

 **Colonial**

2018
Informe Anual Integrado







Principales Magnitudes





Nota: No se han incluido los centros logísticos y otros.



19%

Retorno total para el accionista



+17%

EPRA NVA - €/acción



10,03€/acción

EPRA NAV



5.051€M

Capitalización Bursátil⁽¹⁾



11.348€M

GAV Grupo



1.782.282m²

s/rasante



4%

EPRA Vacancy



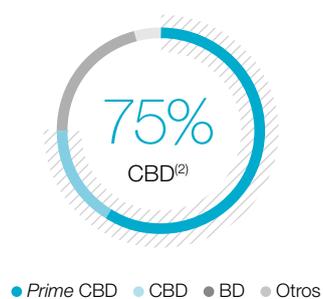
+5%

GRI var EPRA Like-for-Like

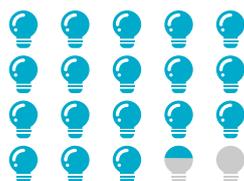
Especialistas en oficinas *prime*



Una cartera CBD



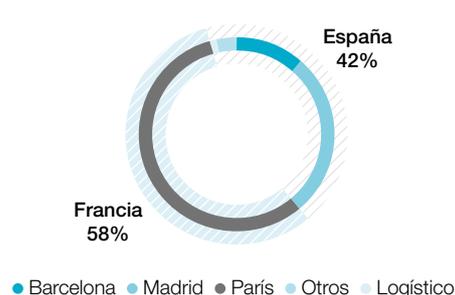
Máxima eficiencia energética



91%

con certificación energética

Buena diversificación⁽³⁾



(1) A fecha 16 de mayo de 2019.

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

(3) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + Valor JV Plaza Europa 34.

EPRA Performance Measures

Tabla Resumen

▼ A 31 de diciembre

	12/2018		12/2017	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA <i>Earnings</i>	90	0,20	62	0,16
EPRA NAV	5.098	10,03	3.744	8,60
EPRA NNNAV	4.853	9,55	3.428	7,88
	2018		2017	
EPRA <i>Net Initial Yield</i>		3,0%		3,0%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>		3,3%		3,4%
EPRA <i>vacancy rate</i>		4,1%		3,9%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incluyendo costes de desocupación)		19,5%		18,4%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excluyendo costes de desocupación)		17,9%		17,1%



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





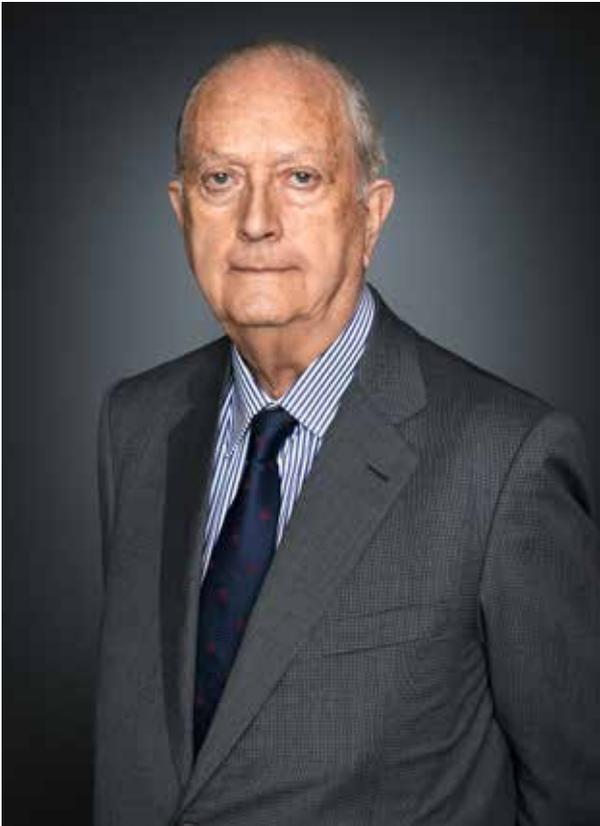
Índice

Entrevista Presidente y Consejero Delegado	8
01. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo	12
02. Aspectos clave 2018	36
03. Evolución del negocio	54
04. Negocio responsable	98
05. Equipo de profesionales	108
06. Eco-Eficiencia	124
07. Relación con la comunidad	154
08. Ratios EPRA	160
09. Nuestro patrimonio	170
10. Estrategia a futuro	218
11. Sobre el Informe	222
12. Índice de contenidos GRI & EPRA BPR'S	228

.....
Información adicional en soporte electrónico:

01. Anexos	
1.1. Balance consolidado	
1.2. Series históricas	
02. Cuentas anuales 2018	
03. Información anual de gobierno corporativo 2018	
04. Glosario	
05. Medidas alternativas de rendimiento	

Entrevista Presidente y Consejero Delegado



Juan José Brugera, Presidente



Pere Viñolas Serra, Consejero Delegado

Colonial ha vuelto a cerrar un ejercicio extraordinario. ¿Cuáles serían los principales logros de 2018 a destacar?

J.J. BRUGERA

El año 2018 ha sido un ejercicio de transformación para el grupo Colonial. Este ejercicio ha supuesto un punto de inflexión para la compañía y una aceleración del plan de negocio.

A principios del año 2018, Colonial adquirió en el marco del proyecto Alpha III, cinco activos con una inversión total de 480€m. La inversión consiste principalmente en el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) de Madrid.

Durante el primer semestre del año, se finalizó en tiempo récord la fusión e integración de Axiare, consolidando el liderazgo de Colonial en oficinas *prime* en España y Europa.

Asimismo, se ha rotado capital maximizando la rentabilidad para el accionista en base a una gestión activa de la cartera. En este sentido, con la ejecución de Alpha IV, se ha incrementado hasta el 82% del capital nuestra presencia en SFL, nuestra filial en París. Por otro lado, se han desinvertido activos no estratégicos por un importe de 441 millones, cifra que supone un 12% de prima sobre tasación y una importante plusvalía para nuestros accionistas.

En el plano corporativo, me gustaría destacar que todas estas operaciones se han realizado junto a una importante gestión activa del balance, hecho que ha permitido que Standard & Poors haya mejorado su rating hasta BBB+, el mayor *rating* inmobiliario de España y uno de los más altos del IBEX35.

Por concluir, me gustaría destacar que los beneficios de 2018 ascienden a 525 millones de euros, uno de los mejores resultados de la historia de la compañía. Asimismo, durante este ejercicio se ha creado una compañía más sólida, más diversificada, con mayor tamaño y con unas excelentes perspectivas de crecimiento para los próximos años.

P. VIÑOLAS

Como comenta el Presidente, 2018 ha sido un ejercicio extraordinario, marcado por un claro cumplimiento de todos los objetivos del año, que permiten situarnos como una de las compañías patrimonialistas con los mejores resultados de Europa en todos los ámbitos, tanto operativos como financieros.

En el ámbito operativo, hemos formalizado 103 contratos correspondientes a una superficie sobre rasante de más de 175.000m² y 43 millones de rentas anuales con clientes de primer rango. Uno de los principales aspectos a destacar es el incremento de precios que hemos conseguido, con un incremento interanual del +8%, destacando Barcelona con un +10% y Madrid con un +8%. Si comparamos, en renovaciones de contratos, las nuevas rentas con las rentas anteriores, el aumento de precios es de doble dígito, liderado por Madrid con un +29%, Barcelona con un +23% y París con un 14%.

Estos parámetros han permitido que mantengamos la cartera de inmuebles en niveles de plena ocupación alcanzando un 96%, destacando los mercados de Barcelona y París con un 99% de ocupación.

En este sentido vale la pena resaltar, la buena acogida que han tenido nuestros proyectos exitosamente finalizados de Discovery y Window en Madrid y Parc Glories en Barcelona. Los tres proyectos se han entregado en el tiempo previsto, alquilados prácticamente al 100% y con unas rentas de alquiler obtenidas superiores a las estimadas en el momento del inicio del proyecto.

En el ámbito financiero se ha realizado una importante gestión activa del balance, que como resultado ha permitido incrementar el vencimiento medio de la deuda hasta los 5,9 años y reducir el coste promedio de ésta hasta el 1,77%.

En consecuencia, Colonial cierra el año 2018 con un valor neto de los activos (EPRA *Net Asset Value*) de 10,03€/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +17% que, junto con el dividendo pagado de 0,18€/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 19% en 2018.

¿Hay algún aspecto en el ámbito no financiero que le gustaría destacar?

J.J. BRUGERA

Colonial también aspira a un claro liderazgo en los ámbitos de la Responsabilidad Social Corporativa, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad.

Por ello, durante 2018, Colonial ha alcanzado importantes avances en los *ratings* corporativos que evalúan todos los aspectos no financieros. Por ejemplo, MSCI ha incrementado el rating hasta AA desde BBB, destacando la puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo.

Asimismo, hemos alcanzado de nuevo el nivel de "GreenStar" en la calificación de GRESB que califica a más de 800 compañías a nivel mundial y nuestra cartera de inmuebles en explotación ostenta un 91% de calificaciones de máxima eficiencia energética LEED o BREEAM.

P. VIÑOLAS

A parte de estar muy comprometidos con los todos ámbitos de RSC, pensamos que para poder ofrecer rentabilidades sostenibles a largo plazo para nuestros accionistas, es también importante analizar de cerca de todas las nuevas tendencias que puedan surgir en el sector.

Por ello, Colonial ha acelerado durante el 2018 iniciativas en el ámbito del "Proptech", que permiten maximizar el servicio a nuestros clientes y liderar nuevas tendencias en nuestro sector.

Por ejemplo, a través de nuestra filial de *coworking*, Utopicus, se ha realizado la apertura de 3 nuevos centros: 2 en Madrid en las calles Orense y Príncipe de Vergara y otro en Barcelona, en Plaza Cataluña. Asimismo, se han iniciado los trámites y obras para la apertura de 7 nuevos centros en los próximos meses. Una vez finalizados se gestionarán 13 centros con 35.000m² de superficie en Barcelona y Madrid.

Asimismo, Colonial ha contado con el asesoramiento de Liquid, empresa referente en el ámbito de la consultoría estratégica digital y se ha firmado un acuerdo con la aceleradora Metaprop, en Nueva York. Estos acuerdos son un paso más en la apuesta de Colonial por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor para nuestros accionistas.

¿Cuál es la situación de los mercados donde opera Colonial? ¿Cuáles son las perspectivas para la compañía en los próximos años?

J.J. BRUGERA

Los mercados donde opera Colonial están viéndose favorecidos por la buena evolución de la economía española y francesa y muestran unos fuertes fundamentales.

En España, el PIB está creciendo a ritmos superiores al 2% anual, hecho que permite una fuerte generación de puestos de trabajo y en consecuencia una sólida demanda de oficinas. Este factor combinado con la escasez de oficinas de calidad en el centro de las ciudades de Barcelona y Madrid está generando alzas en los precios de alquiler. Las perspectivas económicas según los principales analistas sitúan el crecimiento de la economía española entorno a niveles del 2% del PIB en los próximos dos años. En consecuencia, nos mostramos confiados en la buena evolución del mercado de oficinas en ambas ciudades.

Respecto a la ciudad de París, las perspectivas siguen siendo atractivas igualmente, con muchos elementos dinamizadores a corto y medio plazo como, por ejemplo, el proyecto "Grand París", posibles impactos positivos del *Brexit*, una aceleración del crecimiento de la economía sobre la base de reformas y las olimpiadas del año 2024 en el horizonte.

P. VIÑOLAS

Como he explicado anteriormente, 2018 ha sido un año de transformación para Colonial que pone las bases para un crecimiento sólido en los próximos años.

Entre los principales hitos, me gustaría resaltar que durante estos meses se ha conseguido generar un *pipeline* de proyectos de más de 1.300 millones de euros. Una vez se hayan finalizado a lo largo de los próximos 5 años, los proyectos podrán generar unas rentas anuales de aproximadamente 100 millones de euros.

Asimismo, los equipos de Colonial están centrados en capturar el incremento de rentas que se está experimentado en los mercados donde operamos y en ocupar los proyectos de Axiare que se finalizaron durante 2018.

Por otro lado, seguiremos analizando la posibilidad de reciclar el capital, mediante la desinversión de inmuebles sin más recorrido en valor y la reinversión en oportunidades de inversión atractivas en el mercado de oficinas. Todo ello, manteniendo siempre la máxima disciplina financiera y asegurando una estructura financiera de "*Investment Grade*".

En definitiva, 2018 nos ha permitido construir una plataforma más sólida y con unas excelentes perspectivas de crecimiento para el futuro, basado en una estrategia de creación de valor industrial con un elevado componente "Alpha" en el retorno para nuestros accionistas.





01



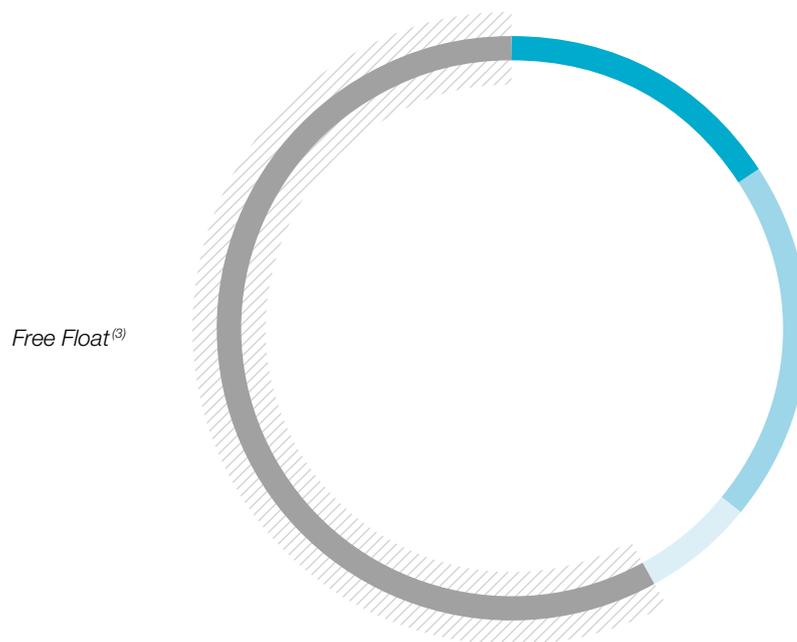
Estructura accionarial y Gobierno Corporativo

- 1.1.** Estructura accionarial
- 1.2.** Gobierno Corporativo
- 1.3.** Equipo de dirección
- 1.4.** Organización del Grupo
- 1.5.** Evolución bursátil y relación con los inversores

1.1. Estructura accionarial

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

▼ Estructura accionarial a 28/01/2019⁽¹⁾



● 16% Grupo Finaccess⁽²⁾ ● 20% Qatar Investment Authority ● 6% Aguila LTD (Santo Domingo) ● 58% Free Float

(1) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad.

(2) A través de Hofinac BV, Finaccess Capital, S.A. de C.V. y Finaccess Capital Inversores, S.L.

(3) Free Float: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración.

1.2. Gobierno Corporativo

Las mejores prácticas de Gobierno Corporativo es el eje central en la estrategia del Grupo Colonial. La Unidad de Gobierno Corporativo asesora y propone, bajo la dependencia directa de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Grupo Colonial 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. Así, a 31 de diciembre de 2018, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la sociedad cumplía 59 recomendaciones, incumplía 2 y 3 no le eran aplicables. Igualmente, apuesta por la transparencia en aquellos ámbitos de mayor relevancia para los inversores y accionistas del Grupo Colonial.

La labor del Grupo Colonial en materia de Gobierno Corporativo fue reconocida por los índices de sostenibilidad EPRA, FTSE4Good y MSCI, obteniendo la máxima puntuación posible en este ámbito.

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, y a la administración y disposición de su patrimonio, correspondiéndole todas las facultades no atribuidas por la Ley o por los Estatutos Sociales a la Junta General de Accionistas.

El Consejo desempeña sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispensa 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 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, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con, según corresponda, 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.

En la Junta General Ordinaria de 24 de mayo de 2018 se informó a los señores accionistas de la modificación llevada a cabo en el Reglamento del Consejo de Administración que afectó al artículo 1 del citado reglamento, y que tuvo como único objeto su adaptación a la nueva denominación social (Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.).

COMPOSICIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

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 establecido en la Ley de Sociedades de Capital.

El procedimiento y los criterios que deben seguirse en la designación y reelección de candidatos a Consejero vienen recogidos 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, en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en la Política de Selección y Diversidad.

La Política de Selección y Diversidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. 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 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 guía por el propósito de alcanzar un adecuado equilibrio en el Consejo de Administración en el mejor interés de la Sociedad.

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. 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, Colonial sigue los estándares internacionales y la recomendación 14 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas (el "CBG"), 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 CBG.

En la actualidad, Colonial cuenta con dos consejeros ejecutivos, que ostentan los cargos de Presidente del Consejo de Administración y Consejero Delegado. El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades

delegables de acuerdo con la ley y el Presidente tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. 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 ha nombrado a un consejero coordinador entre los independientes (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.

A 31 de diciembre de 2018, la composición del Consejo de Administración del Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. era la siguiente:

▼ Composición del Consejo de Administración a 31/12/2018

Nombre	Título		Nacionalidad	Cargo en la Comisión
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Española	Presidente ●
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Española	Vocal ●
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical		Catarí	
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Francesa	Vocal ●●
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Estadounidense	Vocal ●●
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Española	Vocal ●
Javier López Casado	Consejero Dominical		Española	
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente		Española	Presidenta ●
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador Independiente		Española	Vocal ●●
				Presidente ●
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente		Española	Vocal ●●
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente		Española	Vocal ●●
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Española	Secretario ●●●
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Española	Vicesecretaria ●●●

● Comisión Ejecutiva

● Comisión Nombramientos y Retribuciones

● Comité de Auditoría y Control



10%

**de mujeres en el Consejo,
siendo el objetivo alcanzar al
menos un 30% en el año 2020**



36,3%

**de Consejeros Independientes
y 45,4% dominicales**



27,3%

de Consejeros extranjeros

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018, se aprobó el nombramiento de D. Javier López Casado como Consejero Dominical, incrementando el número de Consejeros de 10 a 11. Asimismo, se acordó la reelección por un periodo de cuatro años, de aquellos siete Consejeros cuya vigencia en el cargo vencía en 2018. Cabe destacar que, debido a la limitación máxima de doce años de forma continuada fijada por el artículo 529 duodécimos del Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital para que un consejero ostente la categoría de Consejero Independiente, en el momento de su renovación, D. Carlos Fernández-Lerga Garralda y D. Javier Iglesias de Ussel Ordís se comprometieron a poner su cargo de consejero a disposición de la Sociedad con carácter previo a la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas que se celebre en el año 2020, en orden a que el Consejo de Administración pueda adoptar las decisiones que procedan en el mejor interés de la Sociedad.

Adicionalmente, con fecha 24 de enero de 2019, Dña. Ana Sainz de Vicuña presentó su dimisión como Consejera de la Sociedad y, en consecuencia, también como integrante del Comité de Auditoría y Control. El Consejo, ejerciendo su facultad de cooptación, acordó designar en su lugar a Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la calificación de Consejera independiente, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, manteniéndose la misma proporción de mujeres y consejeros independientes existente al finalizar el ejercicio 2018.

COMISIONES DELEGADAS DEL CONSEJO

El Consejo de Administración ha constituido de tres Comisiones Delegadas, de conformidad con lo establecido el Real Decreto 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital: 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.

▼ Comisión ejecutiva

Nombre	Cargo
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
D. Pere Viñolas Serra	Vocal
D. Adnane 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.

Elo 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 2018, el Comité de Auditoría y Control (CAC) estaba compuesto por los siguientes Consejeros:

▼ Comité de Auditoría y Control

Nombre	Cargo
Dña. Ana Sainz de Vicuña ⁽¹⁾	Presidenta
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal
D. Luis Maluquer Trepap	Vocal
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal

(1) Tras la dimisión de Dña. Ana Sainz de Vicuña como miembro del Consejo, el cargo de Presidente del Comité de Auditoría y Control ha sido asumido por D. Javier Iglesias de Ussel Ordís, y su composición se ha reducido en una persona (3 integrantes a 24 de enero de 2019).

Durante el año 2018 el Comité de Auditoría y Control ha desarrollado un amplio ámbito de tareas de las cuales se enumeran las principales a continuación:

- > Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando los resultados de la auditoría.
- > Evaluación de su propio funcionamiento.
- > Supervisar la eficacia y debilidades del sistema control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos.
- > Aprobación informes sobre la política de control y gestión de riesgos, de gobierno corporativo y autocartera.
- > Supervisión del cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta.
- > Analizar la evolución de los riesgos del mapa de riesgos de la sociedad.
- > Revisión de la memoria fiscal de la sociedad.
- > Informar al Consejo de Administración sobre la operación corporativa de fusión de Axiare Patrimonio con Grupo Colonial.
- > Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
- > Informar sobre el IAGC.
- > Emisión informe independencia de los auditores o sociedades de auditoría.
- > Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera.
- > Informar al consejo sobre el contenido de las acciones de la CAC.
- > Supervisión de la aplicación de las medidas del Plan de Actuación y Mejora de la Ciberseguridad.
- > Supervisión de los trabajos de la unidad de Auditoría Interna.
- > Informar al Consejo de Administración sobre la operación corporativa de adquisición de la totalidad de las acciones de Société Foncière Lyonnaise titularidad de las sociedades pertenecientes al grupo Qatar Investment Authority.

El Comité de Auditor  y Control se ha reunido en 10 ocasiones durante 2018, contando en todas ellas con la presencia y participació del Auditor Interno, quien ha elevado los informes de resultados de siete trabajos desarrollados por el área, entre otros, la actualizaci  del mapa de riesgos, el seguimiento de la implementació del Plan de Acció en materia de ciberseguridad, el análisis de concentració de proveedores, y el informe de independencia de auditores externos.

Comisi  de Nombramientos y Retribuciones

Corresponde a la Comisi  de Nombramientos y Retribuciones (CNR) reportar al Consejo de Administraci  sobre propuestas de nombramientos de Consejeros dominicales y ejecutivos, y proponer el nombramiento de Consejeros independientes, tras la correspondiente evaluaci  de competencias, conocimientos y experiencia necesarios, atendiendo siempre a los principios de diversidad y equilibrio en su composició. Asimismo, corresponde a la Comisi  proponer al Consejo la Política de Retribuciones de los Consejeros, directores y personas que desarrollen funciones de Alta Direcció.

A 31 de diciembre de 2018, la Comisi  de Nombramientos y Retribuciones estaba compuesta por los siguientes Consejeros:

▼ Comisi  de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente
D. Javier Iglesias de Ussel Ord�s	Vocal
D. Luis Maluquer Trep�t	Vocal
D. Adnane Mousannif	Vocal
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal

Durante 2018, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido en un total de seis ocasiones, en las que ha desarrollado las siguientes funciones:

- > Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, sus Comisiones y del desempeño de sus funciones por los Consejeros.
- > Analizar los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2018 del Comité de Dirección.
- > Analizar la calificación de los miembros del Consejo de Administración.
- > Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores, el número de acciones que corresponde percibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014.
- > Proponer al Consejo de Administración que someta a la Junta General fijar el número de miembros del Consejo en 11.
- > Aprobar, para su sometimiento a la aprobación del Consejo de Administración, una propuesta de plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado.
- > Proponer la reelección de los Consejeros Independientes.
- > Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y, en particular, proponer al Consejo de Administración la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado.
- > Informar acerca del impacto de la digitalización en el negocio y la cultura de la Sociedad.
- > Informar favorablemente de la política de gobierno corporativo.
- > Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; vij) Informar favorablemente de la política de gobierno corporativo.
- > Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre los nombramientos y reelecciones de los consejeros.
- > Informar a los miembros de la Comisión sobre las actuaciones de la Unidad de Gobierno Corporativo.

COMUNICACIONES Y PLAN DE ACTUALIZACIÓN DEL CONSEJO

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. En este sentido, durante el 2018 se pusieron a disposición de los Consejeros, entre otras, la siguiente documentación:

- > Información sobre tendencias en materia de gobierno corporativo. La generación sostenible de beneficios a largo plazo.
- > Memorándums acerca de las principales novedades introducidas por el Reglamento General de Protección de Datos Personales.
- > Memorias de actividades de la Unidad de Gobierno Corporativo y de la Unidad de Cumplimiento normativo correspondientes al ejercicio 2017.
- > Guía de la Comisión Europea relativa a la aplicación del Reglamento General de Protección de Datos Personales.
- > Circular de la CNMV por la que se aprueban los nuevos modelos de informe de gobierno corporativo y remuneraciones de los consejeros de sociedades cotizadas.

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. Durante el 2018, se han desarrollado las siguientes sesiones:

- > Digitalización. Impacto en el negocio, en la organización. Negocio Digital, cultura digital (primera parte).
- > Análisis del sector y de la Competencia.
- > Nuevas Demandas, nuevos mercados. Nuevos Negocios, Utopicu-Us.
- > Sistemas de pago, Cripto monedas. Blockchain (digitalización segunda parte).

EVALUACIONES DE DESEMPEÑO DEL CONSEJO

Anualmente, el Consejo es sometido a una evaluación de desempeño, proceso para el cual la compañía cuenta con la colaboración de un experto independiente, quien revisa y realiza recomendaciones respecto de las preguntas que componen la evaluación. En 2018, dicha evaluación anual del Consejo no ha dado lugar a cambios significativos en la organización interna ni en los procedimientos aplicables a las actividades del Consejo, puesto que la autoevaluación ha sido satisfactoria.

De forma adicional, las Comisiones delegadas realizan evaluaciones anuales de su funcionamiento. De los resultados de 2018, se extrae que, tanto su composición, organización interna como el ejercicio de las competencias que tienen atribuidas, se ajustan a lo dispuesto en la normativa aplicable y por los distintos textos corporativos de la Sociedad.

El Reglamento Interno del Consejo prevé la posibilidad de adoptar un plan de acción para corregir las posibles deficiencias que pudieran ser detectadas respecto de: (i) la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración; (ii) el funcionamiento y la composición



de sus Comisiones; (iii) la diversidad de composición y competencias del Consejo de Administración; (iv) el desempeño del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad; y (v) el desempeño y la aportación de cada Consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del Consejo.

REMUNERACIÓN

La política de remuneraciones de los consejeros (la “Política de Remuneraciones”) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la “Sociedad” o “Colonial”) 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 ésta 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 3 años como punto separado del orden del día la Política de Remuneraciones que se ajusta al sistema de remuneración previsto en los Estatutos Sociales. En este sentido, la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2016 aprobó la Política de Remuneraciones, que permanecerá vigente hasta el ejercicio 2019. 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 en su condición de tales. Con base en lo anterior, es competencia del Consejo de Administración la determinación de la remuneración que corresponde a cada uno. Para ello se tienen en consideración 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 en la Política de Remuneraciones tiene en cuenta el nivel de responsabilidad 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. Para su determinación, la propuesta de la política de remuneraciones elevada al Consejo por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la “CNR”), tuvo en cuenta las características específicas de cada puesto y el nivel de responsabilidad y dedicación exigidos. Los consejeros ejecutivos de Colonial, a diferencia de los consejeros que tengan el carácter de no ejecutivos, no perciben ninguna remuneración específica por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad o a sus comisiones, quedando integrados estos elementos retributivos en la remuneración fija establecida para ellos en sus respectivos contratos. Asimismo, la remuneración de los consejeros ejecutivos prevista en sus contratos se ajusta a 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 (vinculados a los criterios de rendimiento a corto, medio y largo plazo que determine el Consejo, como la dedicación y excelencia profesional, el grado de cumplimiento de los objetivos del presupuesto anual, los de inversión y/o nivel de ocupación de inmuebles); 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 post-contractual 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, estando vigente dicho sistema hasta el año 2021. En la actualidad, solamente los consejeros ejecutivos perciben una retribución variable en función del desempeño de sus funciones. El Reglamento del Consejo de Administración prevé que los consejeros, sus comisiones y los miembros pertenecientes a éstas, puedan solicitar asesoramiento externo en las materias que consideren necesarias. En este sentido, para el ejercicio 2018 se ha contado con el asesoramiento de Spencer Stuart en materia evaluación interna del Consejo de Administración.

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 1.900.000 euros. A tal efecto, el Consejo de Administración de Grupo Colonial determinó el siguiente reparto aplicable al ejercicio en curso:

- > Los consejeros tienen derecho a una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- > El Vicepresidente del Consejo tiene derecho a una cantidad fija anual de 100.000 euros.
- > El consejero coordinador tiene derecho a una cantidad fija anual adicional de 75.000 euros.
- > Los consejeros tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración a la que asistan.
- > El Vicepresidente del Consejo tiene derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración a la que asista.
- > El Vicepresidente de la Comisión Ejecutiva tiene derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de la Comisión Ejecutiva a la que asista.
- > 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 CAC y el Presidente de la CNR tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros cada uno de ellos.
- > Los restantes miembros del CAC y de la CNR tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 25.000 euros cada uno de ellos.
- > El Presidente del CAC y el Presidente de la CNR tienen derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del CAC y de la CNR a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.
- > Los restantes miembros del CAC y de la CNR tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del CAC y de la CNR a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.

Los consejeros ejecutivos no perciben 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.



Gestión del riesgo

Colonial tiene como principal objetivo el crecimiento sostenido y continuado en el tiempo, aportando valor a los grupos de interés y gestionando todos aquellos riesgos que puedan materializarse en el desarrollo de su actividad. Por ello Colonial cuenta con un Sistema de de Control y Gestión de Riesgos (en adelante “SCGR”).

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, corresponde al pleno del Consejo de Administración, sin poder ser objeto de delegación, la función de determinar la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, mediante la identificación de los principales riesgos de la Sociedad. Le corresponde igualmente la implementación y supervisión de 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. Por su parte, las funciones de gestión y monitorización de la gestión de riesgos de la Sociedad corresponden al Comité de Auditoría y Control, mediante el desarrollo y supervisión del SCGR. Para cumplir con sus atribuciones, el Comité cuenta con:

> Unidad de Auditoría Interna (AI), responsable de la revisión del Sistema de Control y Gestión de Riesgos, lo cual lleva a cabo a través del Mapa de Riesgos y de las SCIF.

> Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN), responsable de actualizar los riesgos normativos que afectan a la Sociedad, incluidos los penales.

> El Área Operativo Financiera es responsable de monitorizar los riesgos fiscales.

En lo que respecta a las medidas de control interno, de conformidad con el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial, son los propietarios de los riesgos los responsables de monitorizar y llevar a cabo la gestión y control efectivos de sus riesgos.

PRINCIPALES RIESGOS Y CONTROL INTERNO

Tras la aprobación del Mapa de Riesgos Corporativo en 2017, durante el ejercicio 2018 se ha procedido a la revisión de la evolución de los riesgos, actualizando el grado de exposición del grupo a cada uno de ellos en términos de impacto y probabilidad. Para ello, se ha atendido a los principales cambios ocurridos en el entorno socio-económico, el propio sector inmobiliario de alquiler de oficinas y a la situación del Grupo. Los principales riesgos de la compañía en la actualidad se agrupan en las siguientes categorías:



Tipo de riesgo	Riesgos principales
<p>Riesgos estratégicos Se analizan los riesgos relacionados con el sector y el entorno en el que se desarrolla la actividad del Grupo, los mercados en los que opera y las estrategias que adopta para desarrollar su actividad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Riesgos asociados a la coyuntura del sector > Riesgos asociados a un sector competitivo > Riesgos relacionados con el valor de sus activos
<p>Riesgos corporativos Se analizan los riesgos relativos a la estructura organizativa, cultura empresarial, políticas corporativas y atribución en la toma de decisiones clave de los Órganos de Gobierno.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Riesgo reputacional y compromiso social > Riesgo de gobierno corporativo > Anticipación a nuevas tendencias
<p>Riesgos operacionales Este ámbito hace referencia a los riesgos relativos a pérdidas por fallos o por una gestión inadecuada en la gestión de las operaciones.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Riesgos financieros > Riesgos propios de la gestión del patrimonio > Riesgo de seguridad de los sistemas de información
<p>Riesgos de cumplimiento Se analizan eventuales riesgos de tipo normativo asociados con el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la legislación aplicable, los contratos con terceros y las obligaciones autoimpuestas por el Grupo, fundamentalmente a través de su código ético y de conducta.</p>	<ul style="list-style-type: none"> > Riesgos derivados del cumplimiento normativo > Riesgos fiscales
<p>Riesgos de reporting Con la finalidad de dar cobertura a esta tipología de riesgos, que puedan generar errores o incumplimiento de la información pública emitida por 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 (SCIIIF), siendo Auditoría Interna la responsable de realizar las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de las políticas, los manuales y los procedimientos definidos para las SCIIIF, validando la eficacia de los controles implantados en dichos procesos.</p>	

Para la identificación y priorización de los riesgos, la Unidad de Auditoría Interna mantiene reuniones con las Direcciones de Área, a quienes remite un cuestionario para la valoración de los riesgos, en términos de impacto y probabilidad. De esta manera, se garantiza que éstos dispongan de la oportunidad de identificar y valorar nuevos riesgos que hayan detectado y que pudieran afectar a la compañía. En el supuesto de que las áreas elevaran algún nuevo riesgo, éste es comunicado al resto de directores para su evaluación.

En el 2018, desde Auditoría Interna se ha elaborado la revisión de la evolución de los riesgos que forman parte del Mapa de Riesgos de Colonial, y se prevé actualizar en 2019, con cada Dirección de Área, la valoración, los controles implantados y el plan de acción para cada uno de los riesgos de los que son responsables.

Durante el ejercicio 2018, no se ha identificado ningún riesgo emergente nuevo como resultado del proceso de evaluación del mapa, si bien dada la nueva coyuntura, resultado del crecimiento del Grupo, la priorización de los riesgos se ha actualizado. En ese sentido, dos de los riesgos que pudieran tener mayor impacto en la actividad de la compañía son los siguientes:

- 1. Cambio del ciclo inmobiliario:** riesgo de caída de valor de los activos del Grupo debido a cambios de ciclo del sector. Para mitigar este riesgo, el Grupo analiza, como parte de su plan de negocio, la cartera de inmuebles con el objetivo de analizar la madurez de cada uno de los activos, y maximizar la rentabilidad de los mismos y, por tanto, el valor.
- 2. Cambios en el régimen fiscal Socimi:** A fin de hacer frente a cualquier cambio legislativo en este ámbito, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito, y en especial, respecto al cumplimiento de los requisitos del régimen fiscal Socimi.

De forma complementaria a la actualización del mapa de riesgos, durante el ejercicio 2018, se han llevado a cabo las siguientes actuaciones en el ámbito de la gestión de riesgos:

- > La Unidad de Auditoría Interna ha realizado la revisión del proceso de valoración de activos, con el objetivo de evaluar la fiabilidad de los controles implantados para garantizar la consistencia del proceso y la correcta valoración de los inmuebles.
- > La Unidad de Auditoría Interna ha realizado el seguimiento de la completa implantación del plan de actuación y mejora de Ciberseguridad por parte del Dpto. de Sistemas de Información.
- > Se ha llevado a cabo por parte de la Unidad de Auditoría Interna la revisión de los controles establecidos en el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIIF).
- > Desde la Unidad de Auditoría Interna se ha realizado un trabajo de revisión de los proveedores de Colonial a fin de identificar potenciales riesgos de sostenibilidad en la cadena de suministro; para lo cual, se ha procedido al análisis de las diversas tipologías de proveedores, y se han identificado aquellos que pudieran ser más críticos dentro de cada categoría. Atendiendo a los resultados obtenidos, se va a proceder a la monitorización de determinados proveedores.
- > La UCN ha llevado a cabo la adaptación de Colonial al Reglamento General de Protección de Datos. Asimismo, se ha impartido formación específica en dicha materia a los estamentos de la compañía afectados por dicha normativa.
- > La UCN ha revisado y actualizado la matriz de riesgos normativos, para lo cual ha contado con el asesoramiento de Deloitte.
- > A fin de reducir los riesgos medioambientales, el Área de Negocio de Colonial desarrolla actuaciones de mantenimiento y mejora de los edificios, en el marco del Plan Director de Sostenibilidad. El objetivo es que, de acuerdo con el calendario previsto, la totalidad de los edificios obtengan certificaciones de edificación verde internacionalmente reconocidas como BREEAM y LEED.
- > De conformidad con el análisis de los riesgos fiscales de la compañía, el Área Financiera ha desarrollado controles para garantizar el cumplimiento de los requisitos derivados del régimen fiscal Socimi. Además, se elabora un informe con el análisis de la contribución en materia fiscal del Grupo, así como sus principales magnitudes en dicho ámbito.
- > Por último, señalar que se ha reforzado la Unidad de Auditoría Interna de Colonial, con la incorporación de una nueva persona al departamento.



Ética y cumplimiento

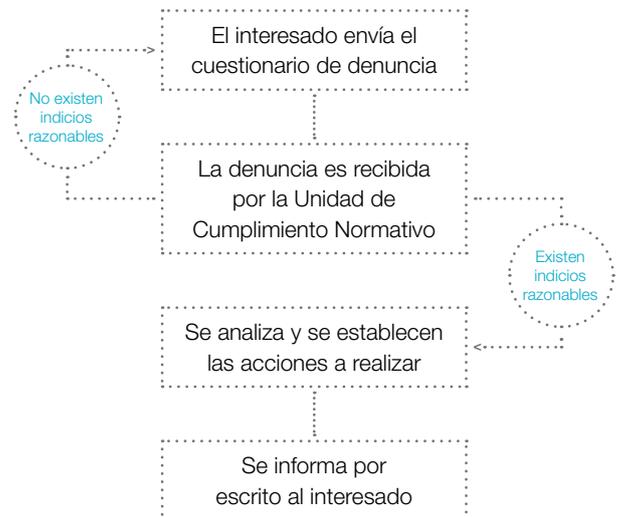
CÓDIGO ÉTICO

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 empleados a través de la Intranet de compañía, a fin de que pueda ser consultado en cualquier momento. Asimismo, con motivo de cada nueva contratación, se hace entrega del Código Ético al nuevo empleado.

Principios de actuación	Relación con y entre los profesionales del Grupo	Compromisos con terceros y con el mercado
<ul style="list-style-type: none"> > Respeto a la legalidad vigente > Integridad profesional > Respeto con el medio ambiente 	<ul style="list-style-type: none"> > No discriminación y respeto mutuo e igualdad de trato > Igualdad de oportunidades > Conciliación de la vida familiar con la actividad laboral > Derecho a la intimidad > Seguridad y salud en el trabajo 	<ul style="list-style-type: none"> > Libre competencia > Integridad en la gestión > Relaciones con los clientes > Relaciones con contratistas y proveedores > Relaciones con los accionistas > Información reservada y confidencial > Protección del patrimonio empresarial > Conflictos de interés > Neutralidad > Compromiso social > Actividades externas

Adicionalmente, Colonial pone a disposición de sus empleados un **Canal de Denuncias interno** a través del cual puede trasladar 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 2018, no se ha recibido ninguna denuncia a través del Canal de Denuncias interno.



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, además de las Unidades de Auditoría Interna y la propia Unidad de Cumplimiento Normativo. 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 seis ocasiones, a fin de abordar, entre otras cuestiones: la actualización de la matriz de riesgos normativos, el análisis y aprobación de textos corporativos, comunicaciones relativas al Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del Mercado de Valores, y la comunicación a los nuevos empleados del Grupo Colonial acerca de los contenidos del Código Ético. 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.

En 2018, se ha prestado especial atención a la adaptación de las políticas y procedimientos de la compañía a fin de adecuarlas al Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) de la Unión Europea, aplicable desde el 25 de mayo de 2018. A continuación, se resumen las principales actividades realizadas en este sentido:

- > Aprobación de nuevas políticas de seguridad y privacidad.
- > Elaboración de un documento informativo acerca de los derechos conferidos por la nueva normativa en materia de protección de datos y comunicación de los mismos a empleados, proveedores y clientes.
- > Adaptación del clausulado de contratos, información y documentos sobre privacidad y recogida de datos personales disponibles en las recepciones de los edificios y carteles informativos de videovigilancia.
- > Formación a los empleados: Se han realizado sesiones formativas presenciales para los empleados de Colonial de Madrid y de Barcelona. Asimismo, a nivel de Consejo de Administración, se ha puesto a disposición de los consejeros varias píldoras informativas y se ha abordado la cuestión de forma específica en el seno del Comité de Auditoría y Control.
- > Creación del Registro de Actividades de Tratamiento (RAT).
- > Elaboración de modelos de Pías (*Privacy Impact Assessments*) y gestión de incidencias.

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 2018 son:

- > La UCN ha realizado entrevistas a todos los miembros del Comité de Dirección y al Responsable de Sistemas, 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 realizado en 2018 un trabajo de análisis de concentración de proveedores de los últimos 2 años y medio, con el fin de monitorizar el control de los proveedores con los que opera la sociedad, los niveles de la facturación recibida por los mismos y los circuitos de aprobación de dicha facturación. Con esta finalidad, se ha revisado la aplicación informática (Qlikview) desarrollada en 2017, con el objetivo de optimizar/mejorar el *reporting* de esta aplicación.

- > 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 €). Durante el 2018, la mesa se ha reunido en 77 ocasiones correspondientes a 46 procesos de licitación diferentes.
- > 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 2018 no se ha identificado ningún caso de corrupción ni en España ni en Francia.

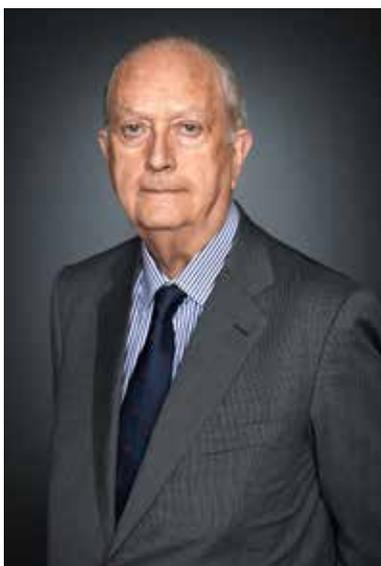
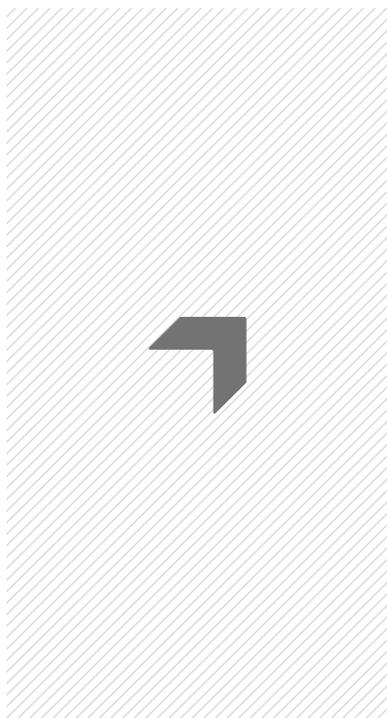
CONFLICTO DE INTERÉS

Respecto a la gestión de los eventuales conflictos de interés, el Reglamento del Consejo de Administración incluye las previsiones legales del deber de lealtad, así como el deber de evitar situaciones de conflictos de interés, junto con los regímenes de imperatividad y dispensa. De conformidad con lo anterior y en virtud del contenido de dichos preceptos el consejero debe abstenerse de participar en la deliberación y votación de aquellos acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de interés directo o indirecto. Asimismo, la empresa tiene procedimientos internos para identificar y gestionar los conflictos de interés que puedan ponerse de manifiesto en el día a día del negocio.

En este sentido, con motivo de la adquisición por parte de Colonial de las acciones de Société Foncière Lyonnaise titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC, a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital, se sometió a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial, celebrada el 8 de noviembre de 2018, la autorización de la transacción entre la Sociedad y Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC.



1.3. Equipo de dirección



D. Juan José Brugera Clavero
Presidente



D. Pere Viñolas Serra
Consejero Delegado



D. Albert Alcober Teixido
Director de Negocio



D^a. Carmina Canyet i Cirera
Directora General Corporativa



D^a. Angels Arderiu Ibars
Directora Financiera



D. Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo



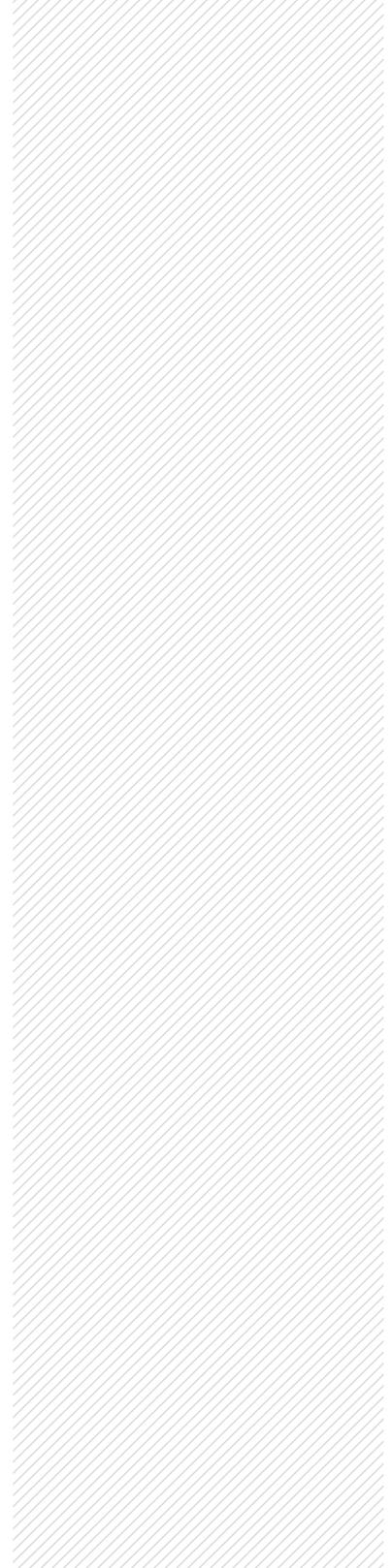
Dª. Nuria Oferil Coll
Directora de la Asesoría Jurídica



D. Juan Manuel Ortega Moreno
Director Comercial y de Inversiones

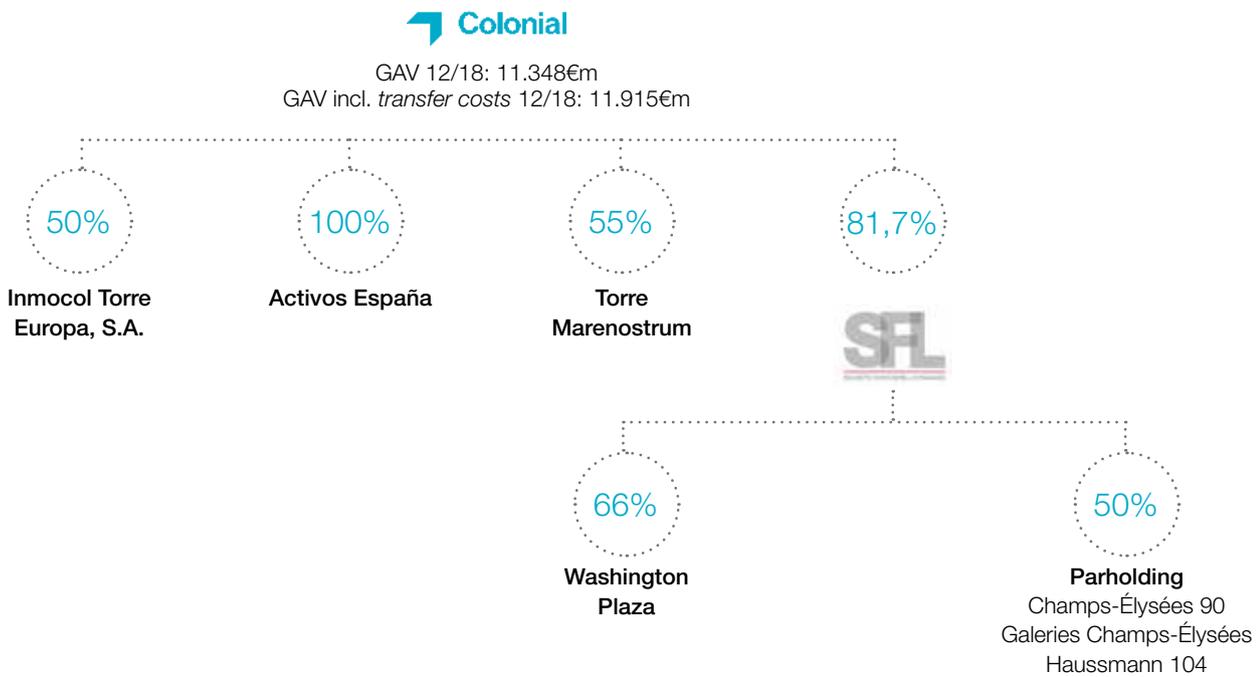


Dª. Begoña Muñoz López
Directora Recursos Humanos

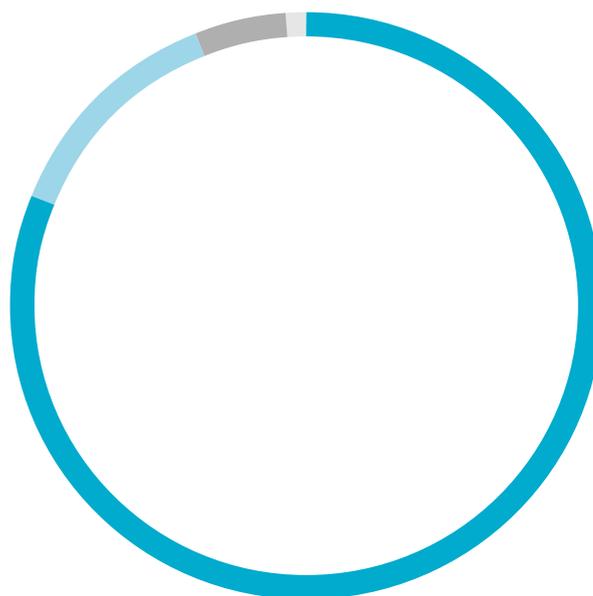


1.4. Organización del Grupo

▼ Grupo Colonial



▼ SFL - Estructura accionarial a 31/12/2018



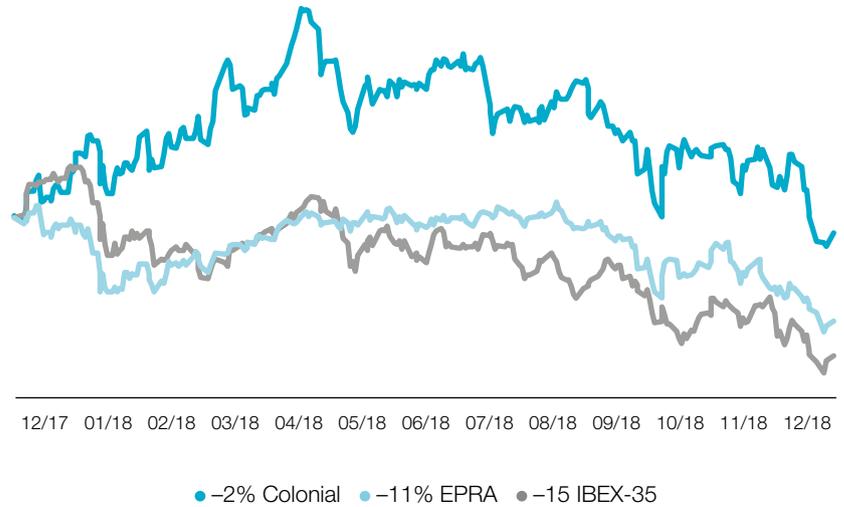
● 82% Colonial ● 13% Crédit Agricole Group ● 5% *Free Float* ● 1% Autocartera

1.5. Evolución bursátil y relación con los inversores

Evolución Bursátil

A cierre del ejercicio 2018, las acciones de Colonial han cerrado en 8,15€ acción (-2%), principalmente por un incremento de volatilidad en los mercados de capitales durante el segundo semestre de 2018.

