



2019

Informe Anual Integrado



2019

Informe Anual Integrado



APOYAMOS
AL PACTO MUNDIAL

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

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.





Índice

01. Principales Magnitudes	4
02. Aspectos clave 2019	10
03. Entrevista Presidente y CEO	26
04. Estrategia, tendencias y mercado	32
05. Evolución del negocio	44
06. Gestión de nuestros impactos en ESG	74
07. Sostenibilidad	92
08. Clientes & usuarios	164
09. Equipo de profesionales	176
10. Contribución social	202
11. <i>Governance</i>	208
12. Gestión de riesgos	234
13. Ratios EPRA	254
14. Portfolio Colonial	264
15. Indicadores clave de sostenibilidad - GRI & EPRA BPR'S	316
16. Sobre el Informe	338
17. Glosario y medidas alternativas de rendimiento	344
18. Informe de Aseguramiento Limitado Independiente PwC	350

Información adicional en soporte electrónico:

- 01.** Anexos
 - 1.1. Balance consolidado
 - 1.2. Series históricas
- 02.** Cuentas anuales 2019
- 03.** Información anual de gobierno corporativo 2019



01 Principales Magnitudes



Principales magnitudes

 +16% anual

Retorno total para el accionista

 11,5€/acción (+14%)

Valor Neto de Activos (*Net Asset Value*)

 12.196€M

Valor de los activos, +9% *like-for-like*

 27,4cts€/acción (+23%)

Beneficio neto recurrente por acción

 139€M (+38%)

Resultado neto recurrente

 827€M (+58%)

Resultado neto

 263.301m²

Alquiler correspondiente a 135 contratos

 352€M

Ingresos por rentas

 98%

Sólidos niveles de ocupación de oficinas

 160€M

Ejecución de adquisiciones en zonas *prime*

 477€M

Desinversiones de activos no estratégicos con prima sobre GAV

 92%

Certificación energética

 58%

Energía renovable +266 p.b.

 -59%

Intensidad emisiones GEI (Alcances 1 & 2) - LFL 19/18

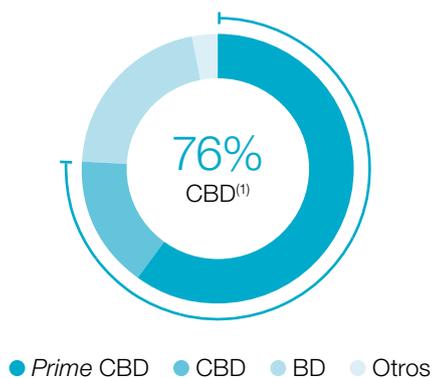
 90%

Horas de formación

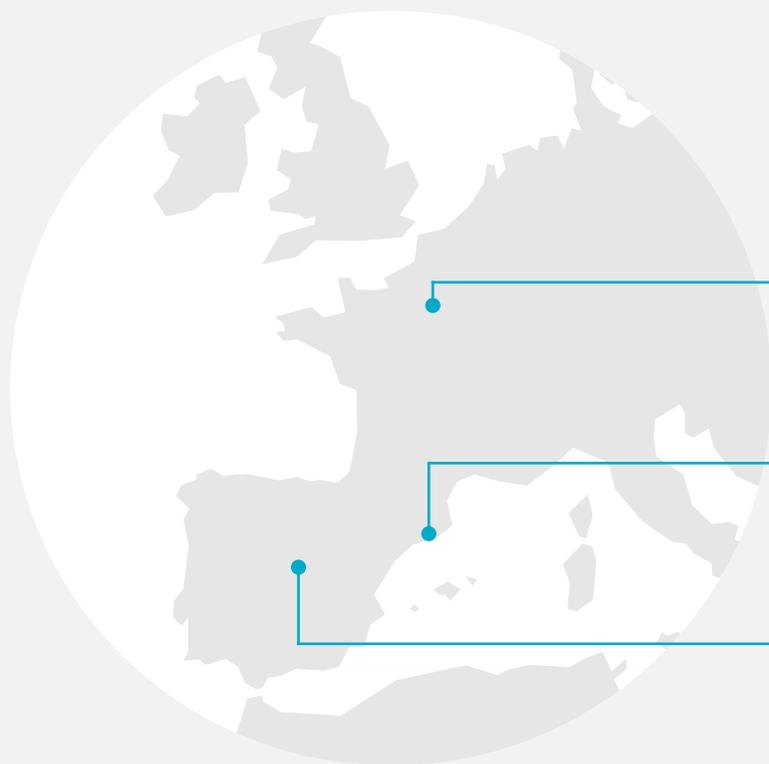
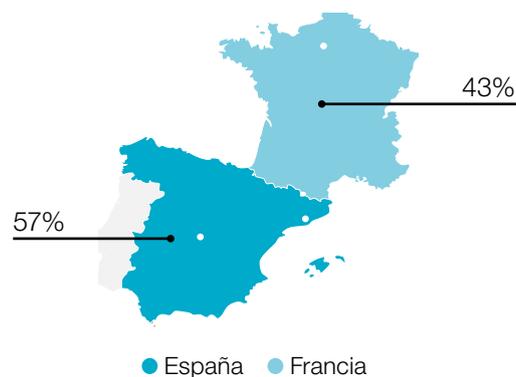
 23% +140 p.b.

Mujeres en el Consejo

Valoración de oficinas - por zonas



Valoración - por mercado



París
20 activos

Barcelona
23 activos

Madrid
43 activos

Nota: Sin incluir centros logísticos y otros.



Mayor *rating* inmobiliario en España



Con una liquidez de más de 2.000€M⁽²⁾

(1) CBD Barcelona, incluye los activos del segmento de mercado de 22@.
(2) Caja y líneas disponibles.

EPRA *Performance Measures*

Tabla Resumen

■ A 31 de diciembre

	12/2019		12/2018	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA <i>Earnings</i>	142	0,28	90	0,20
EPRA NAV	5.825	11,46	5.098	10,03
EPRA NNNAV	5.348	10,52	4.853	9,55
	2019		2018	
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		2,8%		3,0%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>		3,2%		3,3%
EPRA <i>vacancy rate</i>		2,4%		4,1%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incluyendo costes de desocupación)		20,4%		19,5%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excluyendo costes de desocupación)		19,1%		17,9%



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

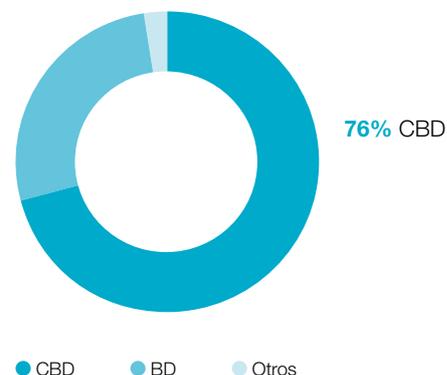




El Valor Neto de Activos (Net Asset Value) asciende a 11,5 €/acción (+14%)

■ Hitos financieros	2019	2018	Var	LFL
EPRA NAV - €/acc.	11,46	10,03	+14%	
BPA recurrente - Cts€/acc	27,4	22,3	+23%	
Ingresos por rentas - €m	352	347	+1%	+4%
EBITDA - €m	283	280	+1%	+3%
Resultado neto recurrente - €m	139	101	+38%	
Resultado neto - €m	827	525	+58%	
GAV Grupo €m	12.196	11.348	+7%	+9%
EPRA NAV €m	5.825	5.098	+14%	

■ Exposición única a Prime



■ Hitos operacionales

Desocupación EPRA	3%
Release Spread⁽¹⁾	+14%
Barcelona	+31%
Madrid	+9%
París	+7%

Crecimiento rentas⁽²⁾

	+6%
Barcelona	+9%
Madrid	+4%
París	+7%

■ Creación de valor de doble dígito

- > Retorno total para el accionista⁽³⁾ del **16% anual**
- > *Net Asset Value* de **11,5€/acción, +14%** vs. año anterior
- > Valor de los activos de **12.196€m, +9%** *like-for-like*

■ Aceleración del resultado neto

- > **Beneficio neto recurrente por acción de 27,4cts€, +23%**
- > Resultado neto recurrente de **139€m, +38%**
- > Resultado neto de **827€m, +58%**

■ Sólido crecimiento en ingresos

- > Ingresos por rentas de **352€m**
- > Incremento de los ingresos *like-for-like* del **+4%**

■ Fuertes fundamentales operativos

- > Captura de crecimientos en rentas firmadas: **+14%** de "release spread"⁽¹⁾ **+6%** vs. renta de mercado 12/18⁽²⁾
- > Sólidos niveles de ocupación de oficinas del **98%**
- > Alquiler de **263.301m²** correspondiente a **135 contratos**

■ Gestión activa de la cartera

- > Exitosa entrega de proyectos
- > Desinversiones de activos no estratégicos por **477€m⁽⁴⁾** con prima sobre GAV

■ Programa de adquisiciones

- > Ejecución de adquisiciones por **160€m** en zonas *prime*
- > *Pipeline* de adquisiciones de más de **1.000€m**, con un **12%** materializado hasta la fecha

■ Un balance reforzado

- > *Rating* S&P de BBB+ (mayor *rating* inmobiliario en España)
- > LTV del **36%** con una liquidez de más de **2.000€m⁽⁵⁾**

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

(2) Renta firmada vs. renta de mercado a 31/12/2018 (ERV 12/18).

(3) Retorno total = incremento de NAV por acción + dividendo pagado.

(4) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020.

(5) Caja y líneas disponibles.



02

Aspectos clave 2019



- 2.1. Resultados anuales
- 2.2. Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos
- 2.3. Gestión activa del portfolio
- 2.4. Liderazgo en ESG
- 2.5. Estrategia Digital y *Coworking*
- 2.6. Una estructura de capital sólida
- 2.7. Vectores de crecimiento



2.1. Resultados anuales



Retorno total para el accionista del +16% basado en la creación de valor inmobiliario

Creación de valor para el accionista de doble dígito

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA *Net Asset Value*) de 11,5€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +14% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +16%.

En términos absolutos, el EPRA *Net Asset Value* asciende a 5.825€m.

La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos "Alpha". Los principales aspectos son los siguientes:



La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados, así como la firma de importantes pre-alquileres en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.



La captura de importantes incrementos de precios de alquiler gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.



Una compresión de yields para oficinas prime, debido a un incremento de demanda del mercado de inversión en un entorno de bajada de tipos y oferta escasa en CBD.



Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196€m (12.807€m incluyendo "transfer costs"), **un aumento like-for-like del +9% respecto al año anterior (+5% like-for-like en el segundo semestre).**

El portfolio de oficinas de **Barcelona** con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento del **+16% like-for-like en el año 2019 (+7% en el segundo semestre)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler, la exitosa entrega de Pedralbes Centre y Gal·la Placidia, así como compresión de *yields*.

Madrid ha aumentado un **+6% like-for-like en el año 2019 (+3% en el segundo semestre)**, debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD, en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, The Window y Avenida Bruselas en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de París ha aumentado un **+9% like-for-like en el año 2019 (+5% like-for-like en el segundo semestre)** que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París, en combinación con el exitoso pre-alquiler en el proyecto Louvre St. Honoré y el programa de renovación Haussmann.



Incremento significativo del beneficio neto recurrente y beneficio neto por acción

El **Grupo Colonial** ha cerrado el **ejercicio 2019 con un resultado neto de 827€m, un incremento de +302€m, +58% versus al año anterior** y con **un resultado neto recurrente de 139€m, un incremento de +39€m, +38% versus al año anterior.**

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,4cts€/acción, lo que supone un incremento del +23% versus el año anterior.

El incremento del beneficio neto recurrente de +39€m (+38% vs. año anterior) se ha visto impulsado por:

1. Un incremento del EBITDA de +11€m (+3€m una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas).
2. Una reducción del gasto financiero en 13€m.

3. Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% (adquirida a finales del 2018) que se refleja en la línea de minoritarios.

Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas en este ejercicio, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8€m. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos, se hubiera situado en 29cts€/acción, un incremento del +30% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de este ejercicio, así como la plusvalía de las desinversiones y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 827€m, +58% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +302€m.

Sólido crecimiento en ingresos

Colonial cierra el ejercicio 2019 con unos **ingresos por rentas de 352€m, +1% versus el año anterior**. La venta de la cartera de logística y activos *non core*, refleja una reducción de ingresos por las desinversiones realizadas.

En términos comparables *like-for-like*, los ingresos por rentas del portfolio de Colonial han incrementado un +4% respecto al año anterior.

El incremento de los ingresos por rentas se basa en el importante crecimiento de la cartera comparable *like-for-like* en los tres mercados en los que opera el Grupo Colonial.

Este elevado nivel de crecimiento *like-for-like* se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD). **Destaca, el mercado de Madrid con un incremento del +6% *like-for-like*.**

En cuanto al análisis de la aportación de cada uno de los tres mercados del portfolio del Grupo, los principales factores a destacar son los siguientes:

> **Barcelona +2,4% *like-for-like*** debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular el incremento de rentas en los activos Avinguda Diagonal 609, Torre BCN, Amigó 11-17, Illacuna y Vía Augusta liderando el crecimiento en la ciudad condal.

> **Madrid +6% *like-for-like*** impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos Martínez Villergas, Santa Engracia & Sagasta 31-33, así como una sustancial mejora de la ocupación, como en los activos Egeo y José Abascal 56.

> **París +3% *like-for-like***. El ingreso por rentas se ha incrementado en 5€m. Esto se debe a incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Édouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré oficinas.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por el efecto de las ventas de activos no estratégicos, que han mejorado la calidad del portfolio: 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del Hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019.

Adicionalmente, la rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como el inicio del programa de renovación, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.



2.2. Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

Captura de crecimientos en rentas

El negocio del Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente, con un ritmo fuerte en contrataciones y manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 135 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 263.301m² y a rentas anuales de 93€m.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito:

Para los contratos renovados en 2019, el **“release spread”** (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) **ha sido del +14%**. Destaca un elevado aumento en el portfolio de Barcelona +31%, así como un incremento sólido en Madrid +9% y París +7%.

Fuerte incremento de rentas:

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +6% en el ejercicio 2019**.

En **Barcelona** se han firmado rentas un **+9% superiores a las rentas de mercado 12/18**, en la cartera de **París**, el **incremento respecto de la renta de mercado ha sido del +7%** y en la cartera del **Madrid un +4%**.

En el portfolio de Madrid, cabe resaltar, que el crecimiento de **las rentas del Madrid CBD ha sido del +6%**, porcentaje muy superior al +3% de los contratos firmados fuera de la M30.

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

En España se han firmado 207.247m² durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

En el portfolio de oficinas de Madrid se han firmado 142.781m² en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente, se han renovado 6.000m² en Ramírez Arellano 37, 5.700m² en Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m² en Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma, en abril 2019, para el 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m² en el inmueble Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente, destacamos la firma de casi 9.000m² en Francisca Delgado 11 con varios *tenants*, así como la firma de más de 7.600m² en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos).

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado 64.466m² en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525, que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de más de 6.700m² en Torre Marenostrum, así como la firma de 4.300m² en el proyecto recién entregado Gal-la Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m² en Diagonal 197 y de 5.200m² en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m² en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m² en Diagonal 682 y 2.400m² en el activo de Berlín/ Numància.

En el mercado de oficinas de París se han firmado 56.054m² correspondiente a 41 operaciones.

Destaca la renovación de 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m² en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m² en Édouard VII, casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m² en el inmueble de 103 Grenelle.

Sólidos niveles de ocupación

La **desocupación total del Grupo Colonial** (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2019 **se sitúa en niveles del 2,7%**.

Destaca la cartera de **oficinas de París** que presenta un **ratio de desocupación del 1,6%**.

El **portafolio de oficinas de Barcelona** tiene una **desocupación del 2%**, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portafolio. La variación respecto al trimestre anterior se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión futura en ingresos.

El **portafolio de oficinas de Madrid** tiene una **desocupación del 4,3%, mejorando en +619 p.b.** respecto a diciembre de 2018 y en +307 p.b. respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019. Las principales altas realizadas se han producido en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros. La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado 11 y Josefa Valcárcel 40bis.



Exitosa entrega de proyectos - "transformación inmobiliaria"

"PIPELINE" DE PROYECTOS

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente 3 grandes proyectos, Gal·la Placidia y Pedralbes Centre en Barcelona y Avenida de Bruselas 38 en Madrid, constituyendo los tres edificios un referente en su zona.

Gal·la Placidia es un activo ubicado en el CBD de Barcelona, adquirido en el marco del proyecto Alpha III a inicios de 2018, el cual se ha reformado completamente con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking*. El activo, que está gestionado por Utopicus –compañía del grupo Colonial dedicada a la gestión de espacio flexible– ha captado diferentes empresas internacionales que buscaban flexibilidad en espacio en una ubicación CBD, así como la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.

Pedralbes Centre, ha sido el otro gran proyecto entregado en Barcelona durante este ejercicio. Dicho proyecto ha permitido 1) reorganizar el espacio del activo, aumentando la superficie disponible en un +27%, 2) optimizar costes de gestión y 3) apostar por grandes unidades comerciales. Este nuevo planteamiento atrajo el interés de diferentes inquilinos de primer nivel hasta que UNIQLO, empresa global de moda, decidió pre-alquilar el espacio principal a unas rentas atractivas.



En Madrid, se ha entregado el activo de **Avenida Bruselas 38**, proyecto iniciado por Axiare y ejecutado por Colonial. Es un inmueble de oficinas singular, de máxima calidad, con una de las mejores micro-ubicaciones en el submercado de Arroyo de la Vega, hecho que permitió la firma de un contrato de 7 años de obligado cumplimiento para la sede de una compañía tecnológica de primer nivel, resultando en el 100% de ocupación.

La entrega de estos proyectos ha aportado una importante creación de valor al accionista de Colonial.

En cuanto a la evolución de los proyectos Louvre Saint Honoré dónde se está desarrollando un espacio comercial de 16.000m². En 2019 se han cumplido dos hitos muy relevantes para el proyecto: 1) se ha firmado un contrato de pre-alquiler con Fundación Cartier con unos términos muy favorables y 2) ya se ha recibido la licencia de obras y el proyecto ya está en fase ejecutiva, por los que los trabajos comenzarán durante el primer semestre de 2020.

PROGRAMA DE RENOVACIONES

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación acelerando la rotación de clientes en los espacios para reposicionarlos en el mercado y poder capturar las rentas máximas. El programa actual contempla 3 activos en España y 2 en Francia, el cual destaca la siguiente entrega en Francia:

El inmueble de Haussmann 106 con 12.000m² de oficinas en el centro de París ya está alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork bajo por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. Esta renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.

2.3. Gestión activa del portfolio

Culminación de la integración de Axiare

Durante el año 2018 se ejecutó un rápido y eficiente proceso de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Axiare, S.A. que finalizó con su fusión en junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, Colonial finalizó la integración de esta compañía: (i) en junio de 2019 el Fondo de Comercio registrado fue absorbido (1 año tras la fusión) y (ii) en agosto de 2019, Colonial firmó un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos, logrando desinvertir exitosamente los activos no estratégicos.

Con la venta del paquete logístico, Colonial ha completado la integración de Axiare, consolidando su liderazgo en oficinas *prime* en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m². A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m². En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio, la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477€m⁽¹⁾ que han permitido 1) optimizar el *mix* de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas *prime*.

Programa de Adquisiciones

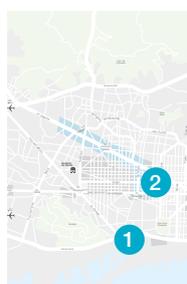
En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un *pipeline* de inversiones de 1.000€m, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115€m. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostrum en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160€m en activos *prime* durante 2019.

1 Torre Marenostrum - Barcelona 22@

A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de **Torre Marenostrum** por 45€m, (representado un descuento sobre NAV del 13%). La propiedad completa de este inmueble singular, ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo "híbrido" que integra una oferta de oficinas *prime* tradicional con más de 3.000m² de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m²).

(1) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portfolio logístico en 2020.

■ Barcelona



1
45% de Torre Marenostrum
Barcelona - 22@



Value Add - Prime Factory
 SBA: 22.394m²

Precio Adquisición: 45€m⁽¹⁾

Repercusión: 4.508€/m²
 TIR: 7%-8%
 Descuento s/NAV: 13%

2
Parc Glòries II
Barcelona - 22@



Value Add
 SBA: 17.860m²

Precio Adquisición: 101€m

Repercusión: 5.655€/m²
 TIR: 6%-7%

■ Madrid



3
Recoletos 27
Madrid - Prime CBD



Value Add
 SBA: 2.085m²

Precio Adquisición: 14€m

Repercusión: 7.194€/m²
 TIR: >6%

(1) Valor implícito del activo adquiriendo el NAV de la participación del 45%.

2 Parc Glòries II - Barcelona 22@

En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de **Parc Glòries II**, comprometiéndose a una inversión total de 101€m. El inmueble está ubicado en Glòries, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad.

El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado. Parc Glòries II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas actuales inferiores en un 40% a las del mercado. Esta situación hace resaltar el elevado potencial de creación de valor del activo, incluyendo una inversión reducida en *capex*, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.

3 Recoletos 27 - CBD Madrid

Durante el cuarto trimestre de 2019, e inicio del 2020, se han adquirido 2.000m² de oficinas en **Recoletos 27**, zona *prime* del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del *Prime* de Madrid.

2.4. Liderazgo en ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible. Estrategia “ESG” es el término que suelen utilizar en los mercados de capitales anglosajones.



El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su *scoring* en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities. Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor *rating* de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa.



MSCI, empresa referencia en *rating* de desempeño compañías cotizadas, a través de su *rating* de ESG ha calificado Colonial con un nivel de “AA”, unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno Corporativo.



Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.



Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad social corporativa.

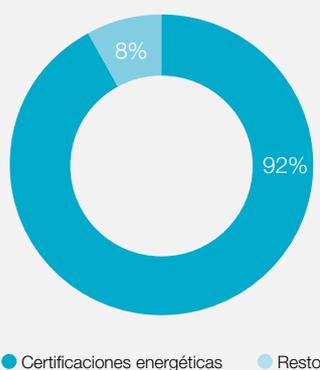


En cuanto a la eficiencia energética, a Colonial se le fue otorgado el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener un portfolio operativo con un 92% de los activos con máximas calificaciones energéticas.



En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.

■ Portfolio con Leed / Breeam⁽¹⁾ - Valor



(1) Portfolio oficinas en explotación.

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París:

1. El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar.
2. El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBCA (*Low Carbon Building*) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.



- > El liderazgo europeo de Colonial en materia de sostenibilidad en su sector ha permitido obtener el primer préstamo sostenible que se concede a una empresa española del sector inmobiliario. Concedido por ING, el préstamo es por un importe de 76 millones de euros, con vencimiento a diciembre de 2023. Su concesión está vinculada a la estrategia de sostenibilidad de la compañía y el interés variará en función del *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.



- > En mayo de 2019, Colonial ha firmado con CaixaBank su segundo préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros, vencimiento a julio de 2024 y el interés variará en función del *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.
- > En el mes de septiembre 2019, ambos préstamos obtuvieron una reducción en los márgenes gracias a la mejora en el *rating* GRESB, lo que pone en valor los esfuerzos del Grupo en materia de ESG.
- > Adicionalmente, durante el mes de abril de 2020, Colonial ha firmado un nuevo préstamo sostenible por un importe de 200 millones de euros con vencimiento en 2022 e interés que variará en función del *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB. Las instituciones participantes del préstamo fueron BNP Paribas, Natixis, BBVA y CaixaBank. Este último con rol de Banco Agente y Coordinador de Sostenibilidad. Cabe destacar que es el tercer préstamo sostenible firmado con Colonial lo que demuestra el compromiso del Grupo en materia de ESG.

Think Tank

Colonial forma parte de un Think Tank Europeo que se constituye de las seis inmobiliarias líderes en el negocio de oficinas: Coima, Astria, Gecina, NSI, Great Portland y Colonial. Se creó a finales de 2017 con el objetivo de desarrollar las mejores prácticas en los ámbitos de innovación y digitalización, "flexible office" así como sostenibilidad medioambiental.

2.5. Estrategia Digital y Coworking

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una *startup* fundada en 2010, pionera del sector de *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los operadores líderes del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del grupo Colonial, ofreciendo un servicio complementario a través de espacios accesibles a todos los clientes corporativos.

En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "The Window". El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando The Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio "híbrido" en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. En particular, cabe destacar el centro abierto en el edificio Parc Glòries, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 195 puestos.

Asimismo, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del grupo Colonial. A cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo de incorporarlo en el resto de la cartera en el futuro.



■ Nº. Centros Utopicus

■ Activos en explotación

■ Nuevas aperturas

■ Madrid

9 centros



Orense



The Window



Gran Vía 4



Colegiata



Conde de Casal



Paseo Habana



Castellana 163



Abascal 56

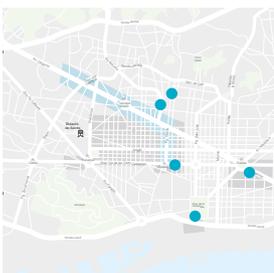


Francisco Silvela



■ Barcelona

5 centros



Pl. Catalunya



Parc Glòries



Clementina



Gal·la Placídia



T. Marenostrum



2.6. Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 36% (315 p.b. mejor que a finales del año pasado) y un *rating* por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor *rating* en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre del ejercicio ascienden a 2.082€m y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare, cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos. Durante el ejercicio, ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a cierre del ejercicio 2019, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como unos de los títulos más próximos y con más correlación a su valor por fundamentales.

A inicio de 2020, analistas de entidades de influencia en el sector como Goldman Sachs, Morgan Stanley Bank of America y JP Morgan han actualizado su precio objetivo sobre la acción de Colonial, situándolo entre 13€ y 13,5€ por acción.



2.7. Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento con una estrategia industrial con elevado componente "Alpha" en el retorno. Dicha estrategia de crecimiento se basa en las siguientes palancas de valor:

A. Claro liderazgo en oficinas *Prime*: Colonial dispone del producto de mayor calidad con una exposición a ubicaciones céntricas sin comparación en Europa con un 76% de su portfolio en zonas CBD.

B. Un *pipeline* de proyectos atractivo: una cartera de 10 proyectos correspondiente a más de 200.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

A fecha actual, varios proyectos (en concreto Castellana 163, Diagonal 525, y Louvre Saint Honoré) cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor.

C. Un fuerte posicionamiento *prime* con una cartera de contratos para capturar el ciclo: de nuevo, el ejercicio 2019 ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos del Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado, obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con "*release spreads*" de doble dígito. En los próximos 24 meses vence un 66% de los contratos en Madrid y Barcelona y un 25% de los contratos de París, generando un atractivo potencial de reversión para capturar crecimientos de rentas.



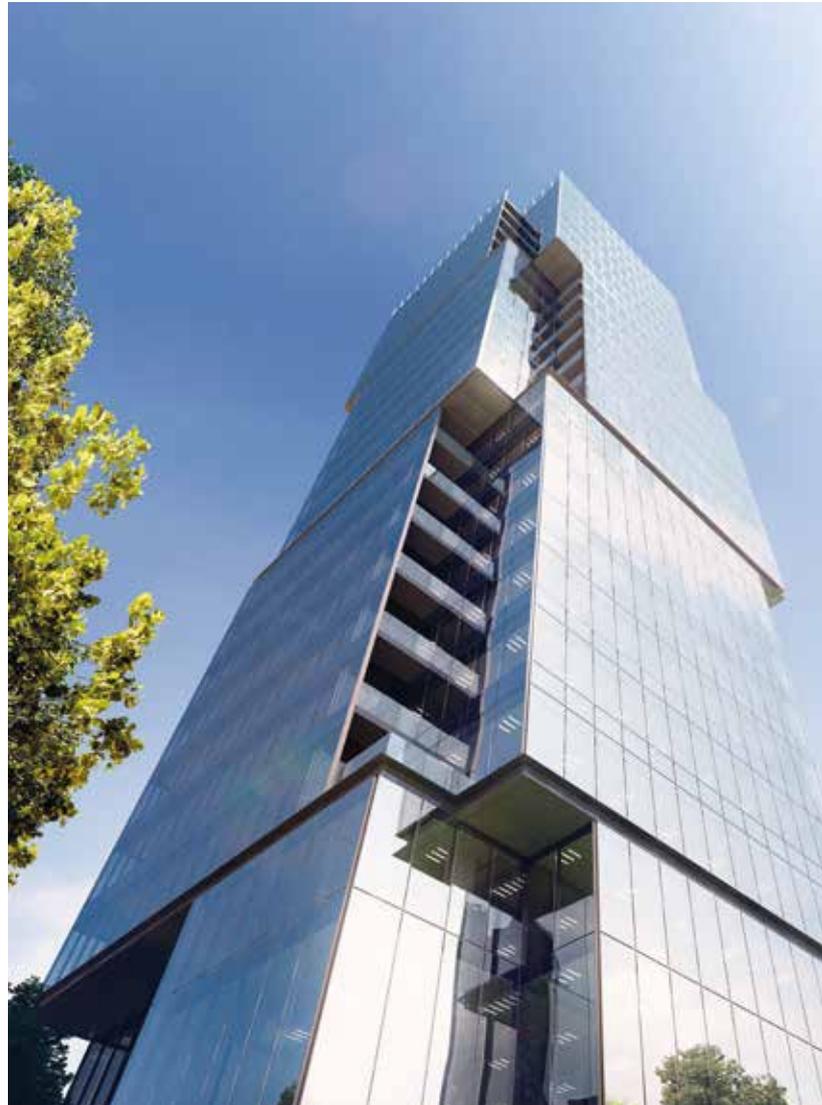
Programa de Renovación

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación que va acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes, para maximizar el crecimiento de rentas. Dicho programa de renovación, se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones, requiriendo una inversión ajustada.

Actualmente están incluidos en este plan, los inmuebles de Cedro y Ortega & Gasset en Madrid, el activo Torre Marenstrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y 176 Charles de Gaulle, ubicado en el mercado en crecimiento de Neuilly en París.

D. Sólidos mercados de inversión: los mercados de inversión directos mantienen un elevado interés por producto *prime*. En este sentido, el portfolio de Colonial ofrece *spreads* interesantes respecto a las tasas de referencia de renta fija.

E. Disciplina financiera en el programa de adquisiciones & desinversiones: Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones "*off-market*", identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

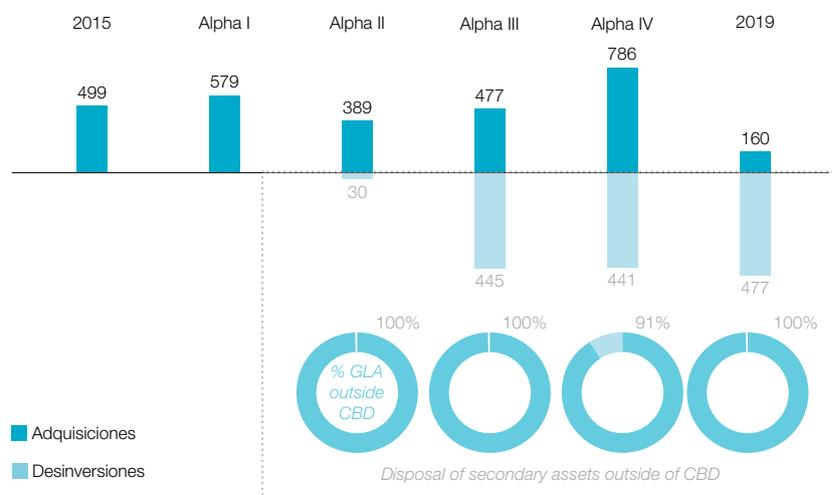


Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones.

En el año 2019, el programa de adquisiciones ha identificado y ejecutado inversiones por 160€m. Al mismo tiempo, se han desinvertido 477€m de producto no estratégico con primas sobre valoración para optimizar la calidad del retorno del portfolio.

Colonial prevé continuar en el año 2020 con una selectiva rotación de activos no-estratégicos o maduros y al mismo tiempo realizar nuevas adquisiciones.

■ Inversiones netas desde 2015 - €m



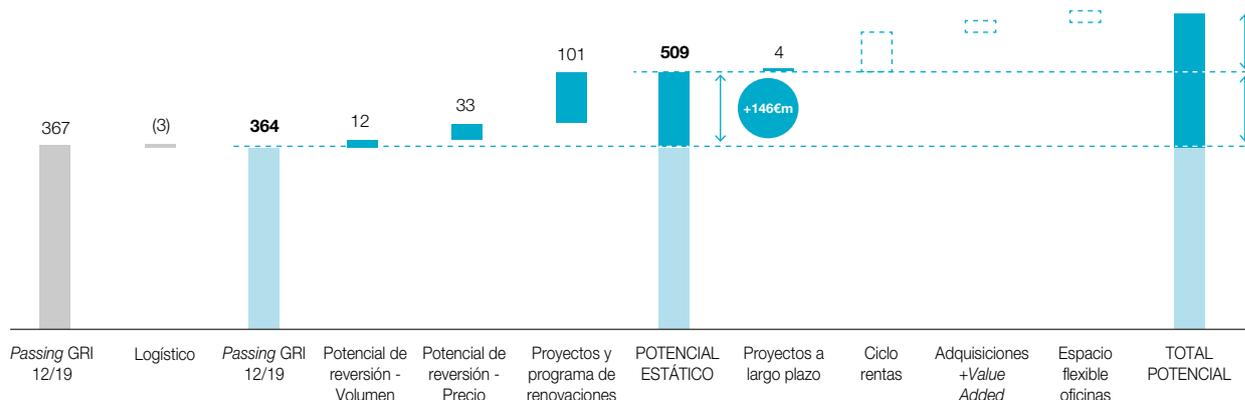
Objetivos adquisiciones

- > Priorizar oportunidades en *Prime*.
- > Fortalecer la exposición en oficinas de alta calidad directa o indirectamente.
- > Mantener la disciplina de inversión.

Potenciales adquisiciones de más de 1.000€m bajo análisis
12% materializado a fecha actual

Potencial de flujo de caja & valor futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo (excluyendo la cartera de logístico de ejecución de la opción de venta) tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (*passing rents*) de 509€m, lo que supone un incremento del +40% (+146€m) respecto al flujo de caja actual.



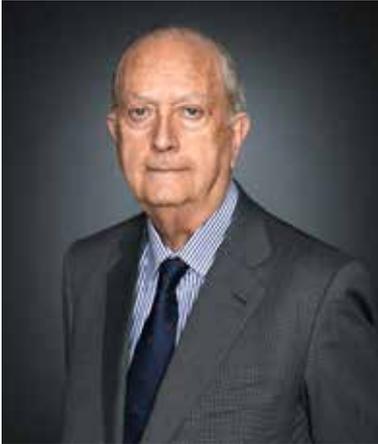
Nota: *Topped-up passing rental income*: cash GRI anualizado ajustado por los periodos de carencia, siguiendo EPRA BPR.



03 Entrevista Presidente y CEO



Entrevista Presidente y CEO



Juan José Brugera,
Presidente



Pere Viñolas Serra,
CEO

Numerosos inversores institucionales se fijan cada vez más en criterios de gobernanza, sociales y de inversión sostenible para invertir en compañías como Colonial. En concreto, Larry Fink, fundador de Blackrock ha centrado completamente su carta anual a los CEOs mundiales en aspectos de sostenibilidad y cambio climático. ¿Qué medidas está tomando Colonial al respecto?

J.J. BRUGERA

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, Colonial está totalmente comprometido con la Agenda 2030 sobre el desarrollo sostenible de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). En ella se establecían un total de 17 objetivos mundiales (conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible u ODS) y 169 metas concretas, de aplicación

universal a alcanzar en los próximos 12 años.

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

Por ello, se ha realizado un análisis exhaustivo en todos los ámbitos de la compañía y se ha realizado un plan Estratégico de ESG en base a los objetivos de desarrollo sostenible. El objetivo es alcanzar la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible para poder proporcionar a nuestros inversores y grupos de interés la máxima rentabilidad a largo plazo ajustado al riesgo.

P. VIÑOLAS

Me gustaría añadir que en Colonial, desde hace años, ya estamos trabajando en tener un liderazgo claro en ESG. Entendemos que nuestro modelo de negocio de REIT (SOCIMI) focalizado en oficinas de alta calidad

está totalmente alineado con la creación de valor sostenible a largo plazo.

Por ello, durante estos últimos años hemos estado certificando energéticamente todos nuestros inmuebles. Por ejemplo, durante 2019 hemos recibido el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener un portfolio operativo con un 92% de los activos con máximas calificaciones energéticas. Más de 10.000 millones de euros en activos de nuestra cartera tienen certificaciones Leed/Breeam, cifras superiores a la media del sector.

Por otro lado, hemos estado incrementando nuestra transparencia y reportando las distintas actuaciones en todos los ámbitos ESG. De esta forma, hemos recibido cualificaciones muy altas en los principales índices de nuestro sector. Por ejemplo, en 2019 hemos aumentado en un +26% el *scoring* GRESB, con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities. Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el

segundo mejor *rating* de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa. También hemos obtenido por cuarto año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.

Finalmente, pensando en el futuro, tenemos un reto importante para los próximos años. La ejecución del plan de ESG que ha explicado nuestro presidente anteriormente, implicará la ejecución una estrategia determinada de descarbonización de nuestros inmuebles y alcanzar las mejores cualificaciones en términos sociales y de gobernanza.

En particular Colonial tiene un ambicioso plan estratégico de descarbonización, con el compromiso de alcanzar en el año 2050 que todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el Acuerdo de París, celebrado en diciembre 2015, de limitar el aumento de la temperatura media en la Tierra, y se quede, a final de siglo, por debajo de los dos grados.

En la entrevista del año pasado, nos comentaron que 2018 fue un año extraordinario, de transformación, que supondría un punto de inflexión para la compañía y una aceleración del plan de negocio. ¿Cómo ha sido 2019, parece que se han cumplido las expectativas, ¿no?

J.J. BRUGERA

Así es, 2018 fue un año transformacional con la adquisición y fusión de Axiare, la ejecución de los proyectos Alpha III y IV y la venta de activos no estratégicos... pero la realidad es que en este 2019 nos hemos vuelto a superar.

Finalizamos 2019 orgullosos de presentar el mejor beneficio de los casi 75 años de historia de la compañía. Hemos cerrado 2019 con un beneficio récord de 827€m, un +58% más que el año anterior.

En todas las métricas de negocio y financieras crecemos sustancialmente. Por ejemplo, la rentabilidad total para nuestro accionista ha sido del +16%, de los cuales el *Net Asset Value* ha incrementado un +14% respecto al año anterior, alcanzando los 11,5€ por acción.

Podemos estar muy satisfechos por los resultados de 2019, pero también, por todo el trabajo realizado durante el año porque seguro que nos aportará retornos muy significativos en el futuro.

P. VIÑOLAS

Efectivamente, 2019 ha vuelto a ser un año muy intenso y con resultados excepcionales. Este año hemos seguido centrando nuestros esfuerzos en seguir mejorando la calidad de nuestros activos.

Todo ello con una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos "Alpha". Sin entrar en mucho detalle, los principales aspectos que me gustaría destacar son los siguientes:

1. La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados como Pedralbes Center y Travessera de Gràcia en Barcelona o Avenida Bruselas en Madrid, así como la firma de importantes pre-alquileres con multinacionales de alto prestigio en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.

2. La mejora sustancial de la ocupación de la cartera de inmuebles, alcanzando una desocupación del 2,7% a fin de año (vs. 4,4% en 2018).

3. La captura de importantes incrementos de precios de alquiler gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.

Mientras estamos realizando esta entrevista estamos viendo como el COVID-19 está afectando seriamente la economía global y en consecuencia el negocio de Colonial. ¿En qué situación se encuentra la compañía para afrontar este reto?

J.J. BRUGERA

Así es, la epidemia del Coronavirus está afectando de forma significativa tanto a nuestros mercados domésticos como a nivel mundial. Asimismo, su impacto en la actividad inmobiliaria de Colonial, así como en la economía en general continúa incierto y, con difícil predicción.

Sin embargo, la cartera de Colonial y su actual liquidez y solvencia permiten al grupo Colonial afrontar y gestionar de forma óptima esta situación.

Contamos con un equipo directivo que cuenta con muchos años de experiencia y que lleva muchos años trabajando juntos. El equipo ha vivido ya varios ciclos económicos y está preparado para gestionar crecientes niveles de complejidad.

P. VIÑOLAS

Pensamos ciertamente que nuestras actividades y el perfil de nuestros activos se mantienen particularmente resistentes en este entorno complejo.

Nuestros edificios son grado A (edificios de máxima eficiencia energética), se ubican en Central Business District (76%) y están

diversificados en 3 ciudades, París, Madrid y Barcelona. Nuestro foco ha sido y continúa siendo el sector de oficinas *prime*.

En este sentido, en los últimos 3 años hemos apostado por mejorar sustancialmente la calidad de nuestra cartera, desinvirtiendo activos no estratégicos en mercados secundarios por valor de más de 1.350 millones de euros y adquiriendo activos *prime* de oficinas por valor de 1.423 millones de euros.

Nuestros clientes tienen un perfil fuerte en términos de solvencia y más del 80% de nuestros principales clientes tienen una calificación de "Investment Grade". Nuestra cartera de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores diferentes e incluye inquilinos de primer nivel, y cuentan con un alto grado de fidelidad: el 78% de nuestros clientes permanecen en activos de Colonial entre 5 y 10 años.

En cuanto a nuevas inversiones, hemos revisado nuestros criterios y políticas de inversión de acuerdo con un contexto más prudente. No ha habido cambios significativos en nuestras desinversiones previstas, y no se esperan adquisiciones o inversiones de nuestro "pipeline" de inversiones en el corto plazo. Sin embargo, vamos a estar atentos a posibles oportunidades que puedan surgir fruto del contexto actual, siempre en el marco de mantener una elevada disciplina financiera con el objetivo de mantener una calificación crediticia de grado de inversión.

Por último, me gustaría destacar que Colonial tiene un perfil de financiación a largo plazo, con el 79% del vencimiento de la deuda del Grupo a partir de 2023 sin ningún vencimiento relevante en los próximos 18 meses. Asimismo, la compañía cuenta con una elevada liquidez, con líneas de crédito disponibles y caja superando los 2.000€m a 31 de diciembre de 2019.







04

Estrategia, tendencias y mercado

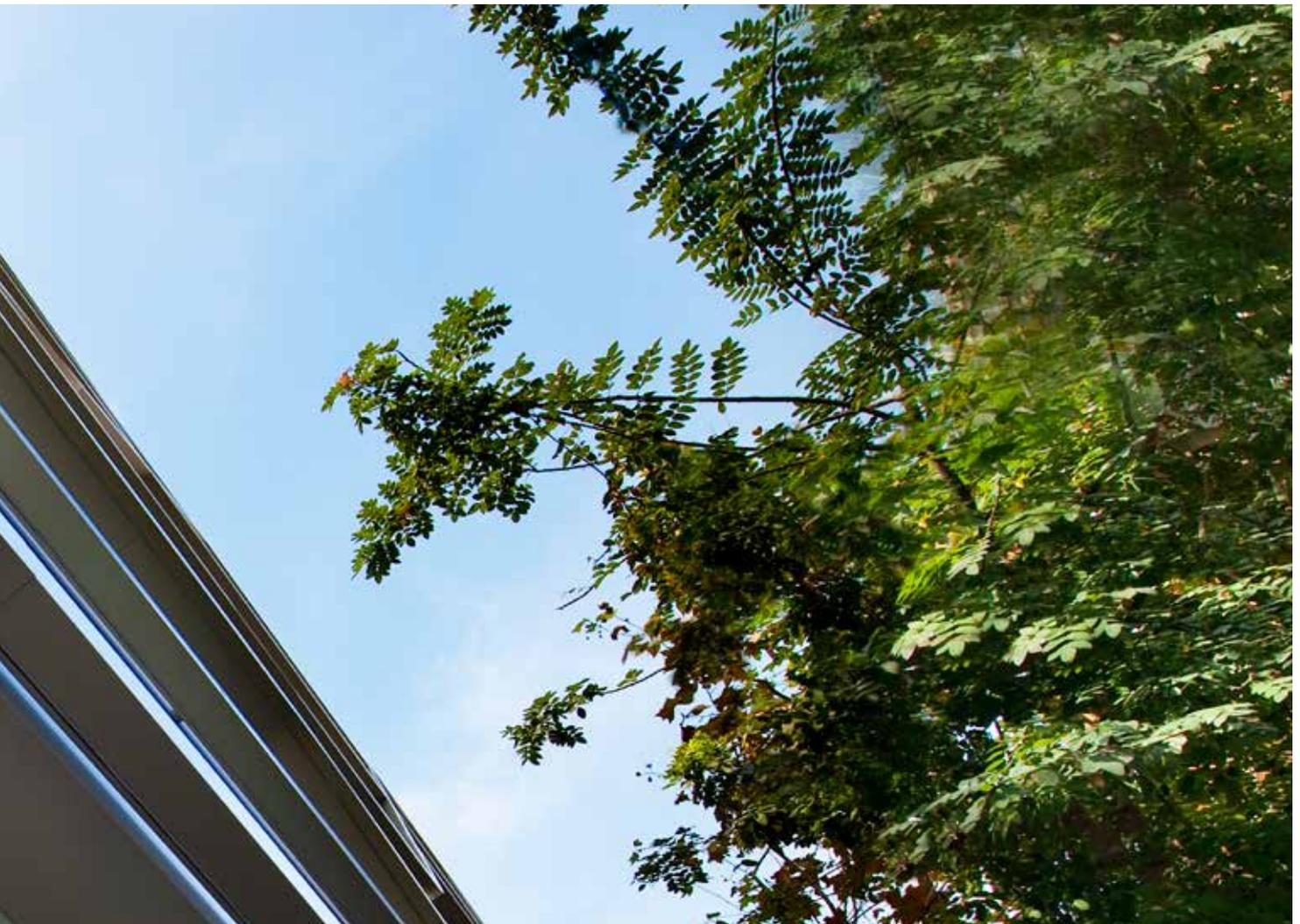


4.1. Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores

4.2. Mercado de Oficinas y Tendencias

4.3. Modelo de Negocio y Creación de Valor

4.4. Valor creado por Colonial



4.1. Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores

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

I. Misión del Grupo Colonial

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

II. Visión del Grupo Colonial

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



III. Valores

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

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



Profesionalidad



Rigor



Compromiso



Transparencia



Excelencia



Liderazgo



IV. Modelo de Negocio & Objetivos del Grupo Colonial

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

Un 76% de nuestro portfolio está situado en ubicaciones *prime* en el CBD (Distrito Central de Negocios).

2. Liderazgo paneuropeo en el sector de oficinas.

Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona (13%), Madrid (26%), París (59%) y logístico y otros (2%) siendo el líder de producto *prime* en cada mercado.

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

Un 92% de nuestro portfolio de oficinas dispone de los estándares más altos de certificación energética Leed & Breeam.

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

Hemos reducido desde el año base 2015 un 70% *like-for-like* la intensidad de la huella de carbono para los alcances 1 y 2 de nuestro portfolio y hemos aprobado un plan estratégico exigente de reducción para los próximos 5 años.

5. Maximizar la lealtad, satisfacción y compromiso con nuestros clientes ofreciendo las mejores soluciones.

El 57% de nuestra cartera de clientes llevan más de 10 años vinculados al Grupo Colonial desarrollando en nuestros edificios sus estrategias de negocio.

6. Desarrollar un de los mejores equipos del sector a través de la tracción y retención del talento y la formación continua de nuestros empleados.

El Grupo Colonial esta implementando un nuevo Plan Estratégico de Recursos Humanos con el fin de acelerar y consolidar el liderazgo de sus equipos.

7. Máximos estándares en Gobierno Corporativo a nivel nacional & internacional.

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

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

> Rentabilidad en base a la generación de flujo de caja estable de rentas del portfolio *prime* en combinación de la creación de valor a través de la transformación inmobiliaria (rehabilitaciones & proyectos de desarrollo) y en consecuencia nueva creación de producto *prime*.

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

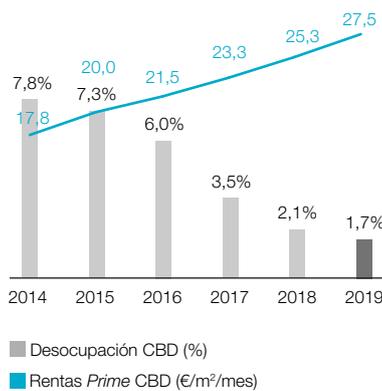
> Financiación sostenible.

4.2. Mercado de Oficinas y Tendencias

I. Mercados de Alquiler

RENTAS *PRIME* CBD Y DESOCUPACIÓN CBD

■ Barcelona



■ Madrid



■ París



El **mercado de oficinas de Barcelona** ha finalizado el ejercicio 2019 con una contratación acumulada récord, en la serie histórica, alcanzando 410.000m², un +12% superior a la cifra de 2018. La tasa de disponibilidad continúa con su tendencia decreciente, situándose en un 5% para el mercado total, siendo la más baja en la última década. En la zona CBD, la disponibilidad sigue reduciéndose hasta el 1,7%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda está impulsando las rentas *prime* hasta 27,5€/m²/mes, lo que supone un crecimiento anual del +9%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo de crecimiento, dado que actualmente un 35% de la demanda es de nueva ocupación y el 30% de la oferta futura se encuentra comprometida.

En el **mercado de oficinas de Madrid**, se firmaron 600.000m² durante el 2019 cifra superior al promedio de los últimos cinco años. Esta elevada demanda ha situado la disponibilidad en el 8,5%, disminuyendo un 17% con respecto a la del año pasado. A su vez, el CBD ha sido la zona de Madrid con una demanda superior, 35% del total,

lo que ha llevado a que la desocupación en el CBD se haya reducido hasta niveles de 6,5%. La escasez de producto de calidad en el centro de la ciudad continúa ejerciendo presión al alza en los precios de alquiler, por lo que la renta *prime* sigue en crecimiento, dejándola a un valor de 36,50€/m²/mes. Asimismo, cabe destacar que Madrid continúa como un mercado robusto, con una absorción neta estable que le permite ser una de las ciudades con mayor crecimiento de renta en Europa.

En el **mercado de oficinas de París**, la contratación de oficinas del ejercicio 2019 ha alcanzado los 2.317.000m², cifra que supera la media de los últimos 10 años. Asimismo, cabe destacar que el 50% de la contratación ha sido en espacios del centro de la ciudad de París. La desocupación del mercado total se sitúa en el nivel más bajo en 10 años, alcanzando el 5%. En la zona CBD, la escasez de oferta continúa su descenso hasta llegar a los 2.718.000m² situando la desocupación en el 1,0%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas *Prime*, alcanzando niveles por encima de los 800€/m²/año.

II. Mercado de Inversión

PRIME YIELDS⁽¹⁾



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

El **mercado de inversión en Barcelona** sigue mostrando unos fundamentales muy robustos, lo que se ha materializado en un aumento de operaciones de inversión y ha llevado a que 2019 haya sido un año récord, con un volumen de inversión de 1.822€m, alcanzando rentabilidades *prime* en niveles del 3,5% (*spread* de 303 p.b. *versus* el bono español).

El volumen acumulado del **mercado de inversión en Madrid** ha superado las expectativas, alcanzando 2.400€m en 2019, superando la media anual de la serie histórica. Destaca el apetito inversor por cualquier oportunidad en el *Prime CBD*, llevando a que se cierren transacciones en repercusiones récord, como por ejemplo, el edificio Axis en la Plaza Colón que ha alcanzado los 20.000€/m² (según los principales *brokers*). En consecuencia, la rentabilidad *prime* ha alcanzado niveles del 3,25% (*spread* de 278 p.b. *versus* el bono español).

El **mercado de inversión de París** ha cerrado 2019 como un año récord de volumen de inversión transaccionando más de 21.200€m, incrementando un +10% respecto el nivel del año anterior. Este récord histórico se debe principalmente a que el 69% de las transacciones han sido de gran volumen (> 100€m de inversión) en *prime CBD* y centro de París. El 55% de las transacciones fue para activos ya maduros, “*Core*”, y se observa un aumento de transacciones de proyectos llave en mano. Los inversores extranjeros continúan la tendencia marcada en 2018 protagonizando el 36% de volumen, donde destacan los inversores asiáticos, especialmente de Corea del Sur. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 2,75% (*spread* de 263 p.b. *versus* el bono francés).

III. Tendencias

TENDENCIAS SECTOR INMOBILIARIO

Las tendencias en el sector inmobiliario son aquellas que tienen particular impacto en el entorno y la actividad de Colonial y de algunos de sus grupos de interés.

■ Tendencias

■ Respuesta de Colonial



■ Espacios verdes y biodiversidad

Las ciudades, afrontando altos y crecientes niveles de contaminación, así como mayores densidades de población, necesitan espacios verdes que les permitan respirar y que sean un refugio para la biodiversidad.

En Colonial trabajamos para lograr un aumento en el porcentaje de zonas verdes de los edificios, con un foco en el diseño de jardines verticales. Nos guiamos por nuestra Política y Manual de Buenas Prácticas en Biodiversidad y damos importancia a la concienciación de los empleados.



■ Construcción sostenible y eficiente

El sector inmobiliario tiene dos vertientes de impacto ambiental, uno asociado a la propia construcción, como pueden ser uso del suelo y recursos, y otro relacionado con la eficiencia, debido al uso diario de la infraestructura, como el consumo energético.

Colonial tiene el objetivo de impactar de forma positiva con el uso de materiales más sostenibles, así como creando espacios más eficientes en su uso diario facilitado por tecnologías avanzadas que permitan la optimización de consumos.



■ Accesibilidad

La conexión de núcleos urbanos a espacios de trabajo, ya sea por su localización o posibilidades de transporte eficiente y sostenible, está convirtiéndose en una prioridad por su impacto en el bienestar de las personas y en la contaminación en las ciudades.

La ubicación de los activos de Colonial, en zonas céntricas de las principales ciudades, proporciona excelentes conexiones y fácil acceso en transporte público o bicicleta, incentivados con acuerdos que tiene Colonial con empresas de movilidad sostenible. Además, trabajamos en ampliar el número de activos que disponen de estaciones de recarga para vehículos eléctricos.



■ Smart Buildings/AI

Una de las tendencias sectoriales con más auge los últimos años es la construcción y transformación de edificios inteligentes, gestionados y supervisados en tiempo real y de forma remota.

Colonial ha implantado durante 2019 en la totalidad de sus inmuebles un *software* que permite esta gestión inteligente y remota. Colonial lidera el sector desarrollando innovadoras iniciativas "Proptech" que supondrán grandes avances en la gestión de inmuebles proporcionando una mayor optimización de recursos, así como comodidad para los clientes.



■ Espacios que incentivan bienestar e integración social

En los últimos años se está desarrollando e implantando en el ámbito de la construcción de espacios de trabajo el concepto de zonas de bienestar e integración para los empleados, como pueden ser salas de descanso, zonas comunes y la ampliación de servicios, como cafeterías o gimnasios.

Colonial da respuesta a estas necesidades mediante la inclusión y ampliación de estos espacios tanto en sus nuevos inmuebles como en las remodelaciones de su cartera, por ejemplo en los casos de 83 Marceau en París, Castellana 163 o Torre BCN.



■ Coworking y Sharing Economy

Una economía basada en compartir pretende utilizar los recursos existentes con la mayor eficiencia. En esta línea, el mercado inmobiliario ha visto en pocos años nuevos modelos de negocio, productos y servicios empoderados por nuevas tecnologías.

Para dar respuesta a las exigencias de los nuevos clientes, Colonial ofrece un portfolio híbrido con Utopicus mediante espacios tradicionales y de *coworking*.

4.3. Modelo de Negocio y Creación de Valor

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

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

Colonial es una compañía patrimonialista centrada en el sector *prime* de oficinas. Su patrimonio está constituido por 93 activos (23 en Barcelona, 50 en Madrid y 20 en París) y cuenta con una ocupación EPRA del 97% a 31 de diciembre de 2019.

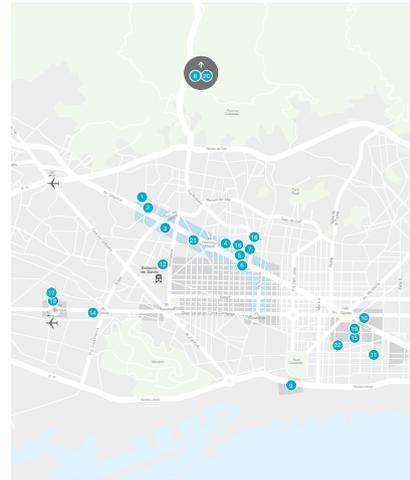
El Grupo Colonial tiene una cartera de oficinas única e irreplicable, situándose el 76% en el CBD de Barcelona, Madrid y París, hecho diferencial respecto a cualquier otra compañía cotizada europea.

Nuestros clientes, con más de 100.000 usuarios repartidos entre los 93 inmuebles del grupo, disfrutan de los mejores edificios de oficinas y ubicaciones de la ciudad. Todos los edificios se sitúan a escasos minutos a pie de la red de transporte público, contando con las mejores conexiones con cualquier punto de la ciudad y aeropuertos.

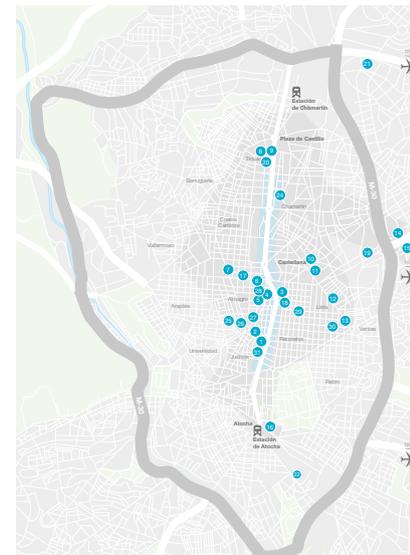
Asimismo, las inmejorables ubicaciones de nuestra cartera de inmuebles permiten a nuestros empleados, clientes y otros grupos de interés, disfrutar de todos los servicios propios del centro de la ciudad, como por ejemplo vivienda, espacios de ocio, restauración, servicios profesionales, médicos...

El 76% de la cartera de Colonial se sitúa en CBD y el restante 24% en mercados consolidados de negocios (BD y Centro ciudad), tal y como se puede observar en los siguientes mapas:

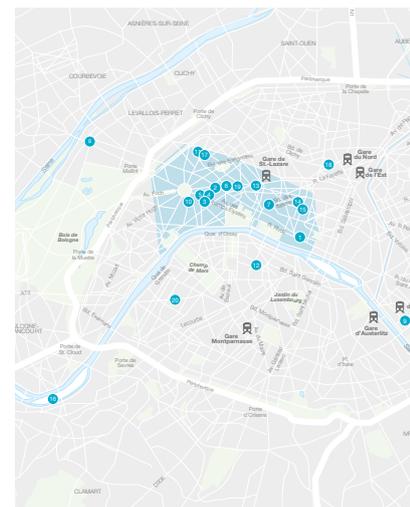
■ Barcelona



■ Madrid



■ Paris



4.3.2 Una cadena de valor enfocada a la creación de valor a largo plazo

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

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

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

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



Inversión



Rehabilitación



Comercialización



Gestión Inmueble



Venta

	Inversión	Rehabilitación	Comercialización	Gestión Inmueble	Venta
Equipos Colonial	Equipo inversión, corporativo y legal.	Equipo Proyectos.	Equipo comercial y legal.	Equipo Gestión Inmuebles, proyectos y legal.	Equipo inversión, corporativo y legal.
Colaboradores	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales.	Arquitectos, Ingenierías, Constructoras.	Clientes, <i>brokers</i> .	Clientes, empresas de servicios y mantenimiento.	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales.
Cifras clave 2019	<ul style="list-style-type: none"> > Adquisiciones por un volumen de 160€m. > 2 inmuebles en el 22@ de Barcelona y 1 en Paseo Recoletos de Madrid. > Adquisiciones <i>off-market</i> asegurando precio atractivo de compra. > Activos con alto potencial de generación de valor a largo plazo. 	<ul style="list-style-type: none"> > Entrega de 3 proyectos (Gal-la Placidia, Pedralbes Center y Avenida Bruselas). > Obtención de licencia de obras en Louvre. > Avance satisfactoria de las obras en proyectos como Miguel Ángel, Velázquez, Marceau y Biome. 	<ul style="list-style-type: none"> > 135 contratos firmados correspondientes a 263.301m² y 98€m de rentas. > Captura de crecimientos en rentas firmadas: +14% de “<i>release spread</i>” +6% vs. renta de mercado. > Firmas de contrato de pre-alquiler en Louvre, Diagonal 525, Castellana 163. 	<ul style="list-style-type: none"> > Alta satisfacción de los clientes (86% han manifestado estar satisfechos o muy satisfechos). > Alta lealtad de nuestros clientes (80% llevan más de 5 años en edificios de Colonial). > Nuevas actuaciones como instalación de cargadores eléctricos, patinetes, nuevas zonas comunes... 	<ul style="list-style-type: none"> > Desinversiones <i>non-core</i> por un volumen de 477€m con una prima del 16% sobre tasación. > Cesión de 18 activos Logísticos provenientes de Axiare. > Cesión de 1 Hotel y 1 solar <i>non core</i>, mejorando la calidad de la cartera.

4.3.3 Clientes AAA con elevada lealtad

Colonial tiene más de 400 clientes y más de 1.000 contratos con los que tiene el compromiso de no solo cumplir con sus obligaciones contractuales si no que en su objetivo está también cubrir las necesidades de sus clientes para que estos alcancen altos grados de satisfacción con los espacios arrendados.

Fruto del trabajo de todo el equipo de Colonial, el Grupo cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos. Prueba de ello es que el 78% de nuestros clientes permanecen en activos de Colonial un periodo superior a 5 años. Esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía.

La cartera *prime* de nuestros activos nos permite atraer a los mejores clientes. Colonial mide la resiliencia y fortaleza de sus clientes por su grado de solvencia y prueba de ello es que más del 80% de nuestros principales clientes tienen una calificación de “Investment Grade” según las agencias de calificación crediticia.

4.3.4 Apuesta por la innovación

Colonial apuesta por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor para nuestros accionistas.

En este sentido, se están desarrollando varias iniciativas, principalmente en los ámbitos del *coworking* y en la digitalización de nuestros edificios.

I. COWORKING Y ESPACIOS FLEXIBLES

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una *startup* fundada en 2010, pionera del sector del *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los principales operadores del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del grupo Colonial.

II. DIGITALIZACIÓN

Durante el 2019, el Grupo Colonial ha seguido manteniendo una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo e implementación de la tecnología “Propnet”, que permitirá optimizar el uso de los espacios en toda la cartera del grupo durante los próximos años.

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

A cierre de 2019, el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo futuro de incorporarlo en el resto de la cartera.



4.3.5 Gestión del balance

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

La compañía tiene un perfil financiero muy sólido, con un endeudamiento, LTV, del 36% a diciembre de 2019 que representa una mejora de 315 puntos básicos respecto 2018.

Colonial cuenta con una calificación a largo plazo de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la calificación más alta en el sector inmobiliario español y uno de los mejores *ratings* crediticios del índice Ibex35.

Asimismo, la liquidez de la compañía es muy elevada. A 31 de diciembre de 2019, Colonial contaba con líneas de crédito disponibles y caja superior a los 2.000€m.

Respecto al perfil de financiación es a muy largo plazo, con el 79% del vencimiento de la deuda del Grupo a partir de 2023, sin ningún vencimiento relevante en los próximos 12 meses.

Esta solidez financiera se debe en parte a la gestión activa del balance durante el año. Por ejemplo, se ha materializado la cancelación de diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.

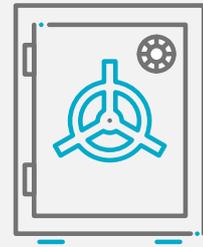
Cabe destacar que los préstamos refinanciados tienen la condición de "préstamos sostenibles" ya que su margen varía según el *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

De esta forma, Colonial ha sido también pionera en el ámbito financiero y se ha convertido en la primera compañía inmobiliaria española en obtener financiación sostenible.

Perfil financiero

Sólido

LTV del 36%
Mejora de 315
puntos básicos



Elevada

Liquidez

Líneas de crédito
disponibles y caja
superior a los
2.000€m



Préstamos

Sostenibles

Primera compañía
inmobiliaria
española en
obtener financiación
sostenible



4.4. Valor creado por Colonial

Valor para el Accionista

- > En 2019, el retorno total para el accionista fue del **+16%** basado en la creación de valor inmobiliario.
- > El valor neto de los activos EPRA NAV alcanzó un valor de **5.825€m** representado **11,5€/acción**.
- > A cierre del ejercicio 2019, las acciones de Colonial tenían un valor de **11,36€/acción** en el mercado, con una revalorización del **+40%**, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).
- > Los principales analistas de mercado tienen una opinión favorable sobre la compañía y consideran que el precio objetivo del valor a un año debería estar por encima de **12€/acción**.

Aceleración del resultado neto

- > Beneficio neto recurrente por acción de **27,4cts€**, **+23%**.
- > Resultado neto recurrente de **139€m**, **+38%**.
- > Resultado neto de **827€m**, **+58%**.
- > Ingresos por rentas de **352€m**.
- > Incremento de los ingresos *like-for-like* del **+4%**.

Fuertes fundamentales operativos

- > Captura de crecimientos en rentas firmadas:
 - +14%** de *"release spread"*.
 - +6%** vs. renta de mercado 12/182.
- > Sólidos niveles de ocupación de oficinas del **98%**.
- > Alquiler de **263.301m²** correspondiente a **135** contratos.

Gestión activa de la cartera

- > Culminación de la integración de Axiare.
- > Exitosa entrega de proyectos.
- > Desinversiones de activos no estratégicos por **477€m** con prima sobre GAV.
- > Ejecución de adquisiciones por **160€m** en zonas *prime*.
- > *Pipeline* de adquisiciones de más de **1.000€m**, con un **12%** materializado hasta la fecha.

Know-how e Innovación

- > Creación de **6** edificios híbridos: oficinas tradicionales y *coworking* en el mismo inmueble.
- > Avances PropTech que permiten maximizar el servicio a los clientes y liderar nuevas tendencias en el sector.

Sostenibilidad y Ecoeficiencia

- > Descarbonización: Reducción interanual de un **(70%)** *like-for-like* de las emisiones GEI alcances 1 y 2.
- > Reducción interanual de un **(8%)** de la intensidad energética.
- > Suministro de un **58%** de energía verde, **+266 ptos**.
- > Certificación Leed/ Breeam del **92%** del portfolio de oficinas operativo.
- > *Ratings* **MSCI AA** por 2º año consecutivo, entre los más altos en Europa.
- > Incremento del **26%** del *Rating* GRESB.
- > Calificación sBPR EPRA Gold por 4º año consecutivo.

Empleados

- > **30 horas** de formación por empleado.
- > **3,3%** de la masa salarial dedicada a formación en Francia, lo cual corresponde a **1.500 horas** de formación para 66 empleados.
- > Promoción del empleo local.

Gobierno Corporativo

- > Excelencia reconocida por los principales índices.
- > Digitalización del Consejo.
- > **50%** de los Consejeros Independientes son mujeres.
- > Aprobación de un plan de sucesión.

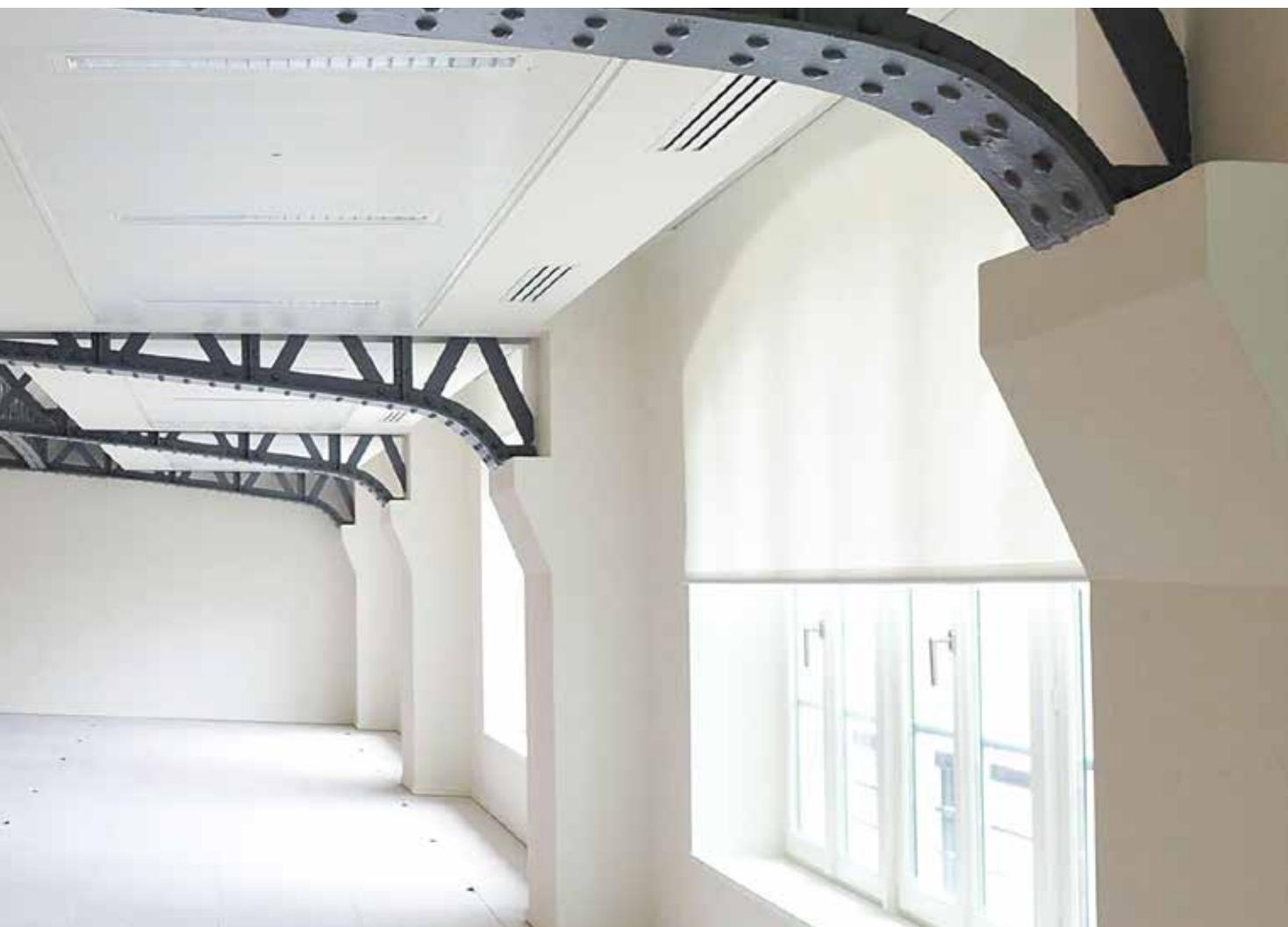


05

Evolución del negocio



- 5.1. Gestión de la cartera de contratos
- 5.2. Adquisiciones, rotación de activos y cartera de proyectos
- 5.3. Ingresos por renta & EBITDA de la cartera
- 5.4. Análisis de la cuenta de resultados
- 5.5. Estructura financiera
- 5.6. EPRA *Net Asset Value*, Evolución Bursátil y la Acción



5.1. Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie

Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.940.323m² (1.396.311m² sobre rasante), concentrada principalmente en activos de oficinas, que corresponde a 1.611.104m².

Del total de superficie de oficinas, el 85% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2019 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

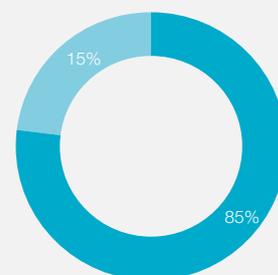
Contratos firmados - Oficinas

A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 263.301m² de oficinas**. Un 79% (207.247m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (56.054m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 54% (143.417m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

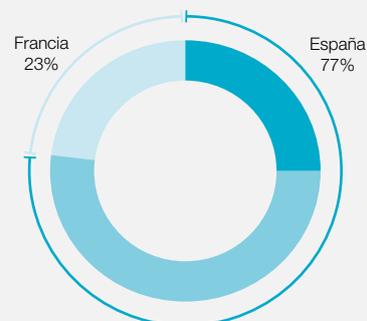
Renovaciones: Se han realizado 119.884m² de renovaciones de contratos, destacando los 81.914m² renovados en Madrid.

Superficie Oficinas - por estado



● En explotación ● Proyectos

Superficie Oficinas - por mercados



● Barcelona ● Madrid ● París

Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m ²	2019	Vencimiento medio	% nuevas rentas vs. ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	34.346	2	31%
Revisiones y renovaciones - Madrid	81.914	4	9%
Revisiones y renovaciones - París	3.623	4	7%
Total revisiones y renovaciones	119.884	4	14%
Nuevos Contratos - Barcelona	30.120	5	
Nuevos Contratos - Madrid	60.867	5	
Nuevos Contratos - París	52.431	12	
Total Nuevas Superficies	143.417	8	n.a.
Esfuerzo comercial total	263.301	6	n.a.

Las nuevas rentas se sitúan un +14% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +31% y Madrid con +9%. En París, los precios firmados en renovaciones han aumentado un +7% versus la renta anterior.

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

En España se han firmado 207.247m² durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

MADRID

En el portfolio de oficinas de Madrid se han firmado 142.781m² en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente, se han renovado 6.000m² en Ramírez Arellano 37, 5.700m² en Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m² en Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma, en abril 2019, para el 100% del proyecto entregado en Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m² en el inmueble Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente, es reseñable la firma de casi 9.000m² en Francisca Delgado 11 con varios *tenants*, así como la firma de más de 7.600m² en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos).

BARCELONA

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado 64.466m² en 41 operaciones. Destaca el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525, que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de más de 6.700m² en Torre Marenostrum, así como la firma de 4.300m² en el proyecto recién entregado Gal·la Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacar la renovación de 11.800m² en Diagonal 197 y de 5.200m² en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, cabe destacar los 4.000m² en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m² en Diagonal 682 y 2.400m² en el activo de Berlín/Numància.

PARÍS

En el mercado de oficinas de París se han firmado 56.054m² correspondiente a 41 operaciones.

Destaca la renovación de 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, entre ellas la firma de 20.000m² en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m² en Édouard VII, casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m² en el inmueble de 103 Grenelle. Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta de los precios de mercado.

■ Contratos firmados - Oficinas



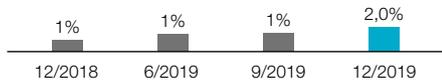
Ocupación del Portfolio

La desocupación EPRA total⁽¹⁾ del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 2,7%⁽¹⁾.

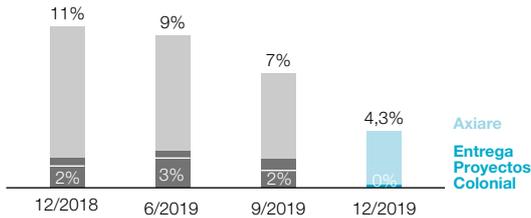
■ Desocupación EPRA⁽²⁾

Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portfolio Colonial

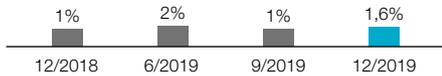
Barcelona



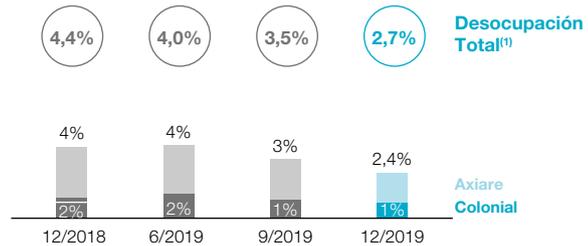
Madrid



París



Total



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

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

Destaca la cartera de **oficinas de París** que presenta una ratio de desocupación del 1,6%.

El **portfolio de oficinas de Barcelona** tiene una desocupación del 2%, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio, la variación se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión en ingresos.

El **portfolio de oficinas de Madrid** tiene una desocupación del 4,3%, mejorando en +619 p.b. respecto a diciembre de 2018 y en +307 p.b. respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019, debido principalmente a altas realizadas durante el ejercicio en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros.

La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado 11 y Josefa Valcárcel 40.

Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercado atractivos, donde claramente existe escasez de producto "Grado A".

En consecuencia, ofrecen un importante potencial de ingresos por rentas adicionales a capturar en los próximos trimestres.

■ Superficie desocupada oficinas

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2019	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	0	2.544	2.321	4.865	2,0%
Madrid	6.026	13.442	1.651	21.119	4,3%
París	0	6.026	151	6.177	1,6%
Total	6.026	22.012	4.123	32.161	2,4%

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



Diagonal, 682



Diagonal, 409



Sant Cugat



Castellana, 163



Sagasta, 31-33



Francisca Delgado, 11



Ribera de Loira, 28



Le Vaisseau



Caída de contratos y potencial de reversión

CAÍDA DE CONTRATOS

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

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

En este supuesto, se podrían producir en **España** en los próximos 2 años, aproximadamente un 46% de renovaciones de la cartera de contratos de oficinas, que permitirán capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

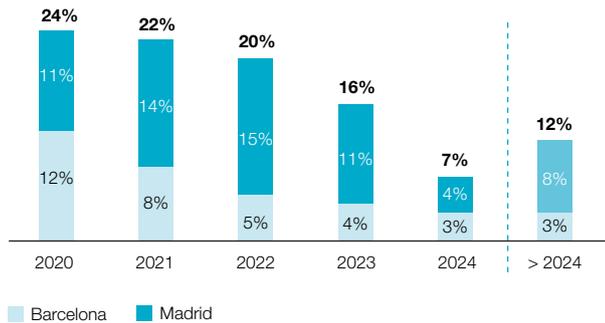
En **Francia**, la estructura de contratos es a más largo plazo, no obstante, un 26% de la cartera de contratos vence en los próximos 24 meses, ofreciendo un importante potencial de reversión para capturar crecimientos de precios de alquiler.

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

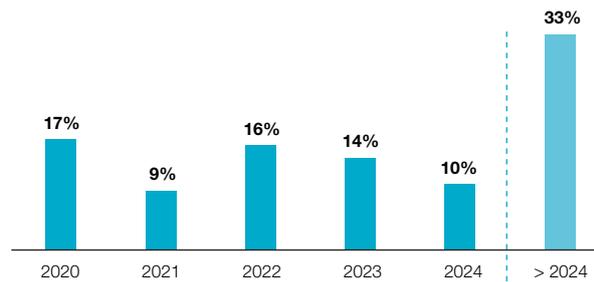
■ Primera Salida Potencial

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

España



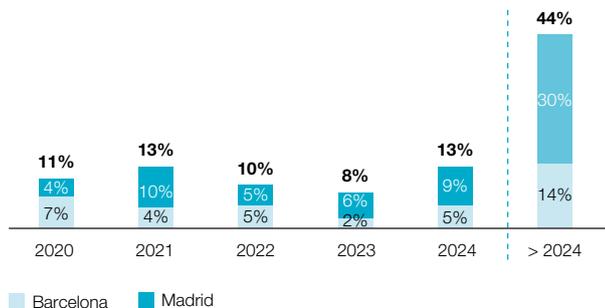
Francia



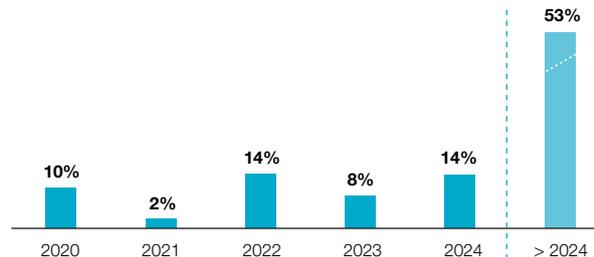
■ Fin contrato

Caída contratos en valor económico⁽¹⁾ - Fecha fin⁽³⁾
(% *passing rent* de las superficies a contratar)

España



Francia



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.
(2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.
(3) Fechas de renovación en base a la fecha de fin de contrato de los arrendatarios actuales.

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

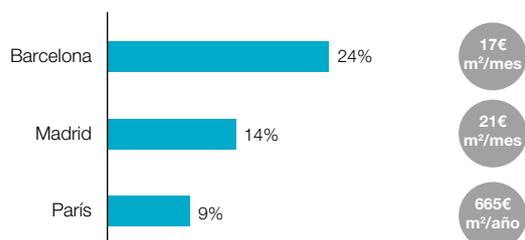
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a 2019 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽¹⁾ de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) es de:

- > +24% en Barcelona (un 57% de la cartera vence en los próximos 24 meses).
- > +14% en Madrid (un 39% de la cartera vence en los próximos 24 meses).
- > +9% en París (un 26% de la cartera vence en los próximos 24 meses).

■ Cifras diciembre 2019

“Reversionary potential”⁽¹⁾

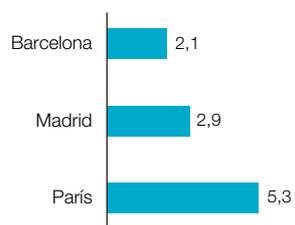


Passing rent actual⁽²⁾

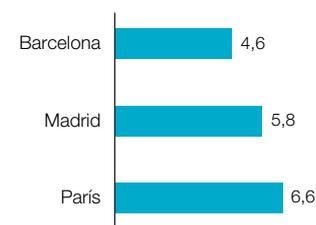


Vencimiento medio de los contratos (años)

Primera Salida Potencial

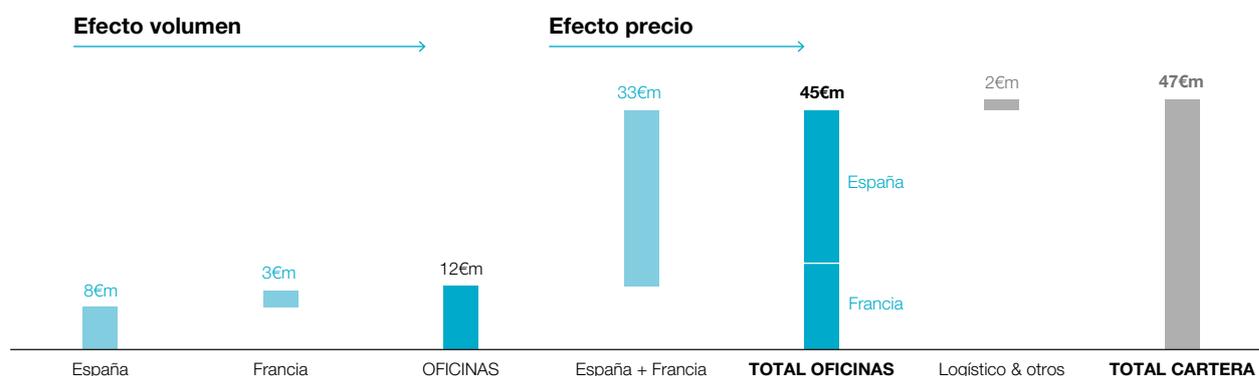


Fecha fin



En particular, el potencial de reversión estático⁽¹⁾ de la cartera actual **supondría aproximadamente 47€m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

■ Potencial de reversión de ingresos por rentas



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

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

5.2. Adquisiciones, rotación de activos y cartera de proyectos

Programa de adquisiciones

En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un *pipeline* de inversiones de 1.000€m, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115€m. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostrum en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160€m en activos *prime* durante 2019.

■ Barcelona



1. 45% de Torre Marenostrum Barcelona - 22@



Value Add - Prime Factory
SBA: 22.394m²

Precio Adquisición: 45€m⁽¹⁾
Repercusión:
4.508€/m²
TIR: 7%-8%
Descuento s/NAV: 13%

2. Parc Glòries II Barcelona - 22@



Value Add
SBA: 17.860m²

Precio Adquisición: 101€m
Repercusión:
5.655€/m²
TIR: 6%-7%

■ Madrid



3. Recoletos 27 Madrid - Prime CBD



Value Add
SBA: 2.085m²

Precio Adquisición: 14€m
Repercusión:
7.194€/m²
TIR: > 6%

(1) Valor implícito del activo adquiriendo el NAV de la participación del 45%.

1 Torre Marenostrum - Barcelona 22@

A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de **Torre Marenostrum** por 45€m, (representado un descuento sobre NAV del 13%). La propiedad completa de este inmueble singular, ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo "híbrido" que integra una oferta de oficinas *prime* tradicional con más de 3.000m² de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m²).

2 Parc Glòries II - Barcelona 22@

En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de **Parc Glòries II**, comprometiéndose a una inversión total de 101€m. El inmueble está ubicado en Glòries, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad.

El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado. Parc Glòries II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas actuales inferiores en un 40% a las del mercado. Esta situación hace resaltar el elevado potencial de creación de valor del activo, incluyendo una inversión reducida en *capex*, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.

3 Recoletos 27 - CBD Madrid

Durante el cuarto trimestre de 2019, e inicio del 2020, se han adquirido 2.000m² de oficinas en **Recoletos 27**, zona *prime* del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del *Prime* de Madrid.

Cartera de proyectos y rehabilitaciones

Colonial dispone de una **cartera de proyectos** de más de 200.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentos. De la cartera actual de proyectos, 3 de ellos (en concreto Castellana 163, Diagonal 525 y Louvre Saint Honoré) cuentan con acuerdos

de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor. Los otros proyectos de la cartera siguen avanzando y ya cuentan con muy buenas perspectivas de mercado, en ubicaciones excelentes y con poca oferta nueva en estas zonas.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total coste €m ⁽¹⁾	Total coste €m ²⁽¹⁾	Yield on Cost	
↑ 18 meses ↓	1 Castellana, 163	Madrid CBD	100%	2020	10.910	52	4.803	7,5%
	2 Diagonal 525	Barcelona CBD	100%	1S 21	5.710	39	6.778	5,1%
	3 Miguel Ángel 23	Madrid CBD	100%	1S 21	8.036	66	8.244	5,9%
	4 83 Marceau	París CBD	82%	1S 21	9.600	151	15.755	5,2%
	5 Velázquez Padilla 17	Madrid CBD	100%	1S 21	17.239	113	6.535	7,7%
↑ 18 meses ↓	6 Biome	París City Center	82%	2S 21	24.500	283	11.551	5,0%
	7 Plaza Europa 34	Barcelona	50%	2S 22	14.306	42	2.909	7,0%
	8 Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD South	100%	2S 22	89.871	300	3.343	7,9%
	9 Sagasta 27	Madrid CBD	100%	2S 22	4.481	23	5.044	7,0%
	10 Louvre Saint Honoré	París CBD	82%	2023	16.000	208	13.029	7,7%
Total Office Pipeline					200.653	1.277	6.366	6,6%

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



Diagonal, 525
Pre alquilado



Plaza Europa, 34

En **Barcelona**, se están desarrollando los proyectos de Diagonal 525 y de Plaza Europa 34. El activo de Diagonal 525 se encuentra pre-alquilado por Naturgy en el que ubicará su nueva sede corporativa. Actualmente Colonial ya tiene el diseño del proyecto finalizado y está licitando las obras que empezaran a inicios de 2020. El proyecto de Plaza Europa 34 sigue avanzando según lo planeado, el diseño de los arquitectos ya ha finalizado y ya se ha recibido la licencia de obras.



Castellana, 163



Miguel Ángel, 23



Velázquez, 80



Méndez Álvaro Campus



Sagasta, 27

En **Madrid**, los proyectos en **Miguel Ángel 23** y **Velázquez** siguen su curso según planeado y los edificios ya se encuentran completamente desocupados, facilitando el inicio de los trabajos de rehabilitación.

En **Castellana 163** se han terminado los trabajos en las entradas y en la fachada. Se ha acelerado la rotación de los inquilinos para renovar los espacios según se vayan desocupando. Asimismo, destaca que Utopicus ocupa

3.600m² del activo y que dota al edificio de espacios flexibles permitiendo un aumento significativo de valor en el corto y medio plazo. A fecha actual el 88% del edificio ya está alquilado y se prevé que entrará en explotación durante el ejercicio 2020.

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



Biome



83 Marceau



Louvre St. Honoré

Pre alquilado



En el portfolio de **París**, siguen avanzando los tres “Flagship projects” actuales: Biome, 83 Marceau y Louvre St. Honoré.

En **Biome** se proyecta un edificio icónico de más de 24.500m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400m² a 3.500m² y zona verde rodeando el activo. Tras recibir la licencia de obra en mayo de 2018, los trabajos empezaron en junio del mismo año y siguen el curso planeado.

El proyecto en **83 Marceau** ofrecerá uno de los edificios mejor ubicados de París –1 min a pie de la Place de L’Étoile– con un diseño de plantas más contemporáneo dotando de luz a todas las plantas gracias al nuevo diseño del atrio central y que contará triple certificación: BREEAM, Leed y HQE. Asimismo, destaca una terraza de 350m², su fachada

que será revestida con la misma piedra que el Arco de Triunfo situado a escasos metros y que ofrecerá los servicios de un espacio flexible a los futuros usuarios del edificio.

Los trabajos de rehabilitación empezaron en mayo de 2019 junto con el proceso de puesta en mercado para su alquiler.

Finalmente, destacar el proyecto en el edificio **Louvre Saint Honoré** donde se desarrollará un espacio comercial de 16.000m² en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio, con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad. Tiene prevista su finalización en 2023. Se ha firmado un contrato de pre-alquiler para este espacio con una duración de obligado cumplimiento de 20 años, con Fundación Cartier, compañía francesa especializada en artículos de lujo, a máximos precios del mercado.



Torre Marenstrum



Cedro



Ortega y Gasset, 100



176 Charles de Gaulle



106 Haussmann

Entregado

Programa de renovaciones

Adicionalmente a la cartera de proyectos, el Grupo Colonial tiene en marcha un **programa de renovación** en 4 activos de su cartera con el fin de incrementar las rentas y el valor de dichos activos. Este programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones requiriendo una inversión ajustada.

En España, destacan los programas de renovación en los activos de **Cedro y Ortega y Gasset en Madrid**, que presentan excelentes oportunidades de optimización del *cash flow* y valor. Ya han empezado los trabajos de reposicionamiento del activo **Torre Marenstrum en el prime 22@** en Barcelona, convirtiéndolo en un activo multi-usuario y combinando espacio de oficinas tradicional con espacio de *coworking*, gestionado por la compañía del grupo, Utopicus.

En Francia, destaca el inmueble de **176 Charles de Gaulle**, edificio de oficinas ubicado en el floreciente distrito de **Neuilly**, en el que se están reposicionando los espacios comunes y añadiendo servicios para los usuarios, con el objetivo de captar un aumento de renta en la zona de cerca del 30% con respecto a los contratos anteriores.

Asimismo, en **Francia se ha entregado el inmueble de Haussmann 106**, activo con 12.000m² de oficinas en el centro de París alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. El programa de renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.

Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 105€m anuales.

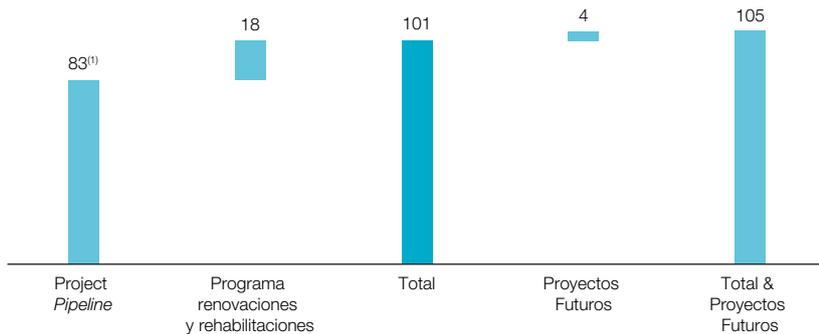
Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m². A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m². En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio, la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477€m⁽²⁾ que han permitido 1) optimizar el *mix* de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas *prime*.

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



2019



477€m⁽²⁾

- > 100% *Non Core*
- > Elevada prima sobre tasación

(1) No incluye rentas actuales "pasantes" en Diagonal 525 de 2€m.

(2) Volumen de desinversión incluyendo la venta de la cartera logística de 2019, el Hotel Centro Norte, el solar de Parc Central, así como el posible ejercicio de la opción sobre el resto del portafolio logístico en 2020.

5.3. Ingresos por renta & EBITDA de la cartera

Los ingresos por rentas han alcanzado los 352€m, un +1% superiores a los del año anterior.

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

En España, los ingresos por rentas *like-for-like* han aumentado un +4%, un +2% en la cartera de Barcelona y un 6% en la cartera de Madrid. En Madrid este incremento se ha debido, principalmente, a las negociaciones de actualización de rentas a mercado en activos como Martínez Villergas, Santa Engracia y Sagasta 31. Asimismo, los ingresos se han incrementado por la mayor ocupación en ciertos activos, como en José Abascal 56 y Egeo, entre otros. En Barcelona, el impacto positivo viene provocado en su mayoría por un incremento de rentas repartido en toda la cartera, destacando el activo Diagonal 609, así como un incremento de la ocupación en Torre BCN.

En París, los ingresos por rentas han aumentado un +3% *like-for-like*, impulsado principalmente por incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Édouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré.

Cabe mencionar, la reducción de los ingresos por rentas por 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019 en Madrid. La rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23, así como el inicio del programa de renovaciones en Madrid, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

Distribución - Ingresos por Rentas

La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 83%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD.

■ Var. Rentas (2019 vs. 2018) - €m

	Barcelona	Madrid	París	Logístico y otros	Total
Ingresos Rentas 2018R	41,4	93,6	193,5	18,6	347,0
EPRA like-for-like⁽¹⁾	0,8	4,5	5,6	(0,1)	10,9
Proyectos / Altas	4,2	(0,0)	(2,9)	0,0	1,3
Inversiones & Desinversiones	1,5	(8,5)	0,0	(2,8)	(9,8)
Otros e Indemnizaciones	0,0	0,1	2,4	0,0	2,5
Ingresos Rentas 2019R	47,9	89,6	198,7	15,6	351,9
Variación Total (%)	16%	(4%)	3%	(16%)	1%
Variación like-for-like (%)	2%	6%	3%	(1%)	4%

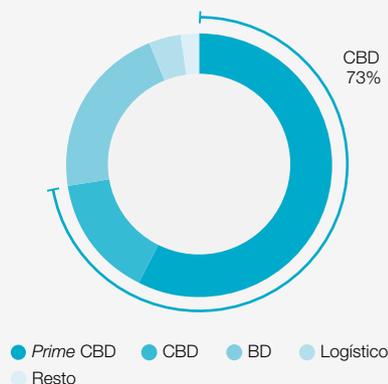
(1) EPRA *like-for-like*: *like-for-like* calculado según recomendación EPRA.

■ Grupo consolidado

Ingresos - por usos



Ingresos - por zona



Ingresos - por mercados



■ Atribuible

Ingresos - por mercados



En términos consolidados, un 56% de los ingresos por rentas (199€m) provienen de la filial en París y un 44% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 52% de las rentas se ha generado en España y el resto en Francia.

El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2019 ha alcanzado los 322€m, aumentando un +4% en términos *like-for-like*.

■ Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2019	2018	Var. %	EPRA Like-for-like ⁽¹⁾	
				€m	%
Ingresos por rentas - Barcelona	48	41	16%	0,8	2%
Ingresos por rentas - Madrid	90	94	(4%)	4,5	6%
Ingresos por rentas - París	199	194	3%	5,6	3%
Ingresos por rentas - Logístico & otros	16	19	(16%)	(0,1)	(1%)
Ingresos por rentas	352	347	1%	10,9	4%
EBITDA rentas - Barcelona	44	39	13%	0,7	2%
EBITDA rentas - Madrid	76	83	(8%)	3,9	6%
EBITDA rentas - París	189	183	3%	6,3	4%
EBITDA rentas - Logístico & otros	13	17	(22%)	(0,6)	(6%)
EBITDA rentas	322	322	0%	10,2	4%
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Barcelona	92%	94%	(2,7 p.p.)		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Madrid	85%	88%	(3,5 p.p.)		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - París	95%	94%	0,6 p.p.		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Logístico & otros	86%	94%	(7,5 p.p.)		

P.p.: puntos porcentuales.

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



5.4. Análisis de la cuenta de resultados

El resultado atribuible al Grupo a cierre del ejercicio 2019 asciende a 827€m, un incremento del +58% respecto al mismo periodo del año anterior.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2019 ascienden a 352€m, cifra un +1% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (*like-for-like*) se sitúa en un +4%.

■ Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2019	2018	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	352	347	5	1%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(30)	(25)	(4)	(18%)
EBITDA rentas	322	322	0	0%
Otros ingresos	7	4	3	(76%)
Gastos estructura	(47)	(46)	(1)	(3%)
EBITDA	283	280	2	1%
Extraordinarios	(3)	(15)	12	78%
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	894	714	180	25%
Amortizaciones y Provisiones ⁽³⁾	(62)	(132)	70	53%
Resultado Financiero	(96)	(142)	46	32%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	1.015	704	310	44%
Impuesto de sociedades	(22)	(26)	4	15%
Socios minoritarios	(166)	(153)	(12)	(8%)
Resultado neto atribuible al Grupo	827	525	302	58%

Análisis del Resultado - €m	2019	2018	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	283	280	2	1%
Resultado Financiero Recurrente	(89)	(101)	13	12%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(15)	(19)	4	21%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(39)	(59)	20	33%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	139	101	39	38%
Nº acciones (millones)	508,1	451,7	56	12%
BPA recurrente (cts€)	27,4	22,3	5,1	23%

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

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

(3) Incluye deterioro de fondo de comercio.

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

El EBITDA del Grupo asciende a 283€m, cifra un +1% superior a la del mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización y ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a 894€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

Como consecuencia de la creación de valor, Colonial ha absorbido el Fondo de Comercio de la adquisición de Axiare 12 meses después de culminar la fusión de ambas compañías en julio 2018.

El gasto financiero recurrente del grupo asciende a (89) €m, una reducción del 12% respecto al mismo periodo del año anterior debido principalmente a las operaciones de refinanciación de la deuda del Grupo realizadas en los ejercicios 2018 y 2019.

El gasto financiero neto ha sido de (96) €m, cifra inferior en un 32% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2019 asciende a 1.015€m, +44% vs. el año anterior.

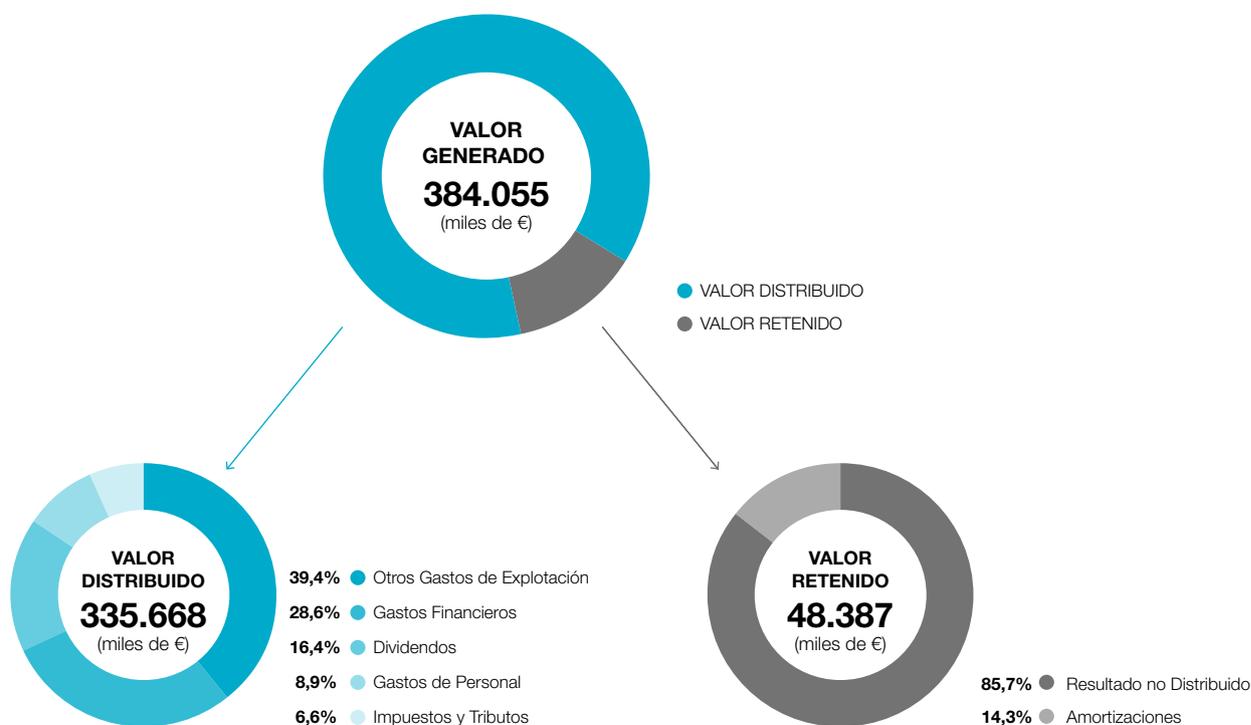
El gasto por impuesto de sociedades asciende a (22) €m y corresponde principalmente al registro en Francia de los impuestos de las sociedades no acogidas al régimen fiscal francés SIIC, en particular el Grupo Parholding.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (166) €m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 827€m, un incremento del +58% respecto al año anterior.

Valor generado y distribuido

El valor generado por Colonial en 2019 ha ascendido a 384 millones de euros, que se han distribuido fundamentalmente empleados, accionistas, gastos financieros y Administración Pública.

■ Valor generado y distribuido



5.5. Estructura financiera

El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare, cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162€m y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151€m, mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB. En el mes de septiembre, dichos préstamos obtuvieron una reducción en los márgenes gracias a la mejora en el *rating* GRESB, lo que pone en valor los esfuerzos del Grupo en materia de ESG.

Adicionalmente, en enero de 2019 se iniciaron las emisiones de pagarés a corto plazo de Colonial bajo el programa ECP, registrado en diciembre de 2018, con muy buena acogida en el mercado. El programa de pagarés persigue una mayor diversificación en fuentes de financiación, así como optimizar el coste financiero de la deuda dada la situación actual en el mercado de tipos negativos. A 31 de diciembre de 2019 el programa se encontraba dispuesto en 240€m.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390€m que le ha permitido una mejora tanto en márgenes como en vencimientos. Durante el ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Cabe destacar que el Grupo tiene líneas de crédito disponibles por 1.865 millones de euros que le permiten cubrir ampliamente los vencimientos de la deuda dispuesta a corto plazo.

Las principales magnitudes de la deuda del Grupo son las siguientes:

■ Grupo Colonial (€m)

	Dic-19	Dic-18	Var.
Deuda financiera Bruta	4.826	4.748	2%
Deuda financiera Neta	4.609	4.680	(2%)
Liquidez total ⁽¹⁾	2.082	1.793	16%
% deuda tipo fijo o cubierta	88%	97%	(9%)
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽²⁾	4,9	5,9	1,0
Coste de la deuda actual ⁽³⁾	1,63%	1,77%	(15 p.b.)
<i>Rating</i> COL (S&P's)	BBB+	BBB+	–
<i>Rating</i> COL (Moody's)	Baa2 <i>Stable</i>	Baa2 <i>Negative</i>	↑
<i>Rating</i> SFL (S&P's)	BBB+	BBB+	–
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	36%	39%	(315 p.b.)

(1) Caja & saldos disponibles.

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

(3) Coste de la deuda incluyendo los pagarés. Sin considerar las emisiones de pagarés el coste ascendería a 1,80%.



Finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare



Inicio de las emisiones de pagarés a corto plazo de Colonial bajo el programa ECP

La deuda financiera neta al cierre del ejercicio se sitúa en 4.609€m, siendo su detalle el siguiente:

■ **Deuda financiera neta (€m)**

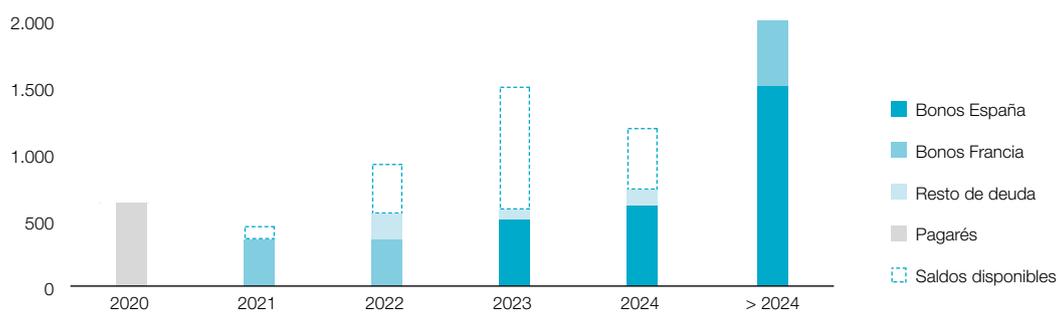
	Diciembre 2019			Diciembre 2018			Var	Coste ⁽²⁾	Vida media ⁽³⁾
	Colonial	SFL	Total	Colonial	SFL	Total	Total		
Créditos sindicados	0	0	0	70	0	70	(70)	-	4,2
Préstamos hipotecarios	76	199	275	314	201	515	(240)	1,29%	2,9
Bonos Colonial	2.600	-	2.600	2.600	-	2.600	-	2,05%	5,8
Bonos SFL	-	1.200	1.200	-	1.200	1.200	-	1,83%	3,7
Pagarés	240	387	626	-	263	263	364	-0,29%	0,1
Otra deuda	125	0	125	50	50	100	25	1,11%	4,6
Deuda Bruta	3.040	1.786	4.826	3.034	1.714	4.748	78	1,63%	4,9
Efectivo	(163)	(54)	(217)	(43)	(25)	(68)	(148)		
Deuda neta	2.877	1.732	4.609	2.991	1.688	4.680	(71)		
Liquidez total ⁽¹⁾	1.038	1.044	2.082	848	945	1.793	288		
Coste financiero spot	1,80%	1,34%	1,63% ⁽²⁾	1,95%	1,46%	1,77%	(15 p.b.)		

(1) Caja y saldos disponibles.

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

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

Respecto al calendario de vencimientos cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo, sin tener en cuenta el programa de pagarés, tiene vencimiento a partir de 2023, y un 48% a partir de 2025.



■ Total

	2020	2021	2022	2023	2024	> 2024	Total
Colonial	240	–	–	576	725	1.500	3.040
SFL	388	352	545	–	–	500	1.786
Total	628	352	545	576	725	2.000	4.826

Resultados financieros

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

Las operaciones de refinanciación de la deuda del Grupo realizadas en el ejercicio 2018 y en el primer trimestre de 2019 han supuesto una reducción del resultado financiero recurrente del 14% respecto al mismo período del ejercicio anterior (o de más de un 16% considerando el resultado financiero del mes de enero 2018 de Axiare no incluido en los datos consolidados de Colonial por haberse materializado la OPA con efectos 1 de febrero de 2018).

■ Diciembre acumulado - €m

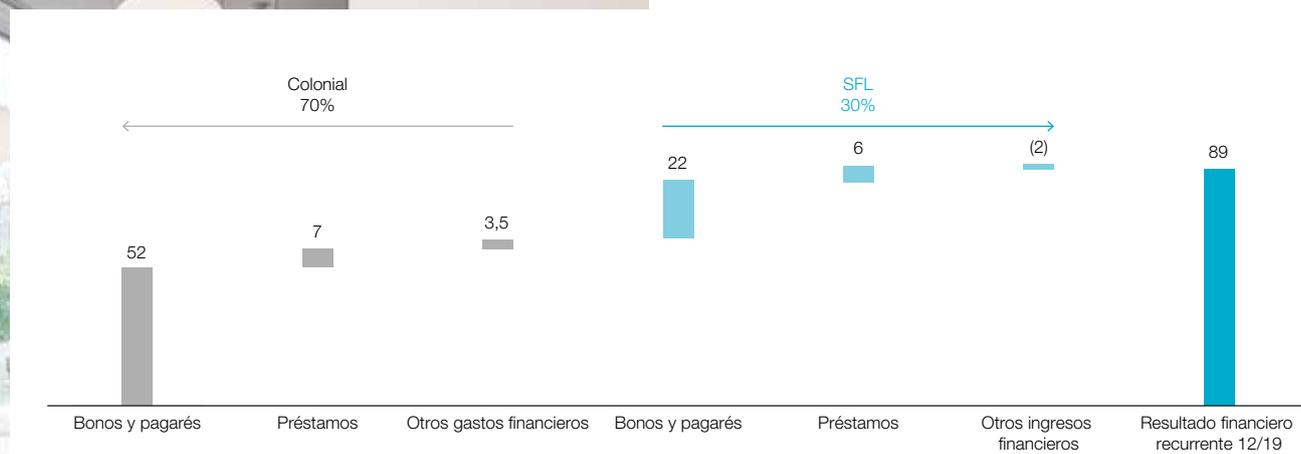
	COL	SFL	2019	2018	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(63)	0	(63)	(74)	15%
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(31)	(31)	(35)	11%
Total Gasto financiero recurrente	(63)	(31)	(94)	(109)	14%
Ingreso financiero recurrente	0	0	0	2	(96%)
Gastos financieros activados	0	5	5	5	1%
Resultado financiero recurrente	(63)	(26)	(89)	(101)	12%
Gasto financiero no recurrente	(4)	(1)	(4)	(34)	87%
Variaciones de valor instrumentos financieros	(2)	(1)	(3)	(6)	(48%)
Resultado financiero	(69)	(28)	(96)	(142)	32%



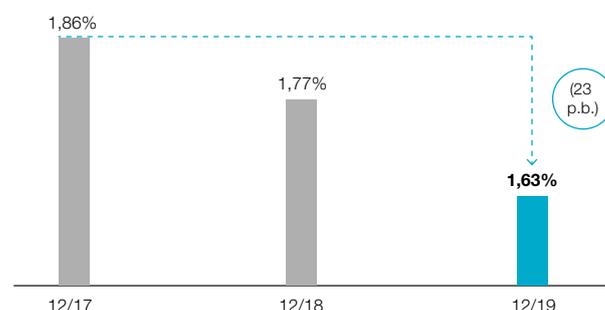
Dicha mejora es el resultado de la refinanciación de la deuda del Grupo realizada en los ejercicios 2018 y 2019, principalmente:

- > Operaciones de recompra de bonos de Colonial y SFL y nuevas emisiones, mejorando tipos y vencimientos.
- > Cancelación de la deuda hipotecaria proveniente de Axiare.
- > Refinanciación de diversos préstamos de Colonial y SFL mejorando tipos y vencimientos.
- > Puesta en marcha de los programas de pagarés por importe máximo de 1.000€m.

El detalle del gasto financiero por producto es el siguiente:



El coste financiero *spot* de la deuda dispuesta a 31 de diciembre de 2019 se sitúan en el 1,63% vs. el 1,77% del ejercicio anterior. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende a 1,74%. Sin tener en cuenta el programa de pagarés dicho coste asciende al 1,80% (1,91% incorporando las comisiones de financiación). A continuación, se muestra la evolución del coste financiero *spot* de la deuda dispuesta de los últimos tres años:



» *Erum am, consequas
ipsam quasitio tempos
que nusae volupis*

Dada la situación actual de los tipos de interés en el mercado, en mínimos históricos, el Grupo ha formalizado diversos instrumentos de pre-cobertura con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe de 700€m. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

■ **Saldos disponibles (€m)**

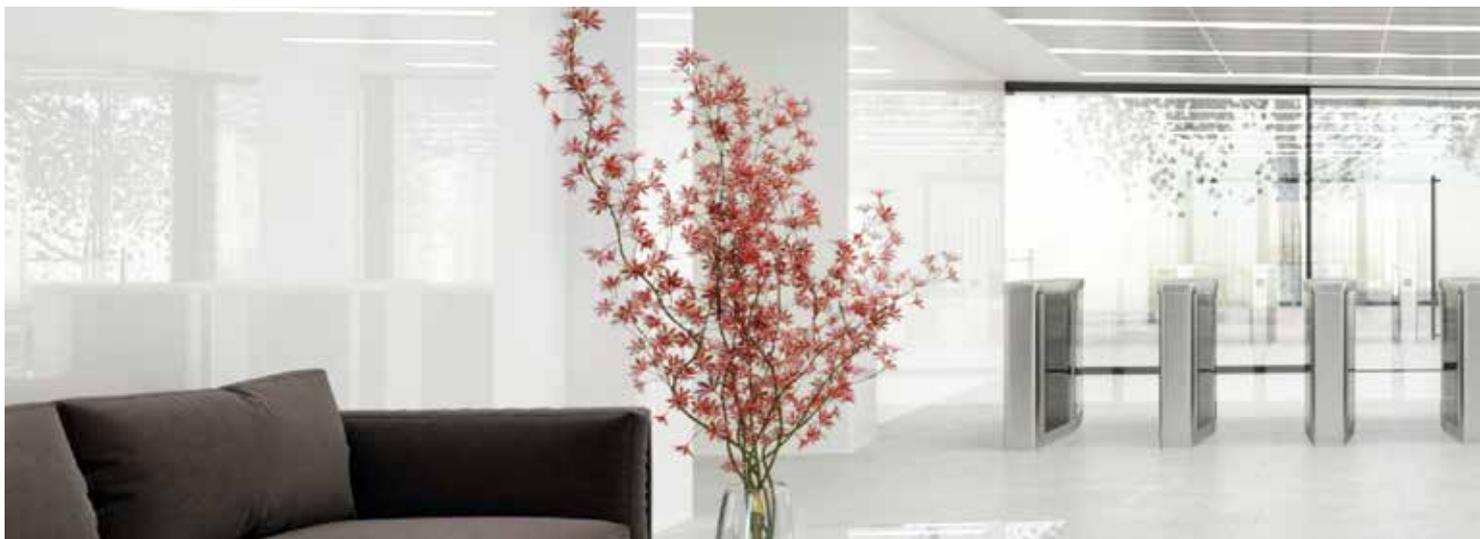
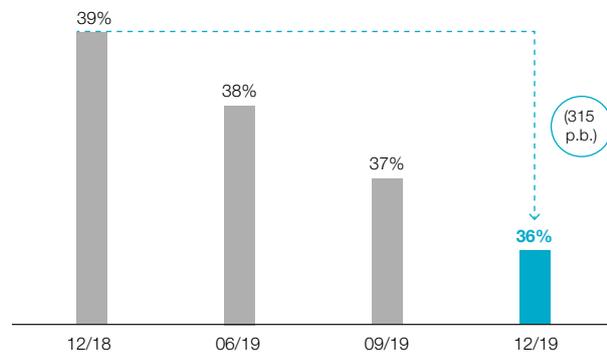
	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	163	54	217
Líneas de crédito disponibles	875	990	1.865
Total	1.038	1.044	2.082

Principales ratios de endeudamiento y liquidez

El *Loan to Value* (LtV) del Grupo, calculado como la ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo, asciende al 36%, en comparación al 39% de 31 de diciembre de 2018, esta mejora se ha debido principalmente a la desinversión del portfolio logístico el pasado mes de agosto.

Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 2.082€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

■ **Evolución LtV**



5.6. EPRA Net Asset Value, Evolución Bursátil y la Acción

5.6.1 EPRA Net Asset Value (NAV)

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de **11,5€/acción** lo que supone un incremento del **+14%** que junto con el dividendo pagado de 0,20€/acción ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 16% interanual.

En términos absolutos, el EPRA Net Asset Value asciende a 5.825€m.



11,5
€/acción (+14%)

■ EPRA NAV €/acción



■ Retorno total para el accionista⁽¹⁾

	2S 2019	2019
Crecimiento NAV por acción	+9%	+14%
Dividendo pagado por acción	+2%	+2%
Retorno Total por acción	+11%	+16%

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

(2) Dividendo de 0,2€/acción, fondo de comercio absorbido y otros efectos.



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

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 5.559€m, se han realizado los siguientes ajustes:

- > Revalorización de activos de inversión: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a coste de adquisición, principalmente activos destinados a uso propio.
- > Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera.
- > Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (*mark to market*) de los instrumentos derivados.
- > Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+240€m), registrados en el balance.



■ EPRA Net Asset value - €m

	12/2019	12/2018
Fondos Propios Consolidados	5.559	4.811
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida)		
NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones		
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	21	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	24	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de existencias	3	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.825	5.098
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>0</i>	<i>(62,2)</i>
EPRA NAV Ajustado - €m	5.825	5.036
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NAV - Euros por acción	11,46	10,03
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	11,46	9,91

El **EPRA NNNAV** a cierre del ejercicio 2019 asciende a 5.348€m, lo que corresponde a **10,5€/acción**.

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: 1) el valor de mercado de los instrumentos financieros, 2) el valor de mercado de la deuda y 3) los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado.



■ EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m

	■ 12/2019	■ 12/2018
EPRA NAV	5.825	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNNAV - €m	5.348	4.853
<i>Fondo de Comercio</i>	0	(62,2)
EPRA NNNAV Ajustado - €m	5.348	4.791
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	10,52	9,55
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	10,52	9,43

5.6.2 Evolución bursátil

A cierre del ejercicio 2019, las acciones de Colonial han cerrado en 11,4€/acción, con una revalorización del +40%, cifra por encima de los índices de referencia (EPRA & IBEX35).



5.6.3 Relación con inversores y mercado de capital

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

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

Durante el 2019, el grupo Colonial ha realizado actuaciones de aproximación proactiva a accionistas e inversores con el fin de complementar las actuaciones generales de Road Show “tradicionales” y eventos.

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

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

I. WEBCAST RESULTADOS FINANCIEROS Y ROAD SHOWS

1. Webcast resultados financieros

Siguiendo con el contacto continuo con el mercado de capitales, Colonial organizó 4 “Webcast” a través de su página Web, en motivo de cada presentación de resultados trimestral. En este evento, parte del equipo directivo encabezada por el CEO de Colonial presentan resultados. Con el objetivo de fomentar la participación, se abre una ronda de preguntas en directo donde inversores y analistas preguntan principalmente sobre la evolución del negocio y situación de los mercados. La participación promedio se sitúa en torno a los 100 participantes, alcanzando 150 en el caso de la presentación de primer semestre y de la anual.



2. Road Shows con bancos de inversión

Colonial ha incrementado su agenda de Road Shows y conferencias en los principales mercados financieros europeos y de Estados Unidos. Este año el equipo de relación con el inversor ha asistido a 21 eventos organizados por los principales bancos de inversión europeos en ciudades como Londres, Nueva York, Miami, París o Frankfurt. Como resultado de ello, en 2019 Colonial se ha reunido con más de 500 inversores institucionales, incluyendo las principales cuentas del sector. Esto incluye 7 países y 9 ciudades.

■ Principales inversores



■ Road shows 2019

Londres
Nueva York
París
Madrid
Frankfurt





3. Asset tours

Por otro lado, también se han organizado múltiples asset tours en Madrid, Barcelona y París, dónde un equipo de Colonial ha visitado junto a los inversores los activos y proyectos de la compañía, con el objetivo de que éstos puedan ver y entender mejor la calidad de nuestro porfolio y nuestro modelo de negocio de transformación inmobiliaria y generación de valor a largo plazo.

4. Analistas de mercado

Colonial tiene contacto con los principales analistas del mercado de capitales especializados en empresas inmobiliarias europeas. Realiza un seguimiento continuo de sus modelos financieros y mantiene un contacto regular respondiendo a sus demandas y preguntas con el fin de hacer llegar correctamente la estrategia del grupo Colonial. A fecha actual 21 analistas, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía de forma muy activa, con una recomendación de comprar en la mayoría de los casos.

Institución	Analista
1 Grupo Santander	José Francisco Cravo
2 Morgan Stanley	Bart Gysens
3 Goldman Sachs	Jonathan Kownator
4 J.P. Morgan	Neil Green
5 Bank of America	Álvaro Soriano de Miguel
6 Kempen & Co	Laura Gómez Zuleta
7 Oddo BHF	Florent Laroche-Joubert
8 Barclays	Celine Huynh
9 ISS-EVA	Anthony Campagna
10 Green Street Advisors	Peter Papadakos
11 Intermoney Valores	Guillermo Barrio
12 Ahorro Corporación Financiera SA	Javier Díaz
13 Kepler Cheuvreux	Mariano Miguel
14 Renta 4	Pablo Fdez de Mosteyrin
15 JB Capital Markets	Daniel Gandoy López
16 AlphaValue/Baader Europe	Christian Auzanneau
17 CaixaBank BPI	Flora Trindade
18 Banco Sabadell	Ignacio Romero
19 BankInter SA	Juan Moreno
20 Mirabaud Securities	Ignacio Méndez
21 Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell

Fuente: Bloomberg & Informes Analistas.

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

En 2019 se han organizado 3 grandes eventos para reunir a los grandes actores del sector inmobiliarios cotizado europeo:

1. Field Trip París - marzo 2019

Se organizó un Field Trip en París congregando más de 40 personas entre inversores y analistas. Allí la compañía pudo explicar con más detalle la situación de sus proyectos de París y se organizó un *tour* dedicado exclusivamente a estos proyectos para poder ver la futura creación de valor de los mismos.

2. Field Trip Barcelona - julio 2019

Organización en Barcelona de un Field Trip dedicado exclusivamente a la cartera de Colonial en esta Ciudad. En este participaron más de 30 personas. En él se pudo ver y visitar los últimos proyectos entregados hasta la fecha, Parc Glòries en especial, donde se organizó un encuentro con un cliente donde se explicaba su relación con el edificio y con Colonial.

3. Capital Markets Day - octubre 2019

El "Colonial's Capital Market Day" es el gran evento anual donde toda la compañía se centra en explicar a los más de 100 asistentes de 2019 tanto la marcha del negocio y los proyectos, como todas las iniciativas que Colonial tienen en marcha para crear valor.

Este año la compañía centro su comunicación en explicar la marcha de los proyectos, la puesta en marcha de la iniciativa Propnet y mostró los primeros resultados de su negocio de oficina flexible, mostrando que el negocio híbrido era la solución escogida.

Asimismo, Colonial ha organizado múltiples rondas de visitas directas a las oficinas de diferentes fondos de inversión institucionales la City de Londres sin involucrar intermediarios.

III. APROXIMACIÓN PROACTIVA A ACCIONISTAS - CUSTOMER RELATIONSHIP MANAGEMENT

Colonial ha realizado actuaciones de aproximación proactiva a accionistas e inversores con el fin de complementar las actuaciones generales de Road Show "tradicionales" y eventos.

> Para realizar esta aproximación, este año se ha puesto en marcha un nuevo programa especializado en Customer Relationship Management (CRM) para el seguimiento de la actividad e identificación de inversores. Desde su puesta en marcha, en junio de 2019, esta herramienta ha permitido a Colonial hacer un mejor seguimiento de sus contactos con inversores e identificar las principales cuentas objetivo.

> Con ello se ha puesto en marcha la realización de Road Shows organizados internamente. Este año se han realizado varios eventos en Londres, visitando a los principales inversores institucionales en sus propias oficinas y recibiendo muy buen *feedback* por su parte.



IV. ESG MAPPING & COMUNICACIÓN

1. ESG Mapping

Durante el ejercicio 2019, el mercado de capitales ha sido muy activo en comunicar sus preferencias ante las compañías que siguen los más altos estándares de calidad en políticas de ESG. Asimismo, los principales líderes de opinión entre los inversores han declarado públicamente que la estrategia de las compañías en materia de ESG es factor clave en su toma de decisiones.

Para ello el Grupo Colonial se ha aproximado a sus 30 principales inversores para conocer sus prioridades y necesidades en el ámbito ESG:

- > En cuanto a *Governance*, 4 de los inversores tienen su propio departamento de análisis en esta materia y el resto siguen las recomendaciones de Glass Lewis y ISS.
- > De entre todo el universo de índices y calificaciones de ESG, estos inversores siguen principalmente 5 *ratings* en materia de ESG.
- > Los *ratings* MSCI y Sustainalytics tienen una visión más general de ESG y son los más considerados por los inversores americanos y británicos.
- > Los índices GRESB y EPRA sBPR son índices específicos del sector inmobiliario y son muy seguidos por inversores especializados en Real Estate.
- > Asimismo, el *rating* de VigeoEiris tiene un seguimiento de más de 400 inversores europeos y en especial en París, mercado relevante para el grupo debido a su importancia estratégica.

2. Comunicación ESG

En los Road Shows en que Colonial ha participado durante 2019, la Compañía ha hecho énfasis en comunicar su estrategia y política de ESG.

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

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

MSCI
ESG RATINGS





06

Gestión de nuestros impactos en ESG



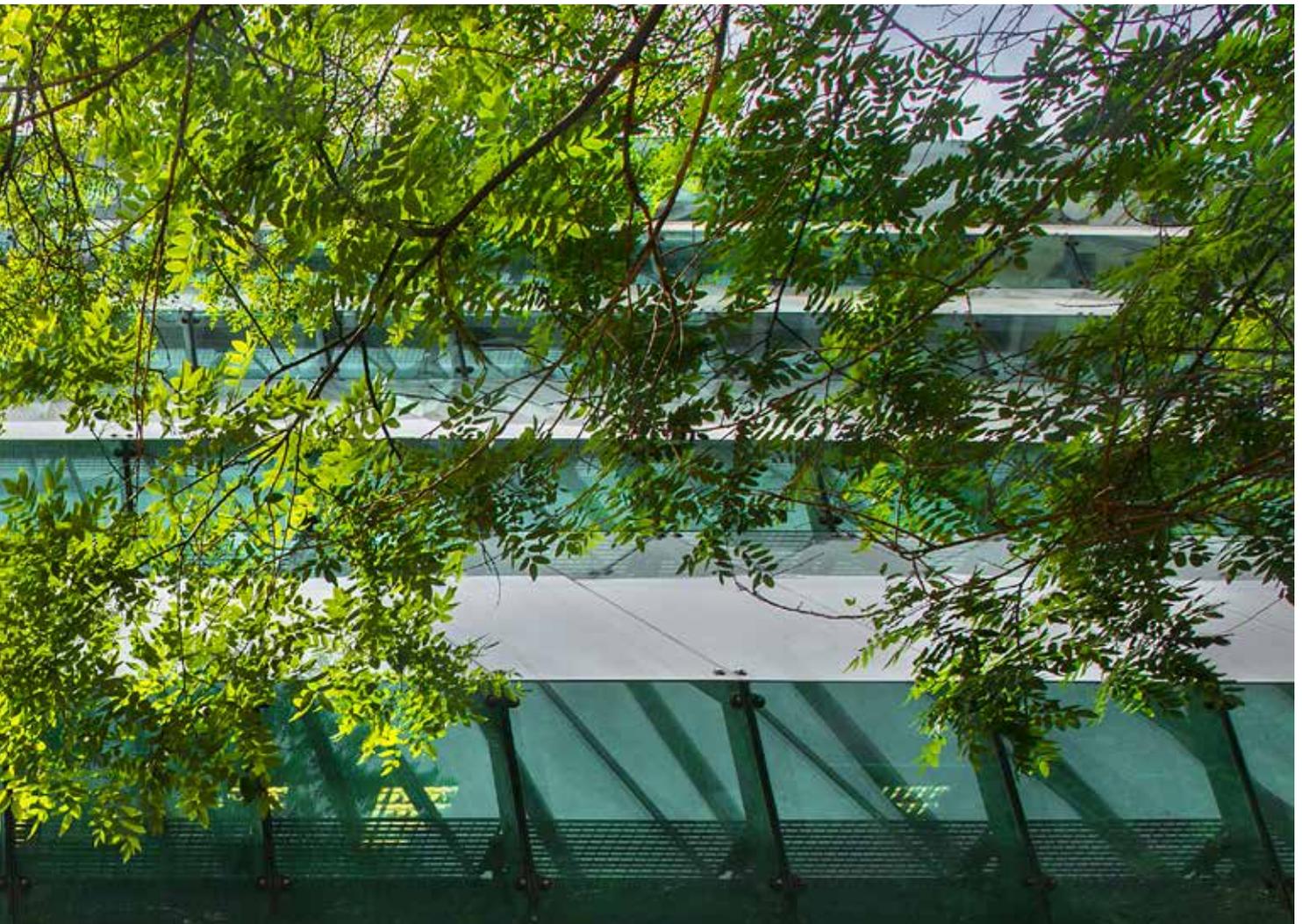
6.1. Estrategia de ESG - Hitos 2019

6.2. Política de ESG

6.3. Estrategia de ESG - Modelo de Gobierno & Marco Conceptual

6.4. Análisis de Materialidad

6.5. Grupos de Interés



6.1. Estrategia de ESG - Hitos 2019

El año 2019 ha supuesto una importante aceleración del Plan Estratégico de ESG con importantes hitos en todas las dimensiones.

Colonial se ha adherido a los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas referente a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la lucha contra la corrupción, haciendo que estos principios formen parte de su estrategia y su cultura.

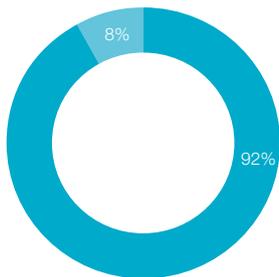
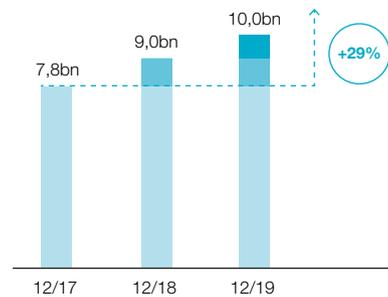
I. Hitos relevantes 2019 del Grupo Colonial

1. Importantes avances en el nivel de certificaciones energéticas del portfolio de oficinas de Colonial

A 31 de diciembre de 2019, el 92% de la cartera tiene certificaciones energéticas Leed o Breeam. En particular, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam. En el caso específico de SFL, el 100% de su cartera en explotación posee la certificación Breeam in-Use, lo que convierte a SFL como la primera empresa a nivel europeo en adoptar esta certificación en todos sus activos.

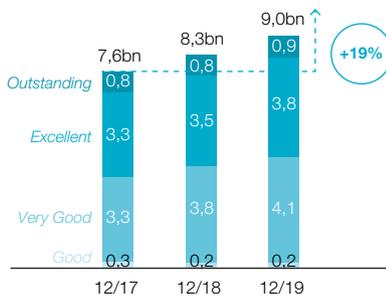
Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector.

■ Portfolio con LEED/BREEAM⁽¹⁾ - Valor



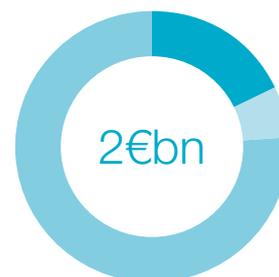
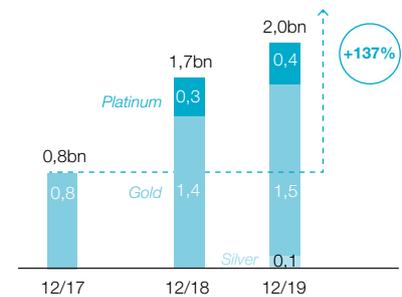
● Con certificación energética ● Resto

■ Certificaciones BREEAM - Valor



● Excellent ● Very Good ● Good ● Outstanding

■ Certificaciones LEED - Valor



● Platinum ● Silver ● Gold

(1) Portfolio Oficinas en explotación.

Las calificaciones de certificación energética estándar (calificación A, B, C, D...) cubren el 100% del portfolío, en las certificaciones Leed/ Breeam, el alcance del portfolío de oficinas en explotación ha aumentado 10 p.b. hasta un 92%.

La elevada calidad del portfolío de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. En el mes de marzo de 2019 BREEAM y GRESB han reconocido al Grupo Colonial como líder número uno en

Europa, en inversión responsable a través del premio "Award for Responsible Real Estate Investment" en la categoría de grandes portfolíos.

■ Alcance medioambiental del portfolío de oficinas

Certificados energéticos	2019	2018	Var.
Portfolío de oficinas con Certificados energéticos	100%	100%	0 p.b.
Portfolío de oficinas con Certificados Leed/ Breeam	92%	91%	+10 p.b.

BENCHMARK / INDEX



LOGROS / RATING

- > GRESB / BREEAM 2019 Award for Responsible Real Estate Investment
- > N.º 1 en la categoría de Portfolío grande (más de 1€bn)
- > 92% de la cartera con máximas certificaciones energéticas

2. Importantes avances en el rendimiento ecoeficiente del portfolío

Colonial ha aumentado significativamente el alcance de mediciones de KPIs de ecoeficiencia en su portfolío, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

En más de un 80% del portfolío de oficinas en explotación se miden los consumos energéticos y en particular la huella de carbono.

■ Alcance KPIs medioambientales

	2019	2018	Var.
Portfolío de oficinas con medición de emisiones GEI (alcances 1 + 2)	84%	83%	+7 p.b.
Portfolío de oficinas con medición de consumo de energía	82%	82%	+3 p.b.
Portfolío de oficinas con medición de consumo de agua	82%	82%	+1 p.b.

3. El Grupo Colonial ha impulsado el suministro de Energía Verde

aumentando el % de energía renovable en +266 p.b. hasta un 58% en 2019.

■ Energía Verde

	2019	2018	Var.
Portfolío de oficinas con energía renovable	58%	32%	+266 p.b.

4. Colonial ha alcanzado importantes ratios de consumo de recursos energéticos

En particular, destaca una reducción significativa en la huella de carbono con una variación interanual de la intensidad de (59%) en términos *like-for-like*. El desglose por los portafolios en las tres ciudades ha sido de (80%) en Barcelona, (76%) en Madrid y (15%) en París.

■ Performance medioambiental

	2019	2018	LFL 19/18
Portafolio de oficinas - Intensidad emisiones GEI (alcances 1 + 2) (kgCO ₂ e/m ²)	8	20	(59%)
Portafolio de oficinas - Intensidad energía (kWh/m ²)	229	238	(4%)
Portafolio de oficinas - Intensidad agua (l/m ²)	495	540	(8%)
Portafolio de oficinas - % residuos reciclados/reutilizados	83%	50%	65%

5. En la cadena de valor sostenible y ámbitos de Biodiversidad destacan:

- > En 2019 el 85% del total de los materiales utilizados fueron adquiridos en la región donde van a utilizarse, permitiendo la reducción considerable de la huella de carbono vinculada al transporte y distribución.
- > En 2019 se desarrolló e implantó la Guía de Productos Homologados que recoge al menos 680 materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la política ambiental de Colonial, así como otros 182 que no cumplen con dichos requisitos.
- > Los principales contratistas y mantenedores de 2019 se han adherido a las nuevas políticas de aprovisionamiento responsable dictadas por Colonial.
- > Implementación de medidas de biodiversidad en cada uno de los 55 edificios que se estudiaron durante 2019 (34 en Madrid y 21 en Barcelona).
- > En 2019, los tres proyectos en curso del Grupo Colonial en París han cumplido los requisitos para poder obtener triple certificado medioambiental.

6. Se ha avanzado en iniciativas de innovación:

- > Inicio de la implantación del proyecto "Proptech" que permitirá monitorizar y telegestionar (IoT) en tiempo real los consumos por instalación y el rendimiento de las máquinas de producción.
- > Lanzamiento de la plataforma "PROPNET" que permitirá trazar la huella de carbono de cada edificio así como la gestión centralizada y en remoto de los edificios, reduciendo costes y mejorando eficiencia.
- > Se comenzó a desarrollar en 2019 una herramienta digital (aplicación) de control de emisiones de gases de efecto invernadero, con el objetivo de cuantificar en tiempo real el impacto medioambiental, no solo de las emisiones directas de la organización, sino también de las indirectas y su contribución al cambio climático.
- > The Window Building, ha recibido el Premio Innovación 2018 otorgado por la Asociación Española de Oficinas (AEO).





7. El liderazgo europeo de Colonial en materia de sostenibilidad en su sector ha permitido obtener el primer préstamo sostenible que se concede a una empresa española del sector inmobiliario. Concedido por ING, el préstamo es por un importe de 76 millones de euros, con vencimiento a diciembre de 2023. Su concesión está vinculada a la estrategia de sostenibilidad de la compañía y el interés variará en función del *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.



En mayo de 2019, Colonial ha firmado con CaixaBank su segundo préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros y vencimiento a julio de 2024 y el interés variará en función del *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

En el mes de septiembre de 2019, ambos préstamos obtuvieron una reducción en los márgenes gracias a la mejora en el *rating* GRESB, lo que pone en valor los esfuerzos del Grupo en materia de ESG.

8. En el ámbito de satisfacción de clientes se han impulsado las siguientes iniciativas:

- > Alta satisfacción de los clientes de París, Madrid y Barcelona así como de los usuarios de espacios flexibles de acuerdo con las encuestas realizadas en 2019.
- > Implantación de nuevos servicios para favorecer la movilidad sostenible en los edificios de Madrid y Barcelona.
- > Participación en estudios dentro del marco europeo para poder anticiparse a las nuevas necesidades de los clientes.
- > Venta cruzada de servicios de Colonial y Utopicus para reforzar la demanda de espacios flexibles de los clientes de oficina tradicional.
- > Creación de nuevos espacios de oficinas híbridos, combinando oficina tradicional con oficina flexible.

■ Clientes

	2019	2018	Var.
Activos de oficinas con oferta híbrida	6	3	100%

9. En el ámbito de gestión de equipo de profesionales destaca:

Los resultados obtenidos en la encuesta bienal "Great Place to Work" (2018) han sido el eje principal del Plan Estratégico de RR.HH. durante el 2019.

Las principales iniciativas realizadas durante el 2019:

- > Sesión de formación sobre ESG a todos los empleados de Colonial que tuvo lugar en noviembre de 2019 y fue impartida por el Consejero Delegado y Director del Área de Desarrollo Corporativo.
- > El Presidente y Consejero Delegado, así como el Comité de Dirección, tienen una parte de su remuneración anual variable vinculada a la consecución e implantación de los objetivos del Plan Estratégico ESG.
- > Constitución del Comité de Igualdad: en noviembre del 2019 el Grupo Colonial firmó el Compromiso con el Plan de Igualdad.
- > Importantes avances en la creación de empleo estable. Se ha reforzado el equipo en un +17% (*versus* las nuevas contrataciones del año anterior), contratando a 75 personas. Asimismo, ha mejorado la antigüedad de la plantilla, presentando un sólido índice de nueve años.
- > Aumento sustancial de la formación a empleados.

■ Formación a empleados

	2019	2018	Var.
Horas por empleado	29	17	+71%
Inversión en formación (miles de euros)	431	304	+42%
Horas de formación	6.783	3.358	+90%
Empleados formados	227	124	+83%

10. El Gobierno Corporativo sigue en los más altos estándares internacionales con un elevado nivel de transparencia. Aumento de consejeros independientes y aumento de mujeres en el Consejo.

■ Gobierno corporativo

	2019	2018	Var.
Consejeros independientes	46%	36%	+100 p.b.
Mujeres en el Consejo	23%	9%	+140 p.b.

11. Colonial ha impulsado importantes iniciativas en la gestión de todos sus grupos de interés y accionistas.



II. Posición de liderazgo en ESG ratings

Como muestra del compromiso del Grupo con la promoción de la sostenibilidad y la transparencia, Grupo Colonial participa actualmente en un conjunto de índices y *ratings* internacionalmente reconocidos en materia de ESG. El contenido de estos índices y *ratings* y las métricas que

evalúan se modifican periódicamente, para asegurar que reflejan las líneas de acción más novedosas en sostenibilidad. Por ello, la participación proactiva del Grupo Colonial en estos índices y *ratings* de ESG y el análisis de los resultados obtenidos en estos son herramientas clave para promover la mejora continua del desempeño de la organización en el ámbito ESG.

BENCHMARK / INDEX



LOGROS / RATING

> AA Rating (incremento desde BBB hace dos años)

- > Uno de los mayores ESG Ratings a nivel europeo
- > Muy buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo



- > Mejora de +16p en un año
- > Mejora de +26% respecto a la calificación del año anterior



> EPRA Gold por cuarto año consecutivo

- > Oro desde el año 2016
- > La primera compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG



- > Inclusión en el índice **Ethibel Sustainability Excellence Europe**, gestionado por **Vigeo Eiris**
- > Índice compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad corporativa



> “Good practice” rating

- > Inclusión en el *index* en el año 2019
- > Mejora clara en gobierno corporativo & cadena de suministro

- > Grupo Colonial ha obtenido por cuarto año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.
- > Ha aumentado en un +26% su *scoring* en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities. SFL ha obtenido el segundo mejor *rating* en el sector de oficinas de toda Europa.
- > En el *rating* de MSCI se sitúa en un nivel de AA, uno de los *ratings* más altos en el contexto de Europa especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de Gobierno Corporativo.
- > Destacamos que el Grupo Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad corporativa.
- > El *rating* de FTSE4Good se sitúa en “Good Practice” teniendo una clara mejora en gobierno corporativo & cadena de suministro. En 2019 este *rating* incluyó al Grupo Colonial en su índice.

6.2. Política de ESG

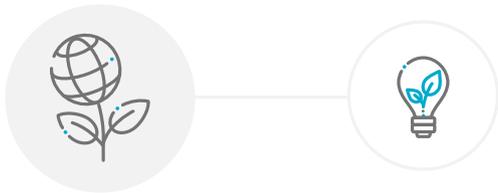
Un elemento fundamental de la Estrategia Corporativa del Grupo Colonial constituye su compromiso con la excelencia y el liderazgo en ESG, ya que constituye la base fundamental para garantizar retornos a largo plazo sostenibles para la sociedad, es decir, para todos los grupos de interés y accionistas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

Grupo Colonial entiende ESG y su Estrategia Corporativa como un enfoque integrativo que persigue alcanzar máximos niveles en cada una de las tres dimensiones (1) E para “Environmental”, es decir, gestión sostenible de toda la cadena de valor inmobiliaria (2) S para “Social” maximizando la contribución de cara a los empleados y la sociedad y (3) G para “Gobernanza” apostando por los más altos estándares de Gobierno Corporativo y Transparencia.

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

Nuestro compromiso en ESG se refleja en nuestra Política de ESG (RSC según terminología a veces utiliza en el mercado español) aplicable a todos nuestros grupos de interés.

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



Environmental
Compromisos medioambientales



Gestión ecoeficiente



Social
Compromisos sociales



Gestión del talento & Desarrollo de las personas



Governance
Compromisos de gobernanza y transparencia



Satisfacción y fidelización de los clientes



Generación de valor



Ética y Cumplimiento

6.3. Estrategia de ESG - Modelo de Gobierno & Marco Conceptual

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

En este sentido la Estrategia Corporativa del Grupo y la Estrategia ESG están totalmente integradas y se gestionan con una metodología de creación de valor sostenible a largo plazo para todos los grupos de interés.

I. Modelo de Gobierno de ESG

El modelo de Gobierno de ESG del Grupo Colonial desarrolla la estrategia ESG con directrices del Consejo de Administración, que a su vez son concretadas a través del Comité de Dirección de la compañía y en particular del Comité de ESG.

En el segundo semestre del año 2018 el Grupo Colonial constituyó un Comité de ESG en "C-Jefe", es decir, dicho Comité está formado por miembros del Comité de Dirección de Colonial, reflejando la importancia estratégica de ESG y dotando a la compañía con un órgano al máximo nivel ejecutivo para acelerar la implementación de actuaciones.

En particular el Comité de ESG está integrado por los siguientes directores:

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

Durante el 2019 el Comité de ESG se ha reunido de manera recurrente, tratando en particular de los siguientes temas:

- > Seguimiento y análisis del posicionamiento de Colonial en los índices de sostenibilidad.
- > Seguimiento y actualización del Business Plan de ESG y objetivos de ESG.
- > Desarrollo de un cuadro de mando de ESG.
- > Elaboración de un plan de formación y comunicación interno y externo.
- > Plan de acción operativo para implantación de actuaciones y elaboración del *Informe Anual Integrado 2019*.

Las actuaciones aprobadas por el Comité de ESG son implementadas a través de las diferentes áreas operativas de la compañía y monitorizadas y reportadas por el área de Desarrollo Corporativa y Control a nivel del Grupo.

En particular intervienen los siguientes equipos operativos: Áreas de negocio de España y Francia, Recursos Humanos, Área legal y de cumplimiento normativo, Auditoría Interna, así como el área de Coordinación & Reporting ESG.

Las grandes directrices estratégicas en ESG son a su vez definidas y supervisadas por el Consejo de Administración.

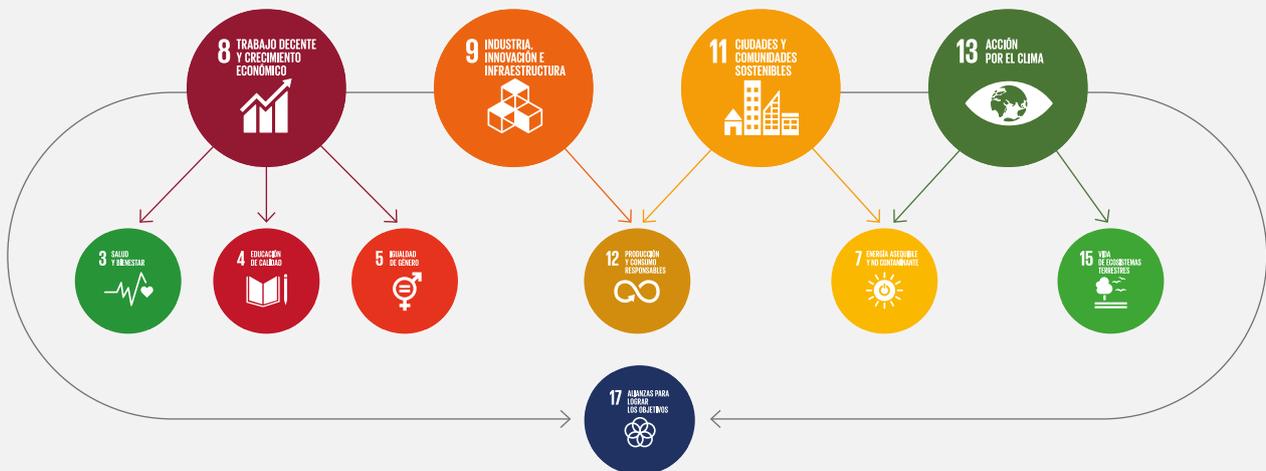
Igualmente, el Comité de Auditoría y Control y el Comité de Nombramientos y Retribuciones supervisan y revisan las publicaciones en materia de ESG realizadas por la compañía a lo largo del año 2019.

II. Objetivos de Desarrollo Sostenible

En septiembre de 2015, la Organización de las Naciones Unidas (ONU) adoptó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, en la que se establecían un total de 17 objetivos mundiales (conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible u ODS) y 169 metas concretas, de aplicación universal a alcanzar en los próximos 12 años.

En línea con su estrategia enfocada a la sostenibilidad a largo plazo, el Grupo Colonial está comprometido con la Agenda 2030. Por ello, ha realizado un análisis de su

contribución a la consecución de los ODS. Se han analizado todas las acciones recogidas en el Plan Estratégico de ESG en detalle. A partir de este análisis, se han identificado los principales objetivos sobre los cuales la organización puede generar un mayor impacto positivo, así como otros ODS interrelacionados a los que también contribuye el Grupo Colonial. En los diferentes apartados del informe, se detalla la contribución específica del Grupo a cada objetivo mediante el seguimiento de indicadores clave.



6.4. Análisis de Materialidad

La estrategia de ESG del Grupo Colonial tiene en cuenta la maximización de valor para todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

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

Este análisis se realiza con el objetivo de identificar los temas más relevantes para la compañía y sus grupos de interés. Para determinar los temas más relevantes para la compañía, se ha tomado bajo consideración la relevancia (interna y externa), así como los impactos (en las operaciones y la reputación de la compañía) de temas relevantes para el sector inmobiliario y los principales índices de sostenibilidad.

■ Relevancia

Interna

Clientes/ inquilinos	Realización recurrente de encuestas a Clientes Usuarios tanto en España como en Francia (Colonial / SFL / Utopicus). Identificación de tendencias futuras de los clientes: > Encuesta Paris Workplace desde el año 2016 para identificar las tendencias del mercado más importantes de la Eurozona. > Tendencias Europeas a largo plazo. > Encuesta Paneuropea del Think de oficinas para analizar el cliente del futuro.
Proveedores	Contacto recurrente con proveedores para la implementación de necesidades y requisitos sostenibles.
Empleados	Comunicación recurrente con los empleados, formación y concienciación en temas de sostenibilidad, como por ejemplo, la encuesta de movilidad 2019.

Externa

Sociedad	Participación de foros nacionales e internacionales en intercambio de <i>best practices</i> .
Financiadores / Accionistas / Inversores	> Selección de aspectos a priorizar & <i>Benchmarking</i> . > Identificación de temas prioritarios en marcos de <i>Reporting</i> . > Seguimiento de <i>Ratings</i> relevantes para Colonial y sus <i>Stakeholders</i> : GRESB, EPRA, MSCI, CDP, Vigeo-Moodys, Bloomberg, Objetivos ODS, FTSE4Good.

■ Impactos

Operaciones

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

Reputación

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

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



1. Cambio Climático

- > Minimización de emisiones directas e indirectas.
- > Diseño de sistemas energéticos eficientes y contribución a ciudades resilientes.
- > Identificar los riesgos de cambio climático por zona geográfica.

2. Reducción de impactos

- > Gestión de impactos en agua, materiales y transporte.

3. Residuos

- > Reutilización de residuos y minimización de su generación.

4. Eficiencia energética

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

5. Sistemas de gestión

- > Desarrollo continuo del sistema de gestión ambiental.

6. Conservación

- > Protección de la biodiversidad.



7. Sociedad

- > Acción social y contribución a la comunidad.

8. Derechos Humanos

- > Protección de los Derechos Humanos.

9. Sostenibilidad

- > Formación y concienciación en sostenibilidad a nivel interno y externo.
- > Fomento de espacios verdes.

10. Clientes

- > Accesibilidad, seguridad, comunicación y satisfacción de los clientes.

11. Seguridad y salud

- > Sistema de prevención y formación.
- > Oferta de actividades y espacios que fomenten un estilo de vida saludable.

12. Igualdad y diversidad

- > Fomento de la diversidad en género, edad, nacionalidad, etc.

13. Gestión de recursos humanos

- > Desarrollo del capital humano y de su satisfacción.

14. Cadena de suministro

- > Selección y evaluación en materia de ESG.

15. Relación con grupos de interés

- > Diálogo, consulta y transparencia.



16. Gobierno Corporativo

- > Ética, anticorrupción y transparencia.

17. Gestión de riesgos

- > Gestión eficiente del riesgo.

18. Inversores

- > Generación de valor.



6.5. Grupos de Interés

La estrategia de ESG del Grupo Colonial tiene en cuenta la maximización de valor para todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

En este sentido se ha definido un modelo de gestión de grupos de interés basándose en las mejores prácticas internacionales, considerando en particular la metodología del Global Reporting Initiative y la ISO26000.

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

■ Grupos de Interés Internos



Empleados y representantes de los trabajadores



Clientes e inquilinos



Proveedores y contratistas

■ Grupos de Interés Externos



Accionistas e inversores



Financiadores

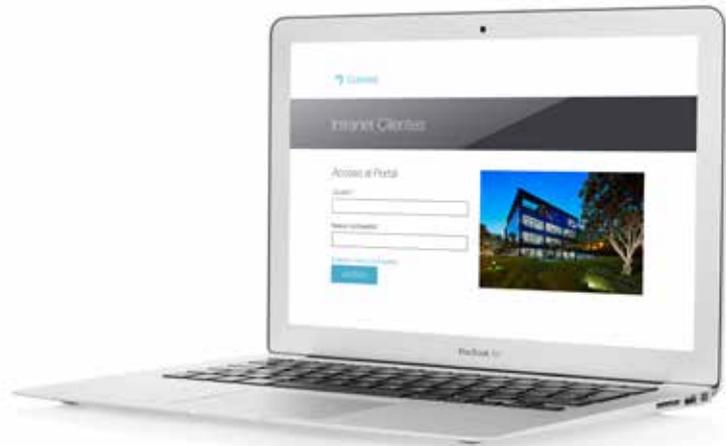


Sociedad



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

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



6.5.1 Grupos de Interés Internos

1. EMPLEADOS

- > Sesiones de *team building* con *workshops* de puesta en valor de los principios y valores de Colonial que se encuentran plasmados en el Código Ético.
- > Formación de prevención de riesgos penales, organizada por la UCN e impartida por Deloitte el 28 de noviembre de 2019, dirigida a departamentos y personas claves de la compañía. Dicha formación potencia el conocimiento del Código Ético de la compañía.
- > Formación de ciberseguridad, organizada e impartida por Deloitte en junio de 2019 para que todos los empleados de Colonial conozcan los posibles riesgos y amenazas a los que se enfrentan en el entorno digital y así adoptar una serie de buenos hábitos, no solo en el entorno laboral, sino también fuera de la oficina o en casa.
- > Formación del personal técnico y de negocios en temas de sostenibilidad.
- > *Training* en ESG a empleados de Colonial, 29 de noviembre de 2019. El Consejero Delegado de Colonial (Pere Viñolas) junto con el Director de Desarrollo Corporativo (Carlos Krohmer) compartieron con la totalidad de los empleados de Colonial los temas más relevantes de ESG y explicaron cómo está situado el Grupo en cada uno de los ámbitos.
- > Encuestas sobre movilidad sostenible a los empleados del Grupo Colonial:
 1. En España mediante la encuesta de Commuting, realizada a todos los empleados de Colonial en el ámbito nacional sobre el transporte diario al centro de trabajo y los viajes de negocio.
 2. En Francia mediante la encuesta de Paris Workplace realizada por SFL.

Canales de comunicación habituales con empleados:

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

2. CLIENTES E INQUILINOS

Durante el 2019 se han realizado las siguientes iniciativas para mejorar la comunicación con los clientes:

- > Integración del portfolio de servicios ofrecidos por Colonial: desarrollo de cinco *workshops* (desayunos) en los centros Utopicus para dar a conocer a los clientes del Grupo los servicios y espacios ofrecidos por Colonial.
- > Publicación de una *newsletter* trimestral con el objetivo de informar a la cartera de clientes de Colonial de los servicios y espacios, así como de los beneficios y descuentos, puestos a disposición de todos los clientes de la cartera del Grupo Colonial.
- > Incorporación de pantallas LED de gran formato en los *lobbies* de los edificios mostrando imágenes satélite exclusivas de la naturaleza alrededor del mundo como plataformas de sensibilización y divulgación sobre el Cambio Climático.
- > Manual del Usuario de Buenas Prácticas en Gestión Ambiental, donde se proporciona directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que el inquilino gestione sus obras de implantación y el mantenimiento de sus oficinas de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de la Política Ambiental del Grupo Colonial.

Canales de comunicación habituales con Clientes:

- > Gerentes del inmueble
- > Encuestas y programas
- > Programa "Café con el Gerente"
- > Encuestas de satisfacción
- > Barómetro Paris WorkPlace
- > Iniciativas Colonial-Utopicus
- > Portales de Clientes
- > Colonial Intranet: inmuebles.inmocolonial.com
- > Puntos de contacto de gestión de clientes:
 - +34 93 404 79 00
 - www.inmocolonial.com

3. PROVEEDORES Y CONTRATISTAS

Los canales de comunicación habituales son:

- > Cuestionario de homologación de proveedores. En línea con la Política de criterios en ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 un borrador de la encuesta de homologación de proveedores con criterios ESG. Dicha encuesta se remitió a modo de prueba a todos los proveedores habituales, en este caso, contratistas, y mantenedores de servicios generales, limpieza y jardinería. Dicha encuesta completada fue revisada por Inmobiliaria Colonial, quien emitió un documento definitivo, incluyendo el sistema de puntuación para las diferentes cuestiones ESG de la encuesta. De este modo, a partir del 2020, la encuesta aprobada se incorporará en el proceso de selección de cualquier proveedor de la compañía.
- > Plataforma de gestión de proveedores.
- > Puntos de contacto con los responsables de compras: proveedores@inmocolonial.com

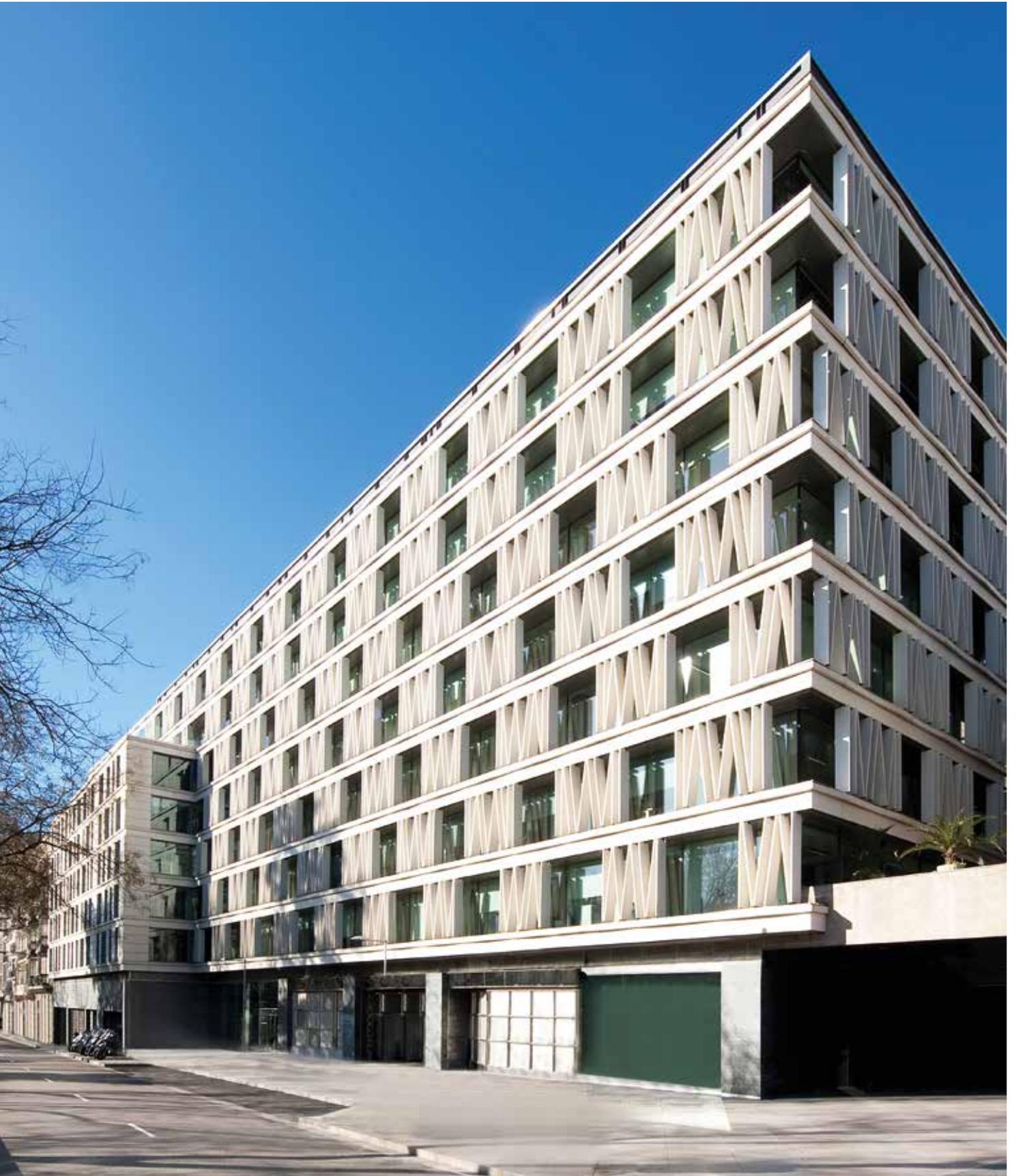
6.5.2 Grupos de Interés Externos

Además de los canales de relación habituales, los grupos de Interés Externos, es decir, Accionistas e Inversores, Financiadores e Inversores de Deuda y la Sociedad, son informados a través de publicaciones recurrentes como muestra la tabla a continuación:

■ Productos		Accionistas e Inversores	Financiadores	Sociedad
1S 2019	Informe de Resultados Anuales 2018. Presentación vía webcast	✓	✓	✓
	Informe del 1r. Trimestre. Presentación vía webcast	✓	✓	✓
	Informe Anual Integrado 2018	✓	✓	✓
	Nota de prensa: Colonial recibe el premio GRESB/BREEAM 2019 al Inversor Responsable	✓	✓	✓
	Nota de prensa: Colonial ha firmado con CaixaBank un préstamo sostenible por 75 millones de euros	✓	✓	✓
2S 2019	Informe 2º. Trimestre. Presentación vía webcast	✓	✓	✓
	Informe 3r. Trimestre. Presentación vía webcast	✓	✓	✓
	Nota de prensa: MSCI Rating ESG	✓	✓	✓
	Nota de prensa: Información gobierno corporativo del Ibex-35	✓	✓	✓
	Nota de prensa: Rating 'AA' por MSCI	✓	✓	✓
	Múltiples entrevistas a Directivos de Colonial sobre ESG	✓	✓	✓

■ Eventos		Accionistas e Inversores	Financiadores	Sociedad
1S 2019	15 Roadshows equity: con más de 180 inversores y analistas	✓	-	-
	4 Roadshows deuda: Londres, París y Frankfurt con un total de 30 compañías	-	✓	-
	Field Trip París: abril de 2019 con más de 40 asistentes	✓	✓	-
	Field Trip Barcelona: julio de 2019 con más de 30 participantes	✓	✓	-
	5 Asset tours: Madrid, Barcelona y París	✓	✓	-
2S 2019	7 Roadshows equity: más de 119 inversores y analistas	✓	-	-
	3 Roadshows deuda: Madrid, Londres y Milán y se reunieron con un total de 26 compañías	-	✓	-
	Capital Market Day: octubre de 2019, con más de 100 asistentes	✓	✓	-
	1 Asset tour en Madrid	✓	✓	-

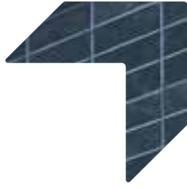
■ Canales de comunicación		Accionistas e Inversores	Financiadores	Sociedad
2019	Oficina de Atención al Accionista: accionistas@inmocolonial.com +34 93 404 79 10	✓	-	-
	Oficina de Atención al inversor: Inversores@inmocolonial.com +34 93 404 78 98	✓	-	-
	Homepage para Accionistas e Inversores: www.inmocolonial.com	✓	-	-
	Junta General de Accionistas	✓	✓	✓
	Reuniones y eventos con Accionistas e Inversores	✓	-	-
	Otros Canales de comunicación	✓	✓	-
	Newsletter	✓	✓	-
	Comisión Mercado de Valores - CNMV: www.cnmv.es	✓	✓	✓
	Centralita telefónica: +34 93 404 79 00	✓	✓	✓
Web: www.inmocolonial.com	✓	✓	✓	





07

Sostenibilidad



7.1. Plan Estratégico de Sostenibilidad & Descarbonización

7.2. Emisiones de la Cartera 2019

7.3. Certificaciones

7.4. Gestión de la Cadena de Valor Sostenible

7.5. Biodiversidad

7.6. Innovación y Proptech



7.1. Plan Estratégico de Sostenibilidad & Descarbonización

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

7.1.1 Palancas del Plan Estratégico de Sostenibilidad

I. POSICIONAMIENTO PRIME

El Grupo Colonial tiene un portfolio de 86 inmuebles de oficinas con un 76% en ubicaciones CBD (Distrito Central de Negocio), focalizando su área de actividad a clientes *premium* ofreciéndoles el mejor producto en el centro de la ciudad.

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

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

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

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



Barcelona	Madrid	París

III. LÍDER EN INNOVACIÓN - MEJOR PRODUCTO & TECNOLOGÍA

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

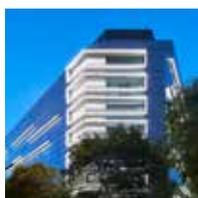
Durante el año 2019 el Grupo Colonial ha desarrollado junto con Johnson Control y exclusivamente para Colonial el “Building Management System”, para optimizar la gestión de la cartera y maximizar la eficiencia energética de la cartera y el uso de los clientes.

Se prevé realizar la implantación de dicho sistema en toda la cartera de activos en los próximos dos años, empezando por inmuebles recientemente reposicionados y nuevos proyectos entregados en Madrid y Barcelona.



PropNet
by Colonial
↙

■ Implementado en 6 activos de Madrid



López de Hoyos



The Window Building



Castellana 52



Discovery Building



Francisco Silvela 42



Ribera del Loira 28



7.1.2 Business Plan de Sostenibilidad - Hitos y Objetivos

Una vez ejecutada la recapitalización de Colonial en el año 2014, el Grupo Colonial desarrolló un Business Plan de Sostenibilidad 2015-2030, fijando el año 2015 como año base, “baseline-year”, en cuanto a referencia para monitorizar las reducciones de consumos (en particular de energía y de la huella de carbono), optimizando la eficiencia de consumos de la cartera de oficinas del Grupo.

En particular, este ambicioso plan estratégico de descarbonización supone el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2050 todo su portfolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono, y estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, de limitar el aumento de la temperatura media en la Tierra, para que se quede, a final de siglo, por debajo de los dos grados.

I. OBJETIVOS DEL BUSINESS PLAN DE SOSTENIBILIDAD 2015-2030

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



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

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

La tabla a continuación muestra los principales logros alcanzados hasta la fecha así como los objetivos a largo y corto plazo.

■ Objetivo Business Plan 2015-2030

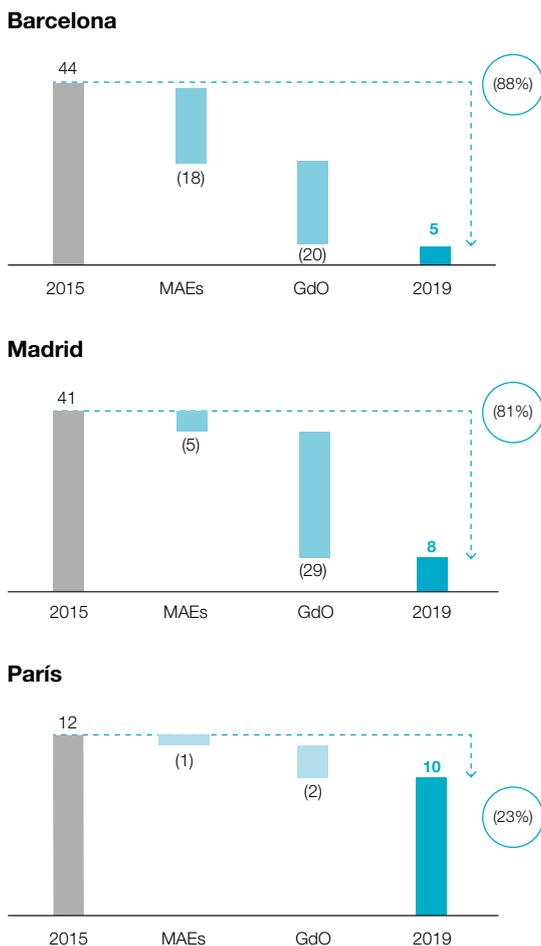
	Objetivo estratégico 2030	Var. LFL 15/19	Avances Business Plan
1. Reducción de la intensidad energética Reducción kWh/m ²	> (10%)	(8%)	✓
2. Reducción de la intensidad de las emisiones GEI Scope 1&2 Reducción kgCO ₂ e/m ²	> (75%)	(70%)	✓

III. AVANCES EN DETALLE ECOEFICIENCIA - BUSINESS PLAN 2015-2030

El principal factor que tiene Colonial para conseguir una reducción de emisiones en el conjunto del Grupo es la mejora en eficiencia energética de los edificios que componen su portfolio, unido a una creciente implementación y transformación de energías renovables. Es por esto que el Grupo Colonial está trabajando en el desarrollo de inmuebles nZEB (Nearly Zero Energy Buildings), edificios con un elevado desempeño ambiental y un consumo energético muy reducido, el cual proviene principalmente de fuentes renovables.

El Grupo pone de manifiesto su intención de invertir de manera continua en la cartera de inmuebles con el objetivo de que sus edificios sean autosuficientes.

■ Intensidad LFL - Alcances 1 & 2 (kgCO₂e/m²)

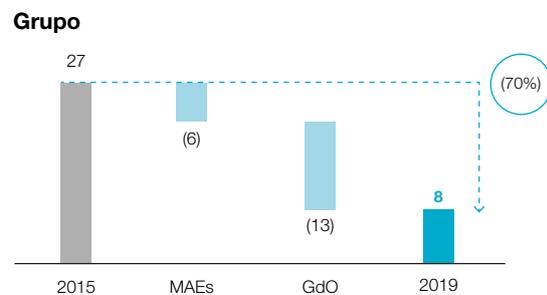


El primer paso en este proceso de transformación es analizar el estado actual y las características de cada activo de forma individual mediante un análisis de ecoeficiencia, con el objetivo de identificar toda aquella opción de mejora y posibilidades de implantación de energías renovables. En base a este análisis se categorizan a todos los edificios en función de su potencial de implementación de energías renovables.

Transcurridos cinco años desde que se realizó el Business Plan 2015-2030, los avances realizados son muy positivos.

A. Reducciones 2015-2019 de Gases de Efecto Invernadero del (70%) like-for-like

En cuanto a las **emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)**, hay que tener en cuenta que el Grupo ha calculado los alcances 1 y 2 de su huella de carbono a partir de los consumos energéticos de los inmuebles y las fugas y recargas de gases refrigerantes; pero siendo consciente de que la mayor parte de las emisiones de sus actividades forman parte del alcance 3, el Grupo Colonial ha seguido trabajando en el cálculo de nuevas categorías de este alcance, siguiendo la metodología de cálculo de las emisiones de GHG Protocol.



Notas: MAEs: Medidas de Ahorro y Eficiencia energética. GdO: Certificados de Garantía de Origen renovable.

En 2019, el Grupo Colonial ha emitido un total de **18.474 tCO₂e (alcances 1, 2 y 3)**. Teniendo en cuenta los **alcances 1 y 2**, que son aquellos donde la compañía puede influir, la emisión de GEI del Grupo ha sido de **8.017 tCO₂e** (5.286 tCO₂e en España y 2.731 tCO₂e en Francia).

Si analizamos del **indicador de desempeño de la huella de carbono o intensidad**, en 2019 esta ha sido de **27 kgCO₂e/m²** considerando los **tres alcances**, mientras que si consideramos los **alcances 1 y 2**, la intensidad de la huella de carbono es de **12 kgCO₂e/m²** (13 kgCO₂e/m² en España y 10 kgCO₂e/m²).

En términos **like-for-like comparado con el año base 2015**, la intensidad de 2019 de los alcances 1 y 2 es de **8 kgCO₂e/m²**, una reducción del **-70%**, debido

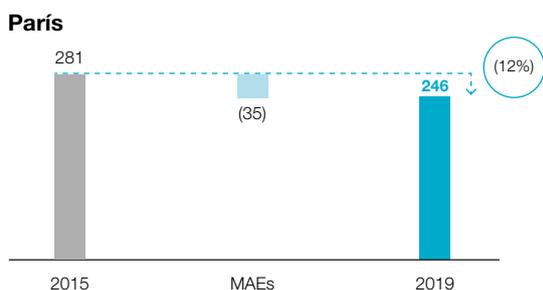
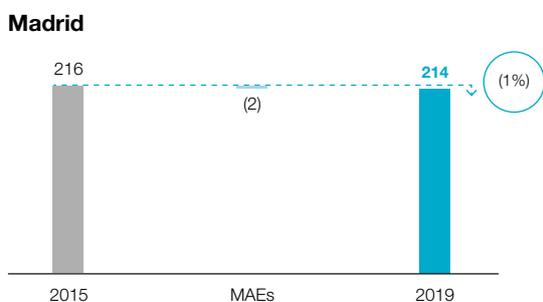
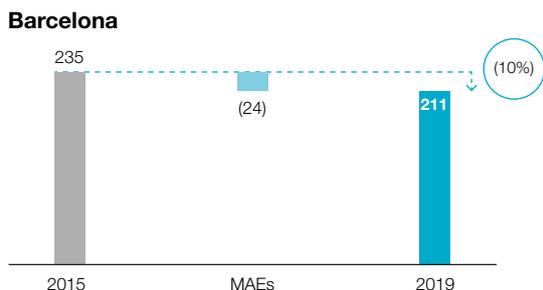
principalmente a la contratación de electricidad con certificado de garantía de origen renovable (GdO), sobre todo en la cartera de España donde supone una reducción superior al -80%.

Asimismo, el Grupo es consciente del elevado potencial de mejora del desempeño energético y de consumo de agua derivado de la gestión conductiva de las instalaciones. Con este fin se traza un plan global para homogeneizar los sistemas de automatización y control de los edificios, "Building Management Systems" (BMS), y de las herramientas de monitorización en tiempo real de los consumos y cálculo de huella de carbono incluyendo los alcances 1, 2 y 3.

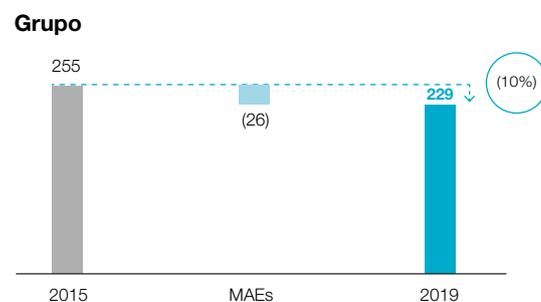
B. Reducciones 2015-2019 de Intensidad Energética del (10%) like-for-like

El **indicador de desempeño energético o intensidad** para el Grupo Colonial se sitúa para el año 2019 en **223kWh/m²**, siendo de 206kWh/m² en España y 246kWh/m² en Francia.

■ Intensidad LFL - Energía (kWh/m²)



Si comparamos **la variación de la cartera de oficinas el periodo 2019 con el año base 2015**, en términos **like-for-like**, es decir, excluyendo los edificios monousuarios y proyectos, rehabilitaciones o solares, **la intensidad del Grupo se ha reducido en un -10%** (-10% en Barcelona, -1% en Madrid y -12% en París).



Nota: MAEs: Medidas de Ahorro y Eficiencia energética.

Dicha mejora se ha alcanzado gracias a la implementación de las medidas de ahorro y eficiencia energética, entre las que destacan la sustitución de instalaciones obsoletas por otras más eficientes, la instalación en ciertos inmuebles de sistemas de monitorización de consumos en tiempo real, la instalación de sistemas de regulación y control de iluminación, así como la sustitución de iluminación LED en gran parte de las zonas comunes de los edificios.

C. Reducciones 2015-2019 de consumo de agua del (13%) like-for-like

Colonial es consciente de que el agua es cada vez de máspreciado valor, debido a su escasez y el creciente agotamiento de reservas para consumo humano. Es por esto que el Grupo trabaja para que los usuarios de sus activos tengan a su disposición la opción de realizar un consumo responsable de este recurso, al obtener la totalidad

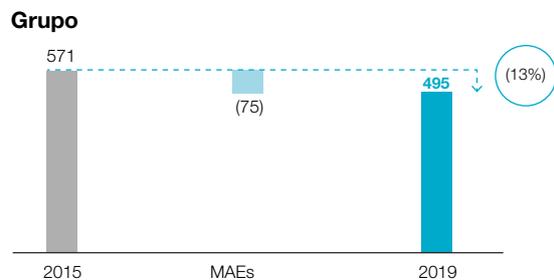
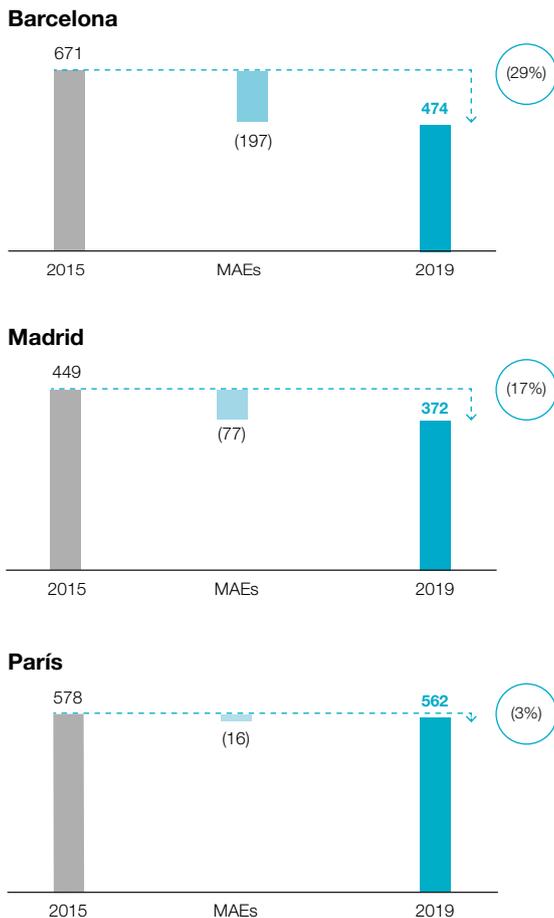
del suministro de las compañías suministradoras locales en cada una de sus localizaciones. Adicionalmente, durante los últimos años se han venido implantando aparatos sanitarios eficientes, como grifería e inodoros, depósitos de recogida de aguas pluviales y sistemas de recuperación de aguas grises.

En 2019, **el consumo de agua del Grupo Colonial ha sido de 307.300m³**, 157.057m³ en España y 150.243m³ en Francia. En cuanto al índice de desempeño de consumo de agua o **intensidad es de 457 litros/m²**, 403 litros/m² en España y 534 litros/m² en Francia.

En términos **like-for-like, la intensidad del consumo de agua del Grupo en 2019 es de 495 litros/m²** que, comparado con el año base 2015, supone una **reducción de un -13%**.

Dichas mejoras se han debido principalmente a la implementación de medidas de ahorro y eficiencia energética (MAEs), tales como la instalación de mecanismos de limitación de caudales en grifos, duchas y de limitación de descargas en inodoros y urinarios, así como a la gestión de las instalaciones que realizan las empresas de mantenimiento y los usuarios.

■ **Intensidad LFL - litros/m²**



Nota: MAEs: Medidas de Ahorro y Eficiencia energética.

7.1.3 Business Plan en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible

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



ODS 3. SALUD Y BIENESTAR

Política de Bienestar

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

Estrategias / líneas de acción

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



ODS 7. ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE

Política de energías renovables y ECCN de Colonial

El Grupo adquiere como compromiso la implementación de energías limpias ya que es imprescindible para combatir el cambio climático alineándose con los edificios de energía casi nula (EECN).

Estrategias / líneas de acción

- > Disminución de la demanda energética.
- > Aumento de la eficiencia energética.
- > Implementación de energías renovables.
- > Gestión de suministro verde.
- > Nuevas construcciones bioclimáticas.





ODS 6. AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO

Política de cambio climático de Colonial

Ante la escasez y contaminación de los recursos de agua amenazados por el cambio climático, Grupo Colonial cuenta con objetivos de ahorro en el consumo de agua de sus edificios y su reutilización.

Con el fin de evitar la contaminación a las fuentes de suministro se establecen procedimientos para evitar los vertidos tóxicos.

Estrategias / líneas de acción

- > Implementación de mecanismos de ahorro de consumo de agua.
- > Reciclado de aguas grises y pluviales.
- > Control de vertidos tóxicos.



ODS 12. PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

Política de criterios en ESG para elección de proveedores de Colonial

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

Asimismo se fomenta la adquisición responsable de materiales y la gestión sostenible de los residuos en obras de nueva construcción y en reformas favoreciendo la economía circular.

Estrategias / líneas de acción

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



ODS 13. ACCIÓN POR EL CLIMA

Política de cambio climático de Colonial

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

Estrategias / líneas de acción

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





ODS 15. VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES

Política de biodiversidad de Colonial

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

Estrategias / líneas de acción

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

7.1.4 Políticas de Sostenibilidad

Una de las herramientas con las que cuenta el Grupo para realizar una gestión sostenible de sus inmuebles de acuerdo a su estrategia de medio ambiente es la Política Ambiental aprobada en 2017, la cual establece objetivos en distintas cuestiones ambientales. Esta política se materializa en el “Manual de Buenas Prácticas en Gestión Ambiental”, que será detallado más adelante.

Adicionalmente, el Plan Director de Sostenibilidad dentro de sus objetivos para 2018-2019 incluía el desarrollo de políticas en materia ambiental específicas disponibles en la web corporativa de la compañía:

- > Política de cambio climático.
- > Política de energías renovables y edificios de energía casi nula.
- > Política de Criterios en ESG para elección de proveedores.
- > Política de bienestar.



7.2. Emisiones de la Cartera 2019

7.2.1 Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI)

En cuanto a las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), el Grupo Colonial ha calculado los alcances 1 y 2 de su huella de carbono a partir de los consumos energéticos de los inmuebles y las fugas y recargas de gases refrigerantes, y en el alcance 3 incluyendo el consumo energético de las zonas privativas (**categoría 13 GHG Protocol**), pero siendo consciente de que la mayor parte de las emisiones de sus actividades forman parte de dicho alcance. Por ello, Grupo Colonial sigue trabajando en el cálculo de nuevas categorías a incluir en este alcance, siguiendo la metodología de cálculo de las emisiones de GHG Protocol.

En este sentido las **emisiones de GEI de 2019 del Grupo para los tres alcances**, son de **18.474 tCO₂e**, 14.965 tCO₂e corresponden a España y 3.509 tCO₂e a Francia.

En cuanto a las **emisiones de GEI 2019 correspondientes a los alcances 1 y 2**, aquellos en las que la compañía puede influir más directamente, estas alcanzan las **8.017 tCO₂e**, correspondiendo 5.286 tCO₂e a España y 2.731 tCO₂e a Francia.

Las emisiones de GEI en Francia son muy inferiores debido al sistema District Heating & Cooling (DH&C) del que dispone la ciudad de París, que es muy eficiente y reduce mucho las emisiones de GEI. En España este sistema solo aplica en tres activos de Barcelona, situados en el distrito del 22@.

■ Emisiones GEI - Absoluto

tCO ₂ e	2019		2018		Variación				Variación LFL	
	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2		Alcances 1 & 2	
	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%
Barcelona	5.767	1.321	9.756	4.004	-3.989	-41%	-2.683	-67%	-2.708	-81%
Madrid	9.198	3.966	14.623	6.138	-5.425	-37%	-2.172	-35%	-3.157	-76%
París	3.509	2.731	3.981	3.195	-472	-12%	-464	-15%	-464	-15%
Total	18.474	8.017	28.360	13.337	-9.886	-35%	-5.320	-40%	-6.329	-59%
España	14.965	5.286	24.379	10.142	-9.414	-39%	-4.856	-48%	-5.865	-78%
Francia	3.509	2.731	3.981	3.195	-472	-12%	-464	-15%	-464	-15%
Total	18.474	8.017	28.360	13.337	-9.886	-35%	-5.320	-40%	-6.329	-59%

En términos absolutos, comparado con 2018, se ve una fuerte reducción de las emisiones de GEI de alcances 1 & 2 (-40%) debido a la contratación del certificado de garantía de origen renovable (GdO) para el suministro de electricidad, el cual se ha implantado en la mayoría de los activos del Grupo.

Si analizamos el **indicador de desempeño de la huella de carbono o intensidad de las emisiones de GEI**

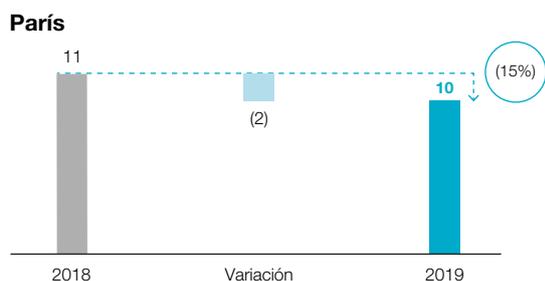
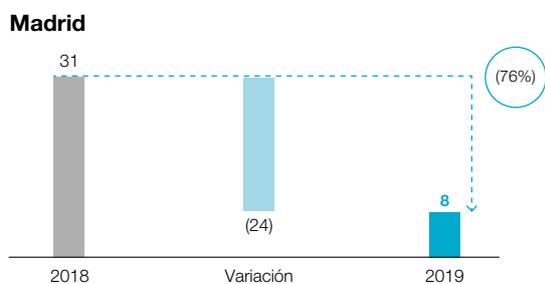
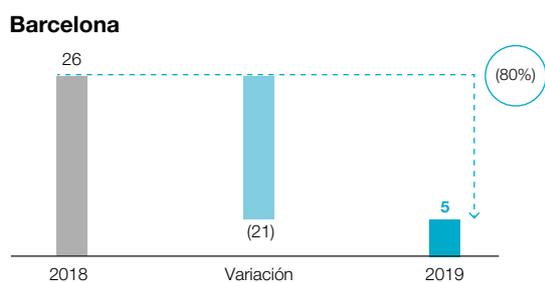
de 2019 del Grupo Colonial para los tres alcances, este es de 27 kgCO₂e/m², 37 kgCO₂e/m² en España y 12 kgCO₂e/m² en Francia.

Para los **alcances 1 y 2**, la intensidad de la huella de carbono es de 12 kgCO₂e/m², 13 kgCO₂e/m² en España y 10 kgCO₂e/m² en Francia, muy inferior dado que en estos dos alcances la compañía puede influir de manera directa.

■ Emisiones GEI - Intensidad

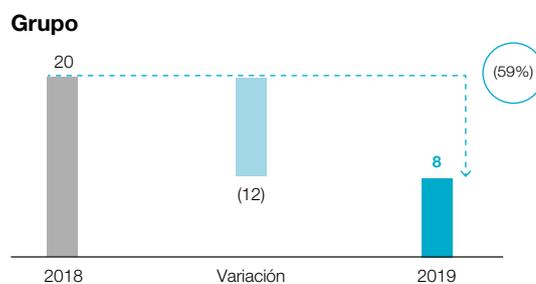
kgCO ₂ e/m ²	2019		2018		Variación				Variación LFL	
	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3	Alcances 1 & 2	Alcances 1, 2 & 3		Alcances 1 & 2		Alcances 1 & 2	
					tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%
Barcelona	33	7	59	24	-26	-45%	-17	-69%	-21	-80%
Madrid	41	18	66	28	-25	-38%	-10	-36%	-24	-76%
París	12	10	14	11	-2	-12%	-2	-15%	-2	-15%
Total	27	12	43	20	-15	-36%	-8	-41%	-12	-59%
España	37	13	63	26	-26	-41%	-13	-50%	-22	-78%
Francia	12	10	14	11	-2	-12%	-2	-15%	-2	-15%
Total	27	12	43	20	-15	-36%	-8	-41%	-12	-59%

■ Intensidad LFL - Alcances 1 & 2 (kgCO₂e/m²)



DISMINUCIÓN DE (59%) *LIKE-FOR-LIKE* EN 2019 DE LA INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI

En términos *like-for-like*, comparando el año 2019 con el año anterior, la intensidad de las emisiones GEI se reduce un **-59%**, debido principalmente a la cartera de España por la contratación de electricidad con certificado de garantía de origen renovable (GdO).



7.2.2 Energía

Durante 2019, Grupo Colonial ha aumentado el alcance de mediciones de su cartera, llegando a controlar el consumo de energía de casi la totalidad de sus activos, quedando fuera de su alcance aquellos activos que por ser monousuarios es el inquilino quien tiene el control de los consumos de suministros, así como aquellos activos que son proyectos y que por tanto no generan ningún tipo de consumo energético.

El consumo de energía del Grupo durante el año 2019 ha sido de **149.785MWh**, lo que supone un indicador de desempeño energético o intensidad de **223kWh/m²**.

En España, puede observarse un incremento en MWh comparado con el año anterior debido principalmente al aumento del perímetro de medición, destacando las mediciones realizadas en Príncipe de Vergara y Estébanez Calderón que durante 2018 fueron proyectos y en 2019 ya son activos en explotación. Si nos fijamos en la intensidad energética, esta ha disminuido un -1%, debido al aumento de ocupación de portfolio.

■ Energía

MWh	2019	2018	Var.		Var. LFL	
			MWh	%	MWh	%
Barcelona	35.824	32.802	3.022	9%	-457	-2%
Madrid	44.706	39.583	5.123	13%	-682	-3%
París	69.255	73.923	-4.668	-6%	-4.668	-6%
Total	149.785	146.308	3.478	2%	-5.807	-5%
España	80.530	72.385	8.145	11%	-1.140	-2%
Francia	69.255	73.923	-4.668	-6%	-4.668	-6%
Total	149.785	146.308	3.478	2%	-5.807	-5%

■ Energía - Intensidad

kWh/m ²	2019	2018	Var.		Var. LFL	
			MWh/m ²	%	MWh/m ²	%
Barcelona	203	213	-11	-5%	0	0%
Madrid	209	183	26	14%	-3	-1%
París	246	263	-17	-6%	-17	-6%
Total	223	225	-1	-1%	-9	-4%
España	206	196	10	5%	-3	-1%
Francia	246	263	-17	-6%	-17	-6%
Total	223	225	-1	-1%	-9	-4%

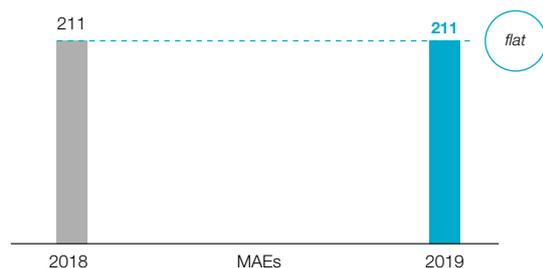
DISMINUCIÓN DE (4%) LIKE-FOR-LIKE EN 2019 DE LA INTENSIDAD ENERGÉTICA

En términos *like-for-like*, si comparamos con 2018, en línea con las recomendaciones de EPRA Best Practices on Sustainability Reporting, incluyendo en este perímetro aquellos edificios que han formado parte del portfolio durante el año objeto del informe y el año anterior (2019

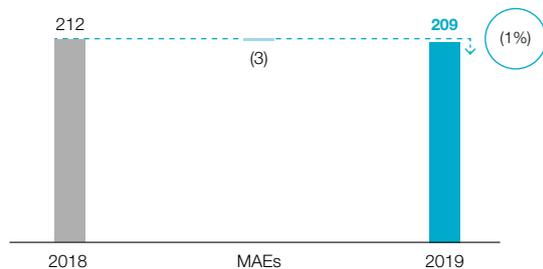
y 2018), excluyendo los edificios monousuarios y proyectos, rehabilitaciones o solares, la **intensidad energética del Grupo Colonial disminuye en un -4%**, principalmente por la cartera de Francia (-6%), debido a una reducción en el consumo de combustibles al haberse sustituido en 2018 el último sistema de calefacción que utilizaba gasoil por un sistema de calefacción que utiliza gas natural con un menor consumo de energía.

■ Intensidad LFL - Energía (kWh/m²)

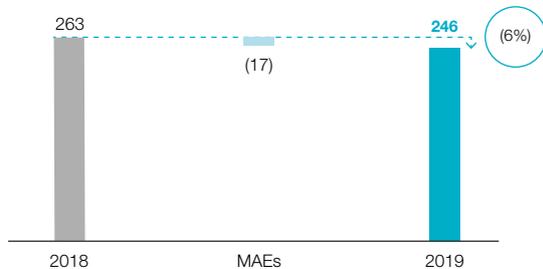
Barcelona



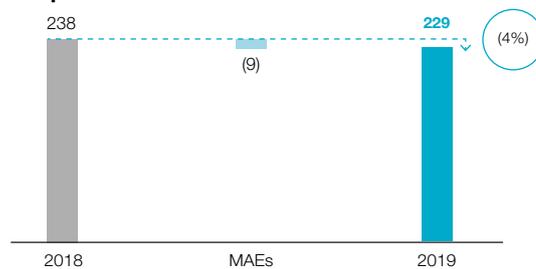
Madrid



París



Grupo



Nota: MAEs: Medidas de Ahorro y Eficiencia energética.

7.2.3 Agua

El agua dulce es en uno de los bienes más escasos del planeta, pues menos del 1% del agua del planeta está lista para el uso humano. El resto del agua es salada, está en acuíferos subterráneos naturales o bien en forma de hielo en los polos. Por ello, Grupo Colonial trabaja para que sus instalaciones permitan que los usuarios de los edificios

puedan hacer un consumo responsable de este bien tan apreciado. En este sentido, cabe destacar que Grupo Colonial solo consume agua proveniente de la compañía suministradora local en cada una de las comunidades de sus inmuebles. Entre las medidas encaminadas a un consumo responsable del agua en los edificios de Grupo Colonial, se

cuenta con la implantación de aparatos sanitarios eficientes (grifería, inodoros, urinarios y duchas) y de depósitos de recogida de aguas pluviales y recuperación de aguas grises en algunos edificios.

En 2019, **el consumo de agua del Grupo Colonial es de 307.300m³, observándose una reducción en términos absolutos de un -1%**, si bien en España se ha producido un aumento del 3%, por la cartera de Madrid que incrementa un 28%, debido al aumento del alcance de mediciones de agua de su cartera, llegando a controlar el consumo de gran parte de sus inmuebles exceptuando aquellos que son monousuarios, cuyo control de consumos lo tiene el propio inquilino y los proyectos, rehabilitaciones o solares que no

generan consumo de agua. Destacamos la incorporación en el alcance de las mediciones los proyectos entregados de Príncipe de Vergara y Estébanez Calderón, así como la incorporación a las mediciones de los inmuebles Egeo y Arturo Soria.

La intensidad del consumo de agua en 2019 alcanza los 457 litros/m², que comparado en términos absolutos supone una reducción global del -6%, donde en España se compensa la incorporación al perímetro de mediciones del consumo de agua de ciertos activos (principalmente Príncipe de Vergara, Estébanez Calderón, Egeo y Arturo Soria) con la incorporación de la superficie de dichos activos y el incremento de la ocupación de la cartera.

■ Agua - Absoluto

m ³	2019	2018	Var.		Var. LFL	
			Litros	%	Litros	%
Barcelona	67.286	82.222	-14.936	-18%	-18.293	-23%
Madrid	89.771	70.376	19.395	28%	67	0%
París	150.243	158.118	-7.875	-5%	-7.875	-5%
Total	307.300	310.716	-3.416	-1%	-26.101	-9%
España	157.057	152.598	4.459	3%	-18.226	-14%
Francia	150.243	158.118	-7.875	-5%	-7.875	-5%
Total	307.300	310.716	-3.416	-1%	-26.101	-9%

■ Agua - Intensidad

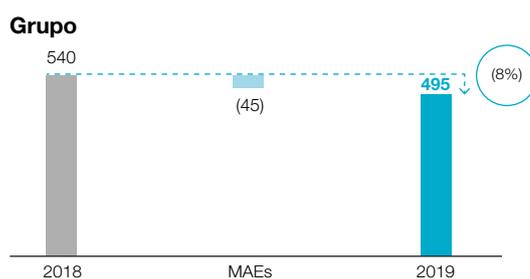
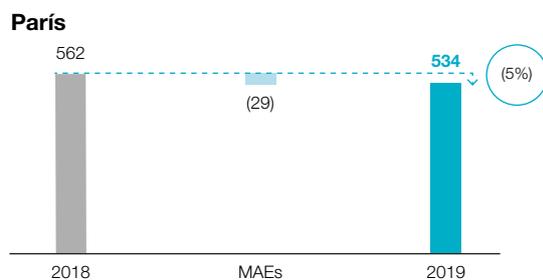
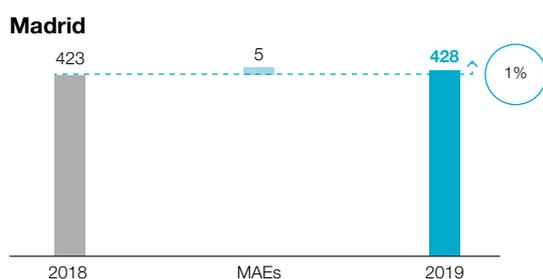
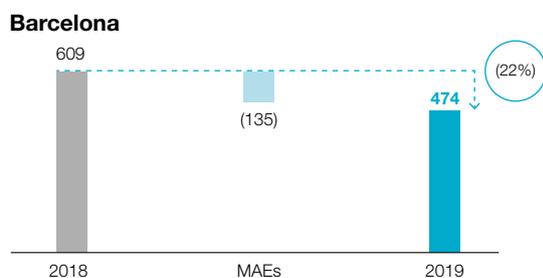
l/m ²	2019	2018	Var.		Var. LFL	
			m ³	%	m ³	%
Barcelona	381	549	-169	-31%	-135	-22%
Madrid	421	339	81	24%	5	1%
París	534	562	-29	-5%	-29	-5%
Total	457	487	-29	-6%	-45	-8%
España	403	427	-25	-6%	-65	-13%
Francia	534	562	-29	-5%	-29	-5%
Total	457	487	-29	-6%	-45	-8%

DISMINUCIÓN DE (8%) *LIKE-FOR-LIKE* EN 2019 DE LA INTENSIDAD DEL CONSUMO DE AGUA

En términos *like-for-like*, comparando el año 2019 con 2018, la intensidad del consumo de agua del Grupo Colonial se ha reducido en un **-8%**, debido principalmente a las medidas para la mejora de eficiencia en el consumo de agua tales como la sustitución de griferías y aparatos sanitarios por equipos de menor consumo en los baños y mejoras en los sistemas de automatización y control.

Por ciudades, **París ha reducido la intensidad *like-for-like* en un -5%**, **Barcelona en un -22%**, destacando Sant Cugat Nord, donde se ha eliminado el lago que había, el cual tenía muchas fugas y necesitaba mucho aporte de agua. **En Madrid, la intensidad *like-for-like* del consumo de agua ha aumentado un 1%**, principalmente por el aumento del consumo de agua en el edificio de Génova 17, debido a una gestión poco eficiente por parte de los usuarios.

■ Intensidad LFL - litros/m²



Nota: MAEs: Medidas de Ahorro y Eficiencia energética.

7.2.4 Residuos & Economía Circular

I. GESTIÓN DE SOSTENIBILIDAD DE RESIDUOS & OBJETIVOS

Grupo Colonial reconoce la importancia de asegurar una gestión sostenible de los residuos generados en el desarrollo de su actividad. Se ha trabajado en esta línea con el objeto de mejorar tanto el almacenamiento como la gestión y el tratamiento sostenible de los residuos generados.

En paralelo y alineado con la Política Ambiental, se está trabajando de la mano de las empresas constructoras y otros involucrados para asegurar este objetivo en los tres alcances de actividad. Con este propósito se han elaborado tablas de seguimiento de los residuos peligrosos y no peligrosos generados, así como de su gestión, solicitando a los involucrados la documentación acreditativa que justifique tanto los kg de cada tipo diferente de residuo recogido por el gestor autorizado (albaranes de recogida y entrega en el centro de tratamiento) como del tipo de tratamiento recibido en cada caso (certificados de reciclaje, reutilización o valorización) de las diferentes plantas de tratamiento.

Asimismo se fomenta la gestión sostenible de los residuos monitorizando las cantidades generadas y su gestión sostenible en obras de nueva construcción y reformas y en el uso diario de las zonas comunes de los edificios. Se exige para el cumplimiento medioambiental que el 80% de los residuos generados no peligrosos y peligrosos aprovechables sean gestionados sin desvío a vertedero con aprovechamiento.

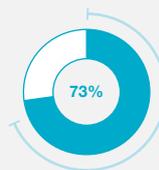
Adicionalmente, con inicio en 2019 y durante los dos próximos años, Grupo Colonial continuará ampliando progresivamente el número de edificios cubiertos en el sistema de *reporting* y control de los materiales consumidos para fomentar la adquisición sostenible de materiales (que incluye un alto contenido de material reciclado pre y posconsumo y de material reciclable) y la gestión sostenible de los residuos generados para su máximo aprovechamiento, asegurando de esta forma una mejora en la monitorización y el control de los mismos favoreciendo la economía circular.

■ Aprovisionamiento responsable

Reporte obras A1 con contrato adicional

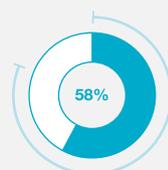


Cumplimiento de estas obras > 70%

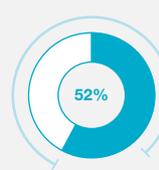


■ Gestión Residuos Peligrosos

Reporte obras A1 con contrato adicional

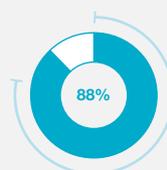


Cumplimiento de estas obras > 80%



■ Gestión Residuos No Peligrosos

Reporte obras A1 con contrato adicional



Cumplimiento de estas obras > 80%



Se presentan los principales residuos monitorizados durante el año:

■ Gestión sostenible de residuos

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de Residuo ⁽¹⁾	RSD Generado		RSD Aprovechado	
		kg	%	kg	% de cada RSD
Seguimiento Medioambiental Seguimiento gestión sostenible de residuos	Residuos no peligrosos				
	Construcción y Demolición	2.554.299	64,99%	2.043.439	80,00%
	Madera	409.949	10,43%	401.750	98,00%
	Metal	64.000	1,63%	35.840	56,00%
	Hormigón	42.572	1,08%	42.146	99,00%
	Vidrio	37.211	0,95%	36.467	98,00%
	Papel-cartón	282.536	7,19%	272.930	96,60%
	Orgánico-compost	6.307	0,16%	2.838	45,00%
	Plástico	5.660	0,14%	4.075	72,00%
	Otros residuos no peligrosos	517.283	13,16%	401.412	77,60%
	Total RSD NP	3.919.817	99,73%	3.240.897	82,68%
	Residuos peligrosos				
	RAEES	150	0,00%	98	65,00%
	Luminarias	450	0,01%	329	73,00%
	Refrigerantes	35	0,00%	0	0,00%
	Envases contaminados de metal y plástico	38	0,00%	6	15,00%
	Pilas y baterías	79	0,00%	50	63,00%
	Combustibles y aceites	120	0,00%	0	0,00%
	Otros residuos peligrosos	253	0,01%	5	2,00%
	Residuos peligrosos no aprovechables	145	0,00%	0	0,00%
	Total RSD P	1.270	0,03%	486	38,30%
	Tierras				
	Tierras no contaminadas	9.460	0,24%	7.663	81,00%
Tierras contaminadas	0	0,00%	0	0,00%	
Total Tierras	9.460	0,24%	7.663	81,00%	
TOTAL	Total RSD: RSD NP + RSD P ap. + RSD P no ap. + Tierras	3.930.547		3.249.046	82,66%

(1) Residuos generados en obras de nueva construcción, grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los residuos generados por los inquilinos ya que la organización no tiene control sobre ellos.

El listado de residuos podrá modificarse en caso de reportarse algún otro residuo representativo.

En la categoría "otros" se incluirán únicamente residuos muy minoritarios y no representativos.

Los datos de residuos se han obtenido mediante las tablas de reporte, no realizándose estimaciones.

■ Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total RSD 2018		Total RSD 2019	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-Abs GRI 306-2	Reutilización	0	0,00%	25.600	0,65%
	Reciclaje	2.394.097	79,95%	2.665.427	67,81%
	Compost	0	0,00%	1.986	0,05%
	Recuperación (incluido energética)	129	0,00%	535.896	13,63%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	16.473	0,42%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	0	0,00%	0	0,00%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	181	0,01%	94.920	2,41%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	16.224	0,41%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	599.854	20,03%	571.612	14,54%
Otro método de eliminación	56	0,00%	2.409	0,06%	
Total RSD generados		2.994.317	100%	3.930.547	100%
EPRA Waste-LfL	Reutilización	0	0,00%	2.000	0,12%
	Reciclaje	210.802	50,02%	906.551	55,04%
	Compost	0	0,00%	1.986	0,12%
	Recuperación (incluida energética)	129	0,03%	455.895	27,68%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	16.473	1,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	0	0,00%	0	0,00%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	181	0,04%	94.920	5,76%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	16.224	0,98%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	210.282	49,89%	152.128	9,24%
Otro método de eliminación	56	0,01%	1.020	0,06%	
Total RSD generados		421.450	100%	1.647.197	100%

Notas: La cobertura de EPRA Waste-Abs es del 67% del portfolio. La cobertura de EPRA Waste LfL es del 74% del portfolio.

Como se puede apreciar, un 83% de los residuos ha sido reciclado o recuperado, cumpliendo con el objetivo fijado para 2019 de reutilización del 80% de los residuos, y respecto a los residuos destinados a vertedero, el resultado ha sido inferior al

18%, lo que hace cumplir también ese objetivo, ya que era del 20% para 2019. Para los próximos años se fijarán nuevos objetivos aún más ambiciosos para seguir en la línea de consolidar los buenos resultados del año 2019.

Aumento del 65% *like-for-like* en 2019 del porcentaje de residuos reciclados o recuperados

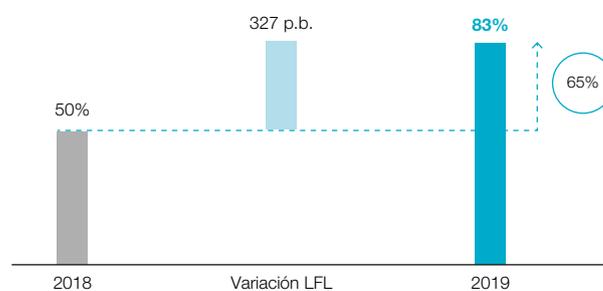
En términos *like-for-like*, comparando el año 2019 con 2018, el porcentaje de residuos reciclados o recuperados del Grupo Colonial se ha incrementado en un 65%, debido principalmente a conseguir una mayor recuperación de los residuos que en 2018 era prácticamente inexistente.

II. INICIATIVAS 2019

Una de las acciones promovidas por el Grupo desde 2018 y finalizadas en 2019, es la instalación de al menos cinco contenedores para recoger los distintos tipos de residuos reciclables generados en zonas comunes (papel-cartón, plástico, vidrio, orgánico, pilas y lámparas fluorescentes). El resultado a finales de 2019 es que la totalidad de los edificios, exceptuando los monousuarios, cuentan con este servicio.

Asimismo, el grupo ha establecido un nuevo procedimiento con el fin de un correcto pesaje de los residuos no peligrosos generados en las zonas comunes de los edificios, proporcionando básculas y tablas de registro para un correcto reporte periódico. Los residuos peligrosos continúan reportándose con la documentación de su gestión y se supervisa en visitas periódicas su correcto almacenamiento.

■ % LFL Residuos reciclados / recuperados



7.2.5 Alcance de las mediciones y Metodología aplicada

I. ALCANCE DE LAS MEDICIONES

Durante 2019, el Grupo Colonial ha aumentado el alcance de mediciones de su cartera, llegando a reportar los consumos de todos sus activos de operación directa, exceptuando aquellos activos que son monousuarios y que, por tanto, el control del consumo de los suministros los tiene el propio inquilino, así como aquellos activos que están en proyecto, en rehabilitación o son solares, que por su propia condición no generan los consumos mencionados en este capítulo.

En este sentido, si consideramos los activos en explotación de oficinas, en 2019 el Grupo Colonial controla las

mediciones de más del 80% de su cartera, más del 70% en España y el 90% en Francia. Una vez los proyectos y las rehabilitaciones se entreguen, y con todos los avances que está realizando el Grupo en PropNet, Colonial, llegará a controlar casi el 100% de las mediciones de los consumos de toda su cartera.

Los datos excluyen nuestra cartera de logística que se vendió durante 2019. Del mismo modo, los datos no incluyen tres activos *non core retail* que estamos preparando para la venta y dos activos *retail core* que están actualmente en desarrollo. Por esta razón, el análisis segmentado adicional por tipo de propiedad no es aplicable.

■ Alcance de medición de consumos de la cartera de oficinas en explotación en términos de valor

	2019			Objetivo BP		
	Energía	SC1+2	Agua	Energía	SC1+2	Agua
España	70%	74%	70%	100%	100%	100%
Francia	90%	90%	90%	91%	91%	91%
Total	82%	84%	82%	94%	94%	94%

En **Barcelona**, en 2019 se miden **14 activos**, lo que corresponde a un 74% del valor de la cartera de Barcelona en explotación:

■ Barcelona

			2019				
			Energía	SC1	SC2	SC3	Agua
1	Diagonal, 532		✓	✓	✓	✓	✓
2	Av. Diagonal, 682		✓	✓	✓	✓	✓
3	Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)		✓	✓	✓	✓	✓
4	Vía Augusta, 21-23		✓	✓	✓	✓	✓
5	Berlín, 38-48/Numància, 46		✓	✓	✓	✓	✓
6	Torre BCN, 130		✓	✓	✓	✓	✓
7	Av. Diagonal, 409		✓	✓	✓	✓	✓
8	Travessera, 11 /Amigó 11-17		✓	✓	✓	✓	✓
9	Sant Cugat Nord		✓	✓	✓	✓	✓
10	Av. Diagonal, 220-240, Glòries	Monotenant	✗	✓	✗	✗	✗
11	Av. Diagonal, 197		✓	n.a.	✓	✓	✓
12	Illacuna, 56		✓	n.a.	✓	✓	✓
13	Park Cugat		✓	✓	✓	✓	✓
14	Parc Glòries	Delivered Project	✓	n.a.	✓	✓	✓

En el portfolio de **Madrid**, en 2019 se realizan mediciones de **25 activos**, lo que corresponde a un 75% del valor de la cartera de Madrid en explotación:

■ **Madrid**

			2019				
			Energía	SC1	SC2	SC3	Agua
1	P. Castellana, 52		✓	✓	✓	✓	✓
2	Recoletos, 37-41		✓	✓	✓	✓	✓
3	José Abascal, 56		✓	✓	✓	✓	✓
4	Génova, 17		✓	✓	✓	✓	✓
5	Santa Engracia, 120		✓	✓	✓	✓	✓
6	Poeta Joan Maragall, 53		✓	✓	✓	✓	✓
7	López de Hoyos, 35		✓	✓	✓	✓	✓
8	Martínez Villergas, 49		✓	✓	✓	✓	✓
9	Miguel Ángel, 11		✓	✓	✓	✓	✓
10	José Abascal, 45		✓	✓	✓	✓	✓
11	Alfonso XII, 62		✓	✓	✓	✓	✓
12	Francisco Silvela, 42		✓	✓	✓	✓	✓
13	Egeo		✓	✓	✓	✓	✓
14	Virto		✓	✓	✓	✓	✓
15	Ribera de Loira, 28		✓	✓	✓	✓	✓
16	Ramírez de Arellano, 15	Monotenant	✓	✓	✓	✓	✓
17	Cedro		✓	✓	✓	✓	✓
18	Don Ramón de la Cruz, 82	Monotenant	✓	✓	✓	✓	✓
19	Sagasta, 31-33	Monotenant	✓	✓	✓	✓	✓
20	Estébanez Calderón, 3-5		✓	✓	✓	✓	✓
21	Príncipe de Vergara, 112-114		✓	✓	✓	✓	✓
22	Arturo Soria, 336	Multitenant	✓	✓	✓	✓	✓
23	Serrano, 73	Monotenant	✗	✓	✗	✗	✗
24	Josefa Valcárcel, 40 Bis		✓	✓	✓	✓	✓
25	P. Castellana, 43	Monotenant	✗	✓	✗	✗	✗

Y en la cartera de **París**, en 2019 son **15 activos** los que se miden, lo que corresponde a un 90% del valor de la cartera de París en explotación:

■ **París**

		2019		
		Energía	Emisiones GEI	Agua
1	6 Hanovre	✓	✓	✓
2	Ozone	✓	✓	✓
3	103 Grenelle	✓	✓	✓
4	112 Wagram	✓	✓	✓
5	131 Wagram	✓	✓	✓
6	176 Charles de Gaulle	✓	✓	✓
7	Édouard VII	✓	✓	✓
8	Galerie des Champs-Élysées	✓	✓	✓
9	Louvre Saint Honoré	✓	✓	✓
10	Cézanne St Honoré	✓	✓	✓
11	Rives de Seine	✓	✓	✓
12	Washington Plaza	✓	✓	✓
13	90 Champs-Élysées	✓	✓	✓
14	#Cloud	✓	✓	✓
15	Percier	✓	✓	✓



METODOLOGÍA APLICADA - HUELLA DE CARBONO

El reporte de información de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) se ha desarrollado de acuerdo con la metodología de cálculo del “Greenhouse Gas Protocol” (GHG Protocol) y “World Resources Institute” (WRI).

Las emisiones de GEI se han desglosado en tres alcances:

> **Alcance 1.** Son las **emisiones de GEI directas** que pertenecen o son controladas por nosotros, las cuales son liberadas directamente a la atmósfera.

- Consumo de combustibles.
- Emisiones fugitivas de gases refrigerantes.