A fecha de presentación de resultados anuales 21 analistas, tanto nacionales como internacionales, cubren la compañía. Destacamos los informes de JP Morgan con precio objetivo de 11,2€/acción, así como el de Renta4 y Barclays con un precio objetivo de 11,1 y 10,6€/acción respectivamente.



Institución	Analista	Fecha	Recomendación	Precio objetivo	
1	Green Street Advisors	Peter Papadakos	03/12/2018	Comprar	Restricted
2	JP Morgan	Neil Green	15/11/2018	Sobreponderar	11,2
3	Renta4Banco	Pablo Fernández	05/07/2018	Comprar	11,1
4	Banco Sabadell	Ignacio Romero	16/11/2018	Comprar	10,6
5	Barclays	Celine Huynh	06/12/2018	Sobreponderar	10,6
6	Bankinter	Jesús Amador	03/12/2018	Neutral	10,6
7	Kempen & Co	Max Mimmo	05/12/2018	Comprar	10,5
8	ING	Jaap Kuin	16/11/2018	Comprar	10,4
9	Kepler Chevreux	Mariano Miguel	16/11/2018	Neutral	10,4
10	Alpha Value	Laura Parisot	16/11/2018	Comprar	10,4
11	Goldman Sachs	Jonathan Kownator	08/10/2018	Comprar	10,3
12	Natixis	Pierre-Edouard Boudot	27/03/2018	Comprar	10,1
13	Morgan Stanley	Bart Gynses	11/12/2018	Sobreponderar	10,0
14	JB Capital	Daniel Gandoy	16/10/2018	Neutral	10,0
15	Alantra Equities	Fernando Abril-Martorell García	16/11/2018	Comprar	10,0
16	BPI	Flora Trindade	07/02/2019	Neutral	9,5
17	Intermoney Valores	Guillermo Barrio	28/11/2018	Neutral	9,5
18	Citi	Aaron Guy	17/12/2018	Vender	8,9
19	Societe Generale	Álvaro Soriano de Miguel	04/02/2019	Vender	8,3
20	Mirabaud	Ignacio Méndez	16/11/2018	Vender	8,1
21	Bankinter Securities	Juan Moreno Martínez de Lecea	30/07/2018	Vender	7,8
Analistas con informes actualizados					9,9

Relación con Accionistas e Inversores

Consciente de la importancia de mantener una comunicación transparente y fluida con sus Grupos de Interés, Grupo Colonial cuenta con una serie de canales de comunicación bidireccionales, en distintos formatos destinados a construir una relación de confianza con sus accionistas e inversores.

Con este objetivo, Colonial pone a su disposición los siguientes Canales de Comunicación:

OFICINA DE ATENCIÓN AL ACCIONISTA

Correo electrónico: accionistas@inmocolonial.com
Teléfono: 93 404 79 10
Dirección: Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

RELACIÓN CON INVERSORES

En 2018, el equipo del departamento de Relación con Inversores se ha visto reforzado con la incorporación de una nueva persona, reafirmando el valor que el Grupo otorga a la comunicación con accionistas, inversores y analistas.

Correo electrónico: inversores@inmocolonial.com
Teléfono: 93 404 78 98
Dirección: Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona

WEB CORPORATIVA

La web corporativa del Grupo Colonial dedica uno de sus espacios a ofrecer de forma constante y actualizada, la información más relevante para sus accionistas e inversores. A través de este canal, aquellas personas interesadas tienen a su disposición toda la documentación acerca de la información financiera y no financiera de la compañía (gobierno corporativo, sostenibilidad,...), la agenda con las próximas presentaciones de resultados, roadshows, conferencias y otros eventos de interés, el seguimiento de la acción de Colonial con las recomendaciones de los analistas, y el acceso a los hechos relevantes, así como al histórico de notas de prensa publicadas acerca de Colonial.

<https://www.inmocolonial.com/accionistas-inversores/home-accionistas-inversores>

Adicionalmente, Grupo Colonial cuenta con una Política de Comunicación y Contactos con Accionistas, Inversores Institucionales y Asesores de Voto, de acceso público en su web corporativa. Esta política plasma los compromisos y las prioridades del Grupo en relación a la comunicación e información de los mismos.

https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/col_politica_de_comunicacion_y_contactos_con_accionistas_inversores_inst.pdf

WEBCASTS

En línea con su objetivo de mantener la comunicación transparente y fluida con sus grupos de interés, Colonial ha llevado a cabo un total de 5 Webcasts de acceso libre. Dichas webcasts tienen como objetivo presentar los resultados trimestrales, evolución del negocio (4 webcast), y las novedades relativas a los proyectos de inversión "Alpha" (1 webcast), así como resolver dudas de los inversores y analistas.

ENCUENTROS CON INVERSORES

En los últimos años, se ha observado un cambio de tendencia en el relacionamiento con los inversores, lo que se ha traducido en una actitud más proactiva por parte de las empresas a la hora de organizar encuentros presenciales con inversores y analistas a lo largo del año.

A lo largo del ejercicio 2018, Colonial ha celebrado más de 45 encuentros con sus inversores, entre el Investor Day, Roadshows, Asset Tours y Conferencias, manteniendo reuniones con más de 400 inversores.

Investor Day

El pasado mes de octubre de 2018, tuvo lugar en Madrid la 4ª edición de Colonial Investor Day, un encuentro anual en el que se presentó la evolución del *Business Plan* del Grupo y el grado de consecución de los KPIs estratégicos. Como novedad, Grupo Colonial ha ampliado su duración de una a dos jornadas, con tal de poder comunicar en detalle la totalidad de aspectos relevantes sobre el desempeño actual y la creación de valor proyectada a futuro. Al evento asistieron inversores y analistas nacionales e internacionales. Cabe destacar que, por primera vez se presentaron los avances en la estrategia corporativa de ESG (*Environmental, Social and Governance*) y en los ámbitos de innovación y Proptech, como unos de los pilares estratégicos del Grupo.

Roadshows

Con el objetivo de dar cobertura a los inversores internacionales, Colonial ha asistido a un total de 34 conferencias y eventos en 7 países, entre los que se incluyen Estados Unidos, Reino Unido y Holanda. Con este tipo de encuentros, el Grupo Colonial traslada a sus accionistas e inversores en todo el mundo la evolución del *Business Plan* actual y la consecución de los objetivos definidos. Con el objetivo de adquirir una actitud prospectiva a la hora de organizar Roadshows.

Asset Tours

Los inversores tienen igualmente a su disposición la posibilidad de poder participar en los distintos Asset Tours que Colonial desarrolla de manera recurrente para mostrar sus activos. En 2018, se han realizado un total de 10 *tours* en Barcelona, Madrid y París. El objetivo es que los inversores puedan conocer los activos y proyectos de primera mano y la vocación industrial del grupo Colonial en la transformación de edificios *prime* de oficinas, e ir más allá de los resultados presentados en documentos o vía conferencia telefónica.

Conferencias

Como Grupo Inmobiliario de referencia, Grupo Colonial asiste y organiza diversas conferencias en el sector. Durante los últimos años, se ha observado en éstas una creciente preocupación de los inversores en cuestiones medioambientales, sociales y de gobierno (ESG), la cual se prevé que vaya en aumento en los próximos años. Ante esta realidad, Colonial está centrando sus esfuerzos en dar respuesta a las inquietudes de sus accionistas e inversores en esta materia, comunicando los avances realizados en los últimos años y los objetivos marcados a futuro, a través de los canales de comunicación previamente detallados, así como en el presente Informe Anual Integrado.

COBERTURA DE ANALISTAS

En la actualidad, 21 analistas de bancos, tanto nacionales como internacionales cubren la compañía. Cabe destacar que se ha observado un incremento de analistas que siguen los progresos de Colonial en materia de ESG (Ambiental, Social y Gobierno).

ASESORES DE VOTO

En cuanto a los asesores de voto (Proxy Advisors), se ha percibido también una tendencia al alza en el número de consultas relacionadas con asuntos ESG además de en un mayor contacto con ellos durante las fechas de celebración de Juntas de Accionistas.



5

webcasts de acceso libre



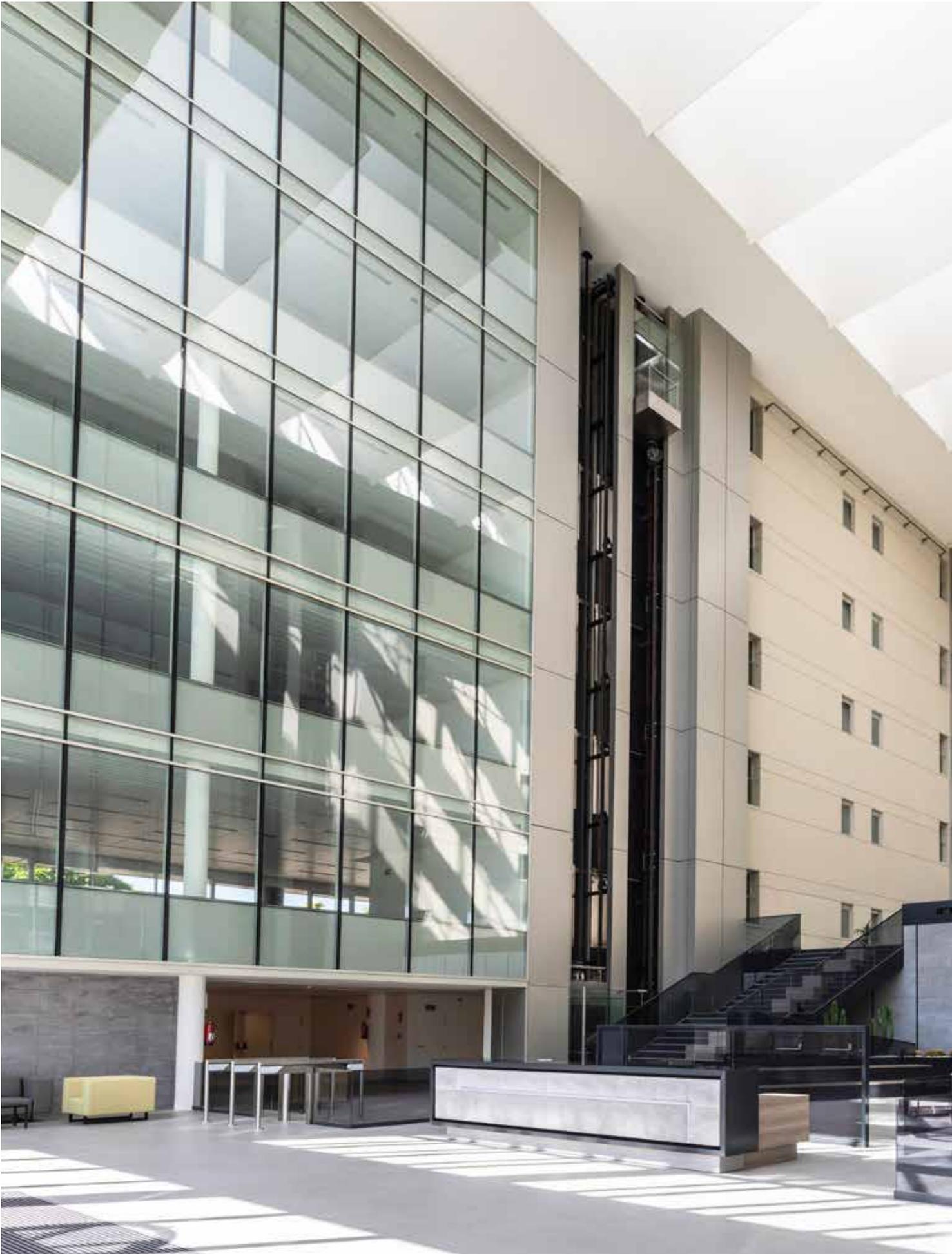
45

encuentros con sus inversores



21

analistas de bancos cubren la compañía



02

Aspectos clave 2018

- 2.1.** Resultados del ejercicio
- 2.2.** Sólidos fundamentales en todos los segmentos
- 2.3.** Fusión & integración de Axiare en tiempo récord
- 2.4.** Gestión activa del *portfolio*
- 2.5.** Un balance reforzado
- 2.6.** Vectores de crecimiento





**Retorno anual total
para el accionista**



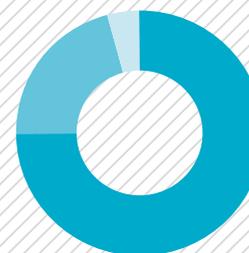
**Valor Neto de Activos
(Net Asset Value) (+17%)**

Hitos financieros	2018	2017	Var	LFL
EPRA NAV - €/acc.	10,03	8,60	+17%	
BPA recurrente - €/acc.	0,223	0,215	+4%	
Ingresos por rentas €m	347	283	+23%	+5%
EBITDA recurrente €m	280	229	+22%	+5%
Resultado neto recurrente €m	101	83	+22%	
Resultado neto €m	525	683	na	
GAV Grupo €m	11.348	9.282	+22%	+8%
EPRA NAV €m	5.098	3.744	+36%	

Hitos operacionales

Desocupación EPRA	4%
Crecimiento rentas ⁽¹⁾	+8%
Barcelona	+10%
Madrid	+8%
París	+5%
Release Spread ⁽²⁾	+26%
Barcelona	+23%
Madrid	+29%
París	+14%

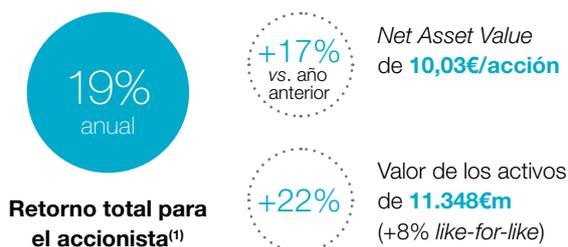
Exposición única a Prime



● CBD ● BD ● Otros

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17).
(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior.

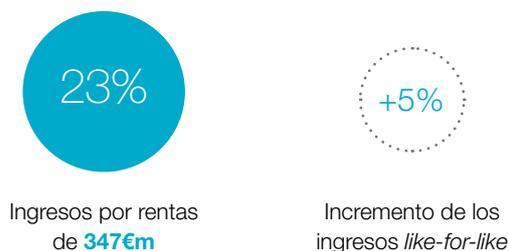
▼ Creación de valor de doble dígito



▼ Aceleración del resultado neto



▼ Fuerte crecimiento en ingresos



▼ Sólidos fundamentales operativos

> Captura de crecimientos en rentas firmadas



- > Sólidos niveles de ocupación del 96%
- > Exitosa entrega de proyectos
- > Liderazgo en ESG⁽⁴⁾

▼ Gestión activa de la cartera

- > Integración de Axiare en tiempo récord: **más de €5m** de sinergias anuales
- > Ejecución de los proyectos Alpha III y Alpha IV con adquisiciones *prime* por más de **1.100€m**
- > Desinversiones *non-core* por **441€m** con una prima del **+12%** sobre GAV⁽⁵⁾

▼ Un balance reforzado

- > Mejora del *Rating* S&P hasta BBB+ (mayor *rating* inmobiliario en España)
- > LTV del **39%** con una liquidez de **1.793€m**

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

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2017 (ERV 12/17).

(3) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior.

(4) ESG = *Environmental, Social and Governance*. Sostenibilidad, Política Social y Gobierno corporativo.

(5) GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex para el proyecto.

2.1. Resultados del ejercicio

Creación de valor para el accionista de doble dígito

Colonial cierra el año 2018 con un valor neto de los activos (EPRA *Net Asset Value*) de 10,03 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +17% que, junto con el dividendo pagado de 0,18 €/acción, ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 19% en 2018.

En términos absolutos, el EPRA *net asset value* asciende a 5.098€m (+36% vs el año anterior).

Esta elevada creación de valor para el accionista se ha generado gracias a una estrategia de creación de valor industrial con elevado componente "Alpha". Los principales aspectos son los siguientes:

1. **La exitosa entrega de proyectos:** Discovery, Window y Parc Glories finalizados y alquilados, así como importantes avances en proyectos en curso & rehabilitaciones.
2. **La ejecución de Alpha IV:** adquisición de un 23% de participación en SFL a un descuento de doble dígito sobre NAV, combinado con la venta de activos no estratégicos con prima sobre GAV.
3. **La captura de importantes incrementos de precios de alquiler** gracias a los excelentes fundamentales del CBD, donde Colonial tiene una exposición única del 75%.

Importante incremento de valor de la cartera de inmuebles

El Valor de los activos a 31/12/18 asciende a 11.348€m (11.915€m incluyendo "transfer costs") con un incremento del +22% interanual tras la integración de Axiare.

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

Destacan los inmuebles de oficinas de **Barcelona** con un incremento anual del **+19% "like-for-like"** y **Madrid** con **+12% "like-for-like"**, ambos impulsados por importantes crecimientos de los precios de alquiler conseguidos a lo largo del 2018. **El portfolio de París ha aumentado un +5,5% "like-for-like"** en el año 2018, crecimiento muy superior a la mayoría de competidores.

(1) Incluye la adquisición de un 1% de SFL ejecutada a finales de 2018.



19%

Retorno total para el accionista basado en la creación de valor inmobiliaria

El *portfolio* logístico ha aumentado un +13% en un año.

Aceleración del resultado neto

El ejercicio 2018 ha sido un año de transformación para el Grupo Colonial que ha permitido una aceleración del plan estratégico.

En particular ha supuesto:

1. Consolidar el liderazgo en oficinas *prime* y ampliar la cartera de proyectos.
2. Reforzar el posicionamiento en Madrid.
3. Aumentar la exposición de la cartera de oficinas en CBD hasta un 75%.

Los principales hitos con impactos en el resultado neto han sido los siguientes:

1. La fusión y rápida integración de Axiare, incorporando una cartera de oficinas Grado A con importante presencia en Madrid aprovechando sinergias de negocio y de costes.
2. Alpha IV: desinversión de €441m de activos en zonas secundarias e inversión de 786€m⁽¹⁾ en *Prime* CBD incrementando la participación en SFL hasta un 81,7%.
3. Gestión activa del balance a través de varias transacciones reforzando la estructura de capital del Grupo permitiendo una mejora del rating de S&P hasta obtener BBB+.

Todas las operaciones se han ejecutado a lo largo del año 2018 y por tanto están solo parcialmente reflejadas en los resultados 2018. En este sentido cabe destacar que permitirán acelerar de manera significativa el crecimiento del resultado neto del año 2019.

Colonial cierra el año 2018 con un **resultado recurrente superior a los 100€m, un incremento del +22%** respecto al año anterior. El beneficio por acción recurrente asciende a 22 Cts€ cumpliendo con el “*guidance*” comunicado en el día del Inversor a mediados de octubre 2018.

El resultado recurrente se ha visto impulsado por la incorporación de Axiare y un crecimiento “*like-for-like*” muy sustancial en los ingresos por rentas. Los efectos positivos de la compra del 23% de SFL y de la optimización de la estructura financiera aún no se reflejan de manera significativa en 2018 al haberse formalizado las operaciones en las últimas semanas del año.

Incluyendo el importante incremento el valor de los activos, **el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 525€m, correspondiente a 1,16 €/ acción.**

Fuerte crecimiento en ingresos

Colonial cierra el año 2018 con unos **ingresos por rentas de 347€m, +23% respecto al año anterior** y cumpliendo con el “*guidance*” dado en el Investor Day a mediados de octubre. Este importante crecimiento se sustenta en:

1. La incorporación de Axiare tras su fusión con Colonial
2. Ingresos adicionales de adquisiciones recientes y proyectos entregados, así como,
3. Un aumento del “*like-for-like*” del +5%.

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 posicionamiento en CBD.

El fuerte incremento *like-for-like* de los ingresos por rentas se ha obtenido en todos los mercados donde opera el Grupo Colonial:

1. **París +5,0%** debido a incrementos de precios y nuevas contrataciones en Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Galerie Champs-Elysées.
2. **Madrid +4,2%** impulsado por crecimientos de precios de alquiler y nuevas contrataciones en los inmuebles Alfonso XII, Génova & José Abascal 45.
3. **Barcelona +4,2%** debido a incremento de precios de alquiler en toda la cartera.



2.2. Sólidos fundamentales en todos los segmentos

Captura de crecimientos en rentas firmadas

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

Durante el ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado 103 contratos de alquiler correspondientes a más de 175.000m² y a rentas anuales de 43€m.

Más de 117.000m² de contratos de alquiler se han firmado en la cartera de oficinas, capturando importantes incrementos en precios.

En comparación con la renta de mercado (ERV) a diciembre 2017 los precios de alquiler firmados han **aumentado un +8% en el ejercicio 2018** y el **incremento medio de las renovaciones ha sido del +26%**.

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

La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía. Durante el ejercicio 2018 se han firmado 96.176m², equivalente a 73 contratos, en la cartera de España.

En **Madrid** destacamos las firmas en los dos proyectos entregados recientemente, por una parte la firma de más de 10.000m² en Príncipe de Vergara (The Window) con varios inquilinos y por otra, la firma de más de 9.800m² en el inmueble de Discovery Building, también con varios inquilinos. Cabe mencionar la renovación de 16.000m² con Iberia en el activo de Martínez Villergas.

En **Barcelona** destacamos la firma de más de 3.600m² en el activo de Parc Glories, así como los más de 2.000m² firmados en Amigó 11-17 y los más de 1.000m² firmados en Diagonal 609, entre otros.

En la cartera de **París** se han firmado más de 21.000m² en 27 operaciones, en renovaciones cabe mencionar, en Washington Plaza de 1.300m² y en Percier de más de 900m². Destacan entre nuevos contratos, la firma de más de 7.000m² en Washington Plaza y de 5.500m² en Cézanne Saint Honoré.

Sólidos niveles de ocupación

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

La cartera de oficinas de Madrid tiene a cierre del año 2018 una desocupación del 11%.

- > 7% corresponden a la cartera de Axiare, en particular destacan los proyectos entregados de Ribera del Loira y Avenida Bruselas, este último edificio singular finalizado en el 4T de más de 14.000m² de máxima calidad.
- > 1% de la desocupación corresponde a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window con una ocupación del 85% y del 89%, respectivamente a cierre del ejercicio 2018, ambos estarán 100% ocupados en las próximas semanas.
- > El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 2%.

Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados 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.

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

Exitosa entrega de proyectos – "transformación inmobiliaria"

En el año 2018 se han entregado exitosamente 3 proyectos que fueron adquiridos en el año 2015 (Discovery y The Window) y en el año 2016 (Parc Glories) en el marco de la operación Alpha I. Los tres edificios constituyen un referente en su zona y finalmente han obtenido rentas muy superiores a las previstas en el estudio inicial.

Parc Glories, en Barcelona, se ha convertido en un edificio de referencia en el 22@, mercado que se ha transformado en un *hub* tecnológico de primer nivel en Europa. El inmueble cuenta con plantas diáfanas de 1.800m² y alberga la sede

para el sur de Europa de la empresa tecnológica americana “King” y la central de Schibsted, empresa tecnológica de origen noruego.

Discovery Building, ha generado un alto interés en el mercado y ha permitido generar sinergias con los proyectos de la cartera de Axiare. Casi 4.000m² de superficie han sido ocupados por inquilinos provenientes de los edificios de Miguel Angel y Velázquez, acelerando por un lado la ocupación del activo y por el otro, el inicio de las reformas en ambos proyectos.

The Window constituye un referente importante en el mercado de Madrid tanto por su singularidad (edificio con múltiples terrazas) como por su carácter “híbrido” al combinar superficie de oficinas tradicional (7.500m²) con una oferta espacio de *coworking* a través de nuestra filial “UtopicUs” (de 3.850m²). Esta oferta mixta ha permitido atraer de manera más rápida clientes y a precios muy superiores a los previstos.

La “*yield on cost*” (rentabilidad de las rentas sobre el coste total⁽¹⁾) se sitúa en niveles del 8%. El incremento de valor ha sido de más del +87% respecto al coste total⁽¹⁾. En consecuencia la rentabilidad total (TIR desapalancada a 10 años) de estas inversiones ha superado ampliamente el +10% indicado inicialmente, aportando una importante creación de valor al accionista de Colonial.

Por otra parte, se está acelerando la consolidación del mercado en el sur del CBD de Madrid. La desinversión “llaves en mano” del proyecto de la Torre Méndez Álvaro para la sede de Catalana Occidente confirma el elevado interés por esta zona. El proyecto Méndez Álvaro Campus de 90.000m² se ha visto claramente impulsado por la buena evolución de este submercado, situado a escasos minutos del CBD y que cuenta con excelentes infraestructuras de transporte público.

En París, los tres “*Flagship-Projects*” Louvre des Commerces, Destination XV e Iéna están avanzando muy satisfactoriamente en todos los hitos urbanísticos y de construcción. Destaca Louvre des Commerces que está generando mucho interés en el mercado con posibilidad de ser pre-alquilado antes del inicio del proyecto.

Liderazgo en ESG⁽²⁾

Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, siendo un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad.

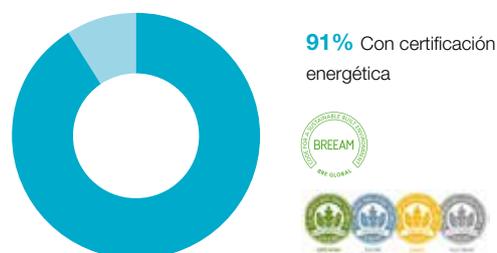
Este hecho se refleja en elevado nivel de certificaciones de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial.

Un 91% de la cartera en explotación tiene máximas certificaciones de BREEAM o LEED. Asimismo, se ha mejorado la calidad de los sellos BREEAM obtenidos con más de 55 sellos (+25%), y 43 con calificaciones *very good* o superiores.

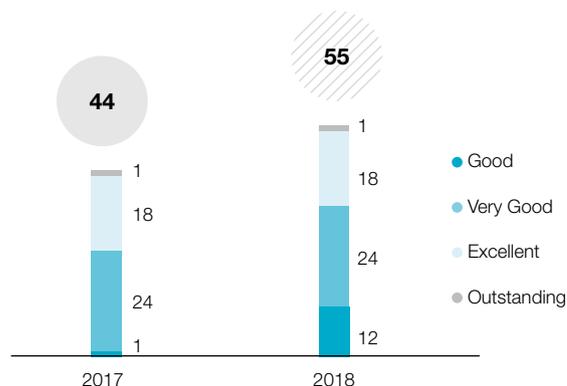
Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media del sector. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad ejecuta iniciativas de eficiencia energética, apostando por una mejora continua activo por activo.



▼ Inmuebles con certificación energética



▼ Número de certificados BREEAM



(1) Coste total = precio de adquisición + *capex* invertido.

(2) ESG = *Environmental, Social and Governance*. Sostenibilidad, Política Social y Gobierno corporativo.

Adicionalmente a la estrategia de sostenibilidad medioambiental, Colonial apuesta por los más altos estándares de Gobierno Corporativo y una clara ambición en ámbitos sociales y atracción de talento.

En este sentido Colonial ha alcanzado importantes avances en los ratings corporativos que evalúan todos los aspectos no financieros - ESG:



- > Incremento del **Rating hasta AA** desde BBB hace dos años
- > Uno de las mayores ESG *Ratings* a nivel europeo
- > Muy buena puntuación en el ámbito de Gobierno Corporativo



- > Miembro GRESB
- > **Nivel de "Green Star"** por segundo año consecutivo
- > Mejora clara en el ámbito de certificación de edificios



- > **EPRA Gold en sBPR** por tercer año consecutivo
- > Colonial fue, en 2016, la 1ª compañía en España en obtener EPRA Gold en ESG



- > **Calificación "Good Practise"**
- > Inclusión en 2018 en el **índice FTSE4Good**
- > Puntuación destacada en gobierno corporativo y cadena de suministros

BREEAM AWARDS 2019

La elevada calidad del *portfolio* de Colonial se refleja en el elevado nivel de certificación de los activos. En el mes de marzo 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 *portfolios*.



THINK TANK

Desde finales de 2017, Colonial forma parte de un Think Tank Europeo que se constituye de las 6 inmobiliarias líderes en el negocio de oficinas: Coima, Alstria, Gecina, NSI, Great Portland Estates y Colonial.

El Think Tank se creó con el objetivo de desarrollar las mejores prácticas en los ámbitos de innovación y digitalización, “*flexible office*” así como sostenibilidad medioambiental.

Durante el año 2018 se han realizado varias reuniones con participación de los CEO de las compañías y ejecutivos sénior. En particular se ha elaborado una encuesta en más de 6 países con 140 participantes para identificar las principales tendencias de futuro de las oficinas desde una perspectiva de usuario. Las principales conclusiones de dicho estudio se presentaron en el Mipim en marzo del 2019. Destacan en particular las siguientes tendencias identificadas: Sustainable office, Smart office, Flex-office 2.0, Serviced office y Sweet office.



Estrategia Digital y Coworking

El Grupo Colonial ha acelerado durante el 2018 iniciativas en el ámbito del "Proptech", que permiten maximizar el servicio a sus clientes y liderar nuevas tendencias en el sector de oficinas.

UTOPICUS - COWORKING

A través de su filial de *coworking*, Utopicus, Colonial ha realizado la apertura de 3 nuevos centros: 2 en Madrid en las calles Orense y Príncipe de Vergara y otro en Barcelona, en Plaza Cataluña. Asimismo, se han iniciado los trámites y obras para la apertura de 7 nuevos centros en los próximos meses.

Una vez finalizados, Utopicus gestionará en breve más de 34.900m² de espacios flexibles con capacidad máxima de hasta 4.220 usuarios y permitirá reforzar el posicionamiento de Utopicus como marca de referencia en el segmento de gestión de espacios flexibles y contenidos de *coworking* en España.

Cabe destacar la apertura del nuevo centro en el nuevo edificio de oficinas desarrollado por Colonial, "The Window", en la calle Príncipe de Vergara de Madrid. La combinación de usos flexibles con usos de oficinas tradicionales ha permitido alcanzar antes una mayor ocupación con unos ingresos superiores a los previstos.

ACELERADORAS

Durante 2018 Colonial ha contado con el asesoramiento de Liquid, empresa referente en el ámbito de la consultoría estratégica digital. Liquid cuenta con una amplia experiencia en acompañar a grandes corporaciones a la transformación digital de su negocio.

Liquid Flow to the digital age

Asimismo Colonial ha alcanzado un acuerdo con la aceleradora Metaprop, en Nueva York, que permitirá tener acceso a todos los programas de aceleración, con la posibilidad de colaborar con las más de 25 *startups* estadounidenses y del resto del mundo.



Estas colaboraciones van a permitir a Colonial estar muy cerca de todas las iniciativas e innovación que de forma permanente se estén desarrollando a nivel mundial con impacto en el sector inmobiliario. Estos acuerdos son un paso más en la apuesta de Colonial por situarse en la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor.



Clementina

600
m²



Gran Vía, 4

4.990
m²



Parc Glòries

2.000
m²



Gal·la Placidia

4.312
m²



Castellana, 163

3.600
m²



José Abascal, 56

3.594
m²



Paseo de la Habana

5.745
m²



2.3. Fusión & integración de Axiare en tiempo récord

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

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

1. Consolidación del liderazgo de Oficinas *Prime*

- > Más de 347€m de Ingresos por rentas con 154€m en España.
- > Más de 11.300€m de valor de activos con 4.779€m en España.
- > 75% de valor de oficinas en CBD.

2. Integración de los procesos en la cadena de valor inmobiliaria del Grupo Colonial

- > Profesionalización e internalización del circuito comercial y de proveedores.
- > Optimización de los sistemas de información.
- > Integración de 8 personas de Axiare en el Grupo Colonial.

3. Optimización de la cartera de activos resultante

- > Definición de un *Business Plan* revisado activo por activo.
- > Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo.
- > Identificación de activos no estratégicos.

4. Sinergias de ingresos - reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid

- > Maximización de precios de alquiler a través de liderazgo en producto Grado A.
- > Aprovechamiento de la cartera integrada para estrategias de venta cruzada.
- > Mayor amplitud de oferta de productos para retener y atraer clientes.

5. Sinergias de costes operativos

Ahorros de costes anuales de más de 5€m.

- > Implementación de la sinergias de costes de personal.
- > Eliminación de duplicidades en otros costes de estructura.

6. Optimización de la estructura financiera del Grupo fusionado

- > Cancelación y/o refinanciación de más 500€m de deuda bilateral.
- > Optimización del coste financiero asociado.

2.4. Gestión activa del *portfolio*

El Grupo Colonial maximiza la rentabilidad para el accionista en base a una gestión activa del *portfolio*, desinvirtiendo producto no estratégico con prima sobre el valor y reinvertiendo capital en oportunidades de creación de valor inmobiliario.

En este contexto se realizaron a finales del 2018 desinversiones de activos maduros en zonas secundarias por un volumen de 441€m con una prima del +12% sobre valor tasación⁽¹⁾. Junto con la venta en el año 2017 del complejo In-Out en París por 445€m (prima del +26% sobre GAV) se han liberado en los dos últimos años 900€m de capital.

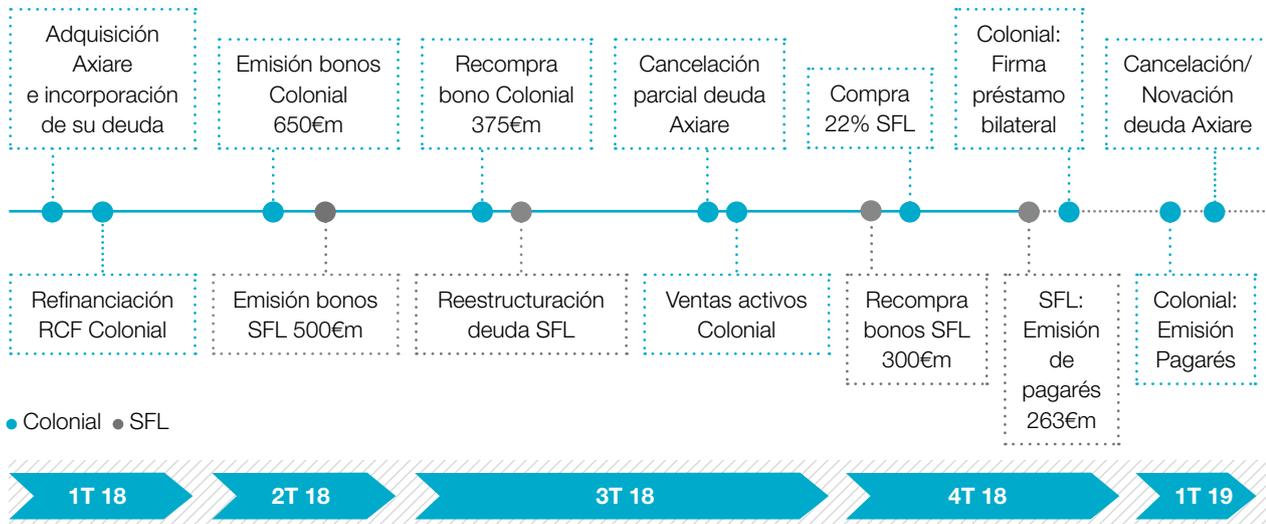
Los fondos obtenidos se han re-invertido en producto CBD con importante recorrido en valor en el marco de los **proyectos Alpha III y Alpha IV** ejecutados a principios y finales del año 2018 respectivamente.



(1) GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex en el proyecto.

2.5. Un balance reforzado

Durante el año 2018, marcado por las adquisiciones de Axiare y del 22% del capital de SFL, se ha realizado una importante gestión activa del balance que ha permitido mejorar el rating de Standard & Poors hasta BBB+, el mayor rating inmobiliario de España. Las principales actuaciones se muestran en el gráfico a continuación:



- > Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.
- > Recompra del bono vencimiento 2019: en el mes de julio Colonial amortizó anticipadamente el saldo vivo (375€m) que devengaba un cupón del 1,863% anual.
- > Refinanciación del crédito sindicado de Colonial por importe de 350€m incrementando el nominal hasta 500€m alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reduciendo el *spread* de financiación.
- > Cancelación de deuda procedente de Axiare por importe de 396€m, toda ella con garantía hipotecaria. Adicionalmente, ya en el primer trimestre de 2019 se han cancelado 131€m de euros de deuda procedente de Axiare y se ha refinanciado el resto de la deuda pendiente por importe de 151€m mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.
- > Las principales operaciones llevadas a cabo por SFL han sido las siguientes:
 - Emisión de bonos por importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en mayo de 2025, cupón anual del 1,50%.
 - Adecuación del límite y vencimiento de sus créditos cancelando y/o reduciendo el límite de pólizas no dispuestas por importe de 300€m, alargando de 2020 a 2023 el vencimiento de otro crédito de límite 150€m y obteniendo una nueva póliza con un disponible de hasta 100€m.
 - En octubre ha recomprado 300€m de sus obligaciones con vencimiento noviembre 2021 (150€m) y noviembre 2022 (150€m).
 - SFL ha puesto en marcha, también en octubre, un programa de emisión de pagarés a corto plazo por un importe máximo de 300€m siendo las emisiones vigentes a 31/12/2018 de 263€m.

2.6. Vectores de crecimiento

El Grupo Colonial dispone de un atractivo perfil de crecimiento que se basa en una estrategia de creación de valor industrial con elevado componente “Alpha” en el retorno y apoyándose en las siguientes palancas de creación de valor:

A. Un *pipeline* atractivo de proyectos

Una cartera de proyectos de más de 1.290€m (coste total del producto acabado) correspondiente a más de 210.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto, un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

B. Un fuerte posicionamiento *prime* con una cartera de contratos para capturar el ciclo

1. **Una clara consolidación del liderazgo de oficinas *prime* en España y Europa** con una cartera de oficinas de más de 1,5 millones de m² de máxima calidad.

2. Un perfil de vencimiento de contratos atractivo

para continuar capturando importantes incrementos de precios de alquiler, tal y como lo realizado en los últimos trimestres.

3. Una reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid:

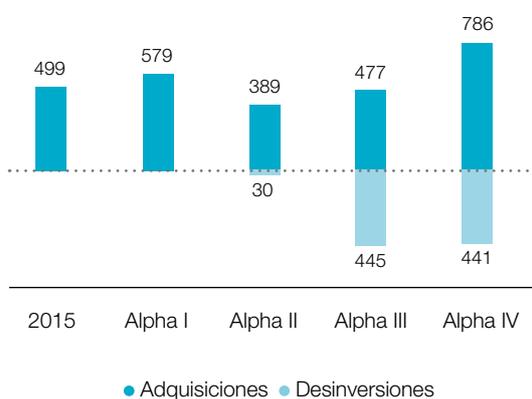
Colonial está cerrando negociaciones de alquiler que aprovechan la complementariedad de la cartera de la nueva Colonial para optimizar precios y maximizar la creación de valor inmobiliaria.

C. 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 las siguientes inversiones:

▼ Inversiones netas desde 2015 - €m



Objetivos adquisiciones

1. Priorizar oportunidades “*value added*”
2. Creación de oficinas de alta calidad
3. Mantener la disciplina de inversión

Parámetros de inversión: Crecimiento orgánico

> 250€m por año

> TIR desapalancada a 10 años

“*Value Add*” España 7-8%

“*Value Add*” Francia 6-8%

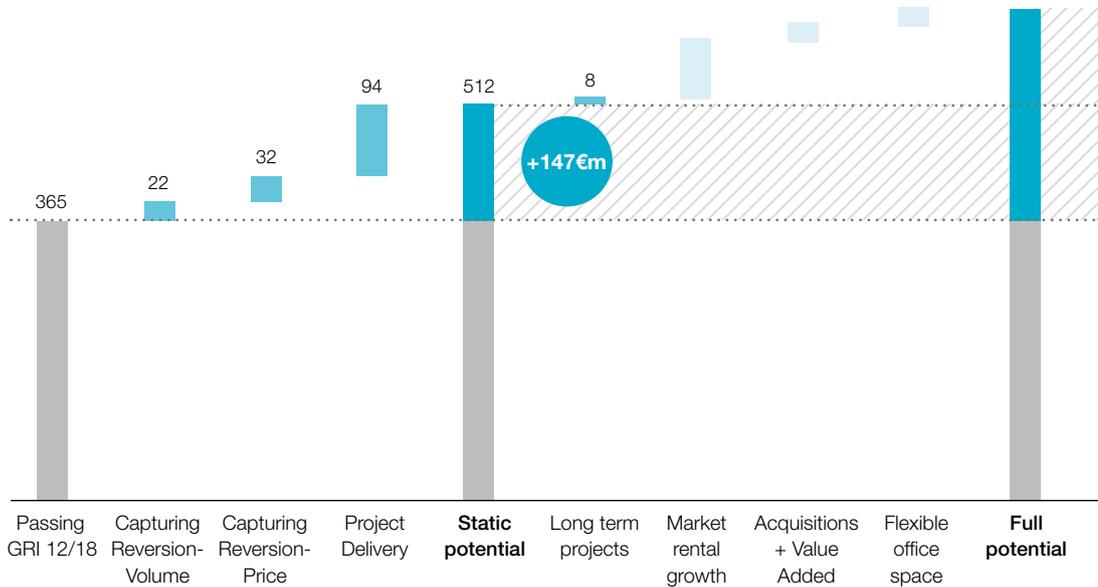
Inversiones *Core* 5-6%

Asimismo Colonial ha obtenido el 17 de octubre 2018 por parte de MSCI el reconocimiento como inversor (*specialist fund*) con mayor retorno inmobiliario en España en los últimos 3 años (retorno medido como incremento de valor más rendimiento neto de los activos). En este *ranking* MSCI incluye tanto inversores inmobiliarios que cotizan en bolsa así como inversores privados. Este resultado refleja de nuevo la capacidad de creación de valor del Grupo Colonial en base a un modelo de negocio industrial con elevado componente “Alpha” que permite batir el mercado.



Potencial de flujo de caja futuro

La cartera de contratos de activos del Grupo Colonial tiene el potencial de alcanzar unos ingresos anuales (*passing rents*) de 512€m, lo que supone un incremento del +40% (+147€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

Evolución del negocio



- 3.1.** Gestión de la cartera de contratos
- 3.2.** Adquisiciones, rotación de activos y cartera de proyectos
- 3.3.** Ingresos por renta y EBITDA de la cartera
- 3.4.** Análisis de la cuenta de resultados
- 3.5.** Estructura financiera
- 3.6.** EPRA *Net Asset Value*

3.1. Gestión de la cartera de contratos

Contratos firmados

Durante el ejercicio 2018, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 117.249m² de oficinas**. Un 82% (96.176m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (21.072m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 55% (64.416m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía.

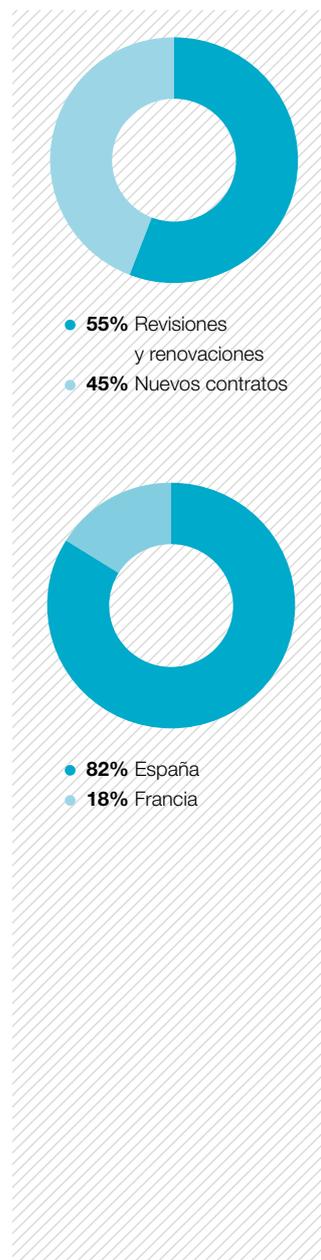
Renovaciones: Se han realizado 52.833m² de renovaciones de contratos, destacando los más de 40.000m² renovados en Madrid.

Las nuevas rentas se sitúan un +26% por encima de las anteriores, destacan Barcelona con +23% y Madrid con +29%. En París, los precios firmados en renovaciones han aumentado un +14% *versus* la renta anterior.

Adicionalmente, se han formalizado 3 contratos de alquiler en el *portfolio* logístico, correspondiente a más de 57.000m².

▼ Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado – m ²	2018	Vencimiento medio	% nuevas rentas vs. ant
Revisiones y renovaciones – Barcelona	9.358	1	23%
Revisiones y renovaciones – Madrid	40.864	2	29%
Revisiones y renovaciones – París	2.610	9	14%
Total revisiones y renovaciones	52.833	3	26%
Nuevos Contratos – Barcelona	16.277	4	
Nuevos Contratos – Madrid	29.677	4	
Nuevos Contratos – París	18.462	8	
Total Nuevas Superficies	64.416	5	na
Esfuerzo comercial total	117.249	4	na



La totalidad del esfuerzo comercial de Colonial, se encuentra repartido entre los tres mercados en los que opera la compañía, destacando las siguientes actuaciones:

▼ Principales actuaciones

Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
Barcelona		
Park Cugat	Cargill & Markem	5.058
Sant Cugat	Accenture & otros	2.557
Avinguda Diagonal 530	CaixaBank	2.555
Berlín 38-48/Numancia 46	Servei Meteorològic de Catalunya, Vilynx Spain & otros	2.383
Madrid		
Martínez Villergas, 49	Iberia & otros	17.235
Príncipe de Vergara, 112-114	Utopic_us, Novo Banco, TMF Group, Fibonad & Coverwallet innovation	10.129
Discovery Building	Empresa tecnológica nuclear, Empresa de joyas, Habitat Inmobiliaria & otros	9.866
Sagasta, 31-33	Mckinsey	6.036
Poeta Joan Maragall, 53	Organismo público	3.945
Francisca Delgado, 11	Neinver	2.786
París		
Washington Plaza	Louis Capital Markets, Candriam, Liberty & otros	8.702
Cézanne Saint-Honoré	Wells Fargo, empresa líder en fabricación monturas de gafas & otros	5.791
Louvre Saint Honoré	Swiss Life Reim & otros	3.613
Logístico		
Miralcampo	Kühne + Nagel	35.780
Rivas Vaciamadrid	Grupo Severiano Servicio Movil	9.612

En España, se han firmado 96.176m² durante el ejercicio 2018, correspondiente a 73 contratos.

En el mercado de oficinas de **Barcelona** se han firmado más de 25.000m² en 30 operaciones. Destaca la firma de más de 5.000m² en el activo de Park Cugat, así como la renovación de 2.000m² en Sant Cugat con Accenture y de 2.500m² en Diagonal 530 con Caixabank, entre otros.

En el mercado de oficinas de **Madrid** se han firmado más de 70.000m² en 43 contratos. Destacamos las firmas en los dos proyectos entregados recientemente, por una parte la firma de más de 10.000m² en Príncipe de Vergara (The Window) con varios inquilinos y por otra, la firma de más de 9.800m² en el inmueble de Discovery Building, también con varios inquilinos. Así mismo, cabe mencionar la renovación de 16.000m² con

Iberia en el activo de Martínez Villergas, la renovación más de 6.000m² en Sagasta 31-33 con Mckinsey, la renovación de casi 4.000m² con un organismo público en Poeta Joan Maragall 53 y la renovación de casi 3.000m² en Francisca Delgado 11 con Neinver.

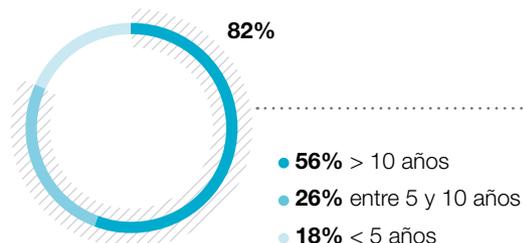
En París se han firmado más de 21.000m² en 27 operaciones, destacando las renovaciones en Washington Plaza de 1.300m² y en Percier de más de 900m². En cuanto a nuevos contratos, cabe mencionar la firma de más de 7.000m² en Washington Plaza y de 5.500m² en Cézanne Saint Honore.

Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta de los precios de mercado.

Análisis cartera de arrendatarios

En cuanto a la cifra de renovaciones de la cartera de contratos, se han firmado 50.222m² en España y 2.610m² en Francia.

Este elevado volumen de renovaciones, ilustra la capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes. Este hecho se refleja también en la antigüedad de los tenants, un 82% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.



▼ Ranking de los 20 principales arrendatarios (42% Renta Total)

RK	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acum.	Antigüedad - Años
1	Natixis Immo Exploitation	París	3%	3%	14
2	GRDF	París	3%	7%	150
3	International Business Machines	Madrid	3%	10%	7
4	La Mondiale Groupe	París	3%	13%	11
5	Exane	París	2%	15%	3
6	Hennes & Mauritz / H & M	París	2%	17%	9
7	Freshfields Bruckhaus Deringer	París	2%	19%	14
8	Grupo Caixa	Barcelona / Madrid	2%	21%	26
9	Zara France	París	2%	23%	8
10	Gas Natural	Barcelona	2%	25%	13
11	Cuatrecases Gonçalves Pereira, S. L.	Madrid	2%	26%	9
12	Comuto	París	2%	28%	4
13	Klepierre Management	París	1%	29%	5
14	Facebook France	París	1%	31%	3
15	Grupo Comunidad de Madrid	Madrid	1%	32%	22
16	Werkhaus	Barcelona / Madrid	1%	33%	14
17	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado	Madrid	1%	34%	13
18	PSAG Automóviles Comercial España	Madrid	1%	35%	10
19	Ingeniería y Econ. del Transporte	Madrid	1%	36%	17
20	Sellbytel Group, S. L.	Madrid	1%	37%	7

Promedio

18

Cabe destacar que Colonial cuenta con una base de clientes solvente y diversificada.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

▼ Distribución de Clientes - por sector de actividad⁽¹⁾



(1) Calculado en base a la totalidad de la cartera.





El Grupo Colonial, junto con sus clientes, trabaja en consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) Número 11: **Ciudades y comunidades sostenibles**.

Gestión de los Clientes

El año 2018 se ha caracterizado por ser un ejercicio de transición en la gestión de los inmuebles y clientes del Grupo Colonial. La correcta integración de los activos, personas y clientes provenientes de la adquisición de Utopicus y la fusión con Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A., han centrado gran parte de los esfuerzos realizados en esta área durante el ejercicio 2018.

Con el objetivo de coordinar, homogeneizar e impulsar las acciones del Plan Estratégico en ESG, en el mes de noviembre se constituyó el Grupo de Trabajo de Clientes. Dicho grupo está formado por representantes de los departamentos de Desarrollo Corporativo, Técnico, Gestión de Inmuebles, Utopicus y SFL, que tiene como cometidos desarrollar “el Plan Director de Fidelización y Satisfacción de Clientes, implementar las acciones previstas en el Plan Estratégico en ESG en este ámbito y, proponer nuevas iniciativas a desarrollar, atendiendo a las mejores prácticas del mercado”.

- > Creación del Grupo de Trabajo de Clientes (E2).
- > Comunicación con las comunidades locales como parte de los procesos de obras de remodelación y rehabilitación de los inmuebles.
- > Involucración de los clientes para el desarrollo de iniciativas ambientales, sociales y de buen gobierno en los inmuebles.
- > Especial atención a la accesibilidad de los inmuebles y al fomento de medios de transporte sostenibles.