> **Alcance 2.** Son las **emisiones de GEI indirectas** derivadas del consumo de electricidad y de la generación de calor “*off-site*” consumido por Colonial.

- Compra de electricidad para zonas comunes y servicios compartidos.
- Frío y calor de los sistemas de calefacción y refrigeración de distrito.

> **Alcance 3. Otras emisiones de GEI indirectas** que son causadas por nuestras actividades, pero que son controladas por otras organizaciones.

- Consumo de electricidad de las zonas privadas.

Las emisiones de GEI se han reportado en toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e). También se incluyen los indicadores de desempeño (KPIs), considerando la superficie ajustada con la ocupación, para medir el impacto de cada activo en particular y a nivel grupo, con el objetivo de reducir la emisión de GEI.

Para calcular nuestra huella de carbono y el alcance 2 en particular, hemos utilizado las metodologías de cálculo “*market-based*” y “*location-based*”. La metodología “*market-based*” incluye los factores de emisión de las comercializadoras de electricidad (o el *mix* residual de factores de emisión cuando no se dispone de la información de la compañía eléctrica). Siguiendo las mejores prácticas internacionales, Colonial prioriza en el seguimiento de los consumos el método “*Market-based*” frente a la metodología “*Location-based*”, que pese a ser más sofisticada, refleja con mayor exactitud el desempeño de descarbonización al tener en cuenta las características específicas del portfolio de activos de la compañía, y muestra los continuos esfuerzos que estamos realizando para reducir nuestra huella de carbono e impacto medioambiental, en este caso a través de la compra de energía verde.

El método “*Location-based*” calcula las emisiones teniendo en cuenta los factores de emisión del *mix* eléctrico nacional sin reflejar las situaciones específicas de la política de ecoeficiencia de Colonial, en particular en el aprovisionamiento de energía.





Desglose mediciones por inmueble de oficinas:

■ Barcelona

Nombre edificio	Electricidad	Combustibles	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
1 Av. Diagonal, 530	●	●		●	●	●
2 Av. Diagonal, 682	●	GN		●	●	●
3 Av. Diagonal, 409	●			●	●	●
4 Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)	●			●	●	●
5 Av. Diagonal, 523-525						
6 Via Augusta, 21-23	●			●	●	●
7 Paseo de los Tilos, 2-6						
8 Travessera de Gràcia / Amigó	●			●	●	●
9 Travessera, 47-49						
10 Gal·la Placídia						
11 Berlín, 38-48/ Numància, 46	●			●	●	●
12 Av. Diagonal, 220-240, Glòries					●	
13 Av. Diagonal, 197	●		●	●	●	
14 Torre BCN, 130	●	GN		●	●	●
15 Illacuna, 56	●		●	●	●	●
16 Torre Marenostum						
17 Plaza Europa, 42-44						
18 Parc Glòries	●		●	●	●	
19 Plaza Europa, 34						
20 Sant Cugat Nord	●			●	●	●
21 Park Cugat	●			●	●	
22 Parc Glòries II						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

■ Madrid

Nombre edificio	Electricidad	Combustibles	District clima	Agua	Emissiones CO ₂	Like-for-like
1 P. Castellana, 52	●	GN		●	●	●
2 P. Castellana, 163						
3 P. Castellana, 43					●	
4 Recoletos, 37-41	●			●	●	●
5 Miguel Ángel, 11	●			●	●	●
6 José Abascal, 56	●	GN		●	●	●
7 José Abascal, 45	●			●	●	●
8 Estébanez Calderón, 3-5	●			●	●	
9 Génova, 17	●	GN		●	●	●
10 Serrano,73					●	●
11 Santa Engracia, 120	●	GN		●	●	●
12 Príncipe de Vergara, 112-114	●			●	●	
13 Alfonso XII, 62	●			●	●	●
14 Poeta Joan Maragall, 53	●	GN		●	●	●
15 López de Hoyos, 35	●	GN		●	●	●
16 Manuel de Falla, 7						
17 Velázquez, 80 Bis						
18 Don Ramón de la Cruz, 82	●			●	●	
19 Sagasta, 31-33	●			●	●	
20 Almagro, 9						
21 Miguel Ángel, 23						
22 Sagasta, 27						
23 Francisco Silvela, 42	●			●	●	●
24 Ramírez de Arellano, 37						
25 Ortega y Gasset, 100						
26 Martínez Villergas, 49	●			●	●	●
27 Santa Hortensia, 26-28						
28 Arturo Soria, 336	●	GN		●	●	
29 Campus Méndez Álvaro						
30 Egeo	●	GN		●	●	
31 Francisca Delgado, 11	●	GN		●	●	
32 Ribera de Loira, 28	●	GN		●	●	
33 Tucumán						
34 Ramírez de Arellano, 15	●			●	●	
35 Av. Bruselas, 38						
36 Alcalá, 506						
37 Puerto de Somport, 10-18						
38 Josefa Valcárcel, 24						
39 J.L. Luca de Tena, 7						
40 Puerto de Somport, 8						
41 Cedro	●	GN		●	●	
42 Josefa Valcárcel, 40 Bis	●	GN		●	●	
43 Recoletos, 27						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

■ París

Nombre edificio	Electricidad	Combustibles	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
1 6 Hanovre	●		●	●	●	●
2 Ozone	●		●	●	●	●
3 103 Grenelle	●		●	●	●	●
4 112 Wagram	●		●	●	●	●
5 131 Wagram	●			●	●	●
6 176 Charles de Gaulle	●	GN		●	●	●
7 Édouard VII	●		●	●	●	●
8 Galerie des Champs-Élysées	●		●	●	●	●
9 Louvre Saint Honoré	●		●	●	●	●
10 Cézanne St Honoré	●		●	●	●	●
11 Rives de Seine	●			●	●	●
12 Washington Plaza	●			●	●	●
13 96 Léna						
14 104-110 Haussmann						
15 Le Vaisseau						
16 Condorcet						
17 90 Champs-Élysées	●		●	●	●	●
18 #Cloud	●		●	●	●	●
19 Percier	●		●	●	●	●
20 Emile Zola						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.



7.2.6 Tablas EPRA de Emisiones

CONSUMO DE ENERGÍA Y EMISIONES GHG



■ Consumo absoluto de energía y emisiones 2019-2018

EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2019				Total 2018				Variación			
		Cobertura (coverage)	Cons. 2019	M ² (reales)	M ² ajust.	Energy-Int (kWh/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2018	M ² (reales)		M ² ajust.	Energy-Int (kWh/m ²)	
Consumo Eléctrico (Elec-Abs)	MWh	51	114.779	748.191	671.708	171	51	108.304	732.415	646.950	167	6%	2%
Consumo de Combustible (Fuels-Abs)	MWh	16	7.017	177.825	136.326	51	14	7.218	151.194	121.708	59	-3%	-13%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-Abs)	MWh	14	27.949	282.718	259.205	108	13	30.747	267.587	223.827	137	-9%	-22%
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1	40	20.451	20.369	2	1	39	20.451	20.227	2	2%	2%
Consumo Energético Total	MWh	51	149.785	748.191	671.708	223	51	146.308	756.865	651.109	225	2%	-1%

■ Consumo absoluto de energía y emisiones 2019-2018

EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2019					Total 2018					Variación	
		Cobertura (coverage)	Cons. 2019	M ² (reales)	M ² ajust.	GHG-Int (kgCO ₂ e/m ³)	Cobertura (coverage)	Cons. 2018	M ² (reales)	M ² ajust.	GHG-Int (kgCO ₂ e/m ³)		
Emisiones CO ₂ directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO ₂	21	1.999	240.398	197.621	10	21	2.158	235.274	218.295	10	-7%	2%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	TeqCO ₂	51	6.018	748.191	671.708	9	52	11.179	740.475	651.109	17	-46%	-48%
	TeqCO ₂	51	9.472	748.191	671.708	14	52	9.212	740.475	651.109	14	3%	-1%
Emisiones Totales / Alcances 1 & 2	TeqCO ₂	53	8.017	758.431	681.948	12	54	13.337	756.389	667.023	20	-40%	-41%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	49	10.457	734.399	657.916	16	49	15.023	702.232	633.157	24	-30%	-33%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 & 3	TeqCO ₂	53	18.474	758.431	681.948	27	54	28.360	756.389	667.023	43	-35%	-36%
	TeqCO ₂	53	21.928	758.431	681.948	32	54	26.393	756.389	667.023	40	-17%	-19%

Notas: Un 57% del consumo total de red de calor y frío es de origen renovable, mientras que los consumos de combustibles no provienen de fuentes renovables. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,03% del total, en línea con años anteriores.

En cuanto al consumo de electricidad controlado directamente por el Grupo de las zonas comunes (*landlord-obtained consumption*), un 39% del total de esta electricidad ha sido estimada en base al consumo energético por metro cuadrado del edificio y los metros cuadrados de las zonas comunes. Como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha realizado una estimación de los datos de consumo de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (*tenant consumption*) representan el 52% del consumo eléctrico total reportado.

Del consumo eléctrico de 2019, 54.563 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 60.216 MWh a zonas privadas. Asimismo del consumo eléctrico de 2018, 52.379 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 55.924 MWh a zonas privadas.

No se ha hecho ninguna estimación para el DH&C y los combustibles, ya que se obtienen a través de telemetría, las lecturas manuales y las facturas.

■ **Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio**

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	M ²		Intens. ajustada (kWh/m ²)		Variación ajustada
			2019	2018		2019 ajust.	2018 ajust.	2019	2018	
Consumo Eléctrico	MWh	3	799	786	2%	5.202	5.145	154	153	0%
Consumo de Combustible	MWh	2	150	206	-27%	3.096	3.096	48	66	-27%
Consumo Energético Total	MWh	3	949	992	-4%	5.202	5.145	182	193	-5%
Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	M ²		Intensidad ajustada (kgCO ₂ e/m ²)		Variación ajustada
			2019	2018		2019 ajust.	2018 ajust.	2019	2018	
Emisiones CO ₂ Directas	TeqCO ₂	3	54	54	1%	5.202	3.096	10	17	-40%
Emisiones CO ₂ Indirectas	TeqCO ₂	3	59	242	-75%	5.202	5.145	11	47	-76%
Emisiones SC1 + SC2	TeqCO₂	3	114	296	-62%	5.202	5.145	22	58	-62%

■ Consumo energético y emisiones en los inmuebles Like-for-Like

EPRA Elec-LfL, EPRA Fuels LfL & EPRA DH&C-LfL.
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	M ² 2019		M ² 2018 ajust.	Intens. 2019		Intens. 2018 ajustada (kWh/m ²)	Intens. 2018		Var. ajust.
			2019	2018		M ² 2019	M ² 2018		ajustada (kWh/m ²)	ajustada (kWh/m ²)				
Consumo Eléctrico	MWh	37	92.876	93.928	-1%	573.109	572.617	537.621	162	174	164	175	-1%	0%
Consumo de Combustibles (Fuels-LfL)	MWh	10	4.457	5.638	-21%	98.974	98.974	92.690	45	49	57	61	-21%	-20%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-LfL)	MWh	12	24.989	28.564	-13%	243.111	243.137	219.668	103	114	117	130	-13%	-13%
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1	40	39	2%	20.451	20.451	20.227	2	2	2	2	2%	2%
Consumo Energético Total	MWh	37	122.362	128.169	-5%	573.109	572.617	537.621	214	229	224	238	-5%	-4%
Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2019	Consumo 2018	Var.	M ² 2019	M ² 2018	M ² 2018 ajust.	Intens. 2019 (kgCO ₂ e/m ²)	Intens. 2019 ajustada (kgCO ₂ e/m ²)	Intens. 2018 (kgCO ₂ e/m ²)	Intens. 2018 ajustada (kgCO ₂ e/m ²)	Var.	ajust.
Emisiones CO ₂ directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO ₂	17	1.429	1.754	-19%	197.339	197.339	189.931	7	8	9	9	-19%	-18%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	TeqCO ₂	37	2.941	8.946	-67%	573.109	572.617	537.621	5	6	16	17	-67%	-67%
	TeqCO ₂	37	7.503	7.976	-6%	573.109	572.617	537.621	13	14	14	15	-6%	-5%

■ Consumo energético y emisiones en los inmuebles Like-for-Like

EPRA Elec-LfL, EPRA Fuels LfL & EPRA DH&C-LfL,
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	M ²		M ² 2018 ajust.	Intens. 2019 ajustada (kgCO ₂ e/ m ²)		Intens. 2018 ajustada (kgCO ₂ e/ m ²)		Var. ajust.
			2019	2018		2019 ajust.	2018		2019 ajustada	2018			
Emisiones totales / Alcances 1 & 2	TeqCO₂	38	4.370	10.699	-59%	577.351	538.497	541.863	8	8	19	20	-59%
	TeqCO₂	38	8.932	9.729	-8%	577.351	538.497	541.863	15	17	17	18	-8%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	35	5.787	11.105	-48%	559.317	520.462	523.829	10	11	20	21	-48%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 & 3	TeqCO₂	38	10.157	21.804	-53%	577.351	538.497	541.863	18	19	38	40	-53%
	TeqCO₂	38	14.719	20.834	-29%	577.351	538.497	541.863	25	27	36	38	-29%

Notas: En estas tablas se presentan los consumos y las emisiones generadas en los edificios de Colonial incluidos en el perímetro like-for-like sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA Best Practices on Sustainability Reporting. Esto significa que solo se incluyen en este perímetro aquellos edificios que forman parte del portafolio por el año de reporte y el anterior (2018 y 2019). Asimismo, solo se incluyen aquellos activos en los que el Grupo tiene el control sobre los consumos de suministros, excluyendo monousuarios y los solares ya que no generan consumo.

Se ha calculado la huella de carbono de los Scope 1 y 2 en base a los consumos energéticos de los inmuebles, fugas y recargas de gases refrigerantes.

Para el Scope 3, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, se ha continuado trabajando en calcular nuevas categorías para este alcance como se ha comentado con anterioridad, siempre siguiendo las metodologías recogidas por GHG Protocol.

En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes, por lo que ha hecho una estimación del consumo energético de los inquilinos, en base al consumo energético por metro cuadrado del edificio y los metros cuadrados utilizados por estos. La electricidad estimada representa un 40/60% (áreas comunes/áreas privadas) de la electricidad de la cartera LfL.

Un 63% del consumo total de red de calor y frío es de origen renovable, mientras que los consumos de combustibles no provienen de fuentes renovables. El consumo de energía fotovoltaica representa el 0,03% del total, en línea con años anteriores.

Del consumo eléctrico like-for-like 2019, 46.561 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 46.315 MWh a zonas privadas. Asimismo del consumo eléctrico like-for-like 2018, 47.356 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 46.572 MWh a zonas privadas.

No se han estimado los datos presentados para las demás métricas de rendimiento (combustibles, DH&C, agua y residuos, etc.).

CONSUMO DE AGUA

■ Consumo de agua 2019-2018

EPRA Water-Int

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2019					Total 2018					Variación		
		Cobertura (coverage)	Cons. 2019 (reales)	M ² ajust.	M ² (Water-Int)	Intens. 2019 (l/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust.	M ² (Water-Int)	Intens. 2018 (l/m ²)		Consumo	Intensidad
Agua (Water-Abs)	m ³	51	307.300	748.191	671.708	457	53	310.716	732.478	638.388	486,72	-1%	-6%	

Notas: El consumo de agua se ha obtenido mediante telemetría, lecturas manuales y facturas. El 2,9% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionada por la red general.

■ Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2019	Consumo 2018	Var.	M ² 2019	M ² 2018	Intensidad 2019 (m ³ /m ²)	Intensidad 2018 (m ³ /m ²)	Variación
	m ³	3	2.302	2.458	-6%	5.145	443	478	-7%	

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

EPRA Water-LfL

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Cons. 2019	Cons. 2018	Var.	M ² 2019	M ² 2018	Intens. 2019 (m ³ /m ²)	Intens. 2018 (m ³ /m ²)	Var. ajustd.
	m ³	37	264.216	290.317	-9%	573.109	534.255	572.617	537.621	-8%
						461	495	507	540	-9%

Nota: El 3,3% del total de agua consumida para el perímetro LfL es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionada por la red general.

■ Consumo de agua reciclada y reutilizada

Inmueble	Volumen total de agua reciclada y reutilizada (m ³)	% respecto del consumo total	Comentarios
Diagonal, 409	268,18	34%	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos reutilizadas para descarga de inodoros. Se cuenta con contador específico.
Sant Cugat Nord	6.511	29%	Aguas pluviales recogidas para riego de espacios verdes. Se dispone de un contador para el agua de riego pero no con contador diferenciado de aguas pluviales y agua de red.
Martínez Villergas	1.002,00	14%	Aguas pluviales recogidas para riego de espacios verdes. Se cuenta con contador específico de consumo de aguas pluviales.
Travessera	210	8% (estimado)	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. El volumen total y el % respecto del consumo se ha estimado en referencia a la capacidad del depósito, ya que no se nos han proporcionado los consumos. Se ha propuesto instalar contadores independientes para cuantificar el consumo.
Amigó	210	15% (estimado)	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. El volumen total y el % respecto del consumo se ha estimado en referencia a la capacidad del depósito, ya que no se nos han proporcionado los consumos. Se ha propuesto instalar contadores independientes para cuantificar el consumo.
Castellana, 43	–	–	Actualmente no se encuentra en funcionamiento el sistema instalado de reutilización de aguas grises previsto para descarga de inodoros con aguas procedentes de grifos de lavabos ni el de recogida de pluviales previsto para el riego de la cubierta vegetal.
Washington Plaza	301	1,30%	El agua de lluvia es recogida y utilizada para riego del jardín vertical. La capacidad total es de 18m ³ .
#Cloud	430	3,40%	El agua de lluvia es recogida y utilizada para regar espacios verdes y limpieza de terrazas.

■ **Suministros energéticos y de agua controlados por Grupo Colonial y edificios like-for-like**

Nombre edificio	Electricidad	Combustibles	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
BARCELONA						
1 Av. Diagonal, 530	●	●		●	●	●
2 Av. Diagonal, 682	●	GN		●	●	●
3 Av. Diagonal, 409	●			●	●	●
4 Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)	●			●	●	●
5 Av. Diagonal, 523-525						
6 Via Augusta, 21-23	●			●	●	●
7 Paseo de los Tilos, 2-6						
8 Travessera de Gràcia / Amigó	●			●	●	●
9 Travessera, 47-49						
10 Gal·la Placídia						
11 Berlín, 38-48/ Numància, 46	●			●	●	●
12 Av. Diagonal 220-240, Glòries					●	
13 Av. Diagonal, 197	●		●	●	●	
14 Torre BCN 130	●	GN		●	●	●
15 Illacuna 56	●		●	●	●	●
16 Torre Marenostrum						
17 Plaza Europa, 42-44						
18 Parc Glòries	●		●	●	●	
19 Plaza Europa, 34						
20 Sant Cugat Nord	●			●	●	●
21 Park Cugat	●			●	●	
22 Parc Glòries II						
MADRID						
1 P. Castellana, 52	●	GN		●	●	●
2 P. Castellana, 163						
3 P. Castellana, 43					●	
4 Recoletos, 37-41	●			●	●	●
5 Miguel Ángel, 11	●			●	●	●
6 José Abascal, 56	●	GN		●	●	●
7 José Abascal, 45	●			●	●	●
8 Estébanez Calderón, 3-5	●			●	●	
9 Génova, 17	●	GN		●	●	●
10 Serrano, 73					●	●
11 Santa Engracia, 120	●	GN		●	●	●
12 Príncipe de Vergara, 112-114	●			●	●	
13 Alfonso XII, 62	●			●	●	●
14 Poeta Joan Maragall, 53	●	GN		●	●	●
15 López de Hoyos, 35	●	GN		●	●	●
16 Manuel de Falla, 7						
17 Velázquez, 80 Bis						
18 Don Ramón de la Cruz, 82	●			●	●	
19 Sagasta, 31-33	●			●	●	
20 Almagro, 9						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

■ **Suministros energéticos y de agua controlados por Grupo Colonial y edificios *like-for-like***

Nombre edificio	Electricidad	Combustibles	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
21 Miguel Ángel, 23						
22 Sagasta, 27						
23 Francisco Silvela, 42	●			●	●	●
24 Ramírez de Arellano, 37						
25 Ortega y Gasset, 100						
26 Martínez Villergas, 49	●			●	●	●
27 Santa Hortensia, 26-28						
28 Arturo Soria, 336	●	GN		●	●	
29 Campus Méndez Álvaro						
30 Egeo	●	GN		●	●	
31 Francisca Delgado, 11	●	GN		●	●	
32 Ribera de Loira, 28	●	GN		●	●	
33 Tucumán						
34 Ramírez de Arellano, 15	●			●	●	
35 Av. Bruselas, 38						
36 Alcalá, 506						
37 Puerto de Somport, 10-18						
38 Josefa Valcárcel, 24						
39 J.L. Luca de Tena, 7						
40 Puerto de Somport, 8						
41 Cedro	●	GN		●	●	
42 Josefa Valcárcel, 40 Bis	●	GN		●	●	
43 Recoletos 27						
PARÍS						
1 6 Hanovre	●		●	●	●	●
2 Ozone	●		●	●	●	●
3 103 Grenelle	●		●	●	●	●
4 112 Wagram	●		●	●	●	●
5 131 Wagram	●			●	●	●
6 176 Charles de Gaulle	●	GN		●	●	●
7 Édouard VII	●		●	●	●	●
8 Galerie des Champs-Élysées	●		●	●	●	●
9 Louvre Saint Honoré	●		●	●	●	●
10 Cézanne St Honoré	●		●	●	●	●
11 Rives de Seine	●			●	●	●
12 Washington Plaza	●			●	●	●
13 96 Léna						
14 104-110 Haussmann						
15 Le Vaisseau						
16 Condorcet						
17 90 Champs-Élysées	●		●	●	●	●
18 #Cloud	●		●	●	●	●
19 Percier	●		●	●	●	●
20 Emile Zola						

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

■ Gestión sostenible de residuos

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de Residuo ⁽¹⁾	RSD Generado		RSD Aprovechado	
		kg	%	kg	% de cada RSD
Seguimiento Medioambiental Seguimiento gestión sostenible de residuos	Residuos no peligrosos				
	Construcción y Demolición	2.554.299	64,99%	2.043.439	80,00%
	Madera	409.949	10,43%	401.750	98,00%
	Metal	64.000	1,63%	35.840	56,00%
	Hormigón	42.572	1,08%	42.146	99,00%
	Vidrio	37.211	0,95%	36.467	98,00%
	Papel-cartón	282.536	7,19%	272.930	96,60%
	Orgánico-compost	6.307	0,16%	2.838	45,00%
	Plástico	5.660	0,14%	4.075	72,00%
	Otros residuos no peligrosos	517.283	13,16%	401.412	77,60%
	Total RSD NP	3.919.817	99,73%	3.240.897	82,68%
	Residuos peligrosos				
	RAEES	150	0,00%	98	65,00%
	Luminarias	450	0,01%	329	73,00%
	Refrigerantes	35	0,00%	0	0,00%
	Envases contaminados de metal y plástico	38	0,00%	6	15,00%
	Pilas y baterías	79	0,00%	50	63,00%
	Combustibles y aceites	120	0,00%	0	0,00%
	Otros residuos peligrosos	253	0,01%	5	2,00%
Residuos peligrosos no aprovechables	145	0,00%	0	0,00%	
Total RSD P	1.270	0,03%	486	38,30%	
Tierras					
Tierras no contaminadas	9.460	0,24%	7.663	81,00%	
Tierras contaminadas	0	0,00%	0	0,00%	
Total Tierras	9.460	0,24%	7.663	81,00%	
TOTAL	Total RSD: RSD NP + RSD P ap. + RSD P no ap. + Tierras	3.930.547		3.249.046	82,66%

(1) Residuos generados en obras de nueva construcción, grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los residuos generados por los inquilinos ya que la organización no tiene control sobre ellos.

El listado de residuos podrá modificarse en caso de reportarse algún otro residuo representativo.

En la categoría "otros" se incluirán únicamente residuos muy minoritarios y no representativos.

Los datos de residuos se han obtenido mediante las tablas de reporte, no realizándose estimaciones.

■ Residuos por disposición. EPRA Waste-Abs & Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total RSD 2018		Total RSD 2019	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-Abs GRI 306-2	Reutilización	0	0,00%	25.600	0,65%
	Reciclaje	2.394.097	79,95%	2.665.427	67,81%
	Compost	0	0,00%	1.986	0,05%
	Recuperación (incluido energética)	129	0,00%	535.896	13,63%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	16.473	0,42%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	0	0,00%	0	0,00%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	181	0,01%	94.920	2,41%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	16.224	0,41%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	599.854	20,03%	571.612	14,54%
Otro método de eliminación	56	0,00%	2.409	0,06%	
Total RSD generados		2.994.317	100%	3.930.547	100%
EPRA Waste-LfL	Reutilización	0	0,00%	2.000	0,12%
	Reciclaje	210.802	50,02%	906.551	55,04%
	Compost	0	0,00%	1.986	0,12%
	Recuperación (incluida energética)	129	0,03%	455.895	27,68%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	16.473	1,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	0	0,00%	0	0,00%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	181	0,04%	94.920	5,76%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	16.224	0,98%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	210.282	49,89%	152.128	9,24%
Otro método de eliminación	56	0,01%	1.020	0,06%	
Total RSD generados		421.450	100%	1.647.197	100%

Notas: La cobertura de EPRA Waste-Abs es del 67% del portfolio.
La cobertura de EPRA Waste LfL es del 74% del portfolio.

7.3. Certificaciones

El Grupo Colonial apuesta firmemente por la obtención de certificaciones sostenibles en su cartera. Durante los últimos años, Grupo Colonial ha impulsado la certificación de edificios en su portfolio y ha logrado mantener un aumento sostenido de las calificaciones obtenidas en estas.

En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificación energética Leed o Breeam.

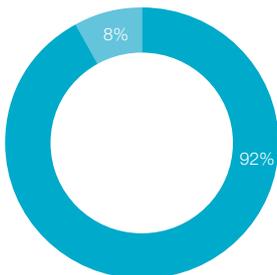
En particular, a diciembre de 2019, 2.011€m de activos tienen calificaciones Leed y 9.008€m de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.

Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media en el sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.



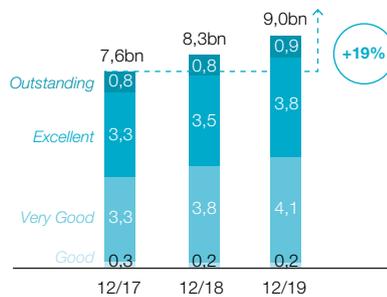
La elevada calidad del portfolio de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. En el mes de marzo de 2019 BREEAM/GRESB han reconocido al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio "Award for Responsible Real Estate Investment" en la categoría de grandes portafolios.

■ **Portfolio con LEED/BREEAM⁽¹⁾ - Valor**



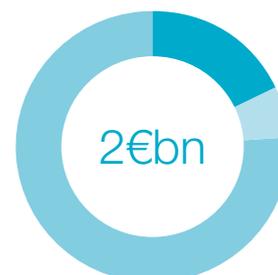
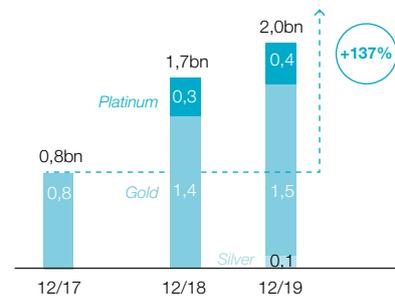
● Con certificación energética ● Resto

■ **Certificaciones BREEAM - Valor**



● Excellent ● Very Good ● Good ● Outstanding

■ **Certificaciones LEED - Valor**



● Platinum ● Silver ● Gold

(1) Portfolio Oficinas en explotación.

I. CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

En Francia la totalidad de sus edificios tiene certificación energética y en España, todos los inmuebles deben contar con una calificación energética en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013. En este sentido, el **100% de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial** tiene certificado de eficiencia energética.

II. CERTIFICADOS ISO 14.001 Y 50.001

Asimismo, Grupo Colonial en su compromiso con el medio ambiente, la sociedad y sus clientes ha implementado un sistema que permite gestionar los aspectos ambientales y la energía consumida en la actividad garantizando al mismo tiempo un seguimiento continuado de los aspectos energéticos de la organización y los aspectos directos e indirectos que influyen en la gestión ambiental.

El sistema contempla por tanto las actividades relacionadas con el mantenimiento del correcto funcionamiento técnico del edificio para garantizar la satisfacción de los clientes que alquilan los diversos espacios de las oficinas, así como garantizar el confort de los trabajadores y trabajadoras de la compañía en su sede corporativa.

Los referentes utilizados para la implantación del sistema de gestión integrado de gestión ambiental y energética son las normas internacionales ISO 50.001 e ISO 14.001, ya que ofrecen un marco adecuado para desarrollar su política ambiental integrada y organizar tanto los aspectos energéticos como los aspectos ambientales (incluyendo el análisis del proceso de planificación energética y ambiental, revisión energética, revisión ambiental, aspectos energéticos ambientales y legales, objetivos, metas y planes de acción, riesgos y oportunidades).

El sistema de gestión ambiental (SGA) se encuentra integrado con el sistema de gestión energético (SGE) en los inmuebles Avinguda Diagonal, 532 de Barcelona así como en el inmueble Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, y cada año renueva su certificación mediante la preceptiva Auditoría Externa.



III. CERTIFICACIONES BREEAM, LEED, HQE

BREEAM

El premio GRESB/BREEAM otorgado para la Inversión Inmobiliaria Responsable al Grupo Colonial ha supuesto un reconocimiento a la apuesta de Colonial por la creación de valor sostenible en su portfolio, hecho que anima a la organización a seguir trabajando en esta línea.

A finales de 2019, Grupo Colonial cuenta con 8.829€m de activos con la certificación BREEAM. En este sentido, el Grupo ha instaurado en el portfolio de París la directriz de aplicación de criterios de diseño alineados con BREEAM en todas las nuevas reformas que se realicen.

Para todos los edificios certificados y de cara a las renovaciones de dichas certificaciones, Colonial ha trabajado con fichas de análisis de las actuaciones necesarias en cada edificio para mejorar los niveles de clasificación en las sucesivas renovaciones a futuro.



LEED

En relación a la certificación LEED, 2.011€m de los inmuebles en cartera cuentan con esta certificación. A finales de 2019, 4 activos contaban con el nivel Platinum, 15 con el nivel Gold y 3 con el nivel Silver, lo que representa un aumento del 19% de edificios que han conseguido estas certificaciones respecto al año 2018.



HQE

La certificación Haute Qualité Environnementale es característica del sector inmobiliario en Francia. Esta certificación evalúa a los inmuebles en base a su desempeño energético, medioambiental y de salud y confort de los usuarios. Un 30% de los activos del Grupo en Francia cuentan con esta certificación.



IV. DETALLE CERTIFICACIONES EN BASE AL VALOR DE LOS INMUEBLES

Siguiendo las EPRA Best Practices, la siguiente tabla muestra el porcentaje del valor total de la cartera y el nivel de certificación alcanzado:

EPRA Cert-Tot	N° of certified assets		Value of certified assets		% certified value	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
BREEAM						
≥ Excellent	18	17	3.661	3.845	36%	36%
Very Good	20	20	3.598	3.965	36%	37%
Good	3	3	165	175	2%	2%
Total BREEAM	41	40	7.423	7.985	74%	74%
LEED						
Platinum	4	4	338	370	3%	3%
Gold	8	10	561	684	6%	6%
Silver	0	3	0	113	0%	1%
Bronze	0	0	0	0	0%	0%
Total LEED	12	17	899	1.167	9%	11%
BREEAM & LEED (Double Certification)						
≥ BREEAM Very Good & LEED GOLD	5	5	797	844	8%	8%
TOTAL	58	62	9.119	9.996	91%	92%

V. CERTIFICACIONES SOSTENIBLES POR EDIFICIO

A continuación, se muestra detalle de las certificaciones medioambientales para los inmuebles del Grupo.

■ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
BARCELONA							
1	Paseo de los Tilos, 2-6					Gold	
2	Av. Diagonal, 682	Good	Excellent				
3	Av. Diagonal, 609-615	Good	Very Good				
4	Travessera, 11	Very Good	Very Good			Gold	
5	Amigó, 11-17	Very Good	Very Good			Gold	
6	Av. Diagonal, 530	Good	Very Good	●	●		
7	Av. Diagonal, 409	Very Good	Very Good			Gold	
8	Vía Augusta, 21-23	Good	Very Good				
9	Sant Cugat Nord	Excellent	Excellent				
10	Torre Marenostrum						
11	Av. Diagonal 220-240, Glòries	Very Good	Very Good				
12	Illacuna	Very Good	Excellent				
13	Berlín, 38-48 / Numància, 46	Good	Very Good				
14	Plaza Europa, 42-44					Gold	
15	Torre BCN	Good	Very Good				
16	Parc Glòries					Platinum	
17	Travessera de Gràcia, 47-49						
18	Plaza Europa, 34						
19	Gal·la Placidia						
20	Av. Diagonal, 197					Gold	
21	Park Cugat					Silver	
22	Av. Diagonal, 525						
23	Parc Glòries II						
MADRID							
1	Recoletos, 37-41	Very Good	Excellent				
2	Génova, 17	Very Good	Very Good				
3	P. Castellana, 52	Good	Excellent	●	●		
4	P. Castellana, 43	Very Good				Gold	
5	Miguel Ángel, 11	Good	Excellent				
6	José Abascal, 56	Good	Very Good				
7	Santa Engracia, 120	Good	Very Good				

■ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
8 Capitán Haya, 53		Good	Excellent				
9 Estébanez Calderón, 3-5						Platinum	
10 López de Hoyos, 35		Very Good	Very Good				
11 Príncipe de Vergara, 112-114						Gold	
12 Francisco Silvela, 42		Good	Very Good				
13 Ortega y Gasset, 100							
14 Ramírez de Arellano, 37		Good					
15 Martínez Villergas, 49		Very Good	Excellent				
16 Alfonso XII, 62		Very Good	Excellent				
17 José Abascal, 45							
18 Serrano, 73		Good					
19 Santa Hortensia, 26-28							
20 P. Castellana, 163							
21 Arturo Soria, 336							
22 Campus Méndez Álvaro							
23 Ramírez de Arellano, 15						Gold	
24 Manuel de Falla, 7						Gold	
25 Sagasta, 27							
26 Sagasta, 31-33						Silver	
27 Almagro, 9						Gold	
28 Miguel Ángel, 23							
29 Velázquez-Padilla, 17							
30 Don Ramón de la Cruz, 82						Platinum	
31 Recoletos, 27							
32 Francisca Delgado, 11						Gold	
33 Cedro-Anabel Segura, 14							
34 Av. Bruselas, 38						Gold	
35 Puerto de Somport, 8							
36 Puerto de Somport, 10-18							
37 Ribera de Loira, 28						Gold	
38 Tucumán							
39 Egeo		Good					
40 Josefa Valcárcel, 40 Bis							
41 Josefa Valcárcel, 24							
42 J.L. Luca de Tena, 7						Platinum	
43 Alcalá, 506						Silver	

■ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
PARÍS							
1	6 Hanovre		Very Good				
2	Ozone	●	Excellent				
3	96 Iéna	Exceptional					
4	103 Grenelle	●	Very Good				
5	104-110 Haussmann		Very Good				
6	112 Wagram	●	Excellent				
7	131 Wagram		Very Good				
8	176 Charles de Gaulle		Very Good				
9	Édouard VII		Very Good				
10	Galerie des Champs-Élysées		Very Good				
11	Louvre Saint Honoré		Very Good				
12	Le Vaisseau		Very Good				
13	Cézanne St Honoré		Excellent				
14	Rives de Seine		Very Good				
15	Washington Plaza		Excellent				
16	Condorcet		Very Good				
17	90 Champs-Élysées		Very Good				Good
18	#Cloud	Exceptional	Excellent			Gold	Excellent
19	Percier		Very Good				
20	Emile Zola	Exceptional					
CENTROS LOGÍSTICOS Y OTROS NON-CORE							
1	Azuqueca II		Good				
2	San Fernando Logistics Park I					Gold	
3	San Fernando Logistics Park II						
4	Alcalá de Henares I		Good				
5	Las Mercedes Open Park						
6	Les Gavarres						
7	Viapark						

VI. WELLNESS

La Política Wellbeing del Grupo Colonial tiene como objetivo maximizar el bienestar y la salud de los usuarios reconociendo la relación entre los edificios y sus ocupantes, pues el bienestar de los usuarios está directamente relacionado con factores como la luz natural, los espacios verdes o las zonas de socialización entre otros.

Grupo Colonial tiene por objeto la implementación de medidas que permitan a futuros usuarios certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas por encontrarse ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su implementación.

Francisca Delgado cuyas obras finalizarán en el segundo semestre de 2020 se certificará con International WELL Building.



7.4. Gestión de la Cadena de Valor Sostenible

7.4.1 Energías renovables

En línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y las directrices de Edificios de Consumo Casi Nulo ECCN, el Grupo valora la implementación de las diferentes tecnologías de energías renovables *in situ*. Para ello se han llevado a cabo en el año 2019 estudios de viabilidad de las diferentes opciones en base a factores climáticos, de uso y mantenimiento. Asimismo se valora el posible uso de energías renovables fuera del emplazamiento, incluidas las cercanas (como calefacción y refrigeración urbanas).

I. ESTADO ACTUAL Y OBJETIVO

- > Actualmente el Grupo cuenta con instalaciones solares fotovoltaicas *“on-site”* en varios de sus activos, cuya potencia instalada acumulada asciende aproximadamente a 166 kWp.
- > Tras la implementación de las actuaciones del PDI 20-24, se prevé un aumento de la potencia solar fotovoltaica instalada hasta los 640 kWp, es decir un aumento de más del 280% de la potencia instalada, y una producción de origen renovable de aproximadamente 800.000 kWh.

En la reforma integral del edificio de Diagonal 525 se ha estudiado la implementación de células fotovoltaicas de lamas en silicio cristalino en los vidrios de fachada.

Se instalarán 170m² de esta tecnología repercutiendo en el ahorro energético del edificio por generación de energía eléctrica y en consecuencia en la reducción de la huella de carbono del edificio.

II. SUMINISTRO VERDE

Con el objetivo de reducir la huella de carbono de la organización, desde el año 2018 se está incluyendo en los contratos de compra de electricidad el certificado de garantía de origen renovable (GdO). En 2018 se incluyó el certificado en un 32% de la cartera de activos del Grupo, y en 2019 se ha incluido en un 58% a nivel Grupo, lo que supone un aumento en +266 p.p., principalmente debido al mayor aprovisionamiento de energía renovable en España que ha pasado de un 13% en 2018 hasta un 67% en 2019.

7.4.2 Cadena de Suministros

I. APROVISIONAMIENTO RESPONSABLE DE MATERIALES

El consumo de materiales e insumos es uno de los indicadores más relevantes para el Grupo, es por ello que desde el año 2018 el Grupo ha trabajado por obtener un mejor desempeño en esta materia, especialmente en los alcances 1 y 2 y consolidándose a lo largo del año 2019 en el alcance 3. Adicionalmente, gracias a la implementación de la Política Integrada de Gestión Ambiental, desde 2018 se está llevando a cabo un trabajo exhaustivo para monitorizar los datos de suministro de materiales, en colaboración con los distintos *partners* de negocio de la organización.

Como resultado de estos esfuerzos, se han establecido requisitos en la compra para asegurar que los materiales y productos dispongan de certificados medioambientales, como por ejemplo, las etiquetas ambientales Tipo III, DAP o ECV, maderas certificadas FSC y/o PEFC, suministro local (< 800km desde el punto de distribución), alto contenido reciclado y reciclable y/o bajo nivel de emisiones en Compuestos Orgánicos Volátiles.

	2019	2018	var.
España	67%	13%	+539 p.p.
Francia	49%	50%	-9 p.p.
Grupo	58%	32%	+266 p.p.

A continuación, se presentan los indicadores relevantes sobre el consumo de materiales durante el 2019.

■ Suministro de materiales

Tipo de Material ⁽¹⁾	Total		Aprovisionamiento responsable		Material reciclado		Material reciclable		Material renovable		Material regional	
	kg	% total	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	kg	% de cada mat.
Pétreo y cerámico	1.143.925	35%	903.701	79%	549.084	48%	571.963	50%	0	0%	745.610	65%
Hormigón y mortero	525.462	16%	378.333	72%	26.273	5%	341.550	65%	0	0%	525.462	100%
Vidrio	680.699	21%	588.685	86%	42.049	6%	330.384	49%	0	0%	540.629	79%
Metal	350.354	11%	329.333	94%	147.149	42%	234.737	67%	0	0%	350.354	100%
Madera	404.256	12%	400.213	99%	129.362	32%	181.915	45%	404.256	100%	404.256	100%
Yeso	134.212	4%	132.870	99%	3.355	3%	127.501	95%	0	0%	134.212	100%
Aislam. / imperm.	77.439	2%	75.890	98%	46.463	60%	65.049	84%	0	0%	77.439	100%
Pinturas y barnices	2.744	0,08%	2.470	90%	0	0%	0	0%	0	0%	2.607	95%
Otros	1.200	0,04%	924	77%	48	4%	60	5%	0	0%	900	75%
Totales	3.320.291	100%	2.812.418	84,70%	943.783	28,42%	1.853.160	55,81%	404.256	12,18%	2.781.469	83,77%

(1) Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos ya que la organización no tiene control sobre ellos. En el caso de Francia, no se incluye información sobre materiales suministrados puesto que las obras y reformas sobre las que se recoge esta información y que se han realizado en 2019 no han finalizado todavía. El listado de materiales podrá modificarse en caso de reportarse algún otro material representativo. En la categoría "otros" se incluirán únicamente materiales muy minoritarios y no representativos.



De estos datos cabe destacar el esfuerzo que realiza Colonial por adquirir materiales en la región donde van a utilizarse, obteniendo **un resultado de un 85% del total de los materiales utilizados que cumplieron con este criterio, lo que permite reducir considerablemente la huella de carbono vinculada al transporte y distribución de los mismos.**

Respecto al aprovisionamiento responsable, Colonial se esfuerza para que la mayoría de los materiales **adquiridos tengan esta procedencia mediante la *Guía de Productos Homologados*, consiguiendo que el 86% de los materiales cumplan con esta guía en 2019.**

La madera es uno de los más significativos ya que Colonial hace un seguimiento exhaustivo sobre su procedencia. Este tiene el objetivo de que la mayor parte de la madera comprada tenga un certificado de sostenibilidad o buenas prácticas. En 2019, un 99% del total de madera comprada contaba con un certificado.

■ Porcentaje de madera certificada por estándares

Indicadores de sostenibilidad	Sistema/estándar de certificación	Cantidad	Porcentajes
		kg	%
DJSI: 2.5.1.	FSC (Forest Stewardship Council)	324.173	81%
	PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes)	76.040	19%
	SFI (Sustainable Forestry Initiative)	–	–
	CSA (Canadian Standards Association)	–	–
	Otros (especificar)	–	–
	Total madera certificada	400.213	99,00%
Total madera utilizada		404.256	



Iniciativa 2019

En 2019 se desarrolló e implantó la *Guía de Productos Homologados*, la cual ha resultado ser efectiva y ha facilitado enormemente el cumplimiento con el aprovisionamiento responsable de las diferentes obras y servicios para proyectistas, y especialmente para contratistas y mantenedores.

A día de hoy, la guía de productos recoge al menos 680 materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la política ambiental de Colonial, así como otros 182 que no cumplen con dichos requisitos. De entre los materiales que sí cumplen los requisitos, muchos son además catalogados como “Modelo Colonial”, lo cual significa que su uso es común en las obras de activos de Colonial.

Esta guía se actualiza periódicamente, con el objetivo de aumentar las alternativas de materiales, bienes y equipos que cumplen los requisitos establecidos, así como añadir de forma continua nuevas categorías a la evaluación.

II. INICIATIVAS PARA FOMENTAR LA ECONOMÍA CIRCULAR

El Grupo Colonial consciente de las nuevas demandas en mejores prácticas económicas, ambientales y sociales procura adaptar sus procesos con el objetivo de mejorar su desempeño en estas materias. Es por ello que recientemente se ha implantado un modelo de economía circular, en aras de promover un sistema de producción más sostenible. Esta estrategia tiene por objetivo reducir la entrada de materiales primarios y la producción de residuos, cerrando los flujos económicos y ecológicos de los recursos.

Los principios para lograr una economía circular son los siguientes:

II.a. Reducir la cantidad de residuos. Ya que el Grupo es consciente de que la mejor manera de reducir residuos es no generarlos, se promueve una adquisición sostenible de materiales y equipos, como pueden ser envases o materiales reutilizables estableciendo indicadores para su control.

En esta línea, el Grupo monitoriza la cantidad de residuos que se genera en sus edificios para su control y se promueve y controla una adquisición responsable de materiales con alto contenido de porcentaje de material reciclado pre y posconsumo y de material reciclable. Este requisito se exige, entre otros, para el cumplimiento medioambiental del 70% del PEC de adquisición sostenible en obras de reforma y nuevas construcciones.



II.b. Reutilizar aquellos elementos que no pueden ser reciclados para ser aprovechados de nuevo y reducir la adquisición de nuevos materiales, dando al producto desechado una función, sea con el mismo uso o con otro diferente. En Francia SFL se ha asociado junto a dos empresas para aumentar la reutilización de los materiales resultantes de los proyectos de reestructuración y renovación, de los que se han podido reutilizar 11 toneladas, evitando la emisión de casi 170 toneladas de CO₂e.

II.c. Reciclar. El Grupo facilita la entrada correcta de los residuos en la cadena de reciclaje, habiendo finalizado en el año 2019 en todos sus edificios la instalación de contenedores para residuos reciclables (cartón y papel, plásticos, vidrio, orgánico, incluso de residuos peligrosos como pilas y fluorescentes) para una gestión sostenible del residuo con aprovechamiento.



Estas iniciativas han conllevado una mejora considerable en la monitorización de los residuos generados, así como de su gestión en el portfolío, hecho que explica el aumento significativo en la cantidad de residuos generados con respecto a 2018. No obstante, Grupo Colonial es consciente de que debe seguir trabajando para mejorar en este sentido para poder contribuir, en medida de lo posible, a la transición hacia un modelo basado en la economía circular.

III. PROVEEDORES

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

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

En Colonial se apuesta por los proveedores locales para así poder ayudar a la generación de valor en la comunidad donde operan. Por ello, de los 1.096 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España durante 2019, un 93% eran locales. En cuanto a los proveedores de Francia, el 100% de los proveedores eran locales. Adicionalmente, en línea con esta apuesta de aportación de valor a la comunidad, el 92% del total de proveedores estaban situados en Île-de-France, la región donde se encuentran todos los edificios del portfolío en Francia.

En 2019, el periodo medio de pago a proveedores fue de 23 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Además, se ha reducido en comparación a 2018 ya que fue de 32 días.

IV. GESTIÓN RESPONSABLE DE LA CADENA DE SUMINISTRO

El Grupo Colonial es consciente de que su responsabilidad social va más allá de sus actividades de negocio, debiendo exigir una actitud ejemplar a los proveedores con los que trabaja. Por ello, la compañía extiende los compromisos y principios básicos de su Código Ético a los proveedores, y asegura que estos son aplicados en cada fase de su actividad. De manera específica, la organización se esfuerza por asegurar que tanto sus empleados como sus proveedores respetan los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) en relación con:

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

Asimismo, el Grupo Colonial fomenta el carácter responsable y sostenible de sus compras, mediante la inclusión de criterios de ESG en la selección de sus proveedores, como la adhesión de los proveedores a la Política de Responsabilidad Social Corporativa de la organización. En este sentido, en el marco del Plan Estratégico en ESG, el Grupo Colonial ha desarrollado la Política de criterios en ESG para la Selección de Proveedores y está trabajando en la implementación de un cuestionario global que incorpore mayores requerimientos en este sentido.

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

A nivel organizacional, se formulan propuestas técnicas que pueden alentar un comportamiento responsable, particularmente en las siguientes áreas:

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

Igualmente, el Grupo Colonial ha adoptado medidas especiales con los proveedores de servicio de construcción durante las obras de remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles con un doble objetivo: garantizar el buen progreso de las obras y la seguridad de las personas que participan en dichos procesos. De esta manera, el procedimiento de salud y seguridad incorpora:

- > Formación/información sobre el medio ambiente.
- > Identificación del personal mediante distintivos.
- > Prevención contra riesgos.
- > Presencia de equipos de primeros auxilios en el lugar.
- > Archivo de incidencias.
- > Instrucciones sobre equipos de protección personal y pausas de descanso de acuerdo con la normativa.

V. CUESTIONARIO DE HOMOLOGACIÓN DE PROVEEDORES

En línea con la Política de criterios en ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 un borrador de la encuesta de homologación de proveedores con criterios ESG. Dicha encuesta se remitió a modo de prueba a todos los proveedores habituales, en este caso, contratistas, y mantenedores de servicios generales, limpieza y jardinería. Dicha encuesta completada fue revisada por Inmobiliaria Colonial, quien emitió un documento definitivo, incluyendo el sistema de puntuación para las diferentes cuestiones ESG de la encuesta. De este modo, a partir del 2020, la encuesta aprobada se incorporará en el proceso de selección de cualquier proveedor de la compañía.

El cuestionario cuenta con los siguientes apartados a cumplimentar:

E: desempeño medioambiental

Incluye cuestiones sobre Compromisos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible establecidos en el Pacto Mundial de la ONU, sistemas de gestión ambiental objetivos de reducción de emisiones de GEI, cadena de suministro, compras de materiales sostenibles, gestión sostenible de residuos, tóxicos y vertidos, biodiversidad y consumo de energía y agua.

S: desempeño en materia social

Incluye cuestiones sobre derechos de los trabajadores, discriminación, conciliación laboral, explotación infantil, subcontratas y sistemas de PRL.

G: desempeño en materia de gobernanza

Incluye cuestiones sobre adhesión al Código Ético de Colonial, códigos de conducta, cumplimientos éticos, sistemas de gestión de calidad, canales de comunicación, encuestas de satisfacción y Responsabilidad Social Corporativa.

Además, tanto Colonial como SFL hacen extensible su compromiso ético, sostenible y social a la totalidad de su cadena de suministro, con el objetivo de que todas sus operaciones sean llevadas a cabo en base a los criterios de responsabilidad social (ESG) fijados por el Grupo. Estos principios son extensibles a sus filiales.

Por ello, Colonial extiende a toda su cadena de suministro los siguientes puntos:

- > Integración de los criterios de ESG en la selección de proveedores.
- > Uso eficiente de los recursos para garantizar la máxima sostenibilidad en sus operaciones.
- > Adhesión de los proveedores a la Política de Responsabilidad Social Corporativa (Política de ESG) de Colonial.
- > Creación de valor en las comunidades locales donde Colonial opera, mediante la contratación del máximo número de proveedores locales.

A este respecto SFL tiene un compromiso de incentivar el empleo local en los acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, donde como parte del contrato el contratista se compromete a llevar a cabo una acción para integrar a los desempleados de la comunidad local en la fuerza de trabajo.

- > Seguridad y salud en todas las operaciones, con especial foco en las medidas preventivas.
- > Cumplimiento del Código Ético de Colonial en todas las fases de la colaboración.
- > Periodo de pago medio de 23 días en comparación a 32 en 2018.
- > SFL establece un máximo de dos subcontrataciones verticales para evitar la subcontratación abusiva.
- > Cumplimiento de los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT) como:
 - Libertad de asociación y negociación colectiva.
 - Eliminación de toda discriminación laboral.
 - Eliminación del trabajo forzoso y obligatorio.

En el caso de incumplimiento de alguno de estos puntos, el acuerdo de colaboración puede ser cancelado de forma unilateral por Colonial.

7.4.3 Gestión de Clientes y Movilidad Sostenible

I. COMPROMISO DE UNA GESTIÓN SOSTENIBLE CON LOS INQUILINOS

Grupo Colonial tiene como objetivo mantener un servicio proactivo en constante comunicación con el cliente con el fin de mejorar el grado de satisfacción e intensificar las relaciones a largo plazo y para ello garantiza la calidad, seguridad técnica y valores ambientales de sus inmuebles.

Con este fin y en línea con la Política de Salud y Bienestar del Grupo, se fijan las siguientes metas:

- > Fomentar la innovación y ser punteros en la oferta de servicios disponibles en las zonas comunes (habilitando espacios como la adecuación de zonas de descanso o instalando equipamiento como dispensadores de agua para el uso de los inquilinos).
- > Vincular a los inquilinos en las estrategias de mejora del desempeño medioambiental de los inmuebles.
- > Fomentar la incorporación de aspectos medioambientales y sociales en las encuestas de satisfacción, así como el desarrollo de encuestas sobre aspectos específicos que puedan preocupar a sus clientes (medio ambiente, accesibilidad, servicios, etc.).

II. MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS EN GESTIÓN AMBIENTAL

Como parte de estos servicios, se ha desarrollado el *Manual del Usuario de Buenas Prácticas en Gestión Ambiental*, donde se proporciona directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que el inquilino gestione sus obras de implantación y el mantenimiento de sus oficinas de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de la Política Ambiental del Grupo Colonial.

Se trata de un documento proactivo, bidireccional y transparente entre los distintos clientes y Grupo Colonial y se encuentra publicado en la página web del Grupo siendo accesible para su consulta y divulgación.

En el caso de SFL en todos los contratos de alquiler de oficinas firmados desde 2016 se incluye un anexo ambiental, donde se incluye una guía para los ocupantes de los edificios, con toda la información necesaria tanto de accesibilidad como gestión técnica incluyendo energía, gestión del agua y residuos. Adicionalmente al menos una vez al año se celebra una reunión con los principales usuarios donde se abordan cuestiones de uso, accesibilidad, inversión o impactos ambientales.



III. MOVILIDAD SOSTENIBLE

Como indicado anteriormente, la movilidad sostenible es uno de los aspectos clave en las *Smart Cities* y calidad de vida de los ciudadanos de las urbes. Dicha tendencia es corroborada mediante las encuestas realizadas a los trabajadores del Grupo Colonial:

- > En España mediante la encuesta de *Commuting*, realizada a todos los empleados de Colonial en el ámbito nacional sobre el transporte diario al centro de trabajo y los viajes de negocio.
- > En Francia mediante la encuesta de *París Workplace* realizada por SFL.

En ambos casos, se ha concluido que la ubicación del lugar de trabajo es uno de los principales factores de bienestar para los empleados, ya que esto determina el tiempo de viaje entre el hogar y su centro de trabajo. En ese sentido, ofrecer a los empleados un espacio de trabajo situado en las mejores zonas de las grandes capitales, que sean accesibles por la más amplia gama de servicios de transporte público y con una gama diversificada de servicios a su alcance es crítico para asegurar la satisfacción de este colectivo. Además, dicha estrategia de localización no solo asegura la calidad de vida de los empleados, sino que también promueve la movilidad sostenible y, por lo tanto, apoya el objetivo de Colonial de disminuir el impacto sobre el *Scope 3* de su huella de carbono.

Resultados de la encuesta de *Employee Commuting*

- > Participación significativa de las personas empleadas en España.
- > Un 47% de los km realizados en los desplazamientos al lugar de trabajo se realizan en transporte público. Un incremento sustancial respecto al 27% de 2018.
- > El 7% de los km realizados en los desplazamientos al lugar de trabajo han sido con medios de transporte cero emisiones (a pie o en bicicleta). Durante 2019, el 3% de los empleados han optado por este medio, más del doble que en 2018.

Resultados de la encuesta de *París Workplace*

- > Un 83% de los encuestados se declara satisfecho o muy satisfecho con la cercanía al transporte público.
- > 100% de los activos en Francia se encuentran a menos de 8 minutos de alguna estación de metro, por lo que se ve reflejado en que el 77% de los encuestados utiliza el metro, tranvía o tren y un 14%, medios de movilidad sostenible.

Los resultados de ambas encuestas son reflejo de la ubicación conveniente y la accesibilidad de los inmuebles. Sin embargo, en línea con su Plan Director de Sostenibilidad, Grupo Colonial sigue trabajando proactivamente en la instalación de servicios que favorecen el uso de transportes más amigables con el medio ambiente, como coches eléctricos, bicicletas o patinetes. Un ejemplo a este respecto serían las dos grandes remodelaciones llevadas a cabo en Francia de los edificios 83 Marceau y Biome, al haber reducido las plazas de *parking* privado en un 65% y 60% respectivamente y ampliando las plazas de movilidad sostenible en 120 y 284 plazas, contribuyendo de esta forma a la reducción de emisiones de efecto invernadero.

Adicionalmente, se está estudiando el posible despliegue en España de una encuesta de movilidad de los inquilinos de los edificios en portfolio similar a la realizada por SFL, las cuales vienen desde hace años arrojando resultados útiles a la hora de la planificación de actividades y estrategia.

Iniciativas 2019

Con el objetivo de incentivar la movilidad sostenible tanto de los propios empleados de Colonial, así como de los usuarios de sus activos, se han llevado a cabo durante 2019 las siguientes iniciativas al respecto, muchas de ellas vinculadas a las nuevas tendencias en transporte urbano.

Grupo Colonial ha instalado recientemente estaciones de carga eléctrica para vehículos en gran parte de los edificios de la cartera de inmuebles. En el año 2019 se cuenta con 21 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona. A la vez que se ha continuado aumentando la dotación existente de aparcabicicletas en los aparcamientos de los edificios. En el año 2019 se cuenta con 369 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona.

Asimismo, en concordancia con su implantación en las principales ciudades españolas, en el año 2019 se ha concretado un acuerdo con la empresa de WIND (patinetes compartidos) para permitir el estacionamiento en espacios privativos de edificios de Colonial y se han instalado aparcapatinetes eléctricos en diversos edificios así como algún *box* para bicicletas plegables.

De cara al año 2020 está previsto aumentar el número de estaciones de carga eléctrica y habilitar espacios para aparcar tanto bicicletas convencionales y plegables como patinetes eléctricos.

IV. INNOVACIÓN TECNOLÓGICA PARA LA MEJORA DE LA SOSTENIBILIDAD DE NUESTROS CLIENTES

Dentro del marco de seguir innovando y aportando un valor proactivo a la gestión de clientes y entendiendo las necesidades de los clientes y usuarios de nuestros edificios, Colonial ha lanzado la plataforma PROPNET.

PROPNET es una iniciativa interna de Colonial que mediante la recopilación y centralización de datos en una sola plataforma permite a Colonial:

- > Entender y medir mejor las necesidades de los clientes.
- > Mejorar las decisiones que toma en su cadena de valor.

Con PROPNET Colonial puede medir, controlar y añadir inteligencia artificial a su gestión de clientes. Esta plataforma permite medir el confort del usuario/cliente en el espacio que ocupa, controlar todas las instalaciones que afectan el confort del cliente y mediante inteligencia artificial prever las necesidades del cliente según patrones de comportamiento.

PROPNET tiene el foco en la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Esta herramienta permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y en un futuro poder diseñar nuevos activos y espacios que sean lo más eficientes posible para mejorar la calificación ESG del propio cliente.



Colonial puede entender
y medir mejor las necesidades
de los clientes



Colonial puede mejorar las
decisiones que toma en su
cadena de valor



V. LA SOSTENIBILIDAD COMO FACTOR CLAVE EN LA DECISIÓN DE LOS CLIENTES

Colonial considera que debe conocer las necesidades en sostenibilidad de su cartera de clientes y así anticiparse a las demandas de sus clientes y usuarios. Para ello, Colonial realizó, en el marco del Think Tank Europeo de oficinas, una encuesta a nivel europeo para entender cuánta importancia da el cliente de oficinas a la sostenibilidad de su espacio.

De los resultados de la encuesta podemos destacar los siguientes puntos que permitirán definir y enmarcar la estrategia de sostenibilidad de Colonial para la gestión de Clientes:

- > La sostenibilidad de los espacios es importante para todas las compañías encuestadas y más de la mitad espera que cada vez sea más importante.
- > Ha habido un gran cambio en cuanto a la importancia de la sostenibilidad como factor de decisión para un cambio de oficina.
- > Existe una correlación entre el tamaño de la organización y la importancia que se le otorga a los temas de sostenibilidad.
- > La mitad de los encuestados tiene una estrategia de sostenibilidad cuya responsabilidad recae en el Consejo de Administración.
- > Reciclaje y la gestión de los residuos son las principales acciones que realizan los encuestados.
- > Para los encuestados la próxima acción sostenible a considerar es la gestión de la temperatura y el uso de la electricidad.
- > La mayoría de los arrendatarios tanto en Francia como en España solicitaban una alta proactividad en materia de sostenibilidad.

7.4.4 Análisis de Ciclo de Vida del inmueble & Gestión Integral de los activos

I. INTEGRAMOS NUESTRA POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD EN CADA FASE

El Grupo Colonial en aplicación de su estrategia de sostenibilidad para sus proyectos y desarrollos nuevos de activos aplica el Análisis integral del Ciclo de Vida (LCA de sus siglas en inglés) para cada uno de sus activos. Para ello el Grupo Colonial realiza un análisis exhaustivo de *Due diligence* técnico y medioambiental para todas las nuevas adquisiciones de edificios, desarrollos o grandes rehabilitaciones. Estas medidas incluidas en el LCA siguen todas las fases y procesos de la cadena de valor incluyendo diseño, construcción, proceso de desarrollo y materiales y materias primas. Todos los procesos consideran y evalúan el impacto medioambiental, así como el rol del propietario en la comunidad y el beneficio futuro para los clientes.

En la actualidad cabe considerar que Colonial es propietaria y gestiona internamente un portafolio con un alto grado de certificaciones BREEAM/LEED en sus edificios y que está entre sus objetivos el obtener certificaciones medioambientales para la totalidad de sus inmuebles.

Asimismo, es importante destacar que el Grupo Colonial involucra en las estrategias del ciclo de vida del edificio a equipos de diseño, proveedores, contratistas, mantenedores y gestores técnicos. Su involucración en el plan estratégico

de sostenibilidad es clave para así poder contar una cadena de valor sostenible e integrada. Como ejemplo de ello, el análisis LCA se centra principalmente en las siguientes fases:

FASE 1: Adquisiciones de suelos y edificios

Integración de la política de sostenibilidad en los análisis de adquisición siendo parte importante en el factor de decisión.

FASE 2: Obras y rehabilitaciones integrales

Diseño y construcción con un objetivo claro en obtener los máximos estándares en eficiencia y sostenibilidad en cada proceso. No solo del edificio sino también del entorno en el que se encuentra y cómo afecta su construcción al mismo.

FASE 3: Renovaciones/remodelaciones

Enfoque de la remodelación para sustituir y mejorar la eficiencia de las instalaciones de los edificios para reducir consumos y mejorar la experiencia del cliente.

FASE 4: Gestión de inmuebles en operación

Monitorización de todos los puntos de control y sensores para poder gestionar las incidencias de modo rápido y con el menor consumo de recursos.

La siguiente tabla explica el análisis de ciclo de vida aplicado en Colonial:

■ Análisis del ciclo de vida de un activo (LCA)



Iniciativa 2019

Como iniciativa de mejora del análisis de LCA, se procedió a la inclusión de una cláusula específica medioambiental y social en los contratos para los procedimientos de detalle de debida diligencia en nuevas adquisiciones con un análisis detallado de los aspectos medioambientales y sociales contemplados según las siguientes fases:

FASE 1: Evaluación Previa

Incluye entre otros aspectos, requisitos legales ambientales de aplicación, posibles riesgos derivados de actividades anteriores (impactos ambientales), sanciones administrativas por impactos o incidencias y la realización del inventario ambiental de la parcela y de un análisis medioambiental y social de la arquitectura.

FASE 2: Visita al inmueble o solar

Valora todos los aspectos ambientales significativos, entre otros la existencia de especies protegidas, emisiones a la atmósfera, gases de efecto invernadero, consumos de energía y agua, eficiencia energética y de agua, calidad del aire y del agua, existencia de sustancias peligrosas, control de vertidos, gestión de residuos o contaminación lumínica y acústica.

Se valoran además aspectos ambientales globales como medidas de adaptación al cambio climático, resiliencia ante desastres naturales, riesgos tecnológicos y socioeconómicos o facilidades de transporte público y conexiones urbanas; asimismo, se valoran cuestiones de salud y bienestar en el edificio para sus ocupantes.

FASE 3: Elaboración de informe y valoración económica de los riesgos detectados





II. CASE STUDY: THE WINDOW BUILDING

El análisis del ciclo de vida de un activo es esencial para la cartera de Colonial y así entender en qué fase está cada uno de sus edificios y poder implementar mejoras en cada una de las fases de cadena de valor con el objetivo de mejorar su impacto medioambiental. Como muestra de este compromiso, vemos cómo se aplicó este análisis en el proyecto The Window en Madrid CBD.

En 2016 Colonial adquirió un edificio de oficinas en desuso, situado en Príncipe de Vergara, 112, con más de 10.000m² y un gran potencial de creación de valor tanto como para dinamizar la zona en que se encuentra como para el accionista.

En la siguiente tabla vemos cómo desde un inicio el proyecto se planteó con la sostenibilidad presente en cada fase de ejecución del proyecto. Tal y como se ha visto en otros apartados de esta memoria, los diseños eficientes y sostenibles aportan valor no solo al entorno, sino también al cliente, al usuario y al propietario.

■ The Window Building - Aplicación del análisis del ciclo de vida

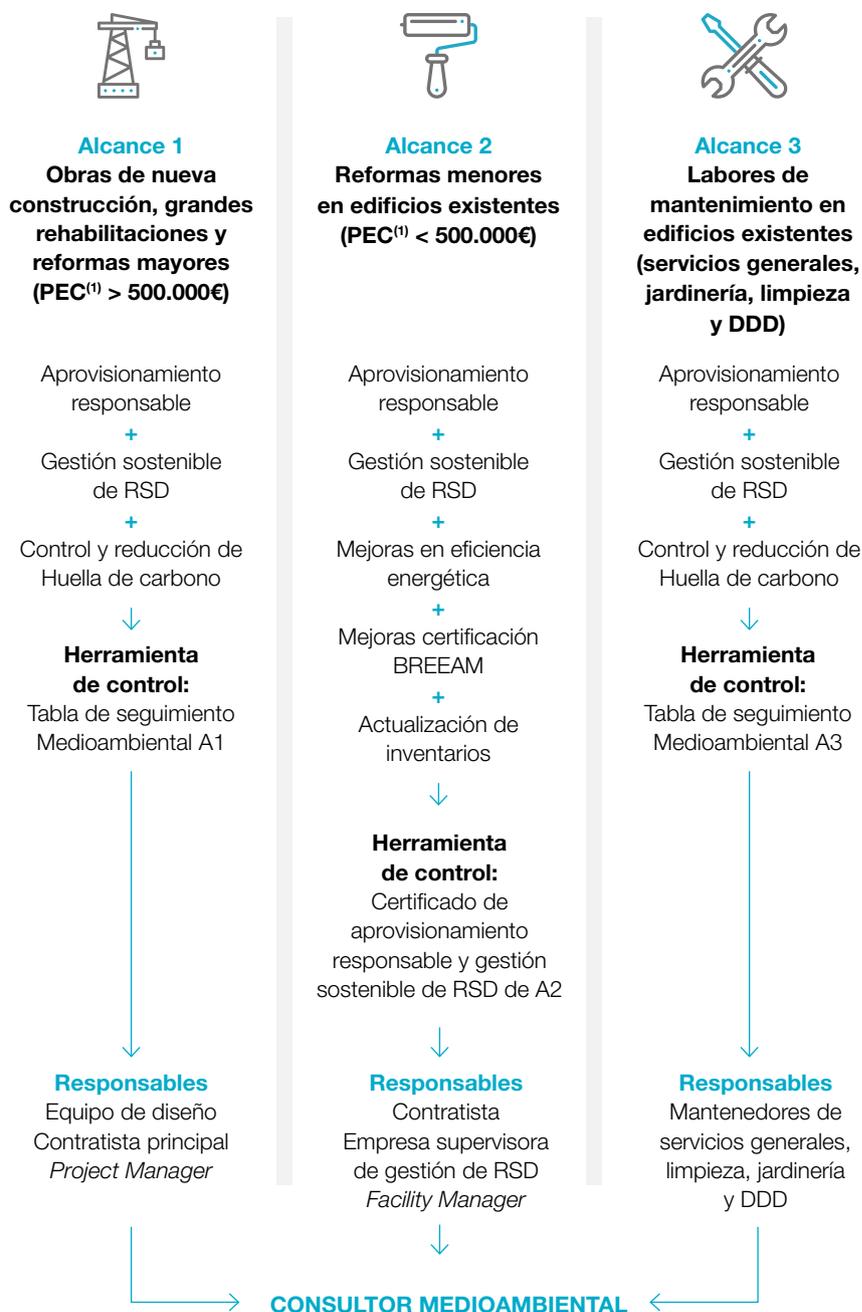


III. GESTIÓN INTEGRAL

La política ambiental de Colonial aprobada en 2017 establece los siguientes compromisos:

- > Adquisición responsable de materiales.
- > Gestión sostenible de residuos.
- > Reducción de la huella de carbono derivada de las dos actividades anteriores.

Para ello se establecieron tres alcances que abarcan la actividad del Grupo, así como los procedimientos medioambientales a cumplir en cada uno de estos tres alcances.



(1) PEC: Precio Ejecución de Contrata.

Con el fin de gestionar, supervisar y reportar los aspectos ambientales según los procedimientos indicados, el Grupo realiza un seguimiento periódico de los siguientes aspectos:

- > Asesoramiento a contratistas y mantenedores en el uso de productos sostenibles y en la gestión sostenible de los residuos.
- > Actualización del listado de productos homologados.
- > Recomendaciones de mejora de ecoeficiencia y para BREEAM en uso en los tres alcances.
- > Se verifican los reportes trimestrales de datos/ documentación de las tablas de seguimiento MA en A1 y A3, y de los certificados de gestión sostenible en A2.
- > Se realizan visitas de control MA en obras de alcance 1.
- > Se realizan inspecciones aleatorias al menos al 50% de las reformas de alcance 2.
- > Se realizan visitas periódicas de control MA en los edificios existentes (alcance 3).
- > Se recoge toda la información MA de Colonial y se hace reporte para informe de RSC e índices de sostenibilidad.
- > Se actualizan los inventarios de instalaciones de manera coordinada con las actuaciones.

Se definen a continuación los distintos procedimientos para cada alcance:

Alcance 1: Obras de NC, grandes rehabilitaciones y reformas mayores con PEC > 500.000 €.

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable, el contratista debe justificar los requisitos ambientales para al menos los materiales, productos y equipos correspondientes al 70% del PEC de la obra.

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos, el contratista debe justificar que como mínimo el 80% de los RCD, incluidos residuos peligrosos y no peligrosos, serán gestionados para su aprovechamiento y, por tanto, el 20% de los mismos serán desviados sin aprovechamiento.

El contratista debe dar seguimiento trimestral durante la fase de construcción y aportar toda la documentación de gestión de los residuos peligrosos y no peligrosos para la revisión del cumplimiento de los requisitos, así como aportar los datos de las emisiones de CO₂ derivadas de transporte de suministros y residuos hasta y desde la obra para el control de la huella de carbono (*Scope 3*).

Alcance 2: Obras menores con PEC < 500.000 €.

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable, el contratista o industrial debe justificar los requisitos ambientales para al menos los materiales, productos y equipos correspondientes al 70% del PEC de la obra.

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos, la empresa responsable de la gestión de residuos debe justificar que como mínimo el 80% de los RCD, incluidos residuos peligrosos y no peligrosos, serán gestionados para su aprovechamiento y por tanto el 20% de los mismos serán desviados sin aprovechamiento.

El contratista o industrial y la empresa responsable de la gestión de los residuos, deben aportar los certificados de aprovisionamiento responsable y de gestión sostenible de residuos.



Alcance 3: Cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo de los servicios generales, jardinería, limpieza y DDD.

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable de las labores de mantenimiento, el mantenedor debe justificar el cumplimiento para al menos el 70% en peso de los productos utilizados para mantenimiento en cada trimestre de reporte.

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos, debe justificar que como mínimo el 80% de los RCD, incluidos residuos peligrosos y no peligrosos, serán gestionados para su aprovechamiento y por tanto como mucho el 20% de los mismos serán desviados sin aprovechamiento.

Los mantenedores serán responsables de cumplir los criterios para el aprovisionamiento responsable de materiales, productos y equipos contemplados en cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo y de registrar trimestralmente y controlar todos los aspectos ambientales indicados en la Tabla de control de las actuaciones de mantenimiento. La tabla contempla además datos de las emisiones de CO₂ derivadas de transporte de suministros y residuos hasta y desde el edificio, de las derivadas de las fugas de gases refrigerantes para el control de la huella de carbono y de los desplazamientos del mantenedor y de los consumos de la sede de las empresas de mantenimiento (Scope 1 y 3).

Nota: Tanto en el alcance 2 como en el 3, para el cumplimiento de los requisitos ambientales, se les aporta la *Guía de Contratación de Productos, Materiales y Equipos*, donde pueden consultar las exigencias para la revisión del cumplimiento de los requisitos por el Consultor Ambiental.

Iniciativas 2019

- > **Alcance 1:** En obras representativas o de gran envergadura, se ha realizado un seguimiento medioambiental adicional, consistente en supervisar de manera más exhaustiva el reporte realizado por los contratistas, así como de verificar el cumplimiento de los objetivos ambientales de la compañía, de manera que se ha conseguido un nivel de cumplimiento excelente.
- > **Alcance 2:** Se ha adaptado el procedimiento creado en 2018 a la realidad de la organización para su mejor puesta en práctica, derivando la responsabilidad del reporte a los contratistas y generando certificados de aprovisionamiento responsable y de gestión de residuos para revisar el cumplimiento de los objetivos de la política ambiental, incluso con la realización de auditorías *in situ*.
- > **Alcance 3:** Se ha incluido en este procedimiento a las empresas de mantenimiento de servicios generales, de limpieza, jardinería y DDD.
- > En el año 2019, se ha realizado una labor de sensibilización especialmente a las empresas contratadas para el mantenimiento de servicios generales.
- > Los mejores resultados de reporte se han obtenido a partir del tercer trimestre cuando el procedimiento ya era conocido por las empresas.
- > En el año 2019, Grupo Colonial ha ampliado progresivamente el número de edificios cubiertos en el sistema de *reporting* de los materiales consumidos y la gestión de los residuos generados, asegurando de esta forma una mejora en la monitorización y control de los mismos.

7.4.5 Riesgos y Oportunidades del Cambio Climático

El Grupo es consciente de que debe trabajar para entender los efectos del cambio climático en el portfolio para poder anticiparse a ellos y desarrollar planes de resiliencia adaptados a las características de cada edificio. En este sentido, como parte del eje de cambio climático del Plan Director de Sostenibilidad, se ha desarrollado una Política de Cambio Climático, que recoge las prioridades y los compromisos del Grupo en este ámbito.

Según estas directrices, para identificar los riesgos y las oportunidades a los que el Grupo Colonial está expuesto, se ha seguido la metodología de análisis y clasificación de Carbon Disclosure Project, índice de sostenibilidad en el que el Grupo participa desde 2017 (programa de cambio climático). Cada uno de los riesgos identificados han sido descritos y clasificados en detalle, señalando los impactos clave (financieros y no financieros) y los métodos utilizados para aprovechar de las oportunidades identificadas y, el caso de los riesgos, gestionar o mitigarlos.

I. INFORMES DE MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Una de las acciones programadas en el Plan Director de Sostenibilidad en 2019 fue el análisis de la capacidad de adaptación de su patrimonio al cambio climático y de los riesgos relacionados con el fin de anticipar la posible multiplicación de eventos climáticos excepcionales y las posibles oportunidades identificadas evaluando la resiliencia al cambio climático en los edificios de la cartera de inmuebles. Estas oportunidades y riesgos identificados se clasifican en normativos, físicos y financieros en base a su potencial impacto sobre la compañía.

II. PLANES DE ACCIÓN DE LAS MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO

De estos informes se derivaron acciones particularizadas a cada edificio según las medidas de adaptación a los nuevos escenarios y las medidas de mitigación para reducir los futuros efectos del cambio climático.

Con el fin de implementar las medidas de adaptación y mitigación del cambio climático, el Grupo ha desarrollado Planes de Acción específicos por edificio, para lograr un aumento de su resiliencia a los efectos del cambio climático (actuaciones en la envolvente de edificios, iniciativas de eficiencia energética, adaptación de la fontanería, entre otros), así como crear valor a través de la gestión de las oportunidades en este sentido.

De este modo se planifican de forma coordinada y gradual las medidas de adaptación y de mitigación del cambio climático según la vulnerabilidad del edificio y su entorno, atendiendo especialmente a las sinergias entre ellas.

III. COMPROMISO CON EL CAMBIO CLIMÁTICO - EJEMPLO BIOME

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París:

1. El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar.
2. El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBKA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.



■ Marco para el análisis de los riesgos y oportunidades de cambio climático



7.5. Biodiversidad

I. POLÍTICA Y MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS DE BIODIVERSIDAD

En el Plan Director de Sostenibilidad se incluyen acciones encaminadas a la protección y mejora de la biodiversidad. El Grupo Colonial se esfuerza no solo en reducir al máximo su impacto negativo en la biodiversidad, sino también de fomentarla en la mayor medida posible.

La Política de Biodiversidad del Grupo recoge el marco de actuación, las prioridades y los compromisos del Grupo en este sentido. Con esta Política, Grupo Colonial comunica su compromiso con:

- > La preservación de los hábitats existentes en los emplazamientos de sus edificios (entornos urbanos y periurbanos).
- > La creación de nuevos hábitats y mitigar riesgos de reducción de especies.
- > La reducción del efecto isla de calor.
- > La reducción del consumo de agua para riego mediante la selección de especies vegetales locales de muy bajos requerimientos hídricos.

Como herramienta complementaria a la Política, se ha desarrollado un *Manual de Buenas Prácticas en Biodiversidad*. Se trata de una guía de diseño en materia de biodiversidad para proyectistas tanto en obras de nueva construcción, rehabilitaciones y reformas, como en edificios existentes.

El manual incluye medidas concretas para minimizar al máximo el impacto negativo sobre la biodiversidad, protegerla y favorecer nuevos hábitats.

En línea con el Plan Director de Sostenibilidad y el conjunto de acciones programadas para 2019,

una de las prioridades del Grupo es continuar trabajando para lograr un aumento en el porcentaje de zonas verdes de los edificios, con un foco en el diseño de jardines verticales y cubiertas vegetales además de fomentar nuevos hábitats para flora y fauna autóctona. Otro de los objetivos en materia de biodiversidad es conseguir que algunos de los edificios del portfolio obtengan certificaciones en este sentido.

II. IMPLEMENTACIÓN DE LAS MEDIDAS DE BIODIVERSIDAD

Colonial es consciente de que la ocupación del suelo y los materiales empleados en la construcción suponen un impacto negativo sobre la biodiversidad, sin embargo, por ello dada su situación y la voluntad de la empresa se adquieren estrategias y objetivos para reducir

este impacto y ampliar su compromiso medioambiental.

Según estaba previsto en el Plan Director de Sostenibilidad y como requerían las recertificaciones BREEAM, durante el año 2019 se han emitido informes para el fomento de la biodiversidad en los que se plasmaron una serie de medidas, particularizándose a la realidad de cada uno de los 55 edificios (34 en Madrid y 21 en Barcelona), en los que se realizaron su implementación.

Tras la finalización de estos informes, se adjudicaron los trabajos a realizar y se iniciaron las gestiones necesarias para llevar a cabo la implementación de las medidas durante el año 2020.

El Grupo ha realizado un importante esfuerzo en esta línea con más de siete tipos de medidas implementadas. Entre



Muro vegetal - Sant Cugat Nord



Insectario en Martínez Villergas



Cubierta vegetal en Estébanez Calderón

estas medidas se encuentran: (1) la instalación de elementos de jardinería como: sistemas de drenaje y riego sostenible, plantación de especies en parterres, zonas exteriores, patios interiores, maceteros interiores y exteriores, cubiertas vegetales, muros verdes y fomento de hábitats para flora autóctona; (2) fomento de la fauna autóctona como es la instalación de cajas nido para aves, hoteles para insectos y (3) otras medidas particularizadas a la realidad de los 55 edificios tras las visitas realizadas por consultores ambientales y ecólogos.

III. ACCIONES EN LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

Colonial lleva años implantando diferentes medidas para proteger la biodiversidad en todos sus activos, recogidas en el Plan Director de Sostenibilidad, entre las que se encuentran las listadas a continuación.

Desde el año 2018, el Grupo ha trabajado en iniciativas de protección de las aves, para algunos inmuebles que interactúan con corrientes migratorias y con zonas de anidación de estas.

Uno de estos casos es el nuevo proyecto en el edificio de Parc Glòries en Barcelona. En este inmueble, se está trabajando en la instalación de nidos en el edificio para ponerlos a disposición de los vencejos y los gorriones, ambas aves migratorias que anidan bajo cornisas y aleros de edificios. Las poblaciones de ambas especies se encuentran en declive en la ciudad por la falta de espacios para anidar. Para la implementación de esta iniciativa se ha llevado un estudio para asegurar que las cajas-nido se instalan adecuadamente, asegurando de esta forma la seguridad de los usuarios de los inmuebles, así como de las aves. Como resultado, se ha incorporado, en una parte significativa de la fachada del edificio, un jardín vertical a través de la integración de módulos de jardinerías en los distintos balcones y terrazas. Este hecho potenciará,



Maceteros exteriores en Sant Cugat Nord



Plantación en patio interior en Arturo Soria 336

por un lado, la creación de su propia población de insectos que alimentará a los vencejos (ave insectívora).

Además, se han habilitado nidos para dos parejas de halcones en colaboración con la Generalitat de Catalunya para la contención de la plaga de gaviotas actual en la ciudad de Barcelona. Gracias a iniciativas como estas, el nuevo proyecto de Parc Glòries ha sido certificado con una calificación Platino en LEED.

Por otro lado, en Francia, destaca por el trabajo que se ha llevado a cabo para el rediseño del edificio Emile Zola 112/114, ahora conocido como Biome. El término Biome (bioma en español) hace referencia a una comunidad natural de flora y fauna que ocupa un gran hábitat. La renovación de este edificio se está llevando a cabo siguiendo la corriente

arquitectónica del diseño biofílico, que busca volver a conectar al ser humano con la naturaleza. Se ha demostrado que las incorporaciones de elementos de la naturaleza en los edificios propician una mayor salud y bienestar de sus usuarios. Este edificio se ha convertido en un claro referente en este sentido, tanto en el propio portfolio del Grupo como a nivel sectorial en general. Se espera que el edificio reciba una calificación de Excelente en la certificación Biodiversity.

En los edificios Édouard VII y 9 Percier se ha llevado a cabo un rediseño de los espacios exteriores para mejorar el espacio verde y ofrecer una mejor experiencia a los inquilinos y usuarios. Además, se ha iniciado la construcción de dos jardines verticales en el inmueble Cézanne Saint-Honoré.



BIOME

Iniciativas 2019

El posicionamiento líder de oficinas en París, Madrid y Barcelona implica una mayor responsabilidad y se ha iniciado un proyecto para diseñar medidas tendentes a la mejora de la biodiversidad de estos emplazamientos.

Este proyecto busca, además, aprovechar la potencialidad que supone unir la capacidad de más de 20 localizaciones repartidas por cada una de las dos ciudades para generar sinergias que permitan tener un impacto más profundo sobre la biodiversidad de las mismas.

Así, se han diseñado medidas complementarias entre edificios próximos que permitan tener un efecto exponencial sobre las especies de flora y fauna (aves fundamentalmente), así como para establecer relaciones con los espacios naturales de la ciudad y en torno a ella. Se han analizado, además, los corredores ecológicos definidos por los organismos regionales a través de las ciudades para diseñar medidas de apoyo a estas infraestructuras esenciales desde el punto de vista ecológico.

Con esta estrategia se espera que los edificios de Colonial se conviertan en puntos de apoyo a las especies de fauna y actúen como nodos desde donde se promueva la biodiversidad de las ciudades. Así, las especies de aves se encargarán de transportar los propágulos de las especies de flora plantadas en los edificios para enriquecer de especies de alto valor ecológico los espacios naturales en torno a las ciudades.

> En el edificio de Príncipe de Vergara 112 (The Window Building), se han integrado espacios ajardinados en las amplias terrazas del edificio y se ha construido un muro verde en uno de sus patios interiores.

> Seguimiento de las iniciativas llevadas a cabo en años anteriores como el mariposario y las cajas-nido instaladas en Sant Cugat Nord.



The Window Building



Sant Cugat Nord

7.6. Innovación y Proptech

Dentro del Grupo existen diferentes grupos de trabajo con reuniones mensuales y trimestrales enfocados en la innovación y la digitalización de los espacios inmobiliarios de la cartera de Colonial.

Desde el punto de vista de negocio inmobiliario, existen varias tendencias a nivel tecnológico que permiten mejoras en la eficiencia de los edificios en el ámbito medioambiental y en costes.

Fruto de este trabajo, el Grupo es consciente del elevado potencial de mejora del desempeño energético y de consumo de agua derivado de la gestión conductiva de las instalaciones. Con este fin se traza un plan global para homogeneizar los sistemas de automatización y control de los edificios, "Building Management Systems" (BMS), y de las herramientas de monitorización en tiempo real de los

consumos y cálculo de huella de carbono incluyendo los scopes 1, 2 y 3.

Dentro de este plan del Grupo Colonial para la mejora sostenible en el mantenimiento de los activos, así como una mejora y eficiencia en costes, se han llevado a cabo las siguientes iniciativas:

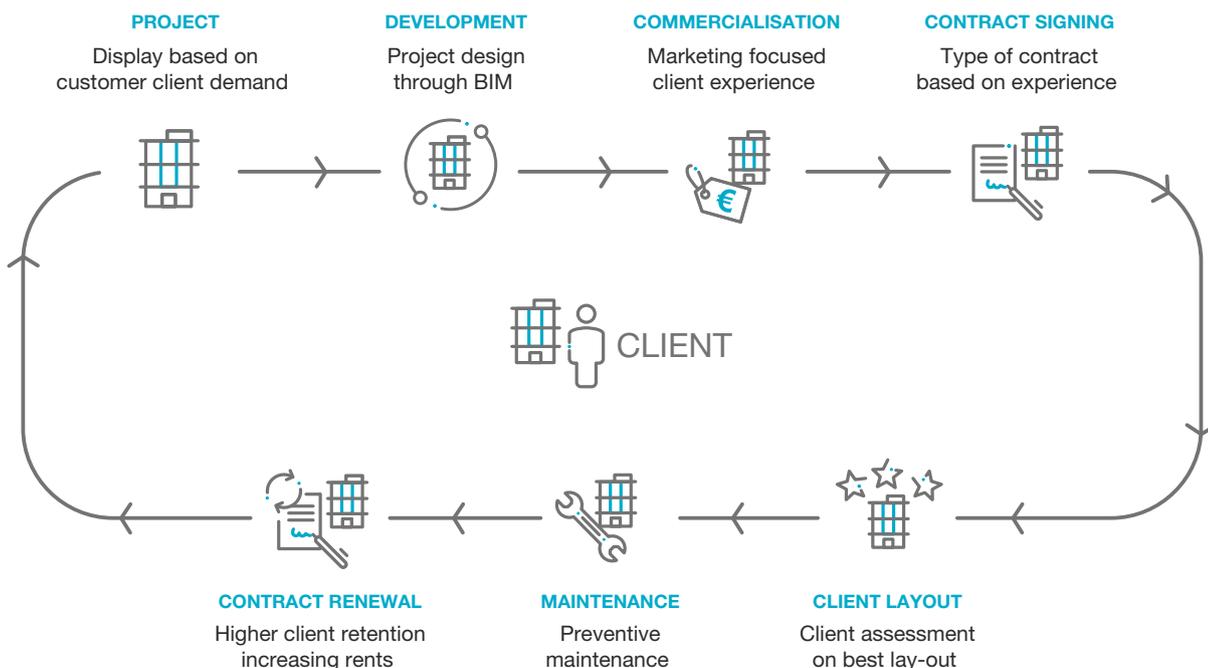
I. PROYECTO PROPTech

En el año 2019 se ha comenzado a implementar un ambicioso proyecto, denominado proyecto "PropTech". Está previsto que concluya en el año 2020 para la mayor parte de los activos y en 2021 se realicen los restantes.

Incluye la sustitución de los BMS ("Building Management Systems") con el objetivo de controlar todas las instalaciones que representan un consumo de energía significativo en

los edificios, así como la instalación de contadores de energía y agua para contabilizar en tiempo real los consumos generales de cada edificio, y específicos de cada instalación. Además, permitirá realizar una digitalización de los datos de consumos generales (se incluirán los consumos históricos para poder comparar con datos previos) y "submetering" para los nuevos datos.

Incluye la instalación de un EMS ("Energy Management System") por edificio para monitorizar y telegestionar (IoT) en tiempo real los consumos por instalación y el rendimiento de las máquinas de producción con el objetivo de detectar ineficiencias generadas por desviaciones de funcionamiento de las instalaciones o patrones de conducta inadecuados por parte de los operarios de mantenimiento de los edificios y de los usuarios.



II. PROYECTO PROPNET

Dentro del marco de seguir innovando y aportando un valor proactivo a la gestión de clientes y entendiendo las necesidades de los clientes y usuarios de nuestros edificios, Colonial ha lanzado la plataforma PROPNET.

PROPNET es una iniciativa interna de Colonial junto con sus proveedores de servicios donde focaliza toda su estrategia de gestión de portfolio hacia el cliente.

Mediante la recopilación y centralización de datos en una sola plataforma, esta herramienta permite a Colonial:

- > Colonial puede entender y medir mejor las necesidades de los clientes.

- > Colonial puede mejorar las decisiones que toma en su cadena de valor.

Con PROPNET Colonial puede medir, controlar y añadir inteligencia artificial a su gestión de clientes. Esta plataforma permite medir el confort del usuario/ cliente en el espacio que ocupa, controlar todas las instalaciones que afectan el confort del cliente y mediante inteligencia artificial prever las necesidades del cliente según patrones de comportamiento.

La implementación de esta plataforma nos permite obtener una ventaja competitiva sobre nuestros competidores ya que nos permite conocer mejor a nuestros clientes en base a su experiencia actual y así poder satisfacer sus necesidades de forma más eficiente y rápida.

Asimismo, PROPNET tiene el foco en la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Esta herramienta permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y en un futuro poder diseñar nuevos activos y espacios que sean lo más eficientes posible para mejorar la calificación ESG del propio cliente.

La implementación de esta plataforma se va a desarrollar de forma gradual. Actualmente se ha instalado y conectado en seis edificios de la cartera de Madrid. Todos los nuevos proyectos de Colonial estarán directamente conectados a PROPNET.



PropNet
by Colonial

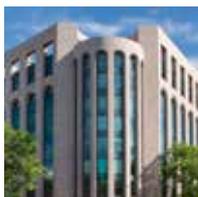
■ Implementado en 6 activos de Madrid



López de Hoyos



The Window Building



Castellana 52



Discovery Building



Francisco Silvela 42



Ribera del Loira 28

III. APP HUELLA DE CARBONO

De forma paralela al desarrollo del proyecto PROPNET, se comenzó a desarrollar en 2019 una herramienta digital de control de emisiones de gases de efecto invernadero, con el objetivo de cuantificar en tiempo real el impacto medioambiental, no solo de las emisiones directas de la organización, sino también de las indirectas y su contribución al cambio climático.

Con este desarrollo, se podrán aumentar los límites del cálculo de la huella de carbono, incluyendo un *scope 3* desarrollado. Esto permitirá disponer de amplia información para tomar decisiones en línea a la política medioambiental de la compañía y realizar más esfuerzos para reducir el impacto medioambiental directo e indirecto de la organización.

Esta herramienta está desarrollada para que el cálculo de la huella de carbono se realice de acuerdo a los estándares internacionales de cálculo de la huella de carbono "GHG Protocol" y UNE EN-ISO 14.064.

Se incluirán las siguientes fuentes de emisión:



Scope 1 (emisiones directas)

- > Consumo de combustibles.
- > Fugas de gases refrigerantes de máquinas de aire acondicionado.
- > Transporte de vehículos de empresa.

Scope 2 (emisiones indirectas)

- > Consumo de electricidad de zonas comunes y servicios compartidos.
- > Consumo de electricidad de las sedes de Colonial.
- > Consumo de energía térmica (calorífica y frigorífica) de los activos que están enganchados a la red de calefacción y distribución del distrito 22@ en Barcelona.

Scope 3 (otras emisiones indirectas)

- > Consumo de electricidad de áreas privadas.
- > Consumo de agua.
- > Viajes de negocio.
- > Desplazamiento de trabajadores.
- > Desplazamiento de clientes.
- > Compra de consumibles y bienes de equipos.
- > Materiales empleados en las reformas y obras.
- > Gestión de residuos.
- > Transporte y logística.



Algunas fuentes de emisión se incluirán automáticamente en función de los sistemas digitales de control de emisiones disponibles en cada activo, mientras que otras se introducirán manualmente en función de cuando se disponga del dato.

IV. PREMIO A LA INNOVACIÓN

The Window Building ha recibido el Premio Innovación 2018 otorgado por la Asociación Española de Oficinas (AEO). Este edificio constituye una operación innovadora por la solución arquitectónica singular y representativa en una trama urbana compleja y una normativa municipal con un elevado grado de exigencia.

El edificio plantea una solución arquitectónica que resuelve de forma muy eficaz esta ecuación de incógnitas urbanas, dotándolo además de un adecuado grado de eficiencia y una alta calidad de dotación en sus instalaciones.



08

Clientes & usuarios



8.1. Gestión de Clientes

8.2. Clientes & usuarios - *Coworking* en Colonial



8.1. Gestión de Clientes

8.1.1 Cartera de clientes de alta calidad y solvencia

La estrategia operativa de Colonial con sus más de 400 clientes y más de 1.000 contratos es no solo cumplir con sus obligaciones contractuales sino que en su objetivo está acompañar y cubrir las necesidades de sus clientes para que estos alcancen altos grados de satisfacción con los espacios, así como con los servicios y trato recibidos.

Fruto del trabajo de todo el equipo de Colonial, que tiene una larga experiencia en este ámbito, Colonial cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos de alquiler. Prueba de ello es que el 78% de nuestros clientes tienen una antigüedad superior a cinco años

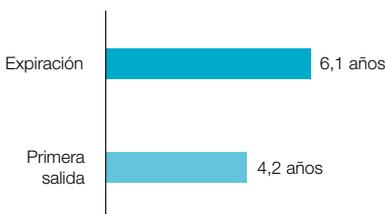
y el 46% llevan más de 10 años alquilando espacios en activos de nuestro porfolio. A nivel financiero debe considerarse que esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía y por tanto un negocio sostenible a largo plazo.

Tal y como se explica en esta memoria, la cartera de activos de Colonial está formada por activos de grado A en las mejores ubicaciones de los mercados de París, Madrid y Barcelona. Esta calidad “prime” de nuestros activos nos permite atraer a los mejores clientes. Colonial mide la resiliencia y fortaleza de sus

clientes por su grado de solvencia y prueba de ello es que más del 80% de nuestros principales clientes tienen una calificación de “Investment Grade”. Asimismo, hay que destacar que Colonial tiene una ratio de impago histórico mínima –inferior al 1% en los últimos 15 años–.

Nuestra cartera de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores, lo que aporta una gran robustez a los ingresos dada la baja rotación de clientes. Asimismo, entre los diferentes sectores destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

■ Defensive maturity



■ AAA Tenants

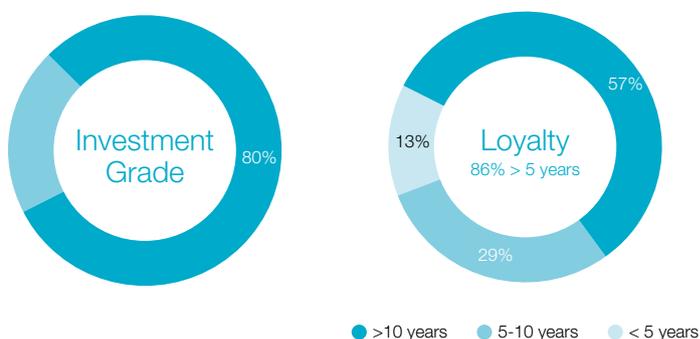


■ **Ranking de los 20 principales arrendatarios (45% Renta Total)**

■ **Top tenants 12/19**

	Tenant	City	Sector	%total income	Maturity (years)	Loyalty (years)	Credit Rating
1	Fondation Cartier	París	Fondation	4%	20,0	–	Strong
2	GRDF	París	Industry	3%	5,0	155	AA
3	Natixis Immo Exploitation	París	Finance	3%	1,0	16	A+
4	La Mondiale	París	Finance	3%	0,0	12	A–
5	International Busines Machines	Madrid	Information Technology	3%	4,0	8	A+
6	Exane	París	Finance	2%	5,3	4	AAA
7	H&M	París	Fashion	2%	2,2	10	
8	Zara France	París	Fashion	2%	1,6	10	AA+
9	Freshfields Bruckhaus Deringer	París	Law firm	2%	0,9	16	Strong
10	Grupo Caixa	Barcelona/Madrid	Financial	2%	1,2	8	BBB+
11	Proparco	París	Finance	2%	4,3	5	AA
12	Facebook France	París	Digital	2%	3,9	4	AAA
13	Cuatrecasas Gonçalves Pereira	Madrid	Law firm	1%	1,0	8	Strong
14	Klepierre	París	Real estate	1%	3,7	6	AA
15	TV5 Monde	París	Media	1%	7,0	5	
16	M&L L'Occitane	París	Other	1%	3,6	2	
17	Grupo Comunidad de Madrid	Madrid	Government Bodies	1%	2,0	15	AA
18	Naturgy Energy Group	Barcelona	Consumer Goods & Industry	1%	0,9	14	BBB
19	Werkhaus	Barcelona/Madrid	Retail	1%	8,1	15	
20	Grupo Schibsted	Barcelona	Promotion services	1%	3,9	17	
21	Iberia, Líneas Aéreas de España	Madrid	Consumer Goods & Industry	1%	2,8	7	BBB–
22	Sellbytel Group	Barcelona	Telecoms	1%	1,3	5	BBB–
23	Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	Government Bodies	1%	0,7	2	AA
24	Ingeniería y Econ. Transporte	Madrid	Engineering	1%	1,9	6	
25	T-Systems ITC Iberia	Barcelona	Consulting	1%	3,0	16	BBB+
26	Ajuntament de Barcelona	Barcelona	Government Bodies	1%	1,0	13	A
Main Tenants				44%	4,5	19	

■ **Top tenants breakdown 12/19**



8.1.2 Gestión de la Satisfacción del Cliente

El Grupo Colonial pone la relación con sus clientes en el centro de sus preocupaciones y de su organización. Poder conocer y entender las necesidades actuales y futuras es clave para la explotación de sus activos y en la programación de sus actividades y propuestas. Para ello Colonial tiene como política base en su estrategia de clientes, la medición, la mejora y el seguimiento de la satisfacción de sus clientes y usuarios. En sus tres mercados de actuación, París Madrid y Barcelona, Colonial realiza diferentes encuestas de satisfacción de modo recurrente. En ellas se hace control y seguimiento de cómo evolucionan las necesidades de los clientes y se evalúa cómo Colonial está respondiendo a las mismas.

I. BARCELONA Y MADRID

En Barcelona y Madrid, se realiza la encuesta de satisfacción de clientes de manera anual involucrando a más de 200 clientes de diferentes sectores y tamaños para lograr una buena representatividad del conjunto.

Del resultado de la encuesta de 2019 de seguimiento de la satisfacción de los clientes, extraemos que el 86% de los clientes de Colonial que han respondido a la encuesta han manifestado estar satisfechos o muy satisfechos con los servicios e instalaciones comunes de los activos. Además, los clientes de Utopicus valoran con un 8 sobre 9 el fomento de la relación y comunicación entre *coworkers*, la resolución de dudas y la labor llevados a cabo en los espacios.

Asimismo, durante 2019, dentro del marco de mejora continua, se han realizado una serie de acciones que persiguen dar respuesta a las expectativas identificadas a través de la Encuesta de Satisfacción y Calidad del 2018 y aquellas peticiones y mensajes recibidos mediante otros canales de comunicación a disposición de los clientes. En ella se identificó que los clientes querían servicios adicionales para los usuarios tales como cargadores eléctricos para vehículos, vestuarios, cafeterías, taquillas para paquetería o aparcamientos para patinetes.

Para satisfacer estas solicitudes, durante 2019 se han llevado a cabo las siguientes actuaciones al respecto:

1. Acuerdo de colaboración con la empresa de patinetes eléctricos Wind.
2. Cargadores eléctricos de vehículos.
3. Creación de espacios comunes: un *lounge* en la terraza de Castellana, 163, un vestuario en el Edificio Torre BCN de Barcelona o un comedor común en Ribera del Loira de Madrid.
4. Acuerdo de colaboración con la empresa OuiWash para el servicio de lavado de vehículos ecológico.
5. Ampliación de la red de taquillas multiservicios Citibox en los inmuebles de Ciutat de Granada (Barcelona) y Ribera del Loira (Madrid).
6. Ampliación de la instalación de lineales para aparcar patinetes eléctricos y armarios para almacenar bicicletas plegables. Con el objetivo final de que todos los aparcamientos multiusuarios posean estas instalaciones, en el 2020 se va a aumentar esta red en todos los edificios multiusuarios de la cartera.
7. Creación de *lounes* exteriores, con la voluntad de generar espacios de ocio y eventos corporativos. Se tiene prevista la creación de estos *lounes* en el jardín de Arturo Soria 336 de Madrid y las terrazas superiores de Diagonal 197, Diagonal 523 y Berlín 48 de Barcelona.
8. Ampliación de la red de cargadores para vehículos eléctricos, ya que para 2020 se prevé instalar 78 cargadores más en edificios de Madrid y 21 en inmuebles Barcelona.

Adicionalmente, Utopicus, como experta en la experiencia del usuario de los espacios flexibles del Grupo, realiza una encuesta de satisfacción recurrente entre sus usuarios y clientes. El equipo directivo de Utopicus considera que al estar la compañía en plena fase de expansión, la satisfacción de sus clientes es básica para poder diseñar adecuadamente su estrategia de espacios y gestión de clientes.

Esta encuesta tiene una recurrencia trimestral, lo que les permite monitorizar continuamente el grado de satisfacción de sus clientes y a su vez comprobar el grado de aceptación de las nuevas medidas que se van implantando.

En la última encuesta realizada, se tuvieron en cuenta las respuestas de 222 usuarios y clientes repartidos en los diferentes centros de Madrid y Barcelona.

Todos los centros tienen una nota superior al 8 sobre 10 en cuanto a la satisfacción sobre la comunidad Utopicus y la valoración del espacio también ha recibido un notable.

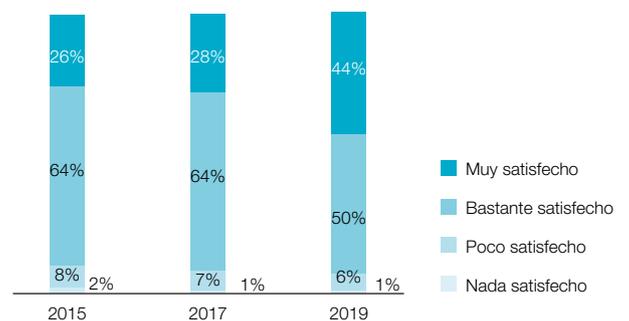
II. PARÍS

Dentro del marco de la monitorización de la satisfacción de clientes, durante el ejercicio de 2019, el Grupo Colonial volvió a realizar la encuesta de satisfacción a sus clientes de París, ya que se realiza cada dos años, en la que participaron 750 usuarios de sus inmuebles. La encuesta ha tenido un doble objetivo: conocer la satisfacción de los trabajadores que ocupan los activos de SFL, así como el identificar el perfil personal y sus necesidades y expectativas. Asimismo, estos *inputs* permitirán a los órganos de gobierno de SFL valorar si las iniciativas están alineadas con las expectativas de los usuarios y conocer el grado actual de satisfacción de estos.

El resultado global de la encuesta es que el 94% de los encuestados se declaran satisfechos o muy satisfechos con las instalaciones, superando en gran medida el objetivo del 80%, y habiendo aumentado el porcentaje de encuestados muy satisfechos del 28% al 44% en solo dos años. Entre los aspectos mejores valorados se encuentra la proximidad de las instalaciones al transporte público.



■ Evolución de la satisfacción del cliente



8.1.3 Gestión de servicios & comunicación

En los últimos años, el Grupo Colonial ha apostado por implementar herramientas que le permiten comunicarse de forma más directa con sus clientes, así como involucrarlos en la gestión de los edificios, en particular, en cuestiones ESG.

I. ATENCIÓN PERSONALIZADA - GERENTE DEL INMUEBLE Y *COMMUNITY BUILDERS*

La cercanía y la inmediatez en las respuestas son críticas en la resolución de las cuestiones que pueden surgir en la explotación y gestión diaria del inmueble. Por ello, el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes en España y Francia un gerente en cada inmueble, con las siguientes asignaciones:

- > **Atención al cliente**, como interlocutor directo entre este y el Grupo Colonial.
- > **Control de las actividades de explotación**, analizando la rentabilidad y viabilidad económica del inmueble.
- > **Sostenibilidad y el Medio Ambiente**, los gerentes deben promover medidas para reducir el consumo de energía, y reportar periódicamente acerca de los progresos alcanzados. Los gerentes de los inmuebles están formados en cuestiones de sostenibilidad, concretamente, en relación con los requerimientos de la certificación BREEAM.
- > **Mantenimiento y conservación de los edificios**, manteniendo informados a los clientes sobre cualquier actuación u obra relevante que se realice en sus inmuebles.

Los espacios de *coworking* que el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes a través de Utopicus disponen de un **Community Builder** y pantallas informativas en la entrada de los edificios, a fin de ofrecerles una ayuda más especializada acerca de los servicios ofertados.