Prioridades en la satisfacción y fidelización de los clientes

Principales avances durante 2018

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> > Fidelización de los clientes, a través de una relación proactiva, personalizada y basada en la confianza. | <ul style="list-style-type: none"> > Se ha constituido un grupo de trabajo que tiene como cometido trabajar en el desarrollo del Plan Director de Fidelización y Satisfacción de Clientes del Grupo Colonial. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Fomentar la innovación mediante la oferta de nuevos servicios y actividades en los activos. | <ul style="list-style-type: none"> > Con la adquisición de Utopicus, se han incorporado nuevos servicios y actividades en los activos. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Impulsar una relación y comunicación bidireccional, transparente y a tiempo real. | <ul style="list-style-type: none"> > Se ha lanzado la "Encuesta de Satisfacción y Calidad trienal" (España). SFL ha elaborado el estudio "Paris Workplace 2018" en colaboración con Ifop. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Implementar herramientas <i>online</i> para gestionar y monitorizar los canales de comunicación con los clientes, su satisfacción y protección. | <ul style="list-style-type: none"> > Se ha desarrollado una aplicación que permitirá a los comerciales disponer, en tiempo real, de las características y otros datos relevantes de todos los edificios que conforman el <i>portfolio</i> de la compañía. Asimismo, a fin de anticiparse a las necesidades de los clientes, Utopicus dispone de la herramienta Salesforce. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Asegurar la calidad y la seguridad técnica de los inmuebles que componen la cartera del Grupo Colonial. | <ul style="list-style-type: none"> > Se ha continuado trabajando en las acciones iniciadas en 2017, implementando las mejores prácticas en la materia. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Garantizar la accesibilidad de los inmuebles, tanto en términos de localización como de personas (inmuebles habilitados para personas con discapacidad, movilidad reducida,...). | <ul style="list-style-type: none"> > Se ha comenzado a desarrollar un Plan de Acción para adaptar los inmuebles provenientes de la fusión con Axiare y la adquisición de Utopicus a los estándares del Grupo Colonial. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Fomentar buenas prácticas ambientales y sociales a través de los activos y la relación con los clientes. | <ul style="list-style-type: none"> > Se han incorporado cuestiones ESG en la Encuesta de Satisfacción y Calidad lanzada en España. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Ofrecer una amplia gama de espacios adaptados a las necesidades de los clientes. | <ul style="list-style-type: none"> > Con la incorporación de Utopicus (2017) y la fusión con Axiare (2018), Colonial ha añadido a su <i>portfolio</i> de oficinas, centros logísticos y espacios de <i>coworking</i>. |
| <ul style="list-style-type: none"> > Promover la realización de actividades sociales y de voluntariado con los clientes. | <ul style="list-style-type: none"> > Se han desarrollado actividades sociales y de voluntariado tanto en España como en Francia, descritas en el capítulo 7 "Relación con la comunidad". |

GENERACIÓN DE VALOR A TRAVÉS DE UNA CARTERA DIVERSIFICADA

Un espacio para cada cliente

La incorporación de Utopicus al Grupo Colonial a finales de 2017 y la fusión con Axiare en 2018, ha permitido al Grupo Colonial diversificar la oferta de inmuebles, localizadas en las mejores ubicaciones de Barcelona, Madrid y París, y que se ajustan a las necesidades de los distintos segmentos de clientes.

Colonial se encuentra inmersa en un proceso de mejora de sus procesos en la gestión de los inmuebles y clientes. Se ha desarrollado una aplicación, que permitirá al Dpto. Comercial disponer, en tiempo real, de las características y otros datos relevantes de todos los edificios que conforman el *portfolio* de la compañía. Con su implementación en 2019, se espera agilizar y facilitar la labor comercial de la búsqueda del inmueble que mejor se ajusta a las necesidades del potencial cliente, y con ello, su satisfacción.

Una de las claves para garantizar una correcta gestión de los clientes, es la anticipación a las necesidades comerciales que estos puedan presentar en cada momento. En este sentido, Utopicus cuenta actualmente con una herramienta de gestión de la relación con sus clientes.

Localización y accesibilidad

La ubicación del lugar de trabajo y las conexiones para llegar al mismo son las características más valoradas por los empleados cuando se analizan sus expectativas a nivel de satisfacción y preocupaciones para su bienestar⁽¹⁾.

El Grupo Colonial apuesta por edificios de oficinas y espacios de *coworking* ubicados en las zonas *prime* de Madrid, Barcelona y París, con excelentes conexiones y accesos tanto al transporte público, como a las principales vías interurbanas, para aquellas personas que optan por moverse en vehículos privados. Mientras, en los Centros Logísticos se prioriza su localización en los corredores de distribución más importantes de España. Ello se traduce en un aprovechamiento óptimo del tiempo de desplazamiento y en el fomento de medios de transporte sostenibles, reduciendo así el impacto ambiental en la explotación del activo.

Asimismo, Colonial trabaja para garantizar la accesibilidad física de todos los inmuebles que componen la cartera de activos de la compañía, previniendo cualquier situación de discriminación hacia las personas con movilidad reducida o con algún tipo de discapacidad. En la actualidad, la mayor parte del patrimonio a nivel existente es accesible para los usuarios en silla de ruedas. El porcentaje de inmuebles adaptados alcanza el 100% en España y el 80% en Francia. En Francia, el Grupo se ha marcado el objetivo de llegar al 100% en 2020. Grupo Colonial considera los principales estándares en la materia en todos los proyectos de rehabilitación y obra nueva que se llevan a cabo.

Edificios de oficinas

Oficinas para alquileres en las zonas *prime* de París, Barcelona y Madrid

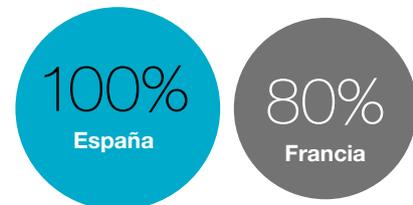
Centros Logísticos

Situados en los corredores de distribución más importantes de España

Espacios de *coworking*

Entornos diferentes, integrados en el paisaje de la ciudad, que se ajustan a las necesidades de sus usuarios

Inmuebles adaptados



(1) Según el estudio Paris Workplace 2018 desarrollado por SFL, en asociación con Ifop.

CARTERA DE SERVICIOS INNOVADORES

Los clientes están constantemente adaptando sus organizaciones a los nuevos retos que se les presentan, y el espacio no puede ser un impedimento en este proceso. Por ello, el Grupo Colonial trabaja para diseñar y ofrecer espacios que estimulen la creatividad, motivación y el trabajo colaborativo, contribuyendo a que sus clientes sean más eficientes y, por lo tanto, más productivos.

La adquisición de Utopicus en octubre de 2017, empresa pionera en España en creación de espacios *coworking*, es un fiel reflejo de este compromiso. Su integración ha permitido, dar respuesta a las necesidades, en materia de organización y distribución de los espacios, que los clientes de Colonial trasladaron en la encuesta “*Community*”, desarrollada a nivel de España durante el pasado ejercicio. En ella, se mostraba la clara tendencia de las compañías hacia teletrabajo e itinerancia, y una mayor necesidad de salas de trabajo, espacios colaborativos y servicios para las personas trabajadoras como, por ejemplo, gimnasios, vestuarios, parking para bicicletas, o zonas de descanso y relajación.

En 2018 se han fomentado las sinergias entre los equipos de gestión de inmuebles, corporativo y de Utopicus. Ello ha posibilitado homogeneizar los servicios prestados a los clientes de la cartera del Grupo y comunicar a los clientes la variedad de espacios y oportunidades que ofrece el Grupo.

SFL ha creado un Comité Design que integra las expectativas de los clientes en los programas de renovación, cuyo objetivo es ofrecer un diseño de espacios donde prima la comodidad, una alta flexibilidad y eficiencia operativa; y una oferta de servicios ajustados a las necesidades de cada cliente.

En su apuesta por la innovación y la aportación de valor a los clientes, Colonial incorpora constantemente nuevos servicios e iniciativas en su cartera de inmuebles y espacios, que le permiten responder a las necesidades de organización, formas de trabajo y movilidad de los clientes en cada momento. Este compromiso se ha traducido en el desarrollo de las siguientes actuaciones durante el ejercicio 2018:

- > Instalación de un *lounge* exterior en el Edificio Discovery.
- > Instalación de un servicio de restauración fría en el *lounge* de Recoletos 37.
- > Ampliación de la red de taquillas multiservicios de la empresa Citibox en el inmueble situado en la C/Martínez Villergas 49 (Madrid).
- > Ampliación de la red de plazas de aparcamiento por minutaje (We Smart Park) en el Edificio Illacuna (Barcelona).

- > Impulso de iniciativas medioambientales dirigidas a clientes, como la celebración del Sustainable Week, Green Mentor (para mentorizar a las empresas y *coworkers* en el ámbito medioambiental), el World Clean Up, la apertura de restaurantes ECO, la elaboración de un manual de buenas prácticas verdes en espacios de trabajo, así como la organización de otros eventos y actividades de concienciación en las instalaciones de Utopicus.
- > Promoción de actividades y eventos sociales y solidarios, entre las que se encuentran campañas de recogida de juguetes, el fomento del emprendimiento, la cesión de espacios a ONGs, y la convocatoria de las Becas Zinkers, para impulsar proyectos que ayuden a imaginar nuevas profesiones, formas de trabajar, y modelos de gestión y relaciones laborales disruptivas.
- > Formación en *soft-skills* (*mindfulness*, autoconocimiento, gestión del estrés, *corporate balance*,...) para *coworkers* a través de la Utopic School.
- > Creación de plazas de aparcamiento para bicicletas en el edificio de J. Abascal 56 de Madrid y 96 Léna de París.
- > Instalación de lineales para aparcar parkings patinetes eléctricos y armarios para almacenar bicicletas plegables en el edificio de la Avda. Diagonal 530, adaptándose a las nuevas formas de movilidad que están emergiendo en las grandes ciudades.
- > Creación de un gimnasio, una zona de bienestar, salas de reuniones y un “*Coffee Lounge*” en el edificio Washington Plaza de París. Adicionalmente, se ha creado la figura de *Community Builder*.

Con miras a 2019, se prevé continuar extendiendo los servicios ofertados al resto de edificios que componen la cartera, en concreto:

- > La instalación de un servicio de cafetería y vending en el vestíbulo del Edificio Illacuna.
- > La ampliación de la red de taquillas multiservicios de la empresa Citibox en inmuebles de Barcelona (Ciutat de Granada) y Madrid (J. Abascal 56 y Alfonso XII 62).
- > Creación de un *lounge* exterior en los edificios de Santa Engracia 120 y de Arturo Soria 336 (Madrid).
- > Adicionalmente, se está estudiando la posibilidad de incorporar cargadores para bicicletas y coches eléctricos en sus inmuebles, contribuyendo así a las nuevas formas de transporte sostenible.

Las acciones ya previstas serán complementadas con aquellas que resulten del Plan de Acción derivado de la Encuesta de Satisfacción y Calidad trienal lanzada en España durante 2018, así como las iniciativas propuestas por el Grupo de Trabajo de Clientes.

LA SALUD Y SEGURIDAD EN LOS INMUEBLES

El Grupo Colonial ha seguido trabajando para implementar las mejores prácticas del mercado a fin de garantizar que sus inmuebles se encuentren en perfectas condiciones desde el punto de vista de la salud y la seguridad.

De esta manera, el Grupo ha mantenido diversas reuniones en el marco de la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE), con los distintos proveedores de los edificios, para asegurar el cumplimiento de los estándares previstos en la normativa española de seguridad y salud.

Asimismo, a fin de reducir los riesgos para la salud y seguridad de sus ocupantes, el Grupo ha continuado implementado acciones que persiguen que los activos sean más saludables y, contribuir a la reducción de la contaminación:

- > Eliminación de materiales y productos que contengan amianto siempre que sea posible.
- > Eliminación de todos los equipos que funcionan con refrigerantes que contienen HCFC (principalmente R22).
- > Sustitución de los filtros de aire tradicionales por filtros de polarización activa SIPAP®, para reducir el consumo energético de estos y continuar cuidando la calidad del aire de los edificios. Estos se están instalando en todos los edificios de Grupo Colonial en España.
- > Abolición de las calderas de combustible que causan emisiones significativas de dióxido de azufre y óxidos de nitrógeno.
- > Estudiar la sustitución de las torres de refrigeración abiertas lo antes posible con el fin de prevenir cualquier riesgo de legionela.

Con esta finalidad, en 2018 SFL ha implementado una Carta Ambiental y una Guía de Procedimientos para administrar los riesgos de salud y seguridad, aplicable a todos los inmuebles de su cartera. Además, en 2018, el 93% de los activos bajo gestión operativa del Grupo en Francia han sido monitoreados en materia de riesgos de salud y seguridad.

GESTIÓN DE LA SATISFACCIÓN

Con la finalidad de comprender las necesidades y expectativas de los clientes en todo momento, y así adaptar las actuaciones a mejorar su satisfacción y asegurar su fidelización, el Grupo Colonial desarrolla encuestas de satisfacción adaptadas a cada tipología de cliente y su localización.

Encuestas de Satisfacción - España

Colonial ha realizado en 2018 la **Encuesta de Satisfacción y Calidad** trienal de clientes (la última fue realizada en 2015).

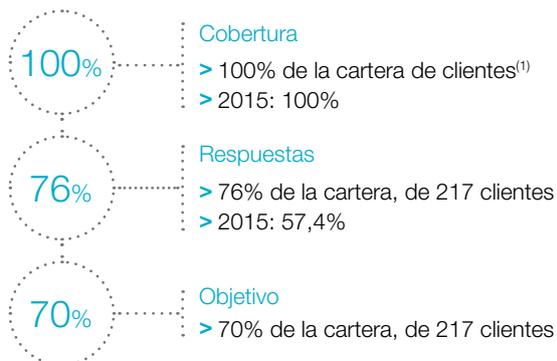
Dicha encuesta lanzada por el Departamento de Gestión de Inmuebles ha contado con una mayor presencia de cuestiones ambientales y sociales. Ello ha permitido conocer la importancia que sus clientes otorgan a cuestiones como, la construcción sostenible, comunicación sobre la gestión ambiental y social de los edificios, accesibilidad; así como su disponibilidad para proporcionar a Colonial datos sobre los consumos, residuos y costumbres de movilidad, que le permitan calcular su huella de carbono. Las cuestiones que conforman la encuesta han sido agrupadas en las siguientes cuatro categorías:

- > Imagen corporativa
- > Tendencias del mercado inmobiliario
- > Inmuebles y servicios de Colonial
- > ESG y Política Medioambiental

La encuesta está dirigida a los 217 clientes de los activos de Colonial en España, exceptuando aquellos ubicados en los edificios que se han incorporado al *portfolio* del grupo en 2018. En el momento de conclusión de la encuesta, un 76% de los clientes que conforman la cartera de Colonial, que a su vez equivales al 87% de la facturación y al 67% de la superficie arrendada, habían cumplimentado la encuesta, superando el objetivo fijado antes de su lanzamiento.

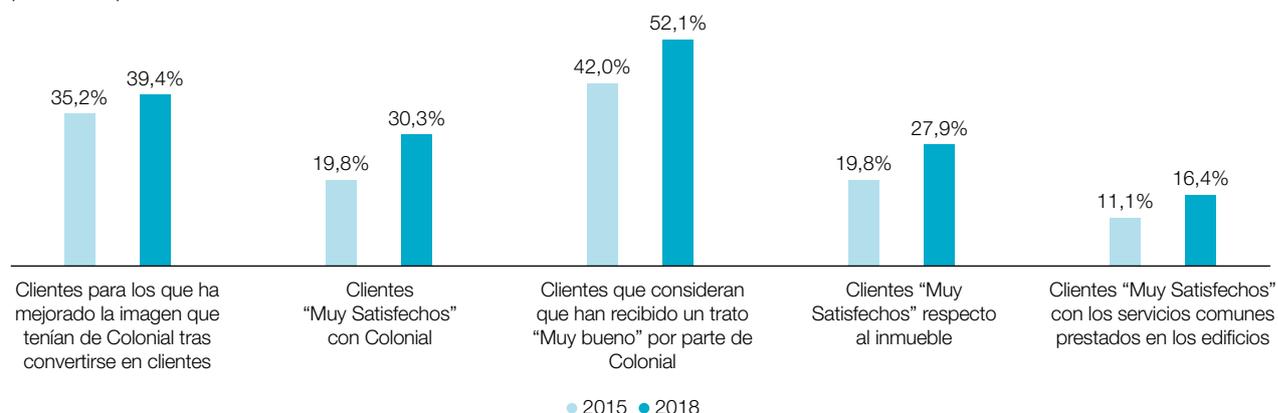
Encuestas con mayor presencia de cuestiones ambientales y sociales

▼ Principales datos de la Encuesta de Satisfacción y Calidad 2018

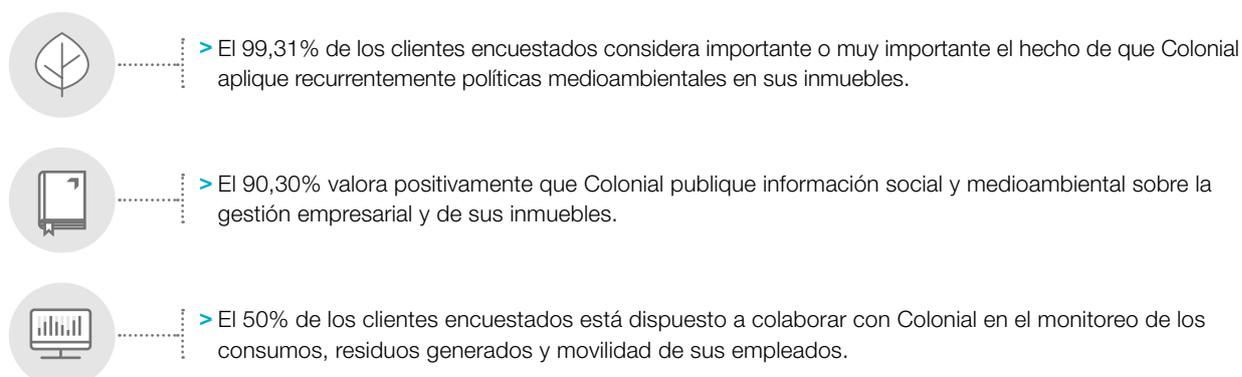


(1) Exceptuando aquellos clientes ubicados en los activos incorporados a raíz de la fusión con Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A.

El análisis preliminar de los resultados ha reflejado un aumento de los clientes “muy satisfechos” con el trato recibido como cliente, con el inmueble y los servicios prestados por Colonial.



▼ Principales resultados de la encuesta en materia ESG



Con el objetivo de mantener un canal de diálogo fluido y constante, el Grupo de Trabajo de Clientes está estudiando la posibilidad de implantar encuestas de satisfacción anuales, adicionales a la encuesta trienal. Dichas encuestas se centrarían en una o varias de temáticas o focalizados en un % concreto de la cartera de clientes. Adicionalmente, se está abordando la posibilidad de automatizar el sistema de realización de las encuestas.

Atendiendo al perfil de clientes y servicios ofrecidos a través de Utopicus, en 2018 se lanzó una encuesta de satisfacción dirigida a los *coworkers* que hacen uso de los espacios de trabajo y salas colaborativas que el Grupo Colonial pone a su disposición en Madrid y Barcelona. La finalidad de la encuesta era conocer su satisfacción con los espacios de trabajo ofertados, la relación con otros *coworkers* y su interés por futuras iniciativas que se desarrollará Utopicus como eventos, nuevos espacios de trabajo, grupos de *slack* por aficiones, entre otros.

Encuesta de satisfacción Francia

Las encuestas de satisfacción se realizan bianualmente en Francia, siendo la más reciente la desarrollada en pasado año 2017. Los resultados reflejaron un nivel de satisfacción general muy elevado, donde el 92% de los clientes se mostraron satisfechos o muy satisfechos con los locales proporcionados por SFL, cifra que alcanzó el 100% en algunos de los edificios como por ejemplo Grenelle 103 o #cloud.paris.

La localización de los inmuebles (proximidad de los transportes, medio ambiente urbano y visibilidad para la empresa), la calidad arquitectónica (estado, belleza y diseño de los inmuebles), y la calidad y eficiencia de los espacios de trabajo (luminosidad, confort y convivencia), son los ámbitos que en mayor medida destacaron las personas encuestadas.

Más allá de las encuestas, la plataforma web MEX (Maîtrise de L'EXploitation), permite a SFL hacer un seguimiento continuado en el tiempo de los indicadores de satisfacción del cliente y el rendimiento de los edificios. A 31 de diciembre de 2018, 14 de los 20 activos estaban siendo monitorizados a través de esta herramienta.

CANALES DE GESTIÓN Y COMUNICACIÓN

En los últimos años, el Grupo Colonial ha apostado por implementar herramientas que le permiten comunicarse de forma más directa con sus clientes, así como involucrarles en la gestión de los edificios, en particular, en cuestiones ESG.

▼ Principales resultados de la encuesta a *coworkers*



> El 88% de los encuestados declara conectar y/o socializar con otros *coworkers*.



> El 91% de los *coworkers* valoran positivamente el clima y ambiente de trabajo los espacios de Utopicus.

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.
- > Como parte del compromiso del Grupo Colonial con la sostenibilidad y el Medio Ambiente, los gerentes deben promover medidas para reducir el consumo de energía, y reportar periódicamente acerca de los progresos alcanzados. En este sentido, los gerentes de los inmuebles están formados en cuestiones de sostenibilidad, concretamente, en relación a 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.

Comités Verdes

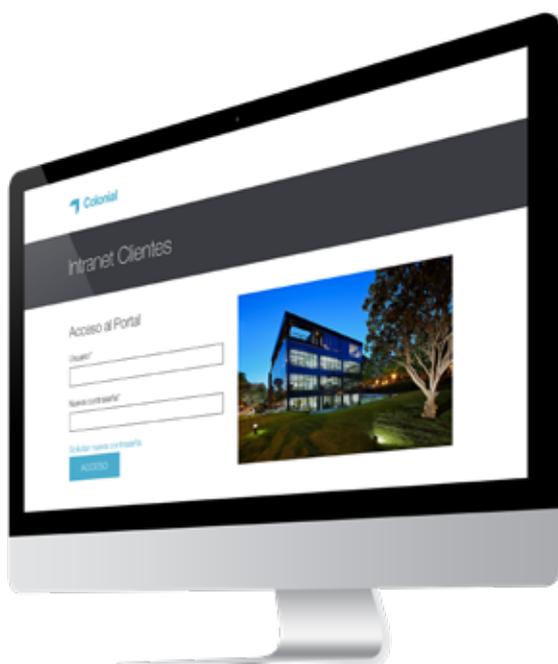
Con motivo de los Comités de Clientes, SFL presenta los principales indicadores ambientales. Se trata de una oportunidad para intercambiar opiniones sobre el rendimiento de los edificios y las mejoras previstas.

Intranet clientes

Adicionalmente, el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes una intranet donde pueden consultar y gestionar telemáticamente, y de manera ágil, todos aquellos aspectos relacionados con la utilización del inmueble.

En España, la intranet puede accederse a través de la página web corporativa de Colonial (<https://www.inmocolonial.com>), donde se ofrecen los siguientes servicios:

- > Creación de avisos por averías en los edificios
- > Newsletters
- > Correspondencia con conserjería
- > Encuestas
- > Canal de Sugerencias y Quejas
- > Documentación y manuales de los edificios
- > Servicios de Inmuebles
- > Información de accesibilidad y transporte
- > Reservas de espacios comunes



“Un café con el gerente” (España)

Con el objetivo de promover una relación más cercana con sus clientes, en un ambiente distendido, que permitiera obtener de manera más directa sus sugerencias, comentarios y expectativas, Colonial lanzó en 2012 el programa “Un café con el gerente”.

El programa ha venido desarrollándose anualmente desde entonces, persiguiendo conocer periódicamente la opinión de clientes acerca del nivel de confort en los edificios, atendiendo a los servicios e instalaciones que Colonial pone a su disposición. El aumento del grado de satisfacción de los clientes acerca del trato recibido por Colonial en la Encuesta de Satisfacción y Calidad 2018, atestiguan el buen funcionamiento de este programa y el compromiso de Colonial de fomentar una relación cercana con los clientes de sus inmuebles.

Barómetro ParisWorkPlace (Francia)

Como cada año, en 2018 SFL ha vuelto a realizar el estudio ParisWorkPlace, que 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 bienestar. Los resultados del ParisWorkPlace denotan que la importancia que el Grupo otorga a la accesibilidad y localización de los inmuebles se alinea con las expectativas de los clientes.

Periódico bianual en Washington Plaza (Francia)

Por su parte, SFL pone a disposición de los clientes en Washington Plaza un periódico, que se publica dos veces al año para informarlos sobre novedades en el edificio.

Folletos de bienvenida

Grupo Colonial dispone de guías de bienvenida dirigidas a los ocupantes de sus edificios, tanto en España como en Francia, en las que el usuario puede encontrar toda la información relacionada con el edificio y su funcionamiento: presentación histórica, horarios, accesibilidad (peatones, personas con movilidad reducida, vehículos, transporte público...), seguridad, gestión técnica (energía, gestión del agua, residuos...), servicio de catering u otros servicios implementados en el edificio.

El Blog de Colonial

El Blog de Colonial (inmocolonial.com/blog) se creó en 2013 con la finalidad de ir más allá de una mera comunicación de las novedades entorno a Colonial, acercando a los clientes y demás visitantes de su página web corporativa, las últimas tendencias en el sector inmobiliario y el ámbito de la sostenibilidad y el bienestar.

Disponible en castellano, catalán e inglés, el blog introduce semanalmente a sus lectores en una nueva cuestión de actualidad, como la importancia de crear entornos de trabajo donde prime el bienestar (iluminación, calidad del aire, consejos para hacer frente al sedentarismo, malas posturas...), para acercar y retener al mejor talento; edificios sostenibles como herramienta para contribuir a la lucha contra el cambio climático o innovaciones que marcarán el futuro del sector.

Asimismo, a fin de promover la conexión con y entre sus *coworkers*, Utopicus dispone de newsletters, foros de debate, web y una app.

Redes sociales

Colonial está presente también en las siguientes redes sociales:



Con el objetivo de garantizar la calidad de los servicios e instalaciones que se prestan a través de los inmuebles, y potenciar la satisfacción de los clientes, Colonial pone a su disposición un Canal de Sugerencias y Denuncias donde pueden reportar cualquier insatisfacción o discrepancia. Estas comunicaciones también pueden ser realizadas personalmente a los Gerentes de los Inmuebles.

En 2018, se han recibido un total de tres reclamaciones de sus clientes, las cuales fueron gestionadas a través de los gerentes de los inmuebles afectados, cumpliendo con los compromisos de respuesta fijados por el Grupo:

▼ Compromisos de respuesta

- > Emitir siempre un correo de respuesta como comprobante de recepción.
- > Contactar con el cliente afectado en el transcurso de la misma jornada laboral en la que se ha realizado el envío.
- > Analizar periódicamente el conjunto de correos recibidos con la finalidad de intentar que los hechos que los provocaron no se vuelvan a repetir.

PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS

Los esfuerzos de Colonial por desarrollar herramientas que le permitan gestionar y supervisar en tiempo real y de manera inteligente los inmuebles que conforman su cartera, fueron reconocidos en diciembre de 2018 con el premio Netexplo Change a la mejor iniciativa de innovación digital empresarial, por su *software* Smart Building System.

La aplicación, desarrollada íntegramente por Colonial, permite a gestores y usuarios administrar de manera rápida e inteligente, aspectos como la calefacción, aire limpio, luces o consumo del inmueble. Se espera que en 2019 esté implementada en la totalidad del *portfolio* de Colonial.

Netexplo es un Observatorio Mundial que desde 2007 analiza las tendencias en el mundo digital y estudia su impacto en la sociedad y en las empresas.





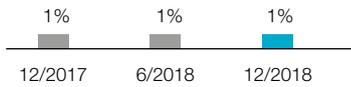
Ocupación del *Portfolio*

La desocupación EPRA total⁽¹⁾ del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en niveles del 4%⁽¹⁾.

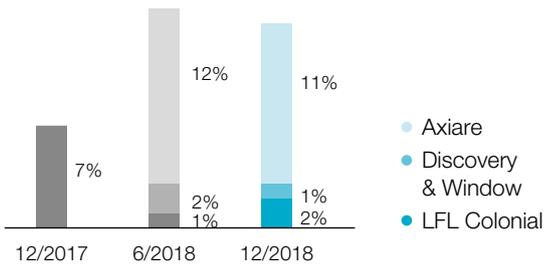
▼ Desocupación EPRA⁽²⁾

Desocupación oficinas & Total - Evolución *Portfolio* Colonial

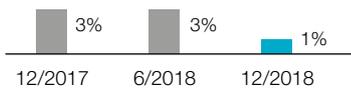
Barcelona



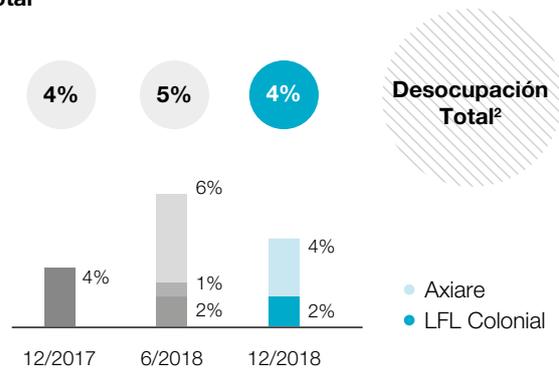
Madrid



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 el *portfolio* de oficinas de **Barcelona** y **París** con unos ratios de desocupación del 1%.

La cartera de oficinas de Madrid tiene a cierre del año 2018 una desocupación del 11%.

- > 7% corresponden a la cartera de Axiare, en particular destacan los proyectos entregados Ribera de Loira y Avenida Bruselas, este último edificio singular finalizado en el 4T de más de 14.000m² de máxima calidad.
- > 1% de la desocupación corresponde a los recién entregados proyectos de Discovery Building y The Window con una ocupación del 85% y del 89%, respectivamente a cierre del ejercicio 2018, ambos estarán 100% ocupados en las próximas semanas.

> El resto de la cartera de Madrid tiene una desocupación del 2%.

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

Los metros disponibles actualmente suponen una oferta de máxima calidad en segmentos de mercados 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	2018	Desocupación oficinas EPRA
Barcelona	1.253	509	285	2.047	1%
Madrid	30.373	14.635	7.071	52.080	11%
París	0	6.026	235	6.260	1%
Total	31.626	21.170	7.591	60.387	4%

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



P. Castellana, 163



Alfonso XII



López de Hoyos, 35



José Abascal, 56



Ribera de Loira, 28



Av. de Bruselas



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 62% 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.

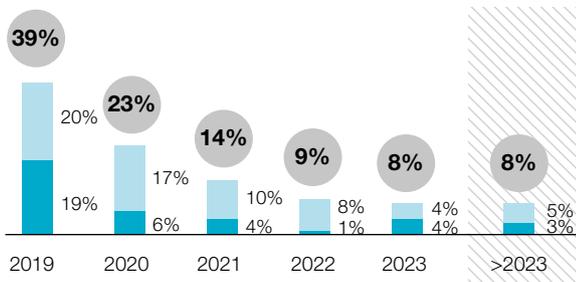
En **Francia**, la estructura de contratos es a más largo plazo, en línea con el comportamiento de los actores en dicho mercado.

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.

▼ Caída contratos en valor económico⁽¹⁾ - Primera salida potencial⁽²⁾

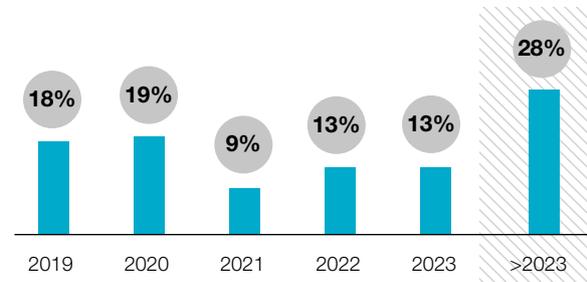
(% *passing rent* de las superficies a contratar)

España



● Barcelona ● Madrid

Francia



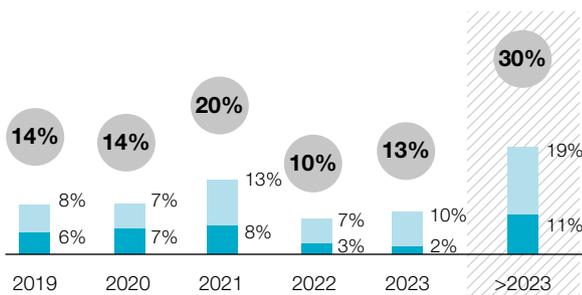
(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

(2) Fechas de renovación en base a la primera salida potencial de los arrendatarios actuales.

▼ Caída contratos en valor económico⁽¹⁾ - Fecha fin contrato⁽²⁾

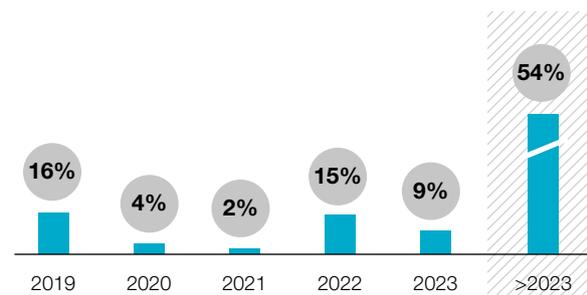
(% *passing rent* de las superficies a contratar)

España



● Barcelona ● Madrid

Francia



(1) % = superficies a contratar x renta actual / renta actual de la cartera.

(2) 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 diciembre de 2018 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

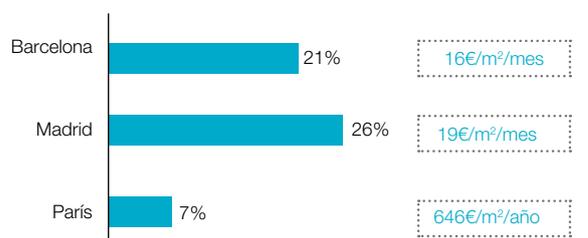
El potencial de reversión estático⁽¹⁾ de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2018 se sitúa en un +21% en Barcelona, +26% en Madrid y +7% en París.

El vencimiento de la cartera logística es de 3 años hasta el primer riesgo y de 5 años hasta fin de contratos.

En particular, el potencial de reversión estático⁽¹⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 53€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

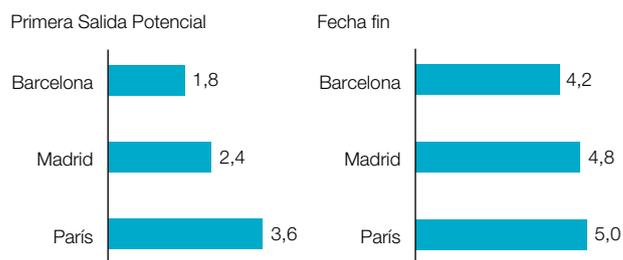
▼ Cifras diciembre 2018

“Reversionary potential”⁽²⁾

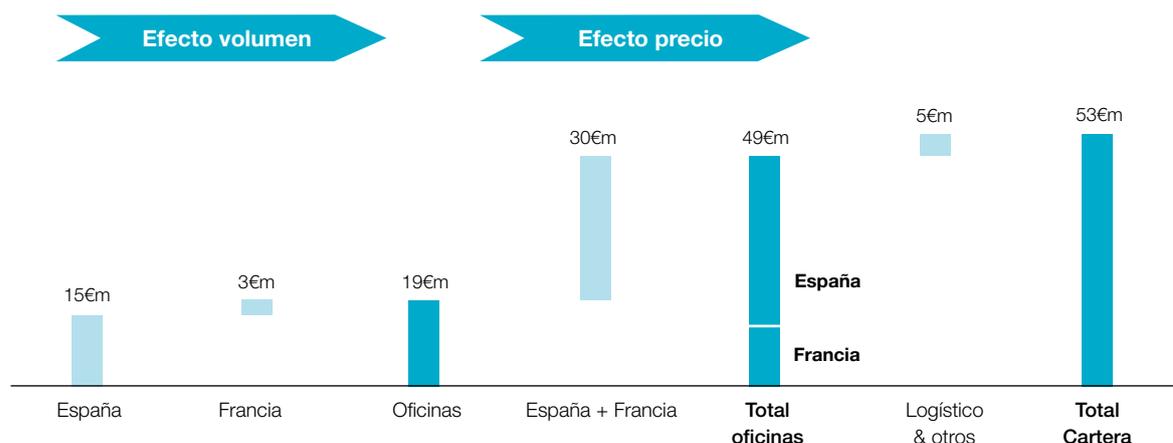


Passing rent actual⁽³⁾

Vencimiento medio de los contratos (años)



▼ Potencial de reversión de ingresos por rentas



(1) Sin incluir impactos de cambio de ciclo en las rentas.
 (2) Potencial máximo de la cartera de superficies en explotación.
 (3) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas.

3.2. Adquisiciones, rotación activos y cartera de proyectos

Adquisiciones

ADQUISICIONES ALPHA III

Colonial ha iniciado el año 2018 con la ejecución del Proyecto Alpha III, que incluye la adquisición de cinco activos, cuatro en Madrid y uno en Barcelona, con una inversión total prevista de 480 millones de euros. Con Alpha III, el Grupo Colonial ya había cumplido en enero con el objetivo de inversión para todo el año 2018.

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

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

(2) Potential running yields on cost para los próximos años.

En el marco de Alpha III, se han adquirido cuatro activos en Madrid: dos solares en Méndez Álvaro, situado en el sur del Distrito Central de Negocios (CBD) donde se realizará el desarrollo de más de 110.000m² de oficinas repartidos en varios complejos y la adquisición de dos activos de alta calidad en nuevas áreas de negocio de la capital, Arturo Soria y EGEO-Campo de las Naciones. Adicionalmente, Colonial ha adquirido un activo en Gal·la Placídia, ubicado en el CBD de Barcelona, en el cual se llevará a cabo una reforma completa con el objetivo de potenciar iniciativas de *coworking*.

La compra del inmueble de Arturo Soria y de Méndez Álvaro se escrituró durante el ejercicio 2017, mientras que los inmuebles de EGEO y de Gal·la Placídia durante este ejercicio 2018.

Las principales características de las adquisiciones **Alpha III** son las siguientes:

- > **Méndez Álvaro.** Colonial apuesta por el sur del CBD de Madrid con la adquisición de más de 110.000m² de superficie sobre rasante de oficinas. Los dos solares adquiridos se encuentran situados en el mercado de Méndez Álvaro, justo al sur del CBD de Madrid, muy cerca de la estación de Atocha. La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso andando desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30. El mercado de Méndez Álvaro ha experimentado un crecimiento exponencial en los últimos años, con el establecimiento de varias multinacionales como Repsol, Amazon, Ericsson, Mahou, entre otras.
- > **EGEO.** Inmueble de 18.254m² sobre rasante ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones, Madrid. El activo cuenta con una ubicación inmejorable, con fáciles accesos en transporte público al CBD y aeropuerto. La adquisición permite incorporar al *portfolio* de Colonial un edificio de alta calidad, con plantas de 3.000m² divisibles en hasta 8 módulos, que permiten una elevada flexibilidad para el alquiler. Actualmente está ocupado al 98% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 4.300€/m².
- > **Arturo Soria.** Activo de 8.663m² de alta calidad situado en la zona de Arturo Soria, en el norte de Madrid. El activo destaca por situarse en una localización con excelentes comunicaciones, posicionando al edificio en una óptima situación para capturar inquilinos que deseen ubicarse en el norte de Madrid y contar con accesos fáciles en transporte público al centro de la ciudad y Aeropuerto. Actualmente está ocupado al 100% a varios inquilinos y tiene un alto potencial de incremento de rentas. El coste de adquisición se sitúa en 3.300€/m², repercusión muy atractiva que permite un alto potencial de generación de valor para los accionistas de la compañía.
- > **Gal·la Placídia.** Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gracia 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 Utopic_US, 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.

ADQUISICIONES ALPHA IV

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

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

1. **Desinversiones:** Colonial ha firmado durante el tercer trimestre la venta de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid por un precio total de 441€m.

Las ventas se han realizado en condiciones muy favorables para la compañía, con una prima del 12% sobre la última valoración⁽³⁾. Los activos vendidos son activos no estratégicos maduros y/o fuera de la zona CBD, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000m².

2. **Adquisición del 22% de SFL:** Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La operación se realiza a través del traspaso del 22,2% de las acciones de SFL en poder de QIA (13,6% en propiedad de Qatar Holding LLC y 8,6% en propiedad de DIC Holding LLC) a Colonial.

Nota: Precio adquisición + *capex* futuro.

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

(2) TIR desapalancada a 10 años.

(3) GAV 6/18 para activos operativos & precio adquisición + *capex* futuro en el proyecto.

La operación se estructura a través de:

- > Una ampliación de capital no dineraria de 53.523.803 acciones de Colonial, representativas del 10,5% del capital de la Sociedad tras la operación, por las que QIA entrega a Colonial 7.136.507 acciones de SFL, representativas del 15,34% del capital social de la filial francesa.
- > Un canje de acciones entre Colonial y QIA por el cual QIA intercambia un total de 400.000 acciones de SFL de su propiedad, representativas del 0,86%, por 3.000.000 acciones de Colonial que la Sociedad mantiene en autocartera.
- > La compra venta de 2.787.475 acciones de SFL, representativas del 5,99% del capital social, por la que Colonial abona 203€m a QIA.

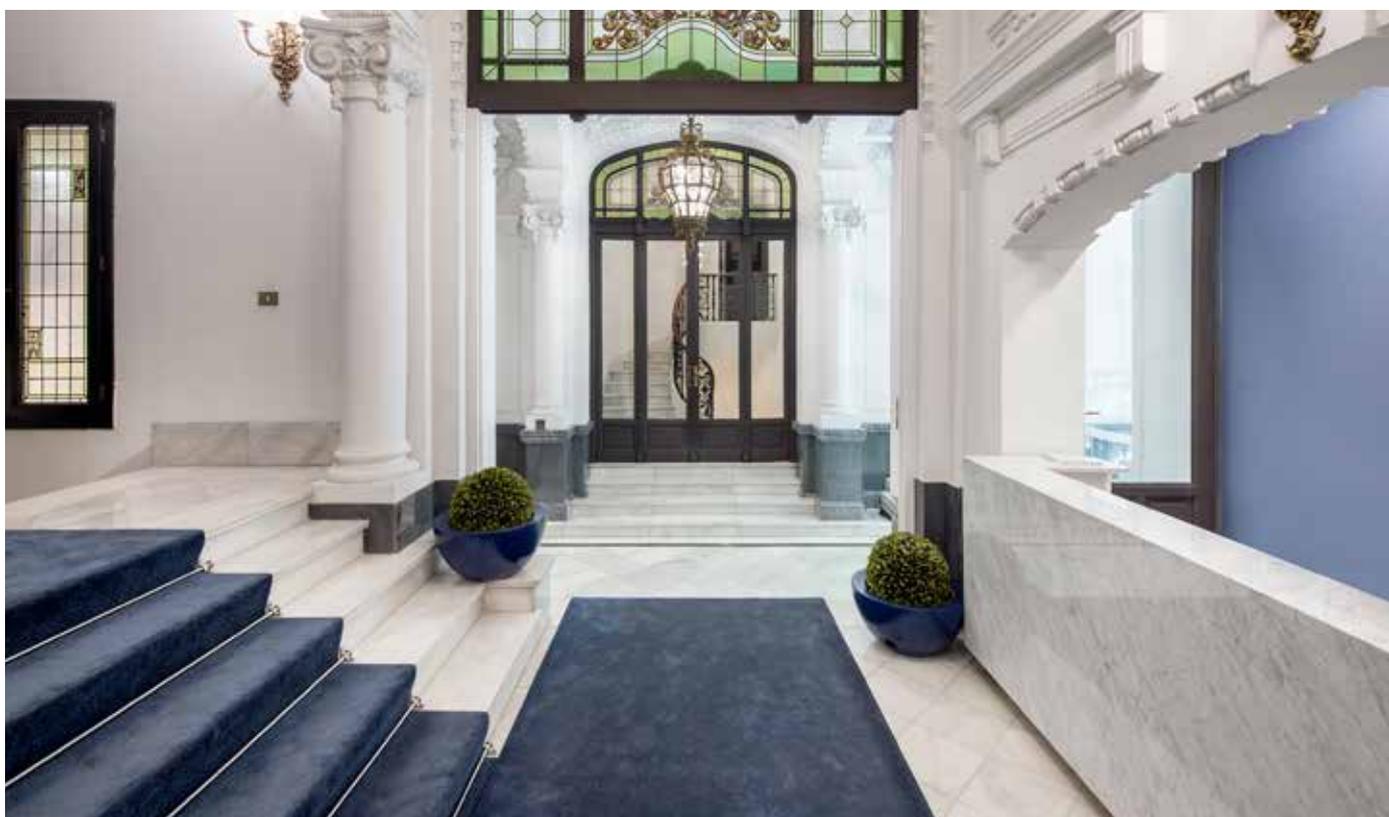
El total de la operación asciende a 718€m, de los cuales una cuarta parte son aportados por Colonial a través del pago en efectivo y con acciones propias que facilitan la optimización de la operación y la parte mayoritaria a través de una ampliación de capital de Colonial suscrita por QIA.

La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial que accede a 10,3 millones de acciones de SFL, representativas del 22,2% del capital social, a un precio medio de 69,6€ por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.

Con esta operación, la compañía española da un significativo paso adelante en la estrategia de mayor simplificación accionarial del Grupo reforzando su accionariado con inversores a largo plazo.

3. **Adquisición de un activo *Prime* en Barcelona – Diagonal 525:** Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje *prime* de la Diagonal de Barcelona. Actualmente, el edificio está alquilado al 100% a un único inquilino, si bien está previsto realizar una rehabilitación integral.

A finales del año 2018 varios accionistas se han aproximado a Colonial para ofrecer acciones de SFL, por lo que el Grupo Colonial ha adquirido en torno a un 1% adicional del capital de SFL. La participación actual del Grupo Colonial en su filial francesa asciende al 81,7%.



Cartera de Proyectos

PROYECTOS ENTREGADOS

En el año 2018 se han entregado exitosamente 3 proyectos que fueron adquiridos en el año 2015 (Discovery y The Window) y en el año 2016 (Parc Glories) en el marco de la operación Alpha I. Los tres edificios constituyen un referente en su zona y finalmente han obtenido rentas muy superiores a las previstas en el estudio inicial.

Parc Glories, en Barcelona, se ha convertido en un edificio de referencia en el 22@, mercado que se ha transformado en un hub tecnológico de primer nivel en Europa. El inmueble cuenta con plantas diáfanos de 1.800m² y alberga la sede para el sur de Europa de la empresa tecnológica americana "King" y la central de Schibsted, empresa tecnológica de origen noruego.

Discovery Building, ha generado un alto interés en el mercado y ha permitido generar sinergias con los proyectos de la cartera de Axiare. Casi 4.000m² de superficie han sido ocupados por inquilinos provenientes de los edificios de Miguel Angel y Velázquez, acelerando por un lado la ocupación del activo y por el otro, el inicio de las reformas en ambos proyectos.

The Window constituye un referente importante en el mercado de Madrid tanto por su singularidad (edificio con múltiples terrazas) como por su carácter "híbrido" al combinar superficie de oficinas tradicional (7.500m²) con una oferta espacio de *coworking* a través de nuestra filial "UtopicUs" (de 3.850m²). Esta oferta mixta ha permitido atraer de manera más rápida clientes y a precios muy superiores de los previstos.



Discovery



Príncipe de Vergara



Parc Glòries



Renta media firmada

26
€/m²/m

24
€/m²/m

20
€/m²/m

vs estimación inicial

+24%

+22%

+30%

Rentabilidad sobre coste total

7,8%

7,6%

7,9%

Crecimiento de valor⁽¹⁾

77%

76%

99%

(1) Valor a diciembre de 2018 vs coste total.

CARTERA DE PROYECTOS Y REHABILITACIONES

A fecha de publicación de este informe, Colonial dispone de una cartera de proyectos de oficinas y comercial de más de 211.000m² para crear productos de primera calidad que ofrecen una alta rentabilidad y por tanto un crecimiento de valor futuro con sólidos fundamentales.

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total coste €m ⁽¹⁾	Total coste €m ⁽²⁾	Yield on Cost
1 Pedralbes Center 	Barcelona	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gal·la Placidia / Utopic_us	Barcelona	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Ángel, 23	Madrid	100%	2H 20	8.036	64	7.999	5,8%
4 Castellana, 163	Madrid	100%	2020 / 21	10.910	52	4.803	6,5%
5 Diagonal, 525	Barcelona	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Emile Zola / Destination XV	París	82%	2H 21	24.500	280	11.428	5,0%
7 Iena, 96	París	82%	1H 21	9.300	147	15.801	5,0%
8 Velázquez / Padilla, 17	Madrid	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,5%
9 Plaza Europa, 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	32	2.257	7,0%
10 Méndez Álvaro Campus ⁽²⁾	Madrid	100%	2H 22	89.871	287	3.188	7,5%
11 Sagasta, 27	Madrid	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,5%
12 Louvre Saint Honoré 	París	82%	2023	16.000	205	12.831	7,3%
Total Office Pipeline				211.582	1.295	6.119	6,3%

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

(2) Parte alta del rango: 3.032€m² - 3.188€m² y 273€m - 287€m.

Los proyectos están avanzando según lo previsto y se prevé su entrega progresivamente durante los siguientes 5 años.

En **Barcelona**, destacan los proyectos de Pedralbes Centre, Gal·la Placidia, Diagonal 525 y Plaza Europa 34. Estas actuaciones supondrán la creación de más de 31.000m² de espacios de oficinas con los más altos estándares de mercado.

Destacamos la rehabilitación del centro comercial de Pedralbes Centre, proyecto que implicará una reorganización del espacio, favoreciendo las grandes unidades minoristas y aumentando la superficie disponible, situación que atrae a inquilinos grandes y de prestigio. El centro comercial presentaba unas ineficiencias en el uso del espacio y en los costes de gestión y dicha rehabilitación supondrá una oportunidad de maximizar rentas y optimizar valor.



Pedralbes Centre



Gal·la Placidia



Diagonal, 525



Plaza Europa, 34



En **Madrid**, destacamos el proyecto que se realizará en el solar adquirido en Méndez Álvaro en el sur del CBD Madrid, así como los proyectos: Miguel Ángel 23, Castellana 163, Velázquez/Padilla 17 y Sagasta 27. Todos estos proyectos, añadirán más de 130.000m² de oficinas a nuestra cartera y ubicados en las mejores zonas de la capital.

Destacamos el solar adquirido en Méndez Álvaro en el marco del proyecto Alpha III y donde se creará un campus emblemático de 90.000m² en el sur del centro de Madrid. Las obras empezarán a mediados del año 2019 y terminarán a finales de 2021. Será un macro proyecto donde se creará un campus innovador de uso mixto con oficinas y residencial de alta gama. El campus incluirá grandes áreas comunes de zonas verdes y servicios para los inquilinos del campus. El proyecto obtendrá las máximas certificaciones energéticas.

En el *portfolio* de **París**, cabe mencionar tres “Flagship projects”: Destination XV, Louvre St. Honoré y Iéna. Todos ellos están ubicados en las mejores zonas de la Capital francesa y constituyen juntos más de 40.000m² de nuevos espacios con un enorme potencial de creación de valor en los próximos años.

Destacamos el nuevo desarrollo de un proyecto de *retail* en el edificio Louvre Saint Honoré que contará con cerca de 16.000m². Se trata de un desarrollo del espacio de “*retail*” en las plantas bajo rasante, planta baja y primera de dicho edificio. Dicho proyecto “*Prime Factory*” se realizará con acabados y especificaciones técnicas de máxima calidad y tiene prevista su finalización para 2023 con capacidad para atraer *tenants* de primer nivel.



Méndez de Álvaro



Miguel Ángel, 23



Paseo Castellana, 163



Velázquez-Padilla, 17



Sagasta, 27



Destination XV



Louvre Saint Honoré



96 Iéna

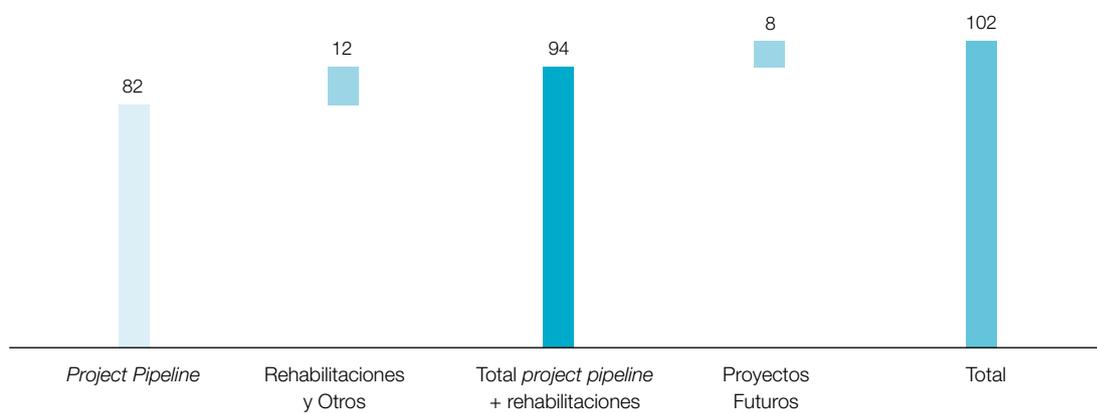


En cuanto a la cartera de logístico, tenemos el desarrollo de un proyecto de 131.000m² en San Fernando de Henares, la ubicación más cercana a Madrid en el Corredor de Henares, uno de los centros logísticos más importantes de España.

La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 102€m anuales.

Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones en la cartera en explotación, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado. Asimismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² en el submercado de 22@ en Barcelona y un solar de 22.000m² en Puerto de Somport (Las Tablas Madrid), en los que se podrán desarrollar proyectos en el futuro.

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



3.3. Ingresos por renta y EBITDA de la cartera

Los ingresos por rentas han alcanzado los **347€m, un +23% 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 +5% like-for-like.**

En **España, los ingresos por rentas like-for-like han aumentado un +4%, un +4% tanto en la cartera de Madrid y como en la de Barcelona**, debido principalmente a incrementos de precios de alquiler en contratos firmados.

En **París, los ingresos por rentas han aumentado un +5% like-for-like**, impulsado principalmente por contratos firmados en los activos de Washington Plaza, Cézanne Saint Honoré, 103 Grenelle & Percier.

En París destacamos, la reducción de los ingresos por rentas por la venta del activo In&Out en 2017. Este efecto se ve compensado por los ingresos por rentas adicionales que provienen de las nuevas adquisiciones realizadas en España así como por la integración de la cartera de Axiare.

▼ Var. Rentas (2018 vs. 2017) - €m

	Barcelona	Madrid	París	Logístico y otros	Total
Ingresos Rentas 2017R	34,9	52,4	195,8	0,0	283,1
EPRA like-for-like⁽¹⁾	1,4	1,8	8,7	0,0	11,9
Proyectos / Altas	(0,3)	3,2	(1,4)	0,0	1,4
Inversiones & Desinversiones	0,6	3,6	(9,7)	0,0	(5,5)
Adquisición Axiare	4,8	32,7	0,0	18,6	56,1
Otros e Indemnizaciones	(0,0)	(0,2)	0,2	0,0	0,0
Ingresos Rentas 2018R	41,4	93,6	193,5	18,6	347,0
Variación Total (%)	19%	78%	(1%)	n.a.	23%
Variación like-for-like (%)	4%	4%	5%	n.a.	5%

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

Distribución – Ingresos por Rentas

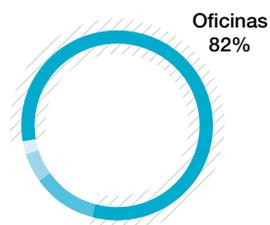
La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 82%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD.

En términos consolidados, un 56% de los ingresos por rentas (193,5€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 2018 ha alcanzado los 322€m, aumentando un +5% en términos like-for-like.

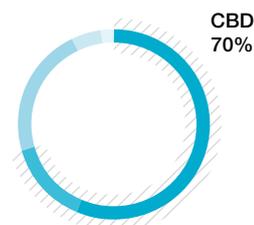
▼ Grupo consolidado

Ingresos - por usos



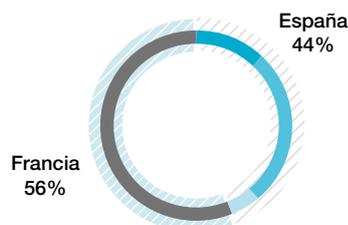
- Oficinas
- Retail
- Logístico
- Resto

Ingresos - por zona



- Prime CBD
- CBD
- BD
- Logístico
- Resto

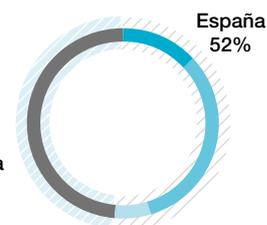
Ingresos - por mercados



- Barcelona
- Madrid
- Resto
- Logístico
- París

▼ Atribuible

Ingresos - por mercados



- Barcelona
- Madrid
- Resto
- Logístico
- París

▼ Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2018	2017	Var. %	EPRA Like-for-Like ⁽¹⁾	
				€m	%
Ingresos por rentas - Barcelona	41	35	19%	0,0	4%
Ingresos por rentas - Madrid	94	52	78%	1,4	4%
Ingresos por rentas - París	194	196	(1%)	0,0	5%
Ingresos por rentas - Logístico & otros	19	0	n.a.	n.a.	n.a.
Ingresos por rentas	347	283	23%	8,7	5%
EBITDA rentas - Barcelona	39	34	16%	1,2	4%
EBITDA rentas - Madrid	83	46	79%	1,8	5%
EBITDA rentas - París	183	185	(1%)	8,2	5%
EBITDA rentas - Logístico & otros	17	0	n.a.	n.a.	n.a.
EBITDA rentas	322	265	22%	11,2	5%
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Barcelona	94%	96%	(1,8 pp)		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Madrid	88%	88%	0,3 pp		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - París	94%	94%	(0,0 pp)		
EBITDA/ Ingresos por Rentas - Logístico & otros	94%	n.a.	n.a.		

Pp: puntos porcentuales.

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

3.4. Análisis de la cuenta de resultados

▼ Cuenta de Resultados Analítica Consolidada

Diciembre acumulado - €m	2018	2017	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	347	283	64	23%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(25)	(18)	(7)	(37%)
EBITDA rentas	322	265	57	22%
Otros ingresos	4	2	2	105%
Gastos estructura	(46)	(37)	(8)	(22%)
EBITDA recurrente	280	229	51	22%
Extraordinarios	(15)	(13)	(2)	(18%)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	714	934	(220)	-
Amortizaciones y Provisiones	(132)	(13)	(119)	-
Resultado Financiero	(142)	(79)	(62)	(78%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	704	1.057	(353)	(33%)
Impuesto de sociedades	(26)	23	(49)	213%
Socios minoritarios	(153)	(398)	245	61%
Resultado neto atribuible al Grupo	525	683	(158)	(23%)
Análisis del Resultado - €m	2018	2017	Var.	Var. %⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	347	283	64	23%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(21)	(16)	(5)	(28%)
Gastos estructura	(46)	(37)	(8)	(22%)
EBITDA Recurrente	280	229	51	22%
Resultado Financiero Recurrente	(101)	(77)	(24)	(32%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(19)	(10)	(9)	(87%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(59)	(59)	0	1%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	101	83	18	22%
Nº acciones (millones)	451,7	383,8	68	18%
BPA recurrente	0,223	0,215	0,01	4%

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

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

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

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2018 ascienden a 347€m, cifra un +23% superior al mismo periodo del año anterior. El incremento en términos homogéneos (*"like-for-like"*) se sitúa en un +5%.

El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 280€m, cifra un +22% superior a la del mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización y ventas de activos a 31 de diciembre de 2018 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 714€m. La revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos.

El resultado financiero neto ha sido de (142)€m, cifra superior en un 78% respecto al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (101)€m, un incremento del 32% respecto al mismo periodo del año anterior. Todo ello debido principalmente al incremento de la deuda para la adquisición de Axiare y la adquisición del 23% de participación en SFL.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2018 asciende a 704€m.

El gasto por impuesto de sociedades asciende a (26)€m y corresponde principalmente al registro en Francia de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos de las sociedades con régimen no SIIC, en particular el Grupo Parholding. Cabe destacar que dicho importe no supone una salida de caja.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (153)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 525€m, equivalente a 1,16€/acción.

El fondo de comercio por la adquisición de Axiare asciende a 62€m a 31/12/2018, correspondiente a 0,12€/acción.

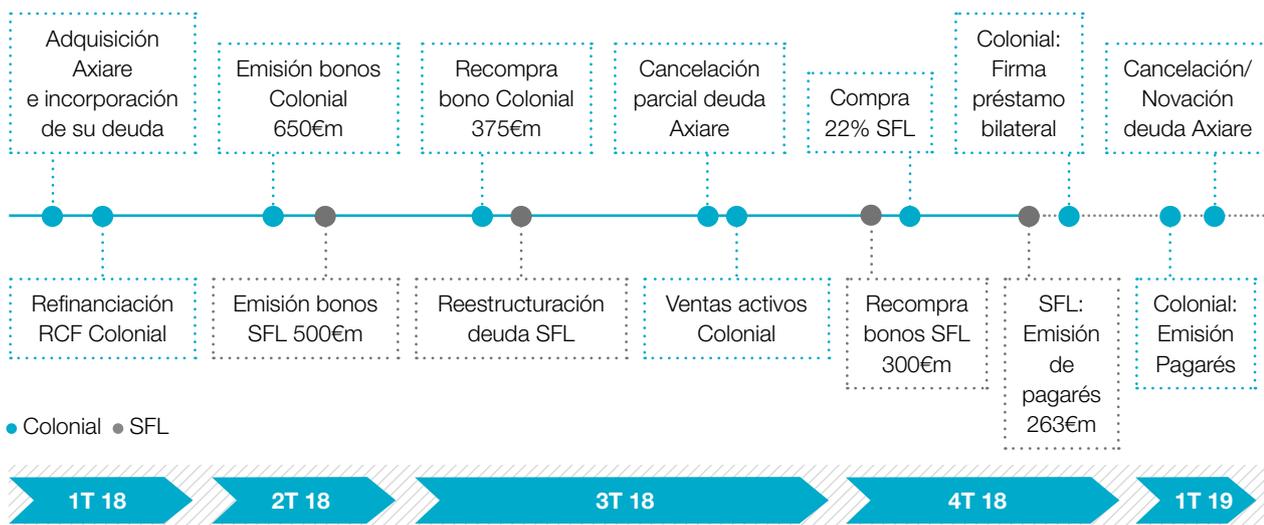


3.5. Estructura financiera

El año 2018 ha venido marcado por las adquisiciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (843 millones de euros) y del 23% de las acciones de Société Foncière Lyonnaise (718 millones de euros, de los cuales 203 millones de euros en cash), lo que ha supuesto un incremento de la deuda neta del Grupo del 53% respecto al cierre del ejercicio 2017.

La gestión activa de la deuda realizada durante el ejercicio, conjuntamente con la adquisición del 23% de SFL y a la gran calidad de sus activos ha llevado a Standard & Poor's a elevar su calidad crediticia a BBB+ con perspectiva estable.

Las principales operaciones realizadas por el Grupo durante este ejercicio han sido las siguientes:



> Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.

> Refinanciación del crédito sindicado de Colonial, firmado en noviembre de 2015, por importe de 350 millones de euros y vencimiento noviembre de 2021. Se ha incrementado el nominal hasta 500 millones de euros, alargado su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reducido el *spread* de financiación.

> Recompra del bono vencimiento 2019: en el mes de julio Colonial amortizó anticipadamente el saldo vivo (375 m) de la emisión de obligaciones con vencimiento junio de 2019 y que devengaba un cupón del 1,863% anual.



650 m

de importe nominal
en emisión
de bonos simples del
programa EMTN



396 m

de cancelación
de deuda procedente
de Axiare Patrimonio,
SOCIMI, S.A.

- > Cancelación de deuda procedente de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. por importe de 396€m, toda ella con garantía hipotecaria.
- > Se han formalizado operaciones de venta de activos por 441€m así como la compra de un 22% de SFL.
- > Formalización de un préstamo bilateral con garantía corporativa por importe de 50 millones de euros y vencimiento julio de 2024.
- > Se ha registrado un programa de papel comercial (European Commercial Paper) por un límite máximo de 300 (500) millones de euros, para realizar emisiones con un vencimiento de entre 15 y 364 días desde la fecha de emisión. Se persigue una mayor diversificación de fuentes de financiación en los mercados de capitales así como acceder a una financiación en tipos negativos en el más corto plazo. A la fecha de publicación de este informe las emisiones vigentes bajo este programa son de (172€m).
- > Adicionalmente, ya en el primer trimestre de 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe, Colonial ha cancelado 131 millones de euros de deuda procedente de Axiare y ha refinanciado el resto de la deuda pendiente por importe de 151 millones de euros mejorando márgenes y cancelando garantías hipotecarias.
- > SFL, por su parte, ha realizado las siguientes operaciones:
 - Ha emitido bonos por importe nominal de 500 millones de euros con vencimiento en mayo de 2025, cupón anual del 1,50%.
 - Ha adecuado el límite y vencimiento de sus créditos cancelando y/o reduciendo el límite de sus pólizas no dispuestas por importe de 300€m, alargando de 2020 a 2023 el vencimiento de otro crédito de límite 150€m y obteniendo una nueva póliza con un disponible de hasta 100€m y vencimiento 2023.
 - En octubre ha recomprado 300€m de sus obligaciones con vencimiento noviembre 2021 (150€m) y noviembre 2022 (150€m).
 - Ha puesto en marcha, también en octubre, un programa de emisión de pagarés a corto plazo por un importe máximo de 300€m siendo las emisiones vigentes a 31/12/2018 de 263€m.

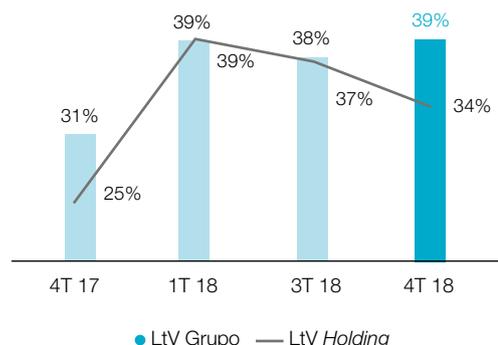
Las principales magnitudes de deuda son:

▼ Grupo Colonial

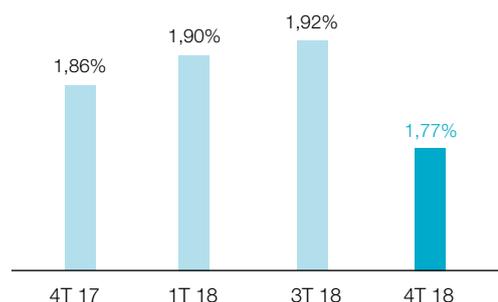
	4T 2017	4T 2018
Deuda financiera Bruta	4.170	4.748
Deuda financiera Neta	3.066	4.680
Liquidez total ⁽¹⁾	2.427	1.793
% deuda tipo fijo o cubierta	90%	97%
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,5	5,9
Coste de la deuda actual	1,86%	1,77%
Rating COL	BBB	BBB+
Rating SFL	BBB+	BBB+
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	31%	39%

(1) Caja & saldos disponibles.

▼ LtV (incluye costes transferencia)



▼ Coste financiero spot

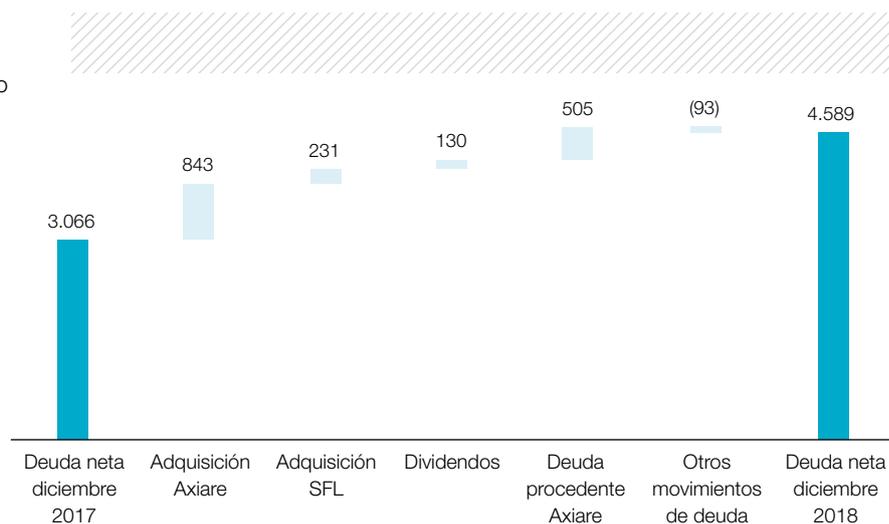


La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2018 se sitúa en 4.680€m, siendo su detalle el siguiente:

€m	Diciembre 2018			Diciembre 2017			Var Total		
	Colonial	SFL	Total	Coste	Vida media	Colonial		SFL	Total
Créditos sindicados	70	0	70	1,30%	4,5	163	0	163	(93)
Préstamos hipotecarios	314	201	515	1,54%	5,7	35	203	238	277
Bonos Colonial	2.600	–	2.600	2,05%	6,8	2.325		2.325	275
Bonos SFL	–	1.200	1.200	1,83%	4,6		1.000	1.000	200
Pagarés SFL	–	263	263	-0,20%	0,1		0	0	263
Otra deuda	50	50	100	0,98%	3,9	0	443	444	(344)
Deuda Bruta	3.034	1.714	4.748		5,6	2.523	1.647	4.170	578
Efectivo	(43)	(25)	(68)			(1.089)	(16)	(1.105)	1.036
Deuda neta	2.991	1.688	4.680			1.435	1.631	3.066	1.614
Liquidez total ⁽¹⁾	848	945	1.793			1.651	776	2.427	(634)
Coste financiero <i>spot</i>	1,95%	1,46%	1,77%	1,77%	5,6			1,86%	(0,09)

(1) Caja y saldos disponibles. En 2017 incluye 1.034€m pignorados en garantía de la OPA sobre Axiare.

El aumento de la deuda financiera neta en 2018 se concentra principalmente en Colonial y es debido a las adquisiciones de Axiare y del 23% de SFL.



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

El LTV (*Loan to Value*) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre GAV total del Grupo asciende al 39%. El LTV *Holding*, calculado como deuda neta de la matriz y sus filiales participadas al 100% entre el GAV de la matriz

y de sus filiales participadas al 100% más el NAV del resto de filiales y sociedades participadas, es del 35%.

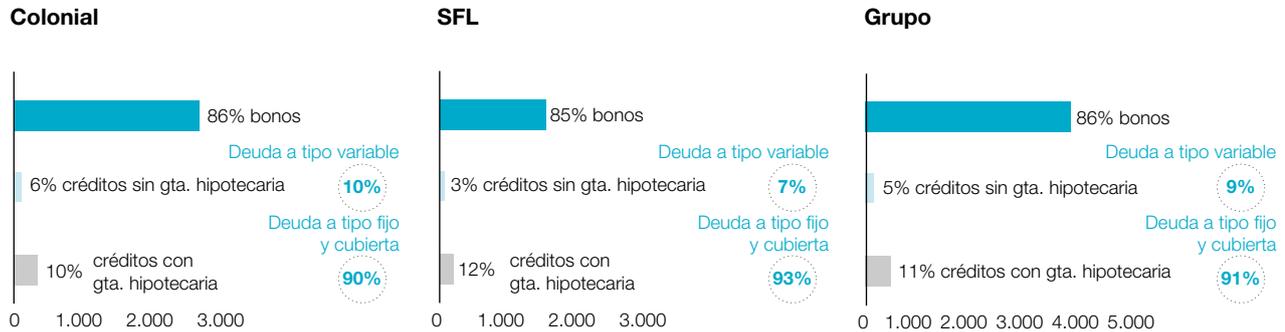
Los saldos disponibles del Grupo a 31 de diciembre ascienden a 1.793€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

Saldos disponibles - €m	Colonial	SFL	Grupo	LTV 31/12/2018 - €m	Holding	Grupo
Cuentas corrientes	43	25	68	Gross Asset Value ⁽¹⁾	8.538	11.923
Líneas de crédito disponibles	805	920	1.725	Deuda Neta	2.961	4.680
Total	848	945	1.793	LTV	35%	39%

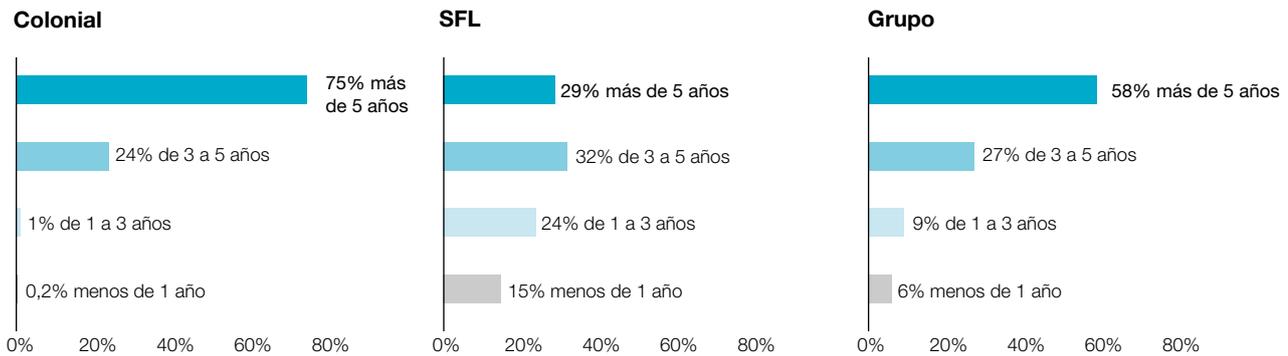
(1) **Holding**: GAV a 31/12/2018 incluyendo *transfer costs* de la matriz y filiales 100% + NAV SFL, TMN, Inmocol + Autocartera.
 Grupo: GAV Grupo a 31/12/2018 incluyendo *transfer costs* + participación + Autocartera.

A continuación se muestran las principales características de la deuda del Grupo:

▼ Tipo de deuda dispuesta 31/12/2018



▼ Vencimiento de deuda dispuesta 31/12/2018



Colonial

Spread deuda actual	145 p.b.
Coste deuda actual	195 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	6,6

SFL

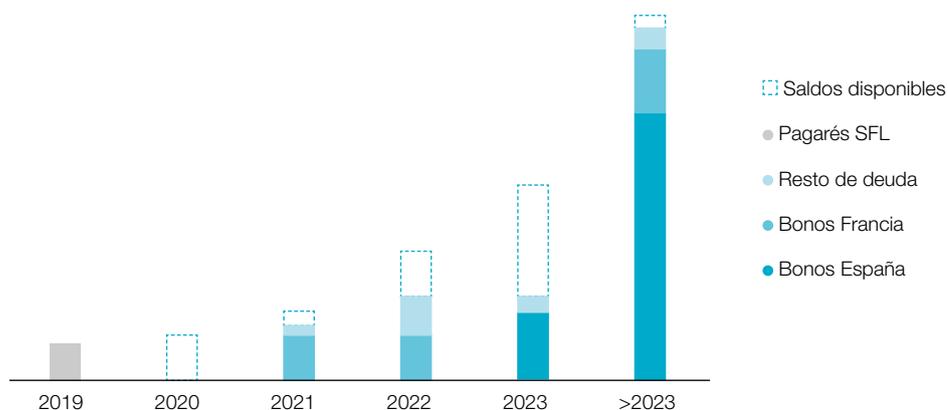
Spread deuda actual	96 p.b.
Coste deuda actual	146 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	4,4

Total

Spread deuda actual	127 p.b.
Coste deuda actual	177 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	5,9

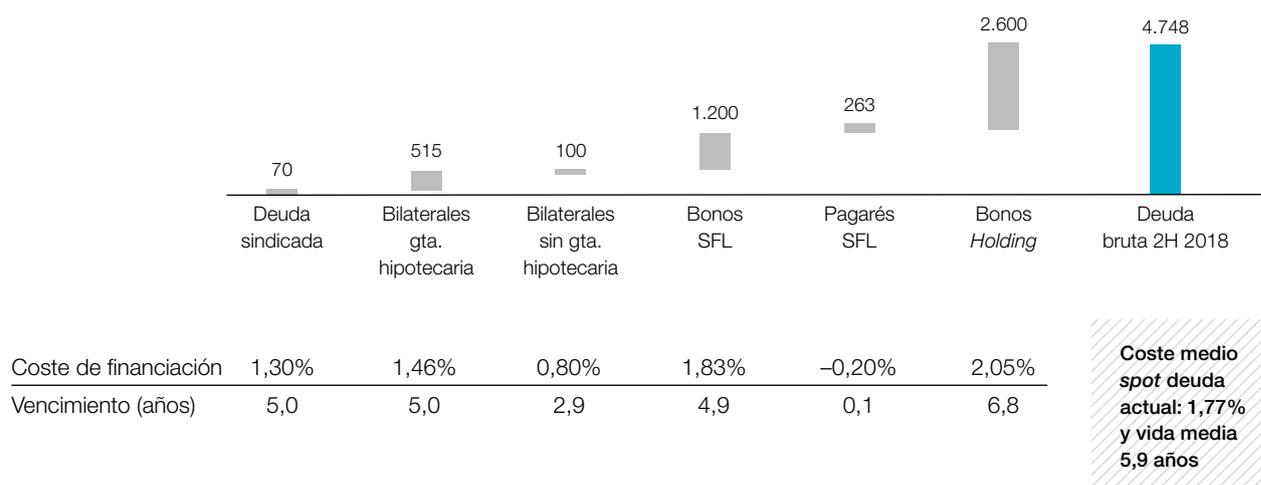
Respecto al calendario de vencimientos cabe destacar que el 72% de la deuda del Grupo tiene vencimiento a partir de 2023:

▼ Vencimiento de deuda dispuesta



	2019	2020	2021	2022	2023	>2023	Total
Colonial	5	9	10	93	640	2.277	3.034
SFL	265	2	402	545	–	500	1.714
Total	270	11	412	638	640	2.777	4.748

Siendo la composición de la deuda del Grupo la siguiente:



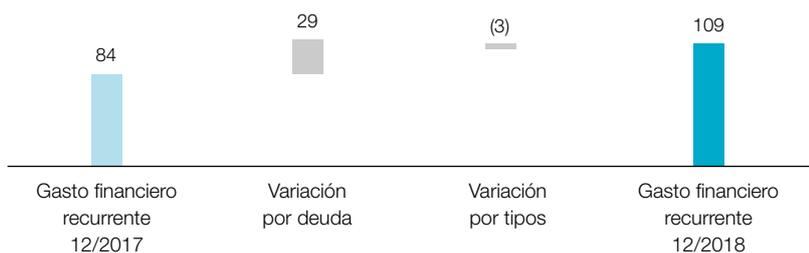
Resultados financieros

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

Diciembre acumulado - €m	COL	SFL	2018	2017	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(74)	0	(74)	(41)	(82%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(35)	(35)	(43)	19%
Total Gasto financiero recurrente	(74)	(35)	(109)	(84)	(31%)
Ingreso financiero recurrente	2	0	2	4	(46%)
Gastos financieros activados	1	4	5	3	105%
Resultado financiero recurrente	(71)	(31)	(101)	(77)	(32%)
Gasto financiero no recurrente	(14)	(20)	(34)	(3)	n.a.
Variaciones de valor instrumentos financieros	(5)	(2)	(6)	(0)	n.a.
Resultado financiero	(90)	(52)	(142)	(80)	(78%)

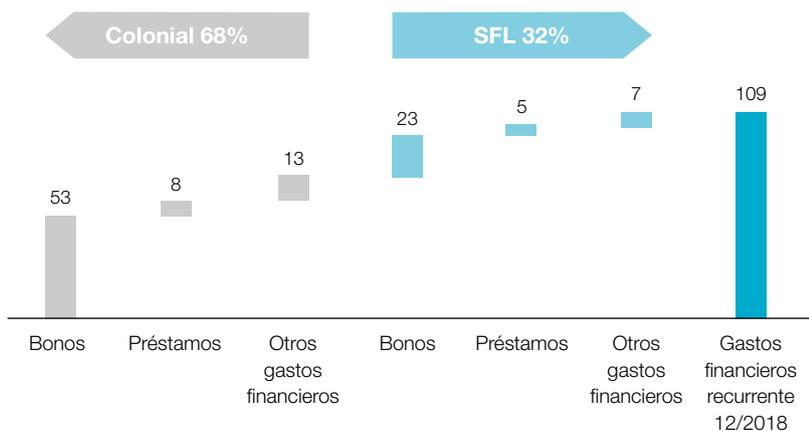
El Gasto financiero recurrente del Grupo ha sido un 32% superior al del mismo período del año anterior debido principalmente al aumento de la deuda bruta de Colonial por la adquisición de Axiare e integración de su deuda en el Grupo, así como a la adquisición del 23% de SFL. En Francia el gasto financiero recurrente disminuye un 19% debido tanto a la disminución de deuda como a mejores tipos.

El coste financiero medio de la deuda dispuesta durante el ejercicio ha ascendido al 1,86% vs el 1,97% del mismo período del ejercicio anterior, fruto, principalmente, de la reducción del *spread* medio de crédito que se ha situado en 137 p.b. (*versus* 156 p.b. del mismo período del año anterior). La mejora es debida sobre todo al vencimiento en noviembre 2017 de un bono de SFL (de importe 301€m y *spread* 275 p.b.) y a la formalización de nueva deuda a *spreads* inferiores a los aplicados en 2017. Tras las operaciones de recompra de bonos de Colonial y SFL así como sus emisiones de pagarés el coste financiero *spot* de la deuda dispuesta asciende a 1,77%.



El desglose del gasto recurrente durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

▼ Desglose Gasto financiero recurrente - Diciembre 2018



El gasto financiero no recurrente registrado en el ejercicio corresponde a los gastos derivados de las operaciones de recompra de bonos (amortización total del bono de Colonial con vencimiento 2019 y recompra parcial de los bonos de SFL con vencimiento 2021 y 2022) y a la imputación a resultados de los gastos activados de la deuda cancelada de Axiare y de los instrumentos derivados asociados a la misma.

Detalle estructura financiera

Las principales características de la deuda del Grupo Colonial son:

1. Emisión de 500€m con vencimiento junio de 2023. Devenga un cupón fijo del 2,728% pagadero anualmente.
2. Cuatro emisiones de obligaciones, de importe total 2.100€m, realizadas bajo el programa EMTN:
 - a) Emisión de 600€m con vencimiento octubre de 2024. Devenga un cupón fijo del 1,45% pagadero anualmente.
 - b) Emisión privada de obligaciones de importe de 50€m, vencimiento noviembre de 2026. Devenga un cupón fijo del 1,875% pagadero anualmente.
 - c) Emisión de obligaciones simples de 800€m estructurada en dos tramos:
 - I. Un tramo de 500€m vencimiento 28 de noviembre de 2025 devengando un cupón fijo del 1,625% pagadero anualmente.
 - II. Un tramo de 300€m vencimiento 28 de noviembre de 2029, con un cupón fijo del 2,50%, pagadero anualmente por años vencidos.
 - d) Emisión de obligaciones simples de 650€m, vencimiento 17 de abril de 2026. Devenga un cupón fijo del 2% pagadero anualmente.



3. Tres emisiones de Obligaciones de SFL por importe de 1.200€m según el siguiente desglose:

- a) Emisión de noviembre de 2014 con un nominal pendiente de 350€m. Devenga un cupón fijo de 1,875% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2021.
- b) Emisión de noviembre de 2015 con un nominal pendiente de 350€m. Devenga un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente siendo su vencimiento noviembre de 2022.
- c) Emisión de mayo de 2018 por un importe nominal de 500€m. Devenga un cupón fijo del 1,50% y vence en mayo de 2025.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se encuentran admitidos a cotización en el mercado regulado de Euronext París.

4. Dos créditos sindicados de Colonial:

- a) Crédito sindicado de nominal 500€m, cuyo banco agente es "Natixis Sucursal en España, S.A. con vencimiento diciembre 2023, para atender necesidades corporativas de Colonial. El tipo de interés del crédito se ha fijado en Euribor más *spread* de mercado y las únicas garantías prestadas han sido corporativas. A 31 de diciembre estaba dispuesto en 50€m.
- b) Crédito sindicado de nominal 375€m, cuyo banco agente es "Credit Agricole Corporate and Investment Bank Sucursal en España, S.A." con vencimiento marzo de 2022 cuya finalidad es atender necesidades corporativas generales de la compañía. Formalizado a un tipo de interés equivalente a Euribor más *spread* de mercado. Las únicas garantías prestadas han sido corporativas. A 31 de diciembre estaba dispuesto en 20€m.

Ambos créditos están sujetos al cumplimiento de determinados ratios financieros.

Un crédito sindicado de SFL de nominal 250€m, cuyo banco agente es "BNP PARIBAS", con vencimiento julio 2020 y un margen aplicable, sujeto al nivel del LtV. A 30 de junio de 2018 dicho préstamo estaba sin disponer.

5. Préstamos bilaterales con garantía hipotecaria:

a) A cierre del ejercicio estaban vigentes 7 préstamos hipotecarios procedentes de la antigua Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A., por un importe total pendiente de 282€m, vida media de 5,5 años y *spread* del 155 p.b. Con posterioridad al cierre del ejercicio se han cancelado 2 bilaterales por un importe conjunto de 80€m.

b) El Grupo Colonial en España mantiene, a través de una de sus filiales, 33€m en un préstamo bilateral, con garantía hipotecaria sobre un activo patrimonial. La vida media de dicho préstamo es de 7,1 años y el *spread* medio de financiación asciende a 150 p.b.

c) Por su parte, Grupo SFL, mantiene, a través de varias filiales, un total de 201€m en préstamos con diversas entidades de crédito, con garantía hipotecaria sobre activos patrimoniales. La vida media de dichos préstamos es de 3,4 años.

6. Préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria:

a) Colonial tiene concedido y dispuesto un préstamo bilateral de 50€m, a tipo de interés variable y vida media 5,5 años.

b) SFL mantiene dispuesto un préstamo por importe de 50€m, a tipo de interés variable, con una vida media de 2,3 años.

7. Programas de Emisión de pagarés:

Colonial y SFL han registrado sendos programas de emisión de pagarés por un importe por programa de 300€m.

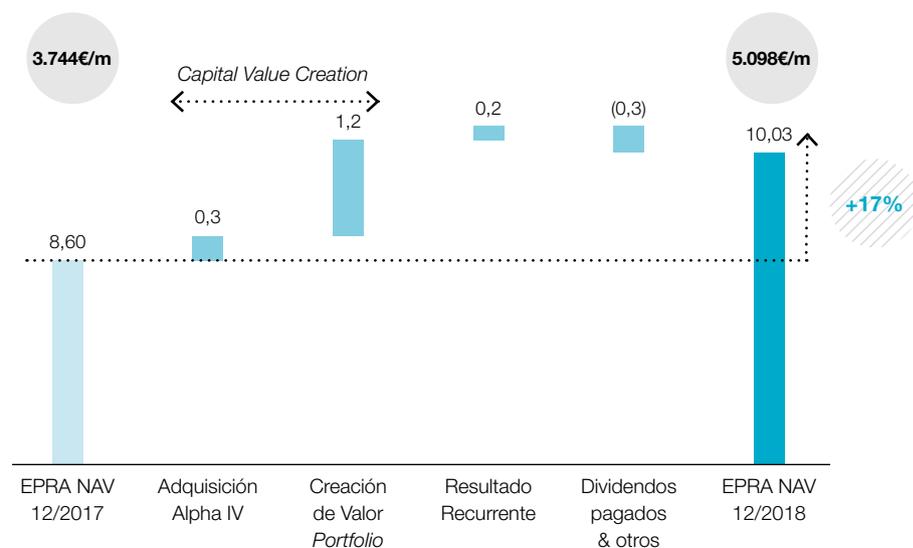
3.6. EPRA Net Asset Value

EPRA Net Asset Value (NAV)

Colonial cierra el año 2018 con un valor neto de los activos (EPRA Net Asset Value) de 10,03 €/acción lo que supone un incremento de valor interanual del +17% que junto con el dividendo pagado de 0,18 €/acción ha supuesto una rentabilidad total para el accionista del 19% en 2018.

En términos absolutos, el EPRA net asset value asciende a más de 5.098€m (+36% vs el año anterior).

▼ EPRA NAV €/acción



▼ Retorno total para el accionista⁽¹⁾

Crecimiento NAV por acción

+17%

Dividendo pagado por acción

+2%

Retorno Total por acción

+19%

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



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 Net Asset value - €m**

	12/2018	12/2017
Fondos Propios Consolidados	4.811	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	31	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	(58)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.098	3.744
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
EPRA NAV Ajustado - €m	5.036	na
Nº de acciones (m)	508,1	435,3
EPRA NAV - Euros por acción	10,03	8,60
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	9,91	na

Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 4.811€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. 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.
2. 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.

3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+228€m), registrados en el balance.

4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (*mark to market*) de los instrumentos derivados.

El EPRA NNAV a diciembre 2018 asciende a 4.853€m, lo que corresponde a 9,55€/acción.



▼ EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m

	12/2018	12/2017
EPRA NAV	5.098	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNAV - €m	4.853	3.428
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
EPRA NNAV Ajustado - €m	4.791	na
Nº de acciones (m)	508,1	435,3
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	9,55	7,88
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	9,43	na

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





04

Negocio responsable

- 4.1. Creación de valor
- 4.2. Cadena de generación de valor
- 4.3. Política de Responsabilidad Social Corporativa
- 4.4. Plan Estratégico en ESG
- 4.5. Los Grupos de Interés del Grupo Colonial



4.1. Creación de valor

Colonial tiene la misión de: “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 el potencial”. En cuanto a su visión, Colonial trabaja para: “Ser líderes en el mercado europeo de oficinas, reconocidos por nuestra experiencia y profesionalidad, por nuestra solidez y rendimiento, proporcionando solidez y rentabilidad, proporcionando soluciones inmobiliarias excelentes y sostenibles, adaptadas a las necesidades de los clientes”. Para conseguir su propósito Colonial da prioridad a seis valores que debe guiar el comportamiento de todos los miembros del equipo.



Profesionalidad



Rigor



Compromiso



Transparencia



Excelencia

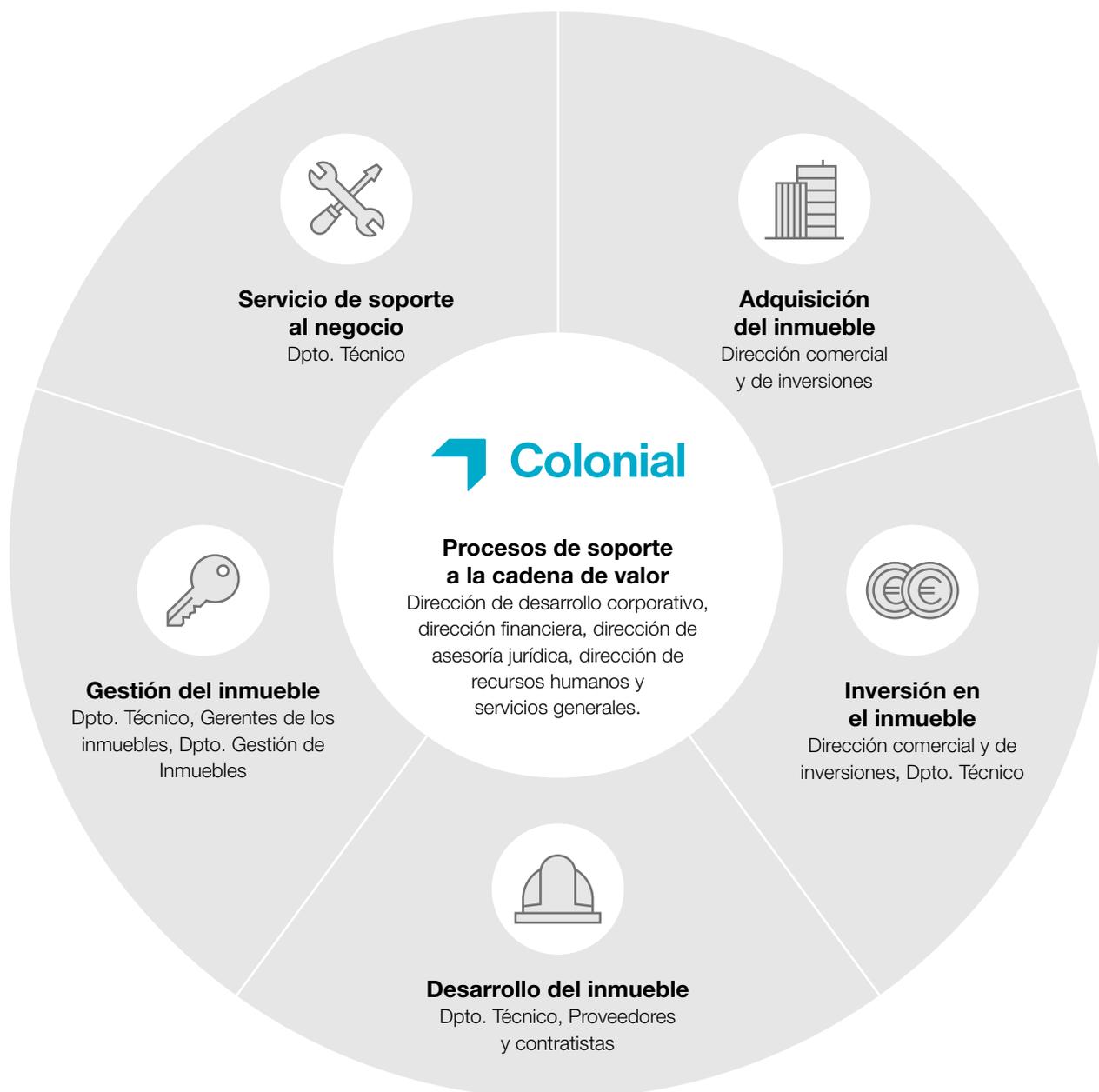


Liderazgo



4.2. Cadena de generación de valor

Cadena de valor



Análisis de materialidad

Para el Grupo Colonial es fundamental conocer y dar respuesta a las expectativas e inquietudes de sus grupos de interés en cuestiones ambientales, sociales y económicas. Con esta finalidad, el Grupo Colonial ha actualizado en 2018 su **Análisis de Materialidad**.

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 un total de 68 temas relevantes para el sector inmobiliario y los principales índices de sostenibilidad.

A fin de centralizar el análisis y reporte de la información, los 68 temas inicialmente identificados fueron estructurados en 8 bloques, compuestos por 18 ámbitos:

Medio Ambiente

1. Emisiones GEI
2. Reducción de impactos
3. Residuos
4. Eficiencia energética
5. Sistemas de gestión
6. Conservación

Compromiso con la Comunidad

7. Sociedad
8. Derechos Humanos
9. Sostenibilidad

Satisfacción y gestión de clientes

10. Clientes

Empleados

11. Seguridad y salud laboral
12. Igualdad y diversidad
13. Gestión de Recursos Humanos

Gestión de la Cadena de Suministro

14. Cadena de Suministro

Gobierno Corporativo

15. Gobierno Corporativo
16. Gestión de Riesgos

Relación con los Grupos de Interés

17. Relación con Grupos de Interés

Relación con Inversores

18. Inversores

Relevancia

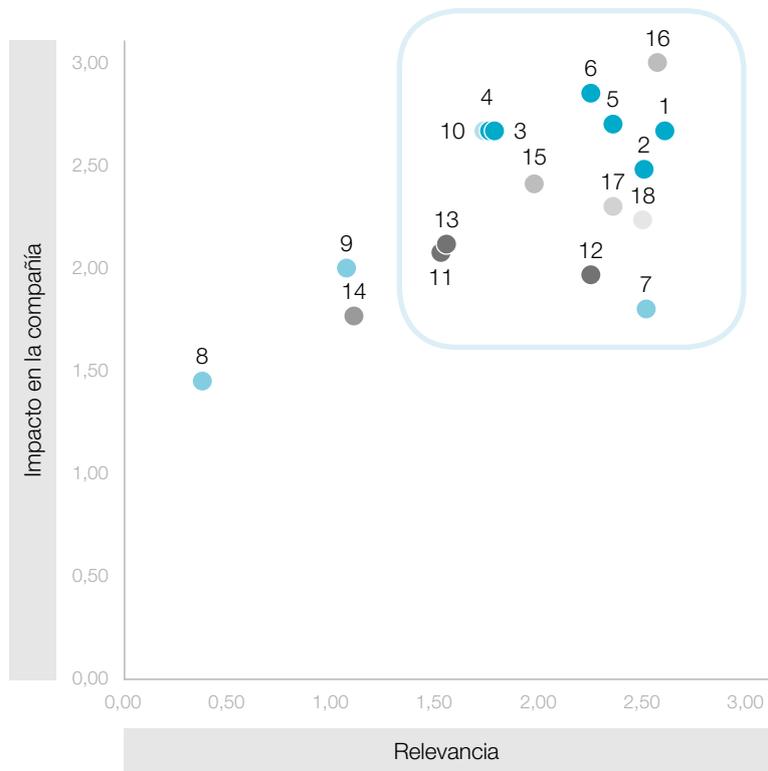
Interna: Relevancia de los temas identificados para Colonial, prestando especial atención a los resultados de las Encuestas de Calidad y Satisfacción (España) y Paris Work Place (Francia) lanzadas en 2018 a los clientes e inquilinos.

Externa: Análisis de la relevancia de los temas identificados por los principales competidores del Grupo Colonial, los marcos de *reporting* ESG internacionalmente reconocidos (GRI y SASB) y los índices de sostenibilidad (GRESB, EPRA, MSCI, FTSE4Good, DJSI y Vigeo).

Impactos

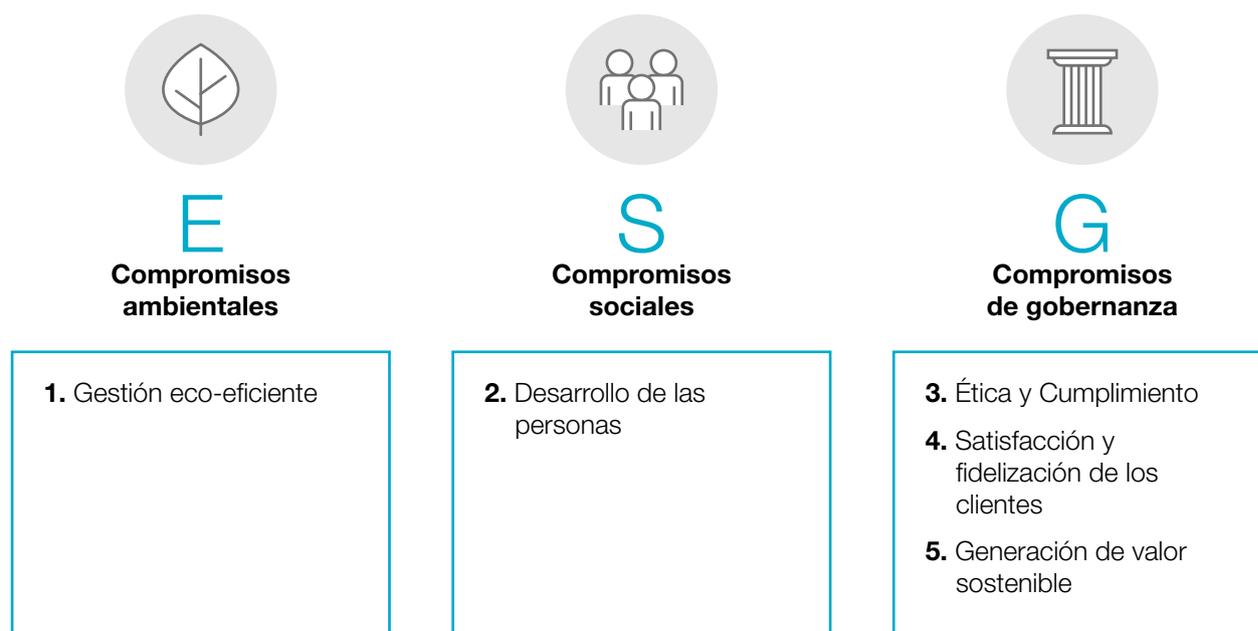
Operaciones: El nivel de impacto que el tema identificado podría llegar a causar en las operaciones de Colonial, atendiendo a las entrevistas realizadas con los responsables de los diversos departamentos del Grupo.

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.



4.3. Política de Responsabilidad Social Corporativa

La política es de obligado cumplimiento para todos los empleados del Grupo Colonial, así como para los administradores y personas que representen al Grupo y se procurará su cumplimiento por los socios de negocio y colaboradores en los aspectos que resulten aplicables para asegurar la consecución de los objetivos de la Política. La política se agrupa en cinco grandes áreas de actuación en materia de ESG:



De conformidad con el Reglamento Interno del Consejo, corresponde al Comité de Auditoría y Control (CAC), supervisar el cumplimiento de la Política de Responsabilidad Social Corporativa, en concreto: (i) velar por que esté orientada a la creación de valor; (ii) realizar el seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa y la evaluación de su grado de cumplimiento; (iii) supervisar y evaluar de los procesos de relación con los distintos grupos de interés; (iv) evaluar de todo lo relativo a los riesgos no financieros de la Sociedad, incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales; y (v) coordinar del proceso de reporte de la información no financiera y sobre diversidad, conforme a la normativa aplicable y a los estándares internacionales de referencia.