II. ACCIONES PARA INVOLUCRAR LOS USUARIOS Y CLIENTES CON LOS ESPACIOS

El Grupo Colonial tiene una política de comunicación recurrente con sus clientes y usuarios para involucrarlos en la gestión de sus edificios y así poder mejorar su experiencia; para ello, se han establecido las siguientes acciones a través de tres canales:

- > **Comunicación en grupos focalizados:** con objetivo de promover una relación más cercana con los clientes, tanto en España como en Francia se promueven:
 - Comités Verdes: el Grupo Colonial presenta los principales indicadores ambientales a sus clientes de París y así intercambiar opiniones sobre los edificios y las mejoras previstas.
 - “Un café con el gerente” (España): en un ambiente distendido se obtienen sugerencias, comentarios y expectativas del cliente. Se lleva a cabo desde 2012.
- > **Comunicación online:** el cliente de Colonial puede comunicarse por vía telemática con Colonial y los gerentes de sus espacios mediante las siguientes herramientas:
 - Intranet clientes: permite consultar y gestionar telemáticamente todos aquellos aspectos relacionados con la utilización del inmueble.
 - El Blog de Colonial y redes sociales: creados en 2013 su contenido se acerca a los clientes mostrando las últimas tendencias en el sector inmobiliario y en el ámbito de la sostenibilidad y el bienestar.



> **Comunicación escrita:** se facilita a los usuarios y clientes diferentes publicaciones y folletos para facilitar y actualizar su experiencia y uso de los espacios del Grupo Colonial:

- Periódico bianual en Washington Plaza: se publica dos veces al año para informar sobre novedades en el edificio.
- Folletos de bienvenida: dirigidos a los ocupantes de sus edificios, tanto en España como en Francia, para encontrar toda la información relacionada con el edificio y su funcionamiento.
- *Newsletter* (Francia): tienen como objetivo informar sobre noticias del edificio, la promoción de actividades culturales y consejos, etc. También promueven iniciativas ecológicas emprendidas en el activo en particular.

III. GESTIÓN DE SERVICIOS PARA EL CLIENTE - OFERTA INTEGRADA COLONIAL - UTOPICUS

Una de las nuevas necesidades de los clientes es la de poder crecer dentro de los edificios y poder optar a espacios de oficinas de manera flexible. Para cumplir esta necesidad y dentro del marco de promoción de los servicios disponibles del Grupo Colonial hacia sus clientes, el equipo de Colonial ha desarrollado una estrategia de comercialización conjunta de los servicios y espacios de Utopicus a clientes de Colonial que ocupan espacios de oficina “tradicionales”.

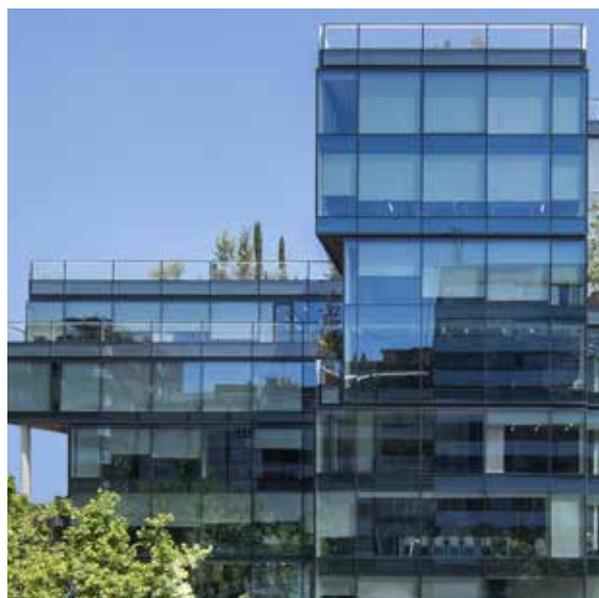
El proyecto CUCO (Comercial Utopicus Colonial) se inició en el tercer trimestre de 2019 con los objetivos de (i) acelerar la ocupación en los espacios de Utopicus, (ii) facilitar a Utopicus el acceso a clientes *Corporate* de mayor tamaño y (iii) dar la opcionalidad de espacios flexibles a los clientes tradicionales de oficinas con ganas de crecer.

Esta estrategia de comunicación se ha llevado a cabo para un grupo de 50 clientes seleccionados en los cuales se ha identificado necesidades potenciales de espacio flexible y con ubicación cercana a centros Utopicus. La comercialización y comunicación de estos servicios se hizo a través de cinco *workshops* (desayunos) en centros Utopicus de Madrid y Barcelona y en grupos muy reducidos de máximo 10 clientes. En cada uno de los desayunos se concentraban clientes de perfil similar y se presentaban las nuevas opciones para los clientes y cómo ello les puede ayudar a disfrutar de una mejor experiencia laboral.

A lo largo del cuarto trimestre de 2019 se realizaron reuniones en los centros de Orense, The Window Building y Gran Vía en Madrid, y en los centros de Gal·la Placidia y plaza Cataluña en Barcelona.

Asimismo, y para lograr una mejora en la comercialización de los centros de Utopicus a nivel de clientes corporativos,

se realizaron reuniones en grupos muy reducidos con los principales consultores inmobiliarios de Barcelona y Madrid: Cushman & Wakefield, JLL, CBRE Savills Aguirre Newman y Knight Frank, donde se explicaron los beneficios para un cliente corporativo de poder disponer de espacio flexible en centros Utopicus.



The Window Building

■ Utopicus Colonial - Comercial Utopicus Colonial

CUCO - Acciones comerciales



Aceleración comercial de ocupación en espacios



Aceleración clientes *corporate* de mayor tamaño

- > Incrementar la media actual de usuarios por empresas.
- > Incrementar la duración de los contratos (mayor en este segmento).



Facilitar la opción Utopicus a los que optan por *flex*

- > Anticipar los clientes de oficina tradicional que están valorando la opción de trabajo flexible, para que opten por Utopicus y no por espacios de la competencia.

8.1.4 Nuevas tendencias del mercado

Como uno de los principales actores del mercado europeo de oficinas, Colonial no cesa de participar en diferentes iniciativas y asociaciones para entender el mercado actual y las tendencias futuras para poder anticiparse en ofrecer a sus clientes las mejores prestaciones.

Para ello y en el marco europeo, Colonial participa en las siguientes asociaciones que recurrentemente realizan investigación de mercado para entender y prever la evolución del mercado inmobiliario de oficinas.

I. BARÓMETRO PARIS WORKPLACE (FRANCIA)

Como cada año, en 2019 SFL ha vuelto a realizar el estudio Paris WorkPlace, donde han participado 3.000 directivos del área de París. SFL lleva participando en esta encuesta desde 2016. Cabe destacar que esta encuesta se realiza en el mercado de oficina más grande de Europa y recoge sus tendencias que *a posteriori* suelen divulgarse por el resto de los mercados europeos.

Este año la encuesta se ha centrado en la temática de la movilidad, uno de los aspectos más materiales para el Grupo. Este barómetro permite recibir *inputs* de alto valor, para poder adaptar nuestro negocio a las necesidades de los usuarios.

Uno de los datos a destacar ha sido que las personas empleadas con un desplazamiento al lugar de trabajo menor a 40 minutos son las que mejor han evaluado su grado de bienestar. Los resultados del Paris WorkPlace denotan que la importancia que el Grupo otorga a la accesibilidad y localización de los inmuebles se alinea con las expectativas de los clientes.

II. THINK TANK

Colonial forma parte de un Think Tank europeo que se constituye de las seis inmobiliarias líderes en el negocio de oficinas: Coima, Alstria, Gecina, NSI, Great Portland y Colonial.

Se creó a finales de 2017 con el objetivo de desarrollar las mejores prácticas en los ámbitos de innovación y digitalización, “flexible office” así como sostenibilidad medioambiental.

Junto a este Think Tank, y con nuestro incesante interés por saber qué es lo que quiere nuestro cliente del futuro, Colonial ha participado en la primera encuesta europea para identificar las principales tendencias de las oficinas desde una perspectiva del usuario final: el Cliente.



8.2. Clientes & usuarios - Coworking en Colonial

8.2.1 Posición de liderazgo

Dentro del mercado de oficinas, una de las principales tendencias para adaptarse a la demanda de los clientes y usuarios, ha sido la creación de oficinas con una oferta de espacio flexible o *coworkings*. En 2019, el espacio de oficinas flexibles en Madrid y Barcelona representa más de un 2% del total de la oferta y se espera que tanto la demanda como la oferta de este producto aumente de forma considerable en los próximos años. Prueba de ello, es que los principales operadores de *coworking* en España han pasado de tener 15 centros en 2018 a 34 centros en 2019.

Tras hacer un análisis de esta nueva tendencia, a finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, una *startup* fundada en 2010, pionera del sector del *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado su crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los principales operadores del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del Grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del Grupo Colonial.

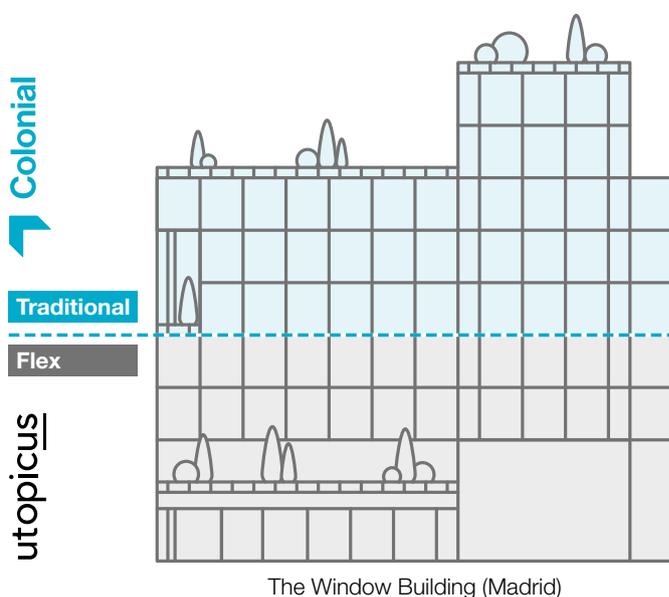
8.2.2 Producto híbrido - Colonial/Utopicus

Aprendiendo de su experiencia desde la adquisición de Utopicus, el Grupo ha visto que la oportunidad para Colonial es apostar por ofrecer un producto híbrido. Ello consiste en combinar en un mismo edificio el concepto de oficina tradicional con oficina flexible. Con este concepto, los clientes de oficina tradicional ganan flexibilidad. En su mismo edificio pueden disponer de espacios adicionales para sus equipos, reuniones y eventos, así como beneficiarse de todo el contenido digital y cursos ofrecidos por Utopicus. Por su lado, los clientes y usuarios de espacios flexibles se benefician de estar en un entorno más profesional y del efecto *hub* de empresas de un mismo sector.

A nivel compañía el producto híbrido permite reducir los pasivos a largo plazo y permite a Utopicus acceder a las mejores ubicaciones en el centro de ciudad en los edificios de Colonial. Asimismo el producto híbrido permite incorporar los equipos internos de Colonial en diseño, ventas y costes.

En este sentido, durante 2018, aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial "The Window", se lanzó el primer piloto de edificio híbrido. El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de oficinas tradicionales. El resultado obtenido ha sido un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando The Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

■ Visión de Colonial sobre la oficina flexible



1. Priorizar los inmuebles de Colonial

- ✓ Reducir los pasivos a largo plazo
- ✓ Acceso a las mejores ubicaciones del centro de la ciudad

2. Producto Híbrido: combinación de oficina tradicional y flexible

- ✓ Clientes tradicionales para ganar flexibilidad
- ✓ Oficina flexible gana estabilidad y acceso a una comunidad más amplia
- ✓ Mayor ratio de retención de clientes

3. Equipo de operaciones interno

- ✓ Oportunidades de venta cruzada - proyecto CUCO
- ✓ Control del proceso *fit-out*
- ✓ Economías de escala en costes

4. Bajo riesgo financiero

- ✓ Ninguna deuda financiera vinculada al operador de oficina flexible
- ✓ Ventanas de salida con alquileres con terceros

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio "híbrido" en otros inmuebles del grupo con éxito. Al cierre del ejercicio, seis edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. Las nuevas aperturas realizadas durante este año 2019 han sido las siguientes:

- > **Clementina** (Barcelona), abierto en enero de 2019, está ubicado en pleno barrio barcelonés de Gràcia, cuenta con 600m² y capacidad para 75 puestos de trabajo en una zona de la ciudad con gran dinamismo.
- > **Gran Vía** (Madrid), abierto durante el mes de marzo, es el centro de referencia de Utopicus en la calle Gran Vía, la calle más emblemática de Madrid. El espacio cuenta con 5.000m² de superficie y está compuesto por despachos de hasta 100 personas, Club, restaurante, salas de innovación y auditorio.
- > **Parc Glòries** (Barcelona), abierto durante el segundo trimestre, ocupa una parte del nuevo edificio de Colonial, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona, principal *hub* tecnológico del sur de Europa. El espacio ofrece la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 195 puestos.

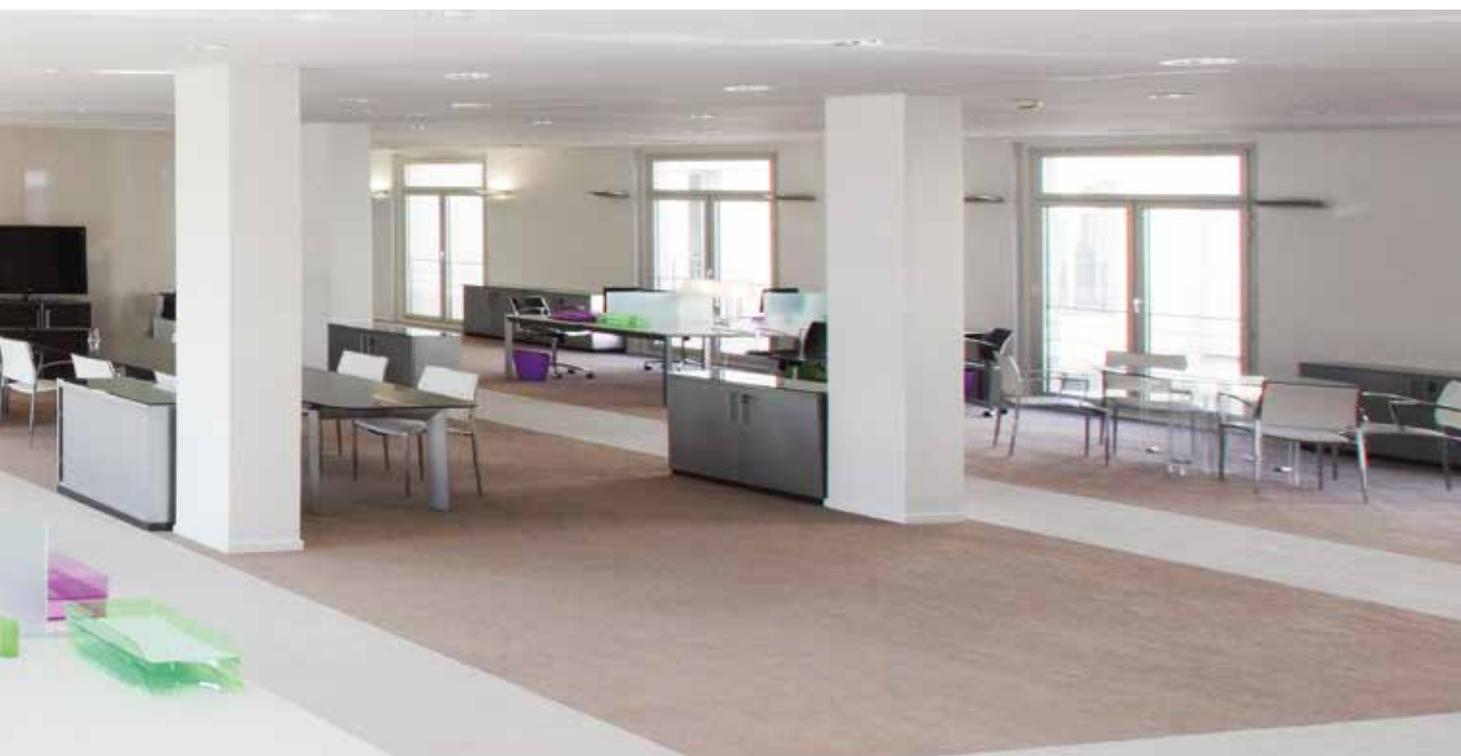
> **Gal·la Placídia** (Barcelona), abierto en julio, está ubicado en el CBD tradicional de Barcelona a escasos minutos de la Diagonal y ha sido diseñado para grandes empresas que buscan espacios flexibles. El espacio ofrece más de 500 puestos de trabajo y espacios para desarrollar eventos, cursos... y una terraza espectacular para disfrutar del clima mediterráneo de Barcelona.

> **José Abascal, 56** (Madrid), abierto a finales de 2019, se ubica en el ecuador del distrito de Chamberí de Madrid. Cuenta con 2.351m² de zonas de trabajo flexible, oficinas privadas para empresas de cualquier tamaño, salas de reunión y formación y cuatro grandes plazas de encuentro que podrás descubrir al recorrer sus pasillos llenos de ritmo y color.

Asimismo, siguen satisfactoriamente las obras para la apertura de cuatro nuevos centros en los próximos meses. Una vez finalizados, Utopicus gestionará 14 centros con una superficie en explotación cercana a 40.000m² y una capacidad de más de 4.700 puestos de trabajo, reforzando el liderazgo en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de *coworking* en España.



Centro	Ciudad	Status	Entrada en explotación	Superficie	Usuarios MAX
1 Colegiata	Madrid	En explotación	2010	1.222	121
2 Conde Casal	Madrid	En explotación	2017	1.089	144
3 Plaça Catalunya	Barcelona	En explotación	2018	1.400	197
4 Orense	Madrid	En explotación	2018	1.827	239
5 Príncipe de Vergara	Madrid	En explotación	2018	3.852	500
6 Clementina	Barcelona	En explotación	1T 2019	600	75
7 Gran Vía	Madrid	En explotación	1T 2019	4.990	465
8 Parc Glòries	Barcelona	En explotación	1T 2019	2.002	195
9 Gal·la Placídia	Barcelona	En explotación	1S 2019	4.000	532
10 José Abascal, 56	Madrid	En explotación	2S 2019	2.351	278
11 Castellana, 163	Madrid	Project	1S 2020	3.660	448
12 Torre Marenostum	Barcelona	Project	1S 2020	3.856	413
13 F. Silvela, 42	Madrid	Project	1S 2020	3.098	421
14 Habana	Madrid	Project	2S 2020	5.791	762
Total				39.738	4.790





09

Equipo de profesionales



9.1. Personas

9.2. Desarrollo del capital humano

9.3. Diversidad, equidad e igualdad de oportunidades

9.4. Salud, seguridad y bienestar

9.5. Derechos Humanos



9.1. Personas

Para el Grupo Colonial la **excelencia y profesionalidad** de su equipo humano son pilares clave para asegurar la viabilidad de su **estrategia del negocio**. El presente capítulo refleja los esfuerzos del Grupo para potenciar las capacidades, la motivación y la salud del equipo humano.

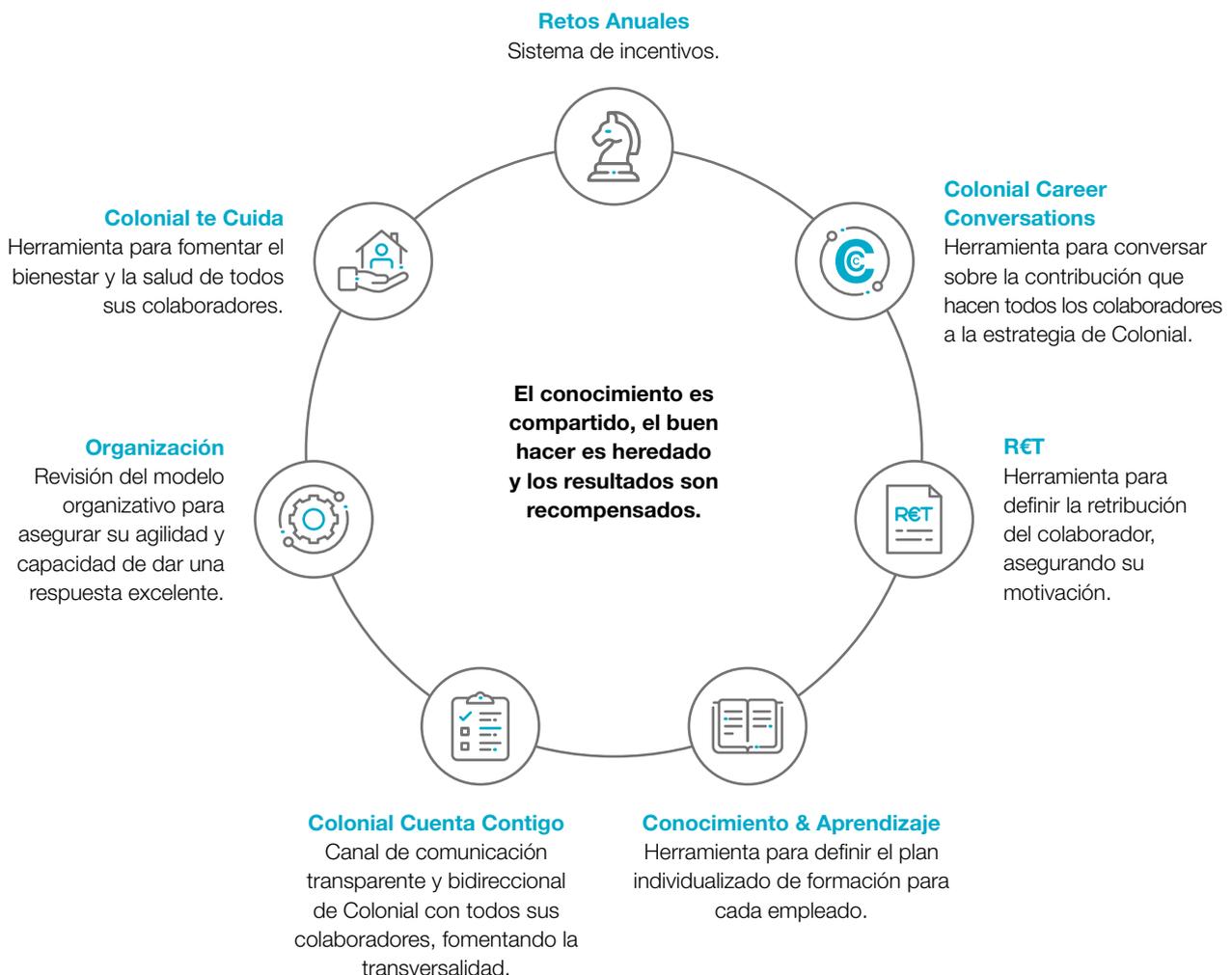
9.1.1. Plan estratégico en Recursos Humanos

Con el objetivo de impulsar la creación de valor sostenible a través del pilar social del Plan Estratégico de ESG, durante 2019 Colonial ha seguido poniendo en práctica el **Plan**

Estratégico de Recursos Humanos del Grupo 2018-2020. El Plan da cobertura al aspecto social, y tiene como objetivo despertar el espíritu de contribución, impacto y valor añadido en el ejercicio de cada una de las funciones que los profesionales de Colonial llevan a cabo diariamente.

El Plan está compuesto por siete “planetas” de actuación que buscan desencadenar resultados que gravitan entorno a la excelente performance de la compañía, y, por ende, una aportación continuada de valor a la corporación y su actividad. Para ello es clave el bienestar del trabajador y su contribución como parte crítica en la creación de la cultura corporativa.

■ Componentes del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo



PRINCIPALES INICIATIVAS DEL PLAN ESTRATÉGICO DE RECURSOS HUMANOS LLEVADAS A CABO EN 2019

Durante 2019, la dirección de Recursos Humanos compartió las principales conclusiones y resultados de la encuesta bienal Great Place to Work realizada en el año anterior. El objetivo fue poner en valor los aspectos positivos y diferenciales del entorno de colaboración de Colonial, así como definir la hoja de ruta para dar respuesta a las inquietudes y necesidades de los colaboradores de Colonial.

La participación global fue muy positiva, llegando al 88% de los empleados. La categoría más valorada por los trabajadores fue el “orgullo”, que analiza la relación del empleado con la empresa y su misión, profundizando en la valoración del trabajo de la persona, los éxitos conseguidos por el equipo y la contribución de la empresa a la sociedad.

El segundo segmento más valorado es la “credibilidad” donde se profundiza sobre cómo los líderes gestionan el negocio y si lo realizan de manera competente y ética.

En tercer lugar destaca el valor “respeto”, referente a la valoración de los recursos, formación e instalaciones de la compañía.

Como resultado, durante el año de 2019, se ha trabajado en responder a las principales inquietudes del equipo:

- > Mediante la política de compensación y beneficios “RET”, se ha trabajado en el análisis de posiciones, mercado y tendencias en **retribución** con el objetivo de que sea justa y motivante.
- > A través de “Colonial Cuenta Contigo”, se ha estimulado la **comunicación fluida** y transversal en la compañía, incrementándose en un 40% el número de impactos de comunicación con respecto al año anterior.
- > **Organización**: gracias al análisis de la actividad de varios departamentos, se ha respondido a la necesidad de incorporar nuevos colaboradores para equilibrar el balance de **volumen de trabajo** de los equipos. Más específicamente, se analizaron las actividades del departamento de Gestión de Inmuebles, dentro del Área de Negocio, y del Departamento de Administración de Inmuebles, dentro del Área Operativa Financiera, para alinear su estructura a las demandas de actividades.

Cabe destacar que la segunda edición de la encuesta Great Place to Work se realizará durante el primer semestre de 2021, y será la principal palanca para evaluar el Plan Estratégico actual, así como definir y priorizar las iniciativas del próximo plan estratégico de recursos humanos.

9.1.2 El equipo humano de Colonial

El Grupo Colonial asume un fuerte compromiso con sus colaboradores y considera clave garantizar su bienestar ofreciéndoles un espacio laboral positivo, que ayude a lograr el buen funcionamiento de la compañía y su crecimiento sostenido.

El Grupo basa la gestión de la plantilla en el respeto, la comunicación permanente, la flexibilidad, la formación, la igualdad de oportunidades, la diversidad y la no discriminación por razón de género, edad o discapacidad.

A cierre del año 2019, el Grupo Colonial contaba con una plantilla de 234⁽¹⁾ colaboradores, compuesta por 142 mujeres (un 61%) y 92 hombres (un 39%).

Un 68% de la plantilla desarrollaba sus funciones en España, y un 32% en Francia.

El año 2019 ha sido un año de importantes avances en la creación de empleo estable. Se ha reforzado el equipo en un +17% (*versus* las nuevas contrataciones del año anterior), contratando a 75 personas. Asimismo, ha mejorado la antigüedad de la plantilla, presentando un sólido índice de nueve años.

■ Número de empleados

	2019					2018			Variación	
	Total	Hombre	Mujer	% Hombre	% Mujer	Total	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Comité Dirección Colonial	8	4	4	50%	50%	8	4	4	0%	0%
Categoría laboral										
Direcciones generales y de área	21	13	8	6%	3%	21	14	7	-7%	14%
Técnicos titulados y mandos intermedios	101	47	54	20%	23%	74	34	40	38%	35%
Administrativos	112	32	80	14%	34%	105	31	74	3%	8%
Total Grupo	234	92	142	39%	61%	200	79	121	16%	17%
Edad										
Menos de 30	44	15	29	6%	12%	24	7	17	114%	71%
30-50	129	54	75	22%	32%	122	52	70	4%	7%
Más de 50	61	23	38	11%	17%	54	20	34	15%	12%
Total	234	92	142	39%	61%	200	79	121	16%	17%

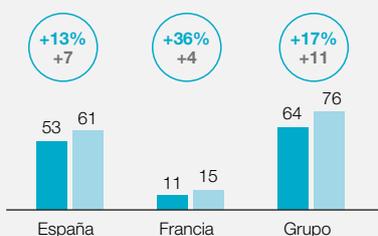
(1) Incluye 57 colaboradores de Utopicus.



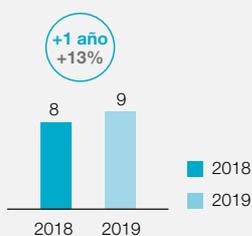
Colonial se sitúa entre los líderes del IBEX 35 con igualdad de género dentro de su Comité de Dirección: 50% mujeres y 50% hombres

Empleo estable y de calidad

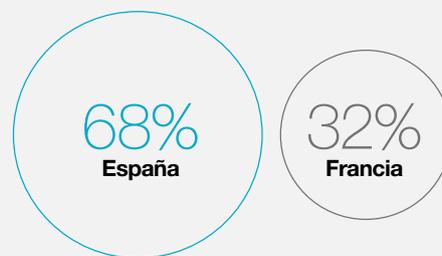
Nuevas incorporaciones



Antigüedad media



Plantilla Grupo Colonial



9,0%
de índice de rotación⁽¹⁾



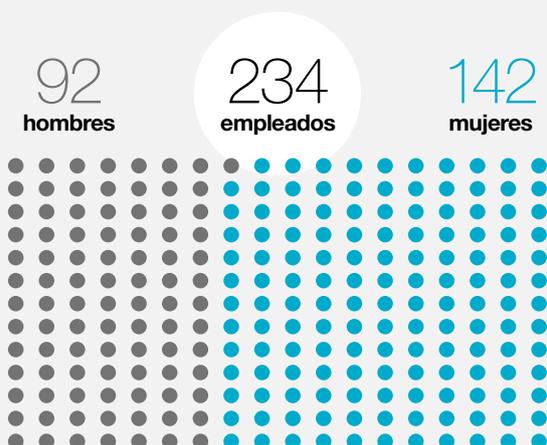
98%
de contratos indefinidos



3
accidentes



9 años
de antigüedad media



(1) El índice de rotación solo tiene en cuenta el negocio core estabilizado y por tanto no considera la filial Utopicus en fase inicial de su desarrollo al tratarse de una "start-up" adquirida recientemente.

Cabe destacar que las contrataciones representan el compromiso del Grupo Colonial con la diversidad y la igualdad de género. Del total de incorporaciones realizadas en 2019, el 63% fueron de mujeres, llegando a representar en la actualidad el 61% de la plantilla total. Además, este

compromiso de igualdad de oportunidades no solo aplica a las incorporaciones, sino también a la promoción de la actual plantilla, con el resultado de que todas las personas que fueron promocionadas dentro de SFL durante 2019 fueron mujeres.



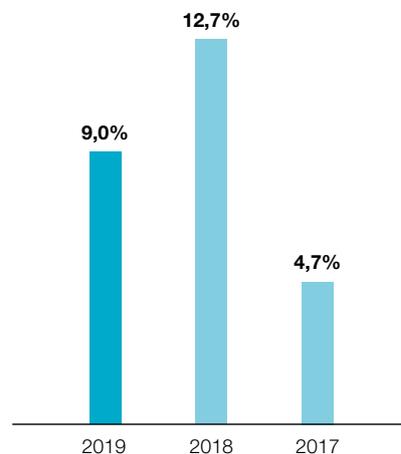
■ ODS 8: TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO

	Evolución de Indicadores		
	2018	2019	Var.
La actividad de Colonial contribuye al crecimiento económico de las comunidades en las que opera mediante la creación de empleo de calidad, su cadena de valor y sus servicios, que facilitan las operaciones de muchas más empresas.	64 contrataciones	76 contrataciones	+17%
Estrategias / líneas de acción			
> Política de Recursos Humanos	8 años de antigüedad media	9 años de antigüedad media	+13%
> Objetivos y estrategia de crecimiento empresarial			

El incremento en la plantilla busca atender las directrices del Plan Estratégico de forma que la organización de trabajo entre los colaboradores sea equilibrada, asegurando el bienestar del equipo humano, así como también ofrecer el mejor servicio posible a los clientes.

En relación a las salidas de empleados se han registrado 16 bajas, lo que supone una tasa de rotación del 9,0%⁽¹⁾. Esta tasa ha vuelto a estabilizarse respecto al histórico de datos (en 2018 fue superior a lo habitual por condiciones excepcionales derivadas de la fusión de Axiare), mejorando en 3,7 puntos porcentuales. Esta mejora representa el compromiso de Colonial con la estabilidad de los puestos de trabajo en plantilla. De las 42 bajas de todo el Grupo Colonial (incluyendo Utopicus) solo 8 corresponden a despidos. Se desglosan en 4 hombres y 4 mujeres, 2 mandos intermedios y 6 administrativos, 7 entre 30 y 50 años mientras que 1 de más de 50 años.

■ Rotación⁽¹⁾



(1) El índice de rotación solo tiene en cuenta el negocio core estabilizado y por tanto no considera la filial Utopicus en fase inicial de su desarrollo al tratarse de una "start-up" adquirida recientemente.

Cabe destacar que el 98% de la plantilla del Grupo cuenta con un contrato de trabajo indefinido, solo realizándose contratos temporales de forma puntual y circunstancial, lo que proporciona estabilidad en el empleo creado por el negocio.

■ Tipología de contrato en el Grupo

Tipo de contrato	2019		2018		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría laboral						
Direcciones generales y de área	21	0	22	0	-5%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	98	3	72	1	36%	200%
Administrativos y otros	110	2	105	0	5%	0%
Edad						
Menos de 30	41	3	23	1	78%	200%
30-50	129	0	121	0	7%	0%
Más de 50	59	2	55	0	7%	0%
Género						
Mujer	138	4	119	1	16%	300%
Hombre	91	1	80	0	14%	0%
Total	229	5	199	1	15%	400%

Relativo al tipo de jornada presente, el 99% de la plantilla cuenta con una jornada a tiempo completo, con solo el caso de un empleado en 2019 con jornada parcial.

■ Tipología de jornada en el Grupo

Tipo de jornada	2019		2018		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría laboral						
Direcciones generales y de área	21	0	22	0	-5%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	99	2	71	2	39%	0%
Administrativos y otros	107	5	100	5	7%	0%
Edad						
Menos de 30	44	0	24	0	83%	0%
30-50	124	5	116	5	7%	0%
Más de 50	59	2	53	2	18%	0%
Género						
Mujer	136	6	114	6	19%	0%
Hombre	91	1	79	1	15%	0%
Total	227	7	193	7	18%	0%

9.2. Desarrollo del capital humano

9.2.1 Formación

El Grupo Colonial cree que la inversión en el capital humano de la organización permite fomentar la cultura y los valores del Grupo, asegurando la creación de valor sostenible. Además, contribuye a cumplir con las expectativas de crecimiento de los colaboradores del Grupo al proporcionarlos con las habilidades necesarias para desarrollar y avanzar en sus carreras. Con el objetivo de seguir mejorando, el Plan Estratégico en ESG, prevé acciones específicas en el ámbito del desarrollo del capital humano de la organización.

I. PLAN DE FORMACIÓN

El Plan de Formación del Grupo Colonial se sustenta en:

1. “Colonial Career Conversations”: **“Las Conversaciones”**. A través de la identificación individualizada de las necesidades formativas acordes al plan de negocio.
2. Exploración de evolución del mercado, para la adquisición de nuevas habilidades.
3. Adquisición de habilidades colectivas para la consecución de los objetivos estratégicos de la compañía.

“Aprender requiere unas habilidades. Desaprender requiere una actitud.”

Capacitar nuestra actitud es tan importante como capacitar nuestras habilidades. Es por eso que Colonial trabaja en las dos esferas: aprender y desaprender.

Cada colaborador ha de tomar conciencia de que su conocimiento y su forma de usarlo es el primer motivo por el cual pertenece a una compañía. Ese conocimiento y ese “saber hacer uso” le puede llevar a una contribución



“Colonial Career Conversations”

extraordinaria y crecimiento personal y profesional, por el contrario, le puede llevar a la obsolescencia.

En este mundo VUCA (*Volatile, Uncertain, Complex, Ambiguous*) las compañías como Colonial entienden que tienen una labor muy importante en retar el conocimiento y en facilitar su acceso a todos los colaboradores del Grupo.

El Plan de Formación de Colonial prevé formaciones y evaluaciones orientadas, no solo a que los profesionales adquieran y desarrollen las competencias necesarias para desenvolverse correctamente en sus funciones diarias, sino que fomenta asimismo la adquisición de otras habilidades que le contribuyan a su desarrollo personal y profesional.

II. FORMACIÓN ESPECÍFICA

La formación específica se centra en la capacitación profesional del empleado en el desempeño del puesto de trabajo. El objetivo es crear y garantizar condiciones de acceso a la educación continua para todos los profesionales de la compañía, y anticipar cambios en el sector (cursos de ofimática, secretariado, gestión y liderazgo, ciberseguridad, riesgos penales, técnicos, legales, ambientales, etc.) para mejorar el perfil profesional de los empleados y permitirles ejercer su trabajo de la mejor forma posible.

En ese sentido, cabe destacar que, durante el año de 2019, un colaborador en el departamento jurídico de Colonial dio inicio a un máster específico en la universidad ESADE para desarrollar habilidades y conocimientos necesarios para

su función. En SFL, se realizaron formaciones centradas principalmente en las áreas de gestión financiera, derecho, liderazgo, automatización, seguridad, así como sesiones de capacitación para gerentes sobre procesos de entrevista y comunicación.

III. FORMACIÓN EN SOSTENIBILIDAD

Gran parte del liderazgo de Colonial en sostenibilidad se basa en el convencimiento de sus equipos de la importancia del Plan Estratégico en ESG para el Grupo, así como en su voluntad para llevarlo a cabo en sus funciones del día a día. Por ello, la comunicación sobre la dirección del Grupo en ESG es crucial, así como para recibir *feedback* de los equipos para evolucionar de forma colaborativa en aspectos de sostenibilidad. Un ejemplo de esta comunicación fue la formación sobre ESG a todos los empleados por parte del Consejero Delegado y Director del Área de Desarrollo Corporativo en noviembre de 2019.

En Francia, SFL ha llevado a cabo diversas iniciativas para la sensibilización de los empleados sobre la biodiversidad y el medio ambiente. En este sentido, en 2019 SFL continuó su asociación con Graine Île-de-France iniciada en 2018, organizando cuatro talleres de sensibilización sobre cuestiones ambientales para los empleados de SFL, donde se abordaron temas como la gestión de desechos, el impacto de los plásticos, la biodiversidad y los mecanismos del cambio climático y sus consecuencias para los empleados y la empresa.

IV. FORMACIÓN LINGÜÍSTICA

Bajo el *slogan* **¡Porque hablar Idiomas es importante para ti!** Colonial potencia la necesidad del desarrollo de habilidades lingüísticas en sus colaboradores.

Colonial optó por la eficiencia en sus acciones. La clase particular es más efectiva que la grupal, la frecuencia semanal habilita la velocidad de aprendizaje y su consolidación, que seguir un método es mejor que la continua improvisación, que el copago genera compromiso y la consecución genera recompensa, y que medir los resultados y los progresos a través de exámenes oficiales resuelve dos palancas: la motivación y el compromiso. Por esto, el total de personas inscritas en la promoción de septiembre de 2019 aumentó un 20% respecto al año anterior, las horas totales de formación lingüística impartidas aumentaron un 50% y las totales por empleado, un 25%.

Se utiliza un sistema de copago que si al final del curso escolar, junio, el empleado ha asistido al 85% de las clases comprometidas y al realizar el examen TOEIC (Test of English for International Communication) o TFI (Test de Français International) supera en puntos proporcionales a las clases subvencionadas, se devuelve íntegramente el compromiso económico del trabajador.

				
<ul style="list-style-type: none"> - Clase particular - 1 hora/semana - En la oficina - Copago 80% Colonial 20% empleado - Reembolso si logras tu "Goal" 		<ul style="list-style-type: none"> - Clase particular - 2 horas/semana - En la oficina - Copago 80% Colonial 20% empleado - Reembolso si logras tu "Goal" 		<ul style="list-style-type: none"> - Clase particular - 3 horas/semana - En la oficina - Copago 80% Colonial 20% empleado - Reembolso si logras tu "Goal"

El **78%** de sus empleados siguen uno de estos tres modelos:

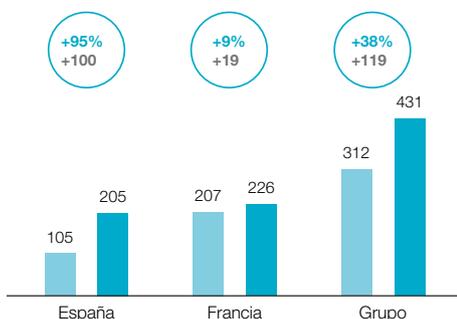
- > **"Calm"**: 1 hora semanal particular
- > **"Dinamic/Dinamique"**: 2 horas semanales particulares
- > **"Fast/Vite"**: 3 horas semanales de clase particular

V. PARTICIPACIÓN TOTAL EN FORMACIÓN EN 2019

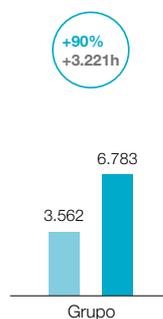
Como resultado del foco y el impulso en el desarrollo profesional de los colaboradores del Grupo, durante el año 2019 se ha invertido 438.056€ en acciones formativas, representando un incremento del 44% con relación al año pasado, debido principalmente a que en España la inversión en formación se ha duplicado, situándose en niveles homogéneos con Francia.

En relación con el total de horas de formación, se han impartido 5.209 horas en España y 1.575 horas en Francia, lo que supone que el Grupo ha impartido un total de 6.783 horas, resultando en un incremento del 90% respecto al año anterior. Estas se traducen en una media de 29 horas de formación por trabajador, 12 horas más por persona que el año anterior. Los datos demuestran el compromiso de Colonial con la formación y desarrollo profesional de su plantilla, así como el éxito del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo.

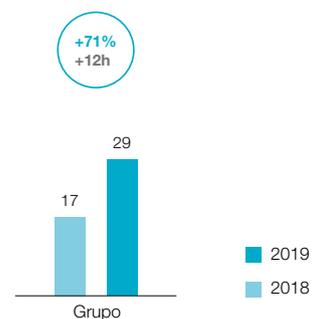
■ **Inversión en Formación (miles de euros)**



■ **Horas de Formación impartidas**



■ **Horas de Formación por empleado**



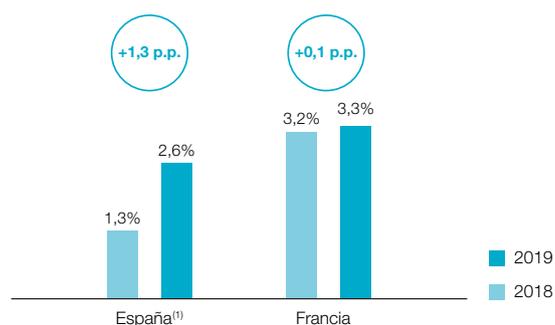
A continuación, se muestra una tabla con desgloses de horas de formación según país y categoría laboral.

■ Participación total en formación en 2019

	2019			2018			Variación		
	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo
Categoría laboral									
Direcciones generales y de área	1.830	251	2.081	118	115	233	1.451%	118%	739%
Técnicos titulados y mandos intermedios	374	1.016	1.390	434	909	1.343	-14%	12%	3%
Administrativos	2.495	307	2.802	1.701	284	1.985	47%	8%	41%
Profesionales Utopicus	509		509						
Total	5.208	1.574	6.783	2.253	1.307	3.561	131%	20%	90%
Género									
Hombre	2.752	665	3.418	734	407	1.141	275%	64%	200%
Mujer	2.456	909	3.365	1.520	901	2.421	62%	1%	39%
Total	5.208	1.574	6.783	2.253	1.307	3.561	131%	20%	90%

El esfuerzo realizado en el desarrollo del capital humano también resulta en un incremento del porcentaje de empleados formados, llegando al 97% de la plantilla del Grupo. Además, también incrementa el porcentaje de la nómina dedicado a la formación, siendo un 2,6% en España y un 3,3% en Francia.

■ Porcentaje de la nómina asignada a formación



(1) No se ha tenido en cuenta Utopicus ya que sus empleados disfrutaban del acceso a Utopicus School.

■ Número de empleados formados por el Grupo

	2019			2018			Variación		
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	España	Francia	Total
Género									
Hombre	64	25	86	26	22	48	146%	14%	85%
Mujer	97	41	138	42	34	76	131%	21%	82%
Total	161	66	227	68	56	124	137%	18%	83%
% Empleados formados	101%⁽¹⁾	88%	97%	52%	81%	62%	49 p.p.	7 p.p.	35 p.p.

(1) Se han formado empleados que han dejado la empresa conllevando un porcentaje mayor al 100% en el número de empleados formados respecto a la plantilla a cierre de 2019.

La inversión en formación abarca diferentes temáticas y habilidades, tanto específicas para el puesto de trabajo del colaborador, como transversales.

A continuación, se presentan las horas de formación realizadas por temática, país y género.

■ 2019

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Herramientas informáticas	111	187	298	77	119	196	188	306	494
Skills	52	108	160	74	203	277	126	311	437
Ciberseguridad	18	33	51	0	0	0	18	33	51
Idiomas	1.805	1.984	3.789	192	180	372	1.997	2.164	4.161
Tecnología	96	0	96	0	0	0	96	0	96
Tesorería y secretariado	8	80	88	0	0	0	8	80	88
Marketing	0	8	8	0	0	0	0	8	8
Fiscal	24	0	24	28	81	109	52	81	133
Recursos Humanos	0	24	24	38	56	94	38	80	118
Otra formación	638	33	671	258	270	528	896	303	1.199
Total	2.752	2.457	5.208	666	909	1.575	3.418	3.366	6.783



■ ODS 4: EDUCACIÓN DE CALIDAD

	Evolución de Indicadores		
	2018	2019	Var.
Con el objeto de empoderar a sus colaboradores, Colonial invierte de forma significativa en el desarrollo de su capital humano mediante planes de formación y de evaluación. Asegurar que cada empleado tiene objetivos de crecimiento profesional es vital para contar con un equipo motivado y ambicioso.	3.358 horas de formación	6.783 horas de formación	+90%
Estrategias / líneas de acción	62% empleados formados	97% empleados formados	+35 p.p.
> Plan de Formación			

Además de la formación técnica o en idiomas, Colonial impulsa iniciativas que permitan desarrollar los valores corporativos con el objetivo de motivar a los equipos y asegurar la mejor experiencia para los clientes. En ese sentido, parte del plan de formación está orientado a

promover el conocimiento profundo del producto y servicio del Grupo por parte de los colaboradores. Como parte de “Colonial Cuenta Contigo”, en 2019 se han realizado varias actividades *team building*, como, por ejemplo:

“Más que Valores”

Con el objetivo de fomentar los valores de compromiso, excelencia, transparencia, liderazgo, profesionalidad y rigor, Colonial realizó diversos talleres en una sesión de *team building*. Se llevaron a cabo diferentes actividades en un emblemático y atípico espacio de Barcelona donde se ejercitaron todos los sentidos, el trabajo transversal y en equipo.



“Navidad con Talento”

Uno de los *feedbacks* más valiosos de la encuesta Great Place to Work, ha sido la posibilidad “Vivir más de cerca nuestros activos” por parte de los colaboradores de las oficinas centrales. Para dar respuesta a esta inquietud, así como profundizar en el conocimiento de los colaboradores sobre los servicios que ofrece Colonial, se organizaron diversas actividades para que participaran en la experiencia del cliente a través de los *tours* organizados tanto a los activos de Colonial como a los espacios de Utopicus.

Además, de una manera continuada, se aprovecha cualquier oportunidad para facilitar actividades adicionales para los colaboradores, como por ejemplo mediante pases privados para el estreno de películas o asistencia a conferencias de actualidad económica y social.



9.2.2 Desarrollo profesional

I. EVALUACIONES PROFESIONALES

Hasta el momento, en Colonial se han realizado evaluaciones profesionales según las necesidades de cada equipo, enfocadas en retribución y objetivos de carrera. Con el objetivo de formalizar, profundizar y sofisticar el proceso de evaluación profesional, así como su alcance, Colonial implantará de forma definitiva en 2020 la herramienta de evaluación “Colonial Career Conversations”. Además, se establece el objetivo de evaluar formalmente al 100% de sus colaboradores en 2021.

“Colonial Career Conversations” es una herramienta ágil basada en la conversación. Pretende empoderar a cada individuo con la gestión y responsabilidad de su desarrollo y crecimiento personal y profesional de forma constructiva. Permite llevar a cabo una conversación centrada en:

- > El día a día
- > Los objetivos
- > Las herramientas
- > El *networking*
- > El Plan de Carrera
- > La retribución

La implementación de la herramienta incluye un proceso de más de 200 horas de formación en pilares tales como reflexiones sobre el estilo de liderazgo, mejorar la comunicación y aprender a fijar objetivos, como elementos clave para el éxito de su funcionamiento.

Estas conversaciones de carrera permitirán nutrir el entendimiento de cómo cada individuo contribuye a la organización, estableciendo objetivos de crecimiento personal y profesional. A su vez, permitirán a Colonial entender ambiciones y necesidades de formación, retribución, etc.

II. PLAN DE SUCESIÓN

Con la intención de asegurar una visión a futuro y sostenible de las posiciones clave del Grupo, Colonial ha elaborado un Plan de Sucesión para las posiciones directivas y otros cargos fundamentales. Este Plan se incluye en el Plan de Contingencia para crisis de Colonial.

9.2.3 Compensación y retribución “R€T”

Para garantizar una retribución equitativa en el Grupo Colonial, la organización cuenta con un mapa de retribución y una política de retribución.

El **mapa de retribuciones** tiene como objetivo asegurar una retribución equitativa entre los profesionales y mantener la competitividad salarial en el mercado. Este mapa se revisa anualmente por el equipo de Recursos Humanos teniendo en cuenta:

- > De cada empleado: contribución, aportación de valor e impacto en los resultados.
- > Principio de igualdad de retribución entre hombres y mujeres.
- > Datos salariales del mercado, a través de encuestas nacionales o de la propia industria.



Por otro lado, la **política de retribución** del Grupo Colonial se estructura en los siguientes tres pilares:



La adecuación de la retribución a cada puesto de trabajo. Grupo Colonial entiende que la remuneración se corresponde con la contribución del empleado. Se utilizan herramientas para evaluar la contribución (3C) y el soporte de estudios de mercado para operar dentro de la objetividad.



Igualdad de oportunidades. Para Colonial es de vital importancia que todos sus empleados se sientan valorados independientemente de su género, edad, discapacidad o cualquier otra circunstancia que los diferencie.

La política retributiva se construye desde la recomendación de expertos externos que asesoran al Grupo continuamente acerca de las prácticas del mercado.



Competitividad respecto al mercado. La empresa es muy consciente de que la remuneración es una herramienta vital para la atracción y retención del talento y, por ello, Colonial mira hacia fuera y pretende que su oferta de trabajo, desarrollo, compensación, y crecimiento profesional y personal sea retadora y competitiva en el mercado.



El sistema retributivo del Grupo se compone de:

- > Salario fijo
- > Salario variable
- > Beneficios sociales y formativos

La parte fija del salario se analiza anualmente para garantizar que se encuentra en línea con los pilares de la Política de Retribución y mercado. Además, es uno de los temas que se incluyen en las “Colonial Career Conversations”.

Colonial tiene un firme compromiso con el cumplimiento del Plan Estratégico ESG del Grupo. En consecuencia, los hitos a alcanzar cada año forman parte de los objetivos personales de cada empleado. El Presidente y Consejero Delegado, así como el Comité de Dirección, tienen una parte de su remuneración anual variable vinculada a la consecución e implantación de los objetivos del Plan Estratégico ESG.

Con el objetivo de evaluar la equidad de la remuneración en Colonial España, se estudia la brecha salarial en profundidad. A continuación se presenta la brecha salarial de género para cada una de las categorías profesionales.

Colonial España Categoría profesional	2019			2018			Evolución		
	Dirección ⁽¹⁾	Respons.	Admin.	Dirección ⁽¹⁾	Respons.	Admin.	Dirección ⁽¹⁾	Respons.	Admin.
Brecha salarial	-3%	22%	11%	-5%	20%	14%	-2 p.p.	+2 p.p.	-3 p.p.

Dirección: Direcciones generales y de área.
Respons.: Técnicos titulados y mandos intermedios.
Admin.: Administrativos y otros.
(1) Se excluyen Consejeros Ejecutivos.

La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales. Estos están a disposición de toda la plantilla. En esta línea el Grupo Colonial ofrece unos

■ Beneficios sociales generales del Grupo - Miles de euros

	2019	2018	Variación
Seguro médico	276	241	15%
Seguro de vida y accidentes	177	168	6%
Tickets restaurante y comisiones de gestión de tickets guardería y transporte	206	159	29%
Total	659	568	16%

■ Beneficios sociales Francia - Miles de euros

	2019	2018	Variación
Plan de pensiones - PERCO ⁽¹⁾	222	204	9%

(1) PERCO corresponde a las siglas "Plan d'épargne pour la retraite collectif", sistema de ahorro empresarial utilizado en Francia.

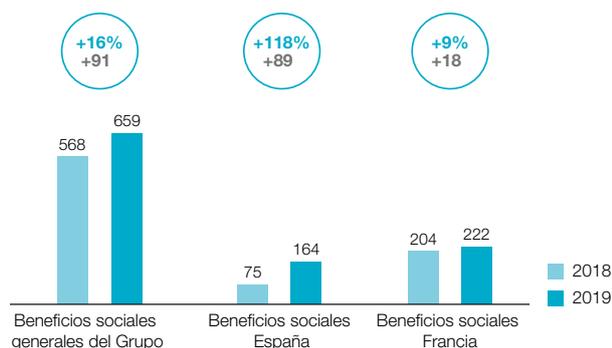
Como se puede apreciar, los beneficios sociales ofrecidos y disfrutados por los empleados han aumentado respecto a 2018, con un incremento del 16% total, proveniente casi en su totalidad del esfuerzo realizado en España en este ámbito, ya que ha duplicado la cuantía económica destinada a estos conceptos.

beneficios generales y planes de beneficios específicos para cada país. En el año 2019 estos beneficios se han distribuido de la siguiente manera:

■ Beneficios sociales España - Miles de euros

	2019	2018	Variación
Parking	6	2	211%
Lote de Navidad, cena de Navidad, regalo canastilla, eventos de empresa y otros	158	73	116%
Total	164	75	118%

■ Beneficios sociales - Miles de euros



Cabe destacar el ahorro para la jubilación de los empleados de SFL en Francia. En 2019 se concedió una contribución uniforme al PERCO (sistema pensiones) de 400 euros por empleado, además de la contribución resultante de los pagos voluntarios, fijada en un importe máximo de 4.500 euros al año. Esta se complementa con otros beneficios como una cuenta de ahorro de tiempo que prevé la monetización del tiempo de vacaciones no utilizado y su transferencia al PERECO (PER d'entreprise Collectif, sustituto al PERCO), vales de servicio universal financiados en su totalidad por la empresa y su comité de empresa, y la participación del empleador en la financiación de los gastos de restauración (vales de almuerzo y/o restaurante interempresarial).

9.2.4 Representantes de los trabajadores

Tanto en España como en Francia, cuentan con un órgano de representación de los empleados, acorde a lo que marca la ley, y en disposición de ser colaboradores en aquellas circunstancias que las necesidades e inquietudes que puedan tener los empleados de cada empresa lo requieran.

El Comité de Empresa de Colonial está compuesto por seis miembros, de los cuales cinco pertenecen a las oficinas de Barcelona y uno a las oficinas de Madrid. Durante 2019, en total se han mantenido seis reuniones ordinarias de trabajo y tres con la Dirección de Recursos Humanos. Los principales temas tratados, además del funcionamiento ordinario de la compañía y del Comité, han estado relacionados con el control de jornada, elecciones, externalización nóminas, Plan de Igualdad, Plan de Incentivos, desarrollo del equipo humano y *team building*.

En cuanto al órgano de representación de SFL, la Delegación Unificada de los Empleados, este cuenta con un total de ocho miembros que representan los distintos departamentos de la compañía. La finalidad de la delegación es abordar las prioridades de los empleados en el ámbito laboral, como la promoción de un ambiente laboral óptimo, la formulación de propuestas de cambios en este ámbito y su comunicación formal para que estas sean contempladas en el convenio colectivo.

■ % de empleados cubiertos por Convenio Colectivo

	2019	2018
España	98%	98%
Francia	100%	100%
Grupo	99%	99%



9.3. Diversidad, equidad e igualdad de oportunidades

La relación de Colonial con sus colaboradores, y la de estos entre sí, se basa en el respeto mutuo, la igualdad de trato y de oportunidades.

En línea con su Código Ético y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo. Colonial trabaja para aprobar una Política contra todo tipo de discriminación y sigue formalizando las medidas de gestión de la diversidad en 2021.

En 2019, el Grupo Colonial ha seguido trabajando en la implementación de diversas acciones que persiguen garantizar la igualdad de trato en todas las fases de la relación laboral. Dentro del marco del Plan Estratégico en ESG el Grupo Colonial ha definido los siguientes compromisos en este ámbito:

- > Esforzarse por obtener, en la medida de lo posible, el mismo número de candidatas y candidatos en los procesos de selección.
- > Promover una mayor diversidad (género, edad, origen...) de la plantilla en todas las categorías profesionales.
- > Favorecer, en la medida de lo posible, la contratación de personas con discapacidad; así como colaborar con organizaciones que promueven el acceso al mercado laboral de este colectivo.
- > Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación.
- > Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés del/de los neonatos y los hijos.
- > Definir las acciones de capacitación necesarias para favorecer la reincorporación a la compañía de las personas empleadas que regresan al trabajo tras disfrutar de un permiso vinculado al nacimiento de un bebé.
- > Garantizar que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, contribución, conocimiento e impacto en la organización.



■ ODS 5: IGUALDAD DE GÉNERO / ODS 10: REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES

	Evolución de Indicadores		
	2018	2019	Var.
En línea con su Código Ético, el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo.	60% mujeres en el Grupo	61% mujeres en el Grupo	+1 p.p.
Estrategias / líneas de acción			
<ul style="list-style-type: none"> > Promover una mayor diversidad (género, edad, origen...) de la plantilla en todas las categorías profesionales. > Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación y que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, contribución, conocimiento e impacto en la organización. > Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés del/de los neonatos y los hijos. 	10% mujeres en el Consejo	23% mujeres en el Consejo	+13 p.p.

Estos compromisos se han traducido en acciones concretas durante 2019:

I. PLAN DE IGUALDAD

En noviembre del 2019 el Grupo Colonial firmó el Compromiso con el Plan de Igualdad. El primer paso para el desarrollo del Plan ha sido la constitución del Comité de Igualdad que a lo largo de 2020 diseñará el Plan bajo una paridad negociadora entre representantes de los trabajadores y de la empresa. Dicho Plan tiene como objetivo reflejar todas las medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, la gestión de la diversidad, medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores entre los colaboradores del Grupo Colonial.

En Francia, SFL negoció y concluyó, en diciembre de 2017, un acuerdo sobre igualdad profesional entre hombres y mujeres para los siguientes tres años, concluyendo una serie de medidas con objetivos e indicadores de progreso en tres áreas específicas: contratación y acceso al empleo, promoción profesional a través de la formación profesional y la remuneración real.

II. MEDIDAS DE CONCILIACIÓN

Una de las principales medidas para promover la igualdad es facilitar la conciliación parental. En ese sentido, Colonial es una **Baby Friendly Company** en la categoría de bronce y cumple con todos sus requisitos y responsabilidades. En 2019, 14 personas disfrutaron de permisos vinculados a un neonato en la organización, 10 mujeres y 4 hombres. En España, el 100% de las personas que disfrutaron del permiso han vuelto al trabajo y siguen en Colonial 12 meses después.

Grupo Colonial ha seguido trabajando en la implementación de procedimientos y herramientas que permitan la conciliación entre la vida laboral y la vida profesional, así como la desconexión laboral de sus profesionales. En ese sentido, la organización vela por cumplir con los siguientes requisitos:

- > Ofrecer horarios razonables que permitan al empleado/a conciliar la vida laboral y profesional.
- > No discriminación por el hecho de ser padres.
- > Transmitir apoyo y alegría por el anuncio de una futura paternidad. ¡Se celebra la vida!

- > Obsequiar al empleado/a en el momento del nacimiento del bebé.
- > Ofrecer información a sus empleados sobre sus trámites y derechos legales por paternidad/ maternidad.
- > Ser flexible ante la realidad a la que se enfrenta cada empleado en su nueva situación parental.
- > Mostrar flexibilidad respecto a trámites con pediatras, urgencias médicas y reuniones escolares.
- > Apoyar su crecimiento laboral sin discriminación de género, pero especialmente a las mujeres que tengan hijos y quieran crecer en sus responsabilidades.
- > Respetar el tipo de baja que elijan sus empleados: maternal, paternal o compartida.
- > Innovar al ofrecer a los nuevos padres las herramientas para desarrollar y mejorar su función de padres.

III. DIVERSIDAD DE GÉNERO

Como indicado anteriormente, el Grupo Colonial fomenta la diversidad de género en todos los niveles de la plantilla, así como en las iniciativas llevadas a cabo por la dirección de recursos humanos. En ese sentido, no solo se impulsa la contratación y promoción de mujeres, sino también el desarrollo profesional.

En SFL, durante 2019, las mujeres que se beneficiaron de al menos una actividad de capacitación durante el año representan más del 60% con una duración promedio de 22 horas (27 horas para los hombres). Teniendo en cuenta la plantilla promedio a 31 de diciembre de 2019, las tasas de acceso a la formación profesional fueron del 95% para los hombres y del 93% para las mujeres.

En Francia, como parte de la negociación anual sobre salarios, en el año 2019, se realizó un informe para debatir la brecha salarial entre hombres y mujeres. Las partes señalaron la ausencia de cualquier forma de discriminación basada en el sexo y pidieron la necesidad de respetar el principio de igualdad de remuneración al asignar aumentos individuales. Entre 2018 y 2019, el salario básico (excluyendo variables) de las mujeres aumentó en promedio un 3,68% con una fuerza laboral constante en comparación con el 2,55% para los hombres.

IV. DIVERSIDAD DE EDAD

Colonial se compromete a respetar el principio de no discriminación basado en la edad de sus empleados, ya que un 28% de su plantilla tiene más de 50 años, y solo el 19% es menor de 30. En SFL, la edad promedio dentro de la empresa es de 44 años: a 31 de diciembre de 2019, los empleados de 45 años o más representan el 51% de la plantilla, y menos de una cuarta parte para los menores de 35 años (23%).

V. DIVERSIDAD DE CAPACIDADES

Colonial cuenta con un 1% de su plantilla con capacidades diversas. Además, procura colaborar con iniciativas y organizaciones que fomenten la diversidad de capacidades.

Además, como parte de su política para apoyar la integración profesional de los trabajadores

discapacitados, SFL renovó su apoyo financiero en 2019 para el funcionamiento de las actividades de ADAPT (asociación para la integración social y profesional de las personas discapacitadas). El apoyo es parte de un subsidio anual y una asignación de una parte de su impuesto de aprendizaje para el año en cuestión.

SFL también solicitó los servicios de la empresa ANRH, una empresa que se incluye en la categoría de establecimientos y servicios de asistencia laboral (ESAT). Además, también se suscribió a la asociación ARPEJEH, que tiene como objetivo promover la capacitación, la calificación y el empleo de personas con discapacidad mediante el apoyo a estudiantes de 15 a 30 años en su curso de capacitación y la construcción de su proyecto profesional.

En la siguiente tabla se presenta la diversidad de género en el Grupo Colonial en detalle por distintos grupos laborales:

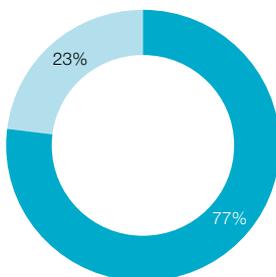
	2019				2018			
	Mujeres		Hombres		Mujeres		Hombres	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Consejo de Administración	3	23%	10	77%	1	9%	10	91%
Comité de Dirección Colonial ⁽¹⁾	4	50%	4	50%	4	50%	4	50%
Responsables del Grupo ⁽²⁾	62	51%	60	49%	34	53%	30	47%
Resto de la plantilla ⁽³⁾	80	71%	32	29%	79	72%	30	28%

(1) Miembros del Comité de Dirección excluyendo al Presidente.

(2) Incluye Direcciones generales y de área y Técnicos titulados y mandos intermedios.

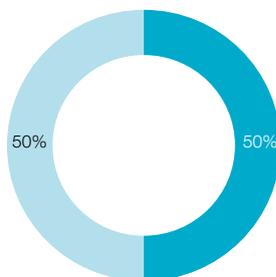
(3) Incluye Administrativos y otros.

■ Consejo de Administración



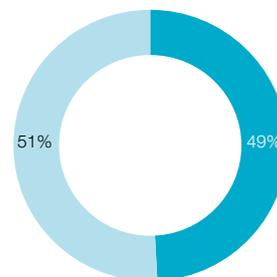
● Hombres ● Mujeres

■ Comité de Dirección de Colonial



● Hombres ● Mujeres

■ Responsables del Grupo



● Hombres ● Mujeres

9.4. Salud, seguridad y bienestar

9.4.1 Salud y seguridad

A fin de proporcionar un entorno seguro y estable a sus profesionales, el Grupo Colonial aplica la normativa vigente en materia de Salud y Seguridad, y dispone de medidas de prevención de riesgos laborales a fin de prevenir y minimizar cualquier incidente.

En España, Colonial cuenta con un Comité de Salud y Seguridad, integrado por cuatro personas (dos en representación de la dirección de la compañía, y otras dos en representación de las personas empleadas) que representa al 100% de la plantilla de la organización. Este Comité, vela por la correcta aplicación de las medidas de seguridad y la prevención de riesgos laborales, a la vez que garantiza un ambiente de trabajo saludable.

En el caso de Francia, SFL ha adoptado, dentro de su política de recursos humanos, el compromiso del Grupo Colonial con la Salud y Seguridad de sus profesionales. En este sentido, tras la reflexión global sobre la optimización de la calidad de vida en el trabajo realizada en 2017, la compañía se ha fijado como objetivo renovar la encuesta Calidad de Vida en el Trabajo (QVT) al menos cada dos años, a fin de identificar posibles puntos de mejora en esta materia.

El Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, realiza una monitorización de los principales indicadores en este ámbito. Al haberse registrado 3 accidentes durante 2019 en el Grupo, el índice de frecuencia es de 1,6 calculado por cada 200.000 horas trabajadas.



■ ODS 3: SALUD Y BIENESTAR

	Evolución de Indicadores		
	2018	2019	Var.
Colonial apuesta por asegurar, más allá de la seguridad de sus colaboradores, su salud y bienestar. Siendo ambiciosos con medidas más allá de la legalidad, Colonial busca crear entornos y facilidades que sumen a una vida saludable dentro y fuera del trabajo para sus equipos.	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0%
Estrategias / líneas de acción			
> Formación en Prevención de Riesgos Laborales			
> Revisiones médicas	0 accidentes	3 accidentes	+3 accidentes
> Medidas en bienestar: jornada flexible, espacios ergonómicos, talleres de <i>Mindfulness</i> , etc.			

■ Accidentabilidad

	2019	2018
Accidentes	3	0
Accidentes <i>in itinere</i>	5	0
Índice de frecuencia ⁽¹⁾	1,6	0
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias	0	0
Índice de gravedad ⁽¹⁾	72,1	0

(1) Calculado por cada 200.000 horas trabajadas.

En este mismo periodo no se ha registrado ninguna enfermedad profesional, resultado que refuerza el enfoque de prevención de riesgos psicosociales y mejora de la calidad de vida en el trabajo.

Por último, el índice de absentismo se ha incrementado hasta un 2,8% en 2019, en comparación con un 1,2% en 2018. El número total de horas de absentismo para el Grupo en 2019 ha sido de 10.419.

■ Absentismo

	2019	2018 ⁽¹⁾	Variación
Número de horas de absentismo	10.419	1.944	8.475
Tasa de absentismo	2,8%	1,2%	1,6 p.p.

(1) Los datos de 2018 solamente incluyen Colonial España.

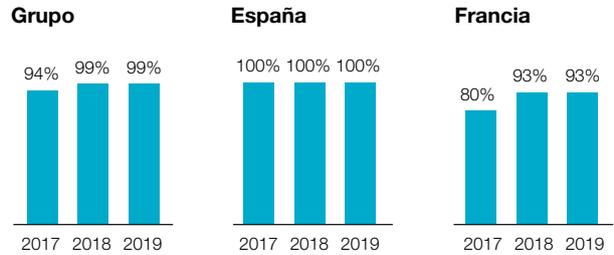
9.4.2 Nivel de exigencia superior al legal

En línea con el compromiso de asegurar el bienestar de sus colaboradores, el Grupo lleva su compromiso más allá de su propia plantilla, realizando evaluaciones de seguridad y salud en todos sus activos con el objetivo de evitar riesgos antes de que puedan materializarse. En 2019, el 99% de los activos del Grupo fueron evaluados en seguridad y salud, mejorando en 5 puntos porcentuales respecto a 2017. Este año, un 100% en España y un 93% en Francia de los activos fueron objeto de al menos una de estas evaluaciones.

En esta línea, con el compromiso de proporcionar las mejores condiciones de trabajo tanto a trabajadores como clientes, el Grupo Colonial va más allá de los requisitos legales, ya impulsando una serie de iniciativas para hacer más saludables sus edificios, y así reducir su riesgo de contaminación, con impacto tanto en las personas como en el medio ambiente. Entre las mejores prácticas, se destacan las siguientes:

- > Eliminación de materiales y productos que contengan amianto.
- > Establecimiento de evaluaciones de riesgo de exposición al plomo antes de llevar a cabo los trabajos.
- > Eliminación de los transformadores PCB.
- > Eliminación de todos los equipos que contengan refrigerantes HCFC, especialmente el R22.
- > Eliminación de las calderas de fuel.
- > Estudios de sustitución de torres de refrigeración abiertas para evitar riesgos de legionela.
- > Análisis semestrales de legionela en el agua caliente sanitaria.

■ % de activos que son evaluados para detectar riesgos de salud y seguridad



0

Incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad



9.4.3 Bienestar

El Grupo Colonial cree que el bienestar de sus colaboradores es un aspecto esencial para asegurar la sostenibilidad del negocio y ofrecer los mejores servicios para sus clientes. Por ello como parte de “Colonial te Cuida”, el Grupo ha emprendido una serie de iniciativas en 2019 con el objetivo de mejorar el bienestar de sus colaboradores.

I. IMPULSANDO DIETAS SALUDABLES

Colonial ha puesto a disposición de todos los empleados y colaboradores exprimidores y licuadoras de prensado frío para poder disfrutar de las entregas semanales de fruta ecológica que llegan a nuestros espacios, buscando con ello, el desayuno más saludable. Las cocinas están perfectamente equipadas con todo lo necesario para poder desayunar y comer cómodamente. Los más cafeteros tienen a su disposición varias cafeteras con café molido o de cápsulas y para los que buscan una alternativa al café, disponen de una variedad de té e infusiones.

II. FACILITANDO ESPACIOS DE BIENESTAR

En Colonial escuchamos, reaccionamos y nos esforzamos en crear hábitos saludables en espacios abiertos y con luz natural. Las terrazas reglamentarias de los edificios brindan la posibilidad de disfrutar de los beneficios de la luz natural y del sol aumentando nuestro estado de ánimo y los niveles de energía. Las amplias salas polivalentes están preparadas para poder realizar sesiones de *coach*, yoga, relajación y de educación postural, proyectos en los que actualmente se está trabajando. El bienestar en el trabajo es clave para tener una salud sostenible.

III. FOMENTANDO LA ACTIVIDAD FÍSICA

Uno de los hitos destacables ha sido la participación de Colonial en la Carrera de las Empresas que tuvo lugar en Madrid el 15 de diciembre de 2019 y donde participó un 1% de la plantilla. Colonial subvencionó los dorsales de los corredores de esta prueba deportiva formada por equipos de corredores, todos ellos pertenecientes a la plantilla de Colonial y de Utopicus. A raíz de esta primera buena toma de contacto, se ha creado el Colonial & Utopicus con un programa de entrenamiento, pautas de dieta aconsejables y una propuesta de carreras en las que participar, en Madrid y Barcelona, donde correrán empleados patrocinados por el Grupo Colonial.

Además, desde 2017 se proporcionó a todos los empleados de Colonial la posibilidad de acceder a una amplia red de gimnasios (1.600 en toda España y más de 50.000 en el mundo) mediante una app colaborativa. Dicha iniciativa ha sido bien recibida por los colaboradores, los registros han seguido en aumento y se prevé más adhesiones con las condiciones económicas muy ventajosas para empleados y familiares.

IV. “COLONIAL TE CUIDA” - OBJETIVOS 2020

La felicidad es un estado mental que ayuda a potenciar y desarrollar las capacidades y los talentos.

Colonial quiere acercarse a una filosofía de vida mediante la meditación y la relajación donde aprender a observar y escuchar nuestro cuerpo, nuestra mente con el fin de controlar mejor el estrés, la ansiedad y disminuir de esta manera los problemas de insomnio, mejorar las relaciones interpersonales, aumentar la capacidad de atención y desarrollar la inteligencia emocional.

Colonial ofrece una programación anual de actividades y acciones a través del portal “Colonial te Cuida” cuyo nuevo diseño se presentará al Equipo a inicios del 2020. Se pretende utilizar y aprovechar mucho más esta valiosa herramienta que mantiene al día sobre la prevención de algunas dolencias comunes, consejos nutricionales y nos brinda ejemplos clave con el objetivo de poner más énfasis en la salud, la nutrición y el bienestar en el trabajo.

Se impulsarán nuevas y diversas iniciativas que persiguen mejorar la productividad y la calidad de vida:

> Talleres de *Mindfulness*.

> Club de *running*. 

> Seminarios sobre la gestión del estrés.

A finales del 2020 se pretende evaluar los resultados obtenidos de todas estas acciones.



9.5. Derechos Humanos

Colonial quiere basar su desarrollo y crecimiento en los principios básicos de derechos humanos, integridad y transparencia, por lo que en 2019 se hizo firmante del Pacto Mundial de Naciones Unidas, apoyando los 10 principios referentes a Derechos Humanos, Derechos

Laborales, Medio Ambiente y Lucha contra la corrupción, y comprometiéndose a integrar estos principios dentro de la estrategia, cultura y gestión cotidiana de la compañía, así como de su zona de influencia.



Derechos Humanos

- > Principio 1. Colonial debe apoyar y respetar la protección de los Derechos Humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- > Principio 2. Colonial debe asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos.



Medio ambiente

- > Principio 7. Colonial deberá mantener un enfoque preventivo que favorezca el medio ambiente.
- > Principio 8. Colonial debe fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- > Principio 9. Colonial debe favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.



Normas laborales

- > Principio 3. Colonial debe apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- > Principio 4. Colonial debe apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- > Principio 5. Colonial debe apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- > Principio 6. Colonial debe apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.



Anticorrupción

- > Principio 10. Colonial debe trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno.

Colonial mediante su Código Ético, aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales.

Asimismo, se prohíbe de forma expresa cualquier manifestación de violencia, abuso de autoridad o cualquier tipo de acoso, tanto físico, psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas.

De igual forma, el Grupo se compromete a respetar la legalidad vigente tanto nacional como internacional

en todos los países en los que opera. De este modo asegura el cumplimiento de la normativa laboral, permitiendo la libertad de afiliación y derecho a la negociación colectiva, a la vez que eliminando toda forma de trabajo forzoso y realizado por menores de edad. Colonial hace extensible estos compromisos a la totalidad de su cadena de suministro.

En el ámbito de la corrupción, el Grupo rechaza tajantemente las prácticas relacionadas con pagos indebidos, regalos, dádivas o favores que se encuentran fuera de los usos del mercado o que puedan alterar el desarrollo de las relaciones comerciales, administrativas o profesionales en las que pueda intervenir el Grupo.

■ Tabla EPRA Indicadores Social

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida		2018	2019	
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	Dirección	H	67%	62%
					M	33%	38%
				Responsables	H	46%	47%
					M	54%	53%
				Admin.	H	30%	29%
					M	70%	71%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio ⁽¹⁾	Dirección		-5%	-3%
				Responsables		20%	22%
				Admin.		14%	11%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias		16,8	29,0	
			Horas medias mujeres		19,2	23,7	
			Horas medias hombres		13,1	37,1	
			Direcciones generales		8,3	99,1	
			Técnicos titulados y mandos intermedios		17,7	13,8	
			Administrativos		17,9	25,0	
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total		32%	32%	
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total		64	76	
		Corporate operations	Ratio		32,0%	32,5%	
Rotación		Corporate operations	Número total		14	16	
		Corporate operations	Ratio ⁽²⁾		12,7	9,0%	
Índice de accidentabilidad	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		0	1,6	
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		0	72,1	
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio		1,2%	2,8%	
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total		0	0	
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles		99%	99%	
		Residential portfolio			N/A	N/A	
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total		0	0	
		Residential portfolio			N/A	N/A	

(1) Solamente incluye Colonial.

(2) Excluye Utopicus, 2018 recalculado por comparabilidad, siguiendo la metodología de cálculo de 2019.



10

Contribución social





La contribución de Colonial a la sociedad se materializa a través del conjunto de proyectos y actuaciones que el Grupo lleva a cabo atendiendo al desarrollo sostenible de las ciudades en las que gestiona su portfolio, según una serie de líneas generales de actuación que mantengan y mejoren la calidad de vida, y eleven el grado de bienestar de sus ciudadanos, como son: desarrollo local, educación, cultura y patrimonio.

I. APOYO A LA CULTURA: PIRAMIDÓN ART Y COLONIAL

Fruto del interés y la sensibilidad de Colonial por el arte, surge una relación de colaboración con Piramidón Centre d'Art Contemporani, que pretende unir práctica artística y actividad empresarial con el fin de dar visibilidad a la creatividad. Colonial ha establecido un *partnership* estable con Piramidón instalando obras de arte en las zonas comunes de sus edificios, acercando bienestar y belleza a los usuarios de los mismos.

Piramidón es un espacio creado en el año 1990 con la voluntad de proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo del trabajo y la investigación de los artistas. Espacio híbrido entre fábrica de creación y galería de arte, Piramidón fusiona el ámbito de producción artística con el ámbito de difusión, exhibición y venta de obras de arte.

Actualmente, los edificios con obras son Castellana 52 y José Abascal 45, en Madrid. Además, están en proyecto Illacuna y Ciutat de Granada 150, en Barcelona.



II. APOYO A LA EDUCACIÓN: COLABORACIONES CON UNIVERSIDADES

El CEO, la Directora Corporativa y la Directora de Recursos Humanos recibieron a dos alumnos becados de la universidad ESADE en abril de 2019. En noviembre, Colonial participó en la conferencia de ESADE "El reto de la Transición Energética y la Economía Circular". Además, nuestra Directora Corporativa recibió a alumnos de IESE en Barcelona MBA Day, organizado por Barcelona Global, en octubre. Estos encuentros buscan el empoderamiento de talento joven en busca de retos profesionales y el compartir la experiencia de nuestros profesionales, que pueden dar consejos para sus carreras e introducirlos al sector inmobiliario.

III. APOYO A LA ARQUITECTURA: PAVILLON DE L'ARSENAL

Apoyo por parte de SFL el Pavillon de l'Arsenal, un centro de información, documentación y exposición de arquitectura y urbanismo de París. Esta asociación tiene por objeto contribuir a la influencia y a la difusión a todos los públicos del conocimiento urbanístico y arquitectónico de París y su



metrópoli. Estos objetivos son muy coherentes con la historia de SFL, la cual está profundamente arraigada en el desarrollo del urbanismo parisino desde finales del siglo XIX.

IV. APOYO A LA ARQUITECTURA: FONDATION PALLADIO

SFL lleva seis años siendo patrocinador de la Fundación Palladio, creada en 2008 y que reúne empresas del sector inmobiliario para promover reflexiones en cuanto a planificación urbana.

Durante 2019 SFL ha apoyado el deseo de la Fundación de crear las condiciones para que cada actor del sector inmobiliario y urbano esté aún mejor capacitado para responder a los grandes desafíos de hoy y de mañana.

V. FOULÉES DE L'IMMOBILIER

SFL reunió un equipo de corredores que participaron en la edición 2019 de Les Foulées de l'Immobilier. Esta carrera es organizada por los estudiantes de Máster en Gestión Inmobiliaria de la Universidad París Dauphine en beneficio de la Fundación Dauphine en el marco de su Programa de Igualdad de Oportunidades. Los beneficios de este



evento se destinan a la financiación de becas que permitan a los estudiantes de este programa encontrar alojamiento.

VI. CONCIENCIACIÓN SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO

Desde este año, tres edificios de la cartera Colonial (y dos más en proyecto) incorporan pantallas LED de gran formato mostrando imágenes satélite exclusivas de naturaleza alrededor del mundo. Esta instalación es un homenaje al esfuerzo global en la lucha contra el cambio climático. Es una ventana *online* hacia un nuevo futuro que redefine nuestra relación con la Tierra.

El objetivo es usar el gran paso de usuarios que cada día cruzan los *lobbies* de los edificios como plataformas de sensibilización y divulgación sobre el Cambio Climático.

Actualmente, esta iniciativa se ha implementado en los edificios Diagonal 615 y Torre Marenostrum en Barcelona y en Ribera del Loira 34 en Madrid. Además, están en proyecto Miguel Ángel 23 y Ortega y Gasset 100, en Madrid.

VII. PROPTech UNCONFERENCE MADRID 2019

Como patrocinador bronce, Colonial asumió el *sponsoring* de PropTech Unconference Madrid 2019, acogiéndolo en las instalaciones del edificio The Window Building (auditorio Utopicus) facilitando la celebración de una edición más de este encuentro sectorial de las *Start up's* más destacadas del universo Fintech que se agrupan en el ecosistema generado bajo el paraguas de la aceleradora Finnovating en el *coworking* Utopicus del mismo edificio The Window Building.



VIII. SFL SOCIO DE ADAPT Y MIEMBRO DE ARPEJEH

SFL como parte de su compromiso con la integración social de trabajadores con discapacidad, contribuyó en la Semana Europea del Empleo de Personas Discapacitadas organizada por ADAPT, organización con la que contribuye mediante una subvención anual.

Asimismo en 2019 pasó a ser miembro de la asociación ARPEJEH, con la finalidad de promover la formación, cualificación y empleo de personas con discapacidad, mediante el apoyo a estudiantes entre 15 y 30 años.

IX. COMPROMISO CON LAS COMUNIDADES LOCALES

El diálogo y la consulta se encuentran en el núcleo de la estrategia de SFL, ya que se realizan procesos de participación con las comunidades locales antes de llevar a cabo proyectos de renovación. El ejemplo más reciente de este compromiso es el proyecto de reestructuración de Biome, donde SFL involucró a la comunidad local mediante 10 reuniones con funcionarios del distrito, vecinos y el ayuntamiento de París en las cuales se presentó el proyecto y sus desarrollos teniendo en cuenta las quejas de los residentes locales. Las autoridades locales

participan también de forma sistemática por medio de los representantes elegidos de distrito. Este proyecto representa el 1,8% del portfolio total en términos de valor de activo.

Asimismo se han establecido medios de información y comunicación para que los residentes locales puedan seguir el desarrollo del proyecto y el progreso del lugar de trabajo, tales como sitio web o la creación de un espacio físico para presentar el proyecto en cada lugar.

Este formato de consultas ha permitido que el proyecto evolucione, ya que el programa ha sido revisado con las aportaciones de la comunidad local para crear viviendas (700m²), un espacio de trabajo abierto al vecindario, un centro de negocios equipado con un anfiteatro y salas de reuniones que pueden ser utilizadas por los principales usuarios del vecindario y un jardín botánico ajardinado en el corazón de la manzana.

Dentro de este compromiso también se encuentra el incentivar el empleo local, realizado mediante acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, donde el contratista se compromete como parte del contrato a llevar a cabo una acción para integrar a los desempleados

de la comunidad local en la fuerza de trabajo, ocupando hasta un 5% del total de horas previstas.

X. ASOCIACIONES, DONACIONES Y PATROCINIOS

Asociaciones

El Grupo Colonial ha colaborado con diversas organizaciones y asociaciones a fin de conocer las principales novedades del sector inmobiliario y comprender las necesidades de los grupos de interés de la compañía. Algunos ejemplos son:

> La **European Public Real Estate Association (EPRA)**, es la principal asociación sin ánimo de lucro encargada de promocionar, desarrollar y representar a la industria de Real Estate europea, integrando compañías, inversores y proveedores.

> El **GRESB** es una organización especializada en evaluar el desempeño en materia de sostenibilidad de los portfolios y activos del sector inmobiliario y de infraestructuras en todo el mundo.

> El **GRI Club** promueve desde hace 20 años relaciones entre los líderes de los sectores inmobiliario y de infraestructuras.

> La **Urban Land Institute (ULI)** es la red más antigua y más grande de expertos en Real Estate y uso de la tierra en el mundo.

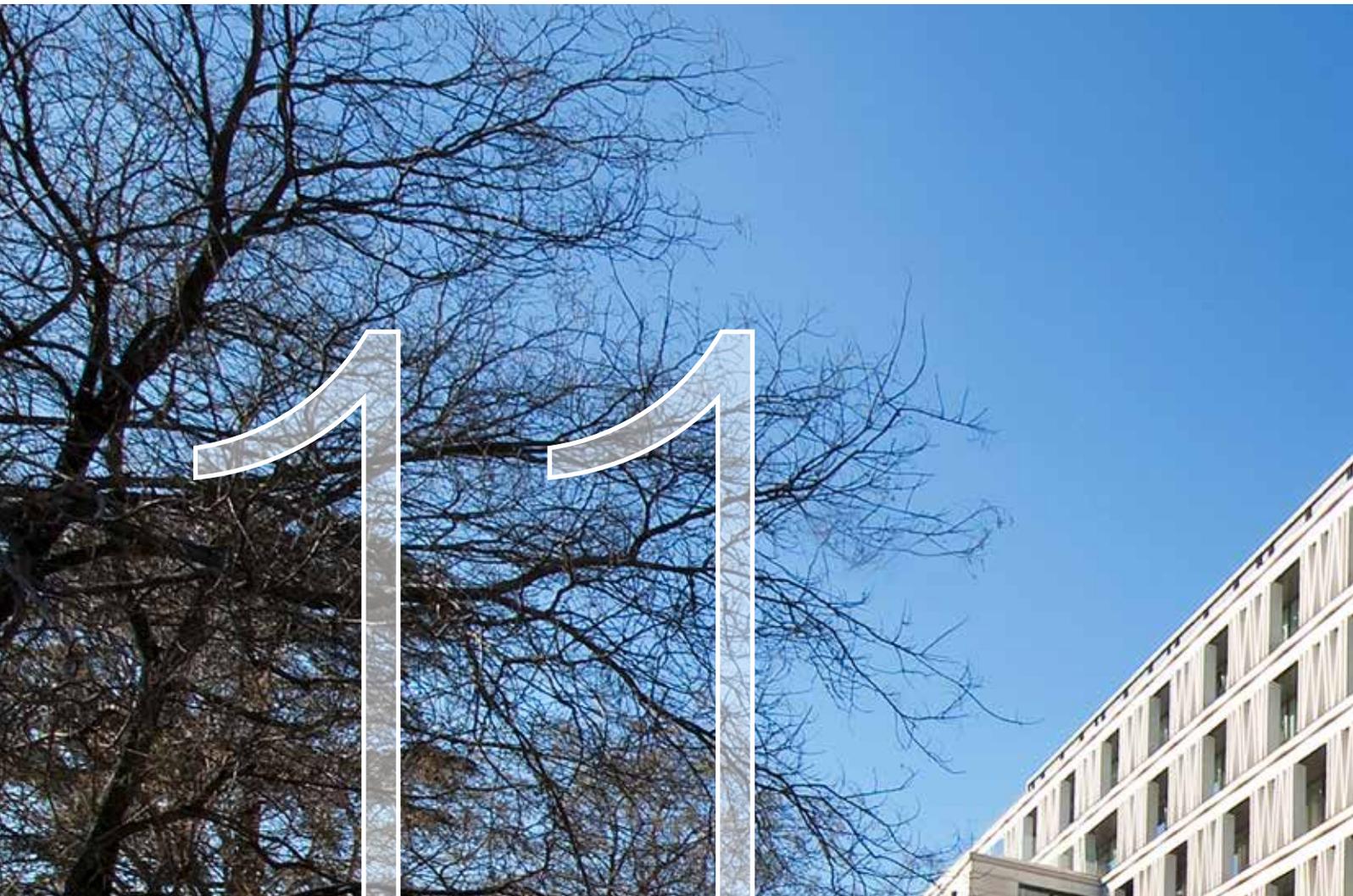
Donaciones

Colonial contribuye económicamente a diversas iniciativas de ámbito social de asociaciones y fundaciones locales como:

Entidad	Concepto	Importe
CITpax	Convenio CITPax-Colonial 2019-20	20.000€
Fundació ESADE	Beca Esade 2019	25.000€
Fundació Princesa de Girona	Donación 2019 Bolsa de ayudas	34.200€
Fundació Paideia	Donación 2019	3.400€
URL - Universidad Ramon Llull	Donación 2019	12.000€
Universidad de Navarra - IESE	Convenio IESE	18.000€
Fundació World Nature	Donación 2019	1.000€
		113.600€

Patrocinios

Entidad	Descripción	Importe
Asoc. de Antiguos Alumnos ESADE	Patrocinio Club Inmobiliario 12018/19	10.660€
LECE - Liga Europea de Cooperación Económica		1.500€
Consorci Zf Internacional	Patrocinio Meeting Point 2019	28.000€
EPRA	Esponsorización Conferencia Anual 2019	20.000€
Iberian Property	Patrocinio Iberian Reit Conference 2019	4.000€
		64.160€



11

Governance



- 11.1. Estructura de Gobierno Corporativo
- 11.2. Consejo de Administración
- 11.3. Remuneración del Consejo de Administración
- 11.4. Ética y cumplimiento
- 11.5. Organización del Grupo
- 11.6. Equipo de dirección

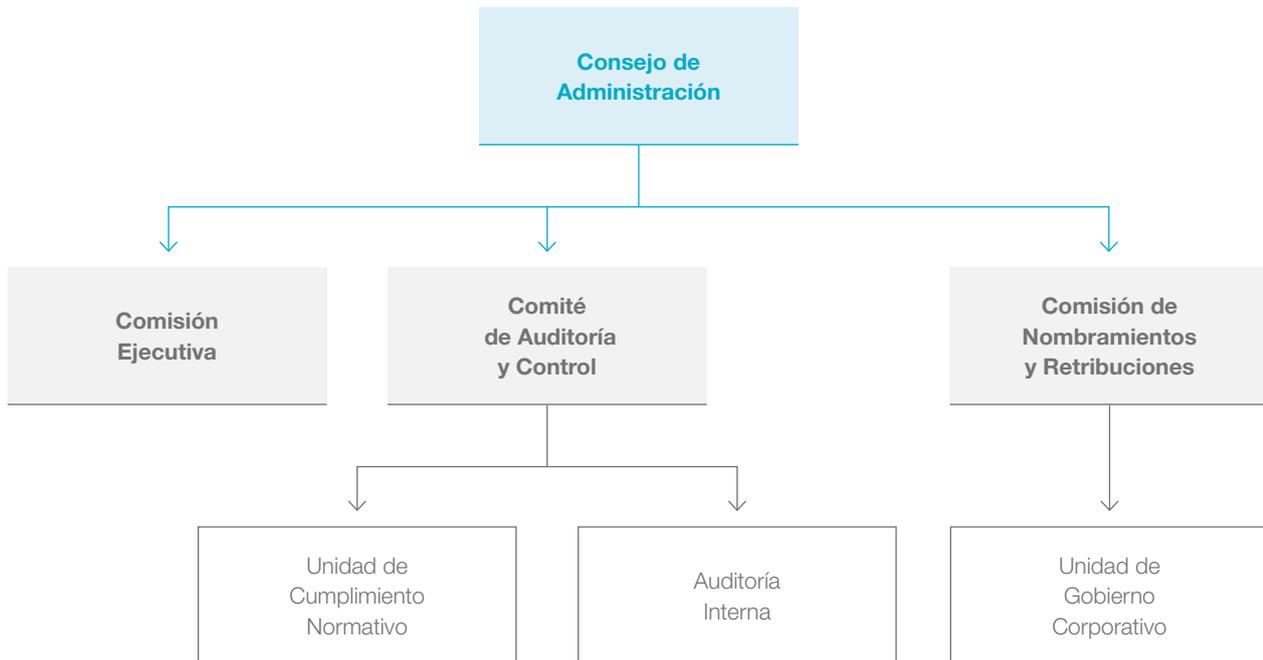


11.1. Estructura de Gobierno Corporativo

I. Estructura de Gobierno Corporativo

Uno de los pilares fundamentales para la sostenibilidad del Grupo Colonial es asegurar el cumplimiento de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo. Por un lado, ello se traslada en la estructura organizativa de la sociedad y del Grupo y, por otro lado, se incluye en los procedimientos internos para la toma de decisiones. En relación con el primero de los aspectos señalados y con competencias específicas en esta materia, Colonial dispone de una Unidad de Gobierno Corporativo que, bajo la dependencia directa de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Grupo Colonial, asesora y propone a dicha Comisión las

actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de la Sociedad a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales. Asimismo, por lo que se refiere a los procedimientos internos para la toma de decisiones, Colonial cuenta con un Código Ético en el que se fijan los principios de actuación del Grupo Colonial. Estos principios de actuación se han desarrollado a través de distintas políticas cuya aplicación se materializa a través de distintos procedimientos internos revisados por el departamento de Auditoría Interna.





■ ODS 16: PAZ, JUSTICIA E INSTITUCIONES SÓLIDAS

	Evolución de Indicadores		
	2018	2019	Var.
Colonial comprende su rol como empresa en contribuir al ODS 16 mediante su ambición por liderar en buen gobierno, transparencia y prevención de la corrupción.	36% consejeros independientes	46% consejeros independientes	+10 p.p.
Estrategias / líneas de acción > Plan de Actualización del Consejo	10% de mujeres en el Consejo	23% de mujeres en el Consejo	+14 p.p.

A 31 de diciembre de 2019, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la sociedad cumplía la práctica totalidad de aquellas que le son aplicables, en concreto, cumple con 59 recomendaciones, tres no le eran aplicables como consecuencia de las propias características de la sociedad, e incumplía dos. En relación con estas últimas, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% del Consejo de Administración dispuesto por la recomendación, atendiendo a la estructura accionarial actual de la compañía, se estima que la representación de dicha tipología de consejeros es adecuada, de forma que la totalidad de intereses quedan debidamente representados en el órgano de administración. Por lo que se refiere a la otra recomendación incumplida, la sociedad estima que, atendiendo a su estructura actual, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, es conveniente mantener una única comisión de nombramientos y retribuciones, en lugar de contar con una comisión de nombramientos y una comisión de retribuciones separadas.

Sin perjuicio de los reconocimientos recibidos durante los últimos años en materia de Gobierno Corporativo, entre los que destacan en particular MSCI con una nota AA, entre los más altos a nivel internacional e importante mejora en la dimensión de *Governance*, la compañía continua en un continuo proceso de evolución, al objeto de confirmarse como una referencia en la materia. En este sentido, durante 2019 se han continuado desarrollando mejoras destacando la aprobación de una nueva política de selección y diversidad de consejeros o el fomento del plan de formación y actualización de conocimientos de los consejeros.

II. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la reunión de los accionistas de Colonial con observancia de las formalidades y los requisitos legalmente establecidos, para deliberar y decidir por mayoría en los asuntos de su competencia, expresando así en forma de acuerdo la voluntad social. A estos efectos, los extremos sobre las formalidades, requisitos y competencias aparecen reguladas en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), en los **Estatutos Sociales** y el **Reglamento de la Junta General de Accionistas**, estos últimos disponibles al público en la página web de Colonial.

En lo que respecta al régimen de adopción de acuerdos, este aparece determinado en los Estatutos Sociales, si bien no existen diferencias con el previsto por la Ley de Sociedades de Capital.

Por lo que se refiere al ejercicio 2019, la Junta General de accionistas se celebró el 14 de junio y en ella se aprobaron la totalidad de los acuerdos que el Consejo de Administración acordó someter a su aprobación. En este sentido, en la página web corporativa se encuentran disponibles tanto las **propuestas de acuerdo** como el **resultado de las votaciones**.

Colonial garantiza, en todo momento, la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en especial, en lo que se refiere a la información, la participación y al ejercicio del derecho de voto en la Junta.

III. Consejo de Administración

El **Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial**, de conformidad con los Estatutos Sociales de la compañía, se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la Sociedad, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

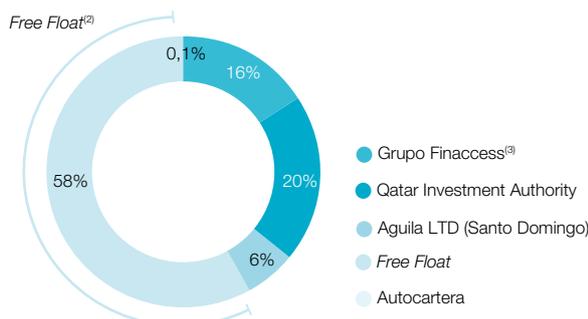
En virtud de lo anterior, el Reglamento del Consejo de Administración establece que corresponden al Consejo de Administración, sin posibilidad de delegación, la determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad, entre las que se encuentra la política de responsabilidad social corporativa; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a las acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo y la política de dividendos. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

En el ejercicio de sus funciones, el Consejo actúa con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensando el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guía por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la Sociedad. Asimismo, en la búsqueda del interés social, además del respeto a las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la Sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Por lo que respecta a la composición del Consejo de Administración, así como al procedimiento de nombramiento de sus miembros, la evaluación de su desempeño y las propuestas y medidas de mejora sobre la gestión y administración de la Sociedad, estas vienen determinadas por las propias funciones que le han sido atribuidas, así como por las disposiciones legales y estatutarias.

IV. Estructura Accionarial

■ Estructura accionarial a 31/12/2019⁽¹⁾



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

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

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



11.2. Consejo de Administración

I. Composición del Consejo de Administración

Tal y como establece la legislación vigente, los consejeros son nombrados por la Junta General de Accionistas, o, en caso de vacante anticipada, por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación. De conformidad con lo anterior, el procedimiento y los criterios que deben seguirse en la designación y reelección de candidatos a consejero se encuentran sujetos a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

II. DIVERSIDAD Y COMPETENCIAS DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La designación o reelección de candidatos a consejero se realizará en cumplimiento de la **Política de Selección y Diversidad** de Colonial. En este sentido, tal y como se prevé en la propia Política, el Consejo de Administración velará por su observancia en los procesos de selección de consejeros para su nombramiento por cooptación, así como en las propuestas de nombramiento para su aprobación por la Junta General de Accionistas. Igualmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá en cuenta la Política en la elaboración de los preceptivos informes relativos al nombramiento de consejeros ejecutivos y dominicales,

así como en las propuestas de nombramiento de consejeros independientes.

La Política de Selección y Diversidad de Colonial se basa en los principios de diversidad, teniendo en cuenta criterios de diversidad de género, competencias, nacionalidades y no discriminación, así como los principios de equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano social y de incrementar la calidad en la gestión societaria. En este sentido, la Sociedad, en el proceso de selección o reelección de los candidatos a consejero, se guiará por el propósito de alcanzar un adecuado equilibrio en el Consejo de Administración en el mejor interés de la Sociedad.

De conformidad con lo anterior, la selección de los candidatos requerirá un análisis previo de las necesidades de la Sociedad que será realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En dicho proceso, se buscarán personas que reúnan los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional y personal, así como de capacidad establecidos en la Política de Selección y Diversidad. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará porque los procesos de selección favorezcan la diversidad (de edad, género, formación, nacionalidad...) así como la idoneidad en general y experiencia profesionales en el seno del Consejo de Administración.

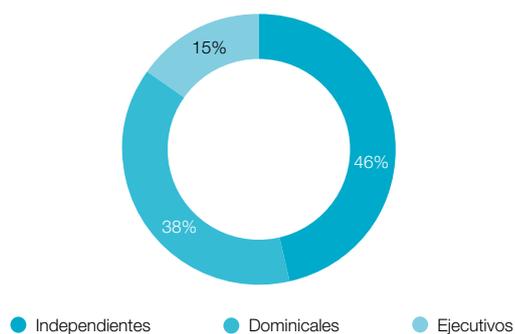


A continuación se incluye la matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración:

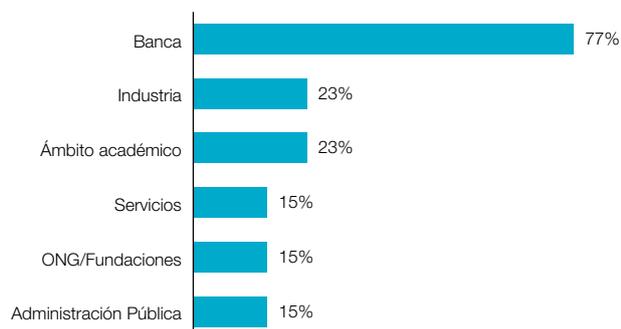
■ **Matriz de competencias del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.**

Nombre	Título	Inmobil.	Internac.	Gestión y dirección	Finanzas	Auditoría y riesgos	ESG	Gobierno corporat.	Legal y fiscal	Planific. y estrat.
J. J. Brugera Presidente	Ejecutivo	●	●	●				●		●
P. Viñolas CD y VP	Ejecutivo	●	●	●	●		●	●		●
Sheikh Ali Jassim	Dominical	●	●	●	●			●		●
A. Mousannif	Dominical	●	●	●	●			●	●	●
J. C. García	Dominical	●	●	●	●			●	●	●
C. Fernández	Dominical	●	●	●	●	●	●	●	●	●
J. López	Dominical	●	●	●	●	●	●	●	●	●
S. Alonso Castrillo	Independ.	●	●	●			●	●	●	●
C. Fernández-Lerga	Independ.	●	●			●	●	●	●	
J. Iglesias de Ussel	Independ.	●	●	●	●	●				
L. Maluquer	Independ.	●	●			●		●	●	●
A. Bolado	Independ.	●	●	●	●	●		●		●
A. Peralta	Independ.			●	●	●		●		●

■ **Tipología**



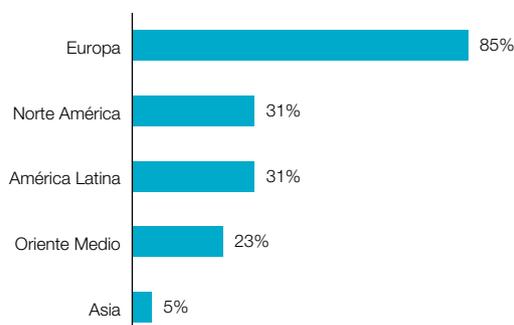
■ **Experiencia profesional**



■ **Conocimientos**



■ **Experiencia internacional**



 **7 nacionalidades**
diferentes en el Consejo

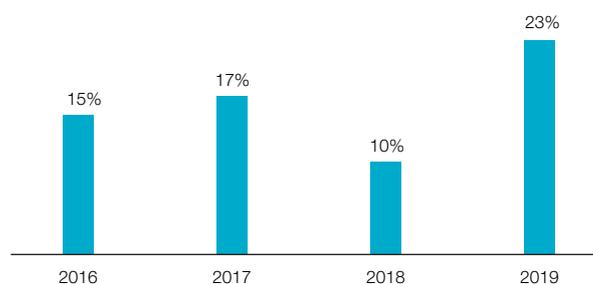
 **6,3 años**
de antigüedad media

En relación con la diversidad, Colonial tiene entre sus objetivos, el seguimiento de los estándares internacionales y las recomendaciones de buen gobierno de las sociedades cotizadas, entre ellos, aquellos relativos a la potenciación de la presencia de consejeras en el seno del Consejo de Administración. De acuerdo con dicho objetivo, el Consejo de Administración acordó someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas 2019, la propuesta de ratificación y nombramiento de D^a Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain así como el nombramiento de D^a Ana Peralta Moreno y D^a Ana Bolado Valle, todas ellas como Consejeras Independientes, por el plazo estatutario de cuatro años.

Dichas propuestas fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria y como consecuencia de esos nombramientos el número de consejeros independientes se ha incrementado hasta un total de seis, siendo la categoría de consejeros más representada en el Consejo de Administración, y el número de mujeres en el Consejo de Administración se ha triplicado. En términos porcentuales el porcentaje de consejeros independientes se ha incrementado desde un 36% a un 46% del total del Consejo de Administración, siendo la categoría más representada en el Consejo de Administración. Asimismo, el total de consejeras alcanza el 50% del total de consejeros independientes de la Sociedad.

Igualmente, dentro de los objetivos de la Política, se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial, al relativo al equilibrio en la presencia de consejeros ejecutivos, dominicales e independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el CBG. A este respecto,

■ Mujeres en el Consejo



los últimos nombramientos han estado alineados con los objetivos de la Política, en la cual se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial, al equilibrio en la presencia de consejeros ejecutivos, dominicales e independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el CBG.

En la actualidad, Colonial cuenta con dos consejeros ejecutivos, que ostentan los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado, que a su vez es Vicepresidente del Consejo de Administración. El Presidente del Consejo de Administración tiene todas las facultades recogidas en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración, así como unos poderes de gestión de carácter amplio. El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades delegables de acuerdo con la ley y en su condición de Vicepresidente, cargo que ostenta desde el 25 de julio de 2019, podrá desempeñar las funciones del Presidente en caso de ausencia de este.

De conformidad lo anterior y en cumplimiento de la normativa aplicable, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración tiene la condición de consejero ejecutivo, el Consejo de Administración cuenta con la figura de un consejero independiente coordinador (D. Carlos Fernández-Lerga Garralda), que está especialmente facultado para, entre otras cuestiones, solicitar la convocatoria del Consejo de Administración o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día de un consejo ya convocado, coordinar y reunir a los consejeros no ejecutivos y dirigir, en su caso, la evaluación periódica del presidente del Consejo de Administración.