*Valores del Grupo Colonial:
Excelencia, Profesionalidad,
Liderazgo, Compromiso,
Rigor, Transparencia*

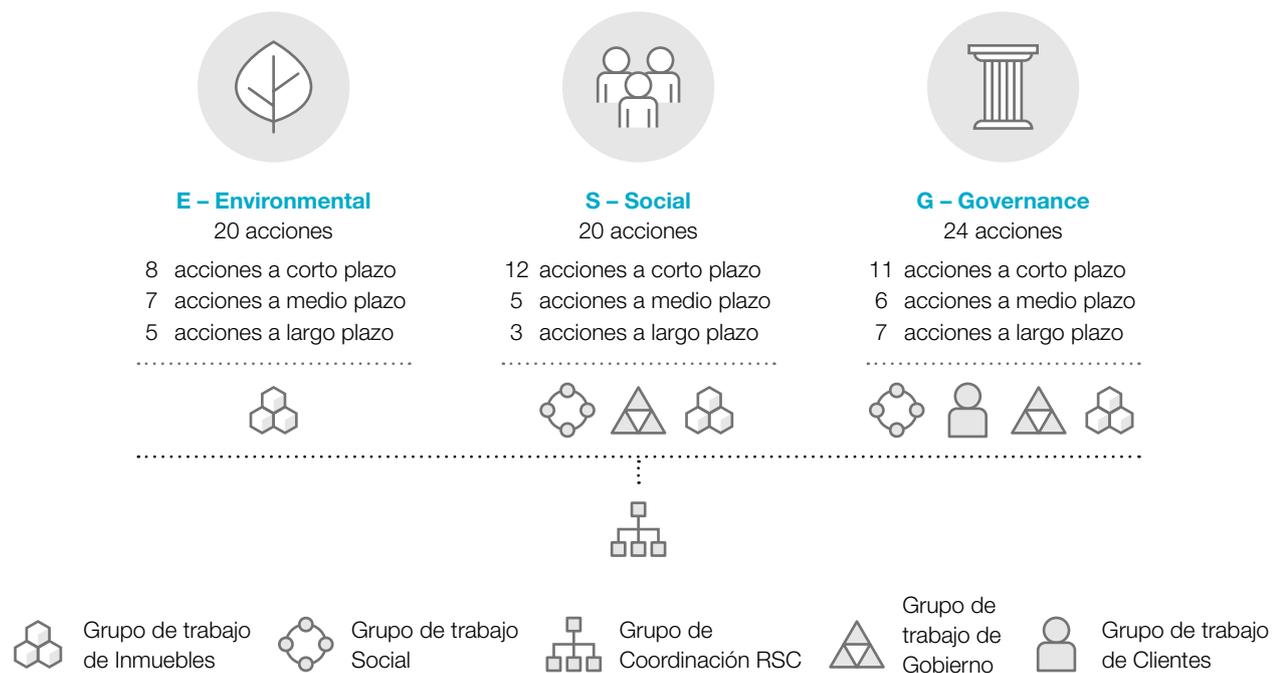
4.4. Plan Estratégico en ESG

A fin de profundizar en los compromisos adquiridos por la organización y establecer acciones concretas para su implementación, en 2017 el Grupo Colonial desarrolló el Plan Estratégico en ESG para el periodo 2018-2020.

En 2018, el Grupo ha centrado sus esfuerzos en establecer las bases para el desarrollo y la implantación de las

acciones a corto plazo previstas en el Plan. Asimismo, se ha procedido a la revisión y actualización de las acciones inicialmente previstas a fin de homogeneizar las ya existentes e incorporar nuevas inquietudes manifestadas por los grupos de interés, principalmente los clientes y analistas de mercado. En consecuencia, el Plan Estratégico se compone en la actualidad de 64 acciones:

Plan Estratégico en ESG



El ejercicio 2018 ha destacado también por la formalización del Modelo de Gobierno de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) del Grupo Colonial, con el nombramiento de D. Carlos Krohmer como máximo responsable de impulsar esta materia en la organización. El modelo de gobierno se estructura mediante Grupos de Trabajos para cada aspecto crítico para la organización:

- > Gestión de Inmuebles
- > Clientes
- > Social
- > Gobierno

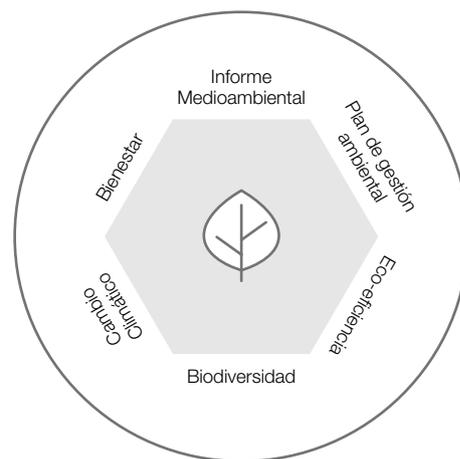
Cada uno de estos grupos de trabajo está formado por representantes de los departamentos de Colonial, Utopicus y SFL responsables de la implementación de las acciones del Plan Estratégico asignadas al grupo en cuestión. La coordinación y la supervisión de los progresos, así como la implementación de aquellas acciones más transversales, queda a cargo del Grupo de Coordinación en RSC. A continuación, se detallan los principales avances en la implementación de las acciones del Plan Estratégico en ESG durante 2018:

Pilar Medioambiental (E - Environmental)

Con el propósito de estructurar y calendarizar la implementación de las acciones previstas en el pilar ambiental del Plan Estratégico, en el 2017 se aprobó el **Plan Director de Sostenibilidad 2018-2020 (PDS)**, compuesto por seis ámbitos de actuación. El Grupo de Trabajo de Gestión de Inmuebles es el impulsor y coordinador de dichas acciones.

Tal y como se abordará con más detalle en el Capítulo 6 del presente Informe Anual Integrado, durante este año se han implementado la totalidad de las acciones previstas en el PDS para el 2018.

Asimismo, Colonial ha optado por abordar de manera separada todas aquellas acciones relativas a la gestión de la relación con sus clientes e inquilinos, mediante la constitución de un Grupo de Trabajo y un Plan Director específicos en la materia. Cabe destacar que, como parte del compromiso con la RSC, la Encuesta de Satisfacción y Calidad trienal remitida en 2018 a los clientes e inquilinos de la compañía, ha incorporado por primera vez preguntas sobre cuestiones ambientales, sociales y de buena gobernanza.



Pilar Social (S - Social)

Durante ejercicio 2018 el Grupo Colonial ha estado trabajando en la construcción del modelo de gobierno de este pilar con la incorporación en el mes de junio de Begoña Muñoz como Chief Human Resources Officer y la creación del Grupo de Trabajo Social. Se espera que en 2019 se apruebe el Plan Estratégico de Recursos Humanos que actuará como eje para el desarrollo de las acciones del Plan Estratégico relacionadas con la gestión de los profesionales del Grupo Colonial (para más información, consulte el Capítulo 5).

Debido a su carácter transversal, las acciones correspondientes a los ámbitos de Integración Social, Filantropía y Sociedad, y Derechos Humanos es responsabilidad del Grupo de Coordinación en RSC (para más información, consulte los Capítulos 4 y 7).



Pilar de Gobierno Corporativo (G - Governance)

La formalización del Modelo de Gobierno en RSC y la constitución del Grupo de Trabajo de Gobierno, han permitido intensificar los esfuerzos de Colonial en el ámbito de Gobierno Corporativo, dando comienzo a los trabajos para la elaboración y formalización de una serie de políticas en el ámbito de gobierno corporativo.



Compromiso con los Derechos Humanos

Como referente en el ámbito de la gestión sostenible, Grupo Colonial está comprometido con garantizar el respeto de los Derechos Humanos internacionalmente reconocidos. El Grupo vela por su respeto en los países donde opera y en los distintos ámbitos de su actividad, incluidas las relaciones comerciales. En este sentido, cabe destacar que, las operaciones de la compañía se encuentran localizadas en España y Francia. Por ello, están sometidas a la extensa regulación y controles en materia social y económica fijados por la legislación local y europea, así como por los tratados internacionales suscritos por ambos países.

Los principales Derechos Humanos que podrían verse afectados por la actividad del Grupo, son los económicos, laborales y sociales. Estos incluyen: el derecho a unas condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo, la salud y seguridad laboral, formación profesional, un nivel de vida adecuado, protección de consumidores, entre otros.

Para garantizar el respeto de estos derechos, Colonial ha realizado acciones concretas en materia de Derechos Humanos en el marco del Plan Estratégico en ESG. Entre éstas, se encuentra la adhesión a los 10 principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Asimismo, el Grupo Colonial dispone en la actualidad de diversas políticas y procedimientos que, si bien no expresamente, garantizan la protección y el respeto de los Derechos Humanos de sus Grupos de Interés, como son:

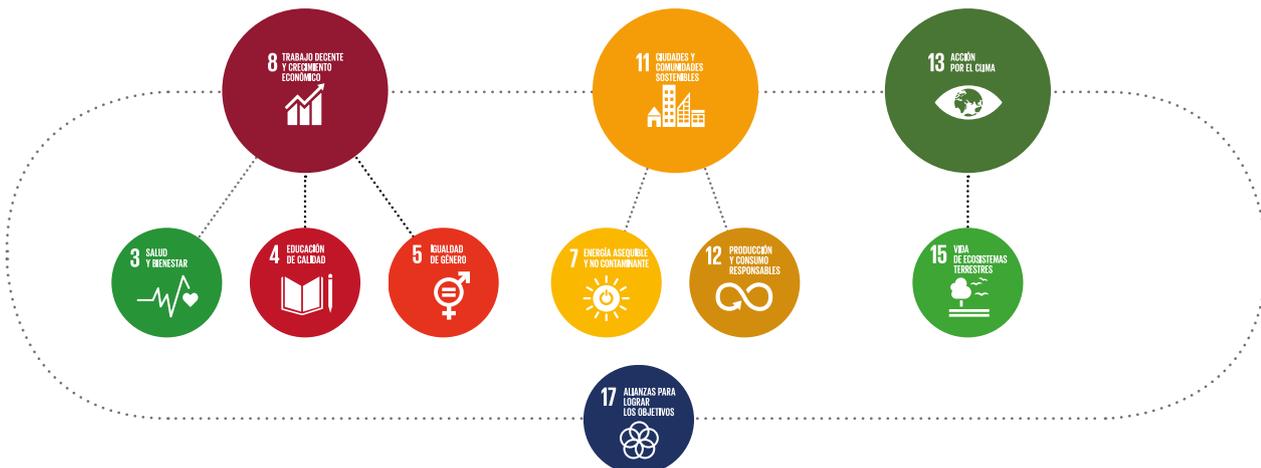
- > Código Ético
- > Política de Responsabilidad Social Corporativa (Grupo)
- > Política de Gestión Medioambiental (Grupo)
- > Política de Empleo de Trabajadores Discapacitados (SFL)
- > Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo (Grupo)
- > Manual de Prevención de Riesgos Penales (Grupo)
- > Entre otros

Adicionalmente, el Grupo Colonial dispone de canales de comunicación dirigidos a sus Grupos de Interés, a través de los cuales pueden trasladar cualquier indicio o sospecha de vulneración de sus derechos.

Contribución a los 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, 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 tres 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.



4.5. Los Grupos de Interés del Grupo Colonial

Como parte de las acciones previstas en el Plan Estratégico de ESG, el Grupo Colonial está desarrollando una Política de Stakeholder Engagement. Esta se está elaborando para sentar las bases de comunicación con los Grupos de Interés y reforzar la relación del Grupo con éstos. Por ello, la Política incluirá una explicación detallada de los canales de comunicación puestos a su disposición. Se espera que el documento sea aprobado a lo largo de 2019.

A fin de entender las expectativas de los Grupos de Interés y dar a conocer las medidas adoptadas por la compañía para cumplir con las mismas, Colonial pone a su disposición los siguientes Canales de Comunicación con el objetivo de mantener un diálogo constante, transparente y bilateral:

Grupo de Interés	Canales de Comunicación
Personas empleadas y representantes de los trabajadores	<p>Intranet</p> <p>Puntos de contacto Correo de recursos humanos, canal denuncias</p> <p>Canales informales de comunicación horizontales y verticales</p>
Proveedores y contratistas	<p>Plataforma de gestión de proveedores</p> <p>Puntos de contacto con los responsables de compras proveedores@inmocolonial.com</p>
Clientes e inquilinos	<p>Gerentes del inmueble</p> <p>Encuestas y programas</p> <ul style="list-style-type: none"> > Programa "Café con el Gerente" > Encuestas de satisfacción > Barómetro ParisWorkPlace <p>Portales de Clientes</p> <ul style="list-style-type: none"> > Colonial Intranet: inmuebles.inmocolonial.com <p>Puntos de contacto de gestión de clientes +34 93 404 79 00 www.inmocolonial.com</p>
Accionistas e inversores	<p>Oficina de Atención al Accionista accionistas@inmocolonial.com +34 93 404 79 10</p> <p>Oficina de Atención al Inversor inversores@inmocolonial.com +34 93 404 78 98</p> <p>Homepage para Accionistas e Inversores www.inmocolonial.com</p> <p>Junta General de Accionistas</p> <p>Reuniones y eventos con Accionistas e Inversores</p> <p>Otros canales de comunicación Newsletters</p> <p>Comisión Nacional del Mercado de Valores – CNMV cnmv.es</p>
Financiadores	<p>Puntos de contacto con la dirección +34 93 404 79 00</p>
Sociedad (Organizaciones sin ánimo de lucro, sociedad civil Administraciones Públicas y otros organismos reguladores)	<p>Puntos de contacto +34 93 404 79 00 www.inmocolonial.com</p> <p>Comisión Nacional del Mercado de Valores – CNMV cnmv.es</p>





05

Equipo de profesionales



- 5.1.** Plan Estratégico de Recursos Humanos
- 5.2.** El equipo humano del Grupo Colonial
- 5.3.** Inversión en capital humano
- 5.4.** Diversidad, Equidad e Igualdad de oportunidades
- 5.5.** Seguridad y Salud
- 5.6.** Compensación y retribución
- 5.7.** Representantes de los trabajadores
- 5.8.** Gestión colaborativa con proveedores

5.1. Plan Estratégico de Recursos Humanos

Conscientes del impacto de una adecuada gestión de los recursos humanos, durante 2018, los órganos de gobierno del Grupo Colonial han apostado por impulsar dicho pilar estratégico. La primera iniciativa ha sido la incorporación de un profesional al Comité de Dirección de Colonial como Directora de Recursos Humanos.

Entre las distintas iniciativas llevadas a cabo durante el año, cabe destacar el desarrollo y aprobación del **Plan estratégico de Recursos Humanos del Grupo 2018-2020**, el cual da cobertura al aspecto social del Plan Estratégico de ESG. Este Plan 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 tienen como objetivo desencadenar resultados que gravitan entorno al bienestar del trabajador, su contribución como parte crítica en la creación de la cultura corporativa y por ende, una aportación continuada de valor a la corporación.

Estos siete “planetas” son marcas propias de actuación en cada uno de los campos que Colonial entiende clave para generar un entorno de “trabajo circular” donde el conocimiento es compartido, el bien hacer es heredado, y los resultados son recompensados:



Retos '19

Creación de un nuevo sistema de incentivos que se definen desde su origen en la propia estrategia de la compañía. Cada uno de los retos y ambiciones son “conversados” entre *manager* y empleado mitigando cualquier incertidumbre sobre la contribución que se espera.



“Colonial Career Conversations”

“Colonial, Conversaciones de Carrera”: Es la herramienta para conversar sobre la contribución que hacen todos los colaboradores de Colonial. Es una herramienta ágil, que permite hablar de los retos, las ambiciones, la retribución, la formación, el proyecto de carrera, el networking o como nos relacionamos con los demás. Estas conversaciones nutren el entendimiento de cómo cada individuo contribuye a la organización, así como de las barreras y obstáculos que pueden estar impidiendo la excelencia en los retos, el crecimiento personal y profesional.



RET

Es la herramienta de Colonial para gestionar la contribución del empleado. En RET se analizan las posiciones, el mercado, las tendencias más modernas de retribución con el objetivo de que la contraprestación sea distintiva y motivante.

“ El Grupo Colonial es reconocido por la excelencia y profesionalidad de su equipo humano, siendo uno de los principales pilares para asegurar la estrategia del negocio. Durante el ejercicio 2018, el Grupo ha llevado a cabo una serie de iniciativas que, además de potenciar al equipo humano, también asegura la creación de valor sostenible en la organización ”



“Conocimiento & Aprendizaje”

Ambos conceptos están conectados cuando conversamos sobre el sendero de crecimiento profesional que una persona puede tener en el Grupo Colonial. Colonial cree que es importante desarrollar planes individualizados y/o dar claridad en lo que considera que es el potencial de cada uno de los colaboradores, siendo una labor conjunta y de compromisos. La herramienta “Colonial Career Conversations” es la proveedora del plan individualizado de formación para cada empleado.



“Colonial Cuenta Contigo”

A Colonial le gusta la comunicación fluida y transparente, impulsar el diálogo entre los diferentes colectivos y Compañías del grupo, fomentar la transversalidad y los entornos colaborativos, involucrar a la Dirección y a la línea de mando. Es por ello que Colonial realizó la encuesta de Great Place to Work y en febrero del 2019 compartió los resultados con todos sus empleados. Este ha sido el punto de partida para el desarrollo de la estrategia de Recursos Humanos.



Organización

Colonial tiene en marcha una forma continuada a través del proyecto “Actividad” que permite reflexionar sobre su diseño organizativo de configuración de procesos, sistemas, actividades y tareas con el propósito de incrementar el valor del negocio, fomentar el valor al cliente y potenciar los resultados extraordinarios en el desempeño.

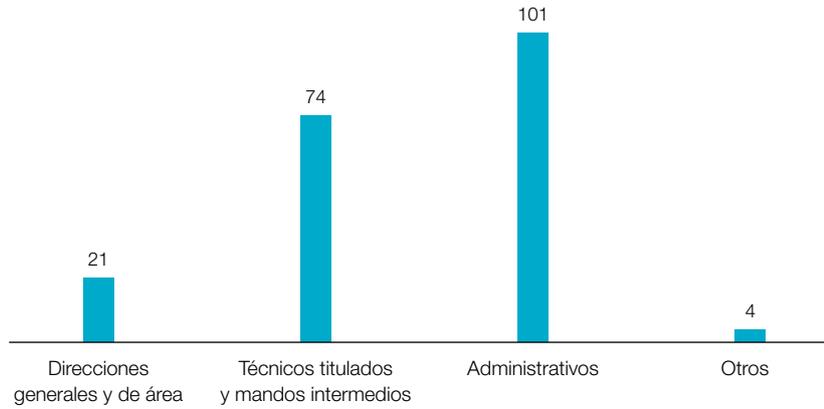


“Colonial Te Cuida”

Las iniciativas sociales del Grupo son la base de su cultura. Ayudan al Grupo a tomar decisiones. Aportan una dirección unificada fomentando el sentido de pertenencia.

5.2. El equipo humano del Grupo Colonial

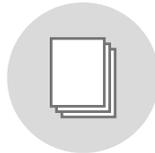
El Grupo Colonial asume un fuerte compromiso con sus colaboradores y considera clave garantizar su bienestar ofreciéndoles un espacio laboral positivo, que ayude a lograr el buen funcionamiento de la compañía y su crecimiento sostenido. Por ese motivo, el Grupo basa la gestión de la plantilla en el respeto, 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 2018, la plantilla del Grupo Colonial contaba con un total de 200 colaboradores, de los cuales un **65,5%** desarrollaba sus funciones en España y un **34,5%** en Francia.



12,7%
de índice de rotación⁽¹⁾



100%
de contratos indefinidos



0
accidentes



8 años
de antigüedad media



(1) Para el cálculo del índice de rotación, se han tenido en cuenta las bajas de todo el Grupo, teniendo en cuenta la fusión con Axiare, que ha afectado el resultado de esta tasa.

▼ Número de empleados

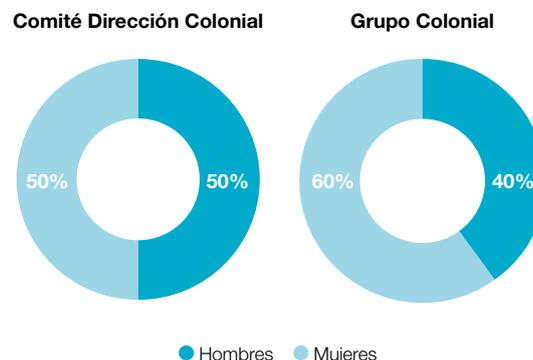
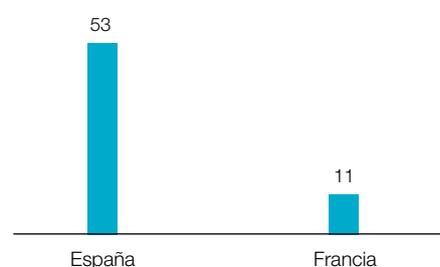
	2018					2017		
	Total	Hombre	Mujer	% Hombre	% Mujer	Total	Hombre	Mujer
Comité Dirección Colonial	8	4	4	50%	50%	7	4	3
Categoría laboral								
Direcciones generales y de área	21	14	7	7,0%	3,5%	19	13	6
Técnicos titulados y mandos intermedios	74	34	40	17,0%	20,0%	69	33	36
Administrativos	101	28	73	14,0%	36,5%	71	16	55
Otros	4	3	1	1,5%	0,5%	6	4	2
Total Grupo	200	79	121	40%	60%	165	66	99
Edad								
Menos de 30	24	7	17	3,5%	8,5%	12	4	8
30-50	122	52	70	26,0%	35,0%	104	46	58
Más de 50	54	20	34	10,0%	17,0%	49	16	33
Total Grupo	200	79	121	40%	60%	165	66	99

Durante el ejercicio 2018, la plantilla del Grupo Colonial se ha incrementado en un 21%, como consecuencia principalmente, de la incorporación al Grupo del personal procedente de Axiare.

El grupo Colonial convive en la diversidad y la igualdad de género. Como resultado de este compromiso durante 2018:

- > El 63,9% de las nuevas incorporaciones fueron mujeres, representando en la actualidad el 60,3% de la plantilla total.
- > Todas las personas que fueron promocionadas dentro de SFL son mujeres.
- > La integración de Utopicus y la fusión con Axiare han permitido incorporar más talento joven, duplicando el número de personas empleadas menores de 30 años respecto de 2017.

▼ Mix hombres y mujeres

▼ Nuevas incorporaciones⁽¹⁾

(1) Los datos reportados toman en consideración todas las nuevas incorporaciones al Grupo Colonial, incluyendo aquellas derivadas de la integración de Utopicus y la fusión con Axiare.

Colonial se sitúa entre los líderes del IBEX 35 con igualdad de género dentro de su Comité de Dirección: 50% mujeres y 50% hombres”

5.3. Inversión en capital humano



El Grupo Colonial invierte en el capital humano de la organización para ofrecer a sus profesionales los recursos necesarios que les permitan apoyar la estrategia del Grupo. 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.

Plan de formación



El Plan de Formación del Grupo Colonial se sustenta en:

1. “Colonial, Conversaciones de Carrera”. - Tomar consciencia de las áreas de mejora y de las fortalezas.
2. Elaboración de un plan. “Un plan que te lleva de donde estás a donde quieres estar”.
3. Comprometerse con el plan.
4. Analizar y medir los resultados obtenidos.

Aprender requiere unas habilidades. Desaprender requiere una actitud.

Capacitar nuestra actitud es tan importante como capacitar nuestras habilidades. Es por eso que trabajamos en las dos esferas: aprender y desaprender.

Cada colaborador ha de tomar consciencia 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 extraordinaria y crecimiento personal y profesional, por el contrario, le puede llevar a la obsolescencia.

En este mundo VUCA, 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 orientadas, no sólo 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:

FORMACIÓN TÉCNICA

Tiene como objetivo desarrollar los conocimientos y capacidades específicas para el desempeño del puesto de trabajo.

FORMACIÓN SOCIAL

La formación de habilidades que ayuda a desenvolverse y generar un entorno colaborativo donde venir a trabajar a la oficina sea mucho más estimulante que hacerlo desde casa; porque hay compañeros, expertos, soporte, tecnología y muchas ganas de compartir y verse.

FORMACIÓN MOTIVACIONAL, FÍSICA Y POSTURAL

Somos cuerpo, somos emociones, somos conocimiento.

Ponerse cada día a trabajar con una motivación al cien por cien de nuestra capacidad, con un cuerpo que se encuentra en plena forma y sin incomodidad física es poco frecuente.

Provenimos aún de generaciones donde no nos han educado a cuidarnos, a alimentarnos, a estirarnos y recuperar la movilidad postural en el día a día laboral.

Colonial es consciente de que esto ocurre y por este motivo, lo mira de frente y se preocupa por educar a sus personas empleadas en ese cuidado hacia nosotros mismos que nos fortalece en todas las facetas de nuestra vida.

“Colonial Te Cuida” es la herramienta estrella para esto.



Las oficinas de Colonial disponen de cocinas dotadas de los mejores electrodomésticos para que los trabajadores puedan disfrutar de la comida casera que traen de sus hogares, así como de exprimidoras y licuadoras de prensado en frío para prepararse zumos de frutas y hortalizas recién exprimidos. Además, Colonial dispone de una sala polivalente donde hace algún seminario de educación postural, yoga y meditación a lo largo del año.

FORMACIÓN LINGÜÍSTICA

Bajo el *slogan* ¡Porque hablar Idiomas es importante para ti! Colonial potencia la necesidad del desarrollo de habilidades lingüísticas en sus colaboradores. De entre los miles de motivos existentes para aprender un idioma, Colonial ha escogido: diversión, escuchar música, ver películas en v.o., carrera profesional, comunicación internacional, abrir la mente, viajar... y los ha puesto delante de cada uno de sus profesionales para tomar consciencia de que las habilidades lingüísticas son fortalezas.

Colonial va aprendiendo de la experiencia y con ésta se ha dado cuenta de que la clase particular es más efectiva que la grupal, que 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.

Así que el 90% de sus empleados siguen uno de estos tres modelos: "Calm" 1 hora semanal, "Dynamic/Dinamique" 2 horas semanales y "Fast/Vite" tres horas semanales de clase particular en un sistema de copago que si al final del curso escolar, junio, has asistido al 80% de las clases comprometidas y al realizar el examen TOEIC (Test of English for International Communication) o TFI (Test de Français International) si has superado 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 > Co-pago > 80% Colonial 20% empleado > Reembolso si logras tu "Goal" 		<ul style="list-style-type: none"> > Clase particular > 2 horas/semana > En la oficina > Co-pago > 80% Colonial 20% empleado > Reembolso si logras tu "Goal" 		<ul style="list-style-type: none"> > Clase particular > 3 horas/semana > En la oficina > Co-pago > 80% Colonial 20% empleado > Reembolso si logras tu "Goal"

<ul style="list-style-type: none"> > Clase particular > 1,5 horas/semana > En la oficina > Co-pago > 80% Colonial 20% empleado > Reembolso si logras tu "Objectif" 		<ul style="list-style-type: none"> > Clase particular > 3 horas/semana En sesiones de 1:30 > En la oficina > Co-pago > 80% Colonial 20% empleado > Reembolso si logras tu "Objectif"

Además, toda la formación es en las propias oficinas de Colonial por lo que evitamos desplazamientos y pérdida de tiempo y su parte de copago tiene beneficios fiscales por el programa de R&T de retribución flexible de Colonial.

¡Aprender inglés y francés es totalmente voluntario, de uno en uno o de dos en dos! Es el compromiso del trabajador con su desarrollo. Es el compromiso de Colonial con sus colaboradores y con la sociedad de facilitar el aprendizaje de nuevas habilidades.

FORMACIÓN EN SOSTENIBILIDAD

En 2018, Colonial España ha apostado por fomentar el bienestar y de la salud de sus empleados, mediante sesiones formativas de mindfulness y de gestión del estrés, con la colaboración de un asesor externo.



En Francia, el Grupo Colonial ha llevado a cabo diversas iniciativas para la sensibilización de los empleados sobre la biodiversidad y el medio ambiente. En este sentido, en 2018 SFL se asoció con la asociación Graine Île-de-France para sensibilizar a todas sus personas empleadas sobre la biodiversidad, la ecología y el desarrollo sostenible. Asimismo, se desarrollaron diversos talleres en los que se abordaron temas como la agricultura orgánica (con el Groupement des Agriculteurs Biologiques de la región Île-de-France), el uso y la producción de productos (con la asociación BIO Consom'Acteurs), y el uso diversificado de plantas (con la asociación Aventure Nomade).

Durante el año 2018, el Grupo Colonial ha formado a 124 personas empleadas, invirtiendo 304.860€ en formación. En relación con el total de horas de formación externa, se han impartido 2.051 horas de formación en España y 1.307 horas en Francia. Esto supone que el Grupo ha impartido un total de 3.358 horas, lo que se traduce en una media de 16,79h horas de formación por persona trabajadora.

▼ Participación total en formación 2018

	España	Francia	Total
	Horas		
Categoría laboral			
Direcciones generales y de área	60	115	175
Técnicos titulados y mandos intermedios	398	909	1.307
Administrativos	1.593	284	1.877
Total	2.051	1.307	3.358
Género			
Hombre	625	407	1.031
Mujer	1.426	901	2.327
Total	2.051	1.308	3.358

	Área	Idiomas	Habilidades	Motivacional	Sostenibilidad
Horas	68	2.173	822	187	109
Gasto (miles de €)	7.040	96.685	127.152	63.074	10.909



de inversión en formación



de formación en España



de formación en Francia

5.4. Diversidad, Equidad e Igualdad 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.

La relación de Colonial con sus empleados, y la de éstos entre sí, se base en el respeto mutuo, la igualdad de trato y de oportunidades.

En el año 2018 lanzamos la encuesta Great place To Work y referente a las preguntas sobre la imparcialidad en Colonial, la puntuación sobre la satisfacción de los empleados sobrepasaba la alta satisfacción (entre el 78% y el 88% sobre 100).

En 2018, 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.

En 2018, 9 personas disfrutaron de permisos vinculados a un neonato en la organización, 6 mujeres y 3 hombres. De forma paralela, el 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.

5.5. Seguridad y Salud

3 SALUD Y BIENESTAR



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.

Salud y seguridad en el trabajo

En España, Colonial cuenta con un Comité de Salud y Seguridad, integrado por cuatro personas (2 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. Con motivo de la fusión de Axiare, este comité se ha reunido una vez durante 2018.

En 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.

En 2018, el Grupo Colonial ha desarrollado las siguientes acciones e iniciativas a fin de promover y preservar la salud y seguridad entre los empleados:

- > Formación de Prevención en Riesgos Laborales.
- > Revisiones Médicas.
- > Prevención de Riesgos Psicosociales.
- > Programa de entrenamiento Rescue Worker Rescue (SST) para 6 empleados.
- > Renovación de la formación contra incendios.
- > Reciclado de algunas instalaciones eléctricas existentes.

El Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, realiza una monitorización de los principales indicadores en este ámbito. Como resultado, en 2018 no se ha producido ningún accidente laboral ni *in itinere*. Asimismo, el índice de absentismo se ha visto reducido en un 34% a nivel Grupo (0,77% frente a 1,16% en 2017).

Apuesta por el bienestar

Asegurar la salud y el bienestar de los empleados es imprescindible para el Grupo Colonial. Por ello, impulsa diversas iniciativas que persiguen mejorar la productividad y la calidad de vida:

- > Jornada flexible de entrada y de salida.
- > Monitorización del puesto de trabajo ergonómico, en el marco del Plan de Prevención.
- > Talleres de *Mindfulness* y Gestión del estrés.
- > Fruta fresca y bio en las oficinas.
- > El Programa **“Colonial Te Cuida”**, es una evolución del anterior programa llamado “Active Life” un proyecto implantado en el año 2017. Este programa aborda el concepto de empresa saludable desde la perspectiva de la salud física, mental y social. Para ello, cuenta con una aplicación que ofrece una programación anual de actividades y acciones que se actualiza trimestralmente. Con el objetivo de poner más énfasis en la salud y nutrición de sus profesionales.



0
accidentes
en 2018

5.6. Compensación y retribución



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 analiza anualmente para garantizar que se encuentra en línea con los pilares de la Política de Retribución y mercado. Además uno de los temas que se incluyen en las “Colonial, Conversaciones de Carrera”.

En Francia, como parte de las negociaciones salariales anuales obligatorias para 2018, el Grupo elaboró un informe sobre el progreso de las negociaciones sobre las diferencias salariales entre hombres y mujeres. En dicho informe, tanto la empresa como los representantes de los trabajadores certificaron la ausencia de cualquier forma de discriminación basada en el género y se comprometieron a respetar el principio de igualdad de remuneración cuando se asignan aumentos individuales.

La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales. Éstos están a disposición de toda la plantilla. En esta línea el Grupo Colonial ofrece unos beneficios generales y planes de beneficios específicos para cada país. En el año 2018 estos beneficios han supuesto una ayuda financiera de más de 846 miles de euros que se han distribuido de la siguiente manera:

▼ Beneficios sociales generales - Miles de euros

	Coste del programa
Seguro médico	241
Seguro de Vida y Accidentes	168
<i>Tickets</i> restaurante	159

▼ Beneficios sociales España - Miles de euros

	Coste del programa
<i>Parking</i>	2
Lote de Navidad, cena de Navidad, regalo canastilla y otros	73,1

▼ Beneficios sociales Francia - Miles de euros

	Coste del programa
Plan de pensiones - PERCO	204



5.7. Representantes de los trabajadores

Comité de Empresa

Tanto en Colonial España, como en su filial francesa, SFL, 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 6 miembros, de los cuales 5 pertenecen a las oficinas de Barcelona y 1 a las oficinas de Madrid. Durante 2018, en total se han mantenido 4 reuniones ordinarias de trabajo y 3 con la Dirección de Recursos Humanos. Los principales temas tratados, además del funcionamiento ordinario de la Compañía y del Comité, han estado relacionados la gestión de los recursos humanos (nueva dirección de recursos humanos, horarios, retribución, igualdad...) así como con el desarrollo de los procesos de integración de Axiare y Utopicus.

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



5.8. Gestión colaborativa con proveedores

Cadena de suministro

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 1261 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España 2017, un 93,42% 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 *portfolio* en Francia.

En 2018, el periodo medio de pago a proveedores fue de 32 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.

Grupo Colonial fomenta el carácter responsable y sostenible de sus compras, mediante la inclusión de criterios de ESG en la selección de sus proveedores

Responsabilidad Social en 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 (la cual espera adoptar en 2019), 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).
- > 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.

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:







06

Eco-Eficiencia



06. Eco-Eficiencia

13 ACCIÓN POR EL CLIMA



El Grupo Colonial, a través de la relación con sus proveedores y demás colaboradores en su cadena de suministro, trabaja en la consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) número 13: **Acción por el clima.**

- > Creación del Grupo de Trabajo de Assets (E1).
- > Creación del Grupo de Trabajo de Clientes (E2).
- > Elaboración de la Política de Cambio Climático.
- > Elaboración de la Política de Energías Renovables y Edificios de Energía Casi Nula.
- > Elaboración de la Política de Biodiversidad.
- > Cuadro de mando medioambiental por edificio.

El Grupo Colonial es consciente de que la sostenibilidad de su negocio pasa por asegurar una gestión eficiente de su *portfolio* de inmuebles. Hoy en día, una tendencia clara es la transformación de las zonas urbanas consolidadas en *Smart Cities*, ciudades resilientes a los retos de la sociedad actual y del futuro. Uno de los principales retos a abordar por estas ciudades es la lucha contra el cambio climático. Para crear una ciudad resiliente en este sentido, es esencial construir edificios eco-eficientes con un impacto medioambiental mínimo. Alineada con esta tendencia, el Grupo ha continuado avanzando en la gestión medioambiental del *portfolio* de los inmuebles del Grupo.

Como organización líder en el sector inmobiliario, Grupo Colonial trabaja para que las características de su cartera de inmuebles se alineen con las expectativas de sus usuarios y la sociedad civil en general. Por ello, en el ámbito de la eco-eficiencia, el Grupo trabaja para que sus inmuebles contribuyan a la consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible 13: Acción por el clima.

Para lograr la creación de valor a través de la gestión de sus inmuebles, Grupo Colonial ha definido la estrategia de gestión de los inmuebles en base al grado de eco-eficiencia de los mismos. En ese sentido, dedica esfuerzos continuos a la monitorización y reducción del impacto ambiental de su

portfolio, procurando que todas sus actividades contemplen la dimensión ambiental, desde el diseño de un nuevo inmueble hasta la gestión diaria de los edificios en cartera.

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 de 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.

Principales iniciativas de 2018

- > Consolidación del modelo de gobierno de ESG (RSC) en el Grupo:
 - Grupo de Trabajo de Assets (E1) responsable de impulsar y monitorizar los avances del plan de sostenibilidad aprobado en 2017.
 - Grupo de Trabajo de Clientes (E2) responsable de desarrollar iniciativas y comunicar a los usuarios la información y los servicios necesarios para que estos puedan maximizar el potencial ambiental de todos los inmuebles del *portfolio*. El departamento de Gestión de Clientes trabaja conjuntamente con el Departamento Técnico para asegurar que se da cobertura a estos asuntos.
- > Realización de presentaciones y reuniones de sostenibilidad con personas empleadas, *Facility Managers* y mantenedores de servicios generales, con el objetivo de involucrar los diferentes grupos de interés en la mejora del desempeño ambiental de la organización a través de sus acciones diarias.



Gestión Sostenible de los Recursos

PLAN DIRECTOR DE SOSTENIBILIDAD

El Plan Director de Sostenibilidad (PDS) ha enmarcado todas las acciones relativas a la gestión eco-eficiente de los inmuebles llevadas a cabo durante el año. Siguiendo la línea de trabajo aprobada en 2017 por la implementación del Plan Director de Sostenibilidad, el Grupo Colonial ha avanzado muy significativamente en la consecución de las acciones comprendidas en el pilar medioambiental del Plan Estratégico de ESG. El Plan Director de Sostenibilidad contempla tanto iniciativas de gestión medioambiental generales, como acciones específicas por edificio.

El despliegue del Plan Director de Sostenibilidad se ha ejecutado con éxito durante el ejercicio de 2018, cumpliendo con prácticamente todos los plazos definidos para el desarrollo de las distintas iniciativas definidas para el año. Dicha performance es resultado del apoyo y respaldo de los órganos de gobierno del Grupo que han establecido como prioridad estratégica la reducción del impacto medioambiental de los activos del Grupo, y por lo tanto han asignado los recursos necesarios para su implementación.

A pesar de que el marco temporal del Plan Director original abarca dos años (2018 y 2019), el grupo ha estudiado las iniciativas recurrentes o que requerirán de una actualización periódica. Para ello se ha desarrollado una planificación adicional con un marco temporal extendido hasta 2023 que incluye las iniciativas del Plan Director original. De este modo se dará continuidad a las acciones ya implementadas y se podrá seguir mejorando.

El 2018 ha sido un año con cambios significativos en el Grupo, a raíz de la incorporación de Utopicus y Axiare al *portfolio*, por lo que el reto planteado con la puesta en marcha del Plan Director de Sostenibilidad ha sido aún mayor. Conscientes de ello, desde la fecha de integración, los equipos de dirección de Colonial han estado trabajando para que el proceso de integración

Eje de actuación	Grado de consecución acciones PDS 2018	Status
Informe Medioambiental	100%	
Plan de Gestión Ambiental	100%	
Eco-Eficiencia	100%	
Biodiversidad	100%	
Cambio Climático	100%	
Wellness	100%	

sea eficiente en todos los ámbitos del negocio, incluyendo el ámbito de gestión medioambiental. Con objeto de asegurar que los activos de Grupo Colonial y los servicios ofrecidos a través de éstos, cumplen con unos altos estándares medioambientales, el Departamento Técnico está trabajando en un Plan Director de Sostenibilidad específico para los nuevos activos. El objetivo final de este Plan es que, en un plazo de dos años, los nuevos inmuebles estén alineados con el resto del *portfolio* a nivel de eficiencia de consumos, rating energético, certificaciones sostenibles y sistemas de monitorización de consumos, entre otros.

PROCEDIMIENTO DE DEBIDA DILIGENCIA

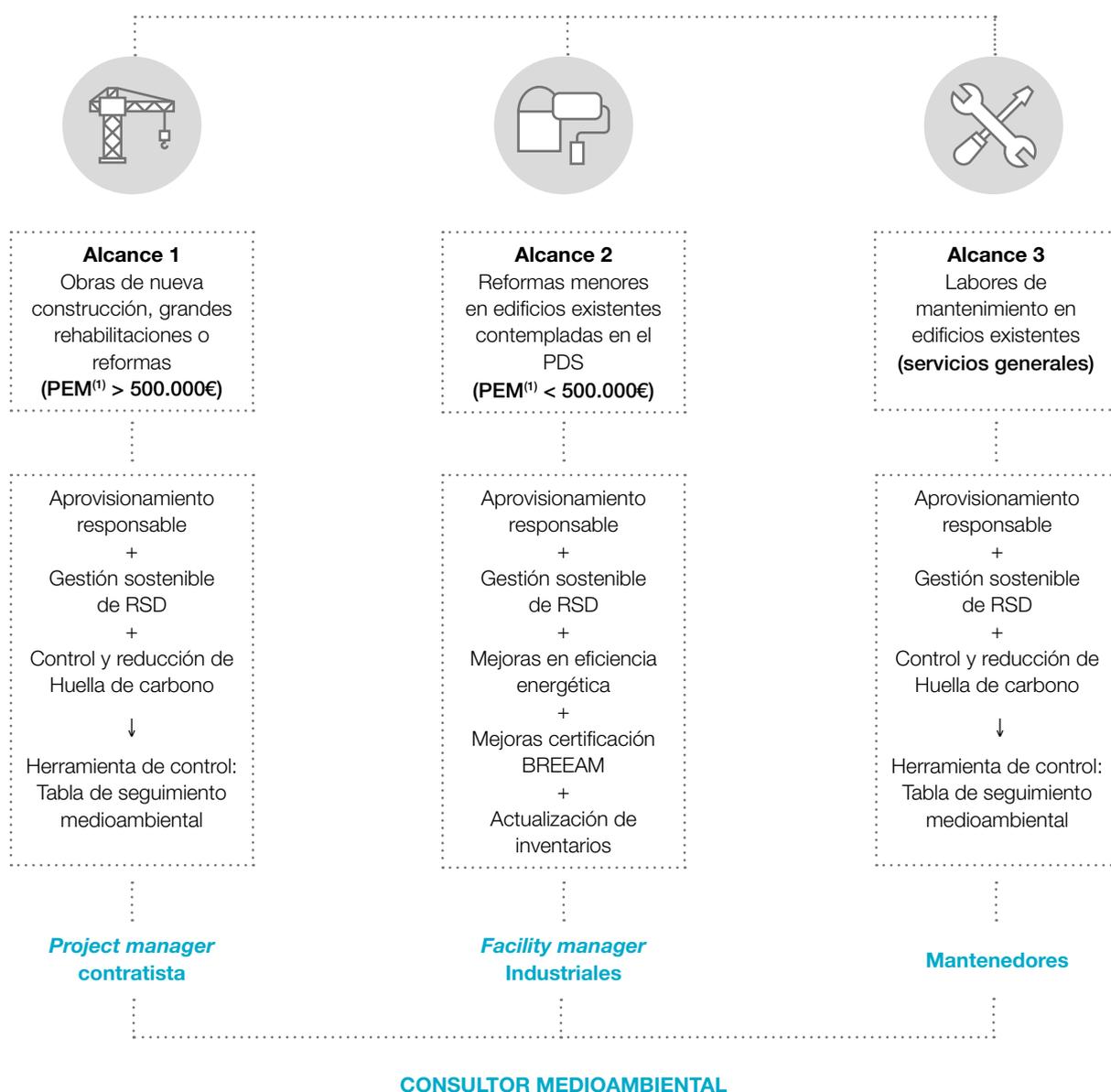
Previa adquisición de un nuevo inmueble, Grupo Colonial lleva a cabo un proceso de debida diligencia del activo. Este permite realizar un análisis de 360 grados del edificio para comprender sus especificidades regulatorias y técnicas,

así como poder empezar a diseñar el plan de acción para conseguir que este se alinee con los estándares de gestión y eco-eficiencia del Grupo. En 2018, Grupo Colonial ha complementado su procedimiento con la inclusión formal de nuevos aspectos de carácter medioambiental y técnico.



POLÍTICA AMBIENTAL Y MANUAL DE BUENAS PRÁCTICAS EN GESTIÓN AMBIENTAL

Una de las herramientas de Grupo Colonial para realizar una gestión eco-eficiente de sus inmuebles es la Política Ambiental. En el 2018 se han formalizado las directrices de esta política, poniéndola en práctica en toda su cartera de inmuebles. En primer lugar, se ha dividido las actividades del Grupo en los siguientes ámbitos de actuación:



(1) PEM = Precio Ejecución Material.

Para facilitar el despliegue de las directrices establecidas en la Política Ambiental del Grupo, se ha desarrollado un procedimiento por alcance.

Alcance 1: Obras de NC, rehabilitaciones y obras de envergadura con PEM > 500.000 €

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable, actualmente el Contratista debe justificar el cumplimiento para al menos los productos correspondientes al 70% del PEM de la obra.

Así mismo, 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 *Project Managers* serán responsables de supervisar el cumplimiento del Pliego de Condiciones Medioambientales (desarrollado con este fin) por parte de los arquitectos y del contratista, incluso de controlar entre otros aspectos el registro trimestral de kg de materiales con contenido reciclado pre o post consumo, de materiales reciclables, y de materiales regionales instalados.

El contratista debe dar seguimiento trimestral durante la fase de construcción a la tabla de registro de materiales y residuos durante la ejecución de todos los trabajos y aportar toda la documentación de gestión de los residuos peligrosos y no peligrosos.

Alcance 2: Obras menores con PEM < 500.000 €

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable de las obras de Alcance 2, actualmente se debe justificar el cumplimiento para al menos los productos correspondientes al 70% del PEM de la obra.

Así mismo, respecto a la gestión sostenible de residuos, se 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 *Facility Managers* son los responsables de supervisar el cumplimiento de los criterios para el aprovisionamiento responsable de los materiales, productos y servicios. El equipo de Mace revisa los materiales/productos/equipos afectados.

Así mismo, se les proporciona la Guía de Contratación de Productos, Materiales y Equipos, que deben remitir a los industriales de cada obra, con las exigencias de aprovisionamiento responsable para los elementos a utilizar.

Alcance 3: Cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo de los servicios generales

Para aprobar el cumplimiento de aprovisionamiento responsable de las labores de mantenimiento de servicios generales, actualmente el mantenedor debe justificar el cumplimiento para al menos el 70% en peso de los productos utilizados para mantenimiento en cada trimestre de reporte.

Así mismo, 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 incluye una Guía para las adquisiciones de materiales, productos y equipos, este documento define las prescripciones en materia medioambiental para cada categoría, siendo además los mantenedores los responsables de dar el adecuado seguimiento a las cuestiones ambientales más relevantes relacionadas en las Tablas de control.

En relación a la monitorización de consumos, Grupo Colonial también ha trabajado para ampliar la cobertura de monitorización y seguimiento de los consumos de los activos en el *portfolio*. En la mayoría de los casos, se han conseguido datos de 2017 y 2018, por ello, el número de activos en el perímetro *like-for-like* de este año ha aumentado considerablemente respecto a 2017. Adicionalmente, se ha trabajado en la realización de un **cuadro de mando medioambiental** global que recoge una serie de indicadores ambientales relevantes por edificio. Esta herramienta de gestión permite visualizar el nivel de desempeño medioambiental y eficiencia por inmueble de una forma sencilla.

Eficiencia Energética y Reducción de Emisiones

El objetivo del Grupo es seguir trabajando de manera proactiva y anticipada, para garantizar el cumplimiento de los objetivos climáticos y de energía asumidos por la Unión Europea para 2020. En este marco de gestión se contemplan las siguientes líneas de actuación:

- > Estrategias de disminución de la demanda del edificio.
- > Estrategias de optimización y mejoras del rendimiento estacional de equipos.
- > Estrategias para el aumento de energías renovables *in situ* o en el entorno.
- > Estrategias de disminución de emisiones en la producción de energía final y primaria.

En cuanto a resiliencia al cambio climático, el Grupo es consciente de que debe trabajar para entender los efectos de este en el *portfolio* para poder anticiparse a ellos y desarrollar planes de resiliencia adaptarlos 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. Adicionalmente, se ha realizado un análisis en profundidad de los riesgos y oportunidades del cambio climático (inundaciones, olas de calor,...) para algunos de los inmuebles del *portfolio* a nivel Grupo. El principal objetivo de estos análisis es evaluar la resiliencia al cambio climático de los edificios en cartera. Además, para identificar los riesgos y oportunidades a los que 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 sacar partido de las oportunidades identificadas y, el caso de los riesgos, gestionar o mitigarlos.



PARTICIPACIÓN EN EVENTOS DE REFERENCIA

Grupo Colonial ha colaborado junto con otras sociedades cotizadas a la vanguardia de la sostenibilidad, en la organización del evento “El Rol del Sector Privado hacia una Economía Cero en Carbono”, en el que se presentaban los resultados del Informe elaborado por ECODES para CDP 2018.

Durante el evento se repasaron grandes cifras sobre la contribución actual de la empresa privada a la lucha contra el cambio climático, resaltando tanto avances positivos como áreas de mejora en las que cabe seguir trabajando.

El próximo año, el Grupo tiene como compromiso desarrollar e implantar Planes de Acción concretos por edificio, para lograr que aumenten la resiliencia de estos 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 aspecto.

▼ Marco para el análisis de los riesgos y oportunidades de cambio climático



ENERGÍA Y EMISIONES

La principal fuente de reducción de emisiones para Grupo Colonial, consiste en mejorar la eficiencia energética de los edificios del *portfolio* así como la implementación de energías renovables en la medida de lo posible.

El punto de partida para la implementación de estas mejoras en los edificios, consiste en el análisis en profundidad de las características de cada activo, que permiten identificar las opciones de mejora y su potencial de implementación de energías renovables. Con este objetivo, Grupo Colonial, ha llevado a cabo un análisis de ecoeficiencia particularizado para cada edificio.

Adicionalmente, una de las metas de Grupo Colonial, es la consecución de nZEB (Nearly Zero Energy Buildings). Los nZEB son aquellos con un elevado desempeño medioambiental y un consumo energético muy reducido que proviene principalmente de fuentes renovables. Dicho objetivo se ha formalizado mediante la Política de Energías Renovables y nZEB en la que 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.

Para avanzar en la consecución del objetivo, el Grupo ha categorizado todos los edificios existentes en España en función de su potencial de implementación de energías renovables. A partir de esta clasificación, se desarrollará un Plan de Acción específico por edificio para definir las estrategias de mejora más eficientes y adaptables a la realidad de cada tipología de edificio en línea con los objetivos de nZEB establecidos.

A través del conjunto de medidas previstas en la versión extendida del Plan Director de Sostenibilidad 2019-2023 (incluyendo iniciativas recurrentes), se prevé una reducción del consumo de energía del 20% para el 2022 en un total de 29 edificios.

De forma adicional, el Grupo Colonial ha continuado apostando por el suministro de energía verde, ampliando la contratación de este para los edificios incluidos en la antigua cartera del Grupo durante el 2019 y 2020. Mediante esta iniciativa, se prevé una reducción de la huella de carbono derivada de estos edificios de al menos el 75%. En Francia, el Grupo también apuesta por el suministro de energía renovable, que actualmente representa un 30% del consumo eléctrico total.

LIKE-FOR-LIKE SOSTENIBLE

A continuación, se presentan los consumos y las emisiones generadas por los inmuebles incluidos en el perímetro *like-for-like* sostenible, en línea con las recomendaciones de EPRA Best Practices on Sustainability reporting. Siguiendo la definición de *like-for-like*, se incluyen en este perímetro solamente aquellos edificios que han formado parte del *portfolio* durante el año objeto del informe y el año anterior (2017 y 2018). Adicionalmente, se incluyen solamente aquellos activos sobre los que el Grupo tiene el control de los consumos de suministros (total o parcialmente), excluyendo, por tanto, los edificios con monousuario). Por ello, el *like-for-like* del Grupo incluye solamente consumos obtenidos directamente por Grupo Colonial (*landlord consumption*). Se han excluido también los solares, puesto que no se genera un consumo de suministros en estos.

El Grupo ha calculado la huella de carbono del scope 1 y 2 a partir de los consumos energéticos de los inmuebles y las fugas y recargas de gases refrigerantes. Consciente de que la mayor parte de las emisiones de sus actividades forman parte del scope 3, Grupo Colonial ha seguido trabajando en el cálculo de nuevas categorías de este scope, siguiendo la metodología de cálculo de las emisiones de alcance tres de GHG Protocol. En este sentido, se ha desplegado una nueva encuesta de Commuting para todos los empleados de Colonial en España sobre el transporte diario al centro de trabajo y los viajes de negocio. A continuación, se presentan los principales datos obtenidos como resultado de la encuesta:

▼ Resultados de la encuesta de *Employee Commuting*



> El 70% de las personas empleadas en España han participado en la encuesta.



> Un 27% de km desplazados al lugar de trabajo se realizan en transporte público.



> El 3% de los km desplazados al lugar de trabajo han sido con medios de transporte cero emisiones (a pie o en bicicleta).

▼ Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2017		Variación	M ² (reales) ajustados	M ² 2017	Intens. ajustada 2018		Intens. ajustada 2017	Intens. ajustada 2017		Variación ajustada
			Consumo 2018	Consumo 2017				(TeqCO ₂ /m ²)	(TeqCO ₂ /m ²)		(TeqCO ₂ /m ²)	(TeqCO ₂ /m ²)	
Consumo Eléctrico	Mwh	3 de 3	799	802	0%	4.575	4.436	0,17	0,18	0,18	0,18	0%	-1%
Consumo de Combustible	Mwh	3 de 3	172	116	48%	2.775	2.775	0,06	0,0621	0,04	0,0419	48%	48%
Consumo Energético Total	Mwh	3 de 3	971	918	6%	4.575	4.436	0,21	0,22	0,20	0,21	6%	5%
Emisiones CO ₂ Directas	TeqCO ₂	3 de 3	318	319	0%	2.775	2.775	0,11	0,11	0,12	0,12	0%	0%
Emisiones CO ₂ Indirectas	TeqCO ₂	3 de 3	46	31	50%	4.575	4.436	0,01	0,01	0,01	0,01	50%	49%
Emisiones Totales	TeqCO₂	3 de 3	364	350	4%	7.349	7.211	0,05	0,05	0,05	0,05	4%	4%

Notas: En las oficinas de uso propio no se contabiliza la energía relacionada con calefacción y frío por separado. Los aumentos en el consumo de combustibles en las oficinas propias se han debido a un aumento significativo de las necesidades de calefacción.



▼ Consumo energético y emisiones en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida (coverage)	Cobertura	Consumo 2018	Consumo 2017	Var.	M ² (reales) ajustados	M ² ajustados 2017	M ² ajustados 2017	Intens. 2018 (TeqCO ₂ /m ²)	Intens. ajustada 2018 (TeqCO ₂ /m ²)	Intens. 2017 (TeqCO ₂ /m ²)	Intens. ajustada 2017 (TeqCO ₂ /m ²)	Variación	Var. ajustada
Consumo Eléctrico (Elec-LI)	MWh	37 de 37	111.593	111.266	0%	629.543	682.860	632.995	0,18	0,16	0,18	0,16	1%	1%
Consumo de Combustible (Fuels-LI)	MWh	6 de 6	4.070	2.890	41%	123.375	117.500	85.678	0,03	0,03	0,03	0,03	-2%	3%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-LI)	MWh	13 de 13	27.655	25.337	9%	238.354	212.792	238.354	0,12	0,13	0,11	0,12	9%	9%
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1 de 1	39	38	3%	20.451	20.451	20.451	0,00	0,00	0,002	0,002	3%	3%
Consumo Energético Total	MWh	37 de 37	143.317	139.494	3%	629.543	682.860	632.995	0,23	0,21	0,22	0,20	3%	4%
Emisiones CO ₂ directas (Alcance 1)	TeqCO ₂	9 de 9	1.057	758	40%	123.375	117.500	67.162	0,01	0,01	0,01	0,01	-24%	-19%
Emisiones CO ₂ indirectas (Alcance 2)	TeqCO ₂	37 de 37	8.015	8.631	-7%	629.543	682.860	632.995	0,01	0,01	0,01	0,01	-7%	-6%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	37 de 37	1.809	1.937	-7%	629.543	682.860	632.995	0,003	0,003	0,003	0,003	-6%	-6%
Emisiones Totales	TeqCO₂	37 de 37	10.882	11.325	-4%	629.543	682.860	632.995	0,02	0,02	0,02	0,02	-3%	-3%

Notas: Las emisiones de scope 1 incluyen las fugas y recargas de gases refrigerantes y el consumo de combustibles de calderas de los edificios para los inmuebles controlados por Grupo Colonial en España en 2018, sin incluir los de Axiare y Utopicus. El aumento en las emisiones de scope 1 respecto a 2017 se debe a que precisamente para 2018 se han incluido las fugas y recargas de refrigerantes.

Las emisiones de scope 2 incluyen la electricidad consumida en las zonas comunes de los edificios. Las emisiones de scope 3 incluyen la estimación realizada mediante los resultados de la encuesta sobre transporte (diario y de viajes de negocios) de los empleados de Colonial (employee commuting) realizada solamente en España en 2018, desplazamiento de técnicos de mantenimiento, emisiones de proveedores (desplazamientos, emisiones de alcances 1 y 2 de los proveedores), electricidad y combustibles de usos privados y consumo de agua de los edificios.

El conjunto de edificios de los que se detalla tanto el consumo energético como las emisiones, son los edificios que el Grupo Colonial incluye en su cartera de like-for-like. En algunos casos, el Grupo solo se dispone del control de los consumos de las zonas comunes, por ello, ha realizado una estimación de los consumos energéticos de los inquilinos, en base al consumo energético por metro cuadrado del edificio y los metros cuadrados utilizados por éstos. La electricidad estimada representa un 62% del total de electricidad consumida en el like-for-like. Se excluyen los edificios Parc Glories, Estèpànez Calderón, 3-5 y Príncipe De Vergara, 112-114 del perímetro like-for-like, puesto que se adquirieron a finales de 2017. Para el cálculo de las emisiones de CO₂ de España en 2017 y 2018 se han utilizado los factores de emisión de la Oficina Catalana del Cambio Climático en su última versión, (marzo de 2018) y para Francia los factores de emisión proporcionados por los proveedores de suministros energéticos, siguiendo la metodología de cálculo de la Francesa de Gestión del Medio Ambiente y Energía (ADEME). La unidad de medida de la intensidad es MWh/m²; y la de emisiones es de TeqCO₂/m². Las emisiones de scope 2 se han calculado utilizando factores de emisión "location-based".

En España, para los cinco inmuebles en los que Grupo Colonial cuenta con analizador de redes en el garaje se ha utilizado la superficie sobre rasante, mientras que para el resto de edificios se ha utilizado la superficie total del edificio, puesto que los consumos controlados están asociados al inmueble completo.

Ningún otro dato ha sido estimado (combustibles, red de calor y frío, agua, residuos, etc.)

Los resultados de la encuesta son reflejo de la ubicación conveniente y la accesibilidad de los inmuebles. Sin embargo, en línea con su Plan Director, Grupo Colonial sigue trabajando proactivamente en la instalación de servicios que favorecen el uso de transportes más amigables con el medio ambiente. Un ejemplo son las estaciones de carga eléctrica de vehículos, que se están instalando en la mayoría de sus edificios. Con la inclusión de esta nueva categoría de scope 3, se están estimando las emisiones para las siguientes categorías:

- > Viajes de negocio (6. Business Travel).
- > Desplazamientos de los empleados (7. Employee Commuting).
- > Desplazamientos de los técnicos de mantenimiento de los edificios (9. Downstream Distribution and Transportation).
- > Consumo energético de zonas privativas (13. Downstream Leased Assets).
- > Consumo de agua de los edificios.

Adicionalmente, se está estudiando el posible despliegue de una encuesta de movilidad de los inquilinos de los edificios en *portfolio*.

ACCIONES DE MEJORA EN ESPAÑA

En el año 2018 se ha seguido avanzando en el despliegue de iniciativas concretas para lograr una mayor eficiencia energética, una menor intensidad energética y una disminución en el consumo de agua. Estas iniciativas incluyen principalmente la modernización de los sistemas de iluminación y climatización, la sustitución de ascensores y la instalación de griferías más eficientes.

Se ha llevado a cabo una labor de cuantificación de los ahorros logrados a raíz de la realización de estas iniciativas. A partir de mediciones de consumos y la información del desempeño ambiental de los nuevos elementos instalados, se ha estimado que el conjunto de iniciativas dará lugar a un ahorro de 314.813 kWh y 123.407 toneladas equivalentes de CO₂.

ACCIONES DE MEJORA EN FRANCIA

En Francia, las principales acciones de mejora de 2018 han consistido en el despliegue de sistemas de gestión de inmuebles (BMS) y optimización de los sistemas de tratamiento de aire. Se ha seguido trabajando en lograr un mejor control del consumo energético bajo rasante y en áreas comunes, así como un mejor desglose de los consumos por tipo de uso. Cabe destacar también la realización de iniciativas de concienciación a los usuarios.



INICIATIVAS EN EL ÁMBITO DE LA BIODIVERSIDAD

En el Plan Director de Sostenibilidad se incluyen acciones encaminadas a la protección y mejora de la biodiversidad, algunas de ellas desarrolladas durante el año 2018. A pesar de que su *portfolio* está situado principalmente en zonas céntricas de grandes ciudades, Grupo Colonial se esfuerza para reducir al máximo su impacto negativo en la biodiversidad. Este año se ha elaborado una Política de Biodiversidad que 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 2018, el Grupo Colonial 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 jardineras en los distintos balcones y terrazas. Este hecho potenciará, 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 Cataluña 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 está llevando 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

OTRAS INICIATIVAS A DESTACAR EN LA PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD

- > En el edificio de Príncipe de Vergara 112 (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.
- > Instalación de maceteros con especies vegetales autóctonas en los vestíbulos principales de varios edificios.
- > Seguimiento de las iniciativas llevadas a cabo en años interiores como el mariposario y las cajas-nido instaladas en Sant Cugat Nord.



que la incorporación 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 Edouard 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 Cezanne Saint-Honoré.

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. Otro de los objetivos en materia de biodiversidad es conseguir que algunos de los edificios del *portfolio* obtengan certificaciones en este sentido.

Reducción de consumo de materiales

El consumo de materiales e insumos es uno de los indicadores más relevantes para el Grupo, sobre todo en los alcances 1 y 2 (obras de nueva construcción, grandes reformas y actuaciones del Plan Director). Gracias a la implementación de la Política Integrada de Gestión Ambiental, durante 2018, se ha llevado a cabo un trabajo

exhaustivo para monitorizar estos datos, en colaboración con los distintos partners de negocio de la organización. Se ha establecido como criterio de regionalidad de los materiales que la fábrica de estos y su lugar de instalación estén a una distancia menor de 800 kilómetros. Cabe destacar que más de un 50% de los materiales utilizados son regionales, lo que permite reducir considerablemente la huella de carbono del proceso de distribución de los mismos.

A continuación, se presentan los indicadores relevantes sobre el consumo de materiales durante el 2018. Las columnas con datos plasmados en porcentaje, representan el grado de cumplimiento con los nuevos criterios de consumo responsable de materiales y economía circular. Para llevar a cabo este control, se solicita documentación acreditativa a los industriales o mantenedores (según el alcance de las actuaciones). Los materiales con un consumo poco relevante frente al total han sido agrupados en la categoría 'Otros'.

Para los 2 próximos años, Grupo Colonial ampliará progresivamente el número de edificios cubiertos en el sistema de reporting de los materiales consumidos, asegurando de esta forma una mejora en la monitorización y control de los mismos.

Tipo de Material	Total Material Utilizado			Aprovisionamiento responsable		Material reciclado		Material reciclable		Material renovable	
	kg	kg	%	kg	%	kg	%	kg	%	kg	%
Pétreo y cerámico	1.039.995	519.874	50%	331.708	32%	52.700	5%	0	0%		
Hormigón y mortero	245.993	154.545	63%	11.512	5%	0	0%	0	0%		
Vidrio	499.572	499.572	100%	172.036	34%	62.990	13%	0	0%		
Metal	100.882	94.722	94%	32.466	32%	63.862	63%	0	0%		
Madera	398.911	397.161	100%	76.161	19%	57.890	15%	398.911	100%		
Yeso	86.767	86.767	100%	42.559	49%	81.970	94%	0	0%		
Aislam. / imperme.	76.576	69.586	91%	31.946	42%	61.950	81%	0	0%		
Pinturas y barnices	1.286	1.209	94%	455	35%	0	0%	0	0%		
Otros	330	80	55%	0	0%	0	0%	0	0%		
Total	2.450.313	1.823.516	83%	698.843	28%	381.361	30%	398.911	11%		

Gestión sostenible de residuos

Grupo Colonial reconoce la importancia de asegurar una adecuada 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 gestión y el tratamiento sostenible de los residuos generados peligrosos y no peligrosos. Una de las acciones implementadas es la instalación de al menos 5 contenedores para recoger los distintos tipos de residuos reciclables generados en zonas comunes.

Como resultado, Colonial requiere que todos sus edificios cuenten con cinco contenedores para recoger los residuos reciclables generados de las zonas comunes.

En paralelo y alineado con la Política Ambiental, se está trabajando de la mano de las empresas constructoras y otros involucrados para asegurar que se realiza una gestión sostenible de los residuos para los tres alcances de actividad. Con este propósito se han elaborado tablas de seguimiento de los residuos 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.

En la siguiente tabla se presentan los principales residuos monitorizados durante el año.

Tal y como se puede observar en la primera tabla, cerca del 80% de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición. Estas iniciativas han conllevado una mejora considerable en la monitorización de los residuos generados así como de su gestión en el *portfolio* hecho que explica el aumento significativo en la cantidad de residuos generados con respecto a 2017. 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



78%

de los residuos generados son residuos no peligrosos de construcción y demolición

Tipo de Residuo	Peso	Cantidad Reciclada
	kg	%
Construcción y Demolición	2.381.027	78%
Madera	432.558	98%
Metal	53.644	32%
Hormigón	40.317	99%
Vidrio	35.408	97%
Papel y cartón	29.428	64%
Orgánico-compost	5.940	0,2%
Otros residuos no peligrosos	6.347	36%
Otros residuos peligrosos	5.865	49%
Plástico	3.290	55%
Fluorescentes	280	0%
Combustibles y aceites	73	0%
RAEES	57	0%
Pilas y baterías	56	0%
Envases de metal y plástico	16	0%
Refrigerantes	10	0%
Total	2.994.316	80%

Indicadores de Sostenibilidad	Coverage	Tipo de eliminación	Residuos generados 2018 (Kg)	Tipo de eliminación	Residuos generados 2017 (Kg)	Tipo de eliminación
EPRA Waste-LfL	30 de 37	Vertedero	210.282	50%	351.155	39,5%
		Valorización energética	129	0%	93.345	10,5%
		Incineración	181	0%	160.020	18,0%
		Reciclaje	210.802	50%	204.470	23,0%
		Otro método de eliminación	56	0%	80.010	9,0%
		Total	421.449		889.000	Total
EPRA Waste-Abs	38 de 67	Vertedero	599.854	20%	346.680	36%
		Valorización energética	129	0,004%	163.710	17%
		Incineración	181	0,006%	163.710	17%
		Reciclaje	2.394.097	80%	202.230	21%
		Otro método de eliminación	56	0,002%	86.670	9%
		Total	2.994.316		963.000	

hacia un modelo basado en la economía circular. Como objetivo en 2019, se ha establecido que el 80% del total de los residuos generados en estas actividades debe ser reutilizado, reciclado o valorizado y por tanto un máximo de un 20% será desviado a vertedero. En años posteriores el objetivo de cumplimiento será más ambicioso. De los residuos monitorizados durante el año, el 80% ha sido reciclado, mientras que el 20% restante ha sido desviado a vertedero. Estos residuos incluyen tanto, residuos producidos por el Grupo como por los inquilinos de sus inmuebles.

Consumo responsable de agua

ACCIONES PARA REDUCIR EL CONSUMO DE 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

Inmueble	Volumen total de agua reciclada y reutilizada (m³)	Comentarios
Avinguda Diagonal 409	242,72	Aguas grises procedentes de grifos de los servicios reutilizadas para descarga de inodoros. Se cuenta con contador específico.
Sant Cugat Nord	10.413	Aguas pluviales recogidas para riego de espacios verdes. No se cuenta con contador diferenciado de aguas pluviales y agua de red.
Martínez Villergas	909,00	Aguas pluviales recogidas para riego de espacios verdes. Se cuenta con contador específico de consumo de aguas pluviales.
Travessera de Gràcia	200,00	Aguas grises procedentes de grifos de los servicios para la descarga de inodoros y urinarios. El volumen total se ha estimado en base a la capacidad del depósito. Se ha propuesto instalar contadores independientes para cuantificar el consumo.
Amigó	200,00	Aguas grises procedentes de grifos de los servicios para la descarga de inodoros y urinarios. El volumen total se ha estimado en base a la capacidad del depósito. Se ha propuesto instalar contadores independientes para cuantificar el consumo.
Washington Plaza	338,00	Aguas pluviales recogidas y recicladas.

▼ Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2018	Consumo 2017	Var.	M ²	Intens.		Var.	
							M ² ajust.	Intens. 2018 (m ³ /m ²)		Intens. 2017 (m ³ /m ²)
Consumo de agua	m ³	3 de 3	2.436	2.156	13,0%	4.575	4.575	0,53	0,47	13,0%

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

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Cons. 2018	Cons. 2017	Var.	M ²	Intens.		Var.	
							M ² ajust.	Intens. 2018 (m ³ /m ²)		Intens. 2017 (m ³ /m ²)
Consumo de agua	m ³	34 de 34	262.987	266.467	-1,3%	751.711	717.477	0,35	0,37	-1%

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.

La totalidad del agua reciclada y reutilizada representa un 4% del consumo de agua total del Grupo. A través de las iniciativas de eficiencia hídrica comprendidas en la versión extendida del Plan Director de Sostenibilidad (2019-2023) se prevé una reducción del consumo de agua de 10% en 2023.

Certificaciones Green Building

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 *portfolio* y ha logrado mantener un aumento sostenido de las calificaciones obtenidas en estas.

Actualmente, un 69% del *portfolio* cuenta con certificaciones sostenibles. El porcentaje de inmuebles certificados ha disminuido significativamente tras la incorporación del *portfolio* de edificios de Axiare, las nuevas construcciones y las nuevas adquisiciones. Respecto a los edificios de la antigua cartera de Colonial, el Grupo sigue manteniendo una cobertura superior al 90%.

BREEAM

Fruto del esfuerzo realizado en este sentido, Grupo Colonial ha recibido en 2019 el premio GRESB/BREEAM para la Inversión Inmobiliaria Responsable. Este premio fue otorgado durante el evento de entrega de premios Best of BREEAM 2019 para la categoría de 'Gran *portfolio*', más de 1 billón de Euros en GAV (*Gross Asset Value*).

El premio ha supuesto una clara recompensa 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. Durante 2018, un total de 11 edificios en España han sido certificados con la parte 1 de BREEAM En Uso. A finales de 2018, Grupo Colonial cuenta con 55 edificios certificados en alguna de las dos partes de la certificación BREEAM. En este sentido, en Francia, el Grupo ha instaurado 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.

El contenido de estas fichas se revisa con el objeto de incorporar nuevas iniciativas para las certificaciones BREEAM y alinearlas con las acciones necesarias del PDS (Plan Director de Sostenibilidad).



LEED

En relación a la certificación LEED, un 14% de los inmuebles en cartera cuentan con esta certificación. En 2018 en España, dos edificios de nueva construcción han sido certificados con LEED Building Design and Construction (BD+C), obteniendo una calificación Gold y otro activo ha sido certificado con LEED Platinum (Core and Shell). Hay tres edificios certificados pendientes de recibir calificación y un activo precertificado con LEED Gold.



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 26% de los activos del Grupo en Francia cuentan con esta certificación.



WELL

El propósito en esta línea de actuación es cerrar los expedientes abiertos para edificios de la antigua cartera de Axiare e ir incorporando medidas de Wellbeing en edificios existentes. Con este objetivo se ha desarrollado la política de Wellbeing.

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

Por otro lado la Política Wellbeing maximizará 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.



Siguiendo las EPRA Best Practices, la siguiente tabla muestra el porcentaje de superficies certificadas frente al total de superficies del Grupo:

▼ EPRA Cert-Tot

BREEAM In Use (Part 1)	% total floor value
Excellent	8%
Very Good	18%
Good	26%
Pass	1%
BREEAM In Use (Part 2)	
Excellent	18%
Very Good	12%
BREEAM New Construction	
Excellent	2%
Good	0,5%
LEED BD+C	
Gold	10%
Platinum	0,5%
HQE	
Exceptional	2%
Certified	2%

Certificaciones energéticas

En España, todos los inmuebles deben contar con una calificación energética en cumplimiento con el Real Decreto 235/2013. En línea con los requisitos de la legislación nacional, la mayoría de los edificios cuentan con etiquetas de eficiencia energética.

Certificaciones por edificio

En la siguiente tabla se presentan el conjunto de certificaciones medioambientales obtenidas por cada uno de los inmuebles del Grupo.

Certificación	2018	2017
Categoría A	5	3
Categoría B	24	23
Categoría C	18	17
Categoría D	11	11
Categoría E	3	3
Categoría F	4	3
Categoría G	1	1
Total	66	61

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. Pedralbes Centre							
2. Av. Diagonal, 530		Good	Very Good	●	●		
3. Av. Diagonal, 682		Good	Excellent				
4. Av. Diagonal, 409		Very Good	Very Good			Gold	
5. Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)		Good	Very Good				
6. Av. Diagonal, 523-525							
7. Via Augusta, 21-23		Good	Very Good				
8. Paseo De Los Tilos, 2-6						Gold	
9. Travessera, 11		Very Good	Very Good			Gold	
10. Amigo 11-17		Very Good	Very Good			Gold	
11. Travessera, 47-49							
12. Gala Placidia							
13. Berlin, 38-48/numancia, 46		Good	Very Good				
14. Av. Diagonal 220-240, Glories		Very Good	Very Good				
15. Av. Diagonal, 197						Gold	
16. Torre Bcn		Good	Very Good				
17. Ilacuna		Very Good	Excellent				
18. Torre Marenostrum							
19. Plaza Europa, 42-44							
20. Parc Central							
21. Parc Glories							

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD+C	BREEAM Nueva Construcción
22. Plaza Europa, 34 (2)							
23. Sant Cugat Nord		Very Good	Excellent				
24. Park Cugat							
25. Av. Sant Antoni M.claret, 436							
Madrid							
26. P. Castellana, 52		Good	Excellent				
27. P. Castellana, 163							
28. P. Castellana, 43		Very Good				Gold	
29. Recoletos, 37-41		Very Good	Excellent				
30. Miguel Angel, 11		Good	Excellent				
31. Jose Abascal, 56		Good	Very Good				
32. Jose Abascal, 45							
33. Estébanez Calderón, 3-5						Gold	
34. Génova, 17		Very Good	Very Good				
35. Serrano, 73		Good					
36. Santa Engracia, 120		Good	Very Good				
37. Príncipe De Vergara, 112-114						Gold	
38. Alfonso XII, 62		Very Good	Excellent				
39. Poeta Joan Maragall, 53		Good	Excellent				
40. Lopez De Hoyos, 35		Very Good	Very Good				
41. Manuel De Falla, 7						Gold	
42. Velazquez, 88							
43. Don Ramón De La Cruz, 82						Platinum	
44. Sagasta, 31-33							
45. Almagro, 9						Gold	
46. Miguel Ángel, 23							
47. Sagasta, 27							
48. Francisco Silvela, 42		Good	Very Good				
49. Ramirez De Arellano, 37		Good					
50. Ortega Y Gasset, 100							
51. Martinez Villergas, 49		Very Good	Excellent				
52. Santa Hortensia, 26-28							
53. Arturo Soria, 336							
54. Campus Méndez Álvaro							
55. Egeo							

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD+C	BREEAM Nueva Construcción
56. Hotel Centro Norte							
57. Orense 46 - 48							
58. Virto							
59. Ribera De Loira, 28						Gold	
60. Tucumán							
61. Ramírez De Arellano, 15						Gold	
62. Avd. Bruselas, 38							
63. Alcalá, 506						Registrado	
64. Puerto De Somport, 10-18							
65. Josefa Valcárcel, 24							
66. J.i. Luca De Tena, 7							
67. Puerto De Somport, 8							
68. Cedro						Gold	
69. Josefa Valcárcel, 40 Bis							
70. Perez Rozas, 25							
71. Agustín De Foxá, 29		Good	Very Good				
72. Parroco Ramon Gzlez.guedes, 15							
73. Arago-ricard Roca-pare Bayo							
74. Autovía Toledo							
75. Piso O'donell							
76. Local Alicante							
77. Padilla							
78. Francisca Delgado, 11							

París

79. 96 léna	Excepcional						
80. 176 Charles de Gaulle							
81. Washington Plaza		Excellent	Excellent				
82. Edouard VII		Very Good	Excellent				
83. Rives de Seine		Very Good	Excellent				
84. Cézanne Saint-Honoré		Excellent	Excellent				
85. Louvre Saint-Honoré		Very Good	Very Good				
86. 103 Grenelle	●	Excellent	Excellent				
87. 112 Wagram	●	Excellent	Excellent				
88. 92 Champs-Elysées	●	Excellent	Excellent				
89. Galerie des Champs-Elysées		Very Good	Very Good				

Nombre edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD+C	BREEAM Nueva Construcción
90. 90 CE		Very Good	Very Good				Good
91. #cloud.paris	Excepcional	Excellent				Gold	Excellent
92. 131 Wagram		Very Good	Very Good				
93. 9 Percier		Very Good					
94. 6 Hanovre		Very Good	Excellent				
95. 104/110 Haussmann		Very Good					
96. Le Vaisseau		Very Good					
97. Condorcet		Very Good	Excellent				

Centros Logísticos y Otros

98. Valls Logistics		Pass					
99. Constantí		Good					
100. Cabanillas I		Good					
101. Azuqueca I		Good					
102. Rivas		Good					
103. Guadalix		Good					
104. Camarma I		Good					
105. San Fernando Logistics Park I							
106. Alcalá De Henares I		Good					
107. Azuqueca li		Good					
108. San Fernando Logistics Park li							
109. Dos Hermanas		Good					
110. Les Gavarres							
111. Las Mercedes Open Park							
112. Viapark							

Gestión de Suministros

Grupo Colonial trabaja para asegurar que los datos de suministros que recoge son fiables. Por ello, realiza análisis periódicos del desempeño medioambiental de cada edificio. Estos permiten monitorizar las tendencias en los consumos de suministros por edificio y, por ende, asegurar que los softwares de medición funcionan correctamente. Durante 2018, se ha realizado una revisión de todos aquellos edificios en los que se habían identificado errores en el funcionamiento de los sistemas de medición y se ha

implementado el sistema en algunos de los edificios que aún no contaban con este. El objetivo del Grupo es conseguir que la totalidad de sus edificios cuenten con este sistema de monitorización, incluyendo los nuevos activos de Axiare y utopicus integrados durante el 2018.

A continuación, se presenta el *portfolio* actual de Grupo Colonial, con el detalle de los suministros controlados por el Grupo durante el 2018, así como el detalle de los inmuebles que forman parte del *like-for-like*.

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-Like
Barcelona					
1. Pedralbes Centre					
2. Av. Diagonal, 530	●	●	●	●	●
3. Av. Diagonal, 682	●	GN	●		●
4. Av. Diagonal, 409	●		●	●	●
5. Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)	●		●		●
6. Av. Diagonal, 523-525					
7. Via Augusta, 21-23	●		●	●	●
8. Paseo De Los Tilos, 2-6					
9. Travessera, 11	●		●	●	●
10. Amigo 11-17					
11. Travessera, 47-49					
12. Gala Placidia					
13. Berlin, 38-48/numancia, 46	●		●	●	●
14. Av. Diagonal 220-240, Glories				●	
15. Av. Diagonal, 197	●				
16. Torre Bcn 130	●	GN	●	●	●
17. Illacuna 56	●		●	●	●
18. Torre Marenostrum					
19. Plaza Europa, 42-44					
20. Parc Central					
21. Parc Glories					
22. Plaza Europa, 34 (2)					
23. Sant Cugat Nord	●		●		●
24. Park Cugat	●		●		
25. Av. Sant Antoni M.claret, 436					●

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-Like
Madrid					
26. P. Castellana, 52	●	GN	●	●	●
27. P. Castellana, 163					
28. P. Castellana, 43	●		●		
29. Recoletos, 37-41	●		●		●
30. Miguel Angel, 11	●		●	●	●
31. Jose Abascal, 56	●	GN	●	●	●
32. Jose Abascal, 45	●		●		●
33. Estébanez Calderón, 3-5					
34. Génova, 17	●	GN	●	●	●
35. Serrano,73				●	
36. Santa Engracia, 120	●	GN	●	●	●
37. Príncipe De Vergara, 112-114					
38. Alfonso XII, 62	●		●	●	●
39. Poeta Joan Maragall, 53	●		●		●
40. Lopez De Hoyos, 35	●	GN	●	●	●
41. Manuel De Falla, 7					
42. Velazquez, 80 Bis					
43. Don Ramón De La Cruz, 82	●				
44. Sagasta, 31-33	●				
45. Almagro, 9	●		●		
46. Miguel Ángel, 23					
47. Sagasta, 27					
48. Francisco Silvela, 42	●		●	●	●
49. Ramirez De Arellano, 37					
50. Ortega Y Gasset, 100					
51. Martinez Villergas, 49	●		●		●
52. Santa Hortensia, 26-28					●
53. Arturo Soria, 336					●
54. Campus Méndez Álvaro					
55. Egeo					
56. Hotel Centro Norte					
57. Orense 46 - 48					●
58. Virto					
59. Ribera De Loira, 28	●	GN	●		
60. Tucumán	●				

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Emissiones CO ₂	Like-for-Like
61. Ramírez De Arellano, 15	●				
62. Avd. Bruselas, 38					
63. Alcalá, 506	●	GN			
64. Puerto De Somport, 10-18					
65. Josefa Valcárcel, 24					
66. J.i. Luca De Tena, 7	●				
67. Puerto De Somport, 8					
68. Cedro	●				
69. Josefa Valcárcel, 40 Bis					
70. Perez Rozas, 25					●
71. Agustín De Foxá, 29					●
72. Parroco Ramon Gzlez.guedes, 15					●
73. Arago-ricard Roca-pare Bayo					●
74. Autovía Toledo					
75. Piso O'donell					
76. Local Alicante					●
77. Padilla	●				
78. Francisca Delgado, 11	●	GN			
París					
79. 96 léna	●		●		
80. 176 Charles de Gaulle	●	●	●		●
81. Washington Plaza	●		●		●
82. Edouard VII	●		●		●
83. Rives de Seine	●		●		●
84. Cézanne Saint-Honoré	●		●		●
85. Louvre Saint-Honoré	●		●		●
86. 103 Grenelle	●		●		●
87. 112 Wagram	●		●		●
88. 92 Champs-Elysées	●		●		●
89. Galerie des Champs-Elysées	●		●		●
90. 90 CE	●		●		●
91. #cloud.paris	●		●		●
92. 131 Wagram	●		●		●
93. 9 Percier	●		●		●

Nombre edificio	Energía	Combustibles	Agua	Emisiones CO ₂ Like-for-Like
94. 6 Hanovre	●			
95. 104/110 Haussmann			●	
96. Le Vaisseau				
97. Condorcet				
Centros logísticos y otros				
98. Valls Logistics	●			
99. Constantí				
100. Cabanillas I				
101. Azuqueca I	●			
102. Rivas	●			
103. Guadalix			●	
104. Camarma I	●		●	
105. San Fernando Logistics Park I				
106. Alcalá De Henares I	●		●	
107. Azuqueca li	●		●	
108. San Fernando Logistics Park li				
109. Dos Hermanas	●			
110. Les Gavarres				
111. Las Mercedes Open Park				
112. Viapark				

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

Innovación e iniciativas proptech

Como una de las compañías líder en el sector, Grupo Colonial se esfuerza para mantenerse a la vanguardia y tratar de anticiparse a las nuevas tendencias. El Grupo es consciente de la significativa transformación y digitalización que está experimentando el sector. En esta línea, el departamento técnico ha estado trabajando durante el 2018 para desarrollar una herramienta innovadora de gestión de inmuebles, con el objetivo de que todos los inmuebles del Grupo cuenten con la más alta tecnología de gestión de suministros. Grupo Colonial espera poder realizar la comunicación y el despliegue de esta herramienta a todos sus inmuebles del *portfolio*.

Consumo de suministros total 2018

A continuación, se presentan los consumos totales de agua y energía para todos los inmuebles del 2018.

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Offices & retail				Logistics				Total 2018						
		Cobertura (coverage) 2018	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. (reales)	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage) 2018	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. (reales)	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage) 2018	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. (reales)	M ² Intens. 2018			
Consumo de Agua (Water-Abs)	m ³	54 de 54	318.669	372.642	368.249	0,86	13 de 13	437.698	522.669	437.698	0,02	67 de 67	330.729	895.311	805.946	0,37

▼ Consumo Energético y Emisiones 2018 por tipología de inmueble

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Offices & retail				Logistics				Total 2018							
		Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018				
Consumo Eléctrico (Elec-Abs)	MWh	32 de 32	118.533	815.701	721.524	0,15	9 de 9	3.688	315.228	290.099	0,01	41 de 41	122.221	1.130.929	1.011.623	0,11	
Consumo de Combustible (Fuels-Abs)	MWh	12 de 12	6.411	194.280	157.990	0,03	-	-	-	-	-	12 de 12	6.411	194.280	157.990	0,03	
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-Abs)	MWh	13 de 13	30.653	265.253	265.253	0,12	-	-	-	-	-	13 de 13	30.653	265.253	265.253	0,12	
Consumo de Energía Verde (Fotovoltaica)	MWh	1 de 1	39	20.451	20.451	0,002	-	-	-	-	-	1 de 1	39	20.451	20.451	0,002	
Consumo Energético Total	MWh	32 de 32	155.635	815.701	721.524	0,19	9 de 9	3.688	315.228	290.099	0,01	41 de 41	159.324	1.130.929	1.011.623	0,14	
Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018	Cobertura (coverage)	Cons. 2018 (reales)	M ² ajust. 2018	M ² Intens. 2018
Emisiones CO ₂ directas (Alcance 1)	TeqCo ₂	14 de 14	2.340	213.906	177.615	0,01	-	-	-	-	-	14 de 14	2.340	213.906	177.615	0,01	
Emisiones CO ₂ indirectas (Alcance 2)	TeqCo ₂	32 de 32	8.586	815.701	721.524	0,01	9 de 9	-	-	-	-	41 de 41	8.586	1.130.929	1.011.623	0,01	
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCo ₂	32 de 32	22.833	815.701	721.524	0,03	9 de 9	2	315.228	290.099	0,00	41 de 41	22.835	1.130.929	1.011.623	0,02	
Emisiones Totales	TeqCo₂	32 de 32	33.759	815.701	721.524	0,04	9 de 9	3.690	315.228	290.099	0,01	41 de 41	33.761	1.130.929	1.011.623	0,03	

Notas: un 41% 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 relación al consumo de energía de origen verde, esta representa el 9% del total.

Las emisiones de scope 2 se han calculado utilizando factores de emisión "location-based".

En cuanto al consumo de electricidad controlado directamente por el Grupo de zonas comunes (landlord-obtained consumption), un 6% del total de esta electricidad ha sido estimada. Como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha realizado una estimación de los datos de consumos de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de zonas privadas de inquilinos (tenant consumption) representan un 52% del consumo eléctrico total reportado. La información presentada en estas tablas difiere de la información que aparece en la tabla EPPA "Portfolio_Environment" puesto que dicha tabla solamente incluye datos sobre el portfolio de edificios del Grupo, siguiendo las mejores prácticas en sostenibilidad de EPPA, mientras que la tabla de arriba incluye datos tanto del portfolio de edificios como de las propias oficinas del Grupo.

En relación a la tipología de consumos, (*Boundaries – reporting on landlord and tenant consumption*), estos se distribuyen tal y como se presenta en la siguiente tabla:

Indicadores de sostenibilidad	Tenant (Mono)	Landlord (Multi)
Consumo Eléctrico (<i>Elec-Abs</i>)	6.700 MWh	115.521 MWh
Consumo de Combustible (<i>Fuels-Abs</i>)	171 MWh	6.240 MWh
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-Abs)	0 MWh	30.653 MWh
Scope 1 (GHG-Dir-Abs)	189,87 TeqCO ₂	2.150 TeqCO ₂
Scope 2 (GHG-Indir-Abs)	320,17 TeqCO ₂	8.265 TeqCO ₂
Water-Abs m ³	24.723 m ³	306.006 m ³
Waste-Abs Kg	72,97 Kg	2.995.047,29 Kg

Aquellos consumos presentados para inquilinos (*tenant consumption*) se corresponden a edificios monousuario. En este caso, a pesar de que los consumos no están bajo el control operacional del Grupo (los suministros son abonados por los inquilinos), se está trabajando para recabarlos para poder monitorizar el impacto medioambiental real de sus actividades. Los consumos de edificios monousuario se han obtenido a través de Green Leases en Francia y mediante la colaboración de los inquilinos en España. Tal y como se puede observar en la tabla, la mayoría de los consumos corresponden a suministros adquiridos directamente por el Grupo y corresponden a su vez, a edificios multiusuario (*landlord consumption*).







07

Relación con
la comunidad



07. Relación con la comunidad



El Grupo Colonial, en las comunidades en las que está presente, trabaja en la consecución del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) Número 11: **Ciudades y comunidades sostenibles**.

Contribución a las ciudades sostenibles

Los activos del Grupo Colonial, situados en el centro de las principales ciudades de España y Francia, están inmersos en los retos que han emergido en las grandes ciudades en materia de sostenibilidad. Como parte de sus compromisos con la Responsabilidad Social Corporativa y el Desarrollo Sostenible, la compañía ha venido fomentando la generación de valor compartido con la sociedad por medio de la promoción de ciudades y comunidades sostenibles (Objetivo de Desarrollo Sostenible 11).

A través del Plan Estratégico en ESG y el Plan Director de Sostenibilidad 2018-2020, Colonial está trabajando en implantar medidas que reduzcan los posibles impactos negativos en el medioambiente y en la comunidad que pudiera generar como consecuencia de su actividad inmobiliaria.

Gestión del impacto

Con el objetivo de gestionar los posibles impactos negativos que pudieran derivarse de los proyectos de reforma y rehabilitación de los activos que conforman su cartera, el Grupo Colonial, colabora sistemáticamente con las autoridades locales y las partes afectadas del entorno del inmueble (residentes, comerciantes...).

Con anterioridad al inicio de las obras de acondicionamiento, Colonial desarrolla un diagnóstico preciso y dialoga con las partes interesadas para definir los objetivos y beneficios del proyecto. Asimismo, los Gerentes de los Inmuebles comunican y ponen a disposición de los inquilinos y vecinos de la zona, toda la información acerca de las medidas que se adoptarán durante la ejecución de los proyectos a fin de minimizar los impactos en el medioambiente, la movilidad y la calidad de vida de la comunidad.

Igualmente, en Francia, el Grupo colabora con los Architectes des bâtiments (ABF), el cuerpo de arquitectos y urbanistas del Estado, encargados de asegurar la coherencia y los más altos estándares de preservación y valoración del patrimonio. De esta forma, para todos los proyectos de reestructuración se realizan estudios históricos sistemáticos en profundidad, garantizando el respeto del Grupo por la calidad urbana de las ciudades.

UBICACIÓN - ACCESIBILIDAD



Localización en zonas *prime* de las principales ciudades, con excelentes conexiones y accesos al transporte público. Asimismo, se está ampliando el número de activos que disponen de parkings para medios de transporte sostenibles como bicicletas o patinetes.

GESTIÓN ECO-EFICIENTE



Fomento de la economía circular mediante la correcta separación de residuos en cinco contenedores, con el objetivo de que el 80% de los residuos sean reutilizados, reciclados o valorizados.

Contratación de energía verde 100% renovable, e implementación de energía renovable en los edificios, con el objetivo de alcanzar un consumo de energía neta cero.

Iniciativas en favor de la biodiversidad en los edificios de Ciudad de Granada y Biome, así como el desarrollo de un Manual de Buenas Prácticas para extender dichas acciones al resto de la cartera.

Como parte del Plan Director de Sostenibilidad, se prevén instalar sistemas digitales de control de emisiones y consumo de materiales en las zonas comunes de todos los edificios.

EDIFICACIÓN SOSTENIBLE



Objetivo: conseguir que todos los edificios obtengan alguna certificación ambiental en el corto plazo (actualmente el 69%⁽¹⁾ de la cartera está certificada) y, posteriormente, alcanzar las calificaciones de BREEAM Very Good o LEED Gold en el medio plazo.

Utilización de materiales de construcción respetuosos con el medioambiente.

(1) El porcentaje de edificios certificados ha disminuido considerablemente debido a la incorporación de los activos de Axiare al *portfolio* del Grupo Colonial.



REHABILITACIÓN DE 114, EMILIE ZOLA (PARÍS)

El proyecto de renovación del edificio de Emilie Zola, es un claro reflejo del compromiso del Grupo con la comunidad.

Con anterioridad a recibir las autorizaciones administrativas pertinentes SFL, junto con los funcionarios electos del distrito 15, la alcaldía de París y las asociaciones de residentes locales, tomó la iniciativa de celebrar tres reuniones a fin de involucrar a los vecinos en el proyecto. En estas reuniones presenciales, los residentes tuvieron la ocasión de trasladar directamente sus preocupaciones al equipo de arquitectos y desarrollo de SFL, a fin de que fueran tomadas en consideración durante la ejecución del proyecto. Adicionalmente, se pusieron a su disposición herramientas de información y comunicación (sitio web y espacios físicos) en los que poder hacer seguimiento de los avances.

Gracias a la participación y contribuciones de la comunidad, el equipo de SFL revisó los objetivos del proyecto para incorporar la creación de viviendas, un espacio de *coworking* abierto al vecindario, un centro de negocios equipado con un anfiteatro, salas de reuniones y un jardín botánico. Las ambiciones marcadas en materia medioambiental también se revisaron al alza, convirtiéndolo en el primer edificio bajo en carbono (Bâtiment Bas Carbone - BBCA) en renovación de París.

Compromiso con la comunidad

De forma complementaria al negocio inmobiliario, el Grupo Colonial persigue un rol social en todas sus actividades fomentando, a través de sus activos, la generación de vínculos, interacciones y el desarrollo de acciones sociales y culturales en las comunidades donde opera.

En el marco del Plan Estratégico en ESG de Colonial prevé acciones concretas a desarrollar para fomentar la integración social, actividades filantrópicas y una mayor participación de la Sociedad.

ACCIÓN SOCIAL

Desfilada por la Integración. Se trata de un evento muy especial donde, modelos del programa INTEGRA, desfilaron juntamente con modelos convencionales en las instalaciones del Pedralbes Centre que Colonial cedió para la ocasión. Con esta iniciativa, el Grupo colabora a dar visibilidad a los modelos con discapacidad, y así demostrar que pueden pertenecer al mundo de la moda, mostrando su talento y capacidades a la sociedad.

Edouard VII a du cœur. En 2018, SFL unió fuerzas con la iniciativa “Edouard VII a du cœur” para ofrecer una comida a personas sin hogar en el vecindario con la colaboración de la asociación “Les Restos du Cœur”, el representante del noveno distrito de París y el propietario del restaurante. “Mon Paris”.

Photocall solidario para la recaudación de fondos en oncología pediátrica de la Vall d’Hebron. Pedralbes Centre cedió un espacio y difundió la acción con el objetivo de concienciar y recaudar el máximo de dinero para este proyecto.

Le 42. SFL ha seguido trabajando para fomentar las relaciones entre los clientes y usuarios del edificio 42 Washington, mediante la creación y distribución de 2000 ejemplares del periódico local “Le 42”. A través de esta publicación, la compañía recoge las principales noticias del barrio, da a conocer los servicios de proximidad y promueve el vínculo social dentro del edificio.

Campaña de donación de sangre. Pedralbes Centre organizó, conjuntamente con Mútua General de Catalunya, una campaña de donación de sangre en el Centro Comercial.

FOMENTO DE NUEVOS EMPRENDEDORES

Desfile anual de alumnos de la Escuela de Diseño ESDI. De manera histórica (20 ediciones), el Grupo Colonial pone a disposición de la Escuela de diseño ESDI sus instalaciones de Pedralbes Centre, canales de comunicación y demás recursos, para la celebración del desfile anual de fin de curso de los alumnos de 1º año. De esta manera, la compañía apoya a los que serán los diseñadores del futuro, permitiendo que desfilen sus creaciones en un entorno conectado directamente con el que será su sector.

Competición Catalana de Miniempresas Junior Achievement. Pedralbes Centre apoya a los estudiantes y futuros empresarios cediendo parte de sus instalaciones, desde hace 6 años, a la Fundación Junior Achievement, organizadora de la Competición Catalana de Miniempresas. Los alumnos exponen sus proyectos de empresa y sus ideas en stands instalados en el centro comercial, y reciben la visita del jurado quien puntúa los trabajos.

ACTIVIDADES DE APOYO A LA CULTURA

Concurso internacional de piano Maria Canals. Cada mes de marzo, el Pedralbes Centre colabora con el Concurso Internacional de Piano Maria Canals, acogiendo en sus instalaciones varios pianos de cola, actuaciones musicales y performances, acercando así un poco más la música al público y generando contenidos artísticos. De

manera permanente, Pedralbes Centre pone a disposición del público en general de un piano original, muy visitado por alumnos de conservatorios, escuelas de música y músicos que quieren practicar en un entorno “público”.

ACTIVIDADES DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA

Pavillon de l’Arsenal. Consciente de los fuertes problemas relacionados con el urbanismo y la arquitectura en la ciudad y preocupados por contribuir al debate sobre la evolución de las ciudades y territorios, SFL patrocina a la asociación Pavillon de l’Arsenal, que tiene como objetivo promover la reflexión sobre la arquitectura y la ciudad.

Fundación Palladio (Fondation de France). SFL también es un patrocinador de la Fundación Palladio que reúne a empresas de la industria inmobiliaria para promover reflexiones sobre la planificación urbana y una mejor convivencia en las ciudades.

PATROCINIOS, DONACIONES Y COLABORACIONES

Además de ceder sus espacios, durante el ejercicio 2018 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.

Asociaciones Sectoriales

El Grupo Colonial participa en asociaciones sectoriales nacionales e internacionales del ámbito inmobiliario como 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 portafolios 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 ULI es la red más antigua y más grande de expertos en Real Estate y uso de la tierra en el mundo.

Patrocinios y colaboraciones

El Grupo Colonial ha patrocinado un año más el **Barcelona Meeting Point**, el principal salón inmobiliario de España desde su fundación en 1997, donde Utopicus contó con un stand en el que presentó su red de espacios de *coworking*.



Del 3 al 7 de junio de 2018, tuvo lugar el **EMEA Charity Bike Ride 2018**, en las que más de 100 clientes, sponsors y staff rodaron en bicicleta los más de 700km que separan Bilbao de Santiago de Compostela. El dinero recaudado fue destinado a las iniciativas desarrolladas por Plan Internacional y el proyecto Safer Cities que la organización desarrolla en Nairobi (Kenia).



Utopicus ha patrocinado y participado en la **South Summit 2018** celebrada en Madrid, un evento que busca reunir a los principales actores del ecosistema, conectando a las Startups más disruptivas con los inversores y las corporaciones más importantes interesadas en mejorar su competitividad a través de innovación.



El Grupo Colonial ha esponsorizado la **Conferencia Anual de la European Public Real Estate Association (EPRA)**, contribuyendo así que la organización cumpla su misión de promover, desarrollar y representar el sector inmobiliario cotizado en Europa. Asimismo, el Consejero Delegado del Grupo Colonial forma parte del Consejo del EPRA, y la empresa también participa de un panel de Mejores Prácticas en RSC en el marco de un *workshop* de la EPRA en Bruselas.



Como esponsor platino del encuentro, el Grupo cedió un espacio de su inmueble Window Building (Príncipe de Vergara 112) para la realización de la sesión de innovación sectorial Proptech Unconference 2018.



Donaciones

Colonial contribuye económicamente a diversas iniciativas, eminentemente de ámbito social, de Asociaciones y Fundaciones catalanas como:

- > Fundació Princesa de Girona
- > Fundació ESADE
- > Fundació Hospital Sant Joan de Déu
- > URL - Universitat Ramon Llull
- > Fundació World Nature
- > Fundació Esclerosi Múltiple

Además, con el objetivo de promover las subvenciones, patrocinios y donaciones realizadas por el Grupo, y su adecuación a la legislación vigente, el Plan Estratégico en ESG contempla el desarrollo de una Política en la materia, así como el desarrollo de otras iniciativas a través del Grupo de Coordinación en RSC.