I.II COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

A 31 de diciembre de 2019, la composición del Consejo de Administración del Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. era la siguiente:

■ Composición del Consejo de Administración a 31/12/2019

Nombre	Cargo	Accionista que propuso su nombramiento	Antigüedad en el cargo (años)
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente - Consejero Ejecutivo	–	11,5
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente y Consejero Delegado - Ejecutivo	–	11,5
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al Thani	Consejero Dominical	QIA	4,1
D. Adhane Mousannif	Consejero Dominical	QIA	3,5
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Águila LTD	5,5
D. Carlos Fernández González	Consejero Dominical	Finaccess	3,5
D. Javier López Casado	Consejero Dominical	Finaccess	1,6
Dña. Ana Peralta Moreno	Consejera Independiente	–	0,5
Dña. Ana Bolado Valle	Consejera Independiente	–	0,5
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera Independiente	–	0,9
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente	–	11,5
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente	–	11,5
D. Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente	–	6,4
D. Francisco Palá Laguna	Secretario - no consejero	–	11,6
Dña. Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - no consejera	–	9,6

En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de asistencia, de manera presencial o por delegación, de los miembros del Consejo de Administración de Colonial a las reuniones del Consejo de Administración, del Comité de Auditoría y Control, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión Ejecutiva durante el ejercicio 2019.

Nombre	Consejo	CAC	CNR	C. Ejecutiva
J. J. Brugera Clavero	100%	–	–	100%
P. Viñolas Serra	100%	–	–	100%
Sheikh Ali Jassim M.J. Al Thani	100%	–	–	–
Adnane Mousannif	100%	–	87,5% ⁽¹⁾	100%
J. C. García Cañizares	100%	–	100%	100%
Carlos Fernández González	100%	–	–	100%
Javier López Casado	100%	100%	–	–
S. M. Alonso-Castrillo Allain	100%	–	–	–
C. Fernández-Lerga Garralda	100%	100%	100%	100%
J. Iglesias de Ussel Ordís	100%	100%	100%	–
L. Maluquer Trepal	100%	100%	100%	–
A. Bolado Valle	100%	–	100%	–
A. Peralta Moreno	100%	100%	–	–
A. Sainz de Vicuña Bemberg	100%	100%	–	–

(1) El Sr. Mousannif ha asistido, presente o representado, a la totalidad de las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones salvo por una reunión de las ocho celebradas por causa justificada.

D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

I.III ÁMBITO DE ACTUACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Los miembros del Consejo gozan de la reconocida solvencia, competencia, experiencia y prestigio profesional a las que hace referencia el artículo 9 del Reglamento del Consejo de Administración para el ejercicio de sus

cometidos y el cumplimiento de sus fines. En este sentido, los perfiles académicos y profesionales de los Consejeros están a disposición en la página web corporativa de la Sociedad (www.inmocolonial.com). Igualmente, los datos concernientes a su participación en el capital social de Colonial se encuentran disponibles en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores en el siguiente enlace: www.cnmv.es.

Sobre la base de todo ello, se puede concluir que tanto la composición cuantitativa como cualitativa del Consejo de Administración resulta adecuada para el desarrollo de sus actividades y la calidad y eficiencia de sus funciones. En relación con el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2019, el Consejo, entre otras, ha realizado las siguientes actividades:

ESG

- > Impulso continuado de la Cultura Corporativa, la misión y los Valores del Grupo.
- > Aprobar la política de selección & diversidad y fomentar el talento.
- > Llevar a cabo el seguimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.
- > Aprobar el informe anual integrado, con información financiera y no financiera.
- > Supervisar la política y estrategia de ESG así como su implementación.
- > Aprobar el informe la política de control y gestión de riesgos, los objetivos de gestión y presupuesto anual.

Estrategia

- > Aprobar el Plan de Negocio y la estrategia de la Sociedad.
- > Continuar fomentando el *coworking* como nueva línea de negocio de la Sociedad.
- > Evaluación del funcionamiento del Consejo, sus Comisiones así como la elaboración de propuestas de mejora del funcionamiento del Consejo y Gobierno Corporativo.
- > Evaluar y aprobar, a la vista del informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el propio funcionamiento del Consejo de Administración, de sus Comisiones y el desempeño de sus funciones por el Presidente, el Consejero Delegado, incluyendo determinadas medidas para mejorar su funcionamiento.

Remuneración

- > Aprobar la política de remuneración de los consejeros para los ejercicios 2020, 2021, 2022 para su posterior elevación a la Junta General Ordinaria de Accionistas del ejercicio 2019.
- > Informar sobre la propuesta y aprobar la remuneración variable del comité de dirección de la Sociedad, así como del Presidente y el Consejero Delegado.
- > Revisiones recurrentes de los Consejeros Independientes lideradas por el Consejero Coordinador para impulsar nuevas iniciativas estratégicas y de desarrollo de la Compañía.

II. Comisiones delegadas del Consejo de Administración

El Consejo de Administración está constituido de tres Comisiones Delegadas, una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Control (CAC) y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR).

COMISIÓN EJECUTIVA

Haciendo uso de las facultades conferidas por la normativa aplicable, el Consejo de Administración de Colonial tiene constituida una Comisión Ejecutiva en la que poder delegar permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las indelegables. Dicha Comisión tiene la siguiente composición y se rige de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración.

Nombre	Cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente
D. Adhane Mousannif	Vocal
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal
D. Carlos Fernández González	Vocal
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal



COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

La función principal del Comité de Auditoría y Control es dar apoyo al Consejo de Administración en todas sus tareas de supervisión mediante revisiones regulares del proceso de preparación de información económica y financiera, de la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia.

Ello incluye la elevación al Consejo de Administración de un informe sobre la Política de control y gestión de riesgos en el que se identifiquen, al menos, los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros, entre otros, los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales. Asimismo, dentro de la función de supervisión de las reglas de los Códigos Internos de Conducta y de la Política de RSC se incluye la evaluación de los riesgos no financieros.

A 31 de diciembre de 2019, el Comité de Auditoría y Control (CAC) estaba compuesto por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Presidente
D ^a . Ana Peralta Moreno	Vocal
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal
D. Javier López Casado	Vocal

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes modificaciones en la composición del Comité de Auditoría y Control de la Sociedad:

- > D^{ña}. Ana Sainz de Vicuña Bemberg presentó su dimisión como consejera de la Sociedad, y en consecuencia, como miembro del Comité, en la sesión del Consejo celebrada con fecha 24 de enero de 2019, habiendo informado de su decisión, mediante carta dirigida al presidente, con anterioridad a la celebración de dicha sesión.
- > Por otro lado, se produjo el nombramiento, por el Comité de Auditoría y Control en su reunión de 24 de enero, de D. Javier Iglesias de Ussel Ordís como Presidente del mismo y los nombramientos, por parte del Consejo de Administración en su reunión de 25 de julio, de D^{ña}. Ana Peralta Moreno y D. Javier López Casado como miembros del Comité.

Todos los miembros del Comité gozan de los conocimientos, aptitudes y experiencia necesarios para el cumplimiento de las funciones del mismo.

Durante el ejercicio 2019, el Comité se ha reunido en nueve ocasiones. Las fechas de las reuniones fueron las siguientes: 24 de enero, 19 de febrero, 25 de febrero, 29 de abril, 24 de julio, 24 de octubre, 5 de noviembre, 20 de noviembre y 19 de diciembre. En consecuencia, el Comité de Auditoría y Control ha cumplido con el deber de reunirse con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones.



En cuanto a la preparación y desarrollo de las sesiones, el Presidente del Comité convoca sus sesiones con una antelación adecuada, asistiendo los Consejeros con regularidad a las sesiones y en los casos que, por causa justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro Consejero, incluyendo instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2019, han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros del Comité al 100% de las sesiones. Por otro lado, se facilita a los miembros del Comité con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar en las mismas, fomentándose así su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros del Comité, ha asistido a las reuniones convocadas el responsable de la auditoría interna. Asimismo, en los casos en los que ha resultado necesario, han asistido como invitados, entre otros: (i) el asesor del Comité; (ii) el Consejero Delegado; (iii) la Directora General Corporativa; (iv) la Directora Financiera; (v) el Director de Desarrollo Corporativo; y (vi) la Vicesecretaria del Consejo de Administración.

Por otro lado, fue invitado, y asistió a reuniones del Comité, el equipo de auditoría de PricewaterhouseCoopers formado por D. Josep Solé y Dña. Mireia Oranias.

Por último, debe destacarse que el Secretario ha levantado la correspondiente acta de todas las sesiones celebradas, reflejando en las mismas su desarrollo, contenido, deliberaciones y acuerdos adoptados. Las actas del Comité se encuentran a disposición tanto de sus miembros como de los miembros del Consejo de Administración.

A continuación, se detallan las principales actividades desarrolladas por el Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2019:

- > Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría.
- > Emitir con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresa una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida.
- > Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos de la Sociedad, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.
- > Aprobar el plan de auditoría interna para el ejercicio 2019.



- > Aprobar la propuesta de reelección del auditor de cuentas para el ejercicio 2020.
- > Aprobar el informe sobre la política de control y gestión de riesgos.
- > Seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa. Constitución de un comité interno para el seguimiento de la política de responsabilidad social corporativa.
- > Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta.
- > Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- > Promover e impulsar la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos de la Sociedad en toda la organización.
- > Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo, que forma parte de las cuentas anuales, para su sometimiento a la aprobación del Consejo de Administración.
- > Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones internas.
- > Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera de la Sociedad para su elevación al Consejo de Administración.



- > Informar al Consejo de Administración, a través de su Presidente, del contenido de las reuniones del Comité.
- > Actualizar el mapa de riesgos y el mapa de procesos de la Sociedad, así como revisar y evaluar el inventario de riesgos.
- > Supervisar la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad de la Sociedad.
- > Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la fusión de filiales íntegramente participadas por la Sociedad.
- > Análisis de los informes presentados por auditoría interna y área de negocio sobre la contratación de proveedores de obras y construcción, así como la formulación de determinadas recomendaciones relacionadas con el control de los procesos de contratación y ejecución de las obras.

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) reportar al Consejo de Administración sobre propuestas de nombramientos de Consejeros dominicales y ejecutivos, y proponer el nombramiento de Consejeros independientes, tras la correspondiente evaluación de competencias, conocimientos y experiencia necesarios, atendiendo siempre a los principios de diversidad y equilibrio en su composición. Asimismo, corresponde a la Comisión proponer al Consejo la Política

de Retribuciones de los consejeros, directores y personas que desarrollen funciones de Alta Dirección.

Asimismo, cabe destacar las siguientes actuaciones:

- > Evaluación y propuestas de mejora del Consejo y de los Órganos de Gobierno.
- > Revisiones recurrentes y propuestas de mejora del funcionamiento de los Órganos de Gobierno.
- > Gestión del talento así como fomentar la formación continua y planes de carrera.
- > Gestión de la sucesión de los Órganos del Consejo y de los equipos directivos.

A 31 de diciembre de 2019, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estaba compuesta por los siguientes Consejeros:

Nombre	Cargo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal
D. Luis Maluquer Trepát	Vocal
D ^a Ana Bolado Valle	Vocal
D. Adnane Mousannif	Vocal
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal

Durante el ejercicio 2019 se produjo un cambio en la composición de la Comisión como consecuencia del nombramiento de Dña. Ana Bolado Valle como miembro de la misma por parte del Consejo de Administración en su reunión de 25 de julio de 2019.

Todos los miembros de la Comisión gozan de los conocimientos, aptitudes y experiencia necesarios para el cumplimiento de las funciones de la misma.

En relación con su funcionamiento, en el ejercicio 2019, la Comisión se ha reunido en ocho ocasiones, siendo las fechas de las reuniones las siguientes: 22 de enero, 21 de febrero, 26 de febrero, 2 de abril, 30 de abril, 16 de julio, 9 de octubre y 11 de diciembre. En consecuencia, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha cumplido con el deber de reunirse con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones.

En cuanto a la preparación y desarrollo de las sesiones, el Presidente de la Comisión convoca sus sesiones con una antelación adecuada, asistiendo los Consejeros con regularidad a las sesiones y en los casos que, por causa

justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro Consejero, incluyendo instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2019, han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros de la Comisión al 100% de las sesiones, a excepción de D. Adnane Mousannif que ha asistido a la totalidad de las mismas salvo por la reunión del 21 de febrero por causa justificada. Por otro lado, se facilita a los miembros de la Comisión, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar en las mismas, fomentándose así su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros: (i) el Presidente del Consejo de Administración; (ii) el Consejero Delegado; y (iii) la Directora de Recursos Humanos.

Por último, debe destacarse que el Secretario ha levantado la correspondiente acta de todas las sesiones celebradas, reflejando en las mismas su desarrollo, contenido, deliberaciones y acuerdos adoptados. Las actas de la Comisión se encuentran a disposición tanto de sus miembros como de los miembros del Consejo de Administración.

Las principales actividades desarrolladas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2019, entre otras, han sido las siguientes:

- > Fomentar el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros. En este sentido se han realizado en el seno de las reuniones de la Comisión, las siguientes presentaciones: (i) “Riesgos macroeconómicos”, (ii) “Inteligencia Artificial”, (iii) “Sostenibilidad ESG/ODS”, y (iv) “Responsabilidad del consejero”.
- > Fomentar la política de ESG (*Environment, Social and Governance*). La Sociedad aspira a un claro liderazgo en ESG, habiendo obtenido en el ejercicio 2019 (i) por cuarto año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG. La elevada calidad del portfolio de Colonial; y (ii) el reconocimiento por BREEAM/GRESB como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio “Award for Responsible Real Estate Investment”.
- > Analizar la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en sus textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.
- > Analizar los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2019 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección.
- > Revisar el plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado.

UNIDAD DE GOBIERNO CORPORATIVO

En el ámbito concreto del gobierno corporativo, el 27 de julio de 2016, el Consejo de Administración de Colonial acordó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Asimismo, con la finalidad de asesorar y proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de Colonial a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la creación de la Unidad de Gobierno Corporativo. Dicha Unidad la dirige la Vicesecretaria del Consejo junto con el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y cuenta independencia financiera para recabar el asesoramiento externo que considera necesario.

En el ejercicio de sus funciones, la Unidad de Gobierno Corporativo lidera el plan de actualización del Consejo de Administración.



III. Comunicaciones

Los Consejeros de Grupo Colonial se hallan investidos de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus instalaciones. A este respecto, tienen a su disposición, entre otros medios, aplicaciones y herramientas informativas donde poder acceder en cualquier momento a toda la información relativa al Consejo de Administración, sus comisiones, planes de actualización, píldoras informativas, actas aprobadas y firmadas, novedades legislativas, entre otros contenidos.

Colonial pone a disposición de los **nuevos Consejeros**, a través del portal del consejero habilitado en su página web, un programa de bienvenida con el que se procura proporcionar a los nuevos Consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la Sociedad y del Grupo, así como de las normas de gobierno corporativo, de forma que desde su nombramiento puedan desempeñar activamente sus funciones. En particular, se pone a disposición de los nuevos Consejeros, entre otros, lo siguiente: (i) información general sobre la Sociedad; (ii) presentación de los órganos de gobierno y la estructura organizativa de la Sociedad; (iii) Código Ético; (iv) Estatutos Sociales; (v) Reglamento de la Junta General de Accionistas; y (vi) Reglamento del Consejo de Administración. Adicionalmente, se celebran reuniones con el equipo directivo/miembros del comité dirección para informarles sobre el funcionamiento de la Sociedad.



IV. Plan de Formación del Consejo de Administración

Asimismo, con el propósito de desarrollar y potenciar el conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno en temas económicos, ambientales y sociales, Grupo Colonial dispone de un **Plan de Actualización** al Consejo, desarrollado por la Unidad de Gobierno Corporativo bajo el liderazgo del Consejero Independiente Coordinador, con el objeto de informar acerca de las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario.

En este sentido, con carácter anual se establece un plan de formación dirigido a los Consejeros de la Sociedad que recoge las diferentes fechas, contenido, destinatarios y ponentes del mismo. En particular, durante el 2019, se han desarrollado sesiones relativas a:

Riesgos
Macroeconómicos

Sostenibilidad ESG/ODS

Inteligencia Artificial

Responsabilidad
del Consejero

V. Evaluaciones de desempeño del Consejo de Administración y de las Comisiones Delegadas

Atendiendo al espíritu de mejora permanente que Colonial persigue en el cumplimiento de sus funciones de gobierno corporativo, ampliando las exigencias que por norma o recomendación de buenas prácticas, son aplicables a las entidades cotizadas, mediante una regulación y políticas internas comprometidas con los avances en dicha materia y la transparencia en su difusión, se realiza una evaluación anual del Consejo y de sus comisiones delegadas. En este sentido, por lo que respecta al año 2019, se implementaron determinadas medidas de mejora, a pesar de que el resultado de la evaluación correspondiente al ejercicio 2018 fue satisfactoria. En este sentido, para mantener la finalidad perseguida por la Sociedad, entre las recomendaciones de mejora que se propusieron para el ejercicio 2019 se incluía la implementación de un mayor grado de diversidad de género en el seno del Consejo de Administración, aspecto que, como se ha indicado, se ha implementado con el nombramiento de tres nuevas consejeras independientes en el ejercicio 2019, mediante la elevación por el Consejo de Administración a la Junta General, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, del nombramiento de dichas consejeras independientes. Las propuestas fueron aprobadas por la Junta General el 14 de junio de 2019.

Por lo que respecta al ejercicio 2019, el Consejo de Administración ha procedido a la evaluación de su composición y competencias, del funcionamiento y composición de las comisiones, y del desempeño del Presidente, del Consejero Delegado, del Consejero Independiente Coordinador y del Secretario del Consejo. A los oportunos efectos, se procedió a la remisión a todos los consejeros de unos cuestionarios para las evaluaciones indicadas, procediendo a tratar diversas materias, así como recabando recomendaciones generales de mejora. Recibidas las contestaciones a los mismos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones elaboró los correspondientes informes de evaluación sobre el Consejo de Administración, el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, así como sobre su propia composición, competencias y funcionamiento, para su elevación al Consejo de Administración. De la misma forma, el Comité de Auditoría y Control formuló el informe de evaluación sobre su composición, competencias y funcionamiento. En el marco de las citadas evaluaciones, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones solicitó los servicios de la entidad Spencer

Stuart como consultor externo en los procesos de evaluación indicados, emitiendo dicha entidad un informe relativo a la adecuación del procedimiento y metodología aplicada por Colonial en el proceso de evaluación, así como las conclusiones en relación con la misma. Tras la evaluación realizada y las correspondientes propuestas de mejora de los Órganos de Gobierno, el Consejo de Administración aprobó los informes de evaluación correspondientes al Consejo, sus comisiones, al Presidente, al Consejero Delegado, al Consejero Independiente Coordinador y al Secretario.

VI. Conflictos de interés

De conformidad con los Estatutos Sociales, el consejero se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado.

Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración se establece que el deber de lealtad obliga al consejero a abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses directo o indirecto. Del mismo modo, los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, ya sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad, en particular, el consejero deberá de abstenerse de: a) realizar transacciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad; b) utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas; c) hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados; d) aprovecharse de las oportunidades de negocio

de la Sociedad; e) obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su Grupo, asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía; f) desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero, conforme la definición legal existente.

Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales, pudiendo ser otorgada

en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso.

La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que esta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

En este sentido, en el ejercicio 2019, el Consejo sometió a la Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de junio, y esta aprobó la dispensa correspondiente a la consejera Dña. Ana Bolado Valle para el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en la medida en que, en la situación actual, no cabe esperar daño para Colonial.



11.3. Remuneración del Consejo de Administración

De conformidad con lo previsto en Ley de Sociedades de Capital, Colonial cuenta con una política de remuneraciones de los consejeros (la "Política de Remuneraciones"); dicha política está orientada a promover la rentabilidad para Colonial y sus accionistas, la sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad, así como a incorporar las precauciones necesarias para desincentivar la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables. Igualmente, pretende remunerar la labor de los consejeros de la Sociedad en la consecución de dicha finalidad, guardando siempre una relación proporcional con el desempeño profesional sin derivar principalmente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de Colonial o de otras circunstancias similares. Asimismo, la Sociedad tiene como objetivo primordial que las remuneraciones que perciban los consejeros de Colonial guarden una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, con la situación económica que esta tenga en cada momento y con los estándares de mercado de empresas comparables tanto a nivel nacional como internacional.

La Junta General aprueba al menos cada tres años como punto separado del orden del día la Política de Remuneraciones, disponible en la página web, que se ajusta al sistema de remuneración previsto en los Estatutos Sociales. En este sentido, la Junta General Ordinaria de 14 de junio de 2019 aprobó la Política de Remuneraciones para los ejercicios 2020, 2021 y 2022.

La Política de Remuneraciones establece los conceptos retributivos que componen la remuneración de los consejeros en su condición de tales, dentro del sistema de remuneración previsto en los Estatutos Sociales, e incluye el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones. Con base en lo anterior, es competencia del Consejo de Administración la determinación de la remuneración que corresponde a cada consejero. Para ello se tienen en consideración el nivel de dedicación y las funciones y responsabilidades atribuidas individualmente, su pertenencia a comisiones del Consejo, así como las demás circunstancias objetivas que pudieran ser relevantes.

La remuneración anual establecida, conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones, tiene en cuenta el nivel

de responsabilidad y dedicación de los consejeros (en particular, el de los ejecutivos), velando por que sea competitiva con la aplicada en otras entidades comparables por su capitalización, tamaño e implantación internacional, habiéndose estudiado y analizado las mismas para la determinación de la Política de Remuneraciones de Colonial.

Los consejeros ejecutivos de Colonial, a diferencia de los no ejecutivos, no perciben ninguna remuneración específica por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad o a sus comisiones, quedando integradas estas funciones en los elementos retributivos de la remuneración fija establecida para ellos en sus respectivos contratos. Asimismo, la remuneración de los consejeros ejecutivos prevista en sus contratos se ajusta a los principios, condiciones y contenido de la Política de Remuneraciones, que contempla (i) la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiere; (ii) los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables; y (iii) los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia poscontractual y permanencia o fidelización.

La fijación de la retribución de los consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos con la Sociedad de conformidad con la Ley y con la Política de Remuneraciones, corresponde al Consejo de Administración. Asimismo, la Junta General aprobó el 21 de enero de 2014 el establecimiento de un sistema de remuneración que conlleva la entrega de acciones a consejeros ejecutivos y miembros del Comité de Dirección, sometidas al cumplimiento de determinados parámetros.

En la actualidad, solamente los consejeros ejecutivos perciben una retribución variable en función del desempeño de sus funciones.

En relación con el asesoramiento en materia de remuneraciones, el Reglamento del Consejo de Administración prevé que los consejeros, sus comisiones y los miembros pertenecientes a estas, puedan solicitar asesoramiento externo en las materias que consideren necesarias. En este sentido, durante el ejercicio 2019, se ha contado con el asesoramiento de Spencer Stuart y Headway.

Las determinaciones específicas para los consejeros en su condición de tales, aplicables al ejercicio en curso son las que se detallan a continuación:

- > Los consejeros tienen derecho a una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- > El consejero coordinador tiene derecho a una cantidad fija anual adicional de 75.000 euros.
- > Los consejeros tienen derecho a una cantidad de 5.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración a la que asistan.
- > Los miembros de la Comisión Ejecutiva tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de la Comisión Ejecutiva a la que asistan.
- > El Presidente del Comité de Auditoría y Control y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros cada uno de ellos.
- > Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 25.000 euros cada uno de ellos.
- > El Presidente del Comité de Auditoría y Control y el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones tienen derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de los citados comités, a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.
- > Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.



Los consejeros ejecutivos no perciben ninguna remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración ni a sus comisiones; ni cantidad fija anual, ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración de las indicadas anteriormente; sino que su remuneración anual es la que se resume a continuación. Conforme a la Política de Remuneraciones aplicable al ejercicio en curso, el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros en su condición de tales es de 2.280.000 euros.

La Política de Remuneraciones prevé una remuneración anual fija de 571.726 euros para el Presidente y de 665.282 euros para el Consejero Delegado. Estos importes retribuyen todas las funciones que los consejeros ejecutivos desempeñan en Colonial y sociedades de su grupo, con excepción de las remuneraciones percibidas por sus cargos de consejeros en Société Foncière Lyonnaise, y se incrementan anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondiente al año natural anterior. En este sentido, conforme a la actualización anual de los citados importes, está previsto que, en el ejercicio 2020, los componentes fijos de la remuneración de los consejeros ejecutivos asciendan a la cantidad de 576.300 euros para el Presidente y a la cantidad de 670.604 euros para el Consejero Delegado.

Adicionalmente a lo anterior, los consejeros ejecutivos, es decir, el Presidente y el Consejero Delegado que, además, es Vicepresidente ejecutivo, podrán percibir como remuneración variable anual un importe de hasta el 100% sobre la remuneración fija anual que corresponda a cada uno. En este sentido, en el marco de la política de remuneraciones vigente para el ejercicio 2019, el Consejo de Administración acordó que la retribución variable se sometiese al cumplimiento de determinados parámetros u objetivos de carácter cuantitativo y cualitativo, ponderando los primeros un 70% de la retribución variable, y un 30% los objetivos de carácter cualitativo. De entre los criterios cuantitativos, el principal objetivo fue el cumplimiento del presupuesto. En este sentido, las rentas estimadas, los gastos de estructura y el EBITDA han estado en línea con el presupuesto, destacando el beneficio por acción, que ha mejorado en un 23% sobre el ejercicio 2018. Por lo que se refiere a la política financiera, se ha reducido el *Loan to Value* hasta un 36%, y los costes financieros en comparación con el presupuesto. Asimismo, se ha producido una revalorización significativa del *Net Asset Value* del 11%. Por lo que respecta al cumplimiento de los objetivos en materia de inversiones y desinversiones, se ha observado un resultado muy positivo, en especial en lo referente a la venta de la cartera logística. En consecuencia, los objetivos de carácter cuantitativo para el ejercicio 2019 se han cumplido de forma satisfactoria de acuerdo con la propuesta de la Comisión de Nombramientos

y Remuneraciones al Consejo de Administración. En lo que respecta a los criterios o parámetros cualitativos se destaca el impulso en materia de ESG (*Environmental, Social and Governance*). Así, se ha producido una mejora en el indicador GRESB, la obtención, por cuarto año consecutivo, del nivel Gold en EPRA sBPR, y el reconocimiento a través del premio otorgado a la Sociedad, GRESB/BREEAM 2019 Award for Responsible Investment. Asimismo, se han tenido en cuenta las políticas de responsabilidad social corporativa, la dedicación y excelencia profesional, y el resultado de la evaluación del desempeño de las funciones que le son propias, de la supervisión del gobierno corporativo y su contribución a la mejora de la reputación corporativa de Colonial. En función de lo indicado, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, consideró que la retribución variable a percibir en el ejercicio 2019 por los consejeros ejecutivos fuera del 100% de la retribución fija.

Adicionalmente, los consejeros ejecutivos podrán percibir cada año, con carácter excepcional, una remuneración variable adicional cuya cuantía máxima podrá alcanzar hasta el 200% de su remuneración fija anual. Esta remuneración variable adicional podrá ser acordada en atención a la participación de cada uno de los consejeros ejecutivos en operaciones corporativas, de adquisición, inversión,



reestructuración o cualquier otra operación o actuación que, por su naturaleza, complejidad, cuantía y resultados genere de forma significativa el valor añadido a los accionistas o produzca un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo que refuercen la sostenibilidad de la Sociedad. Corresponde al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, acordar, en su caso, y fijar para cada uno de los consejeros ejecutivos, el importe y la fecha de liquidación de esta remuneración variable adicional.

Asimismo, conforme a lo establecido en la Política de Remuneraciones, los contratos del Presidente y del Consejero Delegado incluyen las denominadas cláusulas 'clawback' que permiten a Colonial reclamar, en determinados supuestos, la devolución total o parcial de las cantidades percibidas en concepto de retribución variable. (Véase más información en el apartado B.2. del Informe Anual de Retribuciones 2019).

Además de la remuneración variable anual y, en su caso, de la remuneración variable adicional, el Presidente y el Consejero Delegado son beneficiarios del plan de entrega de acciones que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 21 de enero de 2014 y cuya

vigencia fue ampliada hasta el año 2021 por acuerdo de la Junta General de Accionistas de Colonial de 29 de junio de 2017 (el "Plan"), que establece una serie de criterios objetivos sobre la evolución de los resultados de la Sociedad para determinar el número concreto de acciones a entregar, como son el flujo de caja neto de operaciones de la Sociedad obtenido con carácter anual y las variaciones del *Net Asset Value* de las acciones de la Sociedad que se produzcan en cada ejercicio. Las acciones recibidas en ejecución del Plan no pueden ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios 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.

Por último, los consejeros no ejecutivos no perciben ninguna remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones de Colonial o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones de la Sociedad.

El resumen de las remuneraciones percibidas por los consejeros de Colonial durante el ejercicio 2019 es el siguiente (importes en miles de euros), si bien, para más información puede consultarse el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros en el siguiente enlace: www.inmocolonial.com



Consejero	2018	2019
D. Juan José Brugera Clavero	1.808	2.055
D. Pedro Viñolas Serra	3.004	3.302
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al Thani	87	92
D. Adhane Mousannif	136	135
D. Carlos Fernández González	87	89
D. Javier López Casado	110	54
D. Juan Carlos García Cañizares	126	120
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	301	298
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	222	187
D. Luis Maluquer Trepas	185	187
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	69	–
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	64	–
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	81	–
Dña. Ana Inés Sainz de Vicuña Bemberg	14	179
Total	6.294	6.698

11.4. Ética y cumplimiento

I. Código Ético

En 2011, atendiendo a las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento general en los mercados internacionales y de los principios de responsabilidad social aceptados por la Sociedad, Colonial aprobó el **Código Ético** de la compañía. Este documento plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, y establece los valores básicos que deben guiar las actividades de los profesionales de Colonial. El Código Ético está a disposición de todos los grupos de interés de Colonial en su página web, y coincidiendo con cada nueva contratación se hace entrega del mismo a la vez que el nuevo empleado suscribe su correspondiente compromiso de actuación en el marco de los principios del Código Ético.

Adicionalmente, Colonial pone a disposición de sus empleados un **Canal de Denuncias interno** a través del cual pueden trasladar de forma confidencial y anónima cualquier consulta sobre el contenido del Código Ético o, en el caso de que fuera necesario, comunicar cualquier sospecha fundada de irregularidad. Todas las comunicaciones son tratadas por la Unidad de Cumplimiento Normativo atendiendo a los principios de confidencialidad y ausencia de represalias, a fin de alentar y permitir a los profesionales de la organización poner de manifiesto asuntos de gran relevancia para Colonial. En el ejercicio 2019, no se ha recibido ninguna denuncia a través del Canal de Denuncias interno.

Principios de actuación

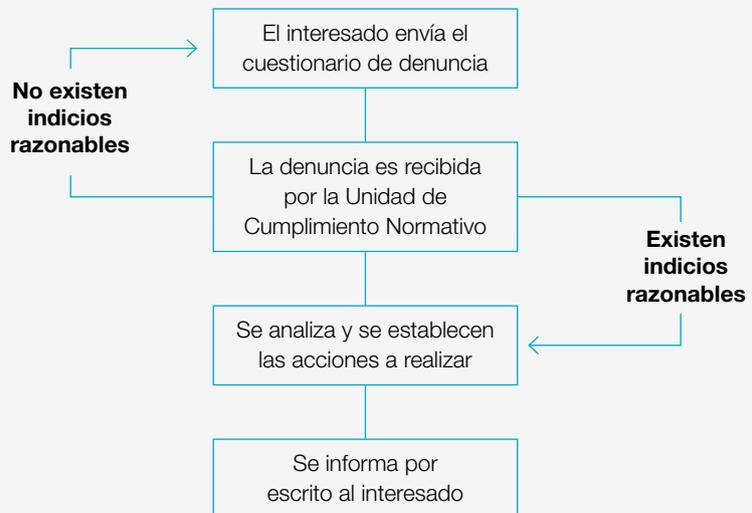
- > Respeto a la legalidad vigente
- > Integridad profesional
- > Respeto con el medio ambiente

Relación con y entre los profesionales del Grupo

- > No discriminación y respeto mutuo e igualdad de trato
- > Igualdad de oportunidades
- > Conciliación de la vida familiar con la actividad laboral
- > Derecho a la intimidad
- > Seguridad y salud en el trabajo

Compromisos con terceros y con el mercado

- > Libre competencia
- > Integridad en la gestión
- > Relaciones con los clientes
- > Relaciones con contratistas y proveedores
- > Relaciones con los accionistas
- > Información reservada y confidencial
- > Protección del patrimonio empresarial
- > Conflictos de interés
- > Neutralidad
- > Compromiso social
- > Actividades externas



Entre las actividades realizadas durante 2019 enfocadas a potenciar el conocimiento del Código Ético destacan las siguientes:

- > Realización de una sesión de *team building* dirigida a todos los empleados de Colonial y Utopicus, cuyo eje principal era la puesta en valor de los principios y valores de Colonial que se encuentran plasmados en el Código Ético.
- > Se han llevado a cabo dos sesiones formativas en materia de prevención de riesgos penales con los equipos de Colonial Madrid y Colonial Barcelona y en ellas se reforzó la obligación de cumplir el Código Ético y la herramienta del canal de denuncias.

II. Prevención de riesgos normativos

Adicionalmente al Código Ético, Colonial dispone de un sistema de prevención de riesgos normativos el cual es gestionado a través de la Unidad de Cumplimiento Normativo. En el ámbito de la prevención de los distintos riesgos normativos, la compañía dispone de un Manual de prevención de riesgos penales, un Manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y un Reglamento interno de conducta en el ámbito del mercado de valores. Igualmente, con carácter recurrente, Colonial procede a la revisión de la normativa interna y externa que le es aplicable, por medio de la Unidad de Cumplimiento Normativo, así como de asesores y abogados externos, a fin de garantizar su total y correcto cumplimiento.

En el marco de las actuaciones para la prevención de riesgos normativos, la Unidad de Cumplimiento Normativo se reunió formalmente en un total de cinco ocasiones, a fin de abordar, entre otras cuestiones: la prevención de riesgos penales, la aplicación del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores, la Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo, la protección de datos personales, el plan de actualización normativa y la Responsabilidad Social Corporativa. No obstante, lo anterior, existe un contacto recurrente entre los miembros de la Unidad de Cumplimiento Normativo y abordan cuestiones de diversa índole sin la necesidad de que haya existido una convocatoria formal y la correspondiente acta de la sesión.

III. Lucha contra la corrupción y soborno

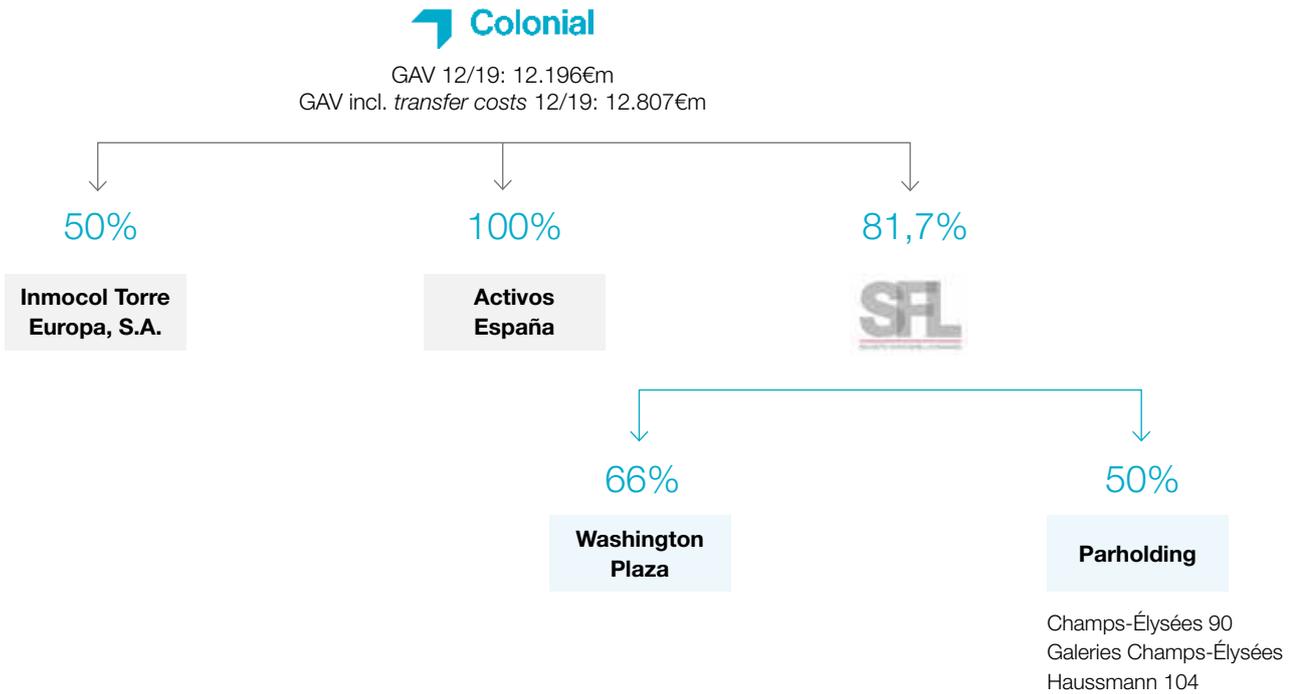
Como parte de su compromiso con la integridad y excelencia profesional, Colonial ha adoptado políticas y procedimientos con el propósito de evitar cualquier forma de corrupción, soborno y prevenir el blanqueo de capitales en el desarrollo de su actividad. Así, además de los mecanismos arriba mencionados para la prevención de riesgos normativos, la compañía dispone de un modelo de segregación de funciones y un sistema de autorización de compras, para incrementar el control en materia de corrupción y soborno. Las principales actividades realizadas durante 2019 son:

- > La UCN ha realizado formaciones a todos los responsables de Colonial en Madrid y en Barcelona, en materia de prevención de riesgos penales y en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación de terrorismo.
- > Se han realizado entrevistas a todos los miembros del Comité de Dirección y el nuevo responsable de obras, con el objetivo de identificar si se ha detectado algún caso de corrupción/fraude en sus departamentos o bien son conocedores de alguno. Ninguno de los entrevistados ha detectado ningún caso de corrupción/fraude.
- > Los trabajos y revisiones realizados por la Unidad de Auditoría Interna siempre incorporan especial atención al fraude/corrupción.
- > La Unidad de Auditoría Interna ha presentado al Comité de Auditoría el trabajo de concentración de proveedores, revisando el grado de concentración por tipología, llevando a cabo un análisis más pormenorizado de los proveedores con mayor concentración.
- > Se ha llevado a cabo una auditoría de la contratación de agentes comerciales por parte de la Unidad de Auditoría Interna.
- > El Auditor Interno participa y forma parte de la Mesa de Contratación en todos los procesos de licitación de obras (para obras por importe > 60.000 €).
- > En materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo se ha continuado con la aplicación de las medidas establecidas en el Manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo aprobado por Colonial. Igualmente, los procedimientos y órganos de control interno han sido objeto de examen a cargo de un experto externo.

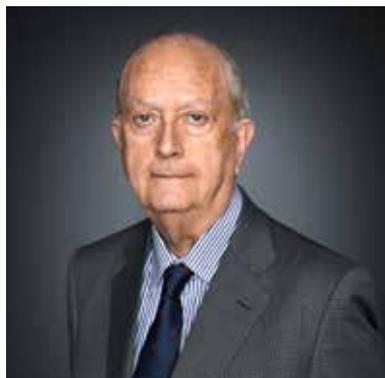
Siguiendo la línea de los últimos años, en 2019 no se ha identificado ningún caso de corrupción ni en España ni en Francia.

11.5. Organización del Grupo

■ Grupo Colonial



11.6. Equipo de Dirección



D. Juan José Brugera Clavero
Presidente



D. Pere Viñolas Serra
CEO



Dª. Carmina Canyet i Cirera
Directora General Corporativa



Dª. Nuria Oferil Coll
Directora de la Asesoría Jurídica



D. Albert Alcober Teixido
Director de Negocio



Dª. Begoña Muñoz López
Directora Recursos Humanos



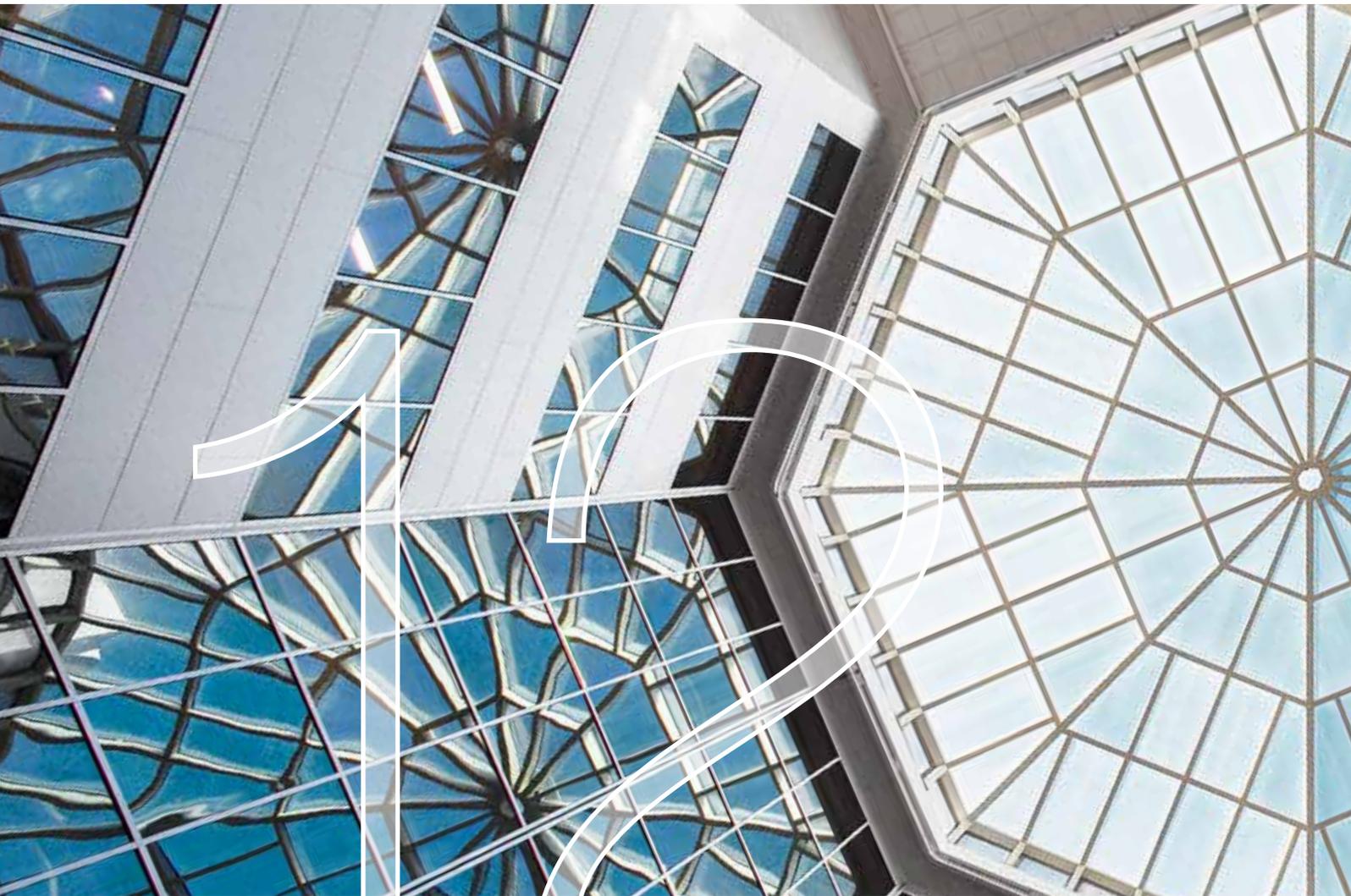
Dª. Angels Arderiu Ibars
Directora Financiera



D. Juan Manuel Ortega Moreno
Director Comercial y de Inversiones



D. Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo



12

Gestión de riesgos



12.1. Gestión del riesgo

12.2. Riesgos ESG - oportunidades de mejora

12.3. El cambio climático: Riesgos y Oportunidades

12.4. Nuestra exposición a las tendencias mundiales



12.1. Gestión del riesgo

I. Visión

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

II. Gobierno

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

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control y la Unidad de Auditoría Interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos. El Comité de Auditoría y Control, apoyando al Consejo de Administración, realiza, entre otras, las siguientes funciones en control y gestión de riesgos:

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

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas dos unidades de apoyo:

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

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

III. Herramientas

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se basa en el mapa de riesgos corporativo. Este sirve de herramienta para representar gráficamente la evaluación de los riesgos en función del impacto económico en Colonial y la probabilidad de materialización del evento.

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

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

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

Tanto a nivel interno como externo, Colonial identifica los riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG). Para monitorizarlos y responder a estos desde la gestión del riesgo y el liderazgo ESG, el Grupo Colonial ha seguido desarrollando el Plan estratégico en ESG. La gestión de los riesgos ESG permite a Colonial transformarlos en oportunidades de mejora, ayudando a gestionar de forma más eficiente los activos de la compañía creando impacto medioambiental y social positivo.

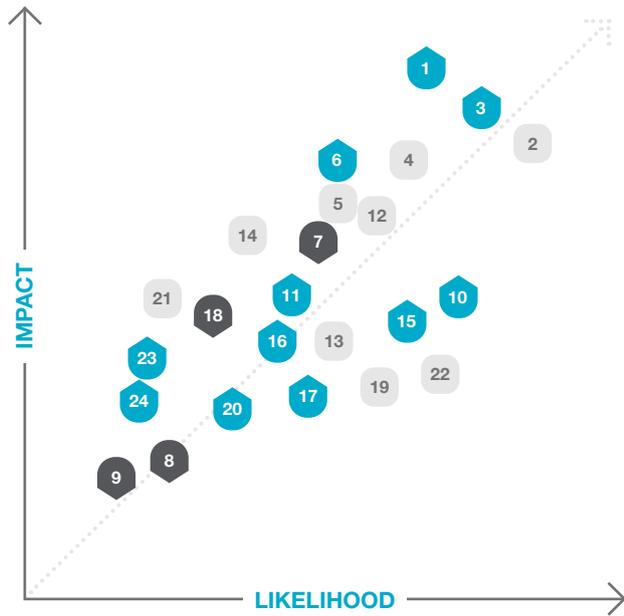
IV. Principales riesgos

A continuación, se presenta el mapa de riesgos corporativo del 2019 detallando las categorías de los riesgos, la clasificación en función de la evaluación realizada por el equipo directivo, su nivel de impacto y probabilidad, y el cambio en la influencia de cada riesgo en el Grupo respecto al año anterior. Este mapa de riesgos se podrá ver afectado en el 2020 por el impacto del COVID-19. En el apartado de

'Hechos posteriores: impacto del COVID-19' de este mismo capítulo se presenta una explicación más detallada de las principales medidas adoptadas por el Grupo ante esta crisis, así como los posibles riesgos de este mapa que se podrían ver afectados, si bien el Grupo está trabajando para analizar el impacto específico para cada uno de los riesgos que a continuación se presentan.

Categoría	Riesgo	Clasificación	Impacto	Probabilidad	Cambio
Riesgos externos					
Mercado	Nuevas tendencias en el modelo de negocio	Muy Alto	Alto	Medio	▲
	Complejidad en operaciones de inversión	Muy Alto	Alto	Alto	⊖
	Fluctuación del ciclo inmobiliario	Muy Alto	Alto	Alto	▲
Económico	Incertidumbre política y/o macroeconómica	Muy Alto	Alto	Medio	⊖
	Cambios en expectativas de inversores	Medio	Medio	Medio	⊖
Financiero	Cambios en normativa fiscal (SOCIMI/SIIC)	Alto	Alto	Medio	▲
	Aumento de los tipos de interés	Medio	Medio	Medio	▼
	Liquidez de los mercados financieros	Bajo	Bajo	Bajo	▼
	Insolvencia de clientes	Bajo	Bajo	Bajo	▼
ESG	Gestión de tendencias en ESG	Alto	Medio	Alto	▲
	Cambio climático	Bajo	Medio	Bajo	▲
Riesgos internos					
Estratégico	Tamaño e internacionalización del Grupo	Alto	Alto	Medio	⊖
	Concentración del portfolio	Medio	Medio	Medio	⊖
	Exposición en mercado de <i>coworking</i>	Medio	Medio	Bajo	⊖
Operativo	Costes y plazo de ejecución de obras	Alto	Medio	Alto	▲
	Gestión de niveles de renta y de ocupación	Medio	Medio	Medio	▲
	Cumplimiento requisitos REIT (SOCIMI/SIIC)	Medio	Medio	Medio	▲
	Mantenimiento y daños en inmuebles	Bajo	Medio	Bajo	▼
	Nivel de endeudamiento y <i>rating</i>	Medio	Medio	Medio	⊖
	Estructura organizativa	Medio	Medio	Medio	▲
	Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad	Medio	Medio	Medio	⊖
ESG	Capital Humano	Medio	Medio	Alto	⊖
	Daños al medio ambiente	Bajo	Medio	Bajo	▲
	Cumplimiento regulatorio	Bajo	Medio	Bajo	▲

- 1 Nuevas tendencias en el modelo de negocio
- 2 Complejidad en operaciones de inversión
- 3 Fluctuación del ciclo inmobiliario
- 4 Incertidumbre política y/o macroeconómica
- 5 Cambios en expectativas de inversores
- 6 Cambios en normativa fiscal (SOCIMI/SIIC)
- 7 Aumento de los tipos de interés
- 8 Liquidez de los mercados financieros
- 9 Insolvencia de clientes
- 10 Gestión de tendencias ESG
- 11 Cambio climático
- 12 Tamaño e internacionalización del Grupo
- 13 Concentración del portfolio
- 14 Exposición en mercado *coworking*
- 15 Costes y plazo de ejecución
- 16 Gestión de niveles de renta y de ocupación
- 17 Cumplimiento requisitos REIT (SOCIMI/SIIC)
- 18 Mantenimiento y daños en los inmuebles
- 19 Nivel de endeudamiento y *rating*
- 20 Estructura organizativa
- 21 Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad
- 22 Capital humano
- 23 Daño al medio ambiente
- 24 Cumplimiento regulatorio



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

RIESGOS EXTERNOS

Riesgos de mercado: riesgos asociados al mercado inmobiliario.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Nuevas tendencias en el modelo de negocio Clasificación: Muy Alto		
<p>La aparición de nuevas tendencias en el modelo de trabajo de las empresas, así como los cambios en las preferencias de los trabajadores pueden afectar al modelo de negocio de Colonial.</p> <p>Los cambios de tendencia pueden evolucionar rápidamente afectando al modelo de negocio de la compañía, dificultando la captación y retención de los clientes por la incapacidad de satisfacer las nuevas demandas y necesidades de los clientes, produciendo una pérdida de competitividad respecto a nuevos competidores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdida de clientes. > Pérdida de competitividad. > Modelo de negocio obsoleto. 	<ul style="list-style-type: none"> > Cuestionarios de satisfacción entre los clientes con el objetivo de identificar sus necesidades. > Estudios de mercado para identificar nuevas tendencias y cambios de comportamiento en el lugar de trabajo de las empresas. > Inversión en innovación a través del proyecto "Proptech" y distintas alianzas con expertos del sector (Metaprop, Johnson Controls, Aleix Valls...). > Crecimiento en el mercado de <i>coworking</i> a través de la filial Utopicus.
Complejidad en operaciones de inversión Clasificación: Muy Alto		
<p>Dada la madurez del ciclo inmobiliario aumenta la complejidad para ejecutar inversiones con la rentabilidad esperada, así como conseguir los objetivos de crecimiento establecidos en el plan de negocio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción de la rentabilidad. > Reducción del valor de las inversiones. > Incumplimiento del plan estratégico. 	<ul style="list-style-type: none"> > Búsqueda de operaciones <i>off-market</i>. > Seguimiento del mercado inmobiliario mediante informes sectoriales y contacto con agentes inmobiliarios. > Procesos exhaustivos de <i>Due diligence</i> en las operaciones. > Revisión periódica del Comité de Inversiones de la estrategia y oportunidades de inversión.
Fluctuación del mercado inmobiliario Clasificación: Muy Alto		
<p>El ciclo del mercado inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y el panorama político, además de estar influenciado por múltiples factores externos como el precio del suelo, la oferta y la demanda, los tipos de interés y la liquidez del mercado.</p> <p>La fluctuación del mercado inmobiliario puede tener un gran impacto en las operaciones de Colonial, así como en la valoración y en la definición del plan estratégico.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción del valor de los inmuebles. > Reducción de la demanda. > Reducción de las rentas. > Aumento del ratio de desocupación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Análisis periódico <i>ABC</i> del portfolio de Colonial con el objetivo de revisar la madurez de los activos, su rentabilidad y su capacidad de desarrollo. > Seguimiento de datos macroeconómicos para anticipar una variación en el ciclo inmobiliario. > Concentración del portfolio en zonas <i>prime</i> y de alto potencial de crecimiento. > Diversificación de la cartera de clientes con arrendatarios de primer nivel presentes en múltiples sectores. > Revisión de los contratos de alquiler de acuerdo al estado del ciclo inmobiliario.

Riesgos económicos: riesgos asociados a la coyuntura económica.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Inestabilidad política y económica Clasificación: Muy Alto		
<p>La inestabilidad económica y/o política son factores externos ajenos al control de la compañía y que afectan directamente al sector empresarial, a los grupos de inversión internacionales y, por tanto, al mercado inmobiliario.</p> <p>La incertidumbre económica y política puede afectar a la liquidez del mercado, la valoración de los activos, los tipos de interés y la solvencia de los clientes entre otros, impactando negativamente en las operaciones de Colonial.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción del valor de los activos. > Reducción de la demanda. > Reducción de las rentas. > Reducción de la liquidez del mercado. > Aumento de la ratio de desocupación. > Aumento de la morosidad. > Aumento del coste de financiación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Seguimiento de datos macroeconómicos (crecimiento del PIB, niveles de empleo, consumo, inflación, tipos de interés) para anticipar una variación en el ciclo inmobiliario. > Concentración del portfolio en zonas <i>premium</i> y de alto potencial de crecimiento. > Diversificación de la cartera de clientes con arrendatarios presentes en múltiples sectores. > Revisión de los contratos de alquiler de acuerdo al estado del ciclo inmobiliario. > Test de <i>stress</i> del business plan.
Cambios en las expectativas de inversores Clasificación: Medio		
<p>Los cambios en las expectativas de los inversores pueden producirse debido a múltiples factores. El entorno económico y político, la consecución del plan estratégico y los resultados, así como otros factores pueden provocar una reducción de la confianza del mercado.</p> <p>Asimismo, el precio de la acción podría verse afectado ante un cambio de expectativas por parte de los inversores.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción de la liquidez. > Variación del precio de la acción. 	<ul style="list-style-type: none"> > Contacto permanente con inversores a través de presentaciones corporativas, <i>road shows</i>, <i>asset tours</i> y reuniones con el fin de presentar el plan estratégico de la compañía y alinearlo a las expectativas del mercado. > Monitorización de los actuales y potenciales inversores a través de la utilización de un <i>software</i> específico, que facilita el seguimiento de las carteras de dichos inversores.

Riesgos financieros: riesgos financieros derivados de la liquidez de los mercados, la solvencia y la fiscalidad, así como de la estrategia financiera adoptada por la compañía.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Cambios en la legislación tributaria (SOCIMI/SIIC) Clasificación: Alto		
<p>Cambios regulatorios, en especial en la regulación tributaria del régimen SOCIMI, pueden tener un impacto en los estados financieros de la compañía, así como afectar la retribución al accionista y la rentabilidad.</p> <p>El régimen SOCIMI excluye de la tributación los beneficios obtenidos de las actividades provenientes del alquiler, siendo estos beneficios obligados (en un 80% como mínimo) a ser distribuidos vía dividendo a los accionistas, trasladándose la carga fiscal.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción del beneficio neto. > Reducción del dividendo. > Reducción de la rentabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Informe de Colonial de control y seguimiento fiscal y la contribución fiscal del Grupo. > Análisis de sensibilidad del impacto de un cambio en el régimen SOCIMI en los estados financieros de la Compañía. > Contacto constante con asesores tributarios y suscripción a boletines informativos y eventos especializados con objeto de disponer de un seguimiento actualizado de la legislación tributaria y los posibles cambios.
Incremento de los tipos de interés Clasificación: Medio		
<p>Los tipos de interés están sujetos a múltiples factores externos.</p> <p>El aumento de los tipos de interés puede afectar a la rentabilidad de los proyectos o la gestión del endeudamiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción de la rentabilidad. > Aumento del coste de financiación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversificación de las fuentes de financiación. > Renegociación de la deuda incrementando los vencimientos. > Análisis mensual del nivel de endeudamiento: <i>Loan to Value</i> inferior al 40%. > Productos financieros de cobertura sobre tipos de interés.
Liquidez del mercado Clasificación: Bajo		
<p>La falta de liquidez en los mercados financieros puede dificultar o limitar la inversión o ejecución de nuevos proyectos.</p> <p>Asimismo, la falta de liquidez puede encarecer el coste de financiación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Mayor uso de fondos propios. > Aumento del coste de financiación. > Reducción del crecimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> > Diversificación de las fuentes de financiación. > Obtención de deuda a largo plazo. > Calificación crediticia BBB+. > Análisis mensual del nivel de endeudamiento: <i>Loan to Value</i> inferior al 40%.
Insolvencia de clientes Clasificación: Bajo		
<p>Clientes con baja solvencia pueden aumentar el riesgo de impagos, afectando al flujo de tesorería de la compañía.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento de la morosidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Portfolio de clientes centrado en grandes empresas de primer nivel. > Análisis de solvencia de nuevos clientes. > Seguimiento mensual de los impagos y de las reclamaciones.

Riesgos ESG (Externos): Véase el apartado 12.2. RIESGOS ESG - OPORTUNIDADES DE MEJORA.

RIESGOS INTERNOS

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

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Tamaño del Grupo e internacionalización Clasificación: Alto		
<p>El desarrollo del plan estratégico puede estar limitado por el tamaño del Grupo y su presencia internacional.</p> <p>El estancamiento del Grupo en un mercado local pequeño puede atraer el interés de grandes competidores con presencia internacional en la compañía.</p> <p>Por otro lado, el crecimiento inorgánico del Grupo mediante adquisiciones de otras compañías puede derivar en una espiral de crecimiento desorganizada que afecte a la gestión y al control del Grupo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Posibilidad de OPA por parte de un gran competidor o fondo de inversión con una estrategia distinta. > Pérdida de sinergias. 	<ul style="list-style-type: none"> > Análisis del NAV y del GAV de Colonial respecto a otros competidores del sector. > Seguimiento constante de los mercados inmobiliarios europeos en busca de nuevas oportunidades de crecimiento. > Capacidad para realizar operaciones de ampliación de capital aceleradas.
Concentración del portfolio Clasificación: Medio		
<p>La estrategia y el modelo de negocio de la compañía trata de conseguir el equilibrio entre la concentración y focalización en el segmento de oficinas en tres mercados (Barcelona, Madrid y París) con la búsqueda de otras oportunidades de negocio en otros mercados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdida de oportunidades. > Pérdida de rentabilidad. 	<ul style="list-style-type: none"> > Estrategia de Colonial basada en la concentración de su portfolio en el sector de oficinas ubicadas en el CBD y BD de las ciudades Barcelona, Madrid y París, asegurando el valor y obteniendo una rentabilidad de sus activos superior a la media del mercado. > Seguimiento mensual de las operaciones comerciales firmadas. > Seguimiento constante de los mercados inmobiliarios europeos en busca de nuevas oportunidades de crecimiento.
Exposición en mercado de <i>coworking</i> Clasificación: Medio		
<p>Colonial irrumpió en el mercado de <i>coworking</i> a través de su filial Utopicus debido al auge de este modelo de trabajo demandado por nuevos clientes y la consolidación de este mercado dentro del segmento de oficinas con la aparición de nuevos competidores.</p> <p>La incertidumbre de este nuevo segmento de mercado puede afectar a la rentabilidad de la compañía así como impactar en el valor de su portfolio así como en su reputación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Disminución del valor del portfolio. > Disminución de la rentabilidad. > Incertidumbre en el modelo de negocio. 	<ul style="list-style-type: none"> > Análisis del mercado del <i>coworking</i> en las principales ciudades europeas. > Seguimiento continuado del business plan de Utopicus. > Seguimiento continuo de los resultados de los centros de <i>coworking</i>. > Creación de valor mediante sinergias entre los espacios de Utopicus y los inmuebles de Colonial. > Creación de equipos y de un modelo de gestión mixtos para una mayor interrelación entre Colonial y Utopicus.

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

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Costes y plazo de ejecución de obras		
Clasificación: Alto		
La alta demanda en el sector de la construcción puede impactar negativamente en la rentabilidad de los proyectos, el incremento de coste de los materiales y mano de obra, así como en la entrega de dichos proyectos, pudiendo afectar a la imagen de la compañía o incurrir en gastos de compensación a arrendatarios con precontratos.	<ul style="list-style-type: none"> > Disminución de la rentabilidad. > Impacto en imagen y reputación. > Retrasos en la ejecución de las obras. > Sobrecostes de compensación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Desarrollo de proyectos bajo la supervisión de <i>Project Managers</i>. > Limitación de las desviaciones y retrasos en cláusulas específicas de los contratos de obra. > Análisis mensual de los proyectos en ejecución.
Gestión de niveles de renta y de ocupación		
Clasificación: Medio		
<p>Con el objetivo de la creación de valor a largo plazo, Colonial está expuesta al riesgo de desocupación y la falta de captación del valor a través de las rentas.</p> <p>La falta de inversión en activos maduros y una mala gestión de relaciones con el cliente pueden producir una reducción del nivel de rentas y/o incremento de la desocupación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Disminución de rentas. > Disminución del valor del portfolio. > Aumento de la desocupación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Análisis de operaciones comerciales del mercado para establecer el apropiado nivel de rentas. > Encuestas de satisfacción a clientes para detectar las necesidades de los clientes y ofrecer nuevos servicios. > Plan de inversiones, mantenimiento y certificación energética individualizado por activo para disponer de edificios de elevada calidad y altamente competitivos.
Cumplimiento requisitos REIT (SOCIMI/SIIC)		
Clasificación: Medio		
<p>Colonial está sujeto al régimen fiscal SOCIMI, así como su filial SFL está sujeta al régimen SIIC, por el cual la compañía está sujeta a una serie de requerimientos para mantener dichos regímenes.</p> <p>El incumplimiento de uno o varios requisitos supondría la expulsión del régimen fiscal y la pérdida de su estatus durante tres ejercicios, pasando a estar sujeto al tipo general del Impuesto de Sociedades por la totalidad de sus actividades.</p> <p>Adicionalmente, el cumplimiento de las obligaciones de los regímenes fiscales SOCIMI/SIIC suponen una pérdida de flexibilidad en las operaciones de compra y venta de inmuebles, pudiendo generar una pérdida de oportunidades en operaciones inmobiliarias.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdida del estatus SOCIMI/SIIC. > Pérdida de flexibilidad en operaciones de compra/venta. 	<ul style="list-style-type: none"> > Seguimiento de las obligaciones de cumplimiento de los regímenes fiscales SOCIMI/SIIC. > Planificación del Business Plan de la compañía de acuerdo a las obligaciones de cumplimiento de los regímenes SOCIMI/SIIC. > Certificado de retención mínima para los accionistas de referencia.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Mantenimiento y daños en inmuebles Clasificación: Bajo		
<p>La falta de mantenimiento y los daños en los inmuebles es un riesgo al que la compañía está expuesta continuamente.</p> <p>El aumento de los costes de mantenimiento y reparaciones imprevistas puede afectar negativamente la satisfacción de los clientes y perjudicar las negociaciones de rentas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Insatisfacción de los clientes. > Disminución de rentas. > Aumento costes de mantenimiento y reparaciones. 	<ul style="list-style-type: none"> > Monitorización a través de un portal de mantenimiento, con el control de <i>facility managers</i> asignados a cada edificio. > Implantación del proyecto Proptech para una gestión más eficiente de los inmuebles a través de herramientas de IoT. > Análisis mensual de desviación de costes de mantenimiento y reparaciones. > Análisis de eficiencia en los costes repercutidos a los inquilinos.
Nivel de endeudamiento y rating Clasificación: Medio		
<p>El crecimiento a largo plazo de Colonial viene dado por su estrategia y capacidad de financiación. Un alto nivel de endeudamiento y/o una pérdida de <i>rating</i> crediticio podrían encarecer o limitar el acceso a la financiación, perjudicando la operaciones de la compañía.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del coste de financiación. > Acceso limitado a la financiación. > Pérdida de la calificación crediticia actual. 	<ul style="list-style-type: none"> > Seguimiento y control mensual del endeudamiento y liquidez (portfolio de deuda, vencimientos, liquidez, coste medio de la deuda). > Seguimiento de <i>covenants</i> de créditos sindicados y bonos. > Emisión y renovación de los programas de bonos y pagarés. > Análisis mensual del nivel de endeudamiento: <i>Loan to Value</i> inferior al 40%.
Estructura organizativa Clasificación: Medio		
<p>La capacidad de adaptar la estructura organizativa del Grupo en función del modelo de negocio o la estrategia adoptada puede suponer un reto para la organización, generando ineficiencias o reducción de la productividad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Inadecuada gestión de recursos y capacidades generando ineficiencias. > Problemas de comunicación interna. > Bajo rendimiento de los empleados. 	<ul style="list-style-type: none"> > Definición de la estructura organizativa del Grupo. > Descripción detallada de los puestos de trabajo. > Análisis de funciones y capacidades entre los empleados. > Definición de un plan y canal de comunicación interno.

Riesgos de IT: riesgos derivados de la dependencia en las tecnologías de la información.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad		
Clasificación: Medio		
La caída o las brechas de seguridad en los sistemas de IT pueden provocar la pérdida o robo de información, interrumpiendo o perjudicando las operaciones de la compañía, exponerse a sanciones por incumplimiento y/o verse afectada la imagen de la Colonial.	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdida de información confidencial. > Pérdidas extraordinarias. > Incumplimiento normativo. > Impacto en imagen y reputación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Realización periódica de diagnósticos de ciberseguridad para detectar posibles debilidades y nuevas amenazas. > Implantación de un plan de ciberseguridad. > Plan de contingencia en los sistemas de IT (<i>Tier IV</i>). > Auditorías externas sobre los sistemas de IT.

Riesgos ESG (Internos): Véase el apartado 12.2. RIESGOS ESG - OPORTUNIDADES DE MEJORA.

Riesgos de reporting

Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que pueden generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por el Grupo, y garantizar la fiabilidad de dicha información pública, Colonial desarrolló un modelo organizativo y de supervisión de los Sistemas de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF), siendo el departamento de Auditoría Interna el 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.



12.2. Riesgos ESG - oportunidades de mejora

En 2019, el grupo Colonial ha seguido desarrollando el Plan estratégico en ESG. El desarrollo del Plan estratégico en ESG ha aflorado una serie de riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza que el Grupo considera como riesgos principales y que son monitorizados por el equipo de Dirección.

Riesgos externos:

- > Gestión de nuevas tendencias en ESG
- > Cambio climático

Riesgos internos:

- > Capital humano
- > Daños al medio ambiente
- > Cumplimiento regulatorio

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Gestión de tendencias en ESG Clasificación: Alto		
<p>La actual preocupación por el aumento de los efectos del cambio climático, así como la demanda por parte de la sociedad de una mayor igualdad, bienestar y transparencia dentro de las organizaciones, requieren un aumento de la demanda de información no financiera a presentar a los distintos grupos de interés.</p> <p>La dificultad por parte de Colonial de identificar aquellos riesgos en el ámbito ESG a los que está expuesta puede dificultar la definición de su plan director en dicho ámbito, la asignación adecuada de recursos y asumir riesgos a largo plazo de alcance e impacto desconocidos.</p> <p>La incapacidad de la compañía de presentar la información no financiera demandada por el mercado puede afectar negativamente a las operaciones de la compañía.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Impacto en la imagen y reputación. > Pérdida de competitividad. > Falta de acceso a nuevas fuentes de financiación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Elaboración de un Business Plan de ESG. > Creación de un Comité ESG con involucración de distintos miembros del equipo directivo. > Seguimiento de los indicadores ESG. > Análisis de nuevas demandas por parte del mercado de información ESG. > Análisis de nuevas operaciones (<i>green bonds, green contracts</i>). > Seguimiento de las medidas de buen gobierno del Grupo en comparación con las mejores prácticas y recomendaciones del regulador.
Cambio climático Clasificación: Bajo		
<p>El aumento de los efectos del cambio climático a largo plazo puede afectar con un alcance e impacto desconocidos a los activos de la compañía.</p> <p>El incremento continuado de las temperaturas además de eventos climáticos extremos, como olas de calor/frío, lluvias torrenciales, vientos fuertes etc., puede dañar elementos de los inmuebles además de afectar al funcionamiento normal de los edificios y alterar el bienestar de sus ocupantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Daños en los activos. > Aumento de consumos energéticos. > Obsolescencia de los inmuebles. 	<ul style="list-style-type: none"> > Certificación de todos los inmuebles con certificados LEED y BREEAM. > Implantación del proyecto PropTech para una gestión eficiente de los inmuebles. > Resiliencia climática en los activos de la compañía y planes de contingencia. > Desarrollo de un Plan de Descarbonización.

Descripción del riesgo	Impacto	Medidas de control
Capital humano Clasificación: Medio		
<p>La capacidad de atraer, potenciar y retener a los empleados de la compañía es crucial para la consecución de los objetivos y establecer un <i>know how</i> dentro de Colonial que sirva como ventaja competitiva respecto a otras empresas del sector.</p> <p>Asimismo el bienestar y la salud de las personas dentro de la organización se considera esencial para la atracción y retención de los empleados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción de la productividad. > Falta de capacidad o interés para atraer personas con talento. 	<ul style="list-style-type: none"> > Búsqueda de personal clave a través de empresas de <i>headhunting</i>. > Atracción y retención del talento mediante salarios competitivos, flexibilidad laboral y beneficios sociales. > Plan de desarrollo de carrera individualizado. > Planes de formación. > Lanzamiento del programa "Colonial te Cuida" para la promoción de hábitos saludables entre los empleados.
Daños al medioambiente Clasificación: Bajo		
<p>Las actividades de Colonial pueden generar un impacto en el medio ambiente.</p> <p>La construcción y mantenimiento de inmuebles pueden causar daños en el medio ambiente debido a la emisión de CO₂, daños a la biodiversidad y el entorno y la generación de residuos.</p> <p>Adicionalmente, la operativa diaria de los edificios, especialmente debido a las instalaciones de climatización, están expuestas al riesgo de contaminación del entorno debido a la utilización de gases y fluidos contaminantes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Sanciones o demandas. > Impacto en imagen y reputación. 	<ul style="list-style-type: none"> > Colonial dispone de políticas de biodiversidad en las que se compromete a preservar y conservar el entorno y reducir su huella de carbono en el desarrollo de sus actividades. > Innovación continua en métodos de construcción menos agresivos con el medio ambiente. > Solicitud de requisito de materiales a las empresas de construcción e instaladoras. > Diseño y planificación de nuevos proyectos con alta eficiencia energética. > Certificación de todos los inmuebles con certificados LEED y BREEAM. > Implantación del proyecto Proptech para una gestión eficiente de los inmuebles.
Cumplimiento regulatorio Clasificación: Bajo		
<p>La actividad del Grupo está sujeta al cumplimiento normativo y contractual firmado con terceras partes.</p> <p>Determinada regulación puede tener diferente interpretación que difiera de la interpretación de los órganos supervisores, lo que podría causar consecuencias negativas como sanciones, pagos de indemnizaciones o incluso delitos penales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdidas extraordinarias por sanciones o indemnizaciones. > Delitos penales. 	<ul style="list-style-type: none"> > Monitorización del sistema de <i>compliance</i> a través de la Unidad de Cumplimiento Normativo, reportando directamente a la Comisión de Auditoría y Control. > Código Ético. > Impartir formación en materia de prevención de riesgos penales. > Canal de denuncias disponible para los empleados. > Elaboración y revisión de los principales contratos y sus cláusulas por el área de Asesoría Jurídica.

Adicionalmente a los riesgos principales indicados en el mapa de riesgos corporativo, existen otros riesgos del ámbito ESG que son gestionados mediante el establecimiento de políticas y procesos y la implantación de controles internos que permiten mitigar el impacto de los riesgos.

La gestión de los riesgos en el ámbito ESG permite a Colonial transformar los riesgos en oportunidades de mejora, ayudando a gestionar de forma más eficiente los activos de la compañía al mismo tiempo que se reduce el impacto ambiental y social de las operaciones de la compañía.

Riesgo	Mitigación	Oportunidad
Aumento de los costes de construcción relacionados con materiales intensos en emisiones	<ul style="list-style-type: none"> > Desde el Grupo se promueve un aprovisionamiento responsable de materiales. > Control de materiales consumidos. > Adquisición de materiales sostenibles y reciclados. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del valor de los inmuebles. > Aumento del interés de clientes en activos con gestión sostenible. > Acceso a nueva financiación (<i>green loans</i>, <i>green bonds</i>, etc.).
Gestión de residuos	<ul style="list-style-type: none"> > Clasificación de los residuos peligrosos y no peligrosos. > Solicitud de certificados de recogida y entrega en los centros de tratamiento. > Solicitud de certificados de reciclaje, reutilización o valoración. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del interés de clientes en activos con gestión sostenible. > Acceso a nueva financiación (<i>green loans</i>, <i>green bonds</i>, etc.). > Aumento del control operacional sobre los proyectos de construcción.
Impacto ambiental de los edificios	<ul style="list-style-type: none"> > Monitorización del impacto ambiental de los inmuebles. > Renovación de los inmuebles menos eficientes reduciendo el consumo de combustibles fósiles. > Implantación de sistemas de recolección de agua pluvial (en algunos inmuebles de SFL). > Objetivo de obtención de certificaciones ambientales en todos los activos. > Estrategia Proptech. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del valor de los inmuebles. > Aumento del interés de clientes en activos con gestión sostenible. > Mejor gestión operacional de los inmuebles.
Aumento de los episodios de contaminación	<ul style="list-style-type: none"> > Promoción de una movilidad sostenible. > Ubicación céntrica de los inmuebles en los centros de las ciudades con fácil acceso al transporte público. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del valor de los inmuebles. > Mejora de la calidad de vida y bienestar de los empleados. > Contribución a la mejora de la calidad del aire en grandes urbes.

Riesgo	Mitigación	Oportunidad
Destrucción de la biodiversidad	<ul style="list-style-type: none"> > Aplicación de políticas de biodiversidad. > Creación de espacios ajardinados y elementos arquitectónicos vegetales. > Fomento de la biodiversidad animal con la integración de nidos en los espacios exteriores de los inmuebles. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento del valor de los inmuebles. > Mejora de la calidad de vida y bienestar de los usuarios del inmueble. > Contribución a la mejora de la calidad del aire en grandes urbes. > Contribución a la protección de aves migratorias en peligro.
Salud y bienestar de los empleados	<ul style="list-style-type: none"> > Diseño del lugar de trabajo para un buen confort de los empleados (espacios diáfanos y amplios, cocina equipada etc.). > Aportación semanal de frutas y verduras para los empleados. > Aportación de herramientas para mantener hábitos saludables a través del portal <i>Colonial te Cuida</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento de la satisfacción y bienestar de los empleados. > Aumento en la productividad.
Ética y gobierno corporativo	<ul style="list-style-type: none"> > Medidas de prevención de blanqueo de capitales. > Implantación y revisión de un modelo de Corporate Defense. 	<ul style="list-style-type: none"> > Aumento de la transparencia y confianza con los grupos de interés.

12.3. El cambio climático: Riesgos y Oportunidades

Colonial presta especial atención a la identificación de riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, que pueden impactar a su actividad, activos e inversión en el presente y en el futuro. En línea con las recomendaciones de *Task Force for Climate Change Disclosure* (TCFD), Colonial ha iniciado en 2019 un análisis de escenarios para identificar estos riesgos y oportunidades relacionados con el clima.

Para realizar este análisis, se utilizan los escenarios estimados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). Se selecciona el escenario más pesimista (RCP 8.5) y el más optimista (RCP 2.6) con foco en las consecuencias en España y Francia.

En 2020, Colonial profundizará el análisis de los escenarios y los riesgos e identificará las oportunidades y el impacto financiero para Colonial.

Escenarios 2050

ESCENARIO RCP 8.5: “BUSINESS AS USUAL”

Si los gobiernos, las empresas y la sociedad no cambian su comportamiento, las emisiones de gases de efecto invernadero continuarán creciendo a la velocidad actual. La temperatura podría incrementar más de 3°C a nivel global y, en la zona mediterránea, los incrementos podrían ser mayores especialmente en meses estivales. En este escenario, los niveles de los océanos suben e incrementa el número de días de clima extremo, lluvias e inundaciones así como el número de incendios. El comportamiento de los clientes e inversiones no varía en cuanto a criterios de sostenibilidad. En este contexto, la intensidad energética es muy alta, y la dependencia de los combustibles fósiles es significativa. Hay falta de colaboración política y social para emprender iniciativas por el clima, y la salud de la población empeora.

En este escenario, Colonial identifica como riesgo principal los daños causados en las propiedades por la frecuencia de tormentas y temporales, causando un aumento en el coste de mantenimiento de los activos.

ESCENARIO RCP 2.6: LIMITANDO EL INCREMENTO DE TEMPERATURA A 1.5-2 GRADOS

En este escenario, las emisiones de gases de efecto invernadero se reducen a la mitad en 2050. El incremento de la temperatura es menor a 2 °C. Nuevas tecnologías en energías renovables se instalan a gran escala, disminuyendo significativamente la intensidad energética. En este escenario, se implementan sistemas de impuestos y regulación en base a las emisiones de gases de efecto

invernadero y los modelos de negocio se adaptan. Se aprueba mayor regulación sobre criterios de sostenibilidad en todos los sectores. Además, los cambios en las demandas de clientes e inversores son notables en cuanto a exigencias de eficiencia y responsabilidad medioambiental.

En este contexto, Colonial identifica como riesgos principales el aumento de regulación e impuestos con respecto a las emisiones, el uso del suelo y los códigos de construcción conllevando un aumento de costes por la adaptación de los activos.

Además, también en base a las recomendaciones de TCFD, Colonial reporta sobre la gobernanza, estrategia, gestión y objetivos entorno a estos riesgos y oportunidades derivados del cambio climático.

Gobierno

El Comité ESG de Colonial supervisa los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático y lidera el progreso hacia una evaluación y un monitoreo de estos más intenso.

Estrategia

El nuevo Plan ESG de Colonial tiene en cuenta los impactos reales y potenciales de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima, y los vincula a la estrategia del Grupo.

Gestión del riesgo

La gestión de riesgos actual de Colonial identifica, evalúa y gestiona riesgos relacionados con el cambio climático. Además, se está trabajando en ampliar el análisis de riesgos aplicando las recomendaciones de TCFD.

Métricas y objetivos

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

HECHOS POSTERIORES: IMPACTO DEL COVID-19

La aparición del coronavirus COVID-19 en diciembre de 2019 en China y su propagación mundial con especial incidencia en los mercados de la Zona Euro, afectará a las operaciones del Grupo de forma incierta durante el ejercicio 2020. Como respuesta a la amenaza de esta enfermedad vírica, el Grupo estableció un comité de crisis y ha puesto en marcha una serie de medidas con el fin de asegurar y preservar la salud de sus empleados y activos, así como mitigar el impacto generado por el COVID-19 en las operaciones del Grupo.

Protección y apoyo permanente a sus empleados

- > Trabajo en remoto de todos los empleados del Grupo.
- > Apoyo asistencial especializado a distancia a disposición de los empleados.

Protección de activos

- > Implantación de protocolos y medidas en todos los edificios para asegurar la salud y seguridad de todos los usuarios.
- > Implantación de protocolos y medidas para la vuelta escalonada a la normalidad.

Análisis de la cartera y atención a clientes

- > Cartera de clientes diversificada entre varios sectores con empresas de primer nivel y alto grado de fidelidad.
- > Atención individualizada a clientes con mayores dificultades financieras (pymes y clientes *retail*) debido a la situación causada por el COVID-19.

Revisión de la cartera de proyectos e inversiones

- > Garantizar los protocolos de seguridad y salud en las obras.
- > Retraso de proyectos y obras previstas en 2020.
- > Revisión de los criterios y políticas de inversión del Grupo de acuerdo con un contexto más conservador.

Proceso de desinversión

- > Continuación con el plan de desinversión de activos no estratégicos.

Medidas financieras

- > Asegurar la liquidez y reforzar la solvencia del Grupo.
- > Firma de un nuevo préstamo sostenible de 200 M€ a dos años.
- > Renovación del *rating* con las agencias Standard & Poor's y con Moody's manteniendo la más alta calificación crediticia del sector.

Comunicación interna y externa

- > Creación de nuevos canales de comunicación con empleados.
- > Comunicaciones de otra información relevante a la CNMV.
- > Emisión de diversas notas de prensa.

Asimismo, el equipo directivo y el comité de crisis se reúnen de forma periódica para analizar y evaluar constantemente la situación cambiante causada por el virus COVID-19 y su incidencia en la actividad y en los riesgos del Grupo.

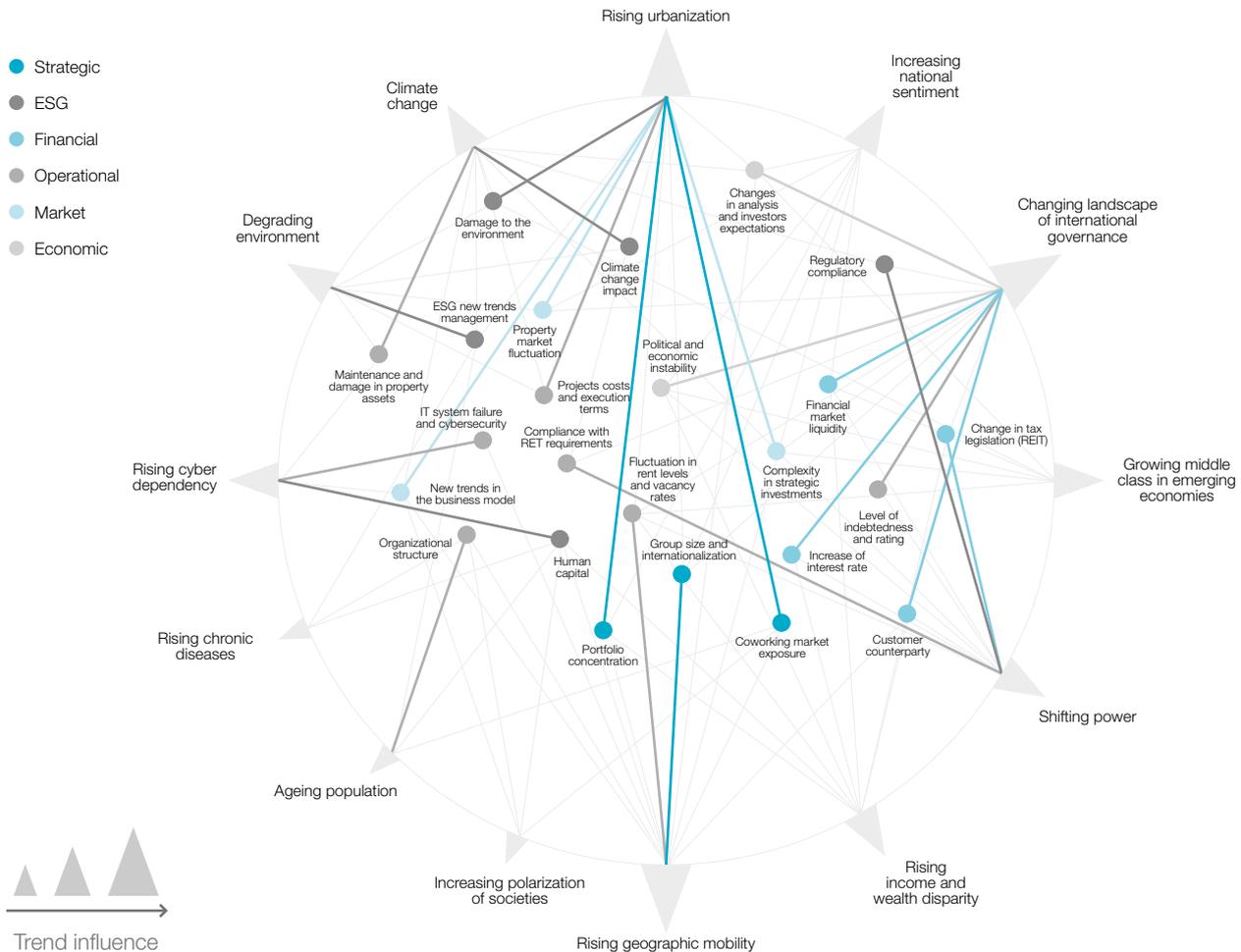
A pesar de todas estas medidas, y ante la ausencia por el momento de un tratamiento eficaz contra el COVID-19, se desconoce en este momento el impacto que tendrá la expansión de esta pandemia desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como puede ser el inmobiliario. En este sentido, no se descarta que pudiera afectar a algunos de los riesgos del Grupo, entre los que destacan los riesgos externos relacionados con el aumento de la incertidumbre en el ámbito económico o político, el posible impacto y aumento de la fluctuación que pueda haber en el mercado inmobiliario y que también puedan afectar a las tendencias del modelo de negocio en este sector; así como los riesgos relativos a un aumento de la complejidad en las operaciones de inversión y desinversión, a la liquidez de los mercados y a la solvencia de los clientes. Por otro lado, en relación a los riesgos internos destacan los posibles impactos en riesgos de ámbito operativo relativos a la ejecución de obras, los niveles de renta y ocupación en los inmuebles, los niveles de endeudamiento y de calificación crediticia, y los de carácter regulatorio.

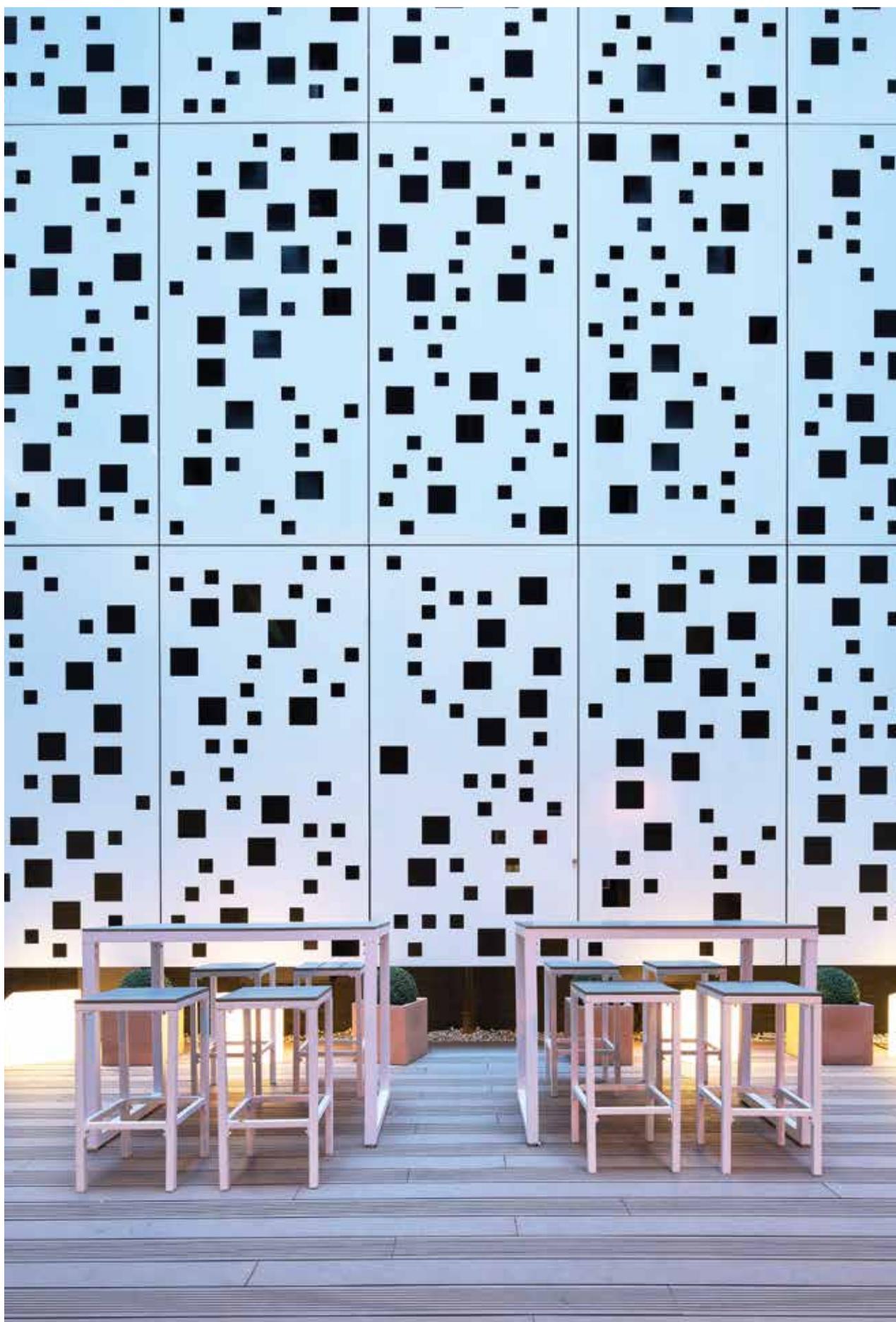
Ante este escenario, la compañía trabaja en el ejercicio 2020 en la revisión de su mapa de riesgos corporativo y el análisis de la evolución de los riesgos en términos de impacto y probabilidad como consecuencia de esta crisis del COVID-19, así como de la eficiencia de los controles de cada uno de los riesgos. El enfoque dinámico y la monitorización de los riesgos forma parte del SCGR del Grupo, si bien toma una relevancia especial en esta situación extraordinaria, ya que permite analizar y mejorar los sistemas de control y la capacidad de resiliencia del Grupo.

12.4. Nuestra exposición a las tendencias mundiales

Pertenecer a un mundo cada vez más globalizado y conectado expone a Colonial ante los cambios que ocurren en todo el planeta. Los patrones de comportamiento que marcan las tendencias mundiales pueden influir de una forma más o menos directa en los riesgos a los que Colonial se enfrenta al día a día. Por ese motivo, Colonial realiza un ejercicio de análisis para detectar cómo los riesgos de la compañía están conectados con las tendencias mundiales (de acuerdo con la publicación 'The Global Risks Report 2019' del World Economic Forum del 15 de enero de 2019).

Se han mapeado los riesgos corporativos de Colonial en el gráfico que mostramos a continuación, identificando con las tendencias mundiales con las que se ven relacionados dichos riesgos corporativos, remarcando la conexión entre el riesgo y la tendencia que más le influye. El tamaño de las tendencias se ha representado en función del número de riesgos a los que está conectada, mostrando de una forma visual y clara qué tendencias mundiales debemos monitorizar para ver su influencia en los riesgos de nuestro mapa.







13

Ratios EPRA



13.1. EPRA *Earnings*

13.2. EPRA NAV

13.3. EPRA NNNAV

13.4. EPRA *Net Initial Yield* & *“Topped-Up” Net Initial Yield*

13.5. EPRA *Vacancy Rate*

13.6. EPRA *Cost Ratios*

13.7. EPRA *Capex disclosure*



13.1. EPRA *Earnings*



■ Resultado EPRA - €m

	2019	2018
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	827	525
Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción	1,627	1,162
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(875)	(687)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(20)	(12)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	62	114
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	6	40
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	3	3
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	12	10
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	0	0
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	126	96
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	142	90
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	(2)	5
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) <i>Tax credits</i>	0	7
(c) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	0	(2)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	139	101
Nº promedio de acciones (m)	508,1	451,7
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción	0,274	0,223

13.2. EPRA NAV



■ EPRA Net Asset value - €m

	12/2019	12/2018
Fondos Propios Consolidados	5.559	4.811
Efecto del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones (base diluida) NAV diluido, después del ejercicio de opciones, convertibles y otras participaciones		
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	21	31
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	24	19
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de existencias	3	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.825	5.098
<i>Fondo de Comercio</i>	0	(62,2)
EPRA NAV Ajustado - €m	5.825	5.036
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NAV - Euros por acción	11,46	10,03
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	11,46	9,91

13.3. EPRA NNAV



■ EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m

	12/2019	12/2018
EPRA NAV	5.825	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNAV - €m	5.348	4.853
<i>Fondo de Comercio</i>	0	(62,2)
EPRA NNAV Ajustado - €m	5.348	4.791
Nº de acciones (m)	508,1	508,1
EPRA NNAV - Euros por acción	10,52	9,55
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	10,52	9,43

13.4. EPRA Net Initial Yield & “Topped-Up” Net Initial Yield



■ D. EPRA Net Initial Yield & “Topped-Up” Net Initial Yield - €m

		Barcelona	Madrid	París	Logístico	Total 2019	Total 2018
Cartera de Activos - en propiedad		1.534	3.223	7.158	265	12.179	11.333
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		17	na	na	na	17	15
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
– Proyectos & grandes rehabilitaciones		(17)	(726)	(953)	(72)	(1.768)	(1.354)
Total Cartera	E	1.534	2.497	6.204	193	10.428	9.994
Asignación estimada de los costes de compra		47	63	426	6	541	518
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.581	2.559	6.630	199	10.969	10.512
Passing Rent anualizada		52	87	184	9	333	331
Gastos Cartera		(4)	(11)	(3)	(2)	(21)	(15)
Rentas Netas Anualizadas	A	48	76	181	7	312	316
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		5	9	21	0	34	34
“Topped-up” Rentas Netas Anualizadas	C	53	84	202	8	346	350
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,1%	3,0%	2,7%	3,7%	2,8%	3,0%
EPRA “Topped-Up” Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,3%	3,3%	3,0%	3,9%	3,2%	3,3%
Gross Rents 100% Ocup.	F	60	102	209	11	383	390
Gastos Cartera 100% Ocup.		(4)	(11)	(3)	(2)	(19)	(12)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup.	D	57	91	206	10	363	378
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	3,6%	3,6%	3,1%	4,9%	3,3%	3,6%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	3,9%	4,1%	3,4%	5,9%	3,7%	3,9%

13.5. EPRA Vacancy Rate



■ Ratio Desocupación EPRA - Portfolio de Oficinas - €m

	2019	2018	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	1,2	0,5	
Portfolio ERV	63	53	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	1%	1 pp
Madrid			
Superficie vacía ERV	4	11	
Portfolio ERV	100	103	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	11%	(6 pp)
París			
Superficie vacía ERV	3	3	
Portfolio ERV	182	179	
EPRA Ratio Desocupación París	2%	1%	0 pp
Total portfolio			
Superficie vacía ERV	8	14	
Portfolio ERV	345	335	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio Oficinas	2%	4%	(2 pp)

Nota: Cifras anualizadas.



■ Ratio Desocupación EPRA - Portfolio Total

	2019	2018	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	1,3	0,5	
Portfolio ERV	64	54	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	2%	1%	1 pp
Madrid			
Superficie vacía ERV	4	11	
Portfolio ERV	101	105	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	10%	(6 pp)
París			
Superficie vacía ERV	3	3	
Portfolio ERV	222	219	
EPRA Ratio Desocupación París	1%	1%	0 pp
Logístico & otros			
Superficie vacía ERV	2	3	
Portfolio ERV	11	-	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	16%	-	-
Total portfolio			
Superficie vacía ERV	11	18	
Portfolio ERV	398	400	
EPRA Ratio Desocupación Total Portfolio	3%	4%	(2 pp)

Nota: Cifras anualizadas.

13.6. EPRA Cost Ratios



■ E. EPRA Cost Ratios - €m

		12/2019	12/2018
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		48	47
(ii) Gastos Explotación netos		30	25
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		0	0
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones (" <i>ground rent costs</i> ")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(7)	(7)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	71	65
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(5)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	66	60
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		352	347
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(6)	(11)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	346	336
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	20,4%	19,5%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	19,1%	17,9%
Additional Disclosure			
Gastos de estructura capitalizados ⁽¹⁾		1	0
Honorarios de comercialización ⁽²⁾		2	1

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

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

13.7. EPRA Capex disclosure



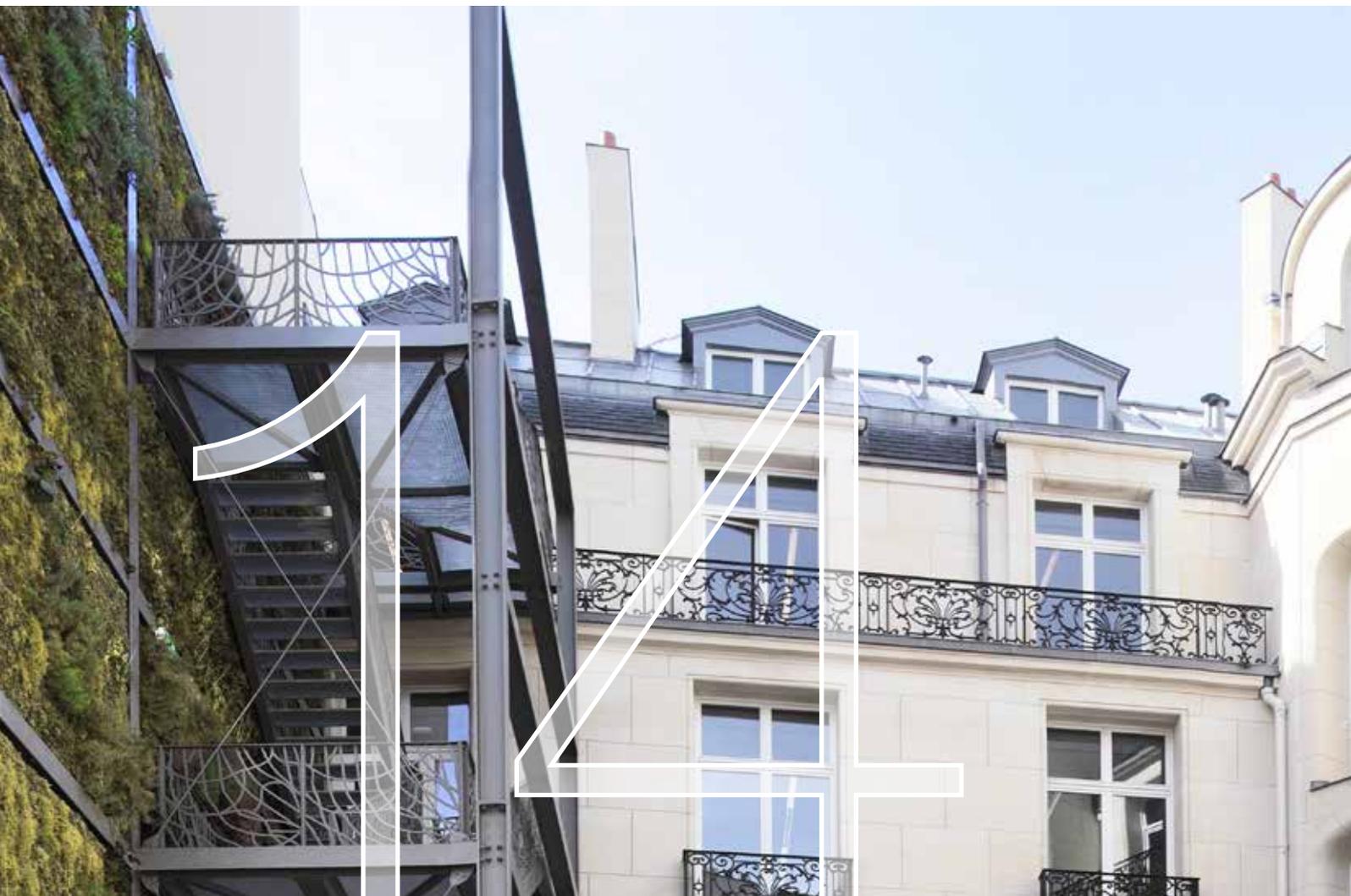
■ Property-related CAPEX - €m

	12/2019	12/2018
Adquisiciones ⁽¹⁾	0	28
Desarrollos / proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	89	96
<i>Like-for-like</i> portfolio	17	12
Otros ⁽²⁾	17	8
Capital Expenditure	123	143

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

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





14

Portfolio Colonial



14.1. Ubicación Activos

14.2. Detalle superficie Activos

14.3. Valor del portfolio



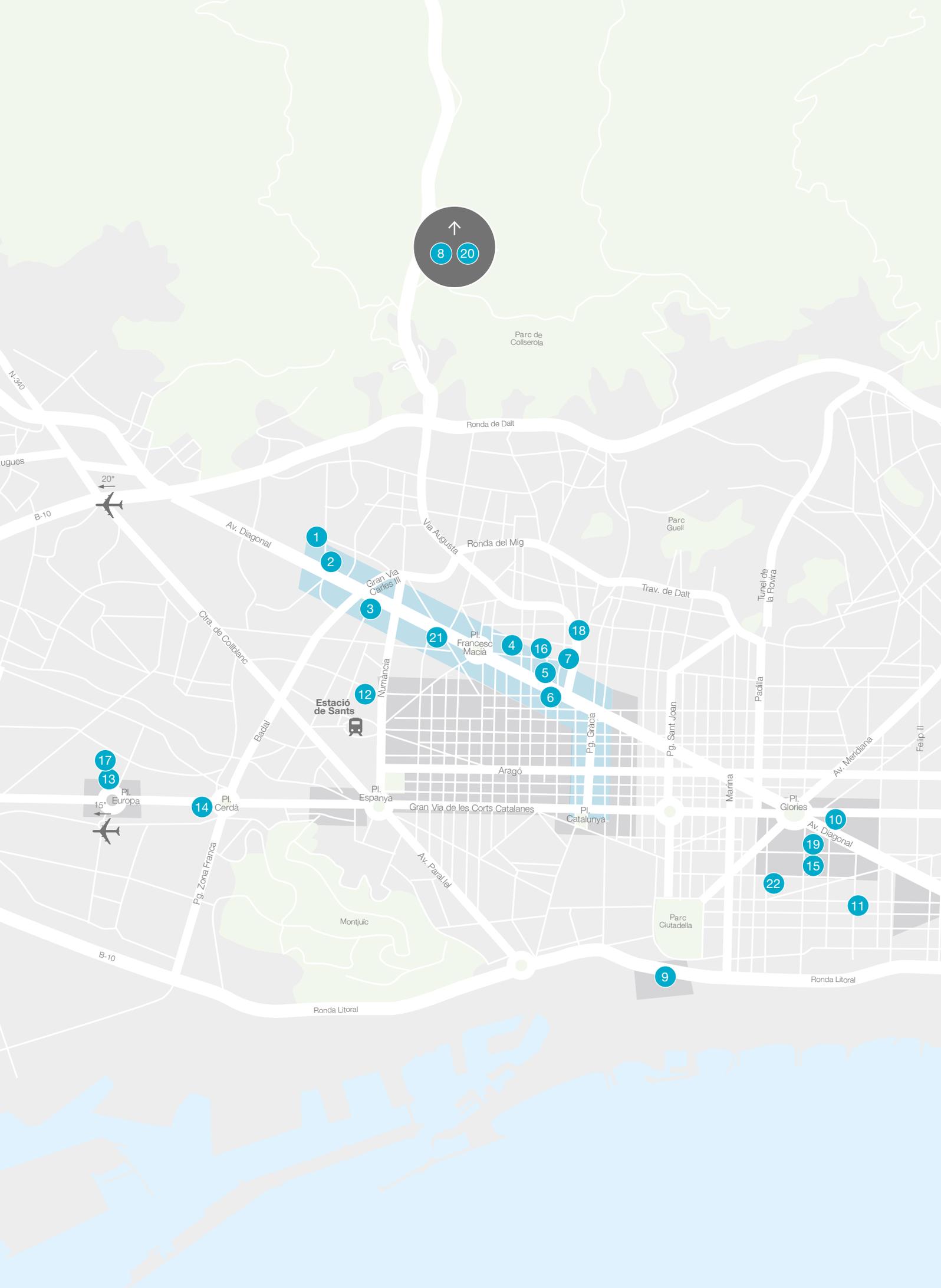
14.1. Ubicación Activos

Barcelona

- 1 Paseo de los Tilos, 2-6
- 2 Av. Diagonal, 682
- 3 Av. Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11 /Amigó
- 5 Av. Diagonal, 530-532
- 6 Av. Diagonal, 409
- 7 Vía Augusta, 21-23
- 8 San Cugat Nord
- 9 Torre Marenostrum
- 10 Diagonal Glòries
- 11 Illacuna
- 12 Berlín-Numància
- 13 Plaza Europa, 42-44
- 14 Torre BCN
- 15 Parc Glòries
- 16 Travessera de Gràcia, 47-49
- 17 Plaza Europa, 34
- 18 Gal·la Placídia
- 19 Av. Diagonal, 197
- 20 Park Cugat
- 21 Av. Diagonal, 523-525
- 22 Parc Glòries II

● Prime Central Business District

● Business District



↑
8 20

1

2

3

21

4

16

7

5

6

18

12

17

13

14

15

10

19

15

22

11

9

Madrid

- 1 Paseo de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Paseo de la Castellana, 52
- 4 Paseo de la Castellana, 43
- 5 Miguel Ángel, 11
- 6 José Abascal, 56
- 7 Santa Engracia
- 8 Poeta Joan Maragall, 53
- 9 Discovery Building
- 10 López de Hoyos, 35
- 11 The Window
- 12 Francisco Silvela, 42
- 13 Ortega y Gasset, 100
- 14 Ramírez de Arellano, 37
- 15 MV49 Business Park
- 16 Alfonso XII, 62
- 17 José Abascal, 45
- 18 Serrano, 73
- 19 Santa Hortensia, 26-28
- 20 Paseo de la Castellana, 163
- 21 Arturo Soria, 336
- 22 Campus Méndez Álvaro
- 23 Ramírez de Arellano, 15
- 24 Manuel de Falla, 7
- 25 Sagasta, 27
- 26 Sagasta, 31-33
- 27 Almagro, 9
- 28 Miguel Ángel, 23
- 29 Velázquez-Padilla, 17
- 30 Don Ramón de la Cruz, 82
- 31 Paseo de Recoletos, 27

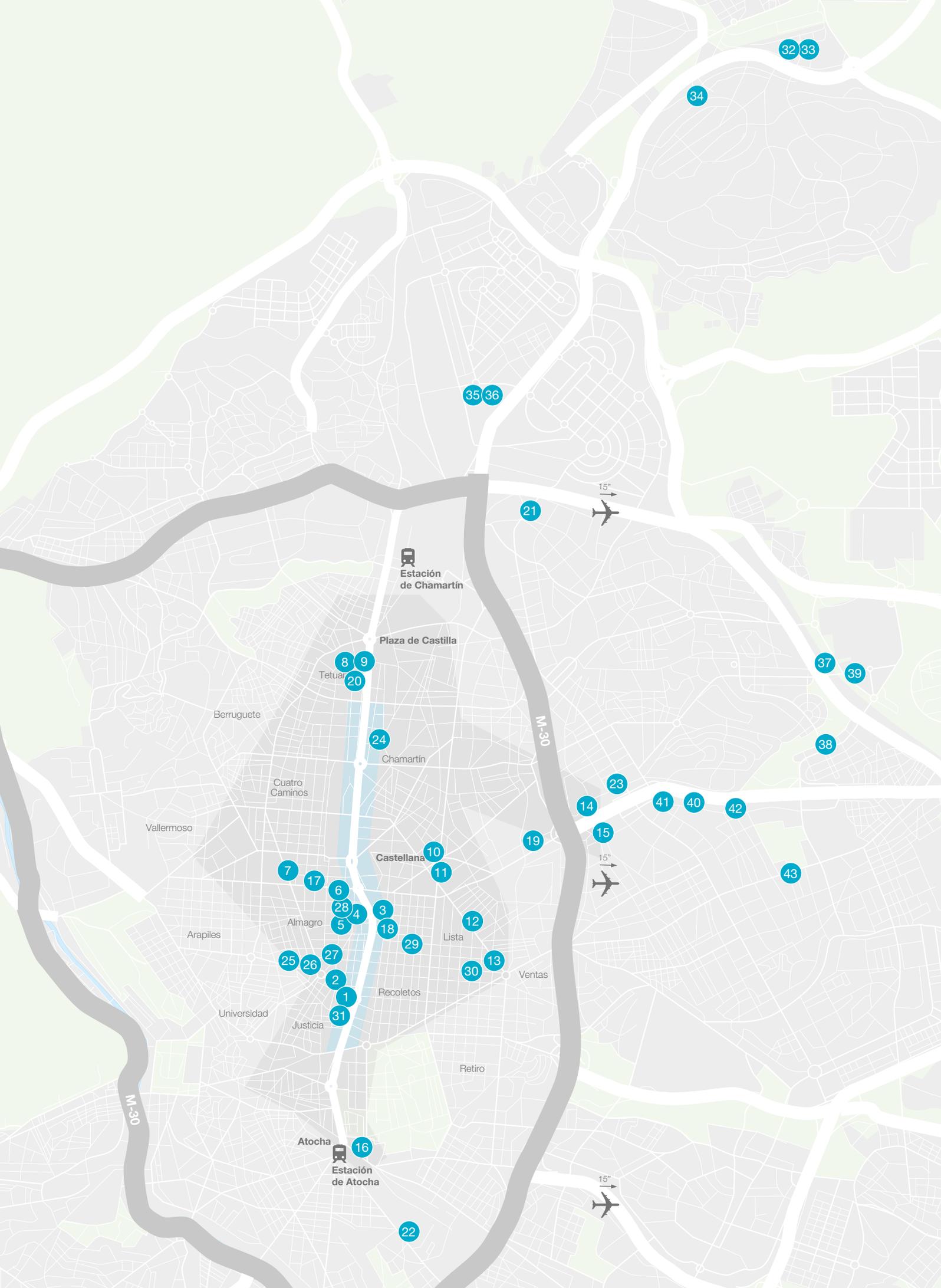
MADRID NORTE Arroyo de la Vega & Las Tablas

- 32 Francisca Delgado, 11
- 33 Cedro - Anabel Segura, 14
- 34 Av. De Bruselas, 38
- 35 Puerto de Somport, 8
- 36 Puerto de Somport, 10-18

MADRID ESTE Campo de las Naciones & A2

- 37 Ribera del Loira, 28
- 38 Tucumán
- 39 Egeo Building
- 40 Josefa Valcárcel, 40
- 41 Josefa Valcárcel, 24
- 42 Luca de Tena, 7
- 43 Alcalá, 506

- Prime Central Business District
- Business District



32 33

34

35 36

21



Estación de Chamartín

Plaza de Castilla

8 9 20

Tetuán

37

39

Berruete

24

Chamartín

38

Cuatro Caminos

M-30

14

23

41

40

42

Vallermoso

19

Castellana

10

11

43

7

6

17

28

4

3

18

29

12



Arapiles

25

26

27

2

1

31

Almagro

13

Ventas

30

Universidad

Recoletos

12

Justicia

Retiro

M-30

Atocha

Estación de Atocha

16

22



París

- 1 Louvre Saint-Honoré
- 2 Washington Plaza
- 3 Galerie des Champs-Élysées
- 4 90 Champs-Élysées
- 5 92 Champs-Élysées Ozone
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Édouard VII
- 8 176 Charles de Gaulle
- 9 Rives de Seine
- 10 Marceau
- 11 131 Wagram
- 12 103 Grenelle
- 13 104-110 Haussmann Saint-Augustin
- 14 6 Hanovre
- 15 #Cloud
- 16 Le Vaisseau
- 17 112 Wagram
- 18 4-8 Rue Condorcet
- 19 9 Avenue Percier
- 20 Biome

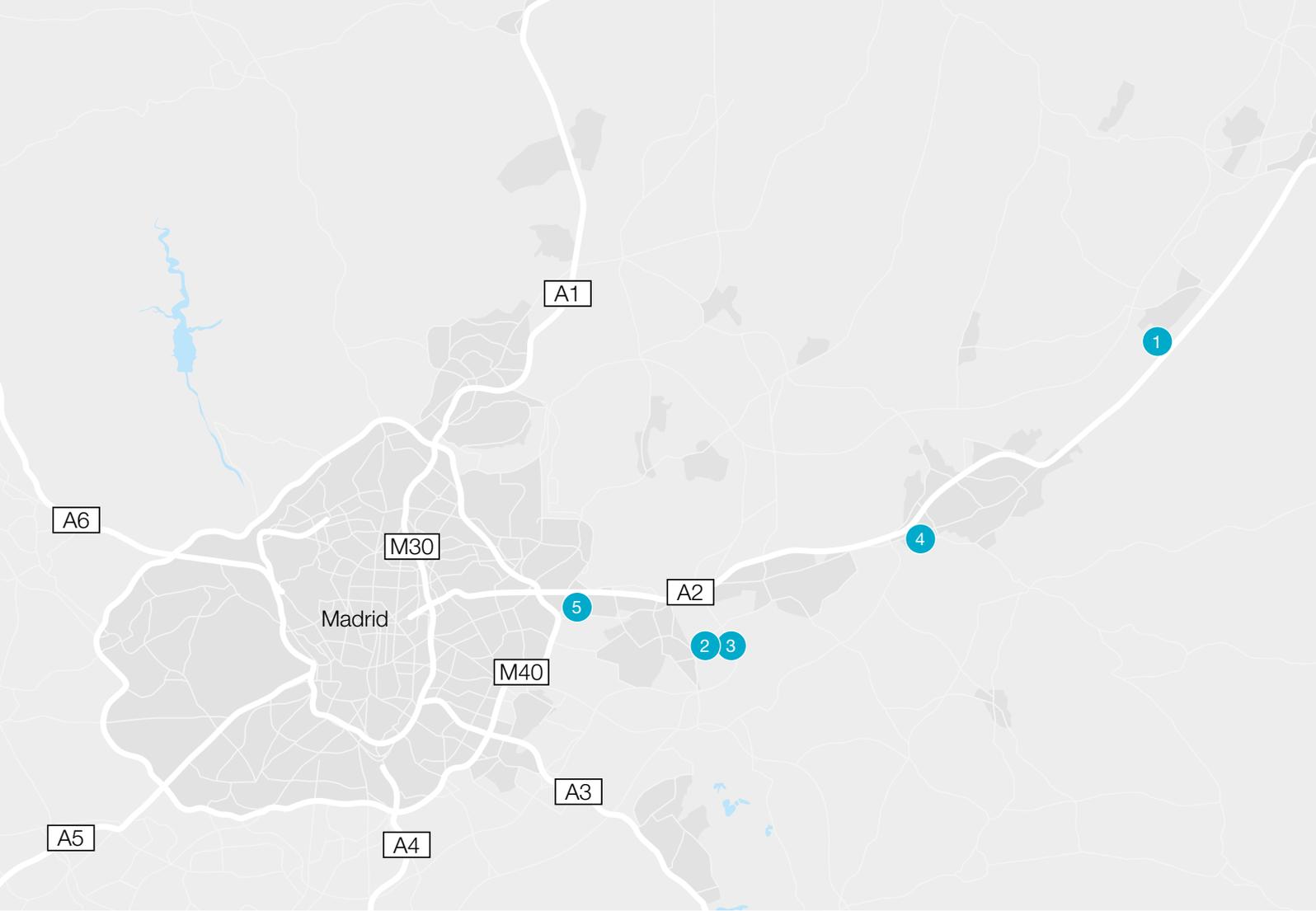
-  Prime Central Business District
-  Business District

Logístico & otros

- 1 Azuqueca II
- 2 San Fernando I
- 3 San Fernando II
- 4 Alcalá de Henares

RETAIL

- 5 Las Mercedes Open Park
- 6 Les Gavarres
- 7 Viapark



Barcelona



1 Paseo de los Tilos, 2-6

Edificio de oficinas completamente rehabilitado, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. Por su cercanía y fácil acceso a la Ronda de Dalt y al eje de negocios de la Diagonal, goza de excelentes comunicaciones, cerca de la Av. Diagonal y a escasos veinte minutos del aeropuerto. El edificio consta de cinco plantas diáfanas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143m² y dos plantas de sótano con aparcamiento propio. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000m².