08

Ratios EPRA

- 8.1.** EPRA *Earnings*
- 8.2.** EPRA NAV
- 8.3.** EPRA NNAV
- 8.4.** EPRA *Net Initial Yield* y "*Topped-Up*" *Net Initial Yield*
- 8.5.** EPRA *Vacancy Rate*
- 8.6.** EPRA *Cost Ratios*
- 8.7.** EPRA *Capex disclosure*



8.1. EPRA Earnings



▼ Resultado EPRA - €m

	2018	2017
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	525	683
Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción	1,16	1,78
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(687)	(931)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(12)	2
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos en por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	114	3
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	40	(0)
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	3	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	10	(33)
(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	96	338
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	90	62
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	5	18
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	2
(c) <i>Tax credits</i>	7	0
(c) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(2)	0
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	101	83
<i>Nº promedio de acciones (m)</i>	<i>451,7</i>	<i>383,8</i>
<i>Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - €/acción</i>	<i>0,223</i>	<i>0,215</i>

8.2. EPRA NAV



▼ EPRA Net Asset value - €m

	12/2018	12/2017
Fondos Propios Consolidados	4.811	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	31	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	19	(58)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	7	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	-	-
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	5.098	3.744
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
EPRA NAV Ajustado - €m	5.036	na
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>435,3</i>
<i>EPRA NAV - Euros por acción</i>	<i>10,03</i>	<i>8,60</i>
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	9,91	na

8.3. EPRA NNNAV



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

	12/2018	12/2017
EPRA NAV	5.098	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
(iv) Créditos fiscales registrados en Balance	na	na
EPRA NNNAV - €m	4.853	3.428
<i>Fondo de Comercio</i>	<i>(62)</i>	<i>na</i>
EPRA NNNAV Ajustado - €m	4.791	na
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>508,1</i>	<i>435,3</i>
<i>EPRA NNNAV - cts de Euros por acción</i>	<i>9,55</i>	<i>7,88</i>
EPRA NAV Ajustado - Euros por acción	9,43	na

8.4. EPRA *Net Initial Yield* y *“Topped-Up” Net Initial Yield*



▼ D. EPRA *Net Initial Yield* y *“Topped-Up” Net Initial Yield* - €m

		Barcelona	Madrid	París	Logístico	Total 2018	Total 2017
Cartera de Activos - en propiedad		1.248	3.048	6.570	468	11.333	8.933
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		15	na	na	na	15	0
Títulos negociados (incl. con JVs)		na	na	na	na	na	na
– Proyectos & grandes rehabilitaciones		(88)	(543)	(664)	(59)	(1.354)	(793)
Total Cartera	E	1.175	2.504	5.906	409	9.994	8.140
Asignación estimada de los costes de compra		36	63	405	14	518	428
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.211	2.568	6.311	423	10.512	8.568
<i>Passing Rent</i> anualizada		42	87	183	19	331	269
Gastos Cartera		(2)	(9)	(3)	(1)	(15)	(11)
Rentas Netas Anualizadas	A	41	78	180	18	316	258
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		6	4	22	2	34	29
“Topped-up” Rentas Netas Anualizadas	C	47	83	201	20	350	287
EPRA <i>Net Initial Yield</i>	A/B	3,3%	3,1%	2,8%	4,2%	3,0%	3,0%
EPRA <i>“Topped-Up” Net Initial Yield (Yield neta)</i>	C/B	3,9%	3,2%	3,2%	4,7%	3,3%	3,4%
<i>Gross Rents</i> 100% Ocup	F	51	107	209	24	390	315
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(7)	(3)	(0)	(12)	(10)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	50	100	206	23	378	305
<i>Net Initial Yield</i> 100% Ocupado	D/B	4,1%	3,9%	3,3%	5,5%	3,6%	3,6%
<i>Gross Initial Yield</i> 100% Ocupado	F/E	4,3%	4,3%	3,5%	5,8%	3,9%	3,9%

8.5. EPRA Vacancy Rate



▼ Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* de Oficinas - €m

	2018	2017	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	0,5	0,3	
<i>Portfolio</i> ERV	53	36	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	1%	1%	0 pp
Madrid			
Superficie vacía ERV	11	4	
<i>Portfolio</i> ERV	103	61	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	11%	7%	3 pp
París			
Superficie vacía ERV	3	6	
<i>Portfolio</i> ERV	179	179	
EPRA Ratio Desocupación París	1%	3%	(2 pp)
Total <i>portfolio</i>			
Superficie vacía ERV	14	11	
<i>Portfolio</i> ERV	335	276	
EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i> Oficinas	4%	4%	0 pp


▼ EPRA Vacancy Rate - Total Portfolio - €m

	2018	2017	Var. %
Barcelona			
<i>Vacant space ERV</i>	0,5	0,4	
<i>Portfolio ERV</i>	54	37	
EPRA Vacancy Rate Barcelona	1%	1%	(0 pp)
Madrid			
<i>Vacant space ERV</i>	11	4	
<i>Portfolio ERV</i>	105	63	
EPRA Vacancy Rate Madrid	10%	7%	3 pp
Paris			
<i>Vacant space ERV</i>	3	7	
<i>Portfolio ERV</i>	219	219	
EPRA Vacancy Rate Paris	1%	3%	(2 pp)
Logistic & others			
<i>Vacant space ERV</i>	3	–	
<i>Portfolio ERV</i>	22	–	
EPRA Vacancy Rate Total Portfolio	14%	–	–
Total portfolio			
<i>Vacant space ERV</i>	18	12	
<i>Portfolio ERV</i>	400	319	
EPRA Vacancy Rate Total Portfolio	4%	4%	1 pp

8.6. EPRA Cost Ratios



▼ E. EPRA Cost Ratios - €m

		12/2018	12/2017
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ⁽¹⁾		47	41
(ii) Gastos Explotación netos		25	18
(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 ("ground rent costs")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(7)	(9)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	65	50
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(4)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	60	47
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		347	283
(xi) Resta: comisiones de servicio (Ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(11)	(10)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	336	273
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	19,5%	18,4%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	17,9%	17,1%
Additional Disclosure			
Gastos de estructura capitalizados ⁽²⁾		0	0
Honorarios de comercialización ⁽³⁾		1	1

(1) 2018: Corresponden a 46,7€m de gastos de estructura y 10€m de gastos operativos extraordinarios. 2017: Corresponden a 40,7€m de gastos de estructura y 9,9€m de gastos operativos extraordinarios.

(2) Se capitalizan los costes de personal directa y totalmente relacionados con proyectos.

(3) Los honorarios de comercialización relacionados con proyectos y rehabilitaciones se capitalizan.

8.7. EPRA *Capex disclosure*



▼ Property-related CAPEX

	12/2018
Adquisiciones ⁽¹⁾	28
Desarrollos / proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	96
<i>Like-for-like portfolio</i>	12
Otros ⁽²⁾	8
Capital Expenditure	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.







09

Nuestro patrimonio



9.1. Mapas

9.2. Valor de los activos

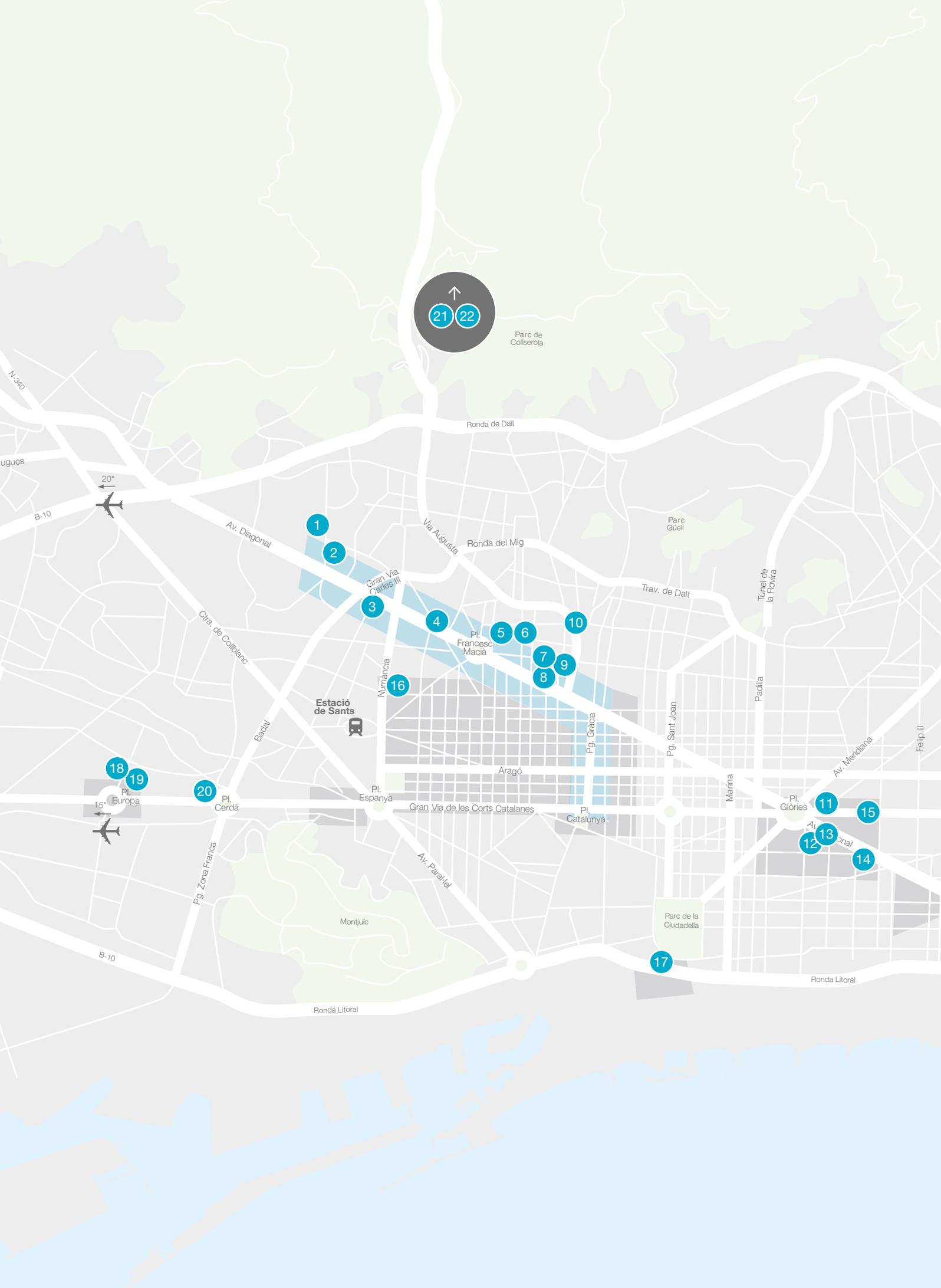
9.3. Detalles activos

9.1. Mapas

Barcelona



- 1 Pg. dels Til·lers 2-6
 - 2 Diagonal 682
 - 3 Diagonal 609-615
 - 4 Diagonal 525
 - 5 TGA Travessera de Gràcia Amigó
 - 6 Travessera de Gràcia 47-49
 - 7 Diagonal 530-532
 - 8 Diagonal 409
 - 9 Via Augusta 21-23
 - 10 Gal·la Placidia
 - 11 Diagonal - Glòries
 - 12 Diagonal 197
 - 13 Parc Glòries
 - 14 Illacuna
 - 15 Parc Central 22@
 - 16 Berlín-Numància
 - 17 Torre Marenostrom
 - 18 Plaza Europa 34
 - 19 Plaza Europa 40-42
 - 20 Torre BCN
 - 21 Parc Cugat
 - 22 Sant Cugat Nord
-  Prime Central Business District
-  Business District



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

18

19

20

16

11

15

12

13

14

17

Madrid



CENTRO & CBD

- 1 Discovery Building
- 2 Poeta Joan Maragall 53
- 3 Castellana 163
- 4 Hotel Tryp Chamartín
- 5 Manuel de Falla 7
- 6 Santa Engracia
- 7 José Abascal 45
- 8 José Abascal 56
- 9 Miguel Ángel 23
- 10 Miguel Ángel 11
- 11 Castellana 43
- 12 Castellana 52
- 13 Almagro 9
- 14 Sagasta 27
- 15 Sagasta 31-33
- 16 Génova 17
- 17 Recoletos 37
- 18 López de Hoyos 35
- 19 The Window Building
- 20 Serrano 73

- 21 Velázquez
- 22 Francisco Silvela 42
- 23 Ortega y Gasset 100
- 24 Don Ramón de la Cruz 82
- 25 Alfonso XII 62
- 26 Santa Hortensia 26-28
- 27 Campus Méndez Álvaro
- 28 Ramírez de Arellano 37
- 29 Ramírez de Arellano 15
- 30 MV49 Business Park
- 31 Arturo Soria 336

CAMPO DE LAS NACIONES & A2

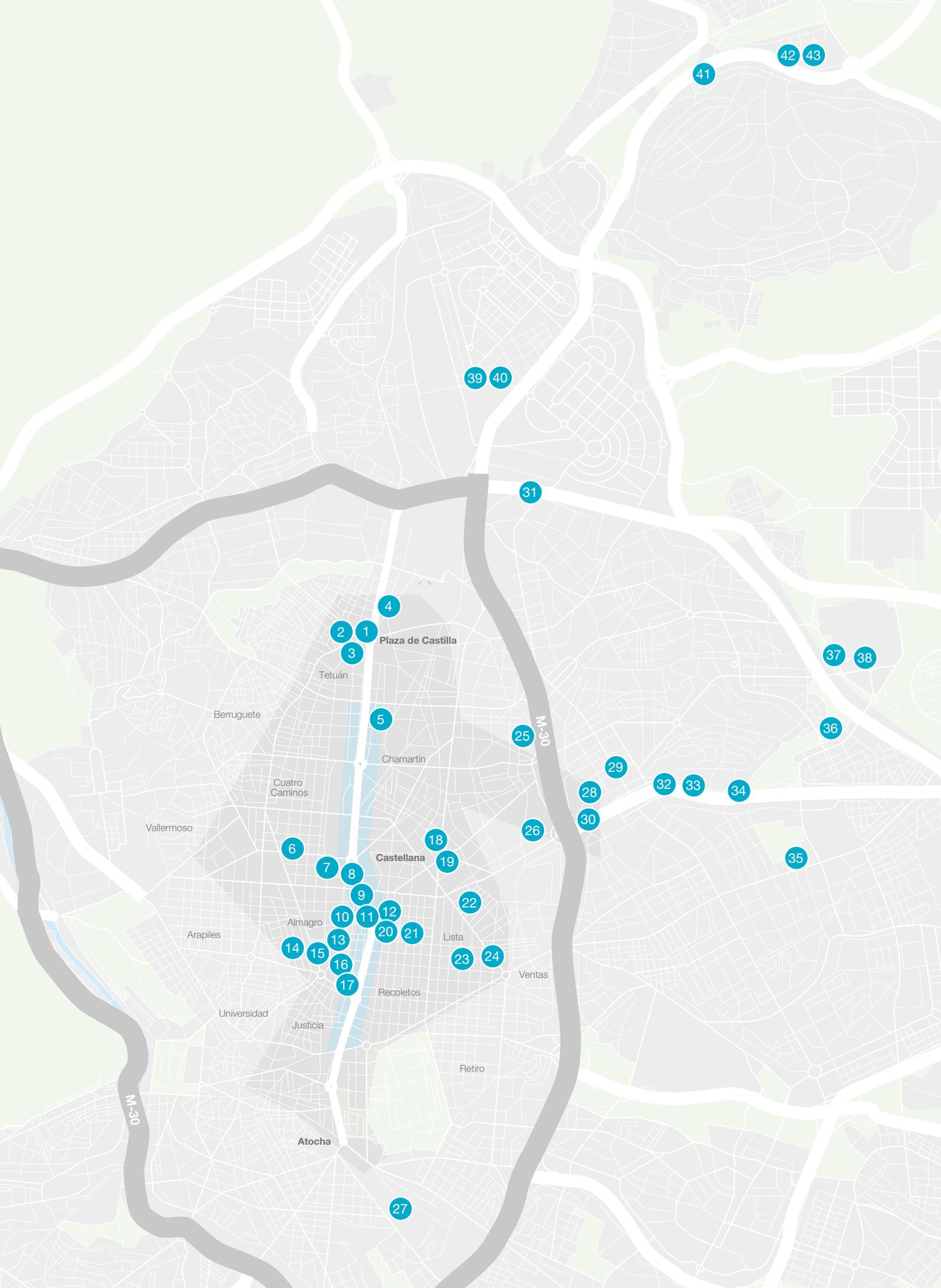
- 32 Josefa Valcárcel 24
- 33 Josefa Valcárcel 40 bis
- 34 JILT 7
- 35 Alcalá 506
- 36 Tucumán
- 37 Ribera del Loira 28
- 38 Egeo Building

ARROYO DE LA VEGA & LAS TABLAS

- 39 Puerto de Somport 8
- 40 Puerto de Somport 10-18
- 41 Avenida de Bruselas 38
- 42 Francisca Delgado 11
- 43 Cedro

 Prime Central Business District

 Business District



42 43

41

39 40

31

37 38

36

M-30
25

29

32

33

34

35

26

28

30

4

2

1

3

Plaza de Castilla

Tetuán

Berruguete

Chamartín

Cuatro Caminos

Vallemoso

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

Castellana

18

19

22

23

24

20

21

Lista

Ventas

Recoletos

Universidad

Justicia

Retiro

Atocha

27

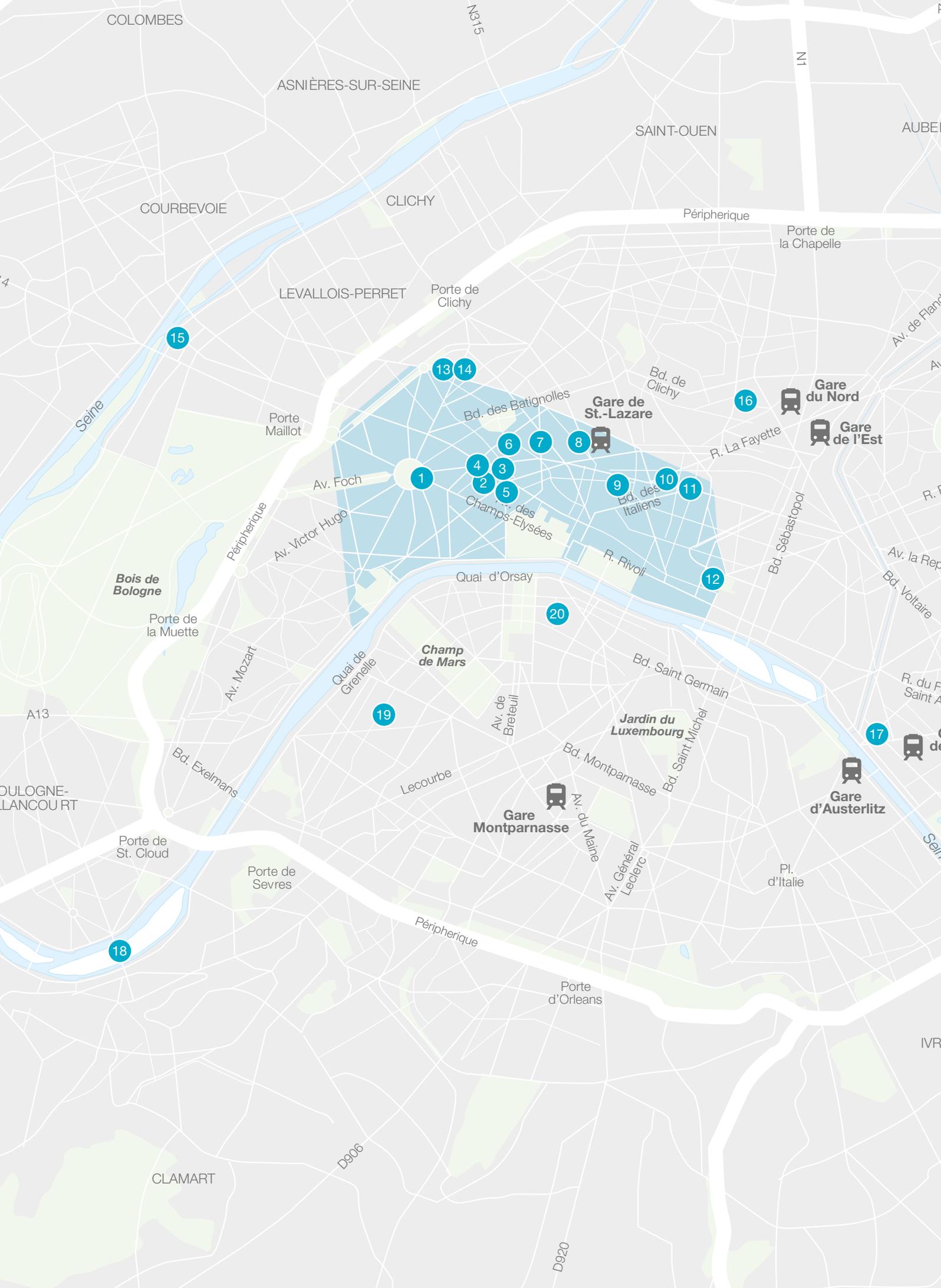
M-30

M-30

París



- 1 96 IÉNA
 - 2 Galerie des Champs-Élysées
 - 3 90 Champs-Élysées
 - 4 Washington Plaza
 - 5 92 Champs-Élysées Ozone
 - 6 Cézanne Saint-Honoré
 - 7 9 Avenue Percier
 - 8 104-110 Haussmann Saint-Augustin
 - 9 Edouard VII
 - 10 6 Hanovre
 - 11 #Cloud
 - 12 Louvre Saint-Honoré
 - 13 131 Wagram
 - 14 112 Wagram
 - 15 176 Charles De Gaulle
 - 16 4-8 Rue Condorcet
 - 17 Rives de Seine
 - 18 Le Vaisseau
 - 19 112-122 Av. Emile Zola
 - 20 103 Grenelle
-  Prime Central Business District
-  Business District



COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBE

COURBEVOIE

CLICHY

Périphérique

Porte de la Chapelle

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

15

13 14

16



Gare du Nord



Gare de l'Est

Bd. de Clichy

Gare de St-Lazare

1

4

3

6

7

8



9

10

11

R. La Fayette

Bd. Sébastopol

Seine

Porte Maillot

Bd. des Batignolles

Av. Foch

Av. Victor Hugo

Champs-Élysées

Bd. des Italiens

R. Rivoli

Bois de Boulogne

Porte de la Muette

Quai d'Orsay

Bd. Voltaire

Av. Mozart

Quai de Grenelle

Champ de Mars

20

Bd. Saint Germain

Av. la Rep

A13

Av. de Breteuil

Jardin du Luxembourg

R. du F Saint A

Bd. Exelmans

19

Lecourbe

Bd. Montparnasse

Bd. Saint Michel

BOULOGNE-LANCOURT

Gare Montparnasse



Av. du Maine

Gare d'Austerlitz



Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Pl. d'Italie

18

Périphérique

Porte d'Orleans

CLAMART

D906

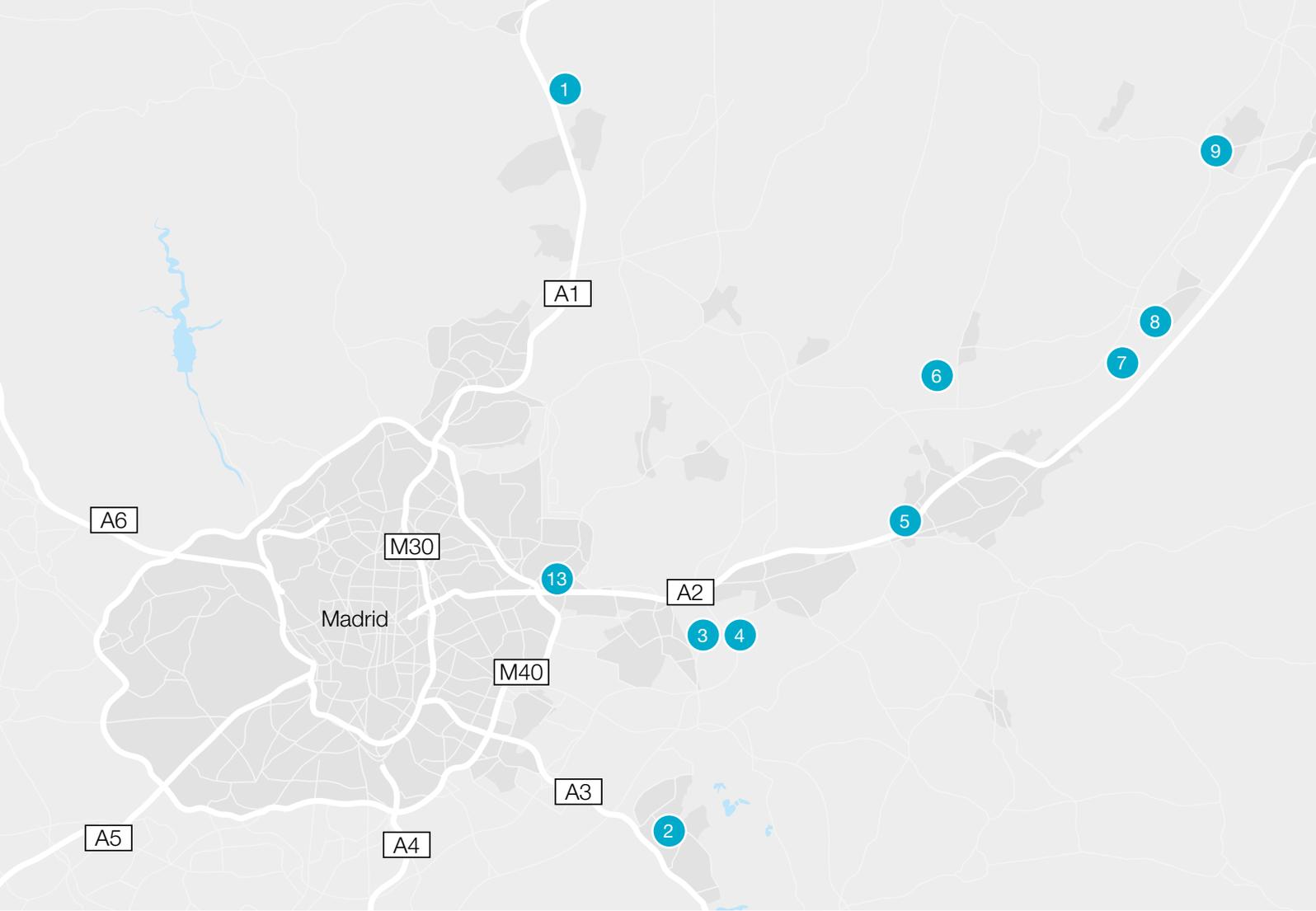
D920

IVRY

Logístico y otros



- 1 San Agustín de Guadalix
- 2 Rivas Vaciamadrid
- 3 San Fernando I
- 4 San Fernando II
- 5 Alcalá de Henares
- 6 Camarma de Esteruelas
- 7 Azuqueca I
- 8 Azuqueca II
- 9 Cabanillas
- 10 Valls
- 11 Constantí
- 12 Dos Hermanas
- 13 Las Mercedes Open Park
- 14 Les Gavarres
- 15 Viapark



9.2. Valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2018 asciende a 11.348€m (11.915€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)

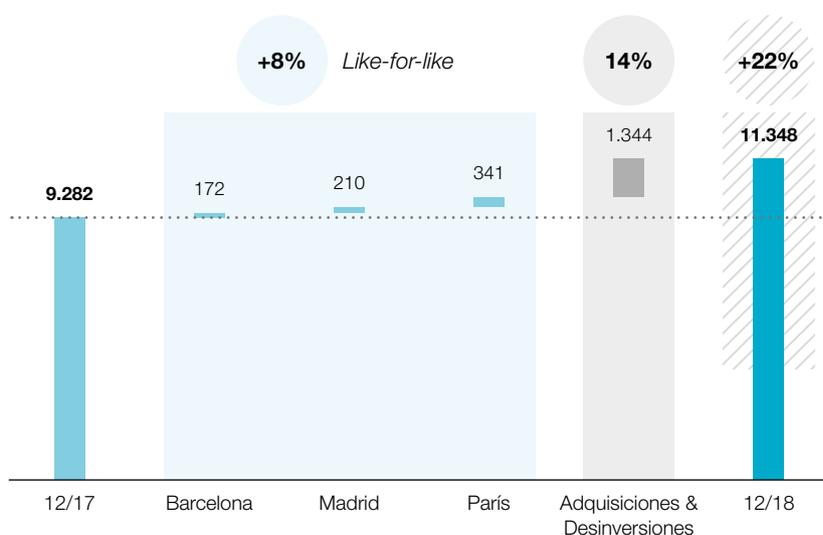
	31-dic-18	30-jun-18	31-dic-17	Dic 18 vs jun 18		Dic 18 vs dic 17	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Valor activos - Excluyendo “transfer costs”							
Barcelona	1.175	973	836	21%	6%	40%	8%
Madrid	2.511	2.760	1.497	(9%)	5%	68%	10%
París	6.256	6.242	6.064	0%	2%	3%	5%
Cartera en Explotación⁽²⁾	9.942	9.974	8.398	(0%)	3%	18%	6%
Proyectos	925	762	519	21%	8%	78%	15%
Logístico y otros	480	454	16	6%	6%	2903%	(2%)
Total Negocio Patrimonial	11.348	11.190	8.933	1%	4%	27%	8%
Valor participación Axiare	na	na	349		na	(100%)	na
Total Grupo Colonial	11.348	11.190	9.282	1%	4%	22%	8%
España	4.779	4.781	3.053	(0%)	7%	57%	15%
Francia	6.570	6.409	6.229	3%	3%	5%	5%
Valor activos - Incluyendo “transfer costs”							
Total Grupo Colonial	11.915	11.730	9.741	2%	4%	22%	8%
España	4.910	4.919	3.121	(0%)	7%	57%	15%
Francia	7.005	6.811	6.619	3%	3%	6%	6%

(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 2018 **asciende a 11.348€m** un **aumento del +22%** versus el año anterior, debido principalmente a la incorporación de la cartera de Axiare al *portfolio*.

▼ Análisis variación valor 12 meses - €m



▼ Variación GAV

	2S 2018	Año 2018
Barcelona	+9%	+19%
Madrid	+6%	+12%
París	+3%	+5%
Total LfL	+4%	+8%
Adquisiciones & desinversiones	(3%)	+14%
Total Var	+1%	+22%

En términos comparables *"like-for-like"* el *portfolio* de Colonial se ha revalorizado un **+8% versus el año anterior** (un +4% vs el primer semestre de 2018). Dicho aumento de valor es consecuencia de aumentos de los precios de alquiler en todo el *portfolio* complementado por incrementos de valor obtenidos a través de la exitosa ejecución de proyectos.

Por segmentos, los *portfolios* de **Barcelona y Madrid** han alcanzado un crecimiento *like-for-like* interanual del **+19% y del +12%**, respectivamente. Cabe resaltar en particular la fuerte revalorización en los últimos 6 meses en Barcelona, de un **+9%**.

El *portfolio* de **París** ha aumentado un **+5,5% like-for-like en términos interanuales** (+3% *like-for-like* en los últimos seis meses del año 2018) estableciendo claramente un referente de crecimiento para el mercado de París.

El *portfolio* logístico ha aumentado un +13% en un año.

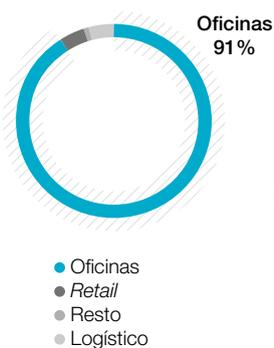
En términos generales el aumento de valor de los activos es consecuencia de tres factores:

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 inversores por activos *prime* presionado 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.

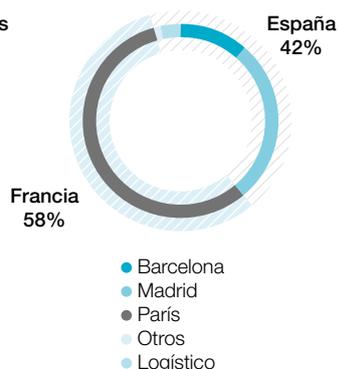
La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

▼ Grupo consolidado

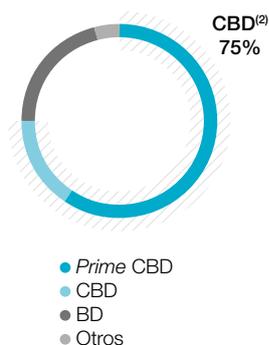
Valoración - por usos



Valoración - por mercado

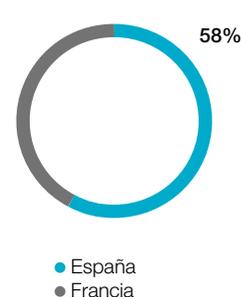


Valoración oficinas - por zona



▼ Colonial matriz⁽¹⁾

Valoración - por mercado



Respecto a la valoración del *portfolio* en explotación, los principales parámetros de valor son los siguientes:

Cartera de explotación	€m	m ² s/rasante ⁽³⁾	€/m ² ⁽³⁾	Valuation Yield
Barcelona	1.175	241.483	4.865	4,72%
Madrid	2.511	423.685	5.927	4,53%
París	6.256	356.921	17.528	3,23%

Yields brutas

Yield neta

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).

(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + Valor JV Plaza Europa 34.

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

(3) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo los proyectos de Parc Central, Plaza Europa, Gala Placidia, Pedralbes Centre 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 Padilla, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de los activos de París, excluyendo el proyecto de Emile Zola, Iéna e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings.

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.
 Av. Diagonal 532
 08006 Barcelona

Madrid, 14th February 2019

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, JLL Valoraciones, S.A. and CBRE, as valuers of the Colonial portfolio in Spain, and Jones Lang LaSalle Expertise 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 2018 for internal use of the company.

According to the aforementioned reports, the Net Market Value of the company's portfolio is:

11,348,132,909 EUROS

(Eleven Thousand Three Hundred and Forty Eight Million
 One Hundred and Thirty Two Thousand Nine Hundred and Nine Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	3,359,870,295 €	3,446,742,159 €
Barcelona	1,263,097,534 €	1,301,795,583 €
Rest of Spain	155,556,080 €	161,328,430 €
Total Colonial (Spain)	4,778,523,909 €	4,909,866,172 €
Total SFL (Paris)	6,569,609,000 €	7,005,394,831 €
Total Colonial + SFL	11,348,132,909 €	11,915,261,003 €

For the avoidance of doubt, each valuer only accepts responsibility for the assets that they have valued within the portfolio.

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.



JLL Valoraciones, S.A.
 CIF: A 0886121
 P.º de Colón 464 130 - 1ºª planta
 28042 Madrid, España

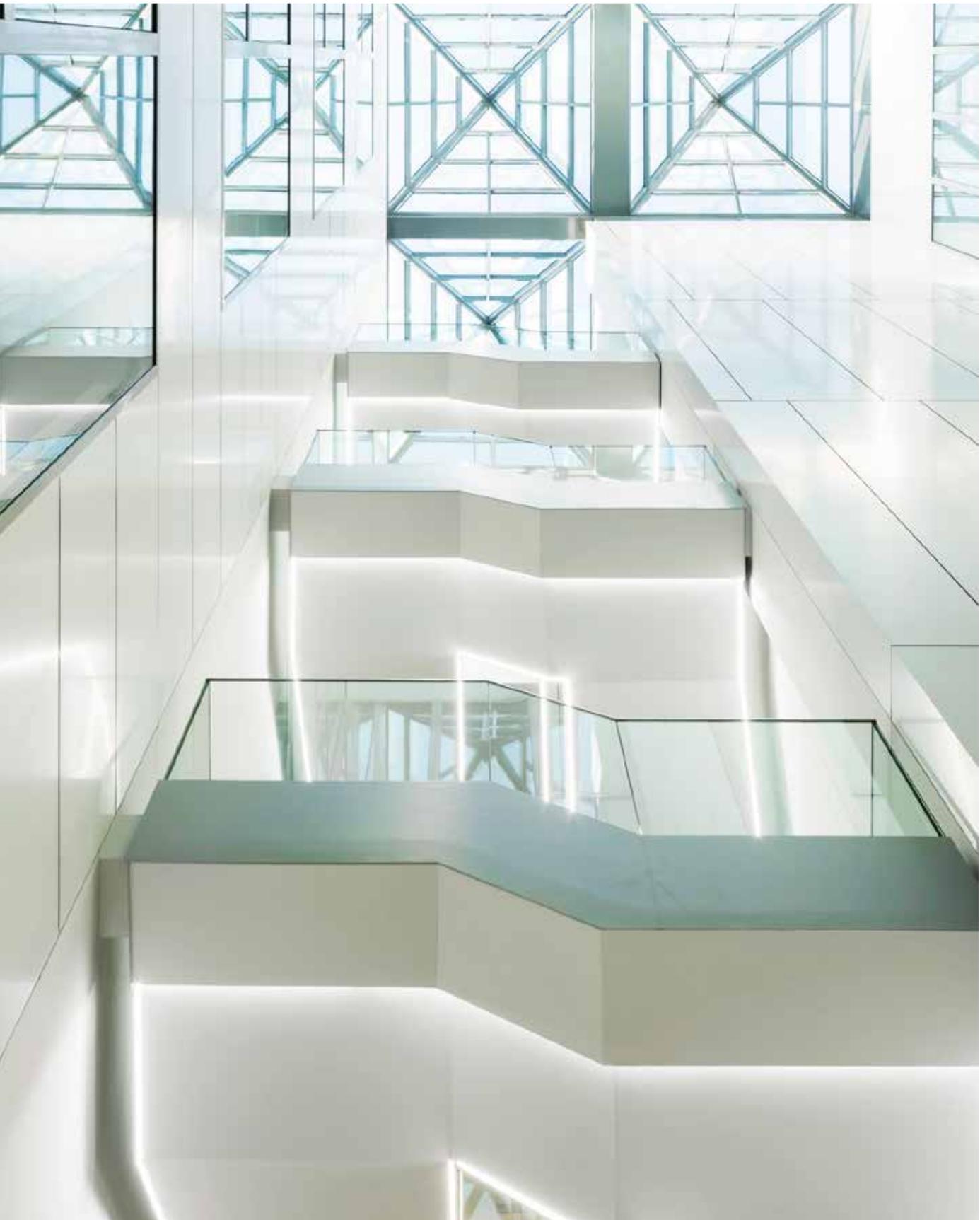
Cushman & Wakefield Valuation France SA
 Tour Opus 12 - 77 Esplanade du Général de Gaulle
 92081 Paris La Défense Cedex
 Tél. : +33 (0)1 53 76 92 92
 Société anonyme au capital de 5 616 304 €
 R.C.S. de Paris 321 111 574 00049
 N° TVA Intracommunautaire: FR10 332 111 574

Atchwardy

JONES LANG
 LASALLE EXPERTISES

S.A.S. au capital de 27 000 Euros
 Siège social: 4912 rue La Boétie
 Tél: 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
 664 626 100 R.C.S. PARIS





9.3. Detalles activos

▼ Cartera de alquiler Barcelona (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante					Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas Parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel				
Diagonal, 409	2001	3.680	851				4.531	0	4.531	
Diagonal, 530	1992	9.226	2.555				11.781	4.708	16.489	99
Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.996					21.996	18.839	40.835	438
Av. Diagonal, 682	1997	7.406	250				7.656	1.795	9.451	50
Pedralbes Centre	1997	0	1.832				1.832	1.344	3.176	
Av. Diagonal, 523-525	1997	5.706					5.706	686	6.392	10
Berlín, 38-48/Numancia, 46	1997	9.644	3.173				12.817	3.659	16.476	99
Diagonal 220-240, Glories	2000	11.672					11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812				20.451	13.606	34.057	481
Pº Tilos, 2-6	2000	5.143					5.143	3.081	8.224	79
Travessera, 47-49	2016	8.939					8.939	1.705	10.644	6
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
Plz. 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 Glories	2016	24.450					24.450	5.444	29.894	141
Sant Cugat	1999	27.579					27.579	20.555	48.134	690
Gal·la Placídia	2018	0					0	110	110	14
Diagonal, 197	2014	14.772	385				15.157	9.281	24.438	227
Park Cugat	2017	12.000					12.000	0	12.000	374
Resto locales			103				103	0	103	
Cartera en explotación		230.399	11.433	0	0	0	241.832	114.654	356.486	3.669
Parc Central 22@	2010	14.737					14.737	14.737	29.474	184
Plaza Europa, 34	2017	14.306					14.306	4.500	18.806	151
Gal·la Placídia	2018	4.285					4.285	298	4.582	
Pedralbes Centre		0	3.892				3.892	18	3.909	
Resto activos		1.291					1.291	2.157	3.448	
Proyectos y rehabilitaciones		34.619	3.892	0	0	0	38.510	21.710	60.220	335
Total Barcelona		265.018	15.324	0	0	0	280.343	136.364	416.707	4.004

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 de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55% y el 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	5.568	1.027			6.595	2.615	9.210	49
P. Castellana, 163	2016	4.475	377			4.852	1.855	6.707	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560			17.202	5.340	22.542	175
Castellana, 43	2005	5.455	543			5.998	2.441	8.439	81
Miguel Angel, 11	2005	5.370	930			6.300	2.200	8.500	81
Jose Abascal, 56	2005	10.857	1.468			12.325	6.408	18.733	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038			4.676	2.601	7.277	70
Jose 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	5.393				5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset 100	2000	6.870	922			7.792	2.563	10.355	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	158
Hotel Centro Norte	2003	0	385		8.073	8.458	11.089	19.547	
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300			8.663	5.598	14.261	191
Martínez Villergas, 49	2006	24.135				24.135	14.746	38.881	437
Ramirez de Arellano, 37	1999	5.988				5.988	4.923	10.911	160
Santa Hortensia, 26-28	2016	46.928				46.928	25.668	72.596	946
Egeo	2018	18.255				18.255	9.774	28.029	
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	11.367				11.367	4.524	15.892	113
Manuel Falla 7	2015	6.252				6.252	1.640	7.892	41
Sagasta 31-33	2016	7.054				7.054	0	7.054	93
Almagro 9	2016	15.094				15.094	0	15.094	201
Miguel Angel 23	2017	1.050	834			1.884	0	1.884	97
Velázquez-Padilla 17	2015	4.083				4.083	0	4.083	155
Don Ramón de la Cruz 82	2015	9.339				9.339	0	9.339	91
Francisca Delgado 11	2014	14.883				14.883	2.150	17.033	395
Cedro - Anabel Segura 14	2017	17.138				17.138	0	17.138	381
Puerto de Somport 8	2017	9.280				9.280	0	9.280	370
Ribera de Loira 28	2014	12.822				12.822	14.800	27.622	370
Tucumán	2015	5.086	1.241			6.327	0	6.327	170
Avenida de Bruselas 38	2015	14.340				14.340	0	14.340	112
Ramírez de Arellano 15	2015	6.670				6.670	4.640	11.310	112

▼ 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	8.652				8.652	0	8.652	276
Josefa Valcárcel 24	2016	5.652				5.652	0	5.652	90
Luca de Tena 7	2016	10.147				10.147	0	10.147	260
Alcalá 506	2015	5.664	596			6.260	0	6.260	205
Resto locales			1.167			1.167	379	1.546	
Cartera en explotación		395.976	17.821	0	8.073	421.870	161.358	583.228	7.274
Campus Méndez Alvaro	2017	89.871				89.871	0	89.871	
Méndez Alvaro II	2017	20.276				20.276	0	20.276	
Puerto de Somport 10-18	2015	22.849				22.849	0	22.849	
Velázquez-Padilla 17	2015	9.150	3.583			12.733	0	12.733	
Sagasta 27	nd	4.481				4.481	0	4.481	
Miguel Ángel, 23	2017	6.152				6.152	0	6.152	
P. Castellana, 163	2016	5.835	240			6.075	0	6.075	
Resto activos		940	246			1.186	1.590	2.776	13
Proyectos y rehabilitaciones		159.554	4.069	0	0	163.623	1.590	165.213	13
Total Madrid		555.530	21.890	0	8.073	585.493	162.948	748.441	7.287

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 de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55% y el 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)

	Año compra	Superficie sobre rasante					Superf. sobre rasante	Superf. bajo rasante	Superf. total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Hotel				
Hotel Mojacar	2006					11.519	11.519		11.519	
Valls	2014				26.026		26.026		26.026	
Constantí	2015				42.253		42.253		42.253	
Cabanillas	2014				37.879		37.879		37.879	
Miralcampo	2014				35.781		35.781		35.781	
Rivas	2014				35.248		35.248		35.248	342
Guadalix	2014				14.945		14.945		14.945	
Camarma	2014				70.296		70.296		70.296	
San Fernando (Phase I)	2016				69.947		69.947		69.947	
Alcalá de Henares	2016				8.971		8.971		8.971	
Azuqueca II	2016				19.064		19.064		19.064	
Dos Hermanas	2014				51.666		51.666		51.666	
Les Gavarres	2014		12.413				12.413	14.080	26.493	352
Las Mercedes Open Park	2015				24.649		24.649		24.649	1.500
Viapark	2016		16.325				16.325		16.325	
Cartera en explotación		0	28.738	0	436.725	11.519	476.983	14.080	491.063	2.194
San Fernando (Phase I)	2016						0		0	
San Fernando (Phase II)	2017				59.842		59.842		59.842	
Autovía de Toledo	2017				23.557		23.557		23.557	
Proyectos y rehabilitaciones		0	0	0	83.399	0	83.399	0	83.399	0
Total Logístico y Otros		0	28.738	0	520.124	11.519	560.382	14.080	574.462	2.194
Total España		820.548	65.953	0	520.124	19.592	1.426.217	313.392	1.739.609	13.485

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 de Torre Marenostrum del cual Colonial tiene el 55% y el 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-Honore	1995	23.551	82			753	24.386	4.110	28.497	236
Edouard VII	1999	25.901	15.349	4.510		4.202	49.962	10.145	60.106	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-Elysees	2002	0	4.141				4.141	3.849	7.990	125
90 Champs-Elysees	2002/2009	7.912	932				8.844	0	8.844	
92 Champs-Elysees	2000	4.110	3.089				7.199	0	7.199	
Cezanne Saint-Honore	2001/2007	24.437	1.849	0			26.287	3.337	29.624	128
131 Wagram	1999	7.100				449	7.549	3.119	10.668	124
96 IENA	2001/2007	913					913	23	936	264
112 Wagram	2008	4.470	892				5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	2000	39.122	416			2.342	41.879	13.151	55.031	662
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.683	608				12.291	2.650	14.942	104
9 Percier	2015	5.107					5.107	427	5.533	14
176 Charles De Gaulle	1997	5.102	389				5.491	2.739	8.230	145
Le Vaisseau	2006	6.026					6.026	2.321	8.347	124
Rives de Seine	2004	20.270				1.760	22.030	6.589	28.619	366
103 Grenelle	2006	15.585	258			1.011	16.854	1.932	18.786	100
Saint Denis		0					0	0	0	1
Cartera de Explotación		253.181	28.006	6.072		13.677	300.936	61.806	362.742	3.094
Emile Zola	2017	21.762		719		1.569	24.050	1.866	25.916	
Louvre Saint-Honore	1995	1.674	15.918			0	17.592	5.422	23.014	
96 IENA	2001/2007	8.364					8.364	1.749	10.113	
Edouard VII	1999	2.511					2.511	0	2.511	
Washington Plaza	2000	377					377	2.342	2.719	
Cezanne Saint-Honore	2001/2007	0					0	1.504	1.504	
131 Wagram	1999	0					0	532	532	
103 Grenelle	2006	0					0	1.704	1.704	
#Cloud.Paris	2004	0					0	3.397	3.397	
Resto Activos		1.485	760				2.245	4.638	6.883	
Proyectos y rehabilitaciones		36.173	16.678	719	0	1.570	55.140	23.153	78.292	0
Total Francia		289.354	44.684	6.791	0	15.246	356.075	84.959	441.034	3.094
Total Grupo Colonial		1.109.902	110.636	6.791	520.124	34.838	1.782.292	398.350	2.180.643	16.579

Nota: Colonial ostenta el 81,7% de las acciones del capital de SFL. SFL posee el 100% de la propiedad de la totalidad de su cartera en alquiler a excepción de Washington Plaza del que posee el 66%, así como los activos Champs Élysées 90, Galerie Champs Élysées 82-88 y Hausmann 104-110 de los que posee el 50%.

Barcelona



1 Pg. dels Til·lers, 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 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 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 9 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 Diagonal 525

El edificio de oficinas Diagonal 525, ubicado dentro del área *Prime CBD* de Barcelona en la confluencia con Avenida Sarriá, 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.



5 TGA Travessera de Gràcia 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 Travesera de Gràcia y Amigó que comparten cuatro plantas subterráneas. La fachada del edificio está fabricada con vidrio especial "Geoda", que cambia el tono de color según la luz exterior. El interior se caracteriza por tener amplias zonas con suelos elevados encapsulados en acero, falso techo metálico y cortinas de calidad instaladas en la propia fachada. Los ascensores son de última generación y la iluminación del edificio funciona con Led regulable en función de la iluminación exterior.



6 Travessera de Gràcia 47-49

Edificio de 8 plantas sobre rasante, situado en el barrio de l'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.



7 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.





8 Diagonal 409

Edificio con certificado LEED Gold de 7 plantas diáfanas de unos 500m² aprox., 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.



9 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.



10 Gal·la Placidia

Inmueble adquirido en una ubicación inmejorable en el CBD de Barcelona, justo en frente de la estación de metro de Gracia 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 Utopic_US, 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.



11 Diagonal-Glòries

Situado en la Av. Diagonal a escasos metros de la Plaza de las Glòries se encuentra en plena zona *prime* del distrito 22@, formado por tres edificios independientes, cuenta con un total de 11.672m² 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.





12 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.



13 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 diáfanos de 1.800m².



14 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.



15 Parc Central 22@

Solar ubicado en pleno distrito 22@ que permitirá el desarrollo de un complejo de oficinas de casi 15.000m², situado frente a Avenida Diagonal, una de las zonas de mayor proyección de la ciudad de Barcelona. El inicio del proyecto no está previsto en el corto plazo. Los materiales y acabados serán de máxima calidad, y estará diseñado para integrarse perfectamente en su entorno. Dispondrá de 136 plazas de aparcamiento en el mismo edificio.



16 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.



17 Torre Mareostrum

Torre Mareostrum 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.



18 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".



19 Plaza Europa 40-42

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 Vía 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 2 minutos del acceso a la nueva Línea 9 de Metro (Directa al Aeropuerto del Prat en 15 minutos).



20 Torre BCN

Torre BCN es un edificio de oficinas situado en la Plaça Ildelfons Cerdà, justo a la entrada de Barcelona. Su espectacular fachada a cuatro vientos, con muro cortina acristalado, destaca en el horizonte urbano. Consta de 12 plantas completamente rehabilitadas, espaciosas, luminosas y diáfanas, con una superficie total de 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.



21 Parc 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.



22 Sant Cugat Nord

En el área metropolitana de Barcelona se encuentra el parque de oficinas Sant Cugat Nord, un complejo empresarial formado por tres modernos edificios dedicados a oficinas en alquiler, que dispone del certificado BREEAM Muy Bueno. Este complejo, rodeado por una extensa zona ajardinada, destaca por sus prestaciones de calidad: más de 27.000m² 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.



Madrid



1 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.



2 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.



3 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.





4 Hotel Tryp Chamartín

Edificio destinado a uso hotelero situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. La construcción destinada a hotel de tres estrellas consta de Planta Baja y 12 plantas sobre rasante con un total de 203 habitaciones. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo dispone de un aparcamiento propio.



5 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.



6 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.



7 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 sólo 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 2 plantas y con vestuarios y duchas.



8 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.



9 Miguel Ángel 23

Edificio de oficinas *prime*, en proceso de una profunda remodelación, con una SBA de 8.057² distribuidos en siete plantas diáfanos 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.



10 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.



11 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 chafalán del Pº 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.





12 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.



13 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.



14 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. Será objeto de una profunda reforma durante 2018.



15 Sagasta 31-33

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, a tan solo 8 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.



16 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.



17 Recoletos 37

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.



18 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 perfiles de muro cortina. El edificio cuenta con una recepción moderna y un patio interior diseñado para dar espacios flexibles y de confort a los usuarios del inmueble. Las plantas son a cuatro vientos y el espacio interior muy luminoso. Junto al edificio hay un amplio jardín. Equipado con la tecnología más avanzada, las líneas interiores del edificio de López de Hoyos 35 son sobrias, elegantes y modernas. Las plantas son modulables desde 575m² hasta 1.383m².



19 The Window Building

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.





20 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.



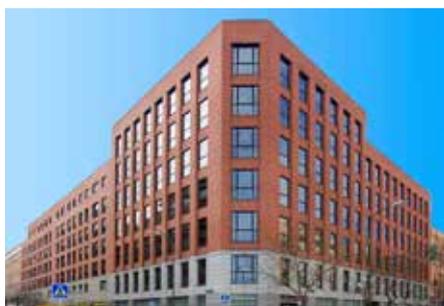
21 Velázquez

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.



22 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.



23 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 disponer de aparcamiento propio. Perfectamente comunicado a través de autobús y metro y con salida cercana a la M-30.



24 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 3,4m 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.



25 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.



26 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 7 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 sólo 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.



27 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.





28 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.



29 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.



30 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 las 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.



31 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, permite optimizar la utilización del espacio.



32 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.



33 Josefa Valcárcel 40 bis

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.



34 JILT 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 nexos 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 a centro de la ciudad y al aeropuerto.



35 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.



36 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.



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 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.



39 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.



40 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 2 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.