2 Av. Diagonal, 682

Diagonal, 682 es un edificio rehabilitado de forma integral, que ofrece un entorno de trabajo moderno y funcional. Tiene una estructura abierta, totalmente exterior con espacios luminosos y excepcionales vistas sobre Barcelona. El edificio está ubicado en uno de los núcleos empresariales más importantes de la ciudad, por lo que se convierte en una opción ideal a la hora de establecer un despacho corporativo. La planta tipo dispone de una superficie alquilable de 644m², divisible en dos módulos independientes de 322m² cada uno. El edificio dispone de aparcamiento y de dos locales comerciales en la planta baja con acceso directo desde la calle.





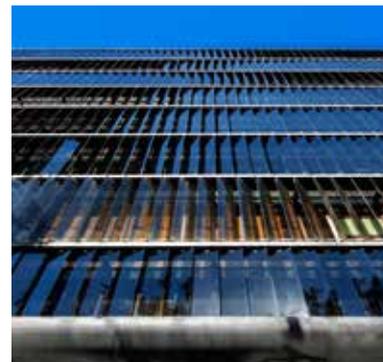
3 Av. Diagonal, 609-615

Las oficinas en alquiler de Diagonal, 609-615 están situadas en una de las zonas más cosmopolitas de la Avenida Diagonal, en un área que combina la actividad comercial y la financiera, muy bien comunicada tanto con el centro de Barcelona como con la estación de tren y el aeropuerto. Se trata de un complejo de oficinas en el que destaca el edificio que se conoce popularmente como “El Dau”, al que acompaña el edificio “Prisma”. Nombrado “El Dau” por sus regulares líneas arquitectónicas, consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en ocho módulos con superficies en alquiler a partir de los 217m². El edificio “Prisma” consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en cuatro módulos con superficies en alquiler a partir de los 124m². Se trata de edificios realizados con materiales de gama alta y acabados de calidad. Disponen de control de acceso en el vestíbulo con servicio de Seguridad y aparcamiento propio.



4 Travessera de Gràcia, 11 /Amigó

Situado entre las calles Travessera de Gràcia y Amigó, el inmueble, certificado LEED GOLD, se encuentra en una zona con mucha actividad comercial, perfectamente comunicada, a escasos metros de la Avenida Diagonal y Plaza Francesc Macià. La estructura consta de dos edificios accesibles desde Travessera de Gràcia y Amigó que comparten cuatro plantas subterráneas. La fachada del edificio está fabricada con vidrio especial “Geoda”, que cambia el tono de color según la luz exterior. El interior se caracteriza por tener amplias zonas con suelos elevados encapsulados en acero, falso techo metálico y cortinas de calidad instaladas en la propia fachada. Los ascensores son de última generación y la iluminación del edificio funciona con LED regulable en función de la iluminación exterior.



5 Av. Diagonal, 530-532

En la Avenida Diagonal, entre las calles Aribau y Tuset, se encuentra el edificio de oficinas Diagonal, 532. Consta de nueve plantas totalmente exteriores y diáfanas de hasta 1.397m², divisibles en módulos a partir de 268m², y de zonas comunes elegantes y de gran representatividad. El edificio cuenta con certificación Breeam e instalaciones tecnológicamente avanzadas, como el sistema de climatización por módulos o el núcleo de comunicación vertical, con tres ascensores y un montacargas. El edificio dispone también de su propio aparcamiento.





6 Av. Diagonal, 409

Edificio con certificado LEED Gold de siete plantas diáfanas de unos 500m² aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av. Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



7 Vía Augusta, 21-23

Situado a escasos metros de la confluencia de la Vía Augusta y de la Av. Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Instalaciones y acabados de gran calidad, dotado de suelo técnico. Plantas diáfanas desde 215m² hasta 670m² alquilables, fácilmente adaptables a las necesidades del cliente. Local comercial en planta baja de gran representatividad, con acceso directo desde la Vía Augusta. Servicio de conserjería. Aparcamiento anexo al edificio.



8 San Cugat Nord

En el área metropolitana de Barcelona se encuentra el parque de oficinas Sant Cugat Nord, un complejo empresarial formado por tres modernos edificios dedicados a oficinas en alquiler, que dispone del certificado Breeam Muy Bueno. Este complejo, rodeado por una extensa zona ajardinada, destaca por sus prestaciones de calidad: más de 27.000m² con pistas de pádel, sala de *fitness*, servicio de restauración y aparcamiento. Todas las plantas disponen de un total de 3.000m² modulables según las necesidades de cada cliente y están preparadas con las últimas tecnologías. Para las zonas comunes se ha elegido una línea de diseño sobria y elegante, perfecta para establecer un despacho o sede corporativa.





9 Torre Marenostrum

Torre Marenostrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se han realizado en los últimos años en la ciudad. Se trata de un proyecto de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el *skyline* barcelonés. La torre de 100 metros de altura consta de dos edificios independientes con un total de 22.000m² alquilables y dispone de plantas diáfanas totalmente exteriores de hasta 965m² dotadas de acabados e instalaciones de excelente calidad, así como de un aparcamiento con gran capacidad.



10 Diagonal Glòries

Situado en la Av. Diagonal a escasos metros de la Plaza de las Glòries se encuentra en plena zona *prime* del distrito 22@, formado por tres edificios independientes, cuenta con un total de 11.672m² alquilables para oficinas. Distribuidos en cuatro plantas alberga en su interior espacios para oficinas desde 324m² hasta 2.918m² por planta. La zona se encuentra perfectamente comunicada y en su entorno más inmediato se están ejecutando proyectos urbanísticos de gran relevancia que la van a potenciar aún más dentro de la ciudad. Cuenta con abundantes servicios al encontrarse sobre el Centro Comercial Glòries. Zona de aparcamiento en el mismo edificio.



11 Illacuna

Situado en pleno distrito 22@, en la zona conocida como Eix Llacuna se encuentra el complejo inmobiliario de oficinas en alquiler Illacuna. Con una superficie de 20.500m², está formado por tres edificios con distintas plantas tipo que albergan oficinas de diseño vanguardista. El juego de volúmenes del edificio, construido en distintos niveles, da sensación de ligereza y dinamismo visual, a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponente. Además, el complejo está dotado de una zona de archivos que permiten almacenar sin entorpecer el área de oficinas destinada al trabajo diario. La gran altura de los techos interiores proporciona sensación de amplitud y los acabados se han realizado teniendo en cuenta la calidad, solidez y elegancia de los materiales. El complejo cuenta con aparcamiento propio y con un servicio de conserjería las 24 horas.





12 Berlín-Numància

El edificio en Berlín-Numància, está situado en el barrio de Les Corts de Barcelona, próximo a la Av. Diagonal, con siete plantas completamente exteriores, dispone de espacios diáfanos que se estructuran alrededor de un atrio de luz central, una característica que convierte estas oficinas en un ambiente ideal de trabajo. Las zonas comunes, elegantes y funcionales, cuentan con acabados de calidad. Se accede al edificio a través de dos vestíbulos independientes, uno emplazado en el número 38 de la calle Berlín y, el otro, en el 46 de Numància. Además, el edificio dispone de su propio aparcamiento, servicio de conserjería 24 horas y un sistema de vigilancia por CCTV. Su ubicación junto a la estación de Sants, facilita el enlace con el AVE, trenes de cercanías, larga distancia y metro.



13 Plaza Europa, 42-44

Singular edificio de morfología rectangular totalmente exterior con 4.869m² de oficinas. El inmueble está ubicado dentro de la nueva área de negocios de la Plaza Europa, en la confluencia de las calles Amadeu Torner con la Gran Via de les Corts Catalanes. El edificio dispone de aparcamiento propio. La zona está dotada de excelentes comunicaciones hacia el centro de Barcelona y al aeropuerto del Prat y a dos minutos del acceso a la nueva Línea 9 de Metro (directa al aeropuerto del Prat en 15 minutos).



14 Torre BCN

Torre BCN es un edificio de oficinas situado en la Plaça Ildefons Cerdà, justo a la entrada de Barcelona. Su espectacular fachada a cuatro vientos, con muro cortina acristalado, destaca en el horizonte urbano. Consta de 12 plantas completamente rehabilitadas, espaciosas, luminosas y diáfanos, con una superficie total de 800m² modulables. Se pueden alquilar espacios a partir de 155m². El proceso de rehabilitación permitió dotar este emblemático edificio de oficinas con las instalaciones más avanzadas y acabados sobrios y funcionales.





15 Parc Glòries

Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más *prime* del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800m².



16 Travessera de Gràcia, 47-49

Edificio de ocho plantas sobre rasante, situado en el barrio del Eixample de Barcelona, a pocos metros de dos vías principales de la ciudad: la Avenida Diagonal y la Vía Augusta. Configurado en forma de esquina con un patio interior, goza de una buena visibilidad y ubicación privilegiada. Con una imponente fachada a la Travessera de Gràcia, todo el perímetro del área de la oficina es externo por lo que la provisión de luz natural está garantizada en todas las plantas. Por su privilegiada ubicación disfruta de la proximidad de todos los servicios básicos: conexiones e infraestructuras, transporte público y vida comercial urbana.



17 Plaza Europa, 34

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





18 Gal·la Placídia

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



19 Av. Diagonal, 197

Emblemática torre de oficinas ubicada en la Avenida Diagonal, la arteria principal de Barcelona. Ubicada en el distrito 22@, muy cercana a la estratégica Plaça de les Glòries y del eje comercial Glòries goza de unas excelentes conexiones de transporte y de unas vistas impresionantes de la ciudad de Barcelona y del mar Mediterráneo. Este impresionante edificio de 17 plantas fue diseñado por David Chipperfield y cuenta con una SBA de 15.531m² y 222 plazas de aparcamiento distribuidas en tres plantas subterráneas, además de 29 plazas de aparcamiento para motocicletas.



20 Park Cugat

Moderno y versátil edificio de oficinas situado a pocos minutos de Barcelona con una SBA de 12.000m² y más de 400 plazas de aparcamiento. El inmueble cuenta una superficie por planta de 2.500m², inexistente en otros edificios de Sant Cugat, así como con un auditorio con capacidad para albergar hasta 200 personas. Las plantas son diáfanas, altamente eficientes con fachadas a cuatro vientos.



21 Av. Diagonal, 523-525

El edificio de oficinas Diagonal, 525, ubicado dentro del área *Prime* CBD de Barcelona en la confluencia con Avenida Sarrià, cuenta con una superficie sobre rasante de 5.800m² y 1.200m² bajo rasante, divididos en una planta baja y nueve plantas. Está previsto realizar una rehabilitación integral que permitirá crear uno de los edificios de oficinas más emblemático del eje central de negocios de Barcelona. Situado en un punto de intensa actividad de negocios y comercial, cuenta con numerosos servicios en la misma área y conexión en transporte público con todas las zonas de la ciudad.



22 Parc Glòries II

El inmueble está ubicado en Glòries, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad. El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado.



1 Paseo de Recoletos, 37-41

Este inmueble de oficinas, con más de 17.000m² de distribuidos en plantas de hasta 1.910m², está situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único caracterizado por su gran actividad económica y por la proliferación de edificios de carácter muy singular destinados a oficinas de representación de empresas multinacionales, hoteles de cuatro y cinco estrellas y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en este edificio lo convierte en un referente arquitectónico dentro del eje Recoletos-Prado así como en un lugar privilegiado para albergar oficinas de la más alta calidad.



2 Génova, 17

Génova, 17 se encuentra en una de las calles más céntricas de Madrid. Se trata de un edificio de vanguardia, rehabilitado recientemente de forma integral con las mejores calidades y un diseño y funcionamiento interno que lo acercan a lo que será un edificio de oficinas de última generación. Génova, 17 dispone de suministros monitorizables y accesibles a los usuarios y unos espacios eficientes y flexibles, con un acceso de altura superior a cinco metros y unas oficinas diáfanas, sin columnas que permiten aprovechar al máximo los espacios de trabajo. El falso techo registrable es de madera de arce con luminarias empotradas de bajo consumo, alta eficiencia lumínica y bajo deslumbramiento y el suelo es de tipo técnico elevado para facilitar el cableado de los puestos de trabajo. El sistema de climatización es flexible de tipo VRV de última generación, que permite obtener diferentes temperaturas en distintas zonas de la oficina.





3 Paseo de la Castellana, 52

Singular edificio en el Paseo de la Castellana, 52, uno de los principales ejes financieros y comerciales de Madrid. Su fachada, esquinera, destaca por grandes ventanales verticales, que coronados por arcos de medio punto, sugieren una línea arquitectónica inspirada en una combinación de Art Déco y futurismo. Los espacios, amplios, diáfanos y luminosos, se pueden modular para adaptarse a las necesidades de cada cliente, con superficies alquilables desde los 407 a los 928m².



4 Paseo de la Castellana, 43

Edificio de oficinas rehabilitado, con certificación LEED GOLD, situado en el principal eje de negocios de la ciudad, cuenta con excelentes comunicaciones tanto por transporte público como privado. Su excelente localización, en el chaflán del P^o de la Castellana con el del General Martínez Campos, y su amplia y elegante fachada que combina con gran refinamiento granito y cristal, hacen de este edificio un obligado punto de referencia visual en la Glorieta de Emilio Castelar. Alberga plantas diáfanos de hasta 765m² alquilables, flexibles y funcionales, que, por su elevado grado de luminosidad, permiten una distribución muy eficiente de los espacios, así como aparcamiento propio.



5 Miguel Ángel, 11

Ubicado en el distrito de negocios de Madrid se encuentra en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos, a pocos metros del Paseo de la Castellana. Con una magnífica fachada de doble cristal, este edificio esquinero de siete plantas garantiza luz natural durante todo el día. Las oficinas se estructuran alrededor de un núcleo central con tres ascensores, en una superficie alquilable de hasta 800m². Para el vestíbulo se ha escogido una línea de acabados modernos, que combinan blancos y negros con estilo y elegancia. La planta baja se divide en tres locales comerciales a los que se accede directamente desde la calle, y en las plantas bajo rasante se extiende la zona de aparcamiento.





6 José Abascal, 56

Edificio de oficinas situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Su imagen exterior está marcada por una fachada compuesta por franjas horizontales de granito alternado con el cristal de sus amplios ventanales, que aportan gran cantidad de luz. Las plantas, amplias y versátiles con superficies alquilables desde 640m² hasta 937m², hacen de este edificio un lugar idóneo para ubicar unas oficinas ya que está caracterizado por una arquitectura sensata y funcional. Cuenta con una planta baja comercial de más de 1.450m² con acceso independiente desde la calle y de aparcamiento propio.



7 Santa Engracia

Edificio de oficinas en plena zona de negocios de Madrid, con una superficie sobre rasante de más de 13.430m² y 180 plazas de *parking*. Las plantas del edificio tienen un tamaño de entre 1.500m² y 2.000m² y su singularidad y ubicación lo convierten en un inmueble de gran proyección en el centro de negocios de Madrid. Recientemente se ha realizado una destacable inversión en la remodelación del edificio con el objetivo de reforzar el posicionamiento del inmueble y obtener una máxima eficiencia energética y de sostenibilidad.



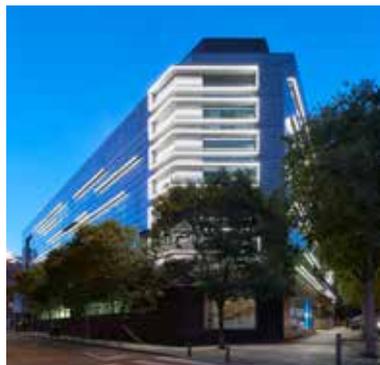
8 Poeta Joan Maragall, 53

Excepcional edificio de oficinas ubicado en el distrito de negocios de Madrid, junto al Paseo de la Castellana. Edificio de forma rectangular con destacables fachadas. Plantas diáfanas totalmente exteriores con superficies alquilables de 1.315m². Instalaciones y acabados atractivos y de calidad. Ofrece excelentes infraestructuras y comunicaciones, además de aparcamiento en el mismo edificio. Cuenta con un edificio anexo independiente con acceso desde el *hall* principal de entrada. Dispone también de dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle.



9 Discovery Building

Nuevo edificio de oficinas con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Lamela. Un espacio singular, de plantas diáfanas y flexibles, con más de 10.000m², situado en el eje Castellana Norte, plena zona empresarial de negocios consolidada de Madrid. Estébanez Calderón, 3-5 es un proyecto creado para albergar a compañías que buscan la mejor ubicación, la máxima comodidad de sus empleados y la mayor eficiencia energética para su sede corporativa. Goza de una óptima luminosidad con 22 metros entre fachada Sur-Norte, una modulación de máxima flexibilidad y una original terraza ático ajardinada de uso común. Conjugando perfectamente estética y eficacia ofrece una planta de 1.100m² resultando unas plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales. Este nuevo excepcional inmueble alberga también dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle y dispone de 101 plazas de aparcamiento.



10 López de Hoyos, 35

Las oficinas en alquiler de López de Hoyos, 35 se encuentran en un área que combina inmuebles residenciales con despachos de compañías de primer nivel. El edificio, de seis plantas y más de 7.000m² de superficie, destaca por su formidable fachada de piedra artificial y perfilera de muro cortina. El edificio cuenta con una recepción moderna y un patio interior diseñado para dar espacios flexibles y de confort a los usuarios del inmueble. Las plantas son a cuatro vientos y el espacio interior muy luminoso. Junto al edificio hay un amplio jardín. Equipado con la tecnología más avanzada, las líneas interiores del edificio de López de Hoyos, 35 son sobrias, elegantes y modernas. Las plantas son modulares desde 575m² hasta 1.383m².



11 The Window

Nuevo edificio de oficinas, en la zona empresarial Este de Madrid, con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Ortiz y León. Se trata de un nuevo inmueble de 11.300m² de SBA y 115 plazas de aparcamiento. Dispone de plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales, con óptima luminosidad y fachadas a cuatro orientaciones. Es un edificio exento, con amplias terrazas de uso privativo y con una interesante combinación de espacios de trabajo tradicionales y flexibles, dado que en tres plantas del inmueble se encuentra el espacio de *coworking* Utopicus.



12 Francisco Silvela, 42

Edificio de oficinas que destaca por su impresionante fachada acristalada de muro cortina. Las siete plantas de Francisco Silvela, 42 ofrecen hasta 981m² alquilables, distribuidos en un espacio diáfano con instalaciones y acabados de gama alta. Su fachada a tres calles genera un interior extraordinariamente luminoso. El vestíbulo, amplio y moderno, constituye una gran carta de presentación para estas oficinas excelentemente comunicadas. El edificio consta también de dos grandes locales en la planta baja de hasta 500m², a los que se accede directamente desde la calle, y de aparcamiento propio.



13 Ortega y Gasset, 100

Edificio de oficinas situado en el distrito de negocios de Madrid, en pleno barrio de Salamanca, en la zona con mayor prestigio comercial de la ciudad, donde se encuentran las principales firmas de lujo de moda de la ciudad. El edificio de singular fachada y perfecta estructura para oficinas alberga siete plantas destinadas a oficinas con una superficie total de 7.800m², con superficies superiores a 1.000m² por planta, el edificio dispone de aparcamiento propio. Perfectamente comunicado a través de autobús y metro y con salida cercana a la M-30.



14 Ramírez de Arellano, 37

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



15 MV49 Business Park

En el número 49 de la calle Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 con la Avenida América, se alza este complejo inmobiliario compuesto por dos edificios independientes, el M y el V, separados por una plaza al aire libre. Las remarcables fachadas de este Business Park, dispuestas a cuatro vientos, realzan el emplazamiento privilegiado de este conjunto de oficinas en Ciudad Lineal. Dispone de zonas ajardinadas, instalaciones deportivas de primer nivel, aparcamiento propio y una estratégica ubicación a pocos minutos del aeropuerto. Las funcionalidades *Premium* y los espacios diáfanos lo diferencian de otros conjuntos arquitectónicos de la zona. Gracias a la reforma integral del ya existente edificio M y a la construcción del edificio V, se ha conseguido un complejo equipado con acabados y características técnicas de primera calidad.



16 Alfonso XII, 62

Este singular edificio de oficinas se alza en pleno centro de Madrid, frente al parque del Retiro y a escasos metros del eje Castellana. Sus grandes ventanales, además de proporcionar espectaculares vistas sobre Madrid, aseguran luz natural a un espacio diáfano y versátil, pensado para crear un óptimo ambiente de trabajo. Las ocho plantas de Alfonso XII, 62 ofrecen múltiples y excelentes posibilidades: en las primeras cuatro el espacio se puede subdividir en dos módulos, ofreciendo de esta forma dos zonas de oficinas independientes. Asimismo, su estructura permite distribuir el espacio según las necesidades actuales y futuras de cada empresa. Las zonas comunes, coronadas por un magnífico atrio acristalado, muestran un diseño atractivo, elaborado con materiales de alta calidad. Estas oficinas de alquiler disponen de aparcamiento propio en el mismo edificio.



17 José Abascal, 45

Situado en el barrio de Chamberí, entre las calles Modesto Lafuente y Fernández de la Hoz, a escasos 350 metros de la Castellana y a solo 11 minutos del aeropuerto en coche, este edificio de oficinas cuenta con 5.300m² de superficie divididos en ocho plantas sobre rasante y dos inferiores. De estilo clásico y señorial, ha sido reformado en su totalidad, manteniendo su fachada y ventanas originales con unas vidrieras que lo dotan de una personalidad única. Cuenta con un *parking* interior de 54 plazas distribuidas en dos plantas y con vestuarios y duchas.



18 Serrano, 73

El edificio de oficinas de Serrano, 73, situado en una calle emblemática en el centro de la capital y en el corazón del barrio de Salamanca, se reconoce gracias a su diseño vanguardista con luz en tres fachadas. Esta estratégica ubicación le otorga unas vistas panorámicas a las calles de Serrano y al Paseo de la Castellana. Reformado en el año 2004, está caracterizado por un diseño elegante y equilibrado con materiales de primera calidad en madera y piedra natural. Cuenta con 4.242m² de superficie con seis plantas de oficinas sobre rasante y una planta baja para uso comercial. El edificio dispone de *parking* privado subterráneo con 89 plazas para automóviles y 11 plazas para motocicletas.



19 Santa Hortensia, 26-28

Ubicado en el centro de Madrid, en el área adyacente a la Avenida de América, el edificio en Santa Hortensia se encuentra entre los siete inmuebles más grandes de Madrid y es la actual sede de IBM en España. Construido en el año 1989, dispone de una superficie de 46.928m² repartidos en 10 plantas sobre rasante y casi 950 plazas de *parking* en las tres inferiores. Su ubicación es magnífica, a tan solo cinco minutos en coche del Paseo de la Castellana, eje central de Madrid, a 10 minutos del aeropuerto en coche y a 5km de la estación de Atocha. El edificio cuenta con un total de 13 ascensores, cuatro de ellos centrales.



20 Paseo de la Castellana, 163

Edificio en la zona CBD de Madrid, de planta en forma de H con dos accesos, uno con fachada a Castellana y otro a Capitán Haya. Tiene una superficie sobre rasante de 11.000m² repartidos entre 12 plantas de oficinas totalmente diáfanas y una planta baja con tres locales comerciales. Ubicado en el eje de negocio de Castellana con excelentes comunicaciones por transporte público y los principales accesos de la ciudad, está siendo objeto de una total transformación.





21 Arturo Soria, 336

Ubicado en una calle de referencia de Madrid, Arturo Soria, 336 goza de una excelente situación por sus inmediatas comunicaciones con el centro de la ciudad y las principales arterias de circunvalación de Madrid. Se encuentra rodeado de amplias zonas verdes y gran variedad de servicios. El color blanco exterior le otorga visibilidad y representatividad y el amplio patio interior además del hecho de contar con cuatro fachadas acristaladas contribuyen a la gran luminosidad a las zonas interiores. El tamaño y diseño de sus plantas, con una superficie de 1.045m², permiten optimizar la utilización del espacio.



22 Campus Méndez Álvaro

Campus Méndez Álvaro es un proyecto de Colonial que incorporará las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios y combinación de usos e iniciativas de Proptech. Ubicado en la zona sur del CBD de Madrid y muy próximo a la estación de Atocha, este proyecto tiene una superficie sobre rasante de 90.000m². La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso a pie desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El inicio de la construcción se prevé para mediados de 2019.



23 Ramírez de Arellano, 15

Edificio de oficinas independiente totalmente renovado en 2016, con elevados estándares, obteniendo la certificación LEED Gold. El inmueble, situado en la autovía A-2 de Madrid, cuenta con 6.832m² de espacios para oficinas, distribuidos en una planta baja y seis plantas superiores. La superficie de cada planta es de aproximadamente 1.025m², divisibles en dos módulos. Asimismo, el inmueble dispone de un aparcamiento subterráneo de 112 plazas.





24 Manuel de Falla, 7

Este edificio de oficinas independiente está ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, muy cerca del Paseo de la Castellana, goza de ventanales suelo-techo que aportan una excelente luz natural y ha sido totalmente renovado recientemente. Tiene una SBA de 6.252m² distribuidos en cuatro plantas, así como una superficie subterránea con 41 plazas de aparcamiento. Este edificio representativo con 91 metros de fachada, ha sido diseñado con los estándares más elevados por el arquitecto Gabriel Allende y ha obtenido el certificado LEED Gold. Ofrece plantas amplias, flexibles y rectangulares con una superficie media de 1.600m².



25 Sagasta, 27

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, consta de tres plantas sobre rasante con una SBA de 4.481m². Excelente nivel de luz natural gracias a sus numerosas ventanas y su situación en esquina así como a sus dos grandes patios interiores.



26 Sagasta, 31-33

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, a tan solo ocho minutos de la Plaza de Colón. Consta de dos edificios contiguos, con accesos independientes desde la calle y un total de cinco plantas por edificio. Tiene una SBA de 7.054m² y dos plantas de aparcamiento subterráneo con 93 plazas. Posee mucha luz natural gracias a su ubicación en esquina, a su gran número de ventanas y a sus tres patios interiores.



27 Almagro, 9

Prestigioso edificio de oficinas situado en la calle Almagro, en pleno CBD de Madrid. Ha sido totalmente reformado de la mano del arquitecto Antonio Ruíz Barbarín. Cuenta con una SBA de 15.094m² distribuidos en ocho plantas y con 201 plazas de aparcamiento subterráneas, posee excelentes niveles de luz natural e interesantes áreas de espera abiertas así como un auditorio para 140 personas. El inmueble posee un destacado diseño arquitectónico y está bañado de luz natural gracias a sus tres fachadas acristaladas y a su patio interior privado.



28 Miguel Ángel, 23

Edificio de oficinas *prime*, en proceso de una profunda remodelación, con una SBA de 8.057m² distribuidos en siete plantas diáfanas y una superficie estándar de 1.050m². Cuenta con 100 plazas de aparcamiento subterráneo y un local comercial de más de 800m². Se encuentra ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, y su situación en chafalán le otorga una excelente visibilidad desde el Paseo de la Castellana.



29 Velázquez-Padilla, 17

Edificio de oficinas *prime* ubicado en una destacada esquina en el corazón del exclusivo barrio de Salamanca, en el CBD de Madrid. Resaltan sus plantas de más de 2.000m², algo poco habitual en su zona, así como un aparcamiento subterráneo con 155 plazas. Su interesante ubicación, en esquina, brinda al inmueble un excelente nivel de luz natural y una muy buena visibilidad, teniendo un gran potencial para sedes corporativas.



30 Don Ramón de la Cruz, 82

Gran edificio de oficinas en esquina que goza de muy buena visibilidad, tiene una SBA de 9.339m², así como un aparcamiento subterráneo con 91 plazas. Amplias superficies por planta de 2.100m² y con 3,4 m de altura libre por planta. Edificio óptimo en el centro de Madrid, a corta distancia de Serrano, Velázquez y el Paseo de la Castellana. El inmueble se restauró completamente en la primera mitad de 2017 y cuenta con la certificación medioambiental LEED Platinum. Su característica fachada en muro-cortina proporciona ventanales de suelo a techo que aportan abundante luz natural.



31 Paseo de Recoletos, 27

Se han adquirido 2.000m² de oficinas en Recoletos 27, inmueble de oficinas ubicado en la zona *prime* del CBD de Madrid. Consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de Plaza Colón y gran luminosidad.



32 Francisca Delgado, 11

Complejo construido en 2001, formado por tres edificios interconectados, cuenta con cinco plantas y brinda espacios flexibles para oficinas con módulos de 300 a 3.000m². El aparcamiento está distribuido en dos plantas subterráneas y cuenta con 334 plazas, con otras 77 en el exterior. El edificio tiene gran visibilidad y se encuentra situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1.





33 Cedro - Anabel Segura, 14

Emblemático edificio de oficinas, situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1. Ofrece espacios amplios y abiertos en cinco plantas y una media de superficie por planta de 2.310m², así como 381 plazas de aparcamiento distribuidas en dos niveles.



34 Av. de Bruselas, 38

Gran edificio de oficinas independiente, de alta calidad, que ofrece un espacio flexible con mucha luz y superficies por planta de 2.827m², así como 323 plazas de aparcamiento en cuatro plantas subterráneas, además de otras 41 en el exterior. Excelente visibilidad desde la autovía A1, siendo una posible ubicación idónea para potenciales sedes corporativas. Ubicado en la zona de negocios de Arroyo de la Vega, la más cercana al CBD de Madrid y a la zona residencial de la Moraleja.



35 Puerto de Somport, 8

Edificio emblemático, independiente construido en 2011. Las oficinas están situadas en la primera, segunda y tercera planta, mientras que la planta baja alberga un concesionario de automóviles. Ubicado en la zona de Las Tablas en Madrid, con una excelente situación con alrededores con inmuebles tanto residenciales como zonas de negocio.



36 Puerto de Somport, 10-18

Nuevo proyecto ubicado en la zona de oficinas de Las Tablas en Madrid, muy cerca de la autovía A1. En una parcela de 17.300m² se levantan más de 23.200m² en cuatro plantas sobre rasante complementados por 22.200m² en dos plantas sótano destinados para dos aparcamientos de 529 plazas en total. El campus se distribuye en dos edificios unidos mediante un pórtico que permite la utilización del conjunto de forma totalmente flexible. Las zonas exteriores cuentan con espacios de reunión, zonas de trabajo al aire libre, áreas de descanso o de ejercicio, un recorrido de *running* y terrazas exteriores que comunican con las zonas de oficina. Las prestaciones tanto de habitabilidad como de funcionalidad del edificio superan el CTE para cumplir con las exigencias de certificación WELL Oro y LEED Platino.



37 Ribera del Loira, 28

Moderno edificio de oficinas construido en 2002 y ubicado en una zona destacada de la M40 en la madrileña área de oficinas de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, cuenta con 12.822m² distribuidos en forma de U en torno a un atrio central. Dispone de 370 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas subterráneas.



38 Tucumán

Edificio de oficinas independiente construido en 2006, situado en la zona de Campo de las Naciones. Cuenta con cinco plantas de oficinas de aproximadamente 1.000m² cada una, así como una gran superficie comercial de 1.241m² y un aparcamiento subterráneo de 170 plazas. El edificio goza de una óptima visibilidad así como de un buen nivel de luz natural dada su destacada posición en esquina.



39 Egeo Building

El edificio Egeo, remodelado recientemente y situado en la Avenida Partenón 4-6, tiene una excelente ubicación en la periferia de la ciudad de Madrid, y cuenta además con excelentes comunicaciones por transporte público. Está distribuido en dos alas independientes unidas por un atractivo vestíbulo central que proporciona mucha luminosidad a las zonas comunes y al interior de todo el edificio, gracias a su gran bóveda superior de cristal. En este luminoso *hall* central que une las 2 alas se encuentran los vestíbulos de ascensores y escaleras que comunican todas las plantas. La fachada totalmente acristalada, permite la entrada de luz natural en el interior de las oficinas y la amplitud y flexibilidad de las plantas, divisibles hasta en ocho módulos, posibilita albergar varios usuarios.



40 Josefa Valcárcel, 40

Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con 8.824,70m² de superficie total sobre rasante. Situado entre la M-30 y la M-40, con fachada a la A-2 y acceso desde las calles Josefa Valcárcel y Telémaco. Se trata de un entorno estratégico consolidado de oficinas, con un alto grado de representatividad por su visibilidad desde la A-2. El edificio presenta una composición de fachada de corte clásico, con plantas, que se van escalonando en sentido ascendente. La parcela cuenta con zonas ajardinadas a ambos lados del edificio, y una de aparcamiento para visitas en la parte sur de la parcela. Cuenta con acabados *prime* y con la certificación de sostenibilidad LEED Platinum.



41 Josefa Valcárcel, 24

Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con una planta media de 700m² y un nivel de acceso de casi 1.500m². Se encuentra situado en el área de oficinas consolidada de la A2/M30, una zona estratégica debido a su proximidad al distrito de negocios del centro y al aeropuerto. Con 90 plazas de aparcamiento, es muy visible desde la A2 y actualmente es la sede de Honeywell en España.



42 Luca de Tena, 7

Este excepcional inmueble es actualmente la sede del grupo de comunicación español Grupo Vocento y tiene 10.147m² de SBA. Está compuesto por tres cuerpos unidos entre sí; dos de ellos de tres plantas y sótano y otro de una planta con entreplanta (Biblioteca), el cuerpo nexa entre ellos es el núcleo de comunicación principal con la escalera principal y los ascensores. El edificio ofrece una excelente visibilidad desde la autovía A2 y una ubicación estratégica por su proximidad al centro de la ciudad y al aeropuerto.



43 Alcalá, 506

Edificio de oficinas independiente ubicado en la calle Alcalá, una de las principales arterias de Madrid. El inmueble dispone de amplias superficies por planta, de aproximadamente 1.400m², una superficie comercial en la planta baja y un aparcamiento subterráneo de 185 plazas.

París



1 Louvre Saint-Honoré

“Un emplazamiento excepcional”. Este inmueble, que goza de un emplazamiento de primera categoría, cerca del Louvre, ofrece muy amplios espacios funcionales de 5.400m² por espacio. Tras una completa renovación del Louvre de las Empresas, concluida a finales de 2010, los elementos técnicos del inmueble se ajustan a las normas internacionales más exigentes y cuenta, además, con servicios de alta gama: seguridad 24 horas al día, restaurante para el personal... SFL se encuentra en la iniciativa del proceso “El nuevo Louvre de los Anticuarios”, presentado a los anticuarios para reinventar el Louvre de los Anticuarios en un formato más concentrado y de mucho prestigio para hacer del mismo un lugar atractivo para la vida y el comercio.



2 Washington Plaza

“Un inmueble en el corazón del Distrito Central de Negocios”. Sobre una parcela de 8.000m² y justo al lado de los Campos Elíseos, el “Washington Plaza” figura en primera línea de los conjuntos terciarios parisinos. Destaca por la calidad y la modularidad de sus espacios de trabajo, por la oferta de servicios (conserjería, restaurante, cafetería, puesto centralizado de seguridad) y, sobre todo, por el ambicioso proyecto de renovación del centro de negocios Washington Plaza para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este centro con la creación de un gran *lobby*, sobre la Avenida Friedland, y de una espectacular galería interior abierta sobre los espacios paisajísticos privados.





3 Galerie des Champs-Élysées

“Un símbolo de París completamente renovado”. Simbolizando una de las ubicaciones de mayor prestigio de París, en la acera de los pares de los Campos Elíseos, en el tramo de mayor tránsito, esta galería ha sido objeto de importantes trabajos de reestructuración. Completamente renovada por Jean Nouvel, ha reencontrado orgullo y elegancia. Este nuevo conjunto de gran clase, de estilo Haussmann y gran sobriedad, presenta toques de modernidad con lámparas y escaleras mecánicas en metal negro. La galería acoge el buque insignia mundial de H&M en una superficie de casi 2.800m².



4 90 Champs-Élysées

“Un inmueble con grandes posibilidades de revalorización”. Situado sobre la galería de los Campos Elíseos, este inmueble contemporáneo, que ha sufrido recientemente una metamorfosis de la mano de Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de sillares como los que se utilizan en los más hermosos edificios estilo Haussmann. El edificio cuenta con espacios luminosos de gran belleza de 1.200m². Objeto de una próxima reestructuración contará con un sistema de iluminación concebido por Yann Kersalé.



5 92 Champs-Élysées Ozone

“Un edificio emblemático”. El hogar de Thomas Jefferson 1785-1789 durante su estancia en París, este es uno de los edificios mejor ubicados que aparecen en los Campos Elíseos, en la esquina de la *rue de Berri*. Comprende las unidades comerciales en planta baja y oficinas en los pisos superiores. Se hizo una reforma completa que se inició en mayo de 2010 para restaurar el edificio a su antigua gloria y crear un espacio de oficina certificado por HQE®.





6 Cézanne Saint-Honoré

“Una calle privada a un paso de la Place de l’Étoile”. Se trata de un conjunto inmobiliario excepcional destinado a oficinas, comercios y viviendas que está formado por dos edificios independientes, situados uno frente al otro, a lo largo de una calle privada de 100 metros de largo y 15 de ancho, en el centro del barrio tradicional de negocios de la capital. Inaugurado en 2005 tras una restauración ejemplar, el edificio data de la década de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros interiores de carga, lo que permite disponer de grandes espacios funcionales. Galardonado en dos ocasiones, en 2004 y 2005, el edificio “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.



7 Édouard VII

“Una de las referencias de la capital”. Ubicado sobre una superficie de una hectárea y media, el conjunto Édouard VII, de estilo Haussmann, se sitúa entre la Ópera Garnier y la Madeleine, en el límite del boulevard des Capucines. Su emplazamiento en uno de los barrios de mayor vitalidad de París, así como el prestigio de su arquitectura, nacida de una profunda reestructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. Alberga varios edificios independientes con acceso privado, un restaurante para el personal, un restaurante Club...



8 176 Charles de Gaulle

“Un emplazamiento singular”. Situado en el eje que une l’Étoile y la Défense, este edificio que cuenta con un patio en la fachada, da a unos jardines paisajísticos y está formado por oficinas y por un gran local comercial en la planta baja.





9 Rives de Seine

“Fácil accesibilidad”. Situado en la orilla del Sena y en las inmediaciones de la estación de Lyon y del intercambiador de transportes, este inmueble es una de las enseñas de la renovación del distrito de negocios del Este parisino. Levantado en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un enorme *hall* que domina el Sena. Este edificio fue objeto de una importante rehabilitación que concluyó en 2000. Esta permitió concebir unos modernos espacios, de 1.200m², flexibles y llenos de luz. La renovación del alquiler con Natixis, en 2009, ha permitido hacer duradera la inversión.



10 Marceau

“Unas vistas excepcionales al Arco del Triunfo”. Extraordinariamente situado justo al lado de la Place de l'Étoile, este edificio de seis alturas cuenta con un patio interior y con terrazas con una inmejorable vista al Arco del Triunfo. Este emplazamiento tan exclusivo se ve enriquecido por sus fachadas que dan a tres calles, lo que le confiere una visibilidad realmente singular. Con sus inmensos espacios luminosos de casi 1.200m², flexibles y funcionales, al edificio léna no le faltan ventajas. En el año 2009 se renovó el contrato de arrendamiento con Générale de Santé.



11 131 Wagram

“Un centro de medios de comunicación”. Situado a la misma distancia del Parc Monceau y de la Place de l'Étoile, este edificio forma esquina con la *rue* de Prony. Completamente reformado en 1992, este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, tiene nueve niveles de oficinas sobre cinco sótanos. Cuenta con espacios luminosos de aproximadamente 800m² con disposiciones flexibles, un auditorium, un restaurante... En 2004 y 2005 los locales fueron objeto de una completa renovación interior.





12 103 Grenelle

“Un nuevo centro de negocios en la Rive Gauche”. En la Rive Gauche, donde tienen su sede los ministerios, este complejo histórico está presidido por una torre donde tuvo su sede, en el s. XIX, la primera red del “telégrafo Chappe” y hasta época reciente la Administración de Líneas Telefónicas. A mediados de 2009, y tras una intensa reestructuración de dos años, el inmueble ha alcanzado casi 20.000m² de oficinas de primera categoría, en régimen de alquiler, que cuentan con la certificación HQE[®]. Ofrece al mismo tiempo espacios que permiten una distribución clásica mediante cerramientos y grandes volúmenes de más de 1.500m² en la torre Chappe para distribuciones de concepto abierto o mixtas. El complejo ofrece, además, un alto nivel de prestaciones.



13 104-110 Haussmann Saint-Augustin

“Un complejo terciario de muy alto *standing*”. En 2007, y tras dos años de trabajos, SFL transformó cuatro inmuebles del bulevar Haussmann en un complejo terciario de muy alto *standing* para ofrecer unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie aproximada de 13.000m² distribuida en siete alturas, que se despliega a lo largo de 82 metros de los sillares de la fachada, el edificio se articula alrededor de un amplio *hall* central lleno de luz gracias a su techo de cristal. El empleo de materiales naturales y nobles aporta calor y estética arquitectónica, al tiempo que la elegante decoración escogida para el interior aúna lo clásico y lo contemporáneo.



14 6 Hanovre

“En el corazón del distrito financiero”. Tras una fachada Art Déco nos encontramos un edificio de 1908, inscrito en el Registro Suplementario de Monumentos Históricos, obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un inmenso *hall* de entrada desde donde arranca una gran escalera de herradura. La fachada está formada por huecos rectangulares en el tercer piso y por ventanas arqueadas en la parte superior. El cemento de la fachada, del *hall* de entrada y del hueco de la escalera está revestido de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el corazón del distrito financiero, en el barrio de la Ópera, en las cercanías de la Bolsa de París, y ha sido objeto de una esmerada renovación concebida para brindar espacios de oficinas racionales y luminosos.





15 #Cloud

“Inmueble en fase de reestructuración”. “Tres inmuebles para un conjunto único”. Integrado por tres edificios, #Cloud.paris está situado a dos pasos del Palais Brongniart y de la Ópera, en el Distrito Financiero. Este conjunto inmobiliario está siendo objeto de una importante remodelación para crear un marco de vida único en torno a espacios flexibles y modernos, dotados de servicios de prestigio: *business center*, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...



16 Le Vaisseau

“Un concepto innovador”. Ubicado en Île Saint-Germain, el edificio “Le Vaisseau” (El barco) toma nombre de su forma atípica. Su fachada evoca la arquitectura naval, con una techumbre móvil que se abre a todo lo largo del edificio. Este edificio de casi 6.000m² fue realizado por el arquitecto Jean Nouvel en 1992, partiendo de la idea de “Un barco amarrado a la isla” como concepto innovador. SFL lo adquirió en 2006 con la intención de reintegrar plenamente “El barco” en su entorno, reinterpretando el concepto inicial y contribuyendo a la revalorización del inmueble.



17 112 Wagram

“Extraordinarias condiciones para el trabajo”. Enclavado entre la Place de l'Étoile y la Porte de Champerret, el inmueble “Wagram 112” sobresale por la elegancia de su arquitectura industrial, su diseño interior contemporáneo, la utilización de materiales nobles pero también por su volumetría interior: techos de casi cuatro metros en las plantas 1 y 2, tres grandes terrazas, un patio y un jardín interior arbolado. Tras su fachada metálica de ladrillo y cristal, este conjunto de oficinas nuevas ofrece espacios de más de 1.100m² flexibles, eficientes y luminosos.





18 4-8 Rue Condorcet

El edificio Condorcet, situado en el distrito IX, se encuentra muy cerca del Distrito Central de Negocios de París y de importantes intercambiadores de transporte. Este conjunto inmobiliario data de finales del XIX y está formado por siete edificios. Disfruta de una ubicación muy visible flanqueada por cuatro calles: Maubeuge, Condorcet, Péterelle y la calle del Faubourg Poissonnière. Se trata de un complejo notablemente impregnado de historia gracias a la conservación de elementos históricos como columnas esculpidas, techos pintados o incluso elementos decorativos en mármol o *boiseries*. La monumental escalera del edificio central o el gran patio interior con jardines refuerzan el elemento de prestigio de los inmuebles. Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon-Armand Darrou, el conjunto se enriquece con una arquitectura de prestigio, siendo además la sede del grupo GDF, que lo ocupa desde su construcción.



19 9 Avenue Percier

Adquirido en 2015, el edificio del número 9 de la avenida Percier es un edificio de oficinas de 6.700m² situado en pleno corazón del Distrito Central de Negocios parisino. Se trata de un edificio que cuenta con varios arrendatarios si bien el principal de ellos es EDF (31%). Cuenta con excelentes calidades intrínsecas (edificio Art Déco, patios históricos, doble *hall*, espacios de 900m², techos extraordinariamente altos, luminosidad...) y tiene importantes posibilidades de creación de valor vinculadas a la optimización de la situación de arrendamiento (comercialización de los tres espacios libres, mejora de la vigencia residual de los contratos de alquiler).



20 Biome

El Grupo Colonial cerró a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165€m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación *prime* en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000m². En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24.500m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400m² a 3.500m² y zona verde rodeando el activo. Tras recibir la licencia de obra en mayo de 2018, los trabajos empezaron en junio del mismo año y siguen el curso planeado.



Logístico & otros



1 Azuqueca II

Extraordinario almacén de vanguardia situado en una parcela independiente con aparcamiento privado con 144 plazas. Tiene una SBA total de 19.064m² y uno de los almacenes logísticos se puede dividir en dos módulos. El almacén tiene una altura de 11,83 m y goza de mucha luz natural. Cuenta con un total de 18 muelles de carga y dos rampas de acceso.



2 San Fernando I

Parque logístico de vanguardia y Clase A. El complejo cuenta con dos almacenes logísticos con cuatro módulos cada uno y un almacén *cross-docking* con dos módulos que suman una SBA total de 73.464m², y cuenta con 700 plazas de aparcamiento.





3 San Fernando II

Situado en el nuevo polígono industrial de San Fernando, la ubicación más cercana al centro de Madrid en el Corredor del Henares, uno de los centros de logística más importantes de España. El complejo está ubicado en la intersección de la autovía A2 (Madrid-Barcelona) y M45, a tan solo 18 km del centro de la ciudad y nueve minutos del aeropuerto.



4 Alcalá de Henares

Nave logística de altas especificaciones y Clase A, ubicada en uno de los enclaves logísticos más importantes de Madrid. Cuenta con una SBA de 8.972m² en un solar independiente situado en una zona que se caracteriza por tener una amplia oferta de áreas industriales y logísticas. Construido con los estándares técnicos y de seguridad más altos, ofrece nueve muelles de carga, grandes radios de giro y espacio de oficina. Cuenta con plazas de aparcamiento, dos entradas independientes y oficinas totalmente acondicionadas con entrada independiente.



5 Las Mercedes Open Park

Complejo de almacenes comerciales, de reciente desarrollo (2015), que cuenta con tres unidades independientes con un total de 21.000m² de SBA, además de 540 plazas de aparcamiento exteriores. Único complejo comercial minorista dentro de Madrid, alquilado en su totalidad a importantes operadores internacionales, incluidos Bauhaus y Aldi.



6 Les Gavarres

Almacén comercial ubicado en el parque comercial Les Gavarres, en Tarragona (Cataluña), el activo es un inmueble de una sola planta con una SBA comercial de 12.413m² y 352 plazas de aparcamiento. Se trata de un parque muy consolidado con operadores como Carrefour, Leroy Merlin, Decathlon y Media Markt.



7 Viapark

Parque de medianas comerciales, ubicado en una zona de gran tránsito entre Almería y Roquetas de Mar. El complejo cuenta con una construcción y unas especificaciones muy sólidas e incluye cuatro unidades con grandes ventanales y una altura considerable. Cuenta con 1.500 plazas de *parking* y sus principales operadores son Decathlon, Carrefour y Bricomart. El parque incluye una gama de servicios de alta calidad, incluidos una gasolinera BP y un restaurante Burger King.

14.2. Detalle superficie Activos

■ Cartera de alquiler Barcelona (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Diagonal, 409	2001	3.680	851			4.531	0	4.531	
Diagonal, 530	1992	9.226	2.555			11.781	4.590	16.371	99
Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.996				21.996	18.839	40.835	438
Av. Diagonal, 682	1997	7.728	250			7.978	1.795	9.773	50
Pedralbes Centre	1997	36	4.091			4.127	151	4.278	
Av. Diagonal, 523-525	1997	5.706				5.706	1.179	6.865	10
Berlín, 38-48/Numància, 46	1997	9.644	3.173			12.817	3.608	16.425	99
Diagonal 220-240, Glòries	2000	11.672				11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812			20.451	13.606	34.057	481
Pº de los Tilos, 2-6	2000	5.143				5.143	3.081	8.224	71
Travessera, 47-49	2016	8.939				8.939	1.620	10.559	36
Vía Augusta, 21-23	1999	4.620	218			4.838	0	4.838	
Travessera, 11	1994	4.105	410			4.515	1.994	6.509	61
Amigó, 11-17	1994	2.960	608			3.568	1.778	5.346	88
Plaza. Europa 42-44	2014	4.869				4.869	2.808	7.677	68
Torre BCN	2000	9.600	235			9.835	3.355	13.190	88
Torre Marenostrum	2003	22.394				22.394	19.370	41.764	616
Parc Glòries	2016	24.450				24.450	5.444	29.894	162
Sant Cugat	1999	27.904				27.904	20.439	48.343	690
Gal·la Placídia	2018	4.285				4.285	1.555	5.840	28
Diagonal, 197	2014	14.772	385			15.157	9.281	24.438	251
Park Cugat	2017	11.999				11.999	21.192	33.191	442
Sancho de Ávila, 110-130	2019	17.860				17.860	4.776	22.636	202
Resto locales			103			103	0	103	
Cartera en explotación		253.226	13.691	0	0	266.918	140.998	407.916	4.020
Plaza Europa, 34	2017	14.306				14.306	4.500	18.806	151
Pedralbes Centre	1997	0	3.614			3.614	81	3.695	
Resto activos		644				644	2.034	2.678	
Proyectos y rehabilitaciones		14.950	3.614	0	0	18.564	6.615	25.179	151
Total Barcelona		268.176	17.305	0	0	285.482	147.613	433.094	4.171

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

■ Cartera de alquiler Madrid (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Castellana, 52	1998	6.496	1.027			7.523	2.615	10.138	49
P. Castellana, 163	2016	10.846	280			11.127	1.855	12.981	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
Recoletos, 17	2019	695				695	0	695	
Castellana, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
Miguel Ángel, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
José Abascal, 56	2005	9.781	1.468			11.249	6.408	17.657	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
José Abascal, 45	2016	5.324				5.324	1.929	7.253	54
Serrano, 73	2016	4.242				4.242	3.176	7.418	104
Alfonso XII, 62	2002	13.135				13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	2015	13.444	220			13.664	5.562	19.226	180
Francisco Silvela, 42	1999	4.893	500			5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset 100	2000	0				0	187	187	96
Poeta Joan Maragall, 53	2001	13.685	2.330			16.015	9.668	25.683	295
Discovery Building	2015	9.496	656			10.152	4.751	14.903	100
López de Hoyos, 35	2005	7.140				7.140	4.105	11.245	111
Agustín de Foxá, 29	2003	0	227			227	0	227	
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
Martínez Villergas, 49	2006	24.135				24.135	16.295	40.430	437
Ramírez de Arellano, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
Santa Hortensia, 26-28	2016	40.029				40.029	32.567	72.596	946
Egeo	2018	18.255				18.255	9.774	28.029	350
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	115
Manuel Falla, 27	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
Sagasta, 27	nd	0	300			300	0	300	
Sagasta, 31-33	2016	7.097				7.097	3.720	10.817	93
Almagro, 9	2016	15.094				15.094	8.075	23.169	208
Miguel Ángel, 23	2017	1.117	835			1.952	4.520	6.472	113
Don Ramón de la Cruz, 82	2015	9.339				9.339	3.664	13.003	91
Francisca Delgado, 11	2014	15.249	209			15.458	17.977	33.435	395
Cedro - Anabel Segura, 14	2017	2.895				2.895	15.480	18.375	387
Puerto de Somport, 8	2017	9.280				9.280	14.800	24.080	370
Ribera de Loira, 28	2014	9.924	629			10.553	17.068	27.621	370
Tucumán	2015	5.086	1.321			6.407	6.960	13.367	174
Avenida de Bruselas, 38	2015	11.089	608			11.697	6.906	18.603	357
Ramírez de Arellano, 15	2015	6.670				6.670	4.680	11.350	113

■ Cartera de alquiler Madrid (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante				Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Hotel				
Josefa Valcárcel, 40	2017	8.718				8.718	7.566	16.284	250
Josefa Valcárcel, 24	2016	5.652				5.652	3.600	9.252	90
Luca de Tena, 7	2016	10.145				10.145	13.400	23.545	335
Alcalá, 506	2015	5.664	595			6.259	8.200	14.459	205
Lagasca, 88	nd	590				590	0	590	
Locales resto			860			860	29	889	
Cartera en explotación		365.282	18.437	0	0	383.719	271.016	654.735	7.641
Méndez Álvaro I - Campus	2017	60.214				60.214	0	60.214	
Méndez Álvaro I - Residencial	2017	0		29.658		29.658	0	29.658	
Méndez Álvaro II	2017	20.276				20.276	0	20.276	
Puerto de Somport, 10-18	2015	22.000				22.000	0	22.000	
Velázquez-Padilla, 17	2015	13.820	2.344			16.164	758	16.923	
Cedro - Anabel Segura, 14	2017	14.308				14.308	0	14.308	
José Ortega y Gasset, 100	2000	6.870	922			7.792	2.376	10.168	
Miguel Ángel, 23	2017	6.252				6.252	0	6.252	
Sagasta, 27	nd	4.481	115			4.596	0	4.596	
Resto activos		1.808	0			1.088	1.351	2.438	
Proyectos y rehabilitaciones		149.309	3.381	29.658	0	182.347	4.485	186.832	0
Total Madrid		514.590	21.817	29.658	0	566.065	275.502	841.567	7.641

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail/comercial* (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

■ Cartera de alquiler Logístico & otros (m²) - resto de España

	Año compra	Superficie sobre rasante					Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel				
Hotel Mojácar	2006					11.519	11.519		11.519	
San Fernando (Phase I)	2016				69.933		69.933		69.933	
Alcalá de Henares	2016				8.971		8.971		8.971	
Azuqueca II	2016				19.064		19.064		19.064	
Les Gavarres	2014		12.413				12.413	14.080	26.493	352
Las Mercedes Open Park	2015		24.649				24.649	21.600	46.249	1.500
Viapark	2016		16.325				16.325		16.325	
Cartera en explotación		0	53.387	0	97.969	11.519	162.875	35.680	198.555	1.852
San Fernando (Phase I)	2016				1.330		1.330		1.330	
Autovía de Toledo	2017				23.557		23.557		23.557	
Proyectos y rehabilitaciones		0	0	0	24.887	0	24.887	0	24.887	0
Total Logístico y Otros		0	53.387	0	122.856	11.519	187.762	35.680	223.442	1.852
Total España		782.766	92.510	29.658	122.856	11.519	1.039.309	458.795	1.498.104	13.664

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

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

■ Cartera de alquiler Francia (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante					Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel & otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	23.551	49			753	24.352	4.110	28.463	236
Édouard VII	1999	28.412	15.351	4.509		4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 Hanovre	1958	3.325					3.325	1.246	4.571	0
#Cloud.Paris	2004	28.192				1.860	30.051	3.164	33.216	99
Condorcet	2014	20.376		1.562		1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002	0	4.097				4.097	3.828	7.925	125
90 Champs-Élysées	2002/2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 Champs-Élysées	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
Cézanne Saint-Honoré	2001/2007	24.437	1.663	0			26.101	3.337	29.438	128
131 Wagram	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
112 Wagram	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	2000	38.515	406			2.557	41.478	13.575	55.053	662
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.683	791				12.474	2.650	15.124	104
9 Percier	2015	5.126					5.126	427	5.553	14
176 Charles de Gaulle	1997	4.582					4.582	2.623	7.206	145
Le Vaisseau	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
Rives de Seine	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 Grenelle	2006	8.567	258			1.011	9.836	1.932	11.768	100
Cartera de Explotación		246.655	27.527	6.072		13.892	294.145	62.070	356.215	2.829
BIOME	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.866	25.916	89
Louvre Saint-Honoré	1995	1.674	15.951			0	17.625	5.422	23.047	
Marceau	2001/2007	9.277					9.277	1.773	11.050	90
103 Grenelle	2006	7.018					7.018	1.704	8.722	
Washington Plaza	2000	1.705					1.705	2.177	3.881	
Resto Activos		1.985	1.196				3.182	10.206	13.388	
Proyectos y rehabilitaciones		43.420	17.148	719	0	1.570	62.857	23.147	86.003	90
Total Francia		290.075	44.675	6.791	0	15.461	357.002	85.217	442.219	2.919
Total Grupo Colonial		1.072.841	137.185	36.448	122.856	26.980	1.396.311	544.011	1.940.323	16.583

Colonial ostenta el 81,7% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galerie Champs Élysées 82-88 y Hausmann 104-110 de los que posee el 50%.

14.3. Valor del portfolio

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196€m (12.807€m incluyendo “transfer costs”).

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

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

■ Valoración de Activos (€m)

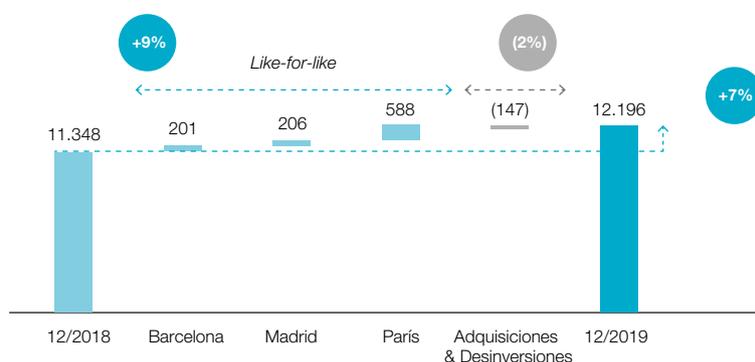
	31-dic-19	30-jun-19	31-dic-18	Dic 19 vs. jun 19		Dic 19 vs. dic 18	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Valor activos - Excluyendo “transfer costs”							
Barcelona	1.534	1.268	1.175	21%	7%	31%	15%
Madrid	2.543	2.460	2.511	3%	3%	1%	7%
París	6.502	6.484	6.256	0%	4%	4%	7%
Cartera en Explotación⁽²⁾	10.578	10.211	9.942	4%	4%	6%	8%
Proyectos	1.338	1.099	925	22%	7%	45%	15%
Logístico y otros	280	488	480	(43%)	3%	(42%)	5%
Total Grupo Colonial	12.196	11.798	11.348	3%	5%	7%	9%
España	5.039	4.975	4.779	1%	4%	5%	9%
Francia	7.158	6.823	6.570	5%	5%	9%	9%
Valor activos - Incluyendo “transfer costs”							
Total Grupo Colonial	12.807	12.390	11.915	3%	5%	7%	9%
España	5.175	5.115	4.910	1%	4%	5%	9%
Francia	7.632	7.276	7.005	5%	5%	9%	9%

(1) Cartera en términos comparables.

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

La valoración de los activos del **Grupo Colonial** a cierre del ejercicio 2019 **asciende a 12.196€m**, un aumento del +9% *like-for-like* en el año 2019 (+5% en el segundo semestre).

■ Análisis variación valor 12 meses - €m



■ Variación GAV

	2S 2019	2019
Barcelona	+7%	+16%
Madrid	+3%	+6%
París	+5%	+9%
Total LFL	+5%	+9%
Desinversiones	(1%)	(2%)
Total Var.	+3%	+7%

Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler y compresión de *yields* en todo el portfolio, complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

El portfolio de oficinas de **Barcelona**, con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@, ha alcanzado un crecimiento del **+16% "like-for-like" en 2019 (+7% en el segundo semestre)** con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler y compresión de *yields*.

Madrid ha aumentado con **+6% like-for-like en 2019 (+3% en el segundo semestre)**, debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, The Window y Avenida Bruselas, 38 en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de **París** ha aumentado un **+9% like-for-like en 2019 (+5% like-for-like en el segundo semestre)** que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París en combinación con el exitoso prealquiler en el proyecto Louvre St. Honoré, así como en el programa de renovación Haussmann.

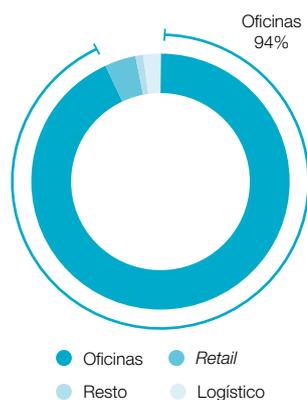
En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

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

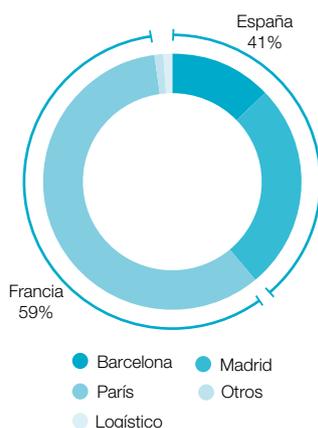
La clasificación del valor de la cartera de alquiler del Grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

■ Grupo consolidado

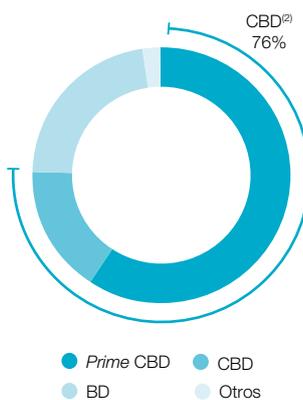
Valoración - por usos



Valoración - por mercado

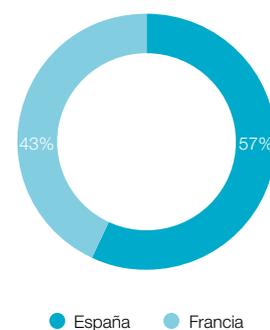


Valoración oficinas - por zona



■ Colonial Matriz⁽¹⁾

Valoración - por mercado



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa 34.
(2) CBD Barcelona incluye los activos del segmento de mercado de 22@.

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

Cartera de explotación	€m	m ² s/rasante ⁽¹⁾	€/m ² ⁽¹⁾	Yield de valoración
Barcelona	1.534	270.479	5.672	4,35%
Madrid	2.543	374.946	6.781	4,27%
París	5.584	312.336	17.880	3,21%
				<i>Yields brutas</i>
				<i>Yield neta</i>

(1) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa y superficie de locales no estratégicos.
En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Puerto Somport 10-18, Sagasta 27, Miguel Ángel 23, Velázquez 80, Cedro y Castellana 163, así como la superficie de locales no estratégicos.
En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a *parkings*.

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

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

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

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

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

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.
Av. Diagonal 532
08006 Barcelona

Madrid, 31st January 2020

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and CBRE and Cushman & Wakefield, as SFL valuers in France; have carried out the valuation reports of the freehold interest of the portfolio of properties of Inmobiliaria Colonial (Spain and France) as at 31st of December 2019 for internal use of the company.

According to the aforementioned reports, the Net Market Value of the company's portfolio is:

12,196,429,055 EUROS

(Twelve Thousand One Hundred and Ninety-Six Million
Four Hundred and Twenty-Nine Thousand and Fifty-Five Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,423,466,055 €	3,510,650,222 €
Barcelona	1,551,206,000 €	1,598,404,012 €
Rest of Spain	64,067,000 €	66,405,044 €
Total Colonial (Spain)	5,038,739,055 €	5,175,459,279 €
Total SFL (Paris)	7,157,690,000 €	7,631,913,262 €
Total Colonial + SFL	12,196,429,055 €	12,807,372,541 €

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio. The portfolio value assumes 100% ownership for all the properties.

The valuation has been carried out in accordance with the Practice Statement and the relevant Guidance Notes in the RICS Appraisals and Valuations Manual prepared by the Royal Institution of Chartered Surveyors and with the General Principles adopted in the Preparation of Valuations and Reports.



Signature électronique certifiée
Anne DIGARD -FRICS-VR-REV
Président -CEO
CBRE Valuation & Advisory

Cushman & Wakefield Valuation France SA
Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
92081 Paris La Défense Cedex
Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92
Société anonyme au capital de 6 616 304 €
RC Siret 332 111 574 00049
N° TVA Intracommunautaire FR10 332 111 574



15

Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S



15.1. Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S

15.2. *Environment*

15.3. Social y *Governance*



15.1. Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S

■ Estándares Universales

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Perfil de la Organización			
GRI 102-1	Nombre de la organización	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	Grupo Colonial
GRI 102-2	Actividades, marcas, productos y servicios	45-47, 52-56, 164-175, 264-311	Grupo Colonial
GRI 102-3	Ubicación de la sede	Sede en: Paseo de la Castellana nº 52 (Madrid, España)	Grupo Colonial
GRI 102-4	Ubicación de las operaciones	264-311	Grupo Colonial
GRI 102-5	Propiedad y forma jurídica	232	Grupo Colonial
GRI 102-6	Mercados servidos	46-49, 165-167, 264-311	Grupo Colonial
GRI 102-7	Tamaño de la organización	6-7, 180-181, Cuentas anuales	Grupo Colonial
GRI 102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	180-181	Grupo Colonial
GRI 102-9	Cadena de Suministro	139-145	Grupo Colonial
GRI 102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	52, 56, 62, 213, 232	Grupo Colonial
GRI 102-11	Principio o enfoque de precaución	93-103	Grupo Colonial
GRI 102-12	Iniciativas externas	207	Grupo Colonial
GRI 102-13	Afiliación a asociaciones	204-207	Grupo Colonial
Estrategia			
GRI 102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	28-30	Grupo Colonial
GRI 102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	235-249	Grupo Colonial
Ética e integridad			
GRI 102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	230	Grupo Colonial
GRI 102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	230-231	Grupo Colonial
Gobernanza			
GRI 102-18	Estructura de gobernanza	83, 210-211, 218-222	Grupo Colonial
GRI 102-19	Delegación de autoridad	218-222, 246	Grupo Colonial
GRI 102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	209-225	Grupo Colonial
GRI 102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	87-90	Grupo Colonial
GRI 102-22 / EPRA-Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	214-219, 221, Apartado C IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	216, Apartado C IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-24/ EPRA-Gov-Selecc	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	213-217, Apartado C IAGC 2019	Grupo Colonial

■ Estándares Universales

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-25/ EPRA-Gov-Col	Conflictos de intereses	224-225, Apartado D.6. IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia	217-218	Grupo Colonial
GRI 102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Apartado C.1.3 IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	224, Apartado C.1.17 IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	85-86, 236	Grupo Colonial
GRI 102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	236	Grupo Colonial
GRI 102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	85-86, 236	Grupo Colonial
GRI 102-32	Función del máximo órgano de gobierno en la elaboración de informes de sostenibilidad	Consejo de Administración del Grupo Colonial	Grupo Colonial
GRI 102-33	Comunicación de preocupaciones críticas	83, 87-90	Grupo Colonial
GRI 102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2019	Grupo Colonial
GRI 102-35	Políticas de remuneración	226-229	Grupo Colonial
GRI 102-36	Proceso para determinar la remuneración	226-229	Grupo Colonial
GRI 102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	226-229, Apartado C IAGC 2019	Grupo Colonial
GRI 102-38	Ratio de compensación total anual	El Grupo Colonial trabajará en el reporte de esta información	Grupo Colonial
GRI 102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	El Grupo Colonial trabajará en el reporte de esta información	Grupo Colonial
Participación de los grupos de interés			
GRI 102-40	Lista de grupos de interés	87	Grupo Colonial
GRI 102-41	Acuerdos de negociación colectiva	193	Grupo Colonial
GRI 102-42	Identificación y selección de grupos de interés	85-90, 339-341	Grupo Colonial
GRI 102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	85-90	Grupo Colonial
GRI 102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	85-86	Grupo Colonial

■ Estándares Universales

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
Prácticas para la elaboración de informes			
GRI 102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	232, Cuentas Anuales	Grupo Colonial
GRI 102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema	85-86, 340-342	Grupo Colonial
GRI 102-47	Lista de temas materiales	85-86, 340-342	Grupo Colonial
GRI 102-48	Reexpresión de la información	Se han indicado en cada caso mediante notas directas	Grupo Colonial
GRI 102-49	Cambios en la elaboración de informes	85-86	Grupo Colonial
Perfil de la Memoria			
GRI 102-50	Periodo objeto del informe	Año natural 2019	Grupo Colonial
GRI 102-51	Fecha del último informe	Año natural 2018	Grupo Colonial
GRI 102-52	Ciclo de elaboración de informes	Anual	Grupo Colonial
GRI 102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	343	Grupo Colonial
GRI 102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	340-341	Grupo Colonial
GRI 102-55	Índice de contenidos GRI	318-332	Grupo Colonial
GRI 102-56	Verificación externa	Los contenidos incluidos en el presente índice han sido verificados por un tercero externo independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	Grupo Colonial
Enfoque de gestión			
GRI 103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	85-86, 340-341	Grupo Colonial
GRI 103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	Véase enfoque de gestión para cada uno de los estándares temáticos (318-332)	Grupo Colonial
GRI 103-3	Evaluación del enfoque de gestión	85-86, 340-341	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
CATEGORÍA - ECONÓMICO				
Desempeño económico				
Generación de valor para el accionista	Enfoque de Gestión		70-73	Grupo Colonial
	GRI 201-1	Valor económico directo generado y distribuido	61	Grupo Colonial
	GRI 201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	250-251	Grupo Colonial
	GRI 201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	Apartado A IAR 2019	Grupo Colonial
	GRI 201-4	Asistencia financiera recibida del gobierno	No se han recibido ayudas significativas de esta naturaleza	Grupo Colonial
Presencia en el mercado				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		194-196	Grupo Colonial
	GRI 202-1	Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local	Grupo Colonial garantiza que todos sus empleados cobren por el mínimo legal estipulado por la legislación de cada país. No obstante, por motivos de confidencialidad, el Grupo no desglosa esta información.	Grupo Colonial
	GRI 202-2	Proporción de altos ejecutivos contratados de la comunidad local	23% de los Consejeros son extranjeros	Grupo Colonial
Impactos económicos indirectos				
Compromiso con la Comunidad Local	Enfoque de Gestión		52-55	Grupo Colonial
	GRI 203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	12-14, 28-30, 52-55	Grupo Colonial
	GRI 203-2	Impactos económicos indirectos significativos	No se han identificado impactos económicos indirectos significativos	Grupo Colonial
Prácticas de compras y adquisiciones				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		143-145	Grupo Colonial
	GRI 204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	143	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Anticorrupción				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		231	Grupo Colonial
	GRI 205-1	Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	Si bien no se han realizado evaluaciones para identificar potenciales riesgos relacionados con la corrupción, el Grupo Colonial está trabajando en la materia a través de su Política y procedimientos de Anticorrupción y Soborno.	Grupo Colonial
	GRI 205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	231	Grupo Colonial
	GRI 205-3	Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se han identificado casos de corrupción	Grupo Colonial
Competencia desleal				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		230-231	Grupo Colonial
	GRI-206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	No han existido acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal	Grupo Colonial
CATEGORÍA - MEDIO AMBIENTE				
Materiales				
Reducción de impactos	Enfoque de Gestión		139-144	Grupo Colonial
	GRI 301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	140-141	Grupo Colonial
	GRI 301-2	Insumos reciclados	140	Grupo Colonial
	GRI 301-3	Productos reutilizados y materiales de envasado	No aplica al negocio de Colonial	

■ **Estándares temáticos**

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Energía				
Consumo energético responsable y eficiencia	Enfoque de Gestión		98-100, 106-107	Grupo Colonial
	GRI 302-1	Consumo energético dentro de la organización	106, 121, 123-124	Oficinas propias del Grupo
	EPRA - Elec-Abs	Consumo total de energía	121, 123	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Elec-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de energía	124	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	EPRA - DH&C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	121	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - DH&C-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de calefacción y refrigeración	124	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible	121, 123	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Fuels-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo total de combustible	124	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	GRI 302-2	Consumo energético fuera de la organización	106, 122, 124	Oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 302-3	Intensidad energética	106-107, 121, 123-124	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos e inmuebles considerados <i>like-for-like</i>

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo energético responsable y eficiencia	GRI 302-4	Reducción del consumo energético	99-100, 106-107	Grupo Colonial
	GRI 302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	99-100, 106-107	Grupo Colonial
	CRE1 / EPRA - Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	106-107, 121, 123-124	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos

Agua

Reducción de impactos	Enfoque de Gestión		100, 107-109	Grupo Colonial
	GRI 303-1	Interacción con el agua	100, 127	Grupo Colonial
	GRI 303-5 / EPRA - Water-Abs	Consumo total de agua	108, 126	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA - Water-LfL	<i>Like-for-like</i> del consumo de agua	126	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	CRE2 / EPRA - Water-Int	Intensidad del agua de los edificios	108, 126	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 303-2	Gestión de los impactos relacionados con vertidos	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 303-3	Extracción de agua	La extracción de agua de Colonial es en su totalidad agua dulce procedente de red	Grupo Colonial
	GRI 303-4	Vertido de agua	La totalidad del agua captada y consumida por Colonial es vertida a alcantarillado público	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Biodiversidad				
Conservación de la biodiversidad	Enfoque de gestión		157-159	Grupo Colonial
	GRI 304-1	Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	A pesar de no ser un aspecto material para Colonial, debido a la ubicación de sus activos en áreas urbanas consolidadas, el Grupo entiende la biofilia como una oportunidad de reconectar con la naturaleza gracias a la arquitectura de los edificios, fomentando así la protección de la biodiversidad.	Grupo Colonial
	GRI 304-2	Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	157-159	Grupo Colonial
	GRI 304-3	Hábitats protegidos o restaurados	157-159	Grupo Colonial
	GRI 304-4	Especies que aparecen en la Lista Roja de la UICN y en listados nacionales de conservación cuyos hábitats se encuentren en áreas afectadas por las operaciones	157-159, no se trata de un aspecto material para Colonial, debido a la ubicación de sus activos en áreas urbanas consolidadas	Grupo Colonial
Emisiones				
Cambio Climático	Enfoque de Gestión		104-105, 117	Grupo Colonial
	GRI 305-1/ EPRA – GHG – Dir - Abs	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	104-105, 122, 124-125	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de la gestión de consumos
	GRI 305-2/ EPRA - GHG-Indir-Abs	Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2)	104-105, 122, 124-125	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	CRE3 / EPRA – GHG - Int	Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	104-105, 122, 124-125	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Cambio Climático	GRI 305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	104-105, 122, 125	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 305-4	Intensidad de las emisiones de GEI	104-105, 122, 124-125	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 305-5	Reducción de las emisiones de GEI	98-99, 104-105	Grupo Colonial
	GRI 305-6	Emisiones de sustancias que agotan la capa de ozono (SAO)	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 305-7	Óxidos de nitrógeno (NOX), óxidos de azufre (SOX) y otras emisiones significativas al aire	No aplica al negocio de Colonial	

Residuos

Gestión de los residuos	Enfoque de Gestión		110-113	Grupo Colonial
	GRI 306-2/ EPRA Waste-Abs	Residuos por tipo y método de eliminación	111-112, 130-131	Oficinas propias en las que se dispone de control de gestión de consumos
	EPRA Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> de las distintas tipologías de residuos	112, 131	Inmuebles considerados en <i>like-for-like</i> Sostenible
	GRI 306-1, GRI 306-3 y GRI 306-5	Vertido de aguas en función de su calidad y destino; derrames significativos; transporte de residuos peligrosos; cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías	No aplica al negocio de Colonial	

Cumplimiento ambiental

Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		230-231	Grupo Colonial
	GRI 307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas o sanciones significativas	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Evaluación ambiental de los proveedores				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		144-145	Grupo Colonial
	GRI 308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	En la actualidad no se dispone de este dato. No obstante, Colonial está trabajando en la implementación de un proceso de evaluación de proveedores siguiendo criterios ESG	Grupo Colonial
	GRI 308-2	Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	Colonial está trabajando en mecanismos para poder analizar los impactos ambientales generados en su cadena de suministro	Grupo Colonial

CATEGORÍA - SOCIAL

Empleo

Gestión de los Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		178-184	Grupo Colonial
	GRI 401-1/ EPRA-Emp-Turnover	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	182, 201, 337	Grupo Colonial (excepto Utopicus)
	GRI 401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	192-193	Grupo Colonial
	GRI 401-3	Permiso parental	195	Grupo Colonial

Relaciones entre los trabajadores y la empresa

Gestión de los Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		193	Grupo Colonial
	GRI 402-1	Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	Colonial sigue los periodos de preaviso establecidos en la normativa laboral o los recogidos, en su caso, en los convenios aplicables a cada negocio, no habiéndose definido periodos mínimos de preaviso a nivel corporativo	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Salud y seguridad en el trabajo				
Seguridad y salud laboral	Enfoque de Gestión		197-199	Grupo Colonial
	GRI 403-1	Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	197	Grupo Colonial
	GRI 403-2	Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	197-198	Grupo Colonial
	GRI 403-3	Servicios de salud en el trabajo	197-198	Grupo Colonial
	GRI 403-4	Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	197	Grupo Colonial
	GRI 403-5	Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	En cumplimiento de la ley todos los empleados son formados en los riesgos y medidas de prevención relativas a su puesto de trabajo	Grupo Colonial
	GRI 403-6	Fomento de la salud de los trabajadores	199	Grupo Colonial
	GRI 403-7	Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	198	Grupo Colonial
	GRI 403-8	Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	100% de empleados. Solamente se informa de la cobertura del sistema de gestión en empleados de la compañía	Grupo Colonial
	GRI 403-9/ EPRA-H&S-Emp	Lesiones por accidente laboral	197, 201, 337, solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía	Grupo Colonial
	GRI 403-10/ EPRA-H&S-Emp	Dolencias y enfermedades laborales	197, 201, solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía	Grupo Colonial

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Formación y enseñanza				
Gestión de Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		185-189	Grupo Colonial
	GRI 404-1/ EPRA-Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	187, 201, 337	Grupo Colonial
	GRI 404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	185-189	Grupo Colonial
	GRI 404-3/ EPRA-Emp-Dev	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	32% de los empleados del Grupo reciben evaluaciones de desempeño	Grupo Colonial
Diversidad e igualdad de oportunidades				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		194-196	Grupo Colonial
	GRI 405-1/ EPRA-Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	180-181, 196, 201, 337	Grupo Colonial
	GRI 405-2/EPRA-Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	192, 201, 337	Colonial España
No discriminación				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		194-196	Grupo Colonial
	GRI 406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No han existido casos de discriminación en el Grupo Colonial	
Libertad de asociación y negociación colectiva				
Gestión de Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		195, 200	Grupo Colonial
	GRI 407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en territorio nacional (España y Francia), por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	Grupo Colonial
Trabajo infantil				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Trabajo forzoso u obligatorio				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 409-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Prácticas en materia de seguridad				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Derechos de los pueblos indígenas				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 411-1	Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas	En las operaciones propias del Grupo y en sus proveedores se aplica el criterio de proximidad, situándose la actividad en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo	
Evaluación de derechos humanos				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		200	Grupo Colonial
	GRI 412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos	El grupo está trabajando en nuevos procedimientos en la materia	
	GRI 412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	El grupo está trabajando en nuevos procedimientos en la materia	
	GRI 412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	El grupo está trabajando en nuevos procedimientos en la materia	

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Comunidades locales				
Compromiso con la Comunidad local	Enfoque de Gestión		203-207	Grupo Colonial
	GRI 413-1 EPRA-Comty-Eng	Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo	1,8% de los edificios. Cabe destacar, asimismo que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 177.760	Grupo Colonial
	GRI 413-2	Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	150-152	Grupo Colonial
Evaluación social de los proveedores				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		143-145	Grupo Colonial
	GRI 414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	En la actualidad no se dispone de este dato. No obstante, Colonial está trabajando en la implementación de un proceso de evaluación de proveedores siguiendo criterios ESG	Grupo Colonial
	GRI 414-2	Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	Colonial está trabajando en mecanismos para poder analizar los impactos ambientales generados en su cadena de suministro	Grupo Colonial
Política pública				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		230-231	Grupo Colonial
	GRI 415-1	Contribución a partidos y/o representantes políticos	No se han realizado aportaciones a partidos políticos	

■ Estándares temáticos

Aspectos materiales
identificados en la matriz
de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Salud y seguridad de los clientes				
Satisfacción y gestión de los clientes	Enfoque de Gestión		198	Grupo Colonial
	GRI 416-1 EPRA-H&S-Asset	Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios	99% pág. 198, se incluyen únicamente los activos sobre los que Colonial ejerce control operacional	Grupo Colonial
	GRI 416-2 EPRA-H&S-Comp	Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios	No han existido casos de incumplimiento	Grupo Colonial
Marketing y etiquetado				
Sistemas de gestión ambiental	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-1	Requerimientos para la información y el etiquetado de productos y servicios	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-2	Casos de incumplimiento relacionados con la información y el etiquetado de productos y servicios	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 417-3	Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de <i>marketing</i>	No han existido casos de incumplimiento	Grupo Colonial
	CRE8 / EPRA-Cert-Tot	Tipo y número de esquemas de certificación de sostenibilidad, de clasificación y etiquetado de los de nueva construcción, la gestión y la ocupación	76-77, 132-138	Grupo Colonial
Privacidad del cliente				
Satisfacción y gestión de clientes	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 418-1	Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	No se han recibido reclamaciones	Grupo Colonial
Cumplimiento socioeconómico				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		230-231	Grupo Colonial
	GRI 419-1	Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	No se han recibido multas o sanciones significativas	Grupo Colonial

15.2. Environment

■ Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	Portfolio Oficinas y Retail			Portfolio Logística		
			2018	2019	Var.	2018	2019	Var.
Consumo total de energía eléctrica	Elec-Abs	kWh	108.303.773	114.779.275	6%	3.688	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	32%	41%	N/A	0	N/A	N/A
Consumo de energía eléctrica <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	93.928.293	92.875.969	-1%	N/A	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	41%	57%	N/A	0	N/A	N/A
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	30.746.932	27.948.903	-9%	0	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	41%	57%	N/A	0	N/A	N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	28.563.782	24.988.836	-13%	N/A	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	0%	0%	0%	0	N/A	N/A
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	7.217.782	7.017.124	-3%	0	N/A	N/A
		% de fuentes renovables	0%	0%	0%	0	N/A	N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	5.637.959	4.456.942	-21%	N/A	N/A	N/A
		Intensidad Energética de los edificios	kWh/m ²	224,71	222,99	-1%	0,01	N/A
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	2.158	1.999	-7%	N/A	N/A	N/A
		Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (alcance 2)	tCO ₂ (market based)	11.179	6.018	N/A	N/A	N/A
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,043	0,027	-36%	N/A	N/A	N/A
		Consumo total de agua	Total m ³	310.716	307.300	-1%	12.060	N/A
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	290.317	264.216	-9%	N/A	N/A	N/A
		Intensidad del agua de los edificios	m ³ /m ²	0,49	0,46	-6%	0,028	N/A

■ Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	Portfolio Oficinas y Retail				Portfolio Logística			
			2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	toneladas	2.994	3.931	67%	31%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% reutilización	0%	0,65%				N/A	N/A	
		% reciclado	80%	68%		-15%		N/A	N/A	N/A
		% compostado	0%	0,05%		100%		N/A	N/A	N/A
		% recuperación energética	0,0004%	13,63%		3408435%		N/A	N/A	N/A
		% enviado a incineración	0,0006%	2,4%		402388%		N/A	N/A	N/A
		% otros - vertedero	20%	15%		-27%		N/A	N/A	N/A
		% otros	0,0002%	0,89%		444900%		N/A	N/A	N/A
				81%	74%		291%		N/A	N/A
				0%	0,12%				N/A	N/A
Peso de residuos generados (like-for-like) por método de eliminación	Waste-LFL	% reciclado	50%	55,0%		10%		N/A	N/A	N/A
		% compostado	0%	0,121%		100%		N/A	N/A	N/A
		% recuperación energética	0,03%	27,7%		90322%		N/A	N/A	N/A
		% enviado a incineración	0,04%	6%		13318%		N/A	N/A	N/A
		% otros - vertedero	50%	9,24%		-81%		N/A	N/A	N/A
		% otros	0%	2,05%		100%		N/A	N/A	N/A
			97%	97%		0%		N/A	N/A	N/A
			91%	92%		1%		67%	61%	N/A
Tipo y número de inmuebles certificados (like-for-like)	Cert-LfL	% del portfolio LfL certificado								
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portfolio certificado								

■ **Tablas EPRA oficinas de uso propio Environment**
Indicador

		Unidad de medida		2018		2019		Cobertura	Variación
	Código EPRA								
Consumo total de energía	Elec-Abs	kWh	786.453	100%	799.045	100%	2%		
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%		
Consumo de energía <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	786.453	100%	799.045	100%	2%		
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A		
		% de fuentes renovables	N/A		N/A		N/A		
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A		
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	205.775	100%	149.915	100%	-27%		
		% de fuentes renovables	0		0		0%		
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	205.775	100%	149.915	100%	-27%		
Intensidad Energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	192,85	100%	182,42	100%	-5%		
Emissiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	54	100%	54	100%	1%		
Emissiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (location based)	242	100%	59	100%	-76%		
		tCO ₂ (market based)	N/A		N/A		N/A		
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,06	100%	0,02	100%	-62%		
Consumo total de agua	Water-Abs	m ³	2.458	100%	2.302	100%	-6%		
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	2.458	100%	2.302	100%	-6%		
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	478,00	100%	443,00	100%	-7%		
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	toneladas	2,22	33%	47,63	100%	2045%		
		% reciclado	100%		81,0%		-19%		
		% enviado a incineración	0%		0%		0%		
		% otros	0%		9%		100%		

■ **Tablas EPRA oficinas de uso propio Environment**

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2018	Cobertura	2019	Cobertura	Variación
Peso de residuos generados (like-for-like) por método de eliminación	Waste-LFL	toneladas	2,22	33%	47,63	100%	2045%
		% reciclado	100%		100%		0%
		% enviado a incineración	0%		0%		0%
		% otros	0%		9%		100%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	100%	100%	100%	100%	0%

Toda la información ESG ha sido verificada por un tercero externo independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



15.3. Social y Governance

■ **Tabla EPRA Social y Governance**

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2018	2019
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	39,5%	39%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	60,5%	61%
				N/A	-3%
				N/A	22%
				N/A	11%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias	16,8	29
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total	32%	32%
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total	64	76
		Corporate operations	Ratio	32%	32,5%
Rotación ⁽¹⁾		Corporate operations	Número total	14	16
		Corporate operations	Ratio	12,7%	9,0%
Índice de accidentabilidad	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas	0	1,6
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas	0	72,1
Índice de absentismo ⁽²⁾		Corporate operations	Ratio	1,20%	2,8%
Número de accidentes mortales	H&S-Asset	Corporate operations	Número total	0	0
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud		Office portfolio	% de inmuebles	99%	99%
		Residential portfolio		N/A	N/A
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total	0	0
		Residential portfolio		N/A	N/A
Programas con la comunidad	Comty-Eng	Office portfolio	% de inmuebles	1,80%	1,80%
		Residential portfolio		N/A	N/A
Composición del Consejo de Administración ⁽³⁾	Gov-Board	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	2	2
			Número total de consejeros independientes	4	6
			Permanencia media	6,95	6,3
			Miembros independientes/no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	1	4
Proceso de nominación y selección del Consejo de Administración	Gov-Select	Corporación	Descripción	p. 15-16 (IAI 2018) Apartado C IAGC 2019	p. 191-192, Apartado C IAGC 2019
Conflictos de interés	Gov-Col	Corporación	Descripción	p. 29 (IAI 2018) Apartado D.6. IAGC 2018	p. 203-204, Apartado D.6. IAGC 2019

(1) Excluye Utopicus.

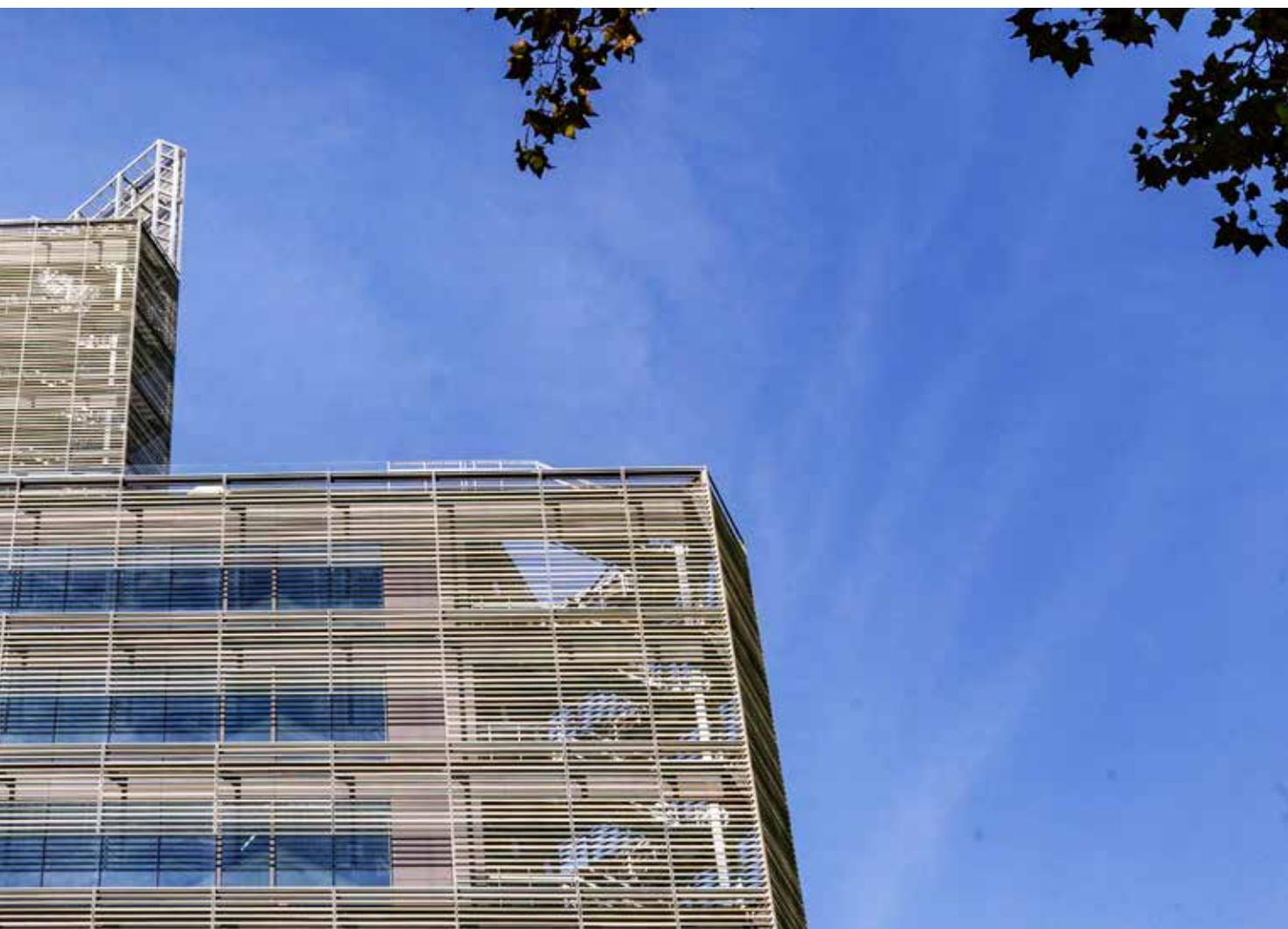
(2) En el caso de 2018, solamente se incluye Colonial España.

(3) En base a la matriz de competencias incluida en el informe.



16

Sobre el Informe



El Informe Anual Integrado de Colonial 2019 representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, gobierno corporativo, desempeño actual y proyecciones a futuro, así como la sexta publicación de la organización en materia de Responsabilidad Social Corporativa.

Características del Informe

ESTÁNDARES CONSIDERADOS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME ANUAL INTEGRADO 2019

El Grupo Colonial ha elaborado el Informe Anual Integrado del 2019 incluyendo, además de la información que se comprendía en los informes anuales en años anteriores, toda la información sobre el desempeño en materia Medioambiental, Social y Gubernamental, así como la comparativa con 2018 para poder ver la progresión de la compañía.

Para ello la empresa ha utilizado los principios de elaboración de informes de sostenibilidad de Global Reporting Initiative (GRI), modelo de referencia en la elaboración de memorias RSC y la nueva versión de los EPRA (European Public Real Estate Association) Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines. En concreto, este IAI 2019 ha sido elaborado de conformidad con la opción "Exhaustiva" de los Estándares GRI. En esta línea, Inmobiliaria Colonial ha realizado un estudio para poder adaptarse a las mejores prácticas del mercado en materia de *reporting*.

Para su elaboración, primero se realizó un nuevo estudio de materialidad contemplando todos los aspectos en materia medioambiental, social y buen gobierno que puedan influir en la compañía y sobre todo en sus grupos interés, prestando

especial atención los compromisos de la compañía con estos.

El objetivo principal de la memoria, es dar a conocer a todos los grupos de interés el desempeño en materia RSC de Colonial durante 2019, así como sus objetivos para 2020.

ALCANCE

El alcance de los contenidos específico del presente IAI 2019 se puede consultar en el contenido del Capítulo 15 Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S

La cartera Logística de Grupo Colonial se vendió durante 2019. Además, como era *non-core*, no se ha incluido en el alcance de la medición. En cuanto a la cartera *Retail*, el grupo planea deshacerse de tres activos *non-core* y dos activos core aún están en desarrollo. Por lo tanto, estos activos también han quedado fuera del alcance de medición para el presente informe.

El proceso de verificación de la información no financiera de SFL y su alcance puede encontrarse en su Estado de Información No Financiera 2019.

METODOLOGÍAS DE CÁLCULO

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



Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
Medio Ambiente					
1. Gestión y eficiencia de las emisiones	Sociedad Clientes	GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4 GRI 305-5 CRE3	GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	Dentro y fuera	7. Sostenibilidad
2. Reducción de impactos	Sociedad	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 303-1 GRI 303-3 GRI 303-4 GRI 303-5 CRE2	Water-Abs Water-LFL Water-Int	Dentro	7. Sostenibilidad
3. Gestión de los residuos	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 306-2	Waste-Abs Waste-LFL	Dentro	7. Sostenibilidad
4. Consumo energético responsable y eficiencia	Sociedad Clientes	GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-3 GRI 302-4 GRI 302-5 CRE1	Elec-Abs Elec-LFL DH&C-Abs DH&C-LFL Fuels-Abs Fuels-LFL Energy-Int	Dentro	7. Sostenibilidad
5. Sistemas de gestión ambiental	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 417-3 CRE8	Cert-Tot	Dentro	7. Sostenibilidad
6. Conservación de la biodiversidad	Sociedad	GRI 304-1 GRI 304-2 GRI 304-3 GRI 304-4		Dentro y fuera	7. Sostenibilidad
Compromiso con la comunidad					
7. Compromiso con la comunidad local	Sociedad	GRI 102-12 GRI 102-13 GRI 413-1 GRI 413-2	Comty-Eng	Dentro y fuera	10. Contribución social
8. Respeto de los Derechos Humanos	Sociedad	GRI 412-1 GRI 412-2 GRI 412-3		Dentro y fuera	9. Equipo de Profesionales
9. Gestión de la Sostenibilidad	Sociedad	GRI 102-29 GRI 102-30 GRI 102-31 GRI 102-32		Dentro y fuera	06. Gestión de nuestros impactos en ESG
Relación con los clientes					
10. Satisfacción y gestión de clientes	Clientes	GRI 102-43 GRI 102-44 GRI 416-1 GRI 416-2 GRI 418-1	H&S-Asset H&S-Comp	Dentro y fuera	8. Clientes & Usuarios

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
Equipo de profesionales					
11. Seguridad y salud laboral	Personas empleadas	GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 403-6 GRI 403-7 GRI 403-8 GRI 403-9 GRI 403-10	H&S-Emp H&S-Comp	Dentro y fuera	9. Equipo de Profesionales
12. Igualdad y diversidad	Personas empleadas	GRI 202-1 GRI 202-2 GRI 405-1 GRI 405-2 GRI 406-1	Diversity-Emp Diversity-Pay	Dentro	9. Equipo de Profesionales
13. Gestión de los Recursos Humanos	Personas empleadas	GRI 102-8 GRI 401-1 GRI 401-2 GRI 401-3 GRI 402-1 GRI 404-1 GRI 404-2 GRI 404-3 GRI 407-1	Emp-Training Emp-Dev Emp-Turnover	Dentro	9. Equipo de Profesionales
Cadena de Suministro					
14. Gestión de la Cadena de Suministro	Proveedores	GRI 102-9 GRI 204-1 GRI 308-1 GRI 308-2 GRI 414-1 GRI 414-2		Dentro y fuera	7. Sostenibilidad
Buen Gobierno					
15. Gobierno Corporativo	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-16 GRI 102-17 GRI 102-22 GRI 205-1 GRI 205-2 GRI 205-3 GRI 206-1 GRI 307-1 GRI 415-1 GRI 419-1	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	Dentro	11. <i>Governance</i>
16. Gestión de Riesgos	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-15 GRI 102-30		Dentro	12. Gestión de riesgos
Involucración de los Grupos de Interés					
17. Relación de los Grupos de Interés	Sociedad Proveedores Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-21 GRI 102-40 GRI 102-42 GRI 102-43 GRI 102-44	Comty-Eng	Dentro y fuera	06. Gestión de nuestros impactos en ESG
Relación con Inversores					
18. Generación de valor para el accionista	Accionistas e inversores	GRI 201-1 GRI 201-2 GRI 201-3 GRI 201-4		Dentro y fuera	11. <i>Governance</i>

Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a cuatro informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2019.

Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2019

<http://www.inmocolonial.com/>

Resultados Anuales 2019

<http://www.inmocolonial.com/>

Résultats Annuels 2019

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

2019 Non-Financial Information SFL

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

Puntos de Contacto del Grupo Colonial

INMOBILIARIA COLONIAL

Avenida Diagonal, 532, 08006 Barcelona
Teléfono: 93 404 79 00
Website: www.inmocolonial.com

Relación Inversores:

inversores@inmocolonial.com

Accionistas:

accionistas@inmocolonial.com

Patrimonio Alquileres:

patrimoni@inmocolonial.com

Recursos Humanos:

rrhh@inmocolonial.com

SFL SOCIÉTÉ FONCIÈRE LYONNAISE

42, rue Washington, 75008 Paris
Phone: +33 (0)1 42 97 27 00
Fax: +33 (0)1 42 97 27 26
Website: www.fonciere-lyonnaise.com

Locaparis:

www.locaparis.fr

AMF:

www.amf-france.org



17

Glosario y medidas alternativas de rendimiento



17.1. Glosario

17.2. Medidas alternativas de rendimiento



17.1. Glosario

Beneficios por acción (BPA): Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.

BD: Business District, distrito de negocios.

Capitalización bursátil: Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.

CBD: Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.

Compañía *property*: Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.

Cartera/superficie en explotación: Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.

EBIT: Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.

EBITDA: Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.

EPRA: European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.

Free float: Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.

GAV excl. Transfer costs: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo "transfer costs" / costes de transacción.

GAV incl. Transfer costs: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.

GAV Matriz: Valor de los activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 81,7% en SFL + NAV participación Axiare + Valor de la autocartera.

Holding: Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.

IFRS: International Financial Reporting Standards. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

JV: *Joint Venture* (asociación entre dos o más empresas).

Like-for-like Valoración: Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).

LTV: *Loan to Value* (Deuda financiera neta / GAV del negocio).

EPRA Like-for-like Rentas: Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

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

EPRA NNNAV: El EPRA NNNAV se calcula ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

EPRA Cost Ratio: Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.

Ocupación física: Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.

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

Desocupación EPRA: Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

Potencial de Reversión: Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.

Proyectos en curso: Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.

RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors.

SFL: Société Foncière Lyonnaise.

Take up: Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados.

Valuation Yield: Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.

Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el *capex* invertido.

Yield ocupación 100%: *Passing rents* + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.

EPRA net initial yield (NIY): Ingresos por rentas anualizados en base a la "*passing rent*" a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

EPRA Topped-Up Net Initial Yield: EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.

Yield bruta: Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. *Transfer costs*.

Yield neta: Rentas Netas/Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

€m: Millones de euros.

17.2. Medidas alternativas de rendimiento

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA⁽¹⁾ NAV <i>(EPRA Net Asset Value)</i>	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA⁽¹⁾ NNAV <i>(EPRA “triple neto”)</i>	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

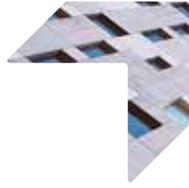
(1) EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida “Importe neto de la cifra de negocio” comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo más las acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.



18

Informe de Aseguramiento
Limitado Independiente PwC





Informe de aseguramiento limitado independiente de los Indicadores ESG (*Environmental, Social and Governance*)

A la Dirección de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo un encargo de aseguramiento limitado de los indicadores ESG (*Environmental, Social and Governance*) contenidos en el “Índice de contenidos GRI & EPRA BPR’S” del Informe Anual Integrado 2019 (en adelante, “los indicadores ESG”) de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, Inmobiliaria Colonial o el Grupo) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, preparados conforme a los contenidos propuestos en los Estándares GRI de *Global Reporting Initiative* (GRI) (en adelante, “Estándares GRI”) y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* de la Guía G4 de GRI (en adelante, “el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*”).

Responsabilidad de la Dirección

La Dirección de Inmobiliaria Colonial es responsable de la preparación, del contenido y de la presentación del Informe Anual Integrado, según la opción Exhaustiva “de conformidad” con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que los indicadores ESG estén libres de incorrección material, debido a fraude o error.

La Dirección del Grupo es también responsable de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación de los indicadores ESG.

Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de indicadores ESG y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento limitado basándonos en el trabajo realizado. Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento limitado de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (NIEA 3000) (Revisada), “Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades de Inmobiliaria Colonial que han participado en la elaboración del Informe Anual Integrado 2019, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el Informe Anual Integrado 2019 y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Inmobiliaria Colonial involucradas en la elaboración del Informe Anual Integrado 2019.
- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores ESG.
- Análisis de la adaptación de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial a lo señalado en los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información del Grupo.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la Dirección de Inmobiliaria Colonial.



Conclusión de aseguramiento limitado

Como resultado de los procedimientos que hemos realizado y de las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, contienen errores significativos o no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los Estándares GRI y con el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.

Uso y distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la Dirección de Inmobiliaria Colonial, de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo. No asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la Dirección de Inmobiliaria Colonial.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Juan Ignacio Marull Guasch

24 de julio de 2020





Información adicional
en soporte electrónico



Anexo 1.1. Balance consolidado

■ Balance consolidado - €m

Activo	2019	2018
Fondo de comercio de Consolidación	0	62
Inversiones Inmobiliarias	11.797	11.083
Resto activos no corrientes	136	80
Activos no corrientes	11.933	11.225
Existencias	48	47
Deudores y otras cuentas a cobrar	117	100
Otros activos corrientes	226	89
Activos disponibles para la venta	176	26
Activos corrientes	568	262
Total Activo	12.502	11.487

Pasivo	2019	2018
Fondos propios	5.559	4.811
Minoritarios	1.402	1.290
Patrimonio Neto	6.960	6.102
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.781	3.777
Deuda financiera no corriente	457	724
Pasivos por impuestos diferidos	377	362
Otros pasivos no corrientes	87	81
Pasivos no corrientes	4.702	4.943
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	648	284
Deuda financiera corriente	6	9
Acreedores y otras cuentas a pagar	137	107
Otros pasivos corrientes	48	42
Pasivos corrientes	839	442
Total Pasivo	12.502	11.487

■ **Conciliación del valor de mercado - €m**

	2019
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	37
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	11.796
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias	176
Existencias	48
Valor contabilizado en balance	12.058
Beneficios no realizados - uso propio	35
No valorados y otros ⁽³⁾	13
Inmovilizado material	2
Periodos de carencia	88
Ajustes	139
Valor de mercado según valoradores externos	12.196

(1) Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes".

(2) Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

(3) Corresponde a proyectos llaves en mano.

Anexo 1.2. Series históricas

■ Detalle Series Históricas oficinas⁽¹⁾

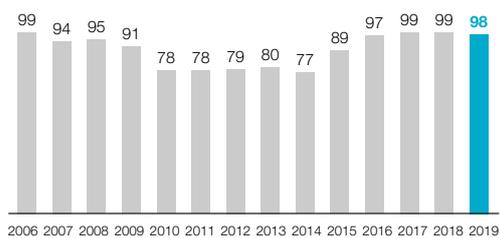
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Barcelona																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	48
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	44
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	92%
Madrid																
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	94%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	90
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	76
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	85%
París																
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	199
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	189
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	95%

(1) No incluye Logístico y Otros.

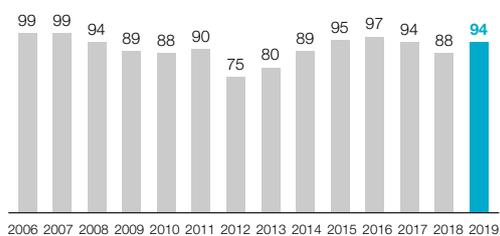
■ Evolución Ocupación Física Oficinas - En porcentaje

Ocupación Oficinas⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial

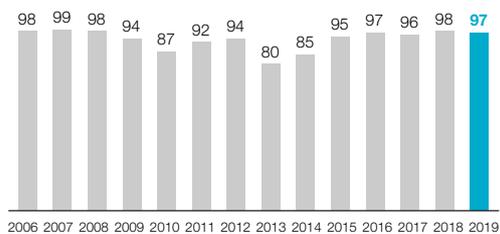
Barcelona



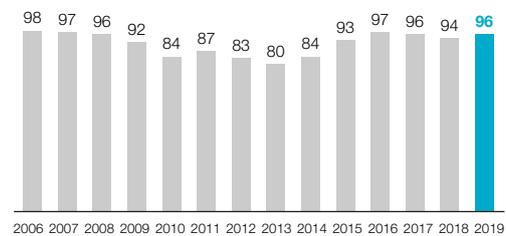
Madrid



París



Total



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

02. Cuentas anuales 2019

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

Grupo Colonial posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Inversiones inmobiliarias" por importe de 11.797.117 miles de euros al 31 de diciembre de 2019, bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 (Norma Internacional de Contabilidad para inversiones inmobiliarias), que representan el 94% del total activo. Asimismo, el incremento neto de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2019 asciende a 842.657 miles de euros, que representa un 83% del resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c), 10 y 20.f) de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita tasaciones realizadas por expertos independientes, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la Dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor razonable de dichos activos y su respectivo impacto en el estado de resultado consolidado y el estado de situación financiera consolidado.

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

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con 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 de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como son, 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.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c), 10 y 20.f) de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

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

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado, y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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

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

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la comisión de auditoría de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de 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 Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la comisión de auditoría de la Sociedad dominante de fecha 27 de febrero de 2020.

Periodo de contratación

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

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la Nota 25 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Mireia Oranias Casajoanes (20973)

27 de febrero de 2020



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2020 Núm. 20/20/00842

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Fondo de comercio	7	–	62.225
Activos intangibles		4.900	3.759
Activos por derechos de uso	8	12.787	–
Inmovilizado material	9	50.900	43.332
Inversiones inmobiliarias	10	11.797.117	11.083.133
Activos financieros a coste amortizado	11	33.585	31.863
Instrumentos financieros derivados	16	25.379	591
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	19	448	411
Otros activos no corrientes		8.233	–
Activo no corriente		11.933.349	11.225.314
Existencias	12	48.196	46.587
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	13	117.095	99.972
Activos financieros a coste amortizado		90	1.300
Activos por impuestos	19	9.566	19.757
Efectivo y medios equivalentes	15	216.781	68.293
Activo corriente		391.728	235.909
Activos clasificados como mantenidos para la venta	24	176.434	26.091
Total activo		12.501.511	11.487.314

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Capital Social		1.270.287	1.270.287
Prima de emisión		1.513.749	1.578.439
Reservas Sociedad Dominante		186.822	215.990
Reservas consolidadas		1.735.202	1.223.497
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		22.403	(2.078)
Otros instrumentos de patrimonio		9.515	6.017
Valores propios		(6.179)	(5.606)
Resultado del ejercicio		826.799	524.763
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		5.558.598	4.811.309
Participaciones no dominantes		1.401.899	1.290.486
Patrimonio neto	14	6.960.497	6.101.795
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	442.358	720.710
Emisión de obligaciones y valores similares	15	3.781.442	3.776.866
Instrumentos financieros derivados	16	2.782	3.218
Pasivos por arrendamiento	8	12.262	–
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	19	381.701	374.882
Provisiones no corrientes	18	1.499	1.380
Otros pasivos no corrientes	17	79.940	66.333
Pasivo no corriente		4.701.984	4.943.389
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	15	3.247	8.627
Emisión de obligaciones y valores similares	15	647.726	284.242
Instrumentos financieros derivados	16	675	473
Pasivos por arrendamiento	8	2.131	–
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	158.578	114.779
Pasivos por impuestos	19	19.085	16.349
Provisiones corrientes	18	7.588	17.660
Pasivo corriente		839.030	442.130
Total pasivo y patrimonio neto		12.501.511	11.487.314

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

Estado del resultado	Nota	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	20-a	354.514	348.273
Otros ingresos	20-b	9.617	5.677
Gastos de personal	20-c	(29.916)	(29.138)
Otros gastos de explotación	20-d	(55.094)	(60.094)
Amortizaciones		(6.940)	(3.353)
Variación neta de provisiones	20-e	6.960	2.436
Resultados netos por ventas de activos	20-g	19.924	11.721
Beneficio de explotación		299.065	275.522
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	20-f	873.699	701.952
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	20-f	(61.894)	(131.390)
Ingresos financieros	20-h	7.298	7.831
Gastos financieros	20-h	(103.386)	(149.433)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	20-h	–	(143)
Resultado antes de impuestos		1.014.782	704.339
Impuesto sobre las ganancias	19	(22.259)	(26.230)
Resultado consolidado neto		992.523	678.109
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		826.799	524.763
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	14	165.724	153.346
Resultado básico por acción (Euros)	5	1,63	1,17
Resultado diluido por acción (Euros)	5	1,63	1,17

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

Estado del resultado global	Nota	2019	2018
Resultado consolidado neto		992.523	678.109
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		23.801	(53.854)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	14 y 16	23.583	956
Resultados por activos financieros disponibles para venta	11	–	(54.777)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	14 y 16	218	(33)
Transferencias al resultado global		2.166	(2.429)
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	14 y 16	2.713	(2.472)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	14 y 16	(547)	43
Resultado global consolidado		1.018.490	621.826
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		851.888	468.467
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		166.602	153.359
Resultado global básico por acción (Euros)		1,68	1,05
Resultado global diluido por acción (Euros)		1,68	1,05

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Instrumentos financieros derivados de cobertura
Saldo a 31 de diciembre de 2017	14	1.088.293	1.126.248	245.118	406.366	(559)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-	-	(1.519)
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		181.994	463.517	(1.149)	-	-
Cartera valores propios		-	-	7.332	-	-
Distribución de resultado 2017 (dividendos)		-	(11.326)	(33.798)	650.026	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	(1.513)	-	-
Variaciones de perímetro		-	-	-	151.426	-
Otras variaciones		-	-	-	15.679	-
Saldo a 31 de diciembre de 2018	14	1.270.287	1.578.439	215.990	1.223.497	(2.078)
Cambio de política contable	2-g	-	-	-	(887)	-
Saldo a 1 de enero de 2019		1.270.287	1.578.439	215.990	1.222.610	(2.078)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-	-	25.089
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		-	-	-	-	-
Cartera valores propios		-	-	-	-	-
Distribución de resultado 2018 (dividendos)		-	(64.690)	(569)	488.455	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	(1.131)	-	-
Variaciones de perímetro		-	-	(27.468)	25.733	(608)
Otras variaciones		-	-	-	(1.596)	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	14	1.270.287	1.513.749	186.822	1.735.202	22.403

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de cambio del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

Activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	Otros instrumentos de patrimonio	Valores propios	Resultado	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
70.415	4.686	(31.262)	682.523	3.591.828	2.087.870	5.679.698
(54.777)	-	-	524.763	468.467	153.359	621.826
-	-	-	-	644.362	-	644.362
-	-	22.754	-	30.086	-	30.086
-	-	-	(682.523)	(77.621)	(52.273)	(129.894)
-	1.667	2.902	-	3.056	358	3.414
-	-	-	-	151.426	(899.425)	(747.999)
(15.638)	(336)	-	-	(295)	597	302
-	6.017	(5.606)	524.763	4.811.309	1.290.486	6.101.795
-	-	-	-	(887)	(104)	(991)
-	6.017	(5.606)	524.763	4.810.422	1.290.382	6.100.804
-	-	-	826.799	851.888	166.602	1.018.490
-	-	-	-	-	-	-
-	-	(3.395)	-	(3.395)	-	(3.395)
-	-	-	(524.763)	(101.567)	(30.744)	(132.311)
-	3.498	2.822	-	5.189	417	5.606
-	-	-	-	(2.343)	(26.182)	(28.525)
-	-	-	-	(1.596)	1.424	(172)
-	9.515	(6.179)	826.799	5.558.598	1.401.899	6.960.497

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 – Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2019	2018
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado de explotación		299.065	275.522
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		6.940	3.353
Variación de provisiones (neto) (+/-)	20-e	(6.960)	(2.436)
Otros		3.870	3.489
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	20-g	(19.924)	(11.721)
Resultado ajustado		282.991	268.207
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(2.549)	(11.834)
Intereses recibidos (+)		2.232	2.460
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(1.425)	–
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		(3.178)	15.279
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		40.656	(107.866)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		3.080	11.107
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		321.807	177.353
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(4.456)	(2.973)
Activos materiales	9	(9.133)	(4.063)
Inversiones inmobiliarias	10	(249.017)	(307.661)
Activos financieros no corrientes y otros		(30.247)	(216.776)
Combinaciones de negocios	2-f	–	(843.149)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios		–	160.157
		(292.853)	(1.214.465)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	10 y 24	272.149	378.959
		272.149	378.959
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(20.704)	(835.506)

Las Notas 1 a 26 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

■ Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 – Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2019	2018
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	14	(132.311)	(129.894)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	15	(361.042)	(955.744)
Amortización de deudas con obligacionistas (-)	15	-	(675.000)
Intereses pagados (+/-)	20-h	(88.437)	(142.723)
Cancelación instrumentos financieros (-)	20-h	(4.743)	-
Operaciones con acciones propias (+/-)	14	(3.395)	(58)
		(589.928)	(1.903.419)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	15	75.000	120.440
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	15	363.500	1.412.500
Gastos asociados con ampliaciones de capital	14	-	(1.149)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(1.187)	(6.527)
		437.313	1.525.264
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(152.615)	(378.155)
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio		148.488	(1.036.308)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	15	68.293	1.104.601
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	15	216.781	68.293

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO COLONIAL

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

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI y las correspondientes modificaciones estatutarias para adaptar los estatutos sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen, entre ellas, la modificación de la denominación social a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

El 30 de junio de 2017 se solicitó a la administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), desarrollan su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente).

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante mantiene la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva estable. Durante el ejercicio 2019, la sociedad dependiente SFL ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

a) Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019 y del resultado integral de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Colonial, han sido formulados por los Administradores de la Sociedad dominante en reunión de su Consejo de Administración de fecha 27 de febrero de 2020.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo a 31 de diciembre de 2019 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 14 de junio de 2019.

b) Adopción de las normas internacionales de información financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan de acuerdo con las NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2019 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- > NIIF 16 "Arrendamientos"
- > NIIF 9 (Modificación) "Componente de pago anticipado con compensación negativa"
- > CINIF 23 "Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias"
- > NIC 28 (Modificación) "Intereses a largo plazo en asociadas y en negocios conjuntos"

- > NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”
- > Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015 – 2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3, “Combinaciones de negocios”: Se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control del negocio.
 - NIIF 11, “Acuerdos conjuntos”: No se vuelve a medir una participación previamente mantenida en una operación conjunta cuando se obtiene el control conjunto del negocio.
 - NIC 12, “Impuesto sobre las ganancias”: Todas las consecuencias impositivas del pago de dividendos se contabilizan de la misma manera.
 - NIC 23, “Costes por intereses”: Cualquier préstamo específico originalmente realizado para desarrollar un activo apto se considera como parte de los préstamos genéricos cuando el activo esté listo para su uso o venta.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2019, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo a excepción de la NIF 16 “Arrendamientos” (Nota 2-g).

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el *IFRS Interpretations Committee*, pero no han entrado todavía en vigor y están sujetas a su aprobación por la Unión Europea.

NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación), “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.

- > NIIF 17 “Contratos de seguros”
- > NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”
- > NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de material”
- > NIIF 9 (Modificación), NIIF 7 (Modificación) y NIC 39 (Modificación) “Reforma del tipo de interés de referencia”

La aplicación de nuevas normas, modificaciones o interpretaciones será objeto de consideración por parte del Grupo una vez ratificadas y adoptadas, en su caso, por la Unión Europea.

En cualquier caso, los administradores de la Sociedad dominante han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones y juicios contables realizados

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante. Se han realizado por la dirección de la Sociedad dominante estimaciones soportadas en base a información objetiva para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Las estimaciones y criterios se refieren a:

- > El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 9, 10 y 12).

Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2019 y 2018 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b, 4-c y 4-t.

- > La clasificación, valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e).
- > Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 13).
- > Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4-m y 19).
- > La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4-s y 24).
- > La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 7).
- > El valor de mercado de determinados activos financieros (Nota 11) e instrumentos financieros derivados (Nota 16).
- > Evaluación de litigios y compromisos al cierre.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado consolidado.

e) Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por la dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica más adelante.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición y se dejan de incluir desde el momento de la venta, según proceda.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante. Todas las sociedades dependientes tienen la misma fecha de cierre que la Sociedad dominante, es decir, 31 de diciembre.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. La participación de los minoritarios en:

- > El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Participaciones no dominantes” del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
- > Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe “Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes” del estado de resultado consolidado.

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global, cuyas principales características se detallan a continuación:

- > Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.
- > La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor

razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2019 y 2018 se incluye en el Anexo).

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2019 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- > Con fecha 20 de febrero 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. ha procedido a realizar una ampliación de capital por la compensación del crédito firmado el pasado 8 de octubre de 2018 con la Sociedad dominante, mediante la emisión de 4.547 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.995 miles de euros. La ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por la Sociedad dominante por un importe de 4.999 miles de euros. Como resultado de la operación la Sociedad dominante ha pasado a ostentar el 89,48% del capital de Utopicus.
- > Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante ha adquirido el 45% del capital social de la sociedad dependiente Torre Marenstrum, S.L. (en adelante Torre), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Barcelona. La Sociedad dominante era poseedora del 55% de las acciones de Torre con carácter previo a esta adquisición, y con dicha operación se convierte en su accionista único. El importe de dicha adquisición ha ascendido a 28.525 miles de euros.
- > Con fecha 29 de julio de 2019, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. procedió a realizar dos ampliaciones de capital, (i) la primera por compensación del crédito firmado el pasado 29 de julio de 2019, mediante la emisión de 8.986 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 4.991 miles de euros y (ii) una segunda ampliación de capital social mediante la emisión de 19.770 participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 10.980 miles de euros. Ambas ampliaciones de capital han sido suscritas íntegramente por la Sociedad dominante por un importe de 5.000 y 11.000 miles de euros, respectivamente. Como resultado de las operaciones la Sociedad dominante se ha hecho con el 96,81% del capital de la sociedad dependiente.

Asimismo, durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante ha llevado a cabo la fusión por absorción de las sociedades Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U., Chamaleon (CEDRO), S.L.U., Venusaur, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones, S.A.U., Colonial Arturo Soria, S.L.U. y LE Offices Egeo, S.A.U., Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversiones 2014, S.L.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U. y Axiare Investments, S.L.U. y Torre Marenstrum, S.L.U.

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- > Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad dominante adquirió 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 ascendió a 49.098 miles de euros, incluidos los costes asociados a la adquisición. Adicionalmente, en el ejercicio 2018, se procedió a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Egeo con una entidad financiera por importe de 30.182 miles de euros, intereses incluidos.
- > Con fecha 20 de marzo de 2018, la sociedad dependiente Utopicus realizó una ampliación de capital por importe de 4 miles de euros, correspondientes a 3.638 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de emisión, la cual fue íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad dominante.
- > Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad dominante adquirió el 100% de la sociedad dependiente Peñalvento, S.L.U. a la sociedad dependiente Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. por un importe de 20.755 miles de euros.
- > Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad dominante de 7.136.507 acciones de la sociedad dependiente en contraprestación por la suscripción de acciones 53.523.803 nuevas acciones de la Sociedad dominante (Nota 14-a), (ii) el canje de 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL por 3.000.000 acciones de la Sociedad dominante que ésta mantenía en autocartera (Nota 14-f), y (iii) la venta a la Sociedad dominante de 2.787.475 acciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 203.486 miles de euros.

- > Con fecha 29 de noviembre la Sociedad dominante adquirió 281.022 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 18.969 miles de euros.
- > Adicionalmente, la Sociedad dominante adquirió 441.000 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante el canje de 315.000 acciones de la Sociedad dominante mantenidas en autocartera (Nota 14-f) y 8.442 miles de euros miles de euros.

Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

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

Con fecha 28 de diciembre de 2017 fue 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 extendió desde el día 29 de diciembre de 2017 hasta el día 29 de enero de 2018, ambos incluidos.

Con fecha 2 de febrero de 2018, la CNMV hizo público el resultado de la OPA, la cual fue aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y que supuso un desembolso de 842.955 miles de euros.

Con este desembolso, el valor neto de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ascendió a 1.207.647 miles de euros, incluyendo el valor de la participación mantenida por la Sociedad dominante con carácter previo a la fecha de toma de control. Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad dominante, ésta pasó a ostentar 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Motivación de la combinación de negocios

Tal y como se exponía en el folleto explicativo de la OPA, con la adquisición de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., el Grupo consolidó 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% estaban ubicadas en Madrid, ofrecía una complementariedad clara con la estrategia del Grupo que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitiría a Colonial aumentar el valor de su cartera actual e incrementar la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare podían 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.

Activos netos adquiridos y coste de la combinación de negocios

Los administradores de la Sociedad dominante llevaron a cabo una primera asignación del coste de la combinación de negocios estimando provisionalmente que la diferencia entre el coste de la combinación de negocios y el valor razonable de los activos netos adquiridos es la que se presenta en la siguiente tabla:

■ Miles de euros

	Valor en libros	Ajuste de valor	Valor razonable
Inversiones inmobiliarias	1.734.566	(3.193)	1.731.373
Otros activos no corrientes	32.662	–	32.662
Activos corrientes	180.414	9.969	190.383
Pasivos no corrientes	(645.213)	–	(645.213)
Pasivos corrientes	(116.181)	(3.999)	(120.180)
Total activos netos	1.186.248	2.777	1.189.025
Contraprestación entregada participación (*)			1.207.645
Importe ampliación de capital por fusión			157.909
Diferencia positiva de la combinación (Fondo de comercio)			176.529

(*) La contraprestación entregada ha sido calculada como el precio de adquisición total más la revalorización realizada sobre la participación adquirida previamente a la toma de control.

Estas estimaciones iniciales tenían carácter provisional, si bien fueron definitivas.

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

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado del ejercicio 2018 recogía 8.021 miles de euros de costes de transacción asociados a la operación.

El valor razonable de las cuentas por cobrar adquiridas, principalmente de naturaleza comercial, ascendía a 15.886 miles de euros y no difería de sus importes contractuales brutos. Los administradores de la Sociedad dominante no estimaban que a la fecha de adquisición hubiera indicios de que no se fueran a cobrar en su totalidad.

El resultado operativo del subgrupo Axiare del mes de enero de 2018 ascendió a 57.234 miles de euros de pérdidas, incluidos 47.842 miles de euros derivados de planes de incentivos e indemnizaciones y 12.579 miles de euros asociados al proceso de OPA lanzado por Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Asignación a la Unidad Generadora de Efectivo y deterioro del valor del fondo de comercio

De acuerdo con lo establecido en la NIC 36, la dirección identifica las diferentes unidades generadoras de efectivo atendiendo al grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a favor de la entidad que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

En este contexto, el Grupo consideró, a la hora de definir sus unidades generadoras de efectivo, como se organiza la gestión entre los diferentes activos inmobiliarios que conforman el Grupo, y se enmarcaban dentro del segmento de negocio.

Los administradores de la Sociedad dominante consideran que la variación de valor registrada por la cartera estructurada adquirida mediante la combinación de negocios con Axiare con posterioridad a la fecha de toma de control representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de dicha combinación de negocios.

Fusión por absorción entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (absorbida)

Con fecha 4 de julio de 2018 quedó inscrita en el registro mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad dominante emitió 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de

la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ascendió a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros correspondían a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Las nuevas acciones fueron admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.

A 31 de diciembre de 2019, las sociedades dependientes Colonial Tramat, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2018, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U. y Axiare Properties, S.L.U. también estaban inactivas.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2019 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018.

El Grupo ha adoptado la NIIF 16 retroactivamente desde 1 de enero de 2019, si bien no ha reexpresado las cifras comparativas para el ejercicio 2018, como se permite bajo las disposiciones transitorias específicas de la norma. Las reclasificaciones y los ajustes que surgen de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen por tanto en el estado de situación financiera consolidado inicial a 1 de enero de 2019.

Con la adopción de la NIIF 16, el grupo reconoció los pasivos por arrendamientos en relación con los arrendamientos que anteriormente se habían clasificado como arrendamientos operativos bajo los principios de la NIC 17 Arrendamientos. Estos pasivos se valoraron al valor actual de los restantes pagos por arrendamiento, descontados utilizando el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario a 1 de enero de 2019. El tipo incremental medio ponderado de endeudamiento del arrendatario aplicado a los pasivos por arrendamiento el 1 de enero de 2019 fue del 5,158%.

Las nuevas valoraciones de los pasivos por arrendamiento se reconocieron como ajustes a los correspondientes activos por derecho de uso inmediatamente después de la fecha de aplicación inicial.

■ Miles de euros

	1 de enero de 2019
Compromisos por arrendamiento operativo presentados a 31 de diciembre de 2018	22.591
Descontados usando el tipo incremental de endeudamiento del arrendatario en la fecha de aplicación inicial	17.914
Pasivo por arrendamiento reconocido a 1 de enero de 2019	17.914
Del cual son:	
Pasivos por arrendamiento corrientes	2.298
Pasivos por arrendamiento no corrientes	15.616

Los activos por derecho de uso asociados con arrendamientos de inmuebles se valoraron sobre una base retroactiva como si las reglas se hubiesen aplicado siempre. Los activos por derecho de uso reconocidos están relacionados con los siguientes tipos de activos:

■ Miles de euros

	1 de enero de 2019
Inmuebles	16.593
Total activos por derecho de uso	16.593

El cambio de política contable afectó a las siguientes partidas del estado de situación financiera consolidado a 1 de enero de 2019:

- > Activos por derechos de uso– incremento de 16.593 miles de euros (Nota 8)
- > Activos por impuestos diferidos y no corrientes – incremento de 330 miles de euros (Notas 8 y 19-e)
- > Pasivos por arrendamiento – incremento de 17.914 miles de euros (Nota 8)

El impacto neto sobre las reservas consolidadas y las participaciones no dominantes a 1 de enero de 2019 ha sido una disminución de 887 y 104 miles de euros, respectivamente.

Las ganancias por acción a 31 de diciembre de 2019 no han variado significativamente como resultado de la adopción de la NIIF 16.

Al aplicar la NIIF 16 por primera vez, el Grupo ha usado las siguientes soluciones prácticas permitidas por la norma:

- > el uso de un tipo de descuento único para una cartera de arrendamientos con características razonablemente similares,
- > confianza en las evaluaciones previas sobre si los arrendamientos son onerosos,
- > contabilización de los arrendamientos operativos con un plazo de arrendamiento restante de menos de 12 meses a 1 de enero de 2019 como arrendamientos a corto plazo,
- > la exclusión de los costes directos iniciales en la valoración del activo por derecho de uso en la fecha de aplicación inicial, y
- > la actuación retroactiva para determinar el plazo de arrendamiento cuando el contrato contiene opciones para prorrogar o rescindir el arrendamiento.

El Grupo ha optado por no evaluar de nuevo si un contrato es, o contiene, un arrendamiento en la fecha de aplicación inicial. En su lugar, para los contratos firmados antes de la fecha de transición, el Grupo confía en la evaluación que hizo aplicando la NIC 17 y la CINIF4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2018.

j) Fondo de maniobra negativo

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 270.868 miles de euros, si bien el Grupo dispone de líneas de financiación no dispuestas suficientes para hacer frente a dicha cuantía (Nota 15).

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 formulada por el consejo de administración de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas es la siguiente:

■ Miles de euros

Resultado del ejercicio de la Sociedad Dominante	87.867
A reserva legal	8.787
A dividendo	79.080
Total distribuido	87.867

El consejo de administración de la Sociedad dominante someterá a la aprobación de la junta de accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,22 euros por acción, que, atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 111.785 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad dominante mantenga en autocartera (Nota 14-f).

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad dominante ha distribuido las siguientes cantidades:

■ Miles de euros

	2014	2015	2016	2017	2018
Dividendos distribuidos	–	47.833	62.749	77.219	101.567

4. NORMAS DE VALORACIÓN

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar dichas cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

a) Combinaciones de negocio y activos intangibles

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.

Combinaciones de negocio

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en el estado de resultado consolidado o en el otro resultado consolidado, según corresponda.

Deterioro del fondo de comercio

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

b) Inmovilizado material (Nota 9)

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

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

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

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

■ **Años de vida útil estimada**

	España	Francia
Inmuebles para uso propio		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otro inmovilizado material	4 a 10	5 a 50

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 20-g) o retiro de un activo (Nota 20-f) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su valor neto contable, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

c) Inversiones inmobiliarias (Nota 10)

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado (Nota 20-f). Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la dirección del Grupo.

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

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado (Nota 20-f). En aquellos casos en que no se pueda identificar el valor razonable del activo sustituido, éste se registrará incrementando el valor razonable del inmueble, y posteriormente se reevalúa de forma periódica tomando como referencia las valoraciones realizadas por externos independientes.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado (Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España, tanto para los ejercicios 2019 como 2018 y en Francia para el ejercicio 2019, CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield y para el ejercicio 2018, Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración de los expertos independientes sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante los ejercicios 2019 y 2018 es principalmente el descuento de flujos de caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, “DCF”).

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

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni procede a sensibilizarlas.

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 2019 y 2018, se detallan en los siguientes cuadros:

■ Brutas

<i>Yields (%) – Oficinas</i>	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,35	4,72
Total cartera	4,37	4,75
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,27	4,53
Total cartera	4,30	4,51
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,14	3,23
Total cartera	3,02	3,24

■ Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2019

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Madrid					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
París					
Cartera en explotación	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Total cartera	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5

■ Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2018

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,25
Madrid					
Cartera en explotación	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
Total cartera	3,0	3,0	3,0	3,0	2,5
París					
Cartera en explotación	0,5	1,0	1,5	1,5	1,5
Total cartera	0,5	1,0	1,5	1,5	1,5

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

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2019 y 2018, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios: inmovilizado material -uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta:

■ Miles de euros

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2019	12.196.429	878.506	(755.998)
Diciembre 2018	11.348.133	776.117	(671.522)

A continuación, se presenta una conciliación entre las valoraciones utilizadas por el Grupo y los valores contables de los epígrafes del estado de situación donde se ubican los activos valorados:

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material – Uso propio	36.973	34.734
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	11.796.117	11.083.133
Existencias (Nota 12)	48.196	46.587
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)	176.434	26.091
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Incentivos al alquiler (Nota 13)	86.733	88.061
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos	3.994	–
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	12.148.447	11.278.606
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	37.726	31.614
Plusvalías latentes otros activos	4.256	11.913
Pagos pendientes	6.000	26.000
Valoración	12.196.429	11.348.133

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2019 y 2018 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 354.514 y 348.273 miles de euros (Nota 20-a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado integral consolidado.

Asimismo, la mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por Grupo Colonial, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4-q).

d) Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

e) Inversiones y otros activos financieros

Clasificación

El grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- > aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en otro resultado global), y
- > aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en resultados o en otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El Grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración en las que el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- > **Coste amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- > **Valor razonable con cambios en otro resultado global:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultados.
- > **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultados dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio neto

El grupo valora posteriormente todas las inversiones en patrimonio neto a valor razonable. Cuando la dirección del grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones en patrimonio neto en otro resultado global, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable a resultados siguiendo a la baja en cuentas de la inversión. Los dividendos de tales inversiones siguen reconociéndose en el resultado del ejercicio como otros ingresos cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en gastos financieros en el estado de resultados cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor (y reversiones de las pérdidas por deterioro del valor) sobre inversiones en patrimonio neto valoradas a valor razonable con cambios en otro resultado global no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

Deterioro del valor

El grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

f) Deudores (Nota 13)

Los saldos de deudores son registrados al valor recuperable, es decir, minorados, en su caso, por las correcciones que permiten cubrir los saldos de cierta antigüedad, en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

g) Efectivo y medios equivalentes (Nota 15-k)

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

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

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

h) Instrumentos de patrimonio propio (Nota 14)

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

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

Las acciones propias de la Sociedad dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado consolidado.

i) Provisiones y pasivos contingentes (Nota 18)

Los administradores de la Sociedad dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- > Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- > Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 18.

Las provisiones, que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y que son reestimadas con ocasión de cada cierre contable, se utilizan para afrontar los riesgos

específicos y probables para los cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

j) Prestaciones a los empleados

Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión y se crea una expectativa válida frente a terceros sobre el despido. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones

Durante el ejercicio 2019 y 2018, la Sociedad dominante tiene asumido, con los consejeros ejecutivos y con un miembro de la alta dirección, el compromiso de realizar una aportación definida para la contingencia de jubilación a un plan de pensiones externo, que cumple los requisitos establecidos en el Real Decreto 1588/1999, de 15 de octubre.

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2019 y 2018, varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales. A 31 de diciembre de 2019 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 1.018 miles de euros (902 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

Pagos basados en acciones (Nota 21)

El Grupo reconoce, por un lado, los bienes y servicios recibidos como un activo o como un gasto, atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención y, por otra, el correspondiente incremento en el patrimonio neto, si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe que esté basado en el valor de los instrumentos de patrimonio.

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

k) Instrumentos financieros derivados (Nota 16)

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2019 como para el 2018).

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

- > Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Resultados por instrumentos financieros de cobertura" del otro resultado global consolidado hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, según corresponda, al epígrafe "Gastos financieros" o "Ingresos financieros" del estado de resultado consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.
- > Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito propio y de la contraparte en la valoración de la cartera de derivados.

La contabilización de coberturas deja de aplicarse cuando un instrumento de cobertura llega a vencimiento, es vendido o ejercido, o bien no cualifica contablemente para la cobertura. Todo beneficio o pérdida acumulada realizada sobre el instrumento de cobertura contabilizado en otro resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado global consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el otro resultado consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

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

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

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado, considerando que el instrumento financiero de cobertura es eficaz cuando el resultado de la correlación estadística anterior se encuentra situado entre 0,80 y 1.

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

l) Corriente / no corriente

Se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al desarrollo de las distintas actividades del Grupo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo.

El negocio principal del Grupo lo constituye la actividad patrimonial, para el que se considera que el ciclo normal de sus operaciones se corresponde con el ejercicio natural por lo que se clasifican como corrientes los activos y pasivos con vencimiento inferior o igual a un año, y como no corrientes, aquellos cuyo vencimiento supera el año, excepto para las cuentas a cobrar derivadas del registro de los incentivos al alquiler (Notas 4-n y 13-c) que son linealizados durante la duración mínima del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

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

m) Impuesto sobre las ganancias (Nota 19)

Régimen general

El gasto por el impuesto sobre sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultados consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2019. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75%.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante era la cabecera de un grupo de sociedades acogido al régimen de consolidación fiscal, con el grupo fiscal número 6/08.

Régimen SOCIMI

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

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

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

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

Régimen SIIC – Subgrupo SFL

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permite registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado de la fecha de opción por el régimen, tributando actualmente a un tipo impositivo del 19% (en adelante "exit tax") sobre la plusvalía latente en el momento de la opción, pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros.

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad y el 60% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen.

Con fecha 30 de diciembre de 2006, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC ("SIIC 4"), en la cual se establecía, entre otros aspectos, que los dividendos distribuidos anualmente a los accionistas que mantengan directa o indirectamente al menos un 10% del capital de una sociedad SIIC, y que estén exentos de impuestos o sometidos a un impuesto inferior en 2/3 partes del impuesto de sociedades francés de régimen general, se verán gravados por un pago del 20% por parte de la sociedad SIIC. Dicha disposición es de aplicación a los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007. A 31 de diciembre de 2007, la Sociedad dominante comunicó a SFL, que los dividendos distribuidos a partir del 1 de julio de 2007 tributan en España a un tipo impositivo superior al 11,11% mediante la renuncia parcial a la exención de dichos dividendos. En consecuencia, no era de aplicación la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

Tras la opción por el régimen SOCIMI por parte de la Sociedad dominante, la retención en origen del 20% no resulta de aplicación, siempre que los accionistas significativos cumplan con sus obligaciones de tributación mínima según la normativa SIIC.

n) Ingresos y gastos (Nota 20)

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Arrendamiento de inmuebles-Arendador

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

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

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

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

Arrendamiento de inmuebles-Arendatario

Hasta el ejercicio 2018, los alquileres de inmovilizado material se clasificaban como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargaban a resultados de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Desde el 1 de enero de 2019, los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre la base del valor actual. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- > pagos fijos (incluyendo pagos fijos en especie), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar,
- > los pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo,
- > los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de garantías de valor residual,
- > el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- > los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar, se usa el tipo incremental de endeudamiento, siendo el tipo que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico similar con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se valoran a coste que incluye lo siguiente:

- > el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento,
- > cualquier pago por arrendamiento hecho en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido,
- > cualquier coste directo inicial, y
- > los costes de restauración.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de escaso valor se reconocen sobre una base lineal como un gasto en resultados. Arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 10 y 12), que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta.

p) Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

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

- > Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- > Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- > Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- > Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

q) Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2019 y 2018 ha ascendido a 64.155 y 65.341 miles de euros, respectivamente.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2019 y 2018, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado consolidado, ascienden a 91.726 y 91.780 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

r) Transacciones con vinculadas

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

s) Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 24)

Los activos clasificados como mantenidos para la venta se valoran de acuerdo con la norma de valoración aplicable en cada caso o a su valor razonable menos los costes necesarios para su enajenación, el menor.

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si se estima que su valor en libros será recuperado a través de una transacción de venta en lugar de por su uso continuado. Esta condición se cumplirá cuando la venta del activo sea

altamente probable, el activo esté en condiciones para su venta inmediata en su situación actual y se espere que se materialice completamente en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta.

El Grupo Colonial procede a clasificar los activos clasificados como mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada en el consejo de administración o por la comisión ejecutiva, y se estima que existe una alta probabilidad de venta en el plazo de doce meses.

t) Existencias

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas, se encuentran valoradas al precio de adquisición o coste de ejecución.

El coste de ejecución recoge los gastos directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El Grupo registra las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor de mercado es inferior al coste contabilizado.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes (Jones Lang LaSalle) que han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC).

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

u) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- > Nivel 1: Los *inputs* están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- > Nivel 2: Los *inputs* están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los *inputs* significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- > Nivel 3: Los *inputs* no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4-k). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2019 y 2018.

El desglose de los activos y pasivos financieros del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles es el siguiente:

■ **31 de diciembre de 2019 – Miles de euros**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	25.379	–
No calificados de cobertura	–	–	–
Total activos (Nota 16)	–	25.379	–
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	1.792	–
No calificados de cobertura	–	1.665	–
Total pasivos (Nota 16)	–	3.457	–

■ **31 de diciembre de 2018 – Miles de euros**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
No calificados de cobertura	–	591	–
Total activos (Nota 16)	–	591	–
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	2.650	–
No calificados de cobertura	–	1.041	–
Total pasivos (Nota 16)	–	3.691	–

5. RESULTADO POR ACCIÓN

El resultado básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese periodo.

Tanto a 31 de diciembre de 2019 como de 2018 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

■ **Miles de euros**

	2019	2018
Resultado consolidado atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante:	826.799	524.763
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	507.661	448.214
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	1,63	1,17
Resultado diluido por acción:	1,63	1,17

6. INFORMACIÓN FINANCIERA POR SEGMENTOS

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas áreas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Colonial en vigor a 31 de diciembre de 2019 y 2018 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre las ganancias ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la "Unidad corporativa".

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

■ Información por segmentos 2019 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 20-a)	48.248	101.290	198.710	6.266	354.514	–	354.514
Otros ingresos (Nota 20-b)	6	53	7.403	–	7.462	2.155	9.617
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 20-g)	3.949	9.569	–	6.406	19.924	–	19.924
Beneficio / (Pérdida) de explotación	47.209	94.669	195.773	12.093	349.744	(50.679)	299.065
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	–	873.699
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-f)	(27)	(236)	(3)	–	(266)	(61.628)	(61.894)
Resultado financiero (Nota 20-h)	–	–	–	–	–	(96.088)	(96.088)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	1.014.782	1.014.782
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	992.523	992.523
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 20-j)	–	–	–	–	–	(165.724)	(165.724)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	826.799	826.799

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2019.

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Activo							
Fondo de Comercio	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles, inmovilizado material, activos por derechos de uso, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 8, 9, 10, 12 y 24)	1.534.678	3.416.824	7.046.253	49.576	12.047.331	43.003	12.090.334
Activos financieros	2.098	5.691	8.225	(314)	15.700	260.135	275.835
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	8.681	8.681
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	126.661	126.661
Total Activo	1.536.776	3.422.515	7.054.478	49.262	12.063.031	438.480	12.501.511

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Notas 15 y 16)	-	-	-	-	-	449.062	449.062
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	4.429.168	4.429.168
Pasivos por arrendamiento (Nota 8)	-	-	-	-	-	14.393	14.393
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	158.578	158.578
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	489.813	489.813
Total Pasivo	-	-	-	-	-	5.541.014	5.541.014

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias y existencias	131.825	71.439	60.297	622	264.183	3.396	267.579
Amortizaciones	(609)	(3.646)	(492)	–	(4.747)	(2.193)	(6.940)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:							
– Variación de provisiones (Nota 20-e)	25	235	47	(2)	305	6.655	6.960
– Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	171.813	176.502	526.889	(1.505)	873.699	–	873.699
– Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-f)	(27)	(236)	(3)	–	(266)	(61.628)	(61.894)

■ Información por segmentos 2018 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 20-a)	41.629	106.144	193.509	6.757	348.039	234	348.273
Otros ingresos (Nota 20-b)	20	281	3.943	–	4.244	1.433	5.677
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 20-g)	–	11.745	21	(45)	11.721	–	11.721
Beneficio / (Pérdida) de explotación	38.802	105.522	185.577	6.466	336.367	(60.845)	275.522
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	180.263	237.583	289.014	(4.908)	701.952	–	701.952
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-f)	(15.610)	(10)	–	–	(15.620)	(115.770)	(131.390)
Resultado financiero (Nota 20-h)	–	–	–	–	–	(141.745)	(141.745)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	704.339	704.339
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	678.109	678.109
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 20-j)	–	–	–	–	–	(153.346)	(153.346)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	524.763	524.763

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2018.

Ninguno de los clientes del Grupo supuso más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Activo							
Fondo de Comercio	-	-	-	-	62.225	-	62.225
Activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, activos clasificados como mantenidos para la venta y existencias (Notas 8,9, 10, 12 y 24)	1.246.581	3.344.285	6.459.341	111.540	11.161.747	41.155	11.202.902
Activos financieros	2.468	3.714	820	2	7.004	95.043	102.047
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	411	411
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	119.729	119.729
Total Activo	1.249.049	3.347.999	6.460.161	111.542	11.230.976	256.338	11.487.314

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Notas 15 y 16)	-	-	-	-	-	733.028	733.028
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 15)	-	-	-	-	-	4.061.108	4.061.108
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	114.779	114.779
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	476.604	476.604
Total Pasivo	-	-	-	-	-	5.385.519	5.385.519

■ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	82.105	104.899	50.667	871	238.542	1.918	240.460
Amortizaciones	(62)	(302)	(468)	-	(832)	(2.521)	(3.353)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:							
- Variación de provisiones (Nota 20-e)	(95)	266	(660)	-	(489)	2.925	2.436
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 20-f)	180.263	237.583	289.014	(4.908)	701.952	-	701.952
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 20-f)	(15.610)	(10)	-	-	(15.620)	(115.770)	(131.390)

7. FONDO DE COMERCIO

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera se presenta en la siguiente tabla:

■ Miles de euros

Saldo a 31 de diciembre de 2017	-
Combinación de negocios (Nota 2-f)	176.529
Deterioro del fondo de comercio (Nota 20-f)	(114.304)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	62.225
Deterioro del fondo de comercio (Nota 20-f)	(62.225)
Saldo a 31 de diciembre de 2019	-

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del 2018 era consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes (Nota 2-f), y fue asignado a una única unidad generadora de efectivo, la cual correspondía a la cartera estructurada de activos inmobiliarios adquirida mediante la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

La Sociedad dominante considera que la variación de valor registrada por la cartera estructurada adquirida mediante la combinación de negocios de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. con posterioridad a la fecha de toma de control, representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de dicha combinación.

Los administradores de la Sociedad dominante consideraron que lo más razonable para poder valorar los flujos de efectivo asociados a la cartera estructurada de activos adquirida (activos inmobiliarios), y compararlos de forma homogénea con las valoraciones de los activos inmobiliarios realizadas por tasadores expertos independientes, era utilizar el mismo horizonte temporal que el utilizado por los tasadores para valorar dichos activos inmobiliarios, quienes utilizan un horizonte temporal de 10 años de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Asimismo, las expectativas de valor de los administradores de la Sociedad dominante se fundamentan en su amplia experiencia en el sector inmobiliario, así como en la alta calidad de los activos en cartera y de sus clientes, que se traducen en altos niveles de ocupación y fidelización, hecho que les permite realizar estimaciones razonables en un horizonte temporal de 10 años.

Durante el ejercicio 2018, se redujo el importe del fondo de comercio en línea con la revalorización de las inversiones inmobiliarias procedente de la combinación de negocio.

Durante el ejercicio 2019, se ha deteriorado completamente el importe del fondo de comercio en línea con la revalorización correspondiente a las inversiones inmobiliarias procedentes de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

8. ARRENDAMIENTOS

La sociedad dependiente Utopicus alquila varias oficinas. Los contratos de alquiler se hacen normalmente para plazos fijados de 4 a 10 años. Los plazos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen un rango amplio de términos y condiciones diferentes. Los acuerdos de arrendamiento no imponen covenants, pero los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para obtener préstamos.

Tras la entrada en vigor de la aplicación de la normativa NIIF 16 "Arrendamientos" con fecha 1 de enero de 2019 (Nota 2-g), los movimientos relacionados en el estado de situación financiera consolidado durante el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

a) Activos por derechos de uso

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019 (Nota 4-n)
Inmovilizado material	12.787	16.593
Activos por derecho de uso	12.787	16.593

b) Impuestos diferidos por derecho de uso

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019 (Nota 4-n)
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	369	330
Impuesto diferido por derechos de uso (Nota 19)	369	330

c) Pasivos por arrendamiento

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	1 de enero de 2019 (Nota 4-n)
Pasivos por arrendamiento no corriente	12.262	15.616
Pasivos por arrendamiento corriente	2.131	2.298
Pasivo por arrendamiento	14.393	17.914

d) Arrendamientos operativos como arrendataria

La sociedad dependiente Utopicus tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, teniendo en cuenta las repercusiones de gastos, incrementos futuros de IPC y otras actualizaciones de rentas pactadas:

■ Miles de euros

	2019	2018
Hasta 12 meses	2.152	2.141
Entre 1 y 5 años	5.150	7.038
Más de 5 años	276	347
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	7.578	9.526

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde realiza su actividad.

e) Conciliación entre pasivos por arrendamiento y cuotas mínimas por arrendamiento operativo

La conciliación entre ambas magnitudes se presenta en la siguiente tabla:

■ Miles de euros

31 de diciembre
de 2019

Pasivo por arrendamiento	14.393
Cuotas adicionales de arrendamiento mínimas a valor nominal	-9.768
Incrementos futuros de IPC	-292
Efecto descuento	3.245
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	7.578

9. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

■ Miles de euros

	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	33.769	5.600	39.369
Coste de adquisición	42.697	12.814	55.511
Amortización acumulada	(4.000)	(7.214)	(11.214)
Deterioro del valor acumulado	(4.928)	-	(4.928)
Adiciones	2.947	977	3.924
Altas perímetro (Nota 2-f)	131	505	636
Dotación a la amortización	(575)	(1.063)	(1.638)
Retiros	(270)	(330)	(600)
Trasposos (Nota 10)	-	11	11
Deterioro del valor (Nota 20-f)	1.630	-	1.630
Saldo a 31 de diciembre de 2018	37.632	5.700	43.332
Coste de adquisición	44.789	13.553	58.342
Amortización acumulada	(3.859)	(7.853)	(11.712)
Deterioro del valor acumulado	(3.298)	-	(3.298)
Adiciones	6.657	2.476	9.133
Dotación a la amortización	(1.079)	(1.392)	(2.471)
Retiros	(187)	(115)	(302)
Trasposos	70	(70)	-
Deterioro del valor (Nota 20-f)	1.208	-	1.208
Saldo a 31 de diciembre de 2019	44.301	6.599	50.900
Coste de adquisición	51.280	15.684	66.964
Amortización acumulada	(4.889)	(9.085)	(13.974)
Deterioro del valor acumulado	(2.090)	-	(2.090)

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, *rue* Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2019, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 1.208 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4-b). En el ejercicio 2018 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 1.630 miles de euros.

10. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación han sido los siguientes:

■ Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	8.545.388	247.008	-	8.792.396
Adiciones	106.450	127.148	-	233.598
Altas perímetro (Nota 2-f)	1.700.094	110.616	-	1.810.710
Retiros (Nota 20-g)	(358.466)	(24.368)	-	(382.834)
Traspasos (Notas 9, 12 y 24)	(147.292)	74.603	-	(72.689)
Variaciones de valor (Nota 20-f)	651.382	50.570	-	701.952
Saldo a 31 de diciembre de 2018	10.497.556	585.577	-	11.083.133
Adiciones	155.137	97.761	1.000	253.898
Retiros (Nota 20-g)	(641)	(17.321)	-	(17.962)
Traspasos (Nota 24)	(567.859)	203.250	-	(364.609)
Variaciones de valor (Nota 20-f)	831.407	11.250	-	842.657
Saldo a 31 de diciembre de 2019	10.915.600	880.517	1.000	11.797.117

Movimientos del ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad dominante ha adquirido un inmueble en Barcelona, así como una planta de un edificio de Madrid por importe conjunto de 108.868 miles de euros. Asimismo, ha firmado dos opciones de compra de dos plantas sobre el mismo edificio de Madrid, lo que ha supuesto un anticipo de 1.000 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2019 corresponden a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 144.030 miles de euros, incluidos 4.882 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Las bajas del ejercicio 2019, por importe total de venta de 22.950 miles de euros han supuesto un beneficio de 3.873 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20-g). Las principales operaciones han sido la venta de unos locales sitios en Madrid, un local sito en Tenerife y unos terrenos sitios en Barcelona.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 se han registrado bajas por sustitución por importe total de 62 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019, se han reclasificado 19 inmuebles del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 364.609 miles de euros (Nota 24).

Movimientos del ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018 la Sociedad dominante adquirió activos inmobiliarios en Barcelona y Madrid por importe conjunto de 73.230 miles de euros.

El resto de las adiciones del ejercicio 2018 correspondían a inversiones realizados en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 160.368 miles de euros, incluidos 5.307 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, durante el ejercicio 2018, se adquirió participaciones de la sociedad dependiente Egeo y se registró la combinación de negocios entre la Sociedad dominante y Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. que supuso un alta de perímetro total de 1.810.710 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2018 fueron de 389.189 miles de euros, incorporando los costes indirectos de la venta (Nota 20-g). Las principales operaciones fueron diversos inmuebles situados en Madrid, incluido un centro comercial, así como un piso en Tenerife.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se registró bajas por sustitución por importe de 15.618 miles de euros.

Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad dominante firmó un contrato de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, de un activo por construir en un terreno de su propiedad, cuya transmisión se perfeccionará entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. En este sentido, los administradores de la Sociedad dominante consideraron el cambio de uso de dicho activo, reclasificándolo al epígrafe "Existencias" del estado de situación financiera consolidado, por importe de 46.587 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2018, se reclasificó un inmueble del epígrafe "Inversiones inmobiliarias" al epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera, por importe de 26.091 miles de euros (Nota 24).

a) Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2019 y 2018, por importes de 842.657 y 701.952 miles de euros (Nota 20-f), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 (Nota 4-c).

b) Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados se detalla en el siguiente cuadro (Nota 20-h):

■ Miles de euros

	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2019:		
Subgrupo SFL	4.882	1,44%
Total ejercicio 2019:	4.882	
Ejercicio 2018:		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	755	2,44%
Moorage inversiones 2014, S.L.U.	297	2,44%
Subgrupo SFL	4.255	1,72%
Total ejercicio 2018:	5.307	

c) Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso es la siguiente:

■ Superficie total (m²) inversiones inmobiliarias

	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Barcelona (*)	407.916	356.486	25.179	60.220	433.095	416.706
Madrid	554.978	562.419	166.556	55.066	721.534	617.485
Resto España	199.159	492.324	24.741	83.399	223.900	575.723
París (*)	356.215	362.742	86.003	78.292	442.218	441.034
	1.518.268	1.773.971	302.479	276.977	1.820.747	2.050.948

(*) Para el ejercicio 2019, se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL), de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL), y del inmueble Torre Europa, 46-48 (perteneciente a Inmocol Torre Europa, S.A. participado en un 50% por la Sociedad Dominante). Adicionalmente, en el ejercicio 2018, también se incluía el 100% de la superficie del inmueble Torre del Gas (perteneciente a Torre Marenostrum, S.L., participado en un 55% por la Sociedad dominante).

(**) No se incluyen 20.275 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de "Existencias" (Nota 12) ni 99.153 m² de superficie de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta".

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.189.474 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 274.860 miles de euros (Nota 15-g). A 31 de diciembre de 2018, los importes anteriores ascendían a 1.826.491 y 515.642 miles de euros, respectivamente.

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2019
Depósitos y fianzas constituidos	31.863	1.722	–	33.585
Total activos financieros a coste amortizado	31.863	1.722	–	33.585

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2017	Altas perímetro (Nota 2-f)	Retiros	31 de diciembre de 2018
Depósitos y fianzas constituidos	23.589	12.886	(4.612)	31.863
Total activos financieros a coste amortizado	23.589	12.886	(4.612)	31.863
Activos financieros disponibles para la venta	419.277	–	(419.277)	–
Total activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto	419.277	–	(419.277)	–

a) Depósitos y fianzas constituidos

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

b) Activos financieros disponibles para la venta – Participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Durante los ejercicios 2016 y 2017, la Sociedad dominante adquirió 22.762.064 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., por importe conjunto de 348.862 miles de euros, y que representaban el 28,79% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

A 31 de diciembre de 2017, la Sociedad dominante registró su participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. a la cotización de cierre del ejercicio, que ascendió a 18,42 euros por acción, lo que supuso un impacto acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad dominante de 70.415 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, los administradores de la Sociedad dominante determinaron que no existía influencia significativa en la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. pese a la asunción prevista en la normativa cuando la participación en el capital social de la participada es superior al 25%. No existía dicha influencia significativa dado que:

- > La Sociedad dominante no ostentó nunca la mayoría de los derechos de voto o la posibilidad de nombrar la mayoría de los miembros del consejo de administración de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. Dado que la Sociedad dominante no podía nombrar ningún representante, su participación en el funcionamiento de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. se realizó sólo a través del ejercicio de sus derechos como socio.
- > La Sociedad dominante no participó o intervino en la política financiera o de explotación de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., dado que no tenía ningún representante en el consejo de administración. No consta que la política financiera o de explotación de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. se sometiera a decisión de la junta general en la que la Sociedad dominante hubiera podido ejercer sus derechos de voto.
- > Tras la adquisición por la Sociedad dominante de una participación que le atribuía más del 20% de los derechos de voto de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y dado que no tuvo ningún representante en su consejo de administración, la Sociedad dominante no intervino de forma directa en las políticas generales y, especialmente, de dividendos de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. En ese momento temporal, no se celebró ninguna junta general de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., por lo que la Sociedad dominante tampoco pudo ejercer influencia alguna a través de sus derechos de voto.
- > No se realizaron transacciones de importancia entre ambas sociedades, intercambio de personal directivo o suministro de información técnica esencial desde la adquisición por la Sociedad dominante de más del 20% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

En consecuencia, de la situación de la Sociedad dominante en relación con su participación en el capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. puede concluirse que no existió grupo de sociedades, ni un control directo o indirecto ni influencia significativa sobre la entidad. Por todo lo anterior, se consideró la participación financiera en el capital de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. como una inversión financiera.

Durante el ejercicio 2018, y hasta la fecha de la obtención del control de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., la Sociedad dominante continuó registrando las variaciones en el valor razonable de la participación directamente contra la partida "Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta" del patrimonio neto consolidado.

Tras la obtención del control de la sociedad participada, el coste de la participación pasó a formar parte del coste de la combinación de negocios por etapas descrita en la Nota 2-f.

12. EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

■ Miles de euros

Saldo a 31 de diciembre de 2017	-
Traspaso (Nota 10)	46.587
Saldo a 31 de diciembre de 2018	46.587
Adiciones	1.609
Saldo a 31 de diciembre de 2019	48.196

Los costes de existencias se determinan mediante identificación específica e incluyen el coste de adquisición, desarrollo y costes por intereses incurridos durante el desarrollo.

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. El Grupo ha recibido en total 21.215 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 17).

El coste financiero capitalizado durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 184 miles de euros, a un tipo de interés medio de 2,12% (Nota 20-h). Durante el ejercicio 2018 no se registró nada por este concepto.

13. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	14.403	14.881
Clientes por venta de inmuebles	14.070	146
Periodificación incentivos al arrendamiento	86.733	88.061
Otros deudores	91.034	85.704
Otros activos corrientes	318	1.277
<i>Deterioro del valor de créditos</i>		
Clientes por ventas y prestación de servicios	(3.990)	(4.624)
Otros deudores	(85.473)	(85.473)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	117.095	99.972

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 saldos vencidos significativos.

b) Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, fundamentalmente, el registro del pago aplazado de la venta de un activo de importe 13.750 miles de euros que será satisfecho por las compradoras a la Sociedad dominante como máximo el 30 de marzo de 2020. Esta cantidad está garantizada por las compradoras mediante la constitución de hipoteca inmobiliaria de primer rango a favor de la Sociedad dominante.

c) Periodificación incentivos al arrendamiento (Nota 4-n)

Recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (períodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuáles son imputados al estado de resultado durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. De ellos, 66.210 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (68.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2018).

d) Otros deudores

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, en la partida "Otros deudores", se recoge principalmente las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 85.473 miles de euros.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2019 y 2018, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

14. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

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

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes ampliaciones del capital social:

- > Con fecha 4 de julio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad dominante emitió 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ascendió a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros correspondían a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Las nuevas acciones fueron admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.
- > Con fecha 16 de noviembre de 2018, quedó inscrita en el registro mercantil la emisión de 53.523.803 nuevas acciones de 2,5 euros de nominal cada una de ellas, por importe de 487.602 miles de euros, resultando un aumento de capital de social de 133.810 miles de euros más 353.792 miles de euros de prima de emisión. Esta ampliación está vinculada a la operación de adquisición de acciones de la sociedad dependiente a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC descrita en la Nota 1.

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

Durante el ejercicio 2019 el capital social de la Sociedad dominante no ha variado.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la CNMV, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Número de acciones (*)	% de participación	Número de acciones (*)	% de participación
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	20,21%	102.675.757	20,21%
Grupo Finaccess	80.028.647	15,75%	80.028.647	15,75%
Inmo S.L.	29.002.980	5,71%	20.011.190	3,94%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,68%	28.800.183	5,67%
PGGM Vermogensbeheer B.V.	25.438.346	5,01%	–	–
BlackRock Inc	15.343.358	3,02%	15.256.886	3,00%

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

(**) Qatar Investment Authority es responsable de gestionar 21.782.588 acciones de la Sociedad dominante propiedad de la sociedad DIC Holding, LLC.

A 31 de diciembre de 2019 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. A 31 de diciembre de 2018 BlackRock Inc. tenía formalizado instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

La junta general celebrada el 24 de mayo de 2018, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones

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

Adicionalmente, el 14 de junio de 2019, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante ha acordado autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

b) Prima de emisión

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de las dos ampliaciones de capital antes comentadas, el importe de la prima de emisión se incrementó en 463.517 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2018, el importe de la prima de emisión se vio reducido en 11.326 miles de euros como consecuencia del acuerdo de distribución de dividendo aprobado por la junta general de accionistas de fecha 24 de mayo de 2018.

Con fecha 14 de junio de 2019, la junta general de accionistas ha acordado y distribuido dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 64.690 miles de euros.

c) Reserva Legal

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

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

A 31 de diciembre de 2017, la reserva legal ascendía a 39.099 miles de euros. Considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad dominante aprobada por la junta de accionistas de fecha 29 de junio de 2018, la reserva legal a 31 de diciembre de 2018 ascendió hasta los 42.349 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2019, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2018 de la Sociedad dominante aprobada por la junta de accionistas de fecha 14 de junio de 2019, la reserva legal ha ascendido hasta los 45.980 miles de euros, si bien, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas aún no se encuentra íntegramente constituida.

d) Otras reservas de la Sociedad dominante

La junta general de accionistas celebrada el 29 de junio de 2018, aprobó y distribuyó, entre otros acuerdos la distribución de 37.048 miles de euros con cargo a reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2017.

La junta general de accionistas celebrada el 14 de junio de 2019, ha aprobado y distribuido, entre otros acuerdos, la distribución de 4.200 miles de euros con cargo a las reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2018.

Asimismo, las ampliaciones de capital descritas en la Nota 14-a supusieron el registro de unos costes de 1.149 miles de euros en el ejercicio 2018, que fueron registrados en el epígrafe "Reservas Sociedad dominante" del patrimonio neto consolidado.

Durante el ejercicio 2018, se realizaron operaciones con valores propios de la Sociedad dominante que supusieron un resultado positivo por importe de 7.332 miles de euros, y que fueron registrados directamente en el patrimonio neto de la Sociedad dominante.

Adicionalmente, también se ha registrado en las reservas de la Sociedad dominante el resultado generado por las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 21-a), calculado como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4-j), y que ha ascendido a 1.131 miles de euros para el ejercicio 2019 (1.513 miles de euros para el ejercicio 2018).

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles.

e) Ajustes al otro resultado integral consolidado por valoración de instrumentos financieros

Este epígrafe del estado de situación financiera consolidado recoge el importe neto de las variaciones de valor de los derivados financieros eficientes designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de caja (Nota 16).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	(2.078)	(559)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	22.335	(3.890)
Transferencias al resultado consolidado neto	2.146	2.371
Saldo final	22.403	(2.078)

Durante el ejercicio 2018, el Grupo transfirió al resultado consolidado neto 2.371 miles de euros por cancelaciones de derivados procedentes, fundamentalmente, de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 2-f).

f) Acciones propias de la Sociedad dominante

El número de acciones propias de la Sociedad dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	543.260	3.748	4.279.940	29.421
Plan de recompra 16 octubre 2017	-	-	-	41
Plan de recompra 2019	300.000	3.375	-	-
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 21)	(493.894)	(2.822)	(421.813)	(2.902)
Otras adquisiciones	-	-	133	-
Otras enajenaciones	-	-	(3.315.000)	(22.812)
Saldo final	349.366	4.301	543.260	3.748

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante

Con fecha 10 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir asciende a 300.000 acciones, equivalentes al 0,659% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 18 de diciembre de 2019 la Sociedad dominante ha dado por finalizado el plan de recompra de acciones de forma anticipada.

Entregas de acciones de la Sociedad dominante derivadas del Plan de Incentivos a largo plazo (Nota 21)

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

Otras enajenaciones

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad dominante canjeó 3.000.000 de acciones en autocartera por 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 2-f). Adicionalmente, durante el mes de diciembre de 2018 se canjearon 315.000 acciones de la Sociedad dominante por 42.000 acciones adicionales de la sociedad dependiente SFL.

g) Contratos de liquidez

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

El número de acciones propias de la Sociedad dominante incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.858	229.500	1.841
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017	-	20	-	17
Saldo final	229.500	1.878	229.500	1.858

Contrato de liquidez de fecha 11 de julio de 2017

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

i) Participaciones no dominantes

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

■ Miles de euros

	Torre Marenostrum, S.L.	Inmocol Torre Europa, S.A.	Subgrupo Utopicus	Subgrupo SFL	Subgrupo Axiare (*)	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2017	24.351	11.037	26	2.052.456	-	2.087.870
Resultado del ejercicio	2.831	563	(478)	147.971	2.459	153.346
Dividendos y otros	(619)	-	12	(50.711)	-	(51.318)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	-	-	645	(897.611)	(2.459)	(899.425)
Instrumentos financieros	13	-	-	-	-	13
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.576	11.600	205	1.252.105	-	1.290.486
Cambio de política contable (Nota 2-g)	-	-	(104)	-	-	(104)
Saldo a 1 de enero de 2019	26.576	11.600	101	1.252.105	-	1.290.382
Resultado del ejercicio	314	10	(435)	165.835	-	165.724
Dividendos y otros	-	1.000	365	(30.268)	-	(28.903)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	(26.726)	-	544	-	-	(26.182)
Instrumentos financieros	(164)	-	-	1.042	-	878
Saldo a 31 de diciembre de 2019	-	12.610	575	1.388.714	-	1.401.899

(*) Participaciones no dominantes del subgrupo Axiare generadas desde la fecha de toma de control hasta la fecha de fusión (Nota 2-f).

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" se detalla en el siguiente cuadro:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(22.445)	(44.089)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(8.299)	(6.921)
Dividendo pagado por Torre Marenostrum a minoritarios	-	(618)
Otros	1.841	310
Total	(28.903)	(51.318)

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- > Acuerdo en la sociedad SCI Washington, en la que SFL posee el 66%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.
- > Acuerdo en la sociedad Parholding en la que SFL posee el 50%. En caso de cambio de control de SFL, Prédica tiene la facultad o bien de acordar el cambio de control, o bien de adquirir o bien de vender la totalidad de las acciones y cuentas corrientes de SFL en la filial común, a un precio acordado entre las partes o bien a valor de mercado.

15. DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO, OTROS PASIVOS FINANCIEROS Y EMISIÓN DE OBLIGACIONES Y VALORES SIMILARES

El detalle de estos epígrafes del estado de situación financiera consolidado por tipo de deuda y vencimientos es el siguiente:

■ 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	2.080	2.080	195.000	75.700	125.000	–	397.780	399.860
Intereses	895	–	–	–	–	–	–	895
Gasto formalización deudas	(2.242)	(2.179)	(1.618)	(1.227)	(264)	–	(5.288)	(7.530)
Total deudas con entidades de crédito	733	(99)	193.382	74.473	124.736	–	392.492	393.225
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	–	49.866	–	–	–	–	49.866	49.866
Intereses cuentas corrientes	23	–	–	–	–	–	–	23
Otros pasivos financieros	2.491	–	–	–	–	–	–	2.491
Total otros pasivos financieros	2.514	49.866	–	–	–	–	49.866	52.380
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.247	49.767	193.382	74.473	124.736	–	442.358	445.605
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos y pagarés	626.000	350.000	350.000	500.000	600.000	2.000.000	3.800.000	4.426.000
Intereses	26.302	–	–	–	–	–	–	26.302
Gastos formalización deudas	(4.576)	(4.542)	(4.220)	(3.672)	(3.303)	(2.821)	(18.558)	(23.134)
Total emisión de obligaciones y valores similares	647.726	345.458	345.780	496.328	596.697	1.997.179	3.781.442	4.429.168
Total	650.973	395.225	539.162	570.801	721.433	1.997.179	4.223.800	4.874.773

■ 31 de diciembre de 2018 – Miles de euros

	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	7.494	10.721	62.186	268.265	90.282	176.955	608.409	615.903
Préstamos sindicados	–	–	–	20.000	50.000	–	70.000	70.000
Intereses	1.313	–	–	–	–	–	–	1.313
Gasto formalización deudas	(2.711)	(2.645)	(2.472)	(1.761)	(1.237)	(1.830)	(9.945)	(12.656)
Total deudas con entidades de crédito	6.096	8.076	59.714	286.504	139.045	175.125	668.464	674.560
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	–	52.246	–	–	–	–	52.246	52.246
Intereses cuentas corrientes	40	–	–	–	–	–	–	40
Otros pasivos financieros	2.491	–	–	–	–	–	–	2.491
Total otros pasivos financieros	2.531	52.246	–	–	–	–	52.246	54.777
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	8.627	60.322	59.714	286.504	139.045	175.125	720.710	729.337
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	262.500	–	350.000	350.000	500.000	2.600.000	3.800.000	4.062.500
Intereses	26.310	–	–	–	–	–	–	26.310
Gastos de formalización	(4.568)	(4.576)	(4.542)	(4.220)	(3.672)	(6.124)	(23.134)	(27.702)
Total emisión de obligaciones y valores similares	284.242	(4.576)	345.458	345.780	496.328	2.593.876	3.776.866	4.061.108
Total	292.869	55.746	405.172	632.284	635.373	2.769.001	4.497.576	4.790.445

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2019, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2019
Préstamos	615.903	(216.043)	399.860
Préstamos sindicados	70.000	(70.000)	–
Emisión de pagarés	262.500	363.500	626.000
Emisiones de bonos	3.800.000	–	3.800.000
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.748.403	77.457	4.825.860
Efectivo y medios equivalentes	(68.293)	(148.488)	(216.781)
Endeudamiento financiero neto	4.680.110	(71.031)	4.609.079

a) Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad dominante es el siguiente:

■ Miles de euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	600.000
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28/11/2017	8 años	28/11/2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28/11/2017	12 años	28/11/2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17/04/2018	8 años	17/04/2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
Total emisiones					2.600.000	2.600.000

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 2019 y 2018, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.784.774 y 2.557.454 miles de euros, respectivamente.

Programa European Medium Term Note

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad dominante registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 19 de diciembre de 2019, la CNMV ha aprobado la inscripción de la renovación y ampliación a 5.000.000 miles de euros en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad dominante.

Cumplimiento de ratios financieras

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 se cumple la citada ratio.

b) Emisión de obligaciones simples de SFL

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por SFL es el siguiente:

■ Miles de euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
20/11/2014	7 años	26/11/2021	1,875%	500.000	350.000	350.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	350.000	350.000
29/05/2018	7 años	29/05/2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
Total emisiones					1.200.000	1.200.000

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext Paris.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.254.542 y 1.222.330 miles de euros, respectivamente.

c) Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2019 las emisiones vigentes ascienden a 239.500 miles de euros, mientras que a 31 de diciembre de 2018 no había ninguna emisión viva bajo el programa.

d) Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 500.000 miles de euros siendo las emisiones vigentes a 31 de diciembre de 2019 y 2018 de 386.500 y 262.500 miles de euros, respectivamente.

e) Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

■ Miles de euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Diciembre 2023	500.000	–	500.000	50.000
Póliza de crédito	Marzo 2022	375.000	–	375.000	20.000
Total financiación sindicada Sociedad dominante		875.000	–	875.000	70.000

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

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

f) Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

■ Miles de euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Junio 2024	390.000	–	250.000	–
Total financiación sindicada SFL		390.000	–	250.000	–

Durante el mes de junio de 2019, SFL ha novado la póliza de crédito, incrementando el límite y mejorando el margen y su vencimiento.

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

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

g) Préstamos con garantía hipotecaria

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria que mantiene el Grupo sobre determinadas inversiones inmobiliarias se presenta en la tabla siguiente:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 10)	274.860	1.194.435	515.642	1.828.786
Total préstamos con garantía hipotecaria	274.860	1.194.435	515.642	1.828.786

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la Sociedad dominante ha procedido a la cancelación de 205.782 miles de euros de deuda hipotecaria procedente de la combinación de negocios con Axiare y 31.722 miles de euros procedente de la sociedad dependiente Torre Marenostum.

Uno de dichos préstamos hipotecarios, por importe de 75.700 miles de euros tiene la consideración de “préstamo sostenible” ya que su margen variará según el *rating* que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB. Adicionalmente existe un instrumento financiero derivado que cubre el 75% del nominal del vivo de dicho préstamo.

Adicionalmente, el subgrupo SFL mantiene deuda hipotecaria a tipo fijo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 por importe de 199.160 y 201.240 miles de euros, respectivamente.

Cumplimiento de ratios financieras

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

h) Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2019 el Grupo mantiene préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversas ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

■ Miles de euros

	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Otros préstamos:						
BECEM	SFL	Julio 2023	150.000	–	150.000	–
Banco Sabadell	SFL	Junio 2020	–	–	70.000	–
BNP Paribas	SFL	Mayo 2021	100.000	–	150.000	50.000
CADIF	SFL	Junio 2023	175.000	–	175.000	–
Banque Postale	SFL	Junio 2024	75.000	–	75.000	–
Société Générale	SFL	Octubre 2024	100.000	–	100.000	–
Bankinter	Colonial	Julio 2024	50.000	50.000	50.000	50.000
CaixaBank	Colonial	Julio 2024	75.000	75.000	–	–
Total otros préstamos			725.000	125.000	770.000	100.000

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 la Sociedad dominante ha formalizado un préstamo bilateral con CaixaBank por importe de 75.000 miles de euros con vencimiento a cinco años que tiene la condición de “préstamo sostenible” ya que su margen variará según el *rating* que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

Asimismo, en el ejercicio 2019 la sociedad dependiente SFL, ha cancelado anticipadamente el préstamo con Banco Sabadell de vencimiento junio 2020.

Finalmente, las sociedades del subgrupo Utopicus han procedido a cancelar anticipadamente los préstamos que tenían dispuestos a 31 de diciembre de 2018 por un importe total de 261 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

Todos los préstamos están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad trimestral para la Sociedad dominante y semestral para la sociedad dependiente SFL.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL cumplen las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

i) Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 31 de diciembre de 2019, la sociedad dependiente SCI Washington mantiene una cuenta corriente de importe 49.866 miles de euros (52.246 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). Dicha cuenta corriente devenga un margen adicional sobre Euribor a tres meses.

j) Garantías entregadas

La Sociedad dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2019 por importe de 55.271 miles de euros (24.155 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). De ellos, existe un aval por un importe de 30.300 miles de euros entregado en garantía de pago aplazado derivado de una operación de compra de inversión inmobiliaria durante el ejercicio 2019 (Nota 17-b).

Adicionalmente se han constituido diversos avales por un importe de 18.259 miles de euros en garantía de diversos compromisos adquiridos por la Sociedad dominante por los importes recibidos en relación a una operación de venta de varias inversiones inmobiliarias (Nota 24).

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

Durante el ejercicio 2019 se han cancelado dos avales bancarios por un importe total de 14.250 miles de euros, correspondientes a clientes por ventas y prestaciones de servicios.

k) Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 216.781 y 68.293 miles de euros, respectivamente, de los cuales, a 31 de diciembre de 2019 y 2018, son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

l) Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2019 y 2018 en el estado de resultado consolidado 5.569 y 6.384 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

m) Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2019 ha sido del 1,75% (2,00% en 2018) o del 2,02% incorporando la periodificación de comisiones (2,28% en 2018). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2019 (spot) es del 1,63% (1,77% a 31 de diciembre de 2018).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera consolidado asciende a:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Obligaciones	26.302	26.310
Deudas con entidades de crédito	895	1.313
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	23	40
Total	27.220	27.663

n) Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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

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

o) Política de gestión de riesgos financieros

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

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

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de deuda cubierta a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 87% en España y 90% en Francia (a 31 de diciembre de 2018 90% y 93%, respectivamente).

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

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

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2019 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

- > Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel, así como accediendo al mercado de deuda mediante emisiones de bonos.
- > Riesgo de crédito: la Sociedad dominante analiza de forma periódica la exposición de sus cuentas a cobrar al riesgo de mora, llevando a cabo un seguimiento de la liquidación de los créditos y, en su caso, del registro de los deterioros de los créditos para los que se estima que existe riesgo de mora.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos:

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(1.665)
Coberturas de flujos de efectivo						
Collar	SFL	Société Générale	-0,7525% / 0%	2026	100.000	1.404
Swap	Colonial (*)	Deutsche Bank	0,43%	2023	57.000	(1.792)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	SFL	CA-CIB	-0,3475%	2026	100.000	1.877
Swap	SFL	CIC	-0,4525%	2026	100.000	2.416
Swap	Colonial	Natwest	0,0835%	2032	350.000	13.818
Swap	Colonial	Natwest	0,0935%	2032	110.000	4.242
Swap	Colonial	CA-CIB	0,098%	2032	40.000	1.622
Total a 31 de diciembre de 2019					957.000	21.922

(*) Procedentes de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. descrita en la Nota 2-f.

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(1.041)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	591
Coberturas de flujos de caja						
Swap	Colonial (*)	Santander	0,25%	2022	18.000	(205)
Swap	Colonial (*)	ING	0,95%	2022	18.650	(823)
Swap	Colonial (*)	DB	0,27%	2022	18.650	(230)
Swap	Venusaur (*)	DB	0,43%	2023	57.000	(899)
Vanilla swap	Torre Marenostrum	CaixaBank	0,94%	2032	26.197	(493)
Total a 31 de diciembre de 2018					338.497	(3.100)

(*) Procedentes de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. descrita en la Nota 2-f.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2019, el Grupo ha formalizado diversos instrumentos de cobertura de flujos de efectivo de operaciones previstas con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda por importe de 700.000 miles de euros. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad de coberturas, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

En el mes de septiembre de 2019, la sociedad dependiente SFL ha procedido a la cancelación anticipada del CAP que tenía contratado con CADIF de importe nominal 100.000 miles de euros y vencimiento 2022. El impacto se ha registrado en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado.

Con la combinación de negocios entre la Sociedad dominante y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., la Sociedad dominante integró los contratos de instrumentos financieros derivados de la sociedad dependiente, por importe nominal de 394.249 miles de euros. Con posterioridad a la fecha de la combinación de negocios, se procedió a la cancelación de varios instrumentos financieros, generando un gasto financiero de 3.267 miles de euros que se fue registrado en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado del ejercicio 2018.

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2019 y 2018, a 2.807 y 6.345 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 20-h).

a) Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante y la sociedad dependiente SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados. A 31 de diciembre de 2018 sólo aplicaban contabilidad de cobertura la Sociedad dominante y Torre Marenostrum.

A 31 de diciembre de 2019, el impacto acumulado reconocido en el estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo acreedor de 22.403 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2018, el impacto registrado en el estado de situación financiera consolidado ascendió a 2.078 miles de euros de saldo deudor (Nota 14).

b) Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2019, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 16.913 y -16.922 miles de euros, respectivamente.

17. ACREEDORES COMERCIALES Y OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

El desglose de estos epígrafes por naturaleza y vencimientos de los estados de situación financiera consolidados es el siguiente:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	38.202	–	45.219	–
Acreedores por compra de inmuebles	50.170	–	32.676	–
Anticipos	41.471	21.215	22.748	14.142
Fianzas y depósitos recibidos	14.425	58.547	2.207	51.710
Deudas con la Seguridad Social	1.863	–	1.782	–
Ingresos anticipados	458	–	564	–
Otros acreedores y pasivos	11.989	178	9.583	481
Total	158.578	79.940	114.779	66.333

a) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

b) Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2019 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, a pagos aplazados de compras de inmuebles realizadas por la Sociedad dominante durante el ejercicio 2019, por importe de 30.300 miles de euros, y a obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL, por importe de 19.870 miles de euros (19.996 miles de euros a 31 de diciembre de 2018). El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

c) Anticipos

Los anticipos corrientes corresponden fundamentalmente, a cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimestral o trimestral, excepto por los 18.259 miles de euros registrados por la Sociedad dominante en el marco de las opciones de compra vendidas sobre 7 activos logísticos (Nota 24).

Los anticipos no corrientes recogen la cantidad de 21.215 miles de euros (14.142 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) a cuenta del precio del activo que está promoviendo el grupo según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad dominante y un tercero (Nota 12).

d) Fianzas y depósitos recibidos

Recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

e) Ingresos anticipados

Recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular, y que se reconocen como ingreso de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento correspondiente.

f) Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

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

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	23	32
Ratio de operaciones pagadas	22	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	41	48
	Importe (Miles de euros)	Importe (Miles de euros)
Total pagos realizados	183.911	221.716
Total pagos pendientes	22.531	8.205

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a determinadas partidas de los "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera consolidado.

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

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

18. PROVISIONES Y ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El movimiento para el ejercicio 2019 de los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “Provisiones corrientes” y “Provisiones no corrientes” y su correspondiente detalle, es el siguiente:

■ Miles de euros

	Provisiones no corrientes		Provisiones corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.291	89	17.660
Dotaciones	819	11	–
Dotaciones contra patrimonio neto	57	–	–
Retiros (Nota 20-e)	–	–	(7.552)
Otros retiros	(35)	–	(874)
Aplicación	(12)	(73)	(2.294)
Traspaso	(648)	–	648
Saldo a 31 de diciembre de 2019	1.472	27	7.588

a) Provisiones no corrientes

Provisión personal

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4-j).

b) Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes recogen una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad dominante.

19. SITUACIÓN FISCAL

a) Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI y ruptura del Grupo fiscal, ambos con efectos 1 de enero de 2017

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

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2016 incluía, adicionalmente a la Sociedad dominante, a Danielstown Spain, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Trámit, S.L.U.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). La adopción de dicho régimen fiscal supuso la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, y la recuperación de los ajustes pendientes de recuperar del grupo fiscal.

b) Saldos mantenidos con las administraciones públicas

El detalle del epígrafe “Activos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

■ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	5	19	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	1.044	1.555	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.517	18.183	–	–
Activos por impuestos diferidos	–	–	448	411
Total	9.566	19.757	448	411

El detalle del epígrafe “Pasivos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado es el siguiente:

■ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	540	422	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	6.261	3.428	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	8.450	9.242	5.141	13.368
Hacienda Pública, acreedora por IVA	3.834	3.257	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	–	–	376.560	361.514
Total	19.085	16.349	381.701	374.882

c) Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias

Impuesto de sociedades

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, estableció en su artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes pasaba al 25 por ciento.

El citado real decreto-Ley también estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para sociedades con cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI, siendo este aplicable con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1). Tras la opción por el régimen SOCIMI, los resultados derivados de la actividad SOCIMI pasan a tributar a tipo 0% siempre que se cumplan los requisitos para ello (Nota 4-m).

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado integral es el siguiente:

■ Miles de euros

	2019	2018
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(7.239)	(7.397)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	(11.657)	(10.488)
Otros componentes no principales	(3.363)	(8.345)
Impuesto sobre las ganancias	(22.259)	(26.230)

d) Conciliación entre gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar “prima facie”

■ Miles de euros

	2019	2018
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	1.014.782	704.339
Beneficio de las actividades interrumpidas antes de gasto por impuesto	–	–
	1.014.782	704.339
Impuesto al tipo impositivo en España del 25% (2018: 25%)	253.695	176.085
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	(228.601)	(169.789)
Deterioro del fondo de comercio	15.556	27.655
Otros ajustes	589	7.010
Subtotal	41.239	40.961
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	(25.842)	(22.003)
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	5.950	3.622
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	–	–
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	808	3.510
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	–	(213)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	104	353
Gasto por impuesto sobre las ganancias	22.259	26.230

e) Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

■ Miles de euros

Activos por impuestos diferidos	Registrados contablemente				31 de diciembre de 2019
	31 de diciembre de 2018	Cambio de política contable (Nota 2-g)	Altas	Bajas	
Valoración instrumentos financieros	329	–	–	(329)	–
Por arrendamientos (Nota 8)	–	330	39	–	369
Otros	82	–	–	(3)	79
Total	411	330	39	(332)	448

Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente a partir del 1 de enero de 2016 establece que las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pueden compensarse en ejercicios futuros sin ninguna limitación temporal, si bien establece con carácter general una limitación a la compensación del 70% de la base imponible positiva, con un mínimo de 1 millón. Adicionalmente, para el caso de que el importe neto de la cifra de negocios de la sociedad, o del grupo fiscal, se sitúe entre los 20 y los 60 millones de euros, dicha compensación queda limitada al 50% de la base imponible positiva, mientras que si el importe neto de la cifra de negocios es igual o superior a 60 millones de euros el límite a la compensación se reduce hasta el 25% de la base imponible positiva.

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del grupo formaban parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal eran eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materializase ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permitía que las sociedades con bases imponibles positivas pudieran beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

Tras la ruptura del grupo fiscal vigente a 31 de diciembre de 2016 con efectos 1 de enero de 2017, se procedió a la recuperación de los ajustes pendientes por operaciones entre sociedades del extinto grupo de consolidación fiscal, y se asignaron las bases imponibles negativas resultantes a cada una de las sociedades del grupo en función de cómo éstas habían contribuido a su generación.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 5.414.083 miles de euros.

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2019 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 19.054 miles de euros.

f) Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes

El detalle del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes" del pasivo no corriente del estado de situación financiera consolidado se presenta en la tabla siguiente:

■ Miles de euros

	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Pasivos por impuestos diferidos	376.560	361.514
Pasivos por impuestos no corrientes	5.141	13.368
	381.701	374.882

Los pasivos por impuestos no corrientes corresponden al *exit tax* de SFL devengado por la opción por el régimen SIIC (Nota 4-m) de diversos inmuebles. Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL adquirió el inmueble Emile Zola, el cual entró en el régimen SIIC en diciembre de 2017, generando un *exit tax* por importe de 21.138 miles de euros, y que debe pagarse en cuatro cuotas alicuotas entre 2018 y 2021. Asimismo, durante el ejercicio 2016 la sociedad dependiente SFL ejecutó la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero del inmueble Wagram, 131, quedando el activo afecto al régimen SIIC y generándose la correspondiente obligación de pago del *exit tax*, por importe de 13.012 miles de euros, y que debe ser satisfecha a la administración tributaria francesa en cuatro cuotas alicuotas entre 2017 y 2020.

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con sus movimientos se detalla en el siguiente cuadro:

■ Miles de euros

Pasivos por impuestos diferidos	31 de diciembre de 2018	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2019
Revalorización de activos	356.069	15.234	–	371.303
Revalorización de activos – España	151.007	(1.275)	–	149.732
Revalorización de activos – Francia	205.062	16.509	–	221.571
Diferimiento por reinversión	4.970	–	(188)	4.782
Otros	475	–	–	475
	361.514	15.234	(188)	376.560

Diferido de pasivo por revalorización de activos

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles).

Revalorización de activos – España

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en España, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación a cada una de las sociedades teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados.

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI, los movimientos en los impuestos diferidos registrados durante el ejercicio 2017 corresponden, fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Torre Marenstrum, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A., y a ciertos ajustes derivados de operaciones societarias. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades de Grupo Colonial, participadas íntegramente por la Sociedad dominante, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 49.712 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Revalorización de activos – Francia

La partida “Revalorización de activos-Francia-” recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en Francia, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos. Cabe recordar que la práctica totalidad de los activos en Francia están sujetos al régimen SIIC (Nota 4-m), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

g) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios. La Sociedad dominante presentó en 2016 liquidaciones complementarias del Impuesto sobre Sociedades para los ejercicios 2011 a 2014, rompiendo para estos ejercicios la prescripción.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

h) Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad dominante y de parte de sus sociedades dependientes (Nota 19-a) se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

i) Adhesión al código de buenas prácticas tributarias

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al código de buenas prácticas tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016.

20. INGRESOS Y GASTOS**a) Importe neto de la cifra de negocios**

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. El importe neto de la cifra de negocio y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

■ Miles de euros

Segmento patrimonial	2019	2018
Barcelona	48.248	41.629
Madrid	101.290	106.144
Resto España	6.266	6.991
París	198.710	193.509
Total	354.514	348.273

Los ingresos de los ejercicios 2019 y 2018 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 17-e). A 31 de diciembre de 2019, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto una disminución de la cifra de negocio de 228 miles de euros (para el ejercicio 2018 supuso un aumento de 536 miles de euros).

El importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente es el siguiente:

■ Miles de euros

	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Menos de un año	323.839	313.327
España	140.254	131.841
Francia	183.585	181.486
Entre uno y cinco años	737.988	639.112
España	264.306	206.842
Francia	473.682	432.270
Más de cinco años	470.139	151.105
España	45.478	68.163
Francia	424.661	82.942
Total	1.531.966	1.103.544
España	450.038	406.846
Francia	1.081.928	696.698

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 su importe se sitúa en 9.617 y 5.677 miles de euros, respectivamente.

c) Gastos de personal

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado integral consolidado adjunta presenta la siguiente composición:

■ Miles de euros

	2019	2018
Sueldos y salarios	18.126	19.688
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.750	6.935
Otros gastos sociales	6.839	3.013
Aportaciones a planes de prestación definida	244	242
Reasignación interna	(1.043)	(740)
Total Gastos personal	29.916	29.138
España	16.234	16.350
Francia	13.682	12.788

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2019 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 21-a) y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 21-c, por importe de 5.309 miles de euros (3.406 miles de euros en el ejercicio 2018).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2019 y 2018 ascienden a 244 y 242 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe “Gastos de Personal” del estado de resultado consolidado. Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

El número de personas empleadas por el Grupo, así como el número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

■ N° de empleados

	2019		2018		Media 2019		Media 2018	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	13	7	14	7	14	7	16	7
Técnicos titulados y mandos intermedios	44	49	34	40	42	46	36	41
Administrativos	29	85	26	73	26	77	21	64
Otros	6	1	5	1	6	1	5	2
Total personas empleadas	92	142	79	121	88	131	78	114

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

■ Miles de euros

	2019	2018
Servicios exteriores y otros gastos	30.816	30.726
Tributos	24.278	29.368
Total Otros gastos de explotación	55.094	60.094

e) Variación neta de provisiones

El movimiento del epígrafe “Variación neta de provisiones” del estado de resultado consolidado habido durante el ejercicio es el siguiente:

■ Miles de euros

	2019	2018
Aplicación neta provisiones explotación (Nota 18)	7.552	3.389
Dotación neta provisión insolvencias y otras	(314)	(953)
Otras dotaciones de provisiones	(278)	–
Total Variación neta de provisiones	6.960	2.436

f) Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

El desglose del resultado del epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado desglosado por su naturaleza es el siguiente:

■ Miles de euros

	2019	2018
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	842.657	701.952
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 24)	31.042	–
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias	873.699	701.952
España	346.810	412.938
Francia	526.889	289.014

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado se presenta en la siguiente tabla:

■ Miles de euros

	2019	2018
Deterioro del fondo de comercio (Nota 7)	(62.225)	(114.304)
Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio (Nota 9)	1.208	1.630
Otros deterioros	(339)	(447)
Bajas sustitutivas	(538)	(18.269)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(61.894)	(131.390)

g) Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 10 y 24) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

■ Miles de euros

	España		Francia		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Precio de venta	294.860	388.930	–	260	294.860	389.190
Baja activo	(263.208)	(366.986)	–	(230)	(263.208)	(367.216)
Baja carencias	(683)	–	–	–	(683)	–
Costes indirectos y otros	(11.045)	(10.244)	–	(9)	(11.045)	(10.253)
Resultado neto por venta de activos	19.924	11.700	–	21	19.924	11.721

h) Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

■ Miles de euros

	2019	2018
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones	–	71
Otros intereses e ingresos asimilados	2.232	2.389
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	–	64
Costes financieros capitalizados (Notas 10 y 12)	5.066	5.307
Total Ingresos Financieros	7.298	7.831
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(89.129)	(104.687)
Gastos financieros por actualización (Notas 8 y 19)	(1.138)	(548)
Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos	(4.743)	(6.946)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones	–	(24.459)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización (Nota 15-I)	(5.569)	(6.384)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 16)	(2.807)	(6.409)
Total Gastos financieros	(103.386)	(149.433)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	–	(143)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(96.088)	(141.745)

i) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas han sido las siguientes:

■ Miles de euros

	2019	2018
	Arrendamientos de edificios	Arrendamientos de edificios
Gas Natural, SDG, S.A. (*)	1.508	5.300
Total	1.508	5.300

(*) Gas Natural, SDG, S.A. era el socio de la Sociedad dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L. Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante ha adquirido la participación no dominante mantenida por Gas Natural, S.D.G., S.A. en la sociedad dominante (Nota 2-f).

Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad dominante adquirió a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad dominante de 7.136.507 acciones de la sociedad dependiente en contraprestación por la suscripción de acciones 53.523.803 nuevas acciones de la Sociedad dominante (Nota 14-a), (ii) el canje de 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL por 3.000.000 acciones de la Sociedad dominante que esta mantenía en autocartera (Nota 14-f), y (iii) la venta a la Sociedad dominante de 2.787.475 acciones de la sociedad dependiente SFL por importe de 203.486 miles de euros.

j) Resultado por sociedades

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados del ejercicio ha sido la siguiente:

■ Miles de euros

Sociedad	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	348.110	120.534	(314)	(2.699)	347.796	117.835
Subgrupo SFL	647.720	384.646	(165.835)	(147.971)	481.885	236.675
Inmocol Torre Europa, S.A.	20	1.125	(10)	(563)	10	562
Peñalvento, S.L.U.	(332)	10.243	-	-	(332)	10.243
Colonial Tramit, S.LU	(3)	(2)	-	-	(3)	(2)
Utopicus Innovación Cultural, S.L.(*)	(2.992)	(2.766)	435	476	(2.557)	(2.290)
Zincshower, S.L.U.(*)	-	(13)	-	2	-	(11)
Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U.(*)	-	(1)	-	-	-	(1)
Torre Marenostrum, S.L.(**)	-	6.291	-	(2.831)	-	3.460
Danieltown Spain, S.LU.(**)	-	15.424	-	-	-	15.424
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.(**)	-	70.351	-	-	-	70.351
Hofinac Real Estate, S.L.U.(**)	-	31.152	-	-	-	31.152
Fincas y representaciones, S.A.U.(**)	-	10.879	-	-	-	10.879
Colonial Arturo Soria, S.L.U.(**)	-	2.589	-	-	-	2.589
LE Offices Egeo, S.A.U.(**)	-	6.071	-	-	-	6.071
Agisa, S.A.U.(**)	-	6.731	-	-	-	6.731
Soller, S.A.U.(**)	-	5.628	-	-	-	5.628
Axiare Investments, S.L.U.(**)	-	(3.197)	-	206	-	(2.991)

■ Miles de euros

Sociedad	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Axiare Properties, S.L.U.(**)	-	(4)	-	-	-	(4)
Axiare I+D+i, S.L.U.(**)	-	(835)	-	10	-	(825)
Venusaur, S.L.U.(**)	-	10.370	-	94	-	10.464
Chameleon (Cedro), S.L.U.(**)	-	2.895	-	(70)	-	2.825
Colonial Invest, S.L.U.(**)	-	(2)	-	-	-	(2)
Total	992.523	678.109	(165.724)	(153.346)	826.799	524.763

(*) Durante el ejercicio 2018, el subgrupo Utopicus estaba formado por las sociedades Utopicus Innovación Cultural, S.L., Zincshower, S.L.U. y Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U.

En el mes de diciembre de 2019, se ha llevado a cabo la fusión por absorción de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. (sociedad absorbente y propietaria de la totalidad del capital social) con las sociedades dependientes Zincshower S.L.U. y Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U. (sociedades absorbidas). Dicha fusión se encuentra inscrita en el registro mercantil de Madrid.

(**) Durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante ha absorbido diversas sociedades dependientes mediante fusiones por absorción. Todas las fusiones se encuentran inscritas en el correspondiente registro mercantil.

21. PLANES DE OPCIONES SOBRE ACCIONES

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

Con fecha 21 de enero de 2014, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante estableció, para el presidente y el consejero delegado de la Sociedad dominante, así como para los miembros del comité de dirección del Grupo, un plan de retribuciones a largo plazo que será de aplicación durante los ejercicios 2014 a 2018.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los ejercicios siguientes, el consejo de administración, a propuesta de la comisión de nombramientos y retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores el año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

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

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

Durante el ejercicio 2019 y 2018, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado consolidado 2.978 y 1.454 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 20-c).

Con fecha 30 de abril de 2019, la Sociedad dominante liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2018, el cual se ha situado en 493.894 acciones (Nota 14-f). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 219.767 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 172.675 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 2.109 y 1.657 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 25 de abril de 2018, la Sociedad dominante liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2017, el cual se ha situado en 421.813 acciones (Nota 14-f). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 195.100 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 153.294 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.828 y 1.436 miles de euros, respectivamente.

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

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

c) Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2019, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 4	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	13/11/2015	20/04/2018	20/04/2018
Fecha de Consejo de Administración	03/03/2017	20/04/2018	15/02/2019
Número objetivo inicial	33.376	33.592	32.948
% esperado inicial	70,83%	100%	100%
Número esperado inicial	23.640	33.592	32.948
Valor por acción (euros)	42,61	48,64	54,00
Opciones anuladas / salidas	(2.380)	(1.640)	(212)
% esperado a cierre	150%	100%	100%
Número estimado al cierre	46.494	31.952	32.736

Cada plan de atribución de acciones se ha calculado en base al número de acciones esperado multiplicado por el valor razonable unitario de dichas acciones. Dicho número de acciones esperado corresponde al número total de acciones multiplicado por el porcentaje de esperanza de adquisición de la atribución. El importe resultante se imputa de forma lineal durante el periodo de atribución.

El valor razonable de las acciones atribuidas viene determinado por la cotización a la fecha de atribución, corregido por el valor actualizado de los dividendos futuros pagados durante el periodo de adquisición, aplicando el método MEDAF (Modelo de Equilibrio de Activos Financieros).

Durante el primer semestre del ejercicio 2019 han sido entregadas 46.302 acciones gratuitas del Plan 4 del ejercicio 2016.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 2.331 y 1.952 miles de euros (Nota 20-c).

22. SALDOS CON PARTES VINCULADAS Y EMPRESAS ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas.

23. RETRIBUCIONES Y OTRAS PRESTACIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LOS MIEMBROS DE LA ALTA DIRECCIÓN

a) Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2019 el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 10 hombres y 3 mujeres, mientras que a 31 de diciembre de 2018 lo estaba por 10 hombres y 1 mujer.

A 31 de diciembre de 2019 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Javier López Casado	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero coordinador	Independiente
Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente

Con fecha 14 de mayo de 2019, la junta general de accionistas ha nombrado nuevas consejeras independientes a Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle y Dña. Ana Cristina Peralta Moreno.

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

Con fecha 24 de mayo de 2018, la junta general de accionistas nombró nuevo consejero dominical a D. Javier López Casado.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de capital, los administradores han comunicado que no existe ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad dominante.

b) Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2019 y 2018 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

■ 31 de diciembre de 2019 – Miles de euros

	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	2.520	150	2.670
Dietas consejeros no ejecutivos:	619	60	679
Dietas consejeros ejecutivos:	–	48	48
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	864	80	944
Retribución consejeros	580	40	620
Retribución adicional comisión de auditoría y control	123	40	163
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	161	–	161
Retribución consejeros ejecutivos:	–	70	70
Total ejercicio 2019	4.003	408	4.411
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	2.520	268	2.788

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.

■ 31 de diciembre de 2018 – Miles de euros

	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	3.347	150	3.497
Dietas consejeros no ejecutivos:	561	80	641
Dietas consejeros ejecutivos:	–	45	45
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	780	100	880
Retribución consejeros	505	60	565
Retribución adicional comisión de auditoría y control	125	40	165
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	150	–	150
Retribución consejeros ejecutivos:	–	70	70
Total ejercicio 2018	4.688	445	5.133
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	3.347	265	3.612

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 21.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad dominante tiene contratado un seguro de responsabilidad civil que cubre a la totalidad de los consejeros, miembros de la alta dirección y empleados de la Sociedad dominante, con una prima por importe de 270 y 369 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La junta general de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad dominante ha registrado 182 y 180 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

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

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, dos miembros del consejo de administración tienen firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas.

Asimismo, durante el ejercicio 2019 y 2018, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad dominante y los miembros del consejo de administración o cualquier persona que actúe por cuenta de ellos.

c) Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas que, dependiendo directamente del consejero delegado, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2019 y 2018 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2019 ascienden a 1.275 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.657 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.505 y 1.436 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2018).

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 2019 y 2018, la Sociedad dominante ha registrado 62 y 62 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado integral consolidado.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

24. ACTIVOS CLASIFICADOS COMO MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera han sido los siguientes:

■ Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2017	–
Trasposos (Nota 10)	26.091
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.091
Trasposos (Nota 10)	364.609
Retiros (Nota 20-g)	(245.308)
Variación del valor (Nota 20-f)	31.042
Saldo a 31 de diciembre de 2019	176.434

Movimientos del ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad dominante ha traspasado 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 364.609 miles de euros.

Del total de inmuebles traspasados, la Sociedad dominante ha enajenado un hotel en Madrid y 11 activos logísticos por un importe total de venta de 271.910 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Del resto de inmuebles traspasados, se firmaron con fecha 7 de agosto de 2019 dos opciones de compra sobre 7 activos logísticos, por importe de 18.259 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe de anticipos de clientes del estado de situación financiera consolidado y por cuyo importe se han constituido avales a favor de la optante (Nota 17-c). La fecha de ejecución de dichas opciones será como máximo el 31 de marzo y el 31 de diciembre de 2020.

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta para el ejercicio 2019, por importe de 31.042 miles de euros de pérdida (Nota 20-f), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2019 (Nota 4-c).

Movimientos del ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad dominante se traspasó un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias", por importe de 26.091 miles de euros (Nota 10).

25. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2019 y 2018 de las distintas sociedades que componen el Grupo Colonial, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

■ Miles de euros

	2019		2018	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de auditoría	667	241	756	237
Otros servicios de verificación	143	19	176	25
Total servicios de auditoría y relacionados	810	260	932	262
Servicios de asesoramiento fiscal	–	29	–	18
Otros servicios	53	282	47	717
Total servicios profesionales	53	311	47	735

El auditor principal de Grupo Colonial para los ejercicios 2019 y 2018 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 141 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación e informe de procedimientos acordados sobre el valor liquidativo de activos (149 miles de euros en 2018). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad ha realizado servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación por importe de 2 miles de euros (2 miles de euros en 2018). Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

26. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos.

ANEXO

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2019	2018	2019	2018		
Torre Marenostrum, S.L. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	55%	–	–		Inmobiliaria
Colonial Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Colonial Tramit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–		Inmobiliaria
Danieltown Spain, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Moorage Inversiones 2014, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Hofinac Real Estate, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Fincas y representaciones, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	–	–		Inmobiliaria
Colonial Arturo Soria, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
LE Offices Egeo, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Chameleon (Cedro), S.L.U. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Venusaur, S.L.U. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Axiare Invesments, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Axiare Properties, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	–	–		Inmobiliaria

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2019	2018	2019	2018		
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	-	-		Inmobiliaria
Soller, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	fusionada	100%	-	-		Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	96,81%	83,47%	-	-		Coworking
Zincshower, S.L.U. Colegiata, 9 28012 Madrid (España)	fusionada	-	-	100%	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Coworking
Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	fusionada	-	-	100%	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Coworking
SA Société Fonci�re Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	81,71%	81,71%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet PROPCO (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	66%	66%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Société Immobili�re Victoria (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	fusionada	100%	SFL	Inmobiliaria

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2019	2018	2019	2018		
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	50%	50%	SFL	Inmobiliaria
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2019 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2019 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

1. SITUACIÓN DEL GRUPO

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

El mercado de oficinas de Barcelona finaliza el ejercicio 2019 con una contratación acumulada, récord en la serie histórica, alcanzando 410.000 m², un +12% superior a la cifra de 2018. La tasa de disponibilidad continua con su tendencia decreciente, situándose en un 5% para el mercado total, siendo la más baja en la última década. En la zona CBD, la disponibilidad sigue reduciéndose hasta el 1,7%. La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda que sufren alguna de las zonas de la ciudad está impulsando las rentas *prime* hasta 27,5€/m²/mes lo que supone un crecimiento anual del +9%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo de crecimiento dado que actualmente un 35% de la demanda es de nueva ocupación y el 30% de la oferta futura se encuentra comprometida.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 600.000m² durante el 2019 cifra superior al promedio de los últimos cinco años. Esta elevada demanda ha situado la disponibilidad en el 8,5%, disminuyendo un 17% con respecto a la del año pasado. A su vez el CBD ha sido la zona de Madrid con una demanda superior, 35% del total, lo que ha llevado a que la desocupación en el CBD se haya mantenido baja en niveles de 6,5%. La escasez de producto de calidad en el centro de la ciudad continúa ejerciendo presión al alza en los precios de alquiler, por lo que la renta *prime* sigue en crecimiento dejándola a un valor de 36,50€/m²/mes. Asimismo, cabe destacar que Madrid continúa como un mercado robusto, con una absorción neta estable que le permite ser una de las ciudades con mayor crecimiento de renta en Europa.

París

En el mercado de oficinas de París, la contratación de oficinas del ejercicio 2019 ha alcanzado los 2.317.000m², cifra que supera la media de los últimos 10 años. Asimismo, cabe destacar que el 50% de la contratación ha sido en espacios del centro de la ciudad de París. La desocupación del mercado total se sitúa en el nivel más bajo en 10 años alcanzando el 5%. En la zona CBD, la escasez de oferta continua su descenso hasta llegar a los 2.718.000 m² situando la desocupación en el 1,0%. Como consecuencia, continúan aumentando las rentas *Prime*, alcanzando niveles por encima de los 800€/m²/año.

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 5.800 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 12.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- > Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (*Central Business District*).
- > Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- > Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.

- > Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- > Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.

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

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

Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “off-market”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales. Por lo que el Grupo Colonial ha materializado desde el año 2015, importantes inversiones y desinversiones.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2019 de una robusta estructura de capital con un sólido *rating* de “Investment Grade”. El LTV del Grupo se sitúa en un 36% a diciembre 2019.

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Introducción

A 31 de diciembre de 2019, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 355 millones de euros.

El beneficio de explotación ha sido de 299 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por Jones Lang Lasalle y CB Richard Ellis, en España, y Cushman & Walkfield y CB Richard Ellis, en Francia al cierre anual, ha sido de 874 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 9% respecto diciembre 2018 (16% en Barcelona, 6% en Madrid y 9% en Francia).

El gasto financiero neto ha sido de 96 millones de euros.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (166 millones de euros), el resultado después de impuestos atribuible a la sociedad dominante asciende a 827 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio

Creación de valor para el accionista de doble dígito

Colonial cierra el ejercicio 2019 con un valor neto de los activos (EPRA *Net Asset Value*) de 11,5€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +14% que, junto con el dividendo pagado por acción de 0,20€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del +16%.

En términos absolutos, el EPRA *Net Asset Value* asciende a 5.825 millones de euros.

La elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia inmobiliaria industrial con un importante componente de retornos “Alpha”. Los principales aspectos son los siguientes:

- > La exitosa gestión de la cartera de proyectos: Proyectos finalizados, así como la firma de importantes pre-alquileres en la cartera de proyectos y en el programa de renovaciones.

- > La captura de importantes incrementos de precios de alquiler gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 76%.
- > Una compresión de yields para oficinas *prime*, debido a un incremento de demanda del mercado de inversión en un entorno de bajada de tipos y oferta escasa en CBD.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 asciende a 12.196 millones de euros (12.807 millones de euros incluyendo “*transfer costs*”), un aumento del +9% respecto al año anterior *like-for-like* (+5% *like-for-like* en el segundo semestre 2019).

El portfolio de oficinas de Barcelona con un excelente posicionamiento en el CBD y 22@ ha alcanzado un crecimiento del +16% “*like-for-like*” en el año 2019 (+7% en el segundo semestre) con importantes crecimientos en todos los activos debido a una combinación de incrementos de precios de alquiler, la exitosa entrega de Pedralbes Centre y Gala Placidia, así como compresión de *yields*.

Madrid ha aumentado un +6% “*like-for-like*” en el año 2019 (+3% en el segundo semestre), debido a su fuerte posicionamiento en el centro de la ciudad y CBD en combinación con la exitosa entrega y gestión de los proyectos Discovery, Window y Avenida Bruselas en los últimos meses, que ha permitido cerrar contratos de alquiler a precios en la banda alta de mercado con clientes de primer nivel.

El portfolio de París ha aumentado un +9% “*like-for-like*” en el año 2019 (+5% *like-for-like* en el segundo semestre) que se sustenta en el elevado atractivo global del mercado CBD de París en combinación con el exitoso pre-alquiler en el proyecto Louvre St. Honoré y el programa de renovación Haussmann.

Incremento significativo del beneficio neto recurrente y del beneficio neto por acción

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2019 con un resultado neto atribuible de 827 millones de euros, un incremento de +302 millones de euros, +58% *versus* al año anterior y con un resultado neto recurrente atribuible de 139 millones de euros, un incremento de +39€m, +38% *versus* al año anterior.

El beneficio neto recurrente por acción asciende a 27,4cts€/acción, lo que supone un incremento del +23% *versus* el año anterior.

El incremento del beneficio neto recurrente de +39 millones de euros (+38% vs año anterior) se ha visto impulsado por:

- > Un incremento del EBITDA de +11 millones de euros (+3 millones de euros una vez corregido el impacto de las desinversiones no estratégicas)
- > Una reducción del gasto financiero recurrente en 13 millones de euros y
- > Un mayor resultado atribuible por el incremento de la participación en SFL desde el 59% hasta el 82% (adquirida a finales del 2018) que se refleja en la línea de minoritarios.

Las desinversiones de los activos no estratégicos, materializadas en este ejercicio, han supuesto un impacto por menos rentas en el resultado recurrente de 8 millones de euros. En consecuencia, el beneficio neto recurrente por acción, sin considerar las ventas de activos no estratégicos, se hubiera situado en 29cts€/acción, un incremento del +30% en términos comparables.

Considerando el importante crecimiento de valor del portfolio de este ejercicio, así como la plusvalía de las desinversiones y deduciendo todos los impactos no recurrentes, el resultado neto atribuible es de 827 millones de euros, +58% respecto al mismo periodo del año anterior, equivalente a un aumento de +302 millones de euros.

Sólido crecimiento en ingresos

Colonial cierra el ejercicio 2019 con unos ingresos por rentas recurrentes de 352 millones de euros, +1% *versus* el año anterior. La venta de la cartera de logística y activos *non core*, refleja la reducción de ingresos por las desinversiones realizadas.

En términos comparables “*like-for-like*”, los ingresos por rentas del portfolio de Colonial han incrementado un +4% respecto al año anterior.

El incremento de los ingresos por rentas se basa en el importante crecimiento de la cartera comparable “*like-for-like*” en los tres mercados en los que opera el Grupo Colonial.

Este elevado nivel de crecimiento “*like-for-like*” se sitúa entre los más altos en Europa y proviene principalmente de la capacidad del Grupo Colonial de capturar incrementos en precios de alquiler, gracias a su fuerte posicionamiento en el centro ciudad (CBD). Destaca, el mercado de Madrid con un incremento del +6% *like-for-like*.

En cuanto al análisis de la aportación de cada uno de los tres mercados del portfolio del Grupo, los principales factores a destacar son los siguientes:

- > Barcelona +2,4% *like-for-like* debido al incremento de rentas en toda la cartera. Cabe mencionar en particular el incremento de rentas en los activos Avinguda Diagonal 609, Torre BCN, Amigó 11-17, Illacuna y Vía Augusta liderando el crecimiento en la ciudad condal.
- > Madrid +6% *like-for-like* impulsado por crecimiento en la actualización de rentas a mercado de los activos Martínez Villergas, Santa Engracia & Sagasta 31-33, así como una sustancial mejora de la ocupación, como en los activos Egeo y Jose Abascal 56.
- > París +3% *like-for-like*. El ingreso por rentas se ha incrementado en 5 millones de euros. Esto se debe a incrementos de precios y nuevos contratos firmados, principalmente en Cézanne Saint-Honoré, Edouard VII, Washington Plaza y Louvre St. Honoré oficinas.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial se han visto afectados por el efecto de las ventas de activos no estratégicos que han mejorado la calidad del portfolio: 1) la desinversión del portfolio de oficinas secundario a finales del ejercicio 2018, 2) la venta del Hotel Centro Norte y 3) la venta de la cartera logística en 2019.

Adicionalmente, la rotación de la cartera de proyectos, en particular el inicio del proyecto del activo 83 Marceau en París y los activos de Velázquez y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como el inicio del programa de renovaciones en Madrid, han supuesto una disminución temporal de los ingresos.

Sólidos fundamentales en todos los segmentos

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

Captura de crecimiento en rentas

El negocio de Grupo Colonial ha tenido un comportamiento excelente, con un ritmo fuerte en contrataciones manteniendo niveles cercanos a plena ocupación. A cierre del ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha formalizado 135 contratos de alquiler de oficinas, correspondientes a 263.301m² y a rentas anuales de 93 millones de euros.

Renta de renovación con crecimiento de doble dígito:

Para los contratos renovados en 2019, el “*release spread*” (precio de alquiler firmado vs. renta anterior) ha sido del +14%. Destaca un elevado aumento en el mercado de Barcelona +31%, así como un incremento sólido en Madrid +9% y París +7%.

Fuerte incremento de rentas:

En comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2018 los precios de alquiler firmados han aumentado un +6% en el ejercicio 2019.

En Barcelona se han firmado rentas un +9% superiores a las rentas de mercado de diciembre 2018, en la cartera de París, el incremento respecto a la renta de mercado ha sido del +7% y en la cartera del Madrid un +4%.

En el portfolio de Madrid, cabe resaltar, que el crecimiento de las rentas del Madrid CBD ha sido del +6%, porcentaje muy superior al +3% de los contratos firmados fuera de la M30.

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

En España se han firmado 207.247m² durante este ejercicio 2019, correspondiente a 94 contratos.

En el portfolio de oficinas de Madrid se han firmado 142.781m² en 53 operaciones. La mayor operación corresponde a la renovación de toda la superficie del activo de Santa Hortensia (más de 40.000m²) con una empresa multinacional de tecnología. Adicionalmente se han renovado 6.000m² en el activo de Ramírez Arellano, 5.700m² en el activo de Josefa Valcárcel 24, José Abascal 56 y Tucumán, así como la renovación de 5.200m² en el activo de Alfonso XII.

En nuevos contratos, destaca la firma en abril 2019 para el 100% del proyecto entregado en de Avenida Bruselas 38 para la sede de MasMovil, empresa tecnológica del Ibex35, así como la firma de 8.700m² en el inmueble de Josefa Valcárcel 40 con un grupo de comunicación líder en España, firma que implicará la ocupación del 100% del activo. Adicionalmente destacamos la firma de casi 9.000m² en el inmueble de Francisca Delgado, 11 con varios tenants, así como la firma de más de 7.600m² en el nuevo proyecto de Castellana 163 (superficie firmada con varios inquilinos).

En el portfolio de oficinas de Barcelona se han firmado 64.466m² en 41 operaciones. Destacamos el pre-alquiler para la totalidad del proyecto Diagonal 525 que acogerá la nueva sede mundial de una prestigiosa compañía del sector eléctrico y gasístico, la firma de 6.700m² en el activo de Torre Marenostrom, así como la firma de 4.300m² en el proyecto recién entregado de Gala Placidia.

En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 11.800m² en el activo de Diagonal 197 y de 5.200m² en Paseo de los Tilos, todos los contratos con clientes solventes y de prestigio. Respecto a la firma de nuevos contratos, destacamos 4.000m² en el inmueble de Sant Cugat, 2.400m² en el inmueble Diagonal 682 y 2.400m² en el activo de Berlín/Numància.

En el mercado de oficinas de París se han firmado 56.054m² correspondiente a 41 operaciones.

Destaca la renovación de 2.700m² de oficinas en el inmueble de Louvre Saint Honoré. Como nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 20.000m² en el proyecto de Louvre Saint Honoré con la fundación Cartier y con una duración de obligado cumplimiento de 20 años. Adicionalmente, se han firmado, entre otros, 3.500m² en Edouard VII, casi 12.000m² en el inmueble de 106 Haussmann, así como 4.800m² en el inmueble de 103 Grenelle.

Sólidos niveles de ocupación

La desocupación total de Grupo Colonial (incluyendo todos los usos: oficinas, comercial y logístico) a cierre del ejercicio 2019 se sitúa en niveles del 2,7%. Destaca la cartera de oficinas de París que presenta una ratio de desocupación del 1,6%.

El portfolio de oficinas de Barcelona tiene una desocupación del 2%, ratio que se mantiene en niveles muy bajos, en línea con la elevada calidad del portfolio. La variación respecto al trimestre anterior se debe principalmente a la rotación de inquilinos dentro de la cartera, liberando espacios de máxima calidad y favoreciendo la reversión en ingresos.

El portfolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 4,3%, mejorando en +619pbs respecto a diciembre de 2018 y en +307pbs respecto al tercer trimestre del ejercicio 2019. Las principales altas realizadas se han producido en activos como José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 & Francisca Delgado 11, entre otros. La desocupación del 4% se concentra principalmente en activos de la cartera proveniente de Axiare, en particular, destaca el proyecto entregado recientemente de Ribera de Loira, así como los activos de Francisca Delgado, 11 y Josefa Valcárcel 40bis.

Exitosa entrega de proyectos – “transformación inmobiliaria”

“Pipeline” de proyectos:

Durante el ejercicio 2019, el Grupo Colonial ha entregado exitosamente 3 grandes proyectos, Gala Placidia y Pedralbes Centre en Barcelona y Avenida de Bruselas 38 en Madrid, constituyendo los tres edificios un referente en su zona.

Gala Placidia es un activo ubicado en el CBD de Barcelona, adquirido en el marco del proyecto Alpha III a inicios del 2018, el cual se ha reformado completamente con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking*. El activo, que está gestionado por Utopicus –compañía del grupo Colonial dedicada a la gestión de espacio flexible– ha captado diferentes empresas internacionales que buscaban flexibilidad en espacio en una ubicación CBD, así como la oferta de comunidad y servicios de Utopicus.

Pedralbes Centre, ha sido el otro gran proyecto entregado en Barcelona durante este ejercicio. Dicho proyecto ha permitido 1) reorganizar el espacio del activo, aumentando la superficie disponible en un +27%, 2) optimizar costes de gestión y 3) apostar por grandes unidades comerciales. Este nuevo planteamiento atrajo el interés de diferentes inquilinos de primer nivel hasta que UNIQLO, empresa global de moda, decidió pre-alquilar el espacio principal a unas rentas atractivas.

En Madrid, se ha entregado el activo de Avenida Bruselas 38, proyecto iniciado por Axiare y ejecutado por Colonial. Es un inmueble de oficinas singular, de máxima calidad, con una de las mejores micro-ubicaciones en el submercado de Arroyo de la Vega, hecho que permitió la firma de un contrato de 7 años de obligado cumplimiento para la sede de una compañía tecnológica de primer nivel, resultando en el 100% de ocupación.

La entrega de estos proyectos ha aportado una importante creación de valor al accionista de Colonial.

En cuanto a la evolución de los proyectos Louvre Saint Honoré dónde se está desarrollando un espacio comercial de 16.000m². En 2019 se han cumplido dos hitos muy relevantes para el proyecto: 1) se ha firmado un contrato de pre-alquiler con el Grupo

Richemont con unos términos muy favorables y 2) ya se ha recibido la licencia de obras y el proyecto ya está en fase ejecutiva, por los que los trabajos comenzarán durante el primer semestre de 2020.

Programa de Renovaciones:

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación acelerando la rotación de clientes en los espacios para reposicionarlos en el mercado. El programa actual contempla 3 activos en España y 2 en Francia, el cual destaca la siguiente entrega en Francia:

El inmueble de Haussmann 106 con 12.000m² de oficinas en el centro de París ya está alquilado con un contrato llaves en mano a WeWork bajo por un periodo de 12 años, cuya fecha de vigencia ha sido el 6 de enero de 2020. Esta renovación ha permitido aumentar la densidad de la ocupación y mejorar la imagen del edificio, factores claves que han permitido captar la renta máxima de mercado.

Gestión activa del portfolio

Culminación de la integración de Axiare

Durante el año 2018 se ejecutó un rápido y eficiente proceso de Oferta Pública de Adquisición (OPA) sobre Axiare, S.A. que finalizó con su fusión en junio de 2018.

Durante el ejercicio 2019, Colonial finalizó la integración de esta compañía: (i) en junio de 2019 el Fondo de Comercio registrado fue absorbido (1 año tras la fusión) y (ii) en agosto de 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos logrando desinvertir exitosamente los activos no estratégicos.

Con la venta del paquete logístico, Colonial ha completado la integración de Axiare, consolidando su liderazgo en oficinas *prime* en España y Europa a través de la creación de una plataforma de crecimiento fuerte con una exposición única a CBD en Europa.

Desinversiones de activos no estratégicos

Durante este ejercicio 2019, Colonial ha firmado un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000m². A cierre del ejercicio, se ha materializado la desinversión inmediata de 11 instalaciones, que suman 314.000m². En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que el comprador ejecute la opción de compra sobre ellos durante el primer semestre del ejercicio 2020.

Junto a estas ventas, se realizó a principios del ejercicio la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio.

En consecuencia, Colonial ha cerrado el año con desinversiones por un volumen de 477 millones de euros, que han permitido 1) optimizar el mix de negocio aumentando aún más el foco en oficinas, que pasa a ser un 94% en términos de valor de los activos, así como 2) mejorar la calidad del retorno con una concentración en oficinas *prime*.

Programa de adquisiciones

En octubre de 2019, Colonial anunció que estaba estudiando un pipeline de inversiones de 1.000 millones de euros, de los cuales, a fecha de este informe ha adquirido 115 millones de euros. Estas inversiones junto a la adquisición del 45% de Torre Marenostrum en el primer semestre de 2019, muestran que el Grupo Colonial ha continuado con la ejecución de su programa de adquisiciones invirtiendo más de 160 millones de euros en activos *prime* durante 2019.

> **Torre Marenostrum – Barcelona 22@:** A principios del ejercicio 2019, se ejecutó la adquisición del 45% restante de Torre Marenostrum. La propiedad completa de este inmueble singular ubicado en el mercado 22@ de Barcelona y a escasos metros de la playa, ha permitido implementar un programa de renovación creando un complejo “híbrido” que integrando una oferta de oficinas *prime* tradicional con más de 3.000m² de espacios flexible operados por Utopicus. Esta renovación y redistribución del espacio está permitiendo a Colonial captar un importante potencial de reversión para los espacios reformados y ya alquilados (> 7.000m²).

> **Parc Glories II – Barcelona 22@:** En el cuarto trimestre de 2019, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de Parc Glories II, comprometiéndose a una inversión total de 101 millones de euros. El inmueble está ubicado en Glories, la mejor zona del distrito del 22@ de Barcelona, considerado el nuevo CBD tecnológico de la ciudad. El activo cuenta con una superficie de 17.860m² de oficinas y arquitectónicamente destaca por un diseño de planta muy eficiente con un tamaño de más de 2.500m², característica muy demandada por el mercado. Parc Glories II se encuentra ocupado al 100% por una multinacional alemana con un contrato con vencimiento a corto plazo y rentas inferiores en un 40% a las del mercado. Esta situación hace resaltar el elevado potencial

de creación de valor del activo, incluyendo una inversión reducida en *capex*, una vez se revierta la renta actual a precios de mercado.

- > **Recoletos, 27 – CBD Madrid:** Durante el cuarto trimestre de 2019 e inicios del 2020, se han adquirido 2,000m² de oficinas en Recoletos 27, zona *prime* del CBD de Madrid. Esta inversión consta de tres plantas de 700m² en un inmueble esquinero cerca de plaza Colón y gran luminosidad. La inversión incluye una reforma parcial para luego su posterior alquiler a rentas máximas del *Prime* de Madrid.

Liderazgo en ESG

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en la estrategia de Colonial, priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central, la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible. Estrategia “ESG” es el término que suelen utilizar en los mercados de capitales anglosajones.

- > El Grupo Colonial ha aumentado en un +26% su *scoring* en GRESB con puntuaciones muy altas en las dimensiones de Monitoring-EMS, Management & Risk-Opportunities. Asimismo, hay que mencionar que la filial francesa del Grupo Colonial ha obtenido el segundo mejor *rating* de GRESB en el sector de oficinas de toda Europa.
- > MSCI, empresa referencia en *rating* de desempeño compañías cotizadas, a través de su *rating* de ESG ha calificado Colonial con un nivel de “AA”, unas de las calificaciones más altas a nivel internacional, especialmente debido a unos estándares muy elevados en materia de gobierno Corporativo.
- > Colonial ha obtenido por 4º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de reporting en materia de ESG.
- > Destacamos, que Colonial ha entrado a formar parte del índice de ESG Ethibel Sustainability Excellence Europe, índice gestionado por Vigeo Eiris al que se hace referencia con frecuencia en toda la industria financiera. Dicho índice está compuesto por un grupo de compañías europeas que muestran el mejor desempeño en el campo de la responsabilidad social corporativa.
- > En cuanto a la eficiencia energética, a Colonial se le fue otorgado el reconocimiento de “Inversor responsable número 1 en Europa” por BREEAM/GRESB, al tener, en esa fecha, un portfolio operativo con un 91 % de los activos con máximas calificaciones energéticas.

En la actualidad, el 92% de la cartera de oficinas en explotación tiene certificación energética Leed o Breeam. En particular, 2.011 millones de euros de activos tienen calificaciones Leed y 9.008 millones de euros de activos tienen calificaciones Breeam. Este nivel de certificaciones energéticas se sitúa por encima de la media en el sector.

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso con el cambio climático y muestra de ello destacamos las dos nuevas certificaciones que recibirá el inmueble BIOME en París: 1) El inmueble recibirá el sello Biodiversity Excellent, sello que resalta el esfuerzo significativo que se ha realizado en la revegetación del lugar, y 2) El activo será uno de los primeros edificios en Francia en obtener la etiqueta de renovación BBKA (Low Carbon Building) como resultado de los esfuerzos realizados en términos de emisiones de gases de efecto invernadero.

El liderazgo de Colonial en materia ESG, ha permitido que Colonial sea la primera compañía inmobiliaria en firmar préstamos sostenibles en España, formalizando dos préstamos sostenibles por un volumen total de 151 millones de euros con ING y CaixaBank.

Estrategia digital y coworking

A finales de 2017, Colonial adquirió Utopicus, un startup fundada en 2010, pionera del sector del *coworking* en España. Desde entonces, Colonial ha impulsado el crecimiento y ha lanzado distintas iniciativas para convertir Utopicus en uno de los operadores líder del sector, con 14 centros bajo gestión y aproximadamente 40.000m² de superficie.

Durante el ejercicio 2019, Utopicus ha centrado sus esfuerzos en dos grandes ámbitos. Primero en ofrecer contenidos y servicios innovadores a los usuarios del Grupo Colonial. Segundo, en expandir su presencia en España a través de los inmuebles del Grupo Colonial, ofreciendo un servicio complementario a través de espacios accesibles a todos los clientes corporativos.

En este sentido, durante 2018, se lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega del nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial “Window”. El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000m² junto a la superficie de

oficinas tradicionales. El resultado obtenido fue un éxito, aumentando la ocupación del edificio con unas rentas superiores a las previstas y posicionando Window como un referente para compañías del sector Fintech en la ciudad de Madrid.

Durante 2019, Colonial ha ido replicando este concepto de edificio “híbrido” en otros inmuebles del grupo y a cierre del ejercicio, 6 edificios cuentan ya con espacios de oficinas flexibles. En particular, cabe destacar el centro abierto en el edificio Parc Glories, situado en la mejor zona del 22@ de Barcelona. El espacio permitirá ofrecer la combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales y cuenta con 2.000m² de superficie para 195 puestos.

Asimismo, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización del inmueble, permite mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos de un inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros, buscando siempre incrementar el confort y el bienestar de los clientes del Grupo Colonial. A cierre de 2019 el sistema estaba implementado ya en 6 edificios de Colonial en Madrid, con el objetivo de incorporarlo en el resto de la cartera en el futuro.

Una estructura de capital sólida

Un balance fuerte

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV del 36% (315 pb mejor que a finales del año pasado) y un *rating* por parte de Standard & Poors de BBB+, mayor *rating* en el sector inmobiliario español.

Los saldos disponibles del Grupo a cierre del ejercicio ascienden a 2.082 millones de euros y respecto al calendario de vencimientos, cabe destacar que el 79% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023.

El ejercicio 2019 ha venido marcado por la finalización de la reestructuración de la deuda de Axiare cancelando diversos préstamos bilaterales por importe de 162 millones de euros y refinanciando dos préstamos bilaterales por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias. Los préstamos refinanciados tienen la condición de “préstamos sostenibles” ya que su margen varía según el *rating* que Colonial obtenga en materia de ESG por parte de la agencia de sostenibilidad GRESB.

SFL, por su parte, ha reestructurado un préstamo sindicado de 390 millones de euros, que le ha permitido una mejora tanto en márgenes, como en vencimientos. Durante el ejercicio ha realizado también emisiones de pagarés a corto plazo siendo las emisiones vivas al cierre del ejercicio de 387 millones de euros.

Sólida evolución en bolsa

Las acciones de Colonial han cerrado, a cierre del ejercicio 2019, con una revalorización del +40%, batiendo los índices de referencia EPRA & IBEX35.

La evolución de la cotización refleja el respaldo del mercado de capitales a la exitosa ejecución de la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial. La cotización de la acción de Colonial destaca frente a sus competidores como uno de los títulos más próximos y con más correlación a su valor por fundamentales.

A inicio de 2020, analistas de entidades de influencia en el sector como Goldman Sachs, Morgan Stanley Bank of America y JP Morgan han actualizado su precio objetivo sobre la acción de Colonial, situándolo entre 13 y 13,5 por acción.

Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento con una estrategia industrial con elevado componente “Alpha” en el retorno. Dicha estrategia de crecimiento se basa en las siguientes palancas de valor:

A. Claro liderazgo en oficinas *Prime*

> Colonial dispone del producto de mayor calidad con una exposición a ubicaciones céntricas sin comparación en Europa con un 76% de su portfolio en zonas CBD.

B. Un *pipeline* de proyectos atractivo: Una cartera de 10 proyectos correspondiente a más de 200.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y, por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

> A fecha actual, varios proyectos (en concreto Castellana 163, Diagonal 525, y Louvré Saint Honoré) cuentan con acuerdos de pre-alquiler en muy buenos términos, elevando de manera significativa la visibilidad sobre flujos de caja futuros y creación de valor.

C. Un fuerte posicionamiento *prime* con una cartera de contratos para capturar el ciclo

> De nuevo el ejercicio 2019 ha mostrado la capacidad de la cartera de contratos del Grupo Colonial para capturar las rentas máximas de mercado obteniendo importantes incrementos de precios de alquiler con “*release spreads*” de doble dígito. En los próximos 24 meses vence un 66% de los contratos en Madrid y Barcelona y un 25% de los contratos de París, generando un atractivo potencial de reversión para capturar crecimientos de rentas.

> Programa de Renovación:

El Grupo Colonial, cuenta con un programa de renovación que va acelerando la rotación de clientes en los espacios correspondientes, para maximizar el crecimiento de rentas. Dicho programa de renovación se centra en la adecuación de espacios comunes y actualización de instalaciones, requiriendo una inversión ajustada.

En este plan actualmente están incluidos los inmuebles de Cedro y Ortega & Gasset en Madrid, el activo Torre Marenostrum en el distrito tecnológico 22@ de Barcelona y 176 Charles de Gaulle, ubicado en el mercado en crecimiento de Neuilly en París.

D. Sólidos mercados de inversión: los mercados de inversión directos mantienen un elevado interés por producto *prime*. En este sentido el portfolio de Colonial ofrece spreads interesantes respecto a las tasas de referencia de renta fija.

E. Disciplina financiera en el programa de adquisiciones & desinversiones: Colonial ha implementado exitosamente en los últimos años el objetivo de inversión orgánica anunciado al mercado de capitales: adquisiciones de activos priorizando operaciones “*off-market*”, identificando inmuebles con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Desde el año 2015, el Grupo Colonial ha materializado importantes inversiones y desinversiones. El programa de adquisiciones ha identificado y ejecutado inversiones por 160 millones de euros. Al mismo tiempo se han desinvertido 477 millones de euros de producto no estratégico con primas sobre valoración para optimizar la calidad del retorno del portfolio.

Colonial prevé continuar en el año 2020 con una selectiva rotación de activos no-estratégicos o maduros y al mismo tiempo realizar nuevas adquisiciones.

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 15-o de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2019 se ha situado en 23 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

El Grupo ha fijado dos días de pago al mes para dar cumplimiento a los requisitos fijados por la Ley 11/2013, de 26 de julio. En este sentido las fechas de entrada son el día 5 y 20 de cada mes y los pagos correspondientes se realizan los días 5 y 20 del mes siguiente.

4. OBJETIVO Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DEL RIESGO

Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y el riesgo de su actividad de negocio, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización.

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control y la unidad de auditoría interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

El consejo de administración tiene atribuida la función de determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del comité de auditoría y control, el cual realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- > Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- > Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.
- > Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, Colonial tiene constituidas la unidad de cumplimiento normativo y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de cumplimiento normativo tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que le puedan afectar por el desarrollo de su actividad, y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones para mitigar dichos riesgos.

Para una mejor gestión de los riesgos, Colonial diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- > Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- > Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- > Riesgos de mercado, derivados de los cambios del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- > Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen SOCIMI) y los de contraparte de los clientes principales.
- > Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos estratégicos en relación a la internacionalización y dimensión del Grupo, a la elevada concentración de actividades en alquiler de oficinas en zonas *'prime'* de Barcelona, Madrid y París, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- > Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el desarrollo de los proyectos en plazo y coste, con el mantenimiento de los activos inmobiliarios, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- > Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial y con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC).

5. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre de 2019 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han producido hechos relevantes significativos.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

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

Barcelona y Madrid

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

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

París

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

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

Respecto a las perspectivas de crecimiento, se espera que la economía francesa crezca para los siguientes años.

Estrategia a futuro

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

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

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

Actividades de Investigación y desarrollo

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

7. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2019, la Sociedad dominante dispone de 578.866 acciones en autocartera con un valor nominal de 1.447 miles de euros y que representa un 0,11% sobre el capital social de la sociedad dominante.

8. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante acordó la adhesión al código de buenas prácticas tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la administración tributaria con fecha 8 de enero de 2016.

9. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (EUROPEAN SECURITIES AND MARKETS AUTHORITY)

A continuación, se incluye un glosario explicativo de las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*), incluyendo la definición y relevancia de las mismas para Colonial, de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*). Estas *Alternative Performance Measures* no han sido auditadas ni revisadas por el auditor de la sociedad dominante.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT (Earnings before interest and taxes)	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 (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	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.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida “Efectivo y medios equivalentes”.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA ⁽¹⁾ NAV (EPRA Net Asset Value)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA ⁽¹⁾ NNNAV (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 Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o transfer costs.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

(1) EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

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

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

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

■ **EPRA NAV (EPRA Net Asset Value) – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	5.559	4.811
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	21	24
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	n.a.	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	24	26
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de existencias	3	7
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21)	2
(v.a) Impuestos diferidos	240	228
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5.825	5.098

■ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”) – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
EPRA NAV	5.825	5.098
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21	(2)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258)	(14)
(iii) Impuestos diferidos	(240)	(229)
EPRA NNAV	5.348	4.853

■ **Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
Barcelona	1.534	1.175
Madrid	2.543	2.511
París	6.502	6.256
Cartera de explotación	10.578	9.942
Proyectos	1.338	925
Otros	280	481
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.196	11.348
España	5.039	4.778
Francia	7.157	6.570

■ **Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	12.196	11.348
Más: costes de transacción	611	567
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.807	11.915
España	5.175	4.910
Francia	7.632	7.005

■ **Like-for-like Rentas – Millones de euros**

	Barcelona	Madrid	Logístico	París	TOTAL
Ingresos por Rentas 2017	35	52	0	196	283
<i>Like-for-like</i>	1	2	0	9	12
Proyectos y altas	0	3	0	(1)	2
Inversiones y desinversiones	1	4	0	(10)	(5)
Axiare	5	32	19	0	56
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0	0
Ingresos por Rentas 2018	42	93	19	194	347
<i>Like-for-like</i>	1	5	0	6	11
Proyectos y altas	4	0	0	(3)	1
Inversiones y desinversiones	2	(9)	(3)	0	(10)
Otros e indemnizaciones	0	0	0	2	3
Ingresos por Rentas 2019	49	89	16	199	352

■ **Like-for-like Valoración – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
Valoración a 1 de enero	11.348	9.282
<i>Like-for-like</i> España	407	381
<i>Like-for-like</i> Francia	588	341
Adquisiciones y desinversiones	(147)	1.344
Valoración a 31 de diciembre	12.196	11.348

■ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo – Millones de euros**

	31/12/2019	31/12/2018
Endeudamiento financiero bruto	4.826	4.748
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	17	–
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(217)	(68)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.626	4.680
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	12.807	11.915
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NAV	7	8
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad dominante	12.814	11.923
Loan to Value Grupo (A)/(B)	36,1%	39,3%

■ **LtV Holding o LtV Colonial – Millones de euros**

<i>Sociedad Holding</i>	31/12/2019	31/12/2018
Endeudamiento financiero bruto	3.040	3.002
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	17	–
Menos: “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(161)	(41)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.896	2.961
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.289	8.538
Loan to Value Holding (A)/(B)	31,2%	34,7%

10. 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 2019 se incluye en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

03. Informe anual de gobierno corporativo 2019

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/11/2018	1.270.286.952,50	508.114.781	508.114.781

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	0,00	20,21	0,00	0,00	20,21
AGUILA, LTD	0,00	5,68	0,00	1,86	7,54
BLACKROCK, INC	0,00	3,02	0,00	0,75	3,77
INMO, S.L.	0,00	5,71	0,00	0,00	5,71
PGGM VERMOGENSEMSBEHEER B.V.	0,00	5,01	0,00	0,00	5,01
PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	5,01	0,00	0,00	0,00	5,01
DIC HOLDING LLC	4,29	0,00	0,00	0,00	4,29

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	DIC HOLDING LLC	4,29	0,00	4,29
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	15,92	0,00	15,92
BLACKROCK, INC	BLACKROCK HOLDING	3,02	0,75	3,77
INMO, S.L.	TRUDONBA XXI, S.L.U.	5,71	0,00	5,71
AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	5,68	0,00	5,68
AGUILA, LTD	SIERRA NEVADA (BERMUDA) LP	0,00	1,86	1,86
PGGM VERMOGENSEMSBEHEER B.V.	PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	5,01	0,00	5,01

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto sobre acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros		
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto	
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	0,00	15,75	0,00	0,00	15,75	0,00	0,00	
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	0,08	0,00	0,05	0,00	0,13	0,00	0,00	
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0,05	0,00	0,02	0,00	0,07	0,00	0,00	
DON LUIS MALUQUER TREPAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración							15,95	

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	% derechos de voto que pueden ser transmitidos a través de instrumentos financieros
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	15,75	0,00	15,75	0,00
DON CARLOS FERNÁNDEZ- LERGA GARRALDA	EUR-CONSULTORES, SL	0,00	0,00	0,00	0,00
DON LUIS MALUQUER TREPAT	DOÑA MARTA MALUQUER DOMINGO	0,00	0,00	0,00	0,00

Todos los consejeros informados en el presente apartado poseen derechos de voto sobre acciones de la sociedad, si bien, en algunos casos, esa participación no alcanza el 0,01% del capital social de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Sin datos		

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Societaria	El 14 de noviembre de 2018 entraron en vigor una serie de compromisos de Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC frente a Colonial que afecta a determinadas acciones de la Sociedad de su titularidad (véase epígrafe A.7 posterior)
INMO, S.L.	Societaria	Colonial y la sociedad Inmo, S.L., filial inmobiliaria de la familia Puig, están llevando a cabo el desarrollo de un proyecto conjunto consistente en la construcción de un edificio de 21 plantas y 14.000 metros cuadrados en la ciudad de Barcelona.

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	AGUILA, LTD	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Aguila LTD
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Qatar Investment Authority
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical a propuesta de Qatar Investment Company
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V., del que es Presidente del Consejo de Administración y Director General
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	ELYPONT	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	NURABANK	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	26 CHAMPS ELYSEES	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	HAPPAG LLOYD	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	RAYYAN ISLAMIC BANK	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	BEVCO LUX, S.A.R.L	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	SNI INTERNATIONAL HOLDINGS, S.A.R.L.	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	Consejero

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto	Fecha de vencimiento del pacto, si la tiene
DIC HOLDING LLC, QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	11,12	Cláusulas de permanencia (<i>lock-up</i>) de QH y DIC: durante un período de 6 meses después de la fecha de cierre, QH y DIC no transmitirán, ya sea en su totalidad o en parte, las acciones de Colonial, excepto en el caso de cualquier transmisión de acciones de Colonial a una compañía perteneciente a su respectivo Grupo. Transmisión de acciones después del período inicial: después del período inicial, cualquier transmisión por parte de QH y/o DIC de las acciones de Colonial se realizará de forma ordenada y con arreglo a la práctica comercial habitual en las sociedades cotizadas españolas, así como de conformidad con la normativa española aplicable en materia bursátil. Prohibición de transferencia de acciones a un competidor: QH y DIC tendrán derecho a transmitir sus acciones de Colonial a cualquier contraparte sin ninguna restricción, excepto en el caso extraordinario de una transmisión a un competidor en el contexto de una venta en bloque o de un negociación bilateral.	Las obligaciones estipuladas en las cláusulas "Transmisión de acciones tras el período inicial" y "Prohibición de transmisión de acciones a un competidor" del pacto de socios seguirán surtiendo efecto hasta la circunstancia que primero suceda de entre las siguientes: (i) la finalización de un plazo de 4 años a partir de la fecha de cierre; y (ii) la celebración de un acuerdo por las partes para la extinción de la vigencia de dichas cláusulas.

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
578.866		0,11

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

■ **Explique las variaciones significativas**

En el marco del plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014, en mayo de 2019 se hizo entrega a los beneficiarios del plan, entre ellos a los consejeros ejecutivos, de un total de 493.894 acciones de la autocartera de la sociedad. Asimismo, el 18 de diciembre de 2019, y en el marco de la ejecución del plan de entrega de acciones, se adquirieron 300.000 acciones.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Inmobiliaria Colonial”) celebrada el día 29 de junio de 2017 autorizó al Consejo de Administración, bajo el punto quinto del orden del día, para la adquisición derivativa de acciones propias. En cuanto a los términos y condiciones de la autorización: i) el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales, no podrá exceder del 10% del capital social suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente; ii) el precio mínimo o contraprestación por la adquisición será de 0,01 euros por acción y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado regulado secundario oficial en el momento de la adquisición; iii) las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias, y iv) la duración de la autorización es por 5 años. Asimismo, la autorización otorgada prevé expresamente que las acciones adquiridas puedan ser utilizadas, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores, directivos o empleados de la Sociedad o de las sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquellos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad.

Por lo que se refiere a la facultad para emitir acciones, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 14 de junio de 2019 autorizó al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra de capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	39,48

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí

■ **Descripcion de las restricciones**

En el apartado A.7 del presente informe anual de gobierno corporativo se resumen las condiciones del pacto parasocial celebrado entre Colonial y las sociedades Qatar Holding LLC y DIC Holding. Dicha información también se encuentra disponible en la página web de la compañía en el siguiente enlace: <https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/gobierno-corporativo/pactos-parasociales>.

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera:

B. JUNTA GENERAL

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

De conformidad con los Estatutos Sociales, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital o cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Por lo que se refiere a la adopción de acuerdos, los Estatutos Sociales establecen que se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, en particular, la modificación de cada artículo o grupo de artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia. Asimismo, si el capital presente o representado superase el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta, mientras que se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia				
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico	Otros	Total
29/06/2017	36,82	30,65	0,00	10,52	77,99
De los que Capital flotante	3,80	19,12	0,00	10,52	33,44
24/05/2018	1,23	77,79	0,01	0,01	79,04
De los que Capital flotante	0,16	26,97	0,01	0,01	27,15
08/11/2018	9,68	63,02	0,00	8,53	81,23
De los que Capital flotante	0,23	20,60	0,00	8,53	29,36
14/06/2019	0,34	77,22	0,00	7,81	85,37
De los que Capital flotante	0,34	35,55	0,00	0,27	36,16

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Número de acciones necesarias para votar a distancia	1

Al objeto de facilitar el ejercicio del derecho de voto a distancia respecto de los acuerdos de las Juntas Generales, Colonial no exige un número de acciones necesarias para votar a distancia. En cambio, y respecto de la asistencia a las Juntas Generales, los Estatutos Sociales (art.19) recogen que podrán asistir y votar en las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, quinientas acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por Colonial o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Asimismo, y con la finalidad del adecuado desarrollo del derecho de voto, los accionistas podrán votar en la Junta General, así como otorgar la correspondiente representación, mediante medios de comunicación a distancia (correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas). Los accionistas que emitan su voto a distancia serán tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes (art.12 Reglamento de la Junta General).

El ejercicio de los derechos de voto a distancia ha sido indicado y debidamente informado a los accionistas en la convocatoria de la Junta General.

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/gobierno-corporativo/juntas-generales>

A través de este acceso se facilita a los accionistas y a todo el mercado, toda la información preceptiva legalmente además de aquella que la Sociedad entiende necesaria para una mayor y mejor transparencia y cumplimiento de las buenas prácticas de mercado en materia de gobierno corporativo.

C. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**C.1. Consejo de administración****C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:**

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	13

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DON JAVIER LÓPEZ CASADO		Dominical	CONSEJERO	24/05/2018	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA		Independiente	CONSEJERO COORDINADOR INDEPENDIENTE	19/06/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS		Independiente	CONSEJERO	19/06/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO		Ejecutivo	PRESIDENTE	19/06/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MALUQUER TREPAT		Independiente	CONSEJERO	31/07/2013	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES		Dominical	CONSEJERO	30/06/2014	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI		Dominical	CONSEJERO	12/11/2015	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ADNANE MOUSANNIF		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN		Independiente	CONSEJERO	24/01/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO		Independiente	CONSEJERO	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE		Independiente	CONSEJERO	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Indique las bajas que, ya sea por dimisión, destitución o por cualquier otra causa, se hayan producido en el consejo de administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Categoría del consejero en el momento del cese	Fecha del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si la baja se ha producido antes del fin del mandato
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG	Independiente	24/05/2018	24/01/2019	Comité de Auditoría y Control	Sí

■ Causa de la baja y otras observaciones

D^{ra}. Ana Sainz de Vicuña Bemberg presentó su dimisión por motivos estrictamente profesionales, como consecuencia de haber asumido la dirección del grupo de empresas familiar.

Tal y como fue informado con motivo de la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018, el 19 de junio de 2020 habrán transcurrido 12 años desde el primer nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís como consejeros independientes de la Sociedad, esto es, el periodo máximo que establece la normativa para que un consejero pueda tener la consideración de Independiente. A estos efectos, D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís se han comprometido a poner su cargo a disposición de la Sociedad para que el Consejo de Administración pueda adoptar las decisiones que procedan en el mejor interés de la Sociedad.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

■ Consejeros ejecutivos

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Vicepresidente y Consejero Delegado	Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho. Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es miembro del Consejo de Administración de Societé Foncière Lyonnaise formando parte de su comité ejecutivo. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA).
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Presidente	Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente de Societé Foncière Lyonnaise desde 2010. Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de Sindi-Bank y Subdirector General de Banco de Sabadell. Otras ocupaciones: Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona. Es consejero del Periódico de Catalunya desde 2019. Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.

Número total de consejeros ejecutivos

2

% sobre el total del consejo

15,38

■ Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Se incorporó a Finaccess como Director Internacional de Gestión de Activos en noviembre de 2010. Desde el año 2012 es el Consejero Delegado de Finaccess Advisors LLC. Desde 2014 es también responsable de Finaccess Estrategia S.L. en España. Previo a su incorporación a Finaccess trabajó como Senior Vice-President para Santander Private Banking en Miami. Anteriormente mantuvo distintas posiciones en el área de Banca Privada Internacional de Banco Santander en Madrid y Miami. Perteneció a Grupo Santander desde 1996 a 2010. Hasta su incorporación a Banco Santander trabajó como abogado en Madrid. Tiene 22 años de experiencia en mercados financieros y es miembro del Consejo de Administración de Grupo Finaccess, Comité de Inversión Internacional y Comité de Auditoría de Finaccess Advisors LLC. Es Presidente de SOLTRA S.L., empresa dedicada a la promoción, educación y rehabilitación de personas con capacidades diferentes para conseguir su plena integración social y que en la actualidad emplea a 400 personas. Perteneció también a los patronatos de distintas Fundaciones en España y México. Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Máster en Asesoría Jurídica y Fiscal de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo. Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España). Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. –empresa de la que es fundador– con presencia en México, Estados Unidos, Europa, China Australia y Nueva Zelanda. Además de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., también es Consejero Dominical en AmRest Holdings, S.E. y Restaurant Brands New Zealand Limited.

■ Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	Ingeniero Industrial. Asimismo, estudió programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París. Es un banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. En los últimos años lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, tras la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina. Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en Anheuser Busch Inbev y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. Es miembro de distintos consejos de administración, entre ellos, Bevco Lux S.A.R.L. y Samson & Surrey S.A.R.L. en Luxemburgo, Bavaria, S.A. y Valorem, S.A. en Colombia y la Fundación Genesis en Estados Unidos.
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones. Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania). Ha sido miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubai, EAU, desde 2003 hasta 2016. Desde 2007, ha sido Vicepresidente de LQB- Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation (sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003). Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Societé Foncière Lyonnaise (SFL).
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority –QIA– el fondo de inversión soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París. Asimismo, participó, en representación de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Societé Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.
Número total de consejeros dominicales		5
% sobre el total del consejo		38,46

■ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación
social del consejero

Perfil

<p>DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA</p>	<p>Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta. Desde 1978 hasta 1983 fue Consejero Técnico del Ministerio y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción S.A. y Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero coordinador, vocal de la Comisión de Auditoría y presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (Lead Independent Director) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la World Federalist Youth (Ámsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano de estudios internacionales y estratégicos y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones en materias jurídicas. En la actualidad es Consejero en Editorial Ecoprensa, S.A. (El Economista) y continúa en el ejercicio de la abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados/Eurconsultores, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Sociéte Foncière Lyonnaise.</p>
<p>DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS</p>	<p>Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorporó en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tuvo diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorporó a The Bank of New York y fue nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se trasladó a Nueva York y fue nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank. El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.</p>
<p>DON LUIS MALUQUER TREPAT</p>	<p>Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève. A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris). Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Sociéte Foncière Lyonnaise de la que es consejero. Ha sido Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España hasta 2019, de la que es actualmente miembro de la Junta de Gobierno.</p>
<p>DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO</p>	<p>Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA, S.A., Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y de GREENERGY RENOVABLES, S.A. Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, Chief Risk Officer y miembro del Comité de Dirección. Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos. Entre 2012 y 2018, Dña. Ana Peralta compaginó su actividad como Senior Advisor de Oliver Wyman Financial Services con su participación en varios consejos de administración. Fue consejera independiente del Banco Etcheverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección Financiera por el CEF (1991), ha realizado el Programa PMD (Program for Management Development) en Harvard Business School (2002) y el programa PADE en el IESE (2016).</p>

■ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y Master of Business Administration (MBA) en IE Business School. A lo largo de su trayectoria profesional, Dña. Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas claves para el Grupo como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Unicaja Banco, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En Unicaja Banco, S.A. es asimismo Presidenta de la Comisión de Nombramientos, vocal en la Comisión de Riesgos y vocal en la Comisión de Retribuciones. En Caceis Bank es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	Licenciada en ciencias políticas por la Universidad Sciences Po (París), Máster y Doctorada en estudios españoles y latinoamericanos por la universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Se ha dedicado a la enseñanza y a la investigación durante 25 años (1984-2009) en varias instituciones académicas francesas: Universidad de Toulouse, Sciences Po y la Escuela de Negocios ESSEC. Autora de varios libros sobre historia y política española contemporánea. La Sra. Alonso-Castrillo trabajó para la embajada de Francia en Singapur como consejera de ciencia y cultura, antes de ser nombrada directora regional de INSEAD. Supervisó el desarrollo de dos campus en Singapur: el Liceo Francés e INSEAD (1996-1999). A su regreso a Europa en el año 2000, trabajó durante 15 años con ESSEC, gestionando el desarrollo internacional y la recaudación de fondos para la escuela de negocios, que también abrió un campus en Singapur. En 2007, fundó en Madrid la consultora Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., firma que ha estado liderando hasta 2019. Desde 2013, la Sra. Alonso-Castrillo dirige la finca familiar en el Valle del Loira (Francia). Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Ha sido consejera en Sociéte Foncière Lyonnaise entre los años 2017 y 2019. Desde 2017 forma parte del consejo de administración de KOIKI HOME, S.L.
Número total de consejeros independientes	6
% sobre el total del consejo	46,15

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

■ Otros Consejeros externos

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos	N.A.
% sobre el total del consejo	N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	3	1	1	1	50,00	25,00	25,00	25,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3	1	1	1	23,08	9,09	10,00	9,09

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

■ Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

En los últimos años la Sociedad ha aprobado una Política de Selección y Diversidad en donde se concretan unos parámetros estrictos para su aplicación, así como ha venido desarrollando una planificación concreta para la implementación de dicha política, que ha tenido como resultado positivo de triplicar el número de mujeres miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2019. Así, esta Política de Selección y Diversidad, aplicable a la designación y reelección de candidatos a consejero, se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria. De conformidad con la Política de Selección y Diversidad, la selección de los candidatos a consejero requerirá un análisis previo de las necesidades de la Sociedad que será realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR). En dicho proceso, se buscarán personas que reúnan los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional y personal, así como de capacidad, establecidos en la Política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de edad, género, discapacidad o formación y experiencia profesionales en el seno del Consejo de Administración.

En relación con la diversidad, la Política tiene entre sus objetivos que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del Consejo de Administración. Igualmente, dentro de los objetivos de la Política se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial al relativo al equilibrio en la presencia de consejeros ejecutivos, dominicales e independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el Código de Buen Gobierno. Durante el ejercicio 2019 se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas el nombramiento de tres consejeras independientes. A estos efectos, la CNR llevó a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, de sus necesidades y de la composición accionarial de la Sociedad, valorando las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño. En el proceso de selección se evitaron discriminaciones, rigiendo como principio del proceso de selección la evaluación de los méritos y capacidad de cada candidato. La CNR ha buscado personas que reunieran los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional, así como de capacidad, tal y como prevé la Política de Selección y Diversidad. Adicionalmente, la CNR ha velado por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de conocimientos y experiencias, de formación, de edad, de discapacidad, así como de género de los Consejeros, y no adolezcan de sesgos implícitos que pudieran implicar discriminación alguna y, en particular, facilitasen la selección de Consejeras. Por último, la CNR ha verificado el cumplimiento de los requisitos de independencia de los candidatos propuestos, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, así como los estándares nacionales e internacionales.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres:

■ Explicación de las medidas

El Consejo de Administración de Colonial, en el ejercicio de sus políticas internas y, en particular, de la referida sobre Selección y Diversidad, mantiene, como objetivo para el ejercicio 2020, promover el avance de la presencia de mujeres en el seno del Consejo, labor que ya se llevó a cabo durante el ejercicio 2019, materializándose en el nombramiento, por la Junta General, de tres nuevas consejeras independientes, todo ello en el marco de las políticas internas de la Sociedad, alineadas con los estándares internacionales y la recomendación 14 del Código de Buen Gobierno, velando, además, por la diversidad cultural y por la presencia de miembros con conocimientos y experiencia internacional en el seno del Consejo.

Por lo que se refiere a la actuación de la CNR, ésta llevó a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, de sus necesidades y de la composición accionarial de la Sociedad, valorando las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño. En el proceso de selección se evitaron discriminaciones, rigiendo como principio del proceso de selección la evaluación de los méritos y capacidad de cada candidato. La CNR buscó personas que reunieran los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional, así como de capacidad, tal y como prevé la Política de Selección y Diversidad. Adicionalmente, la CNR ha velado por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de conocimientos y experiencias, de formación, de edad, de discapacidad, así como de género de los consejeros, y no adolezcan de sesgos implícitos que pudieran implicar discriminación alguna y, en particular, facilitasen la selección de consejeras. Por último, la CNR ha verificado el cumplimiento de los requisitos de independencia de los candidatos propuestos, de conformidad con las previsiones legales y estatutarias, así como los estándares nacionales e internacionales.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

■ Explicación de los motivos

El objetivo de Colonial, en aplicación de su Política de Selección y Diversidad, es el de promover el incremento de dicha diversidad en todas sus facetas, tanto de conocimientos y perfiles como a nivel de género, considerando mantener la tendencia que durante el ejercicio 2019 se ha producido con el nombramiento de tres nuevas consejeras, independientes, en el seno del Consejo, siendo estos nombramientos los únicos producidos a lo largo del indicado ejercicio. De esta forma se incrementa la presencia de mujeres en el seno del Consejo, promoviendo las actuaciones necesarias para alcanzar el objetivo de, al menos, el 30% de participación de mujeres en el máximo órgano de gobierno de la Sociedad. De esta forma, actualmente la compañía cuenta con tres consejeras independientes, lo que supone un 50% sobre el total de consejeros independientes. Por lo tanto, durante 2019 se han adoptado medidas para incrementar la presencia de consejeras, manteniendo firme este compromiso a los efectos de seguir aumentando la presencia de consejeras en dicho órgano, para que en el año 2020 el porcentaje de consejeras sea, al menos, del 30%.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política de selección de consejeros. Y en particular, sobre cómo dicha política está promoviendo el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

En el marco de la verificación del cumplimiento de la Política de Selección y Diversidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., durante 2019 la CNR analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la Sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño. En virtud de lo anterior y al objeto de seguir promoviendo, durante el año 2020, el incremento del número de consejeras en el Consejo de Administración, la CNR acordó elevar al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas la propuesta de acuerdo de ratificación y nombramiento de D^a Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, así como las propuestas de nombramiento de D^a Ana Peralta Moreno y D^a Ana Bolado Valle, todas ellas como Consejeras independientes.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista

Justificación

Sin datos

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión

Breve descripción

PEDRO VIÑOLAS SERRA

En su condición de Consejero Delegado tiene delegadas a su favor todas las facultades delegables del Consejo de Administración. Adicionalmente, en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración, tiene asignadas las facultades que se establecen en el reglamento del consejo de administración.

JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO

En su calidad de Presidente del Consejo de Administración, tiene las facultades designadas en el reglamento del consejo de administración. Asimismo, tiene otorgado a su favor un poder general con facultades ejecutivas amplias.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON CARLOS FERNÁNDEZ- LERGA GARRALDA	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Torre Europa, S.A.	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Colonial Tramit, S.L.	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Consejero	NO
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Société Foncière Lyonnaise	Presidente del consejo de administración	NO
DON LUIS MALUQUER TREPAT	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	AmRest Holdings SE	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Valorem S.A.	Consejero
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Restaurant Brands New Zealand Limited	Consejero
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Unicaja Banco, S.A.	Consejera
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Metrovacesa, S.A.	Consejera
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Grenergy Renovables, S.A.	Consejera
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	Consejera

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí

■ **Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula**

Colonial, en atención a sus principios internos de organización y funcionamiento adecuado de su estructura de administración y gestión, así como en previsión siempre del mejor interés social de la entidad, regula en su Reglamento del Consejo de Administración que el consejero no podrá formar parte de más de 3 consejos de administración de otras sociedades cotizadas españolas distintas de Colonial. Esta prohibición podrá ser excepcionalmente dispensada por el Consejo de Administración. Adicionalmente cabe señalar que, dentro de los deberes generales del consejero que se detallan en el Reglamento del Consejo de Administración, le es de aplicación a éste, entre otros, el deber de desempeñar el cargo y cumplir con los deberes impuestos por las leyes, los estatutos sociales y demás normas de régimen interno con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas; teniendo siempre una dedicación adecuada y adoptando las medidas precisas para la buena dirección y el control de la Sociedad.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	6.294
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	714
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	

La remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración se corresponde con la remuneración total del grupo.

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	Director de negocio
DON CARLOS ESCOSA FARGA	Responsable de auditoría interna
DOÑA NURIA OFERIL COLL	Directora de asesoría jurídica
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	Directora General Corporativa
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.045

En consonancia con el apartado C.1.13 anterior, el dato incluye la remuneración total de la alta dirección a nivel de grupo.

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Con la finalidad de atender a los más altos estándares de exigencia en materia de selección de candidatos a consejeros, atendiendo a los conocimientos, experiencias en el sector y en el ámbito de gestión de sociedades cotizadas, Colonial ha desarrollado sus procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros, que se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración, a través de la Política de Selección y Diversidad, aprobada por el Consejo a propuesta de la CNR. De conformidad con lo establecido en la referida política, el Consejo de Administración realizará un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y del Grupo, apoyado al efecto por el asesoramiento debido y, en todo caso, con base en la propuesta de nombramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o en preceptivo informe.

Los consejeros serán nombrados por la Junta General de Accionistas o, en caso de vacante anticipada, por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación. La propuesta de nombramiento o reelección de consejeros independientes corresponde a la CNR. En los demás casos, la propuesta corresponde al propio Consejo. La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General o del propio Consejo.

La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de un informe de la CNR.

A los efectos de que la Junta General pueda disponer de la información necesaria para el nombramiento de los consejeros, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en la página web corporativa, al menos, la siguiente información sobre las personas propuestas para el nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo: la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca, así como la propuesta e informes mencionados anteriormente y el informe justificativo de la CNR en el que se recoja el resultado del análisis previo de las necesidades del Consejo. En caso de persona jurídica, la información deberá incluir la de la persona física designada para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo. Adicionalmente, la Política de Selección y Diversidad establece una serie de situaciones que impiden ser candidato a consejero.

En lo concerniente a la remoción de los consejeros, estos podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General aun cuando la separación no conste en el orden del día. Además, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión,

todo ello de conformidad con lo recogido, y en los casos establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración, supuestos que se detallan en el apartado C.1.19 posterior. El Consejo de Administración no propondrá la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNR. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, cuando tales cambios vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad. Sin perjuicio de lo indicado, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años. Por otro lado, el Consejo de Administración propondrá el cese de los restantes consejeros antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados cuando concurran causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, y previo informe de la CNR. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

■ **Descripción modificaciones**

Atendiendo al espíritu de mejora permanente que Colonial persigue en el cumplimiento de sus funciones de gobierno corporativo, ampliando las exigencias que por norma o recomendación de buenas prácticas, son aplicables a las entidades cotizadas, mediante una regulación y políticas internas comprometidas con los avances en dicha materia y la transparencia en su difusión, se observa que la evaluación anual del consejo correspondiente al ejercicio 2018 fue satisfactoria. No obstante, y para mantener la finalidad perseguida por la Sociedad, entre las recomendaciones de mejora que se propusieron para el ejercicio 2019 se incluía la implementación de un mayor grado de diversidad de género en el seno del Consejo de Administración, aspecto que, como se ha indicado, se ha implementado con el nombramiento de tres nuevas consejeras independientes en el ejercicio 2019, mediante la elevación por el Consejo de Administración a la Junta General, a propuesta de la CNR, del nombramiento de dichas consejeras independientes. Las propuestas fueron aprobadas por la Junta General el 14 de junio de 2019.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

■ **Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas**

El Consejo de Administración ha procedido a la evaluación de su composición y competencias, del funcionamiento y composición de las comisiones, y del desempeño del Presidente, del Consejero Delegado, del Consejero Independiente Coordinador y del Secretario del Consejo. A este respecto, se procedió a la remisión a todos los consejeros de unos cuestionarios para las evaluaciones indicadas, procediendo a tratar diversas materias, así como recabando recomendaciones generales de mejora. Recibidas las contestaciones a los mismos, la CNR elaboró los correspondientes informes de evaluación sobre el Consejo de Administración, el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, así como sobre su propia composición, competencias y funcionamiento, para su elevación al Consejo de Administración. De la misma forma, el CAC formuló el informe de evaluación sobre su composición, competencias y funcionamiento. La CNR solicitó los servicios de la entidad Spencer Stuart como consultor externo en los procesos de evaluación indicados, emitiendo dicha entidad un informe relativo a la adecuación del procedimiento y metodología aplicada por Colonial en el proceso de evaluación, así como las conclusiones en relación con la misma. Tras la evaluación realizada, el Consejo de Administración aprobó los informes de evaluación correspondientes al Consejo, sus comisiones, al Presidente, al Consejero Delegado, al Consejero Independiente Coordinador y al Secretario.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Las relaciones de negocio con el consultor (Spencer Stuart) han sido como consultor externo en relación con la evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, manteniendo en todo momento su independencia como consultor en todo el proceso de evaluación del proceso relativo a la evaluación indicada.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Al objeto de preservar la independencia y el mejor cumplimiento de sus funciones por los consejeros de Colonial, la sociedad regula en sus normas internas (Reglamento del Consejo de Administración), que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos. 2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, los consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial en Colonial o la rebaje hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales. 3. Cuando resulten gravemente amonestados por la CNR por haber infringido sus obligaciones como consejeros. 4. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Asimismo, Colonial informa a sus consejeros que ostentan la calificación de independientes, el límite temporal que legalmente se establece de 12 años, a los efectos de que llegado dicho plazo, se proceda a efectuar los trámites oportunos para el cumplimiento de la legislación aplicable.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Con la finalidad de establecer unas normas de funcionamiento del Consejo que permitan el desarrollo efectivo de sus funciones en el marco de las exigencias de gobierno que, tanto en las normas internas como en la legislación, son de aplicación para la Sociedad, se permite por el Reglamento del Consejo de Administración, atendiendo a la Ley de Sociedades de Capital, que la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo. No obstante, los consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo. Asimismo, en los casos de delegación, los consejeros deberán dar instrucciones concretas al representante sobre el sentido del voto en los asuntos sometidos a debate.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	9
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	3
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	8
Número de reuniones de Comisión Ejecutiva	2
Número de reuniones de Comité de Auditoría y Control	9

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	9
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	94,50
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	9
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	Directora financiera

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el informe de auditoría.

El Comité de Auditoría y Control velará por que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría, todo ello de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración. En los supuestos excepcionales en que existan salvedades, el Presidente del Comité de Auditoría y Control y, en casos excepcionales, también los auditores, explicará con claridad a los accionistas el contenido y el alcance de dichas limitaciones o salvedades. En todo caso, y atendiendo a las funciones que al respecto le otorga el Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control realiza un seguimiento continuado en el proceso de elaboración de las cuentas individuales y consolidadas a efectos de evitar que sean formuladas con salvedades en el informe de auditoría. En cualquier caso, no se han producido salvedades en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario

Representante

DON FRANCISCO PALÁ LAGUNA

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Entre las obligaciones del CAC se encuentra la de preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, corresponde al CAC: (i) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado; (ii) velar para que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su integridad ni su independencia; (iii) supervisar que la Sociedad comunique como hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; y (iv) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores. Del mismo modo, también es función del CAC establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. Corresponderá también al CAC emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados, y, en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. Adicionalmente, el CAC cuenta con un procedimiento de autorización de los servicios de auditor externo distintos de los prohibidos. Asimismo, el Reglamento del Comité de Auditoría y Control en línea con la Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público de la CNMV de 27 de junio de 2017, establece el procedimiento y los criterios concretos que definen la actuación del Comité para preservar, entre otros aspectos, la independencia de los auditores externos.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

Sí

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	161	35	196
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	50,31	10,09	29,39

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	3	3
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	9,09	9,09

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

■ **Detalle del procedimiento**

Con la finalidad de garantizar que los consejeros puedan atender adecuadamente sus obligaciones como tales, Colonial garantiza que se proporcione toda la información necesaria para tal fin, y no sólo las exigidas legalmente. A estos efectos, el Reglamento del Consejo de Administración, el Presidente, con la colaboración del Secretario, vela por que los consejeros cuenten, previamente y con la antelación suficiente, con la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar en cada sesión, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia. Igualmente, cualquier consejero podrá, previa solicitud al Presidente, Consejero Delegado, o Secretario, requerir y examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo, asimismo, obtener la información complementaria necesaria de los interlocutores que se considere apropiados.

Por último, la Sociedad establecerá los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. En este sentido, y atendiendo a las funciones propias del Presidente del Consejo, los consejeros remitirán al mismo las solicitudes de asesoramiento externo que consideren necesarias, procediendo el Presidente a dar el oportuno traslado a los asesores externos. Igualmente, el Reglamento del Consejo de Administración establece que las comisiones podrán recabar asesoramiento externo cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siguiendo el mismo procedimiento que el indicado en líneas anteriores.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

Sí

■ **Explique las reglas**

El Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

Colonial tiene suscrito dos créditos sindicados por importe global de 875 millones de euros, en el que se prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control.

Con fecha 14/11/2018 Colonial suscribió un crédito bilateral por importe de 50 millones de euros que prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control.

Con fecha 20/02/2019 Colonial suscribió dos créditos bilaterales por importe de 145.7 millones de euros que también prevén el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control. Ambos créditos tienen la condición de sostenible pues su margen variará según el rating que Colonial obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

Por otro lado, la Sociedad ha realizado varias emisiones de valores de renta fija al amparo del programa de emisión de valores no participativos de *Euro Medium Term note* ("Programa EMTN") que prevé un vencimiento anticipado de las obligaciones, a elección del obligacionista, en el caso de que se produzca un cambio de control que conlleve la pérdida de la calificación de "Investment Grade". El importe total de las emisiones bajo el Programa EMTN asciende a 2.600 millones de euros.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios

3

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Presidente del Consejo, Consejero Delegado y Directora General Corporativa	Los consejeros ejecutivos percibirían, conforme a sus correspondientes contratos de prestación de servicios aprobados por el Consejo de Administración, una compensación como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de sus cargos, o reducción sustancial de sus funciones respectivas, devengándose asimismo (i) en los casos de renuncia o dimisión de sus cargos por cambio de control en la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, así como (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, entre otros supuestos que establezca el Consejo de Administración. La indemnización consiste, (a) en relación con el Presidente, en un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.650.000€, y (b) en relación con el Consejero Delegado, en un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.920.000€. Los importes indicados se actualizarán anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. En el caso de la Directora General Corporativa, la Cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades. Igualmente existe un Plan de incentivos a largo plazo probado por la Junta General, que consiste en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad condicionada al cumplimiento anual de determinados indicadores, del que son beneficiarios el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección de Colonial, entre los que se incluye la Directora General Corporativa. En dicho plan se prevé que el Consejo de Administración acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un "supuesto de liquidez sustancial". Tendrán lugar "supuestos de liquidez sustancial" (i) cuando se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, o (ii) cuando se autorice una refinanciación de la totalidad de la deuda de Colonial. En este último caso la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a la ratificación de la CNR. En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa, tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Indique si más allá de en los supuestos previstos por la normativa estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

■ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	PRESIDENTE	Independiente
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		33,33
% de consejeros independientes		66,67
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

A fin del adecuado cumplimiento de sus obligaciones y funciones, la normativa interna ha reforzado determinadas previsiones legales sobre la CNR. A estos efectos, Colonial establece que estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros, nombrados por el Consejo, todos ellos consejeros no ejecutivos, con el número de independientes que determine la Ley en cada momento. La CNR designará de entre sus miembros (i) un presidente que será, en todo caso, consejero independiente, y (ii) un secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario del Consejo. La CNR podrá designar un vicepresidente que será asimismo independiente. Los miembros de la CNR cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo. Las funciones de la CNR serán, entre otras, 1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos, evaluando el tiempo y dedicación precisos para que desempeñen eficazmente su cometido. 2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo y elaborar orientaciones para alcanzarlo. 3. Elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, y las propuestas para la reelección o separación de los mismos por la Junta General. 4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General. 5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos. 6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que la misma sea ordenada y planificada.

7. Proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia. En relación con su funcionamiento, ésta se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde su Presidente, a quien corresponde convocarlo. La convocatoria será válida siempre que se realice por cualquier medio que deje constancia de su recepción. La CNR queda válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adaptándose sus acuerdos por mayoría de presentes o representados, y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. La representación se conferirá por escrito, con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro de la CNR. Los miembros de la CNR se abstendrán de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que ellos o una persona vinculada a los mismos tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. De las reuniones de la CNR se levantan actas que están a disposición de todos los miembros del Consejo. En este sentido, a lo largo del ejercicio 2019, la Comisión ha realizado, entre otras, las siguientes funciones: i) Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, de la Comisión y del desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado, el Consejero Coordinador y el Secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Spencer Stuart; ii) Fomentar el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros; iii) Fomentar la política de ESG; iv) Analizar la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en los textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo; v) Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; vi) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y, proponer al Consejo de Administración la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado; vii) Informar favorablemente y proponer al consejo de Administración la aprobación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2020, 2021 y 2022; viii) Analizar los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2019 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección; ix) Revisar el plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado; x) Distribuir a todos los Consejeros el calendario tentativo anual de reuniones de la CNR; xi) Proponer el número de acciones que corresponde recibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014; xii) Proponer al Consejo de Administración que someta a la Junta General fijar el número de miembros del Consejo en 13; xiv) Proponer al Consejo de Administración el nombramiento de D. Pedro Viñolas Serra como Vicepresidente del Consejo de Administración; xv) Proponer al Consejo de Administración los nombramientos de Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, D^a. Ana Bolado Valle y D^a Ana Peralta Moreno como consejeras independientes de la Sociedad; xvi) Proponer al Consejo de Administración el nombramiento de miembros de la CAC y de la CNR; xvii) Informar favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo de la Sociedad propuestas por el Consejero Delegado, e xviii) Informar a los miembros de la CNR sobre las actuaciones de la Unidad de Gobierno Corporativo.

■ Comisión Ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	VOCAL	Dominical
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	VOCAL	Independiente
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	Ejecutivo
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		33,33
% de consejeros dominicales		50,00
% de consejeros independientes		16,67
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de ocho miembros. El Presidente y Secretario de la misma serán los del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva podrá nombrar de entre sus miembros a un Vicepresidente que desempeñará las funciones del Presidente en caso de ausencia. El Consejo de Administración designará a los miembros de

la Comisión Ejecutiva, procurando que la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo. La designación de los consejeros que hayan de constituir la Comisión Ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de consejero o cuando así lo acuerde el Consejo. La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, por propia iniciativa o cuando lo soliciten dos de sus miembros. La convocatoria se realizará mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato por razones de urgencia. Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria. Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva, a través de su Presidente, informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva. Durante 2019 la Comisión se ha reunido en dos ocasiones y entre sus actuaciones más importantes destaca el análisis de diferentes propuestas de inversión por parte de la Sociedad.

■ Comité de Auditoría y Control

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA	VOCAL	Independiente
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	VOCAL	Dominical
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		20,00
% de consejeros independientes		80,00
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

El CAC se integrará por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros, nombrados por el Consejo, todos ellos no ejecutivos, con el número de consejeros independientes que determine la Ley en cada momento y, al menos uno designado considerando sus conocimientos y experiencia en contabilidad y/o auditoría. Los miembros del CAC tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad de la Sociedad. El CAC designará un Presidente, que habrá de ser consejero independiente y será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido tras 1 año desde su cese; y un Secretario, pudiendo designar al del Consejo. Los miembros cesarán en su cargo cuando cesen como consejeros o lo acuerde el Consejo. El CAC tendrá, entre otras, las siguientes funciones: 1. Informar a la Junta sobre cuestiones que se planteen en materias de su competencia, en particular, sobre el resultado de la auditoría. 2. Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, y discutir con el auditor las debilidades significativas detectadas. 3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo, para salvaguardar su integridad. 4. Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor, responsabilizándose del proceso de selección y las condiciones de su contratación, recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, y preservar su independencia. 5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor para recibir información de potenciales amenazas a su independencia y de cuestiones relacionadas con el proceso de auditoría, y, cuando proceda, la autorización de servicios distintos de los prohibidos, entre otros. En todo caso, deberá recibir anualmente de los auditores la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas, e información de los servicios adicionales prestados y los honorarios percibidos por el auditor o por las personas o entidades vinculadas a éste. 6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida, que deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de

los servicios adicionales distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con las normas de auditoría. 7. Informar al Consejo sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos y en el Reglamento del Consejo. 8. Elaborar un informe anual sobre sus actividades, que se incluirá en el informe de gestión. El CAC se reúne siempre que lo soliciten, al menos, 2 de sus miembros o lo acuerde el Presidente, quien lo convoca de conformidad con el reglamento del consejo. El CAC queda válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de los presentes o representados. El miembro afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos en los que él o una persona vinculada tengan conflicto de interés. En caso de empate, el Presidente tiene voto de calidad. De las reuniones del CAC se levantan actas que están a disposición del Consejo. De entre las actividades de la CAC en el ejercicio 2019 destacan las siguientes: i) Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad; ii) Emitir con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe sobre la independencia de los auditores de cuentas; iii) Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y, de forma especial, los sistemas de gestión de riesgos de la Sociedad, incluidos los fiscales, a efectos del debido cumplimiento de la normativa aplicable, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría; iv) Aprobar el plan de auditoría interna para el ejercicio 2019; v) Aprobar la propuesta de reelección del auditor de cuentas para el ejercicio 2020; vi) Aprobar el informe sobre la política de control y gestión de riesgos; vii) Seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa; viii) Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta; ix) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva; x) Promover e impulsar la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos de la Sociedad en toda la organización; xi) Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo para su sometimiento a aprobación por el Consejo de Administración; xii) Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del Consejo de Administración y de sus comisiones internas; xiii) Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera de la Sociedad para su elevación al Consejo de Administración; xiv) Informar al Consejo de Administración, a través de su Presidente, del contenido de las reuniones del Comité; xv) Actualizar el mapa de riesgos de la Sociedad; xvi) Supervisar la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad de la Sociedad; xvii) Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la fusión de las filiales íntegramente participadas por la Sociedad; xviii) Análisis de los informes presentados por la auditoría interna y el área de negocio sobre la contratación de proveedores de obras y construcción.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia

DON CARLOS FERNÁNDEZ- LERGA GARRALDA
DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS
DON LUIS MALUQUER TREPAT
DON JAVIER LÓPEZ CASADO
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO

Fecha de nombramiento del presidente en el cargo

24/01/2019

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2019		Ejercicio 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	1	16,67	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión Ejecutiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comité de Auditoría y Control	1	20,00	1	25,00	1	25,00	1	20,00

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Se han realizado informes sobre las actividades El Comité de Auditoría y Control ha elaborado un informe correspondiente a su evaluación sobre el funcionamiento estructura y funciones que lleva a cabo, recogándose en el citado informe una relación de las funciones más relevantes que a lo largo del ejercicio 2019 ha realizado. Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha efectuado la misma evaluación sobre su estructura, organización, funcionamiento y competencias, indicándose en el informe sobre el resultado de la evaluación, un listado con las actuaciones relevantes ejercidas en el ejercicio 2019. Ambos informes se ponen a disposición de los accionistas, junto con el resto de documentación que atiende a la celebración de la Junta General Ordinaria de Colonial, en la página web corporativa de la Sociedad.

Sobre la existencia de regulación de las comisiones, adicionalmente a la regulación establecida por el Reglamento del Consejo de Administración la Sociedad cuenta con un reglamento de funcionamiento del Comité de Auditoría y Control.

D. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del CAC, para, entre otros, los siguientes supuestos: - Prestación a las empresas de Colonial por parte de un consejero de servicios profesionales. Se exceptúan a estos efectos la relación laboral o de otro tipo que tengan los Consejeros ejecutivos con la Sociedad. – Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Colonial o demás sociedades del Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general. – Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente. – Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado. - Cualquier otro negocio jurídico con sociedades del Grupo en el que el consejero o personas vinculadas a él tenga un interés directo o indirecto. No será necesaria la aprobación referida por el Consejo de Administración cuando las operaciones reúnan simultáneamente las tres características siguientes: 1º. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes; 2º. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quién actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate; y 3º. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la Sociedad.

D.2. Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.3. Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la parte vinculada	Vínculo	Naturaleza de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos				N.A.

D.4. Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.5. Detalle las operaciones significativas realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo y con otras partes vinculadas, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores:

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Sin datos		N.A.

D.6. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con los Estatutos Sociales, el consejero se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado. Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración se establece que el deber de lealtad obliga al consejero a abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses directo o indirecto. Del mismo modo, los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, ya sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad, en particular, el consejero deberá de abstenerse de: a) realizar transacciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad; b) utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas; c) hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados; d) aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad; e) obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su Grupo, asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía; f) desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero, conforme la definición legal existente. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales, pudiendo ser otorgada en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que ésta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

En este sentido, en el ejercicio 2019, el Consejo sometió a la Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de junio, y esta aprobó la dispensa correspondiente a la consejera Dña. Ana Bolado Valle para el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A., en la medida en que, en la situación actual, no cabe esperar daño para Colonial.

D.7. ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

No

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal:

Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y el riesgo de su actividad de negocio, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización, incluidos los fiscales.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización. Asimismo, el SCGR de Colonial establece actividades de monitorización por los propietarios de riesgos (direcciones de área), a través de la actualización de las fichas de los riesgos con el fin de verificar la eficacia de los controles implantados.

La función de Auditoría Interna analiza el mapa de riesgos corporativo para proponer los procesos, riesgos y controles cuya revisión se incluye en el Plan de Auditoría Interna de cada ejercicio.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, incluido el fiscal:

El Consejo de Administración tiene atribuida la función de determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del Comité de Auditoría y Control (CAC). El CAC realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- > Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- > Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.
- > Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, la Sociedad tiene constituidas la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN) y la Unidad de Auditoría Interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La UCN tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar a la Sociedad y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos.

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control y la Unidad de Auditoría Interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

E.3. Señale los principales riesgos, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio:

De conformidad con un adecuado control y gestión de los riesgos, al objeto de evitar posibles situaciones de corrupción, sobornos o actuaciones fraudulentas, Colonial ha aprobado diferentes políticas que establecen mecanismos y controles para evitar que se produzcan tales situaciones. Asimismo, y para la adecuada aplicación de estas políticas y demás los mecanismos de control que dispone la Sociedad, ésta diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- > Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.

> Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera el Grupo, de cambios en las propias expectativas de los inversores y/o analistas.
- > Riesgos de mercado, derivados de los cambios del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario.
- > Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal (principalmente por el régimen Socimi) y de contraparte de sus clientes.
- > Riesgos del entorno, derivados de las demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados al impacto del cambio climático en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos estratégicos en relación con la internacionalización y dimensión del Grupo, a la elevada concentración de actividades en alquiler de oficinas en zonas 'prime' de Barcelona, Madrid y París, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- > Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, del desarrollo de los proyectos en plazo y coste, de daños y mantenimiento de los activos inmobiliarios, de la gestión del nivel de endeudamiento y pérdida de la calificación crediticia actual, de los fallos en los sistemas de información y ciberataques, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- > Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial y con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC).

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal:

Colonial ha determinado, para cada ámbito de riesgo, un apetito y tolerancia a los mismos, entendiendo el apetito como el nivel de riesgo que la organización está dispuesta a asumir o rechazar en base a sus objetivos y considerando las expectativas de sus grupos de interés y la tolerancia al riesgo como la determinación de las fluctuaciones del nivel de riesgo entendidas como normales alrededor de su apetito al riesgo.

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se ha estructurado a través de un mapa de riesgos corporativo, entendido como la herramienta mediante la que se representan gráficamente la evaluación de los riesgos en función de su impacto, efecto producido en Colonial medido en términos económicos, y su probabilidad, potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo.

En este sentido, la evaluación de los riesgos se realiza desde un doble enfoque, el del riesgo inherente, entendido como aquel al que se enfrenta la organización en ausencia de acciones/controles mitigadores y riesgo residual, entendido como aquél que permanece una vez tomadas las medidas correspondientes de prevención y control. Como resultado de ello se obtiene una clasificación de los riesgos, si bien la política de la compañía es monitorizar de forma adecuada cada uno de los riesgos.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Los riesgos inherentes al modelo de negocio y a las diferentes actividades desarrolladas por el Grupo son susceptibles de materializarse en cierta medida a lo largo de cada ejercicio anual. En el ejercicio 2019 se han materializado riesgos propios de la actividad de la Sociedad, habiendo funcionado correctamente los sistemas de control establecidos, lo que ha permitido gestionar dichos riesgos de forma adecuada. Destacamos los principales riesgos materializados durante el referido ejercicio:

El aumento de la complejidad en las operaciones de inversión en nuevos activos en un contexto de elevada competencia, precios elevados y escasez de producto en las zonas en las que el Grupo centra su estrategia.

La inestabilidad política ha generado cierta incertidumbre en el entorno económico y empresarial y, así mismo, en los grandes grupos de inversión internacionales.

Los elevados niveles de contratación arrendaticia, alcanzando los máximos históricos en ocupación y rentas en los inmuebles, suponen un reto a mantener para los próximos ejercicios.

Los riesgos vinculados al cambio climático han generado el desarrollo de políticas y actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental y del bienestar de sus ocupantes.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan:

En el modelo de gestión de riesgos implantado se establecen los planes de respuesta y supervisión de los principales riesgos en base a su valoración. El mapa de riesgos corporativo tiene un enfoque dinámico, por lo que se revisa con carácter anual con el objetivo de realizar el seguimiento de la evolución de los riesgos que afectan al Grupo y de los planes de acción definidos e implantados por cada área estableciendo los controles necesarios para mitigar cada uno de los riesgos de los que son propietarios. Los resultados de dicho análisis son revisados por parte de la Comisión de Auditoría y Control que a su vez, reporta al Consejo de Administración, así como de cualquier variación significativa de los riesgos que forman parte de dicho mapa de riesgos. En este sentido, los riesgos se clasifican en base a su impacto y probabilidad en cuatro umbrales, de mayor a menor severidad, encuadrándolos posteriormente en algunas de las siguientes categorías en función de la respuesta a los mismos decidida por la organización:

- > Evitar: Supone salir de las actividades que generen riesgos, dado que no se ha identificado ninguna opción de respuesta al riesgo que redujera el impacto y/o la probabilidad hasta un nivel aceptable.
- > Reducir: Implica llevar a cabo acciones para reducir la probabilidad o el impacto del riesgo o ambos conceptos a la vez de manera que se reduzca el riesgo residual a un nivel alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.
- > Compartir: La probabilidad o el impacto del riesgo se reduce trasladando o compartiendo una parte del riesgo para reducir el riesgo residual a un nivel alienado con las tolerancias de riesgos deseadas.
- > Aceptar: No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro de las tolerancias de riesgo deseadas.

Los propietarios de cada uno de los riesgos son los responsables de elaborar las correspondientes fichas de riesgos, con el objetivo de reportar el tratamiento establecido para mitigar y/o mantener el nivel de riesgo en el umbral de tolerancia aceptado por la Sociedad. En dicha ficha se detalla: (i) el objetivo que se persigue con el plan de acción, (ii) la descripción de la acción, (iii) el propietario del riesgo, (iv) la fecha límite para la implantación de la acción, (v) el detalle de las actividades a realizar con los respectivos responsables para su implementación y las fechas de inicio y fin.

La actividad de supervisión de los planes de respuesta responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el último responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo ("Funciones Generales y Competencias") establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, de la política de dividendos y la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política

de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el CAC, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada, aprobado por el CAC, que cubre los aspectos mencionados en este apartado.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el CAC, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el CAC. En particular, corresponderán, entre otras, al CAC las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos: (i) los distintos tipos de riesgos, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
3. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio, aprobar la orientación y sus planes de trabajo asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

Por último, Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al CAC, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

A modo ejecutivo, el SCIIF modelo organizativo de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera.
- c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles específicos mitigantes, de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.
- d) La Dirección Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información.
- e) Finalmente, la función de Auditoría Interna y el CAC se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

- **Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones:**

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial. Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial.

Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.

La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del CAC, habiéndose llevado a cabo dicha difusión en el adecuado cumplimiento de las normas aplicables, asegurándose la recepción y conocimiento por todos y cada uno de los empleados de Colonial.

La Unidad de Cumplimiento Normativo tiene la función de recopilar las irregularidades o incumplimientos del Código e informar al Departamento de Recursos Humanos para que adopte las medidas disciplinarias necesarias conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el convenio colectivo o en la legislación laboral aplicable.

El CAC es el responsable de evaluar y realizar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del Código.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de revisar y actualizar el Código Ético atendiendo al informe elaborado por el CAC.

• **Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial:**

De conformidad con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, establece como responsabilidad del CAC, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (iv) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.”

Tal y como se ha comentado en el punto anterior, la Unidad de Cumplimiento Normativo tiene atribuida la responsabilidad de gestionar las irregularidades e incumplimientos de la normativa, y en concreto, del Código Ético de Colonial, en dependencia del CAC.

Con este objetivo, Colonial dispone de un canal de denuncias a través de la intranet corporativa que permite a los empleados reportar las irregularidades e incumplimientos identificados en la organización, funcionando, en la actualidad, de forma plena y eficaz, para todos los empleados, habiéndose informado a todos ellos así como formado para el uso del mismo.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

• **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. Son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo imparte formación de forma periódica en relación con la prevención de los riesgos penales, con objeto de mantener actualizado al personal de la compañía de los sistemas de prevención en dicho ámbito. Adicionalmente, la Unidad de Cumplimiento Normativo, conjuntamente con las áreas funcionales, se encarga de identificar y distribuir las novedades legislativas que afectan a Colonial, de forma que pueda procederse a su análisis e implantación.

En su caso, cuando existen cambios normativos de especial relevancia en el ámbito financiero, contable y fiscal se propone, desde la Dirección Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

Asimismo, desde el Departamento de Auditoría Interna se ha asistido a monográficos y foros, realizados de forma externa, asociados a la evaluación de determinados ámbitos de control interno y de gestión de riesgos.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

• **Si el proceso existe y está documentado:**

Colonial dispone de un Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR), tal y como se indica en el apartado E.1 de este Informe.

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del SCGR, tal y como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este Informe.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF cuyo objetivo es asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forman parte y han sido aprobados por el CAC.

• Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

- 1) Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.
- 2) Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.
- 3) Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.
- 4) Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.
- 5) Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización, así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.
- 6) Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, corriente vs no corriente,...).
- 7) Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el periodo contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por Auditoría Interna, por Asesoría Jurídica y por la Dirección Operativa-Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la función de Auditoría Interna derivadas de su operativa de revisión. Cualquier revisión o actualización que suponga una modificación del Manual requiere la aprobación del CAC, previo conocimiento y revisión por parte de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

• La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,...”.

En este sentido, Colonial dispone de un proceso de consolidación en el que se establece, como procedimiento básico, la determinación, en cada cierre contable, del perímetro de consolidación del Grupo.

Este procedimiento está desarrollado por el departamento de Contabilidad, Consolidación y Fiscalidad en dependencia de la Dirección Financiera, y se informa al CAC cuando se modifica el perímetro de consolidación.

• Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

Tal y como se ha descrito en el primer punto de este apartado F.2.1, el seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas, las cuales colaboran en su identificación y corrección.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial (ver apartado E. de este Informe), de la que forman parte, y están aprobados por el CAC.

En el proceso de identificación de riesgos sobre la información financiera dentro del SCIIF se han considerado todos los ámbitos de riesgo identificados en el mapa de riesgos de Colonial.

• **Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:**

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: ... (ii) revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.”

En este sentido, el CAC es el responsable de la aprobación del Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial.

Tal como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este informe, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

En relación con los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, tal y como se ha comentado con anterioridad, es responsabilidad del CAC la supervisión de la elaboración y publicación de información financiera fiable al mercado. En este sentido, el mencionado Comité ha aprobado un Manual de Emisión de Información Regulada que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de esta información.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial establece el criterio para identificar la información financiera pública relevante, siendo ésta la siguiente:

- a) Obligaciones de Información Periódica Pública (IPP) de los emisores:
 - 1) Informe Financiero Trimestral.
 - 2) Informe Financiero Semestral.
 - 3) Informe Financiero Anual e Informe Anual de Gobierno Corporativo (IAGC).
- b) Informe Anual de Retribuciones de los Consejeros (IAR).
- c) Documento de registro.
- d) Hechos Relevantes.

Para cada conjunto de información financiera regulada relevante a publicar en el mercado existe un procedimiento de elaboración y revisión, que implica la cumplimentación de un cuestionario de control interno, que involucra desde el área Operativo Financiera, el área de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión, ambas en dependencia de la Dirección General Corporativa, pasando por el área de Asesoría Jurídica y finalizando, en función de cada información regulada, en el Consejero Delegado, el Consejo de Administración o la propia Junta General de Accionistas.

El seguimiento del Manual de Emisión de Información Regulada así como la cumplimentación de los cuestionarios de control interno específicos son de obligado cumplimiento y está sujeto a revisión por parte del auditor interno de Colonial.

En cuanto a la documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, Colonial dispone de un Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, que estructura los mecanismos específicos que se han habilitado para mantener un ambiente de control interno que propicie la generación de información financiera completa, fiable y oportuna, y que prevea la posible existencia de irregularidades y las vías para detectarlas y remediarlas.

El Modelo Organizativo del SCIIF de Colonial se basa en dos ámbitos diferenciados:

- a) El entorno de control general, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Los controles específicos sobre el SCIIF, donde se desarrollan los procedimientos operativos relacionados con la elaboración de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF en el que se desarrolla de una forma operativa el modelo de controles específicos establecido con respecto a los riesgos sobre la información financiera, así como la documentación formal, mientras que en el Modelo Organizativo se detallan los controles y mecanismos de alto nivel.

Colonial ha determinado qué errores o inexactitudes en los estados financieros y demás información pública podría afectar de forma relevante la reputación, imagen y valoración de Colonial, motivo por el cual han sido incluidos en el SCIIF a efectos de su seguimiento y supervisión.

Una vez determinada la información financiera relevante, se procede a la identificación de los ciclos y procesos de negocio que pueden tener un impacto material sobre la mencionada información, tanto en el proceso de elaboración como en el de emisión. Una vez identificados los procesos, se identifican, por parte de las áreas funcionales responsables y por auditoría interna, los riesgos implícitos en los procesos y los controles correspondientes. Estos procesos, riesgos y controles se documentan formalmente para su adecuada ejecución y supervisión.

Se garantiza que los riesgos identificados son consistentes con el modelo corporativo de riesgos.

El alcance de los procesos seleccionados permite asegurar que, del adecuado cumplimiento de los mismos, se obtiene una información financiera íntegra y fiable.

El procedimiento de identificación de los procesos, riesgos y controles relevantes del SCIIF es realizado conjuntamente por la Dirección Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el CAC. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- b) Consolidación y *reporting* de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Manual de Emisión de Información Regulada.
- g) Procedimiento de mantenimiento de políticas contables, Manual de Políticas Contables del Grupo.
- h) Impuestos.
- i) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- j) Inversiones y adquisiciones de activos.
- k) Compras de bienes y servicios.

l) Recursos humanos.

La totalidad de los procesos clave se encuentran documentados, estando sujetos a la propia actualización anual atendiendo a posibles modificaciones. Los procesos clave de Colonial con influencia relevante en la elaboración de la información financiera se documentan a partir de los siguientes componentes:

- a) Flujogramas de las actividades de los procesos.
- b) Narrativas con la descripción de los procesos, sus riesgos y los controles existentes.
- c) Matrices de riesgos y controles.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF es una norma interna de obligado cumplimiento, por tanto, será imprescindible el seguimiento de los procesos establecidos, así como de los controles implantados, por parte de todas las funciones/departamentos involucrados, para garantizar la seguridad en la elaboración de la información financiera de Colonial. La persona con mayor rango de cada uno de los departamentos involucrados en los procesos documentados dentro del modelo de control interno, es la responsable de asegurar que los procedimientos y controles se aplican y documentan correctamente para cada periodo contable que se haya establecido.

En este sentido, Colonial dispone de una aplicación informática para monitorizar las respuestas a los controles definidos en cada periodo contable para los procesos clave. El seguimiento y supervisión del cumplimiento de dichos controles es realizado por parte de auditoría interna.

Siempre que existen operaciones con un peso relevante de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones, se realiza una monitorización específica, como es el caso de las valoraciones de activos inmobiliarios, la elaboración de los test de deterioro y la preparación de los test de eficacia de los instrumentos financieros derivados.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Financiera que a su vez depende directamente de la Dirección General Corporativa.

En la actualidad, Colonial mantiene la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información que dan soporte a la información financiera externalizados en un proveedor externo, de forma que el responsable de Sistemas de Colonial gestiona los principales aspectos relacionados con la seguridad física, continuidad y operación de los sistemas con el proveedor externo.

Por su lado, el responsable de Sistemas de Colonial es el responsable de establecer el modelo de control interno sobre los sistemas en los aspectos referentes a la seguridad de accesos, segregación de funciones (en coordinación con las áreas operativas de negocio y de soporte) y control de cambios, además de llevar a cabo las actividades de seguimiento de riesgos y controles derivados de la externalización de los sistemas.

Todas las Sociedades españolas del Grupo Colonial operan bajo un mismo sistema transaccional, SAP. En relación al Grupo francés participado SFL, no existe una integración con Colonial en el ámbito de sistemas de información, por lo que los intercambios de información se realizan a través de la exportación de datos mediante ficheros.

El modelo de control interno de los sistemas de Colonial contempla, entre otros, los siguientes procesos clave:

- a) Seguridad física de los equipos y de los centros de procesos de datos (en coordinación con el proveedor externo).
- b) Seguridad lógica de las aplicaciones (en coordinación con el proveedor externo).
- c) Seguimiento de los Service Level Agreement (SLA's) y de los Service Level Objectives (SLO's) con los proveedores externos.
- d) Gestión de proyectos, implantaciones, desarrollos y evoluciones de los sistemas actuales.
- e) Gestión de las operaciones.
- f) Gestión de las infraestructuras y comunicaciones.
- g) Gestión de los sistemas de respaldo y recuperación (en coordinación con el proveedor externo).

- h) Gestión de usuarios, perfiles y accesos.
- i) Gestión de auditorías de sistemas de información.

F.3.3 Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Tal y como se describe en el apartado F3.1, Colonial ha identificado los procesos clave con impacto material en la información financiera. Dentro de los criterios utilizados para esta identificación, se ha considerado el correspondiente a actividades con elevada implicación de terceros e incluso subcontratación total.

En este sentido, los procesos relevantes con participación significativa de terceros son los siguientes:

- a) Valoración de activos inmobiliarios: determinación del valor razonable.
- b) Instrumentos financieros de cobertura: test de eficacia y obtención del valor razonable.
- c) Sistemas de información: mantenimiento y explotación.

Para cada uno de estos procesos en los que participan de forma relevante terceras partes, se ha procedido a la documentación de los mismos e identificación de los riesgos y controles implantados. Las áreas funcionales implicadas en los diferentes procesos son responsables del seguimiento de los mismos y de la implantación de los controles diseñados.

Auditoría interna, a través de su plan anual, realiza las actividades necesarias para supervisar la adecuada ejecución de los procesos descritos.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, aprobado por el CAC, ha determinado que la Dirección Financiera es la responsable de mantener documentadas las políticas contables de Colonial y su Manual de Políticas Contables del Grupo actualizado, lo que a su vez implica la resolución de las dudas o conflictos derivados de su aplicación.

Colonial dispone de un Manual de Políticas Contables del Grupo de obligado cumplimiento para todo el perímetro de sociedades aprobado por el CAC. La elaboración y mantenimiento de este Manual es responsabilidad de la Dirección Financiera.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Colonial se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera por cuanto que dispone de una herramienta informática que facilita las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo.

El Manual de Políticas Contables del Grupo establece el plan de cuentas y modelos de estados financieros que deben seguir todas las sociedades y que están parametrizados en la mencionada herramienta, garantizando la homogeneidad de la información financiera.

La elaboración de la información financiera regulada, así como los estados financieros individuales de las sociedades nacionales de Colonial, se centraliza en la Dirección Desarrollo Corporativo y Control de Gestión y en la Dirección Financiera de Colonial, de forma que se garantiza una homogeneidad en su elaboración.

Una parte significativa de los detalles necesarios para elaborar esta información financiera se obtiene directamente de la herramienta informática, ya que ha sido parametrizada para elaborarla. Para los casos que determinada información deba elaborarse fuera de

esta herramienta, Colonial dispone de mecanismos de control de su integridad y fiabilidad, así como de archivo físico de la misma en un repositorio de datos interno, con limitación de acceso al personal involucrado en la preparación de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de una herramienta informática GRC (Governance, Risk and Compliance) con el objetivo de monitorizar la información específica para la gestión del SCIIF, en relación al cumplimiento de los controles establecidos para los procedimientos clave definidos por la Sociedad para las SCIIF. El seguimiento y supervisión del funcionamiento de dicha herramienta es realizado por parte de auditoría interna.

F.5. Supervisión del funcionamiento del sistema.

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1 Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por la comisión de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo a la comisión en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

Entre las principales actividades realizadas por el CAC en relación al SCIIF en este ejercicio 2019 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2019, el cual incluye la supervisión del SCIIF, tomando conocimiento de su grado de implantación, cumplimiento y eficacia.

Con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de los trabajos de los auditores externos, así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos, el CAC ha mantenido reuniones con los auditores externos de la Sociedad.

Finalmente, el CAC ha llevado a cabo las siguientes actividades principales relacionadas con la información financiera:

1. Revisión del contenido de la información financiera pública comunicada a los mercados.
2. Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.
3. Revisión del informe de gestión.
4. Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
5. Seguimiento de la eficacia de los procesos, riesgos y controles relevantes relacionados con los sistemas de control interno y con el SCIIF.

Con respecto a la función de auditoría interna, el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno:

(iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como el presupuesto de dicho servicio, recibiendo información periódica sobre sus actividades y verificando que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes”.

En julio de 2009 el CAC aprobó el Estatuto de la Función de Auditoría Interna de Colonial. Entre las principales responsabilidades de esta función se incluyen la verificación periódica del grado de aplicación de las políticas y procedimientos aprobados que conforman el sistema de control interno, aportando en su caso sugerencias para su mejora.

En la actualidad, el CAC ya ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2019, en el que se incluyen las actuaciones necesarias para la supervisión y evaluación de los procedimientos de control interno, la realización de trabajos específicos para verificar la eficacia operativa del SCIIF de Colonial, reportando de forma regular las incidencias detectadas y las acciones de mejora necesarias, así como su potencial impacto sobre la información financiera, una vez contrastadas con las áreas auditadas.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial establece lo siguiente:

“Las relaciones del Consejo de Administración con el auditor externo se realizarán a través del Comité de Auditoría y Control.”

En este sentido, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento del CAC, y entre otros aspectos, establece las siguientes funciones:

1. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo, la función de recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
2. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.
3. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y del CAC de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

F.6. Otra información relevante.

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

El CAC y la función de auditoría interna llevan a cabo las actividades de supervisión del SCIIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo respecto a la identificación, en su caso, de debilidades de control interno en el transcurso de su trabajo de auditoría externa e incluidas en su informe adicional al CAC. En este sentido, en el último informe adicional del auditor externo se especifica que no se han identificado recomendaciones de control interno.

Estas actividades de supervisión se valoran adecuadas y suficientes por lo que no se ha considerado necesario someter a revisión externa adicional la información del SCIIF.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Cumple

3. Que durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple

4. Que la sociedad defina y promueva una política de comunicación y contactos con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición.

Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Cumple

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.

- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.
- d) Informe sobre la política de responsabilidad social corporativa.

Cumple

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Cumple

8. Que la comisión de auditoría vele porque el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general de accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan salvedades, tanto el presidente de la comisión de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades.

Cumple

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

No aplicable

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple

14. Que el consejo de administración apruebe una política de selección de consejeros que:

- a) Sea concreta y verificable.
- b) Asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las necesidades del consejo de administración.
- c) Favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias y género.

Que el resultado del análisis previo de las necesidades del consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

Y que la política de selección de consejeros promueva el objetivo de que en el año 2020 el número de consejeras represente, al menos, el 30% del total de miembros del consejo de administración.

La comisión de nombramiento verificará anualmente el cumplimiento de la política de selección de consejeros y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Cumple

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Explique

La sociedad cuenta con 6 consejeros independientes sobre un total de 13, uno más que los consejeros dominicales y el triple que los consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% dispuesto por la recomendación, atendiendo a la estructura accionarial actual de la compañía, se estima que la representación de dicha tipología de Consejeros es adecuada, de forma que la totalidad de intereses quedan debidamente representados en el órgano de administración.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de administración de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Y que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la legislación societaria, el consejo de administración examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo de administración dé cuenta, de forma razonada, en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

24. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple

35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple

36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple

37. Que cuando exista una comisión ejecutiva, la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo de administración y su secretario sea el de este último.

Cumple

38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple

39. Que los miembros de la comisión de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos, y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

40. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple

41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría su plan anual de trabajo, informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo y someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple

42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

1. En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar la orientación y sus planes de trabajo, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la sociedad; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si resulta posible y se considera apropiado, anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple

43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple

45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple

46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afectan a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Explique

Atendiendo a la estructura actual de la Sociedad, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, se considera conveniente mantener una única comisión de nombramientos y retribuciones.

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rinda cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

No aplicable

53. Que la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo, de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, la comisión de responsabilidad social corporativa, en caso de existir, o una comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, decida crear al efecto, a las que específicamente se les atribuyan las siguientes funciones mínimas:

- a) La supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo de la sociedad.
- b) La supervisión de la estrategia de comunicación y relación con accionistas e inversores, incluyendo los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la sociedad, con el fin de que cumpla su misión de promover el interés social y tenga en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La revisión de la política de responsabilidad corporativa de la sociedad, velando por que esté orientada a la creación de valor.

- e) El seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento.
- f) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
- g) La evaluación de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la empresa –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales.
- h) La coordinación del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

Cumple

54. Que la política de responsabilidad social corporativa incluya los principios o compromisos que la empresa asuma voluntariamente en su relación con los distintos grupos de interés e identifique al menos:

- a) Los objetivos de la política de responsabilidad social corporativa y el desarrollo de instrumentos de apoyo.
- b) La estrategia corporativa relacionada con la sostenibilidad, el medio ambiente y las cuestiones sociales.
- c) Las prácticas concretas en cuestiones relacionadas con: accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de conductas ilegales.
- d) Los métodos o sistemas de seguimiento de los resultados de la aplicación de las prácticas concretas señaladas en la letra anterior, los riesgos asociados y su gestión.
- e) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, la ética y la conducta empresarial.
- f) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- g) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple

55. Que la sociedad informe, en un documento separado o en el informe de gestión, sobre los asuntos relacionados con la responsabilidad social corporativa, utilizando para ello alguna de las metodologías aceptadas internacionalmente.

Cumple

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple

59. Que el pago de una parte relevante de los componentes variables de la remuneración se difiera por un período de tiempo mínimo suficiente para comprobar que se han cumplido las condiciones de rendimiento previamente establecidas.

Cumple

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple

62. Que una vez atribuidas las acciones o las opciones o derechos sobre acciones correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros no puedan transferir la propiedad de un número de acciones equivalente a dos veces su remuneración fija anual, ni puedan ejercer las opciones o derechos hasta transcurrido un plazo de, al menos, tres años desde su atribución.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple

64. Que los pagos por resolución del contrato no superen un importe establecido equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios de rendimiento previamente establecidos.

Cumple

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.
2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010:

1. Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.
2. Con fecha 27 de julio de 2016, como consecuencia de una modificación del Reglamento del Consejo de Administración, se decidió que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Al amparo de lo anterior y al objeto de implantar en Colonial las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones constituyó la Unidad de Gobierno Corporativo, con dependencia directa de la Comisión e integrada por el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Directora de los Servicios Jurídicos de la compañía.
3. En relación con el apartado A.3, las consejeras que no aparecen en la tabla (Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Alain, Dña. Ana Bolado Valle y Dña. Ana Cristina Peralta Moreno) no poseen ningún derecho de voto sobre acciones o instrumentos financieros de la Sociedad.
4. En relación con el apartado C.1.2, Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Alain fue nombrada consejera independiente por cooptación por el Consejo de Administración el 24 de enero de 2019. Posteriormente, la Junta General Ordinaria de accionistas celebrada el 14 de junio de 2019 ratificó su nombramiento como consejera independiente de la sociedad.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

27/02/2020

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No

Datos de contacto

Relación con inversores

Tel. +34 93 404 7898
inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. +34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales

Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & EUROSTOXX 600

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Madrid

P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina Barcelona

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina París

42 rue Washington
75008 París



Colonial



P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

42 rue Washington
75008 Paris

inmocolonial.com