41 Avenida 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.



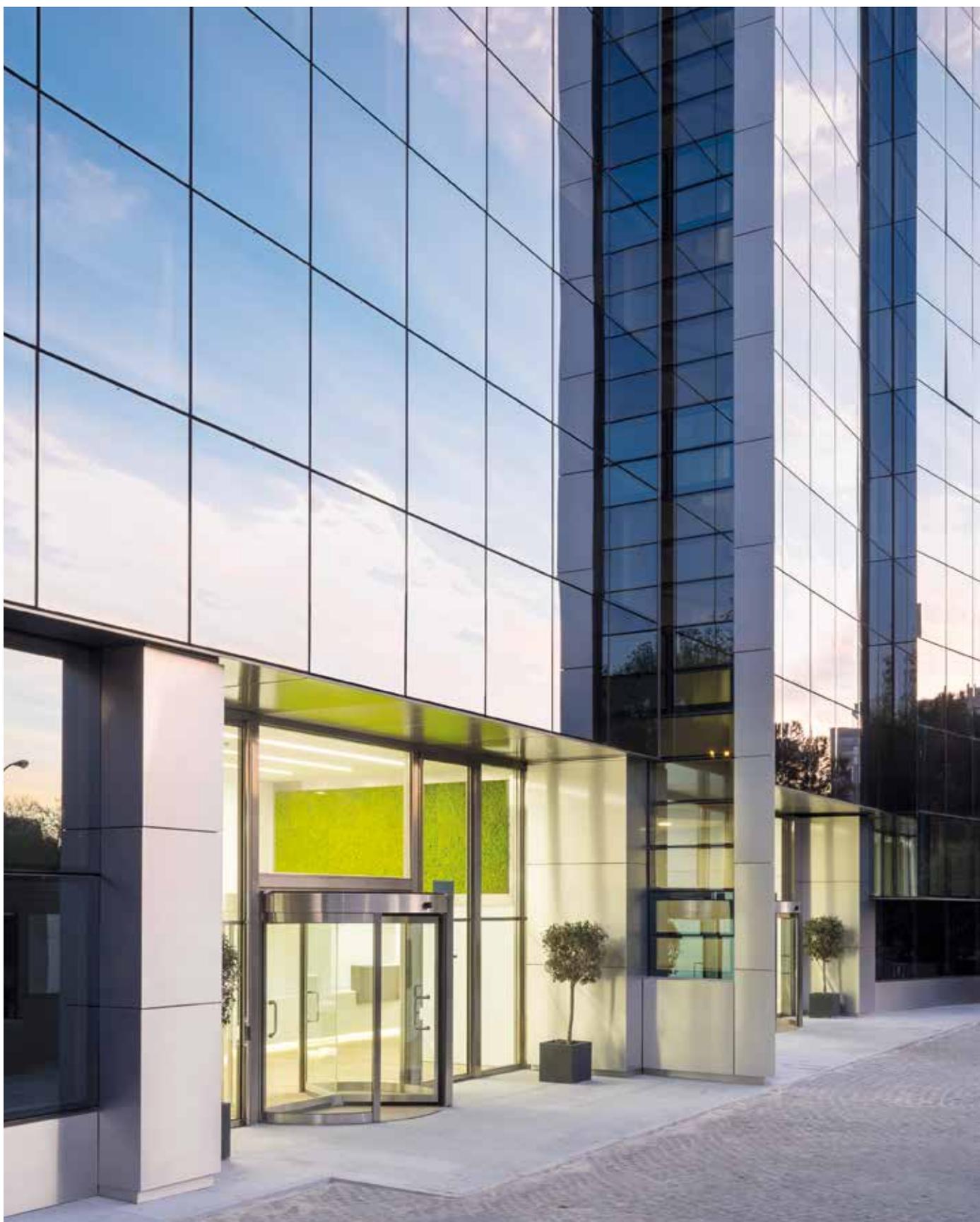
42 Francisca Delgado 11

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.



43 Cedro

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.



París



1 96 IÉNA

“Una 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 Iéna no le faltan ventajas. En el año 2009 se renovó el contrato de arrendamiento con Générale de Santé.



2 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 restructuración. 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.



3 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 restructuración contará con un sistema de iluminación concebido por Yann Kersalé.





4 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.



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 Eliseos, en la esquina de la rue de Berri. Comprende las unidades comerciales en planta baja y oficinas en los pisos superiores. De una reforma completa se inició en mayo de 2010 para restaurar el edificio a su antigua gloria y crear espacio de oficina certificado por HQE®, primo.



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 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).



8 104-110 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 7 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 aúnan lo clásico y lo contemporáneo.



9 Edouard VII

“Una de las referencias de la capital”. Ubicado sobre una superficie de una hectárea y media, el conjunto Eduardo 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...



10 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.



11 #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*...





12 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.



13 131 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 9 niveles de oficinas sobre 5 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.



14 112 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 4 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.



15 176 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.





16 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 7 edificios. Disfruta de una ubicación muy visible flanqueada por cuatro calles: Maubeuge, Condorcet, Pétrelle 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 boiserías. 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.



17 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. Este 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.



18 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.



19 112-122 Av. Emile Zola

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. SMA se ha mudado a una nueva sede en el 4T de 2017, momento en que el Grupo reestructurará el inmueble para transformarlo en uno de los mayores complejos de oficinas en el sur de la capital francesa. El proyecto dispondrá de 1.400m² de planta con gran luminosidad y funcionalidad eficiente. Dispondrá de una doble entrada optimizando la divisibilidad y con un jardín arbolado que rodea el activo.





20 103 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.



Logístico y otros



1 San Agustín de Guadalix

Almacén logístico construido en 2001, se encuentra en un excelente estado y cuenta con dos módulos contiguos con una SBA total de 14.945m² (incluido un espacio para oficinas de 445m²) y 24 muelles de carga.



2 Rivas Vaciamadrid

Plataforma logística moderna en ubicación estratégica que recientemente ha sido objeto de un proyecto de reacondicionamiento que le ha valido la certificación BREEAM. La nave, uno de los activos logísticos de mejor calidad de esta zona de la A3, dispone de un espacio moderno y flexible, con una altura libre de 10m, plazas de aparcamiento y 34 muelles de carga. El inmueble está compuesto por dos edificios, lo que asegura la flexibilidad del espacio.



3 San Fernando I

Parque logístico de vanguardia y Clase A. Actualmente se encuentra en desarrollo y se espera que se finalice su construcción en 2018 con el certificado LEED Oro CS. 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.





4 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 sólo 18 km del centro de la ciudad y 9 minutos del aeropuerto.



5 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 9 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.



6 Camarma de Esteruelas

Almacén logístico vanguardista construido en 2002 en uno de los parques industriales más modernos del Este de Madrid. El almacén, que incluye una ampliación posterior realizada en 2004, cuenta con una SBA total de 70.296m² (incluidos 1.256m² de espacio para oficinas) y 106 muelles de carga. Se trata de una plataforma logística de altas especificaciones técnicas, construido bajo exigentes estándares en materias de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.



7 Azuqueca I

Almacén logístico *prime* con una SBA total de 35.781m². La nave fue construida según los más elevados estándares y se encuentra en excelentes condiciones. Con 28 muelles de carga está ubicado en un enclave estratégico dotado de las mejores conexiones por carretera y ferroviarias con los principales puertos de mercancías de España.





8 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 11,83m y goza de mucha luz natural. Cuenta con un total de 18 muelles de carga y dos rampas de acceso.



9 Cabanillas

Instalaciones logísticas de reciente construcción, modernas y eficientes. Cuentan con una SBA de 37.879m² y 30 muelles de carga, disponiendo también de un atractivo espacio para oficinas rodeado por una zona ajardinada y un gran número de plazas de aparcamiento. Integrado en el Corredor del Henares, el núcleo logístico más importante de España, ofrecen gran visibilidad desde la autovía de peaje R-2.



10 Valls

Almacén logístico de alta calidad construido en 2003, situado en un polígono industrial consolidado. Construido bajo exigentes estándares en materias de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad, cuenta con dos unidades contiguas con una SBA total de 26.026m² (incluido un espacio para oficinas de 775m²) y 36 muelles de carga.



11 Constantí

Vanguardista complejo logístico de clase A, moderno y eficiente, construido en 2008 con los más elevados estándares en términos de materiales, funcionalidad, características técnicas y seguridad para los inquilinos. Cuenta con dos almacenes de aproximadamente 21.000m² cada uno, ambos divisibles en dos módulos independientes, y 38 muelles de carga. El complejo también cuenta con 230 plazas de aparcamiento.





12 Dos Hermanas

Gran plataforma logística, estratégicamente ubicada en una de las mejores zonas logísticas de Sevilla, con instalaciones que han sido recientemente modernizadas y cumplen con los requisitos normativos exigidos a un operador de alto rendimiento. El almacén cuenta con una SBA total de 51.666m² y 54 muelles de carga. La plataforma conforma el centro de distribución de Carrefour para Andalucía, las Islas Canarias y Extremadura.



13 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.



14 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.



15 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.





10

Estrategia
a futuro



10. Estrategia a futuro

Colonial es hoy 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 5.000 millones de euros con un free float en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 11.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

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

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

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

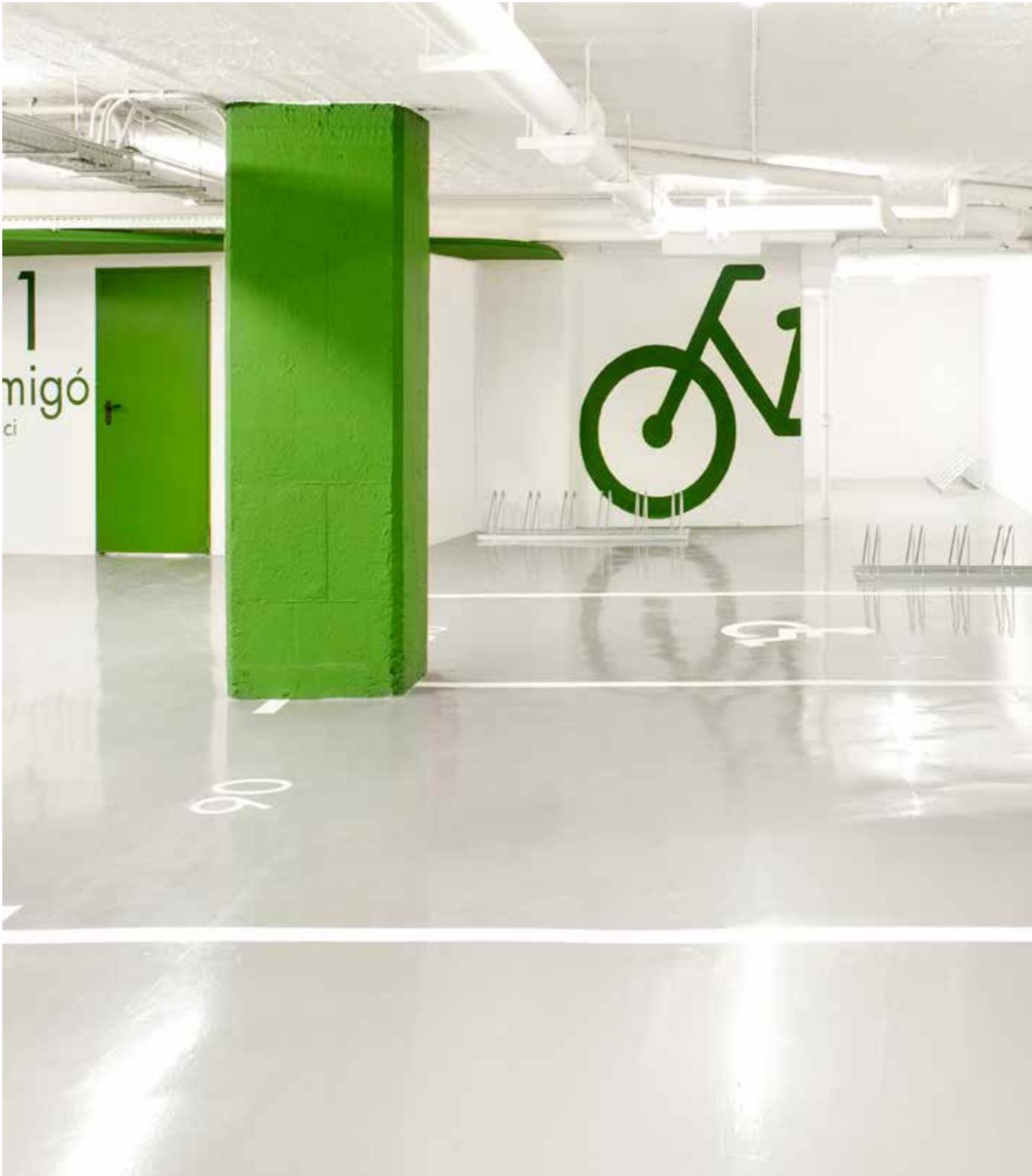
En los últimos cuatro años, el grupo ha rotado su capital maximizando la rentabilidad para el accionista en base a una gestión activa de la cartera. Ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones realizando inversiones por más de 2.700 millones de euros (importes comprometidos incl. *capex* futuro) y ha desinvertido activos no estratégicos por un importe de más de 900 millones de euros. Asimismo, a través de la compra de *Axiare* se adquirió un *portfolio* de activos de más de 1.700 millones de euros (valoración en Noviembre 2017).

Todas las adquisiciones corresponden a activos en buenas ubicaciones con buenos fundamentales, potencial de retorno adicional través de reposicionamiento inmobiliario y siempre manteniendo siempre la máxima disciplina financiera.

La estructura de capital es sólida y uno de los mejores *rating* en el sector español.

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

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







1 1

Sobre el Informe



11. Sobre el Informe

El Informe Anual Integrado de Colonial 2018 representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, gobierno corporativo, desempeño actual y proyecciones a futuro, así como la quinta publicación de la organización en materia de Responsabilidad Social Corporativa.

Características del Informe

ESTÁNDARES CONSIDERADOS EN LA ELABORACIÓN DEL INFORME ANUAL INTEGRADO 2018

El presente Informe Anual Integrado 2018 del Grupo Colonial, ha sido elaborado sobre la base de la metodología de la International Integrated Reporting Council (IIRC).

El Grupo Colonial, recientemente adherido al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, declara que este informe constituye su Informe de Progreso del Pacto Mundial de 2018.

El Informe Anual Integrado 2018 incorpora, 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 2017 para poder ver la progresión de la compañía.

Para ello la empresa ha utilizado los estándares de la Global Reporting Initiative (GRI), en su versión esencial, para la elaboración de informes de sostenibilidad, 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 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 2018, así como sus objetivos para 2019.

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	GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	Dentro y fuera	6. Eco-Eficiencia
2. Reducción de impactos	Sociedad	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 303-1 GRI 303-2 GRI 306-1 GRI 306-3	Water-Abs Water-LFL Water-Int	Dentro	6. Eco-Eficiencia
3. Gestión de los residuos	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 306-2	Waste-Abs Waste-LFL	Dentro	6. Eco-Eficiencia
4. Consumo energético responsable y eficiencia	Sociedad Clientes	GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-3 GRI 302-4 GRI 302-5	Elec-Abs Elec-LFL DH&C-Abs DH&C-LFL Fuels-Abs Fuels-LFL Energy-Int	Dentro	6. Eco-Eficiencia
5. Sistemas de gestión ambiental	Sociedad Clientes Proveedores Empleados		Cert-Tot	Dentro	6. Eco-Eficiencia
6. Conservación de la biodiversidad	Sociedad	GRI 304-1 GRI 304-2 GRI 304-3 GRI 304-4		Dentro y fuera	6. Eco-Eficiencia
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	7. Relación con la comunidad
8. Respeto de los Derechos Humanos	Sociedad	GRI 412-1 GRI 412-2 GRI 412-3		Dentro y fuera	4. Negocio responsable
9. Gestión de la Sostenibilidad	Sociedad	GRI 102-29 GRI 102-30 GRI 102-31 GRI 102-32		Dentro y fuera	4. Negocio responsable
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	Dentro y fuera	3. Gestión de los Clientes

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	H&S-Emp H&S-Comp	Dentro y fuera	5. Equipo de profesionales
12. Igualdad y diversidad	Personas empleadas	GRI 405-1 GRI 405-2 GRI 406	Diversity-Emp Diversity-Pay	Dentro	5. 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	Emp-Training Emp-Dev Emp-Turnover	Dentro	5. 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	5. Equipo de profesionales
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 307-1 GRI 415-1 GRI 419-1	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	Dentro	1. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo
16. Gestión de Riesgos	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e Inversores	GRI 102-15 GRI 102-30		Dentro	1. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo
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	4. Negocio responsable
Relación con Inversores					
18. Generación de valor para el accionista	Accionistas e inversores	GRI 201-1 GRI 201-3		Dentro y fuera	1. Estructura accionarial y Gobierno Corporativo

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 2018.

Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2018

<http://www.inmocolonial.com/>

Resultados Anuales 2018

<http://www.inmocolonial.com/>

Résultats Annuels 2018

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

2018 Non-Financial Information SFL

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

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.

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





12



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	56-59, 62-63, 74-81, 170-179	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	4-5, 170-179	Grupo Colonial
GRI 102-5	Propiedad y forma jurídica	32	Grupo Colonial
GRI 102-6	Mercados servidos	4-5, 58-59, 62, 170-179	Grupo Colonial
GRI 102-7	Tamaño de la organización	4-5, 112, Cuentas Anuales	Grupo Colonial
GRI 102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	112, 113	Grupo Colonial
GRI 102-9	Cadena de Suministro	100-101, 122-123	Grupo Colonial
GRI 102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	14, 32, 74, 86	Grupo Colonial
GRI 102-11	Principio o enfoque de precaución	126-128	Grupo Colonial
GRI 102-12	Iniciativas externas	106, 158-159	Grupo Colonial
GRI 102-13	Afiliación a asociaciones	158-159	Grupo Colonial
Estrategia			
GRI 102-14	Declaración de altos ejecutivos responsables de la toma de decisiones	8-11	Grupo Colonial
GRI 102-15	Principales impactos, riesgos y oportunidades	24-26, 220	Grupo Colonial
Ética e integridad			
GRI 102-16	Valores, principios, estándares y normas de conducta	27	Grupo Colonial
GRI 102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	27	Grupo Colonial
Gobernanza			
GRI 102-18	Estructura de gobernanza	15-20, 30-31	Grupo Colonial
GRI 102-19	Delegación de autoridad	18, 103-105	Grupo Colonial
GRI 102-20	Responsabilidad a nivel ejecutivo de temas económicos, ambientales y sociales	15-26	Grupo Colonial
GRI 102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	107	Grupo Colonial
GRI 102-22 / EPRA-Gov-Board	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	15-20, Apartado C IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	16, Apartado C IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-24/ EPRA-Gov-Selecc	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	15-16, Apartado C IAGC 2018	Grupo Colonial

▼ Estándares Universales

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-25/ EPRA-Gov-Col	Conflictos de intereses	29, Apartado D.6. IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de objetivos, valores y estrategia	15-20, 103	Grupo Colonial
GRI 102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	Apartado C.1.3. IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	21-22, Apartado C.1.17 IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-29	Identificación y gestión de impactos económicos, ambientales y sociales	24-26, 102-105	Grupo Colonial
GRI 102-30	Eficacia de los procesos de gestión del riesgo	24-26	Grupo Colonial
GRI 102-31	Evaluación de temas económicos, ambientales y sociales	24-26, 102-105	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	107	Grupo Colonial
GRI 102-34	Naturaleza y número total de preocupaciones críticas	No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2018	Grupo Colonial
GRI 102-35	Políticas de remuneración	22-23	Grupo Colonial
GRI 102-36	Proceso para determinar la remuneración	22-23	Grupo Colonial
GRI 102-37	Involucramiento de los grupos de interés en la remuneración	22-23, Apartado C IAGC 2018	Grupo Colonial
GRI 102-38	Ratio de compensación total anual	No se dispone de procesos para el reporte de esta información	Grupo Colonial
GRI 102-39	Ratio del incremento porcentual de la compensación total anual	No se dispone de procesos de reporte para esta información	Grupo Colonial
Participación de los grupos de interés			
GRI 102-40	Lista de grupos de interés	107	Grupo Colonial
GRI 102-41	Acuerdos de negociación colectiva	121	Grupo Colonial
GRI 102-42	Identificación y selección de grupos de interés	102, 107, 225	Grupo Colonial
GRI 102-43	Enfoque para la participación de los grupos de interés	102, 107	Grupo Colonial
GRI 102-44	Temas y preocupaciones clave mencionados	102, 225	Grupo Colonial
Prácticas para la elaboración de informes			
GRI 102-45	Entidades incluidas en los estados financieros consolidados	32, Cuentas Anuales	Grupo Colonial
GRI 102-46	Definición de los contenidos de los informes y las coberturas del tema	102, 224-225	Grupo Colonial

▼ Estándares Universales

Contenidos generales	Descripción	Página(s)	Alcance
GRI 102-47	Lista de temas materiales	102, 225-226	Grupo Colonial
GRI 102-48	Reexpresión de la información	Se han indicado cada uno de los casos mediante notas directas	Grupo Colonial
GRI 102-49	Cambios en la elaboración de informes	102	Grupo Colonial

Perfil de la Memoria

GRI 102-50	Periodo objeto del informe	Año natural 2018	Grupo Colonial
GRI 102-51	Fecha del último informe	Año natural 2017	Grupo Colonial
GRI 102-52	Ciclo de elaboración de informes	Anual	Grupo Colonial
GRI 102-53	Punto de contacto para preguntas sobre el informe	227	Grupo Colonial
GRI 102-54	Declaración de elaboración del informe de conformidad con los estándares GRI	224	Grupo Colonial
GRI 102-55	Índice de contenidos GRI	230-242	Grupo Colonial
GRI 102-56	Verificación externa	<p>Solo la información medioambiental de Francia ha sido verificada por un tercero independiente. Esta verificación ha incluido las siguientes materias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ocupación de superficies y densidad de ocupación. 2. Número de certificaciones en uso de BREEAM y porcentaje con un nivel Muy bueno o superior. 3. Número de activos con certificaciones BREEAM en uso y porcentaje de cartera en metros cuadrados por tipo y nivel de certificación. 4. Residuos generados en toneladas (residuos industriales no peligrosos, papel y cartón). 5. Consumo de agua e intensidad (áreas comunes e inquilinas combinadas). 6. Consumo de energía por tipología e intensidad energética. 7. Emisiones de gases de efecto invernadero por uso e intensidad de energía. 8. Zonas plantadas y ajardinadas en propiedades en uso. 9. Descripción de la política ambiental. <p>El resto de información no financiera no ha sido verificada. "SFL's 2018 Non Financial Information" (p.38)</p>	Grupo Colonial en Francia

Enfoque de gestión

GRI 103-1	Explicación del tema material y su Cobertura	102, 225-226	Grupo Colonial
GRI 103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	Véase enfoque de gestión para cada uno de los estándares temáticos (p. 233-242)	Grupo Colonial
GRI 103-3	Evaluación del enfoque de gestión	102, 225-226	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		34-35	Grupo Colonial
	GRI 201-1	Valor económico directo generado y distribuido	38-41. Cabe destacar asimismo que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 259.930€	Grupo Colonial
	GRI 201-2	Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	131	Grupo Colonial
	GRI 201-3	Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	Apartado A IAR 2018	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				
	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	27,3% de los Consejeros son extranjeros.	Grupo Colonial
Impactos económicos indirectos				
Compromiso con la Comunidad Local	Enfoque de Gestión			Grupo Colonial
	GRI 203-1	Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	8-11, 38-41, 74-77	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		122-123	Grupo Colonial
	GRI 204-1	Proporción de gasto en proveedores locales	122-123	Grupo Colonial

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Anticorrupción				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		28-29	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, con la reciente aprobación de la Política de Anticorrupción y Soborno	Grupo Colonial
	GRI 205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	Recientemente se ha aprobado la Política de Anti-Corrupción y Soborno del Grupo Colonial la cual prevé la comunicación y formación de la misma a los empleados del Grupo	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		27-28	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		137	Grupo Colonial
	GRI 301-1	Materiales utilizados por peso o volumen	137	Grupo Colonial
	GRI 301-2	Insumos reciclados	137	Grupo Colonial
	GRI 301-3	Productos reutilizados y materiales de envasado	No aplica al negocio de Colonial	
Energía				
Consumo energético responsable y eficiencia	Enfoque de Gestión		132-135	Grupo Colonial
	GRI 302-1	Consumo energético dentro de la organización	133-134, 151-152	Oficinas propias del Grupo

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Consumo energético responsable y eficiencia	EPRA - Elec-Abs	Consumo total de energía	151-152, 243-246	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	134, 243, 246	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	EPRA - DH&C-Abs	Total de consumo de calefacción y refrigeración	151-152, 243, 246	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	134, 243, 246	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	EPRA - Fuels-Abs	Consumo total de combustible	151-152, 243, 246	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	134, 243, 246	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	GRI 302-2	Consumo energético fuera de la organización	135	Oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 302-3	Intensidad energética	134-135, 151-152, 243, 246	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos e inmuebles considerados <i>like-for-like</i>
	GRI 302-4	Reducción del consumo energético	132	Grupo Colonial
	GRI 302-5	Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	126-152	Grupo Colonial
	CRE1 / EPRA - Energy-Int	Intensidad Energética de los edificios	243, 246	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Agua				
Reducción de impactos	Enfoque de Gestión		139-140	Grupo Colonial
	GRI 303-1 / EPRA - Water-Abs	Extracción de agua por fuente	150, 152, 244, 246	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	244, 246	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	CRE2 / EPRA - Water-Int	Intensidad del agua de los edificios	244, 246	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 303-2	Fuentes de agua significativamente afectadas por la extracción de agua	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 303-3	Agua reciclada y reutilizada	No se reporta	

Biodiversidad

Conservación de la biodiversidad	Enfoque de gestión		136-137	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	136-137	Grupo Colonial
	GRI 304-3	Hábitats protegidos o restaurados	136-137	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	136-137	Grupo Colonial

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Emisiones				
Gestión y eficiencia de las emisiones	Enfoque de Gestión		132-135	Grupo Colonial
	GRI 305-1/ EPRA – GHG – Dir - Abs	Emisiones directas de GEI (alcance 1)	134, 151, 243, 246	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)	134, 152, 243, 246	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	134, 244, 246	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> Sostenible
	GRI 305-3	Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	134, 151	Oficinas propias y oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos
	GRI 305-4	Intensidad de las emisiones GEI	134, 244, 246	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	134, 151, 243, 246	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		
Efluentes y residuos				
Gestión de los residuos	Enfoque de Gestión		138-139	Grupo Colonial
	GRI 306-1	Vertido de aguas en función de su calidad y destino	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 306-2/ EPRA Waste-Abs	Residuos por tipo y método de eliminación	139, 152, 244, 246	Oficinas propias en las que se dispone de control de gestión de consumos

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Gestión de los residuos	EPRA Waste-LfL	<i>Like-for-like</i> de las distintas tipologías de residuos	139, 244, 246	Inmuebles considerados en <i>like-for-like</i> Sostenible
	GRI 306-3	Derrames significativos	No se han producido	
	GRI 306-4	Transporte de residuos peligrosos	No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 306-5	Cuerpos de agua afectados por vertidos de agua y/o escorrentías	Ningun cuerpo de agua se ha visto afectado por la actividad de Colonial, puesto que el Grupo desarrolla sus actividades en áreas urbanas consolidadas y solo consume agua proveniente de las compañía suministradoras	

Cumplimiento ambiental

Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		27-28	Grupo Colonial
	GRI 307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas o sanciones significativas	Grupo Colonial

Evaluación ambiental de los proveedores

Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		122-123	Grupo Colonial
	GRI 308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	No se dispone de este dato	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 por su cadena de suministro	Grupo Colonial

CATEGORÍA - SOCIAL

Empleo

Gestión de los Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		110-113	Grupo Colonial
	GRI 401-1/ EPRA-Emp-Turnover	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	112-113	Grupo Colonial
	GRI 401-2	Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	120	Grupo Colonial
	GRI 401-3	Permiso parental	117	Grupo Colonial

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Relaciones entre los trabajadores y la empresa				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		121	Grupo Colonial
	GRI 402-1	Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	Colonial sigue los periodos de preaviso establecidos en la normativa laboral o los recogidos, en su caso, en los convenios aplicables a cada negocio, no habiéndose definido periodos mínimos de preaviso a nivel corporativo	Grupo Colonial
Salud y seguridad en el trabajo				
Seguridad y salud laboral	Enfoque de Gestión		118	Grupo Colonial
	GRI 403-1	Representación de los trabajadores en comités formales trabajador-empresa de salud y seguridad	118	Grupo Colonial
	GRI 403-2/ EPRA-H&S-Emp	Tipos de accidentes y tasas de frecuencia de accidentes, enfermedades profesionales, días perdidos, absentismo y número de muertes por accidente laboral o enfermedad profesional	118. No se han producido ni accidentes ni enfermedades profesionales en 2018	Grupo Colonial
	GRI 403-3	Trabajadores con alta incidencia o alto riesgo de enfermedades relacionadas con su actividad	No se han identificado riesgos en este ámbito	Grupo Colonial
	GRI 403-4	Temas de salud y seguridad tratados en acuerdos formales con sindicatos	118	Grupo Colonial
Formación y enseñanza				
Gestión de Recursos Humanos	Enfoque de Gestión		114-116	Grupo Colonial
	GRI 404-1/ EPRA-Emp-Training	Media de horas de formación al año por empleado	116	Grupo Colonial
	GRI 404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	114-116	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

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

	Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance
Diversidad e igualdad de oportunidades				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		117	Grupo Colonial
	GRI 405-1/ EPRA-Diversity-Emp	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	15-16, 113, 117	Grupo Colonial
	GRI 405-2/EPRA-Diversity-Pay	Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres	No se reporta por motivos de confidencialidad	
No discriminación				
Igualdad y diversidad	Enfoque de Gestión		117	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		119	Grupo Colonial
	GRI 407-1	Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	No aplica al negocio de Colonial	
Trabajo infantil				
	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 408-1	Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil	No aplica al negocio de Colonial	
Trabajo forzoso u obligatorio				
	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	No aplica al negocio de Colonial	
Prácticas en materia de seguridad				
	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 410-1	Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos	No aplica al negocio de Colonial	
Derechos de los pueblos indígenas				
	Enfoque de Gestión		No aplica al negocio de Colonial	
	GRI 411-1	Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas	No aplica al negocio de Colonial	

▼ Estándares temáticos

Aspectos materiales identificados en la matriz de materialidad

Indicador	Descripción	Página(s)	Alcance	
Evaluación de derechos humanos				
Respeto de los Derechos Humanos	Enfoque de Gestión		105-106	Grupo Colonial
	GRI 412-1	Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos		El grupo esta trabajando en nuevos procedimientos en la materia, sobre la base de la Política de Derechos Humanos recientemente aprobada
	GRI 412-2	Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos		El grupo esta trabajando en nuevos procedimientos en la materia, sobre la base de la Política de Derechos Humanos recientemente aprobada
	GRI 412-3	Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos		El grupo esta trabajando en nuevos procedimientos en la materia, sobre la base de la Política de Derechos Humanos recientemente aprobada
Comunidades locales				
Compromiso con la Comunidad	Enfoque de Gestión		156-159	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	Grupo Colonial
	GRI 413-2	Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	156-157	Grupo Colonial
Evaluación social de los proveedores				
Gestión de la Cadena de Suministro	Enfoque de Gestión		122-123	Grupo Colonial
	GRI 414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	No se dispone de este dato	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 por su cadena de suministro	Grupo Colonial
Política pública				
Gobierno Corporativo	Enfoque de Gestión		27-28	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	64	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	No aplica al negocio de 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
Marketing y etiquetado			
	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 marketing	No aplica al negocio de 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	141-145
			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		27-28
	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

▼ Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	Portfolio Oficinas y Retail				Portfolio Logística				
			2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
Consumo total de energía	Elec-Abs	kWh	113.029.058	117.733.708	100%	100%	4%	N/A	3.688	100%	N/A
		% de fuentes renovables	N/A	22%			N/A		0		N/A
Consumo de energía Like-for-like	Elec-LFL	kWh	111.266.440	111.592.689	100%	100%	0%	N/A	N/A	N/A	N/A
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	29.141.810	30.652.682	100%	100%	5%	N/A	0	100%	N/A
		% de fuentes renovables	N/A	41%			N/A		0		N/A
Consumo like-for-like de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	25.336.970	27.654.922	100%	100%	9%	N/A	N/A	N/A	N/A
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	2.890.226	6.238.506	100%	100%	116%	N/A	0	100%	N/A
		% de fuentes renovables	0%	0%			0%	N/A	0		N/A
Consumo like-for-like de combustibles	Fuels-LFL	kWh	2.890.226	4.069.758	100%	100%	41%	N/A	N/A	N/A	N/A
Intensidad Energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	0,24	0,22	100%	100%	-9%	N/A	0,01	100%	N/A
Emissiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	438	2.022	24%	100%	361%	N/A	N/A	N/A	N/A
Emissiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (market based)	N/A	N/A	100%	100%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		tCO ₂ (location based)	9.027	8.540			-5%	N/A	N/A		N/A
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,02	0,05	100%	100%	192%	N/A	N/A	N/A	N/A
Consumo total de agua	Water-Abs	Total m ³	288.933	316.233	100%	100%	9%	N/A	12.060	100%	N/A

▼ Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	Portfolio Oficinas y Retail					Portfolio Logística		
			2017	2018	Cobertura	Variación	2017	2018	Cobertura	Variación
Consumo de agua like-for-like	Water-LFL	m ³	277.386	283.190	100%	2%	N/A	N/A	N/A	N/A
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	0,473	0,41	100%	-13%	N/A	N/A	0,028	N/A
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	963	2.994	45%	211%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% reciclado	21%	80%	57%	281%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% compostado	0%	0%		0%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% enviado a incineración	17%	0,0006%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros - incineración con valorización energética	17%	0,0004%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros - vertedero	36%	20%		-44%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros	9%	0,0002%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A
Peso de residuos generados (like-for-like) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	889	421	42%	-53%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% reciclado	39,5%	50%	81%	27%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% compostado	0%	0%		0%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% enviado a incineración	18%	0%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros - incineración con valorización energética	10,5%	0%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros - vertedero	23%	50%		117%	N/A	N/A	N/A	N/A
		% otros	9%	0%		-100%	N/A	N/A	N/A	N/A

▼ Tablas EPRA Portfolio Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	Portfolio Oficinas y Retail			Portfolio Logística		
			2017 Cobertura	2018 Cobertura	Variación	2017 Cobertura	2018 Cobertura	Variación
Tipo y número de inmuebles certificados (like-for-like)	Cert-LfL	% del <i>portfolio</i> LfL certificado	97%	97%	0%	N/A	N/A	N/A
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del <i>portfolio</i> certificado	93%	58%	-38%	N/A	67%	N/A

La intensidad del agua de los edificios se calcula m³/m².

En 2018, el Grupo ha incorporado un alto número de inmuebles a su *portfolio*, lo cual explica la reducción significativa del % de inmuebles totales certificados. Durante la integración de dichos edificios al *portfolio*, el Grupo diseñó e implementó un nuevo plan estratégico para aumentar los estándares medioambientales de estos edificios para alcanzar los marcados por el Grupo.

La única información verificada por un tercero independiente ha consistido en la información medioambiental de Francia que incluye los siguientes indicadores:

- Áreas y superficies de ocupación y densidad de ocupación.
- Número de certificaciones BREEAM In-Use y porcentaje con un nivel Muy Bueno o más alto.
- Número de inmuebles certificados con BREEAM In-Use y porcentaje del *portfolio* en metros cuadrados por tipo y nivel de certificación.
- Residuos generados en toneladas (residuos industriales no peligrosos, papel y cartón).
- Consumo de agua e intensidad del consumo de agua (zonas comunes y zonas de los inquilinos combinadas).
- Consumo energético por tipo de energía e intensidad del consumo energético (ajustado y no ajustado en base al clima).
- Emisiones de gases de efecto invernadero derivadas del consumo de energía e intensidad (ajustadas y no ajustadas en base al clima).
- Zonas del *portfolio* en las que se han llevado a cabo plantaciones y paisajismo.
- Descripción de la política ambiental.

El resto de la información ESG no ha sido verificada por un tercero.

El 6% de la electricidad consumida en zonas comunes del *portfolio* (landlord-obtained consumption) ha sido estimada.

El consumo de electricidad estimado en zonas de inquilinos (tenant consumption) representa un 52% del consumo total de electricidad reportado.

62% de la electricidad del *portfolio* LfL ha sido estimada.

Los datos presentados para todas las otras métricas de desempeño (Fuels, DH&C, water and waste, etc) no han sido estimados.

Los datos del LfL solo incluyen consumos obtenidos directamente por el Grupo (landlord-obtained consumption).

Los datos presentados en la tabla de arriba difieren de los que se presentan en el apartado "Consumo de suministros total 2018" puesto que incluye métricas de desempeño de las oficinas propias, mientras que la tabla de arriba se ha preparado para incluir solamente información sobre el *portfolio* de oficinas, siguiendo las EPRA sBPRs.

Los datos presentados para residuos incluyen residuos producidos tanto por los inquilinos como por el Grupo.

Además de la narrativa proporcionada a lo largo del capítulo de Eco-Eficiencia sobre el desempeño de las métricas ambientales, el Grupo Colonial ha considerado necesario añadir los siguientes comentarios sobre una serie de métricas de desempeño adicionales:

- Energy-Int: Esta ha disminuido gracias a medidas de eficiencia energética implementadas por el Grupo.

- GHG-Int: Esta ha aumentado puesto que, para 2018, se han incluido nuevas categorías de alcance 3 no incluidas en 2017 (desplazamientos de los empleados y transporte de los mantenedores). Para 2018, también se han incluido los gases refrigerantes en el cálculo del alcance 1.

- Water-Int: Esta ha disminuido gracias a medidas de eficiencia hídrica implementadas por el Grupo (principalmente la instalación de griferías más eficientes).

- Waste-LfL: Los datos de generación de residuos han aumentado significativamente debido a mejoras generales en el proceso de recopilación de datos de residuos, siguiendo el esfuerzo de cubrir el mayor número posible de ámbitos de actividad del Grupo.

▼ Tablas EPRA Own Office Environment

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2017	Cobertura	2018	Cobertura	Variación
Consumo total de energía	Elec-Abs	kWh	801.829	100%	799.170	100%	0%
		% de fuentes renovables	0%		0%		0%
Consumo de energía <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	801.829	100%	799.170	100%	0%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	N/A	N/A	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	N/A	N/A	100%	N/A
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	116.254	100%	172.269	100%	48%
		% de fuentes renovables	0		0		0%
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	116.254	100%	172.269	100%	48%
Intensidad Energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	0,21	100%	0,22	100%	5%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	319	100%	318	100%	0%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (location based)	31	100%	46	100%	50%
		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	0,05	100%	0,05	100%	-3%
Consumo total de agua	Water-Abs	m ³	2.156	100%	2.436	100%	13%
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	2.156	100%	2.436	100%	13%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	0,49	100%	0,54	100%	12%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	toneladas	2,31	33%	2,22	33%	-4%
		% reciclado	100%		100%		0%
		% enviado a incineración	0%		0%		0%
		% otros	0%		0%		0%
Peso de residuos generados (<i>like-for-like</i>) por método de eliminación	Waste-LFL	toneladas	2,31	33%	2,22	33%	-4%
		% reciclado	100%		100%		0%
		% enviado a incineración	0%		0%		0%
		% otros	0%		0%		0%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del <i>portfolio</i> certificado	100%	100%	100%	100%	0%

▼ Tablas EPRA Social & Governance

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2017	2018
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	40% hombres	39,5%
				60% mujeres	60,5%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	N/A	N/A
				N/A	N/A
				N/A	N/A
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias	36	16,8
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total	N/A	32%
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total	27	64
		Corporate operations	Ratio	7,3%	32%
Rotación		Corporate operations	Número total	12	14
		Corporate operations	Ratio	5,4%	12,7%
Índice de accidentabilidad	H&S-Emp	Corporate operations	por x horas trabajadas		
Índice de días perdidos		Corporate operations	por x horas trabajadas		
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio	1,16%	0,77%
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total	0	0
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles	N/A	N/A
		Residential portfolio		N/A	N/A
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total	N/A	N/A
		Residential portfolio		N/A	N/A
Programas con la comunidad	Comty-Eng	Office portfolio	% de inmuebles	0	1,80%
		Residential portfolio		0	0
Composición del Consejo de Administración	Gov-Board	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	2	2
			Número total de consejeros independientes	4	4
			Permanencia media	5,7	6,95
			Número total con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	1	1
Miembros independientes/ no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	Gov-Select	Corporación	Descripción	0	0
Conflictos de interés	Gov-Col	Corporación	Descripción	0	0

El CEO del Grupo es miembro del Consejo de EPRA y por tanto, se mantiene al día en relación a asuntos sociales y medioambientales del sector.





Información adicional
en soporte electrónico

Anexo 1.1. Balance consolidado

▼ Balance consolidado - €m

Activo	2018	2017
Fondo de comercio de Consolidación	62	0
Inversiones Inmobiliarias	11.083	8.792
Resto activos no corrientes	80	487
Activos no corrientes	11.225	9.280
Existencias	47	0
Deudores y otras cuentas a cobrar	100	103
Otros activos corrientes	89	1.125
Activos disponibles para la venta	26	0
Activos corrientes	262	1.228
Total Activo	11.487	10.508

Pasivo	2018	2017
Fondos propios	4.811	3.592
Minoritarios	1.290	2.088
Patrimonio Neto	6.102	5.680
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	3.777	3.308
Deuda financiera no corriente	724	857
Pasivos por impuestos diferidos	362	350
Otros pasivos no corrientes	81	77
Pasivos no corrientes	4.943	4.592
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	284	14
Deuda financiera corriente	9	39
Acreedores y otras cuentas a pagar	107	128
Otros pasivos corrientes	42	55
Pasivos corrientes	442	236
Total Pasivo	11.487	10.508

▼ Conciliación del valor de mercado - €m

	2018/12
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	38
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	11.083
Activos no corrientes mantenidos para la venta - Inversiones inmobiliarias	26
Existencias	47
Valor contabilizado en balance	11.193
Beneficios no realizados - uso propio	30
No valorados y otros ⁽³⁾	35
Inmovilizado material	1
Periodos de carencia	88
Ajustes	155
Valor de mercado según valoradores externos	11.348

(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

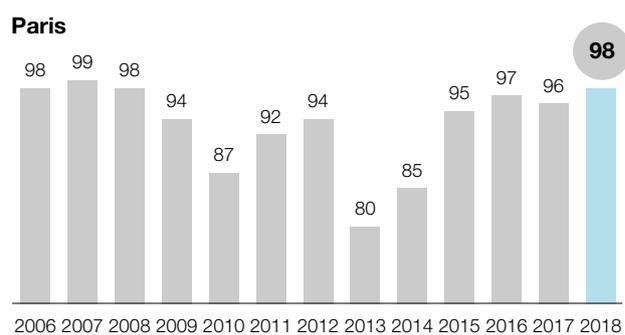
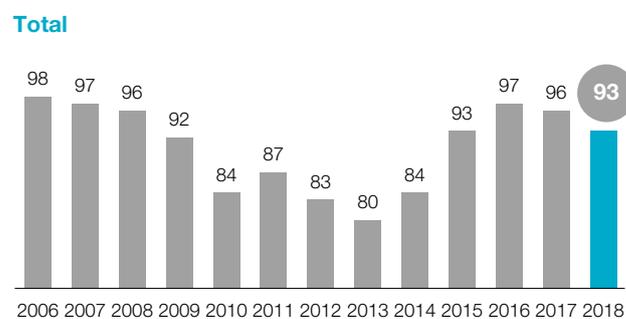
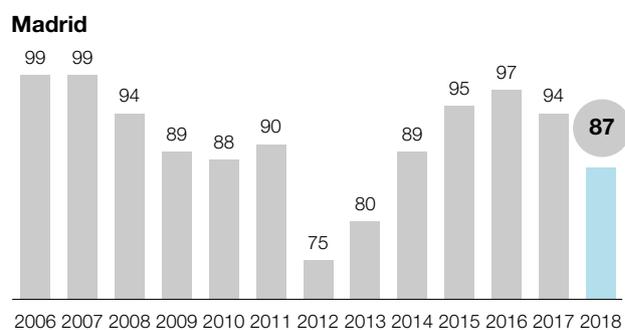
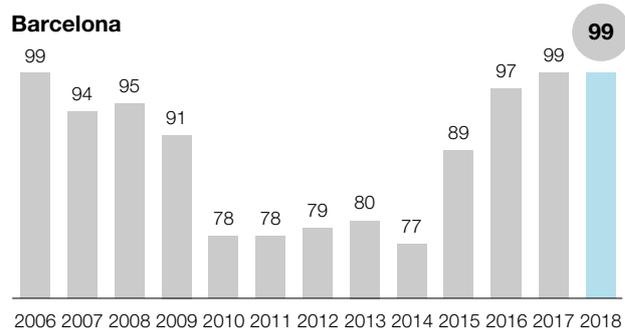
▼ Series históricas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Barcelona															
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%
Madrid															
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%
París															
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%

Nota: No incluye Logístico y Otros.

▼ Evolución Ocupación Física Oficinas - En porcentaje

Ocupación⁽¹⁾ - Evolución Portfolio Colonial



(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

02. Cuentas anuales 2018

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 2018, 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 11.083.133 miles de euros al 31 de diciembre de 2018, bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40, que representan el 96% del total activo. Asimismo, la variación de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2018 asciende a 701.952 miles de euros, que representa un 99% del resultado antes de impuestos consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las Notas 4.c), 9 y 18.f) de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita tasaciones realizadas por terceros 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 significativas.

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

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las Notas 4.c), 9 y 18.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.



Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Adquisición y posterior fusión por absorción de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

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

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

La fusión ha consistido en la absorción de Axiare por parte de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., y ha supuesto su disolución sin liquidación y la transmisión en bloque de todos sus derechos y obligaciones con efectos contables a partir del 2 de febrero de 2018. Como consecuencia de esta combinación de negocios, surge un "Fondo de Comercio" cuyo valor neto contable al 31 de diciembre de 2018 asciende a 62.225 miles de euros (Nota 7 de la memoria consolidada adjunta).

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

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

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

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

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

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

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Como resultado de nuestros análisis hemos podido comprobar la coherencia de los criterios aplicados por el Grupo y de los importes registrados en la contabilización de la combinación de negocios, así como de la idoneidad de la información revelada en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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.

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.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con 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 25 de febrero de 2019.

Periodo de contratación

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

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la Nota 23 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

José M Solé Farré (05565)

26 de febrero de 2019



PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

Año 2019 Nº 2019/00738
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
(Grupo Colonial)

▼ Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2018 – Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Fondo de comercio		62.225	–
Activos intangibles		3.759	3.037
Inmovilizado material	8	43.332	39.369
Inversiones inmobiliarias	9	11.083.133	8.792.396
Activos financieros no corrientes	10	32.454	444.350
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	17	411	407
Activo no corriente		11.225.314	9.279.559
Existencias	9	46.587	–
Deudores comerciales y otros	11	99.972	103.232
Activos financieros corrientes		1.300	12
Activos por impuestos	17	19.757	20.115
Efectivo y medios equivalentes	13	68.293	1.104.601
Activo corriente		235.909	1.227.960
Activos clasificados como mantenidos para la venta	22	26.091	–
Total activo		11.487.314	10.507.519

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes
(Grupo Colonial)

▼ Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2018 – Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Capital Social		1.270.287	1.088.293
Prima de emisión		1.578.439	1.126.248
Reservas Sociedad Dominante		215.990	245.118
Reservas consolidadas		1.223.497	406.366
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(2.078)	(559)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta		–	70.415
Otros instrumentos de patrimonio		6.017	4.686
Valores propios		(5.606)	(31.262)
Resultado del ejercicio		524.763	682.523
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		4.811.309	3.591.828
Participaciones no dominantes		1.290.486	2.087.870
Patrimonio neto	12	6.101.795	5.679.698
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13 y 14	723.928	857.237
Emisión de obligaciones y valores similares	13	3.776.866	3.307.633
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	17	374.882	371.233
Provisiones no corrientes	16	1.380	11.450
Otros pasivos no corrientes	15	66.333	44.362
Pasivo no corriente		4.943.389	4.591.915
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	13 y 14	9.100	39.350
Emisión de obligaciones y valores similares	13	284.242	13.574
Acreedores comerciales	15	114.779	143.880
Pasivos por impuestos	17	16.349	18.819
Provisiones corrientes	16	17.660	20.283
Pasivo corriente		442.130	235.906
Total pasivo y patrimonio neto		11.487.314	10.507.519

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 2018 – Miles de euros

Estado del resultado	Nota	2018	2017
Importe neto de la cifra de negocios	18-a	348.273	283.287
Otros ingresos	18-b	5.677	2.714
Gastos de personal	18-c	(29.138)	(28.936)
Otros gastos de explotación	18-d	(60.094)	(40.921)
Amortizaciones	8	(3.353)	(2.445)
Variación neta de provisiones	18-e	2.436	(5.704)
Resultados netos por ventas de activos	18-g	11.721	527
Beneficio de explotación		275.522	208.522
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	18-f	701.952	933.435
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	18-f	(131.390)	(5.220)
Ingresos financieros	18-h	7.831	7.802
Gastos financieros	18-h	(149.433)	(86.846)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	18-h	(143)	(401)
Resultado antes de impuestos		704.339	1.057.292
Impuesto sobre las ganancias	17	(26.230)	23.159
Resultado consolidado neto		678.109	1.080.451
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		524.763	682.523
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	12	153.346	397.928
Resultado básico por acción (Euros)	5	1,17	1,83
Resultado diluido por acción (Euros)	5	1,17	1,83

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 2018 – Miles de euros

Estado del resultado global	Nota	2018	2017
Resultado consolidado neto		678.109	1.080.451
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		(53.854)	69.028
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	12 y 14	956	(94)
Resultados por activos financieros disponibles para venta	10	(54.777)	69.098
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	12 y 14	(33)	24
Transferencias al resultado global		(2.429)	91
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	12 y 14	(2.472)	122
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	12 y 14	43	(31)
Resultado global consolidado		621.826	1.149.570
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		468.467	751.633
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		153.359	397.937
Resultado global básico por acción (Euros)		1,05	2,01
Resultado global diluido por acción (Euros)		1,05	2,01

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 2018 – Miles de euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros
Saldo a 31 de diciembre de 2016		892.058	731.326	250.634	199.417	(571)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		–	–	–	–	12
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		196.235	394.922	(6.691)	–	–
Cartera valores propios		–	–	10.371	–	–
Distribución de resultado 2016		–	–	(7.910)	218.808	–
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	(1.286)	–	–
Variaciones de perímetro		–	–	–	79	–
Otras variaciones		–	–	–	(11.938)	–
Saldo a 31 de diciembre de 2017	12	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		–	(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	12	1.270.287	1.578.439	215.990	1.223.497	(2.078)

Las Notas 1 a 24 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 2018.

Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Otros instrumentos de patrimonio	Valores propios	Resultado	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
1.317	3.697	(49.811)	273.647	2.301.714	1.706.205	4.007.919
69.098	-	-	682.523	751.633	397.937	1.149.570
-	-	-	-	584.466	-	584.466
-	-	2.956	-	13.327	-	13.327
-	-	-	(273.647)	(62.749)	(27.000)	(89.749)
-	989	2.537	-	2.240	641	2.881
-	-	(2)	-	77	9.737	9.814
-	-	13.058	-	1.120	350	1.470
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

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 2018 –
Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2018	2017
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado de explotación		275.522	208.522
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		3.353	2.445
Variación de provisiones (neto) (+/-)	18-e	(2.436)	5.704
Otros	18-a	3.489	(11.079)
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	18-g	(11.721)	(527)
Resultado ajustado		268.207	205.065
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(11.834)	29.434
Intereses recibidos (+)		2.460	-
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		15.279	929
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(107.866)	9.845
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		11.107	4.866
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		177.353	250.139
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.973)	(1.318)
Activos materiales	8	(4.063)	(2.867)
Inversiones inmobiliarias	9	(307.661)	(128.862)
Activos financieros no corrientes y otros		(216.776)	(211.886)
Combinaciones de negocios	2-f	(843.149)	(316.540)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios	10	160.157	16.223
		(1.214.465)	(645.250)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	9	378.959	450.671
		378.959	450.671
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(835.506)	(194.579)

Las Notas 1 a 24 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 2018.

▼ Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 – Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2018	2017
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	12	(129.894)	(89.749)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	13	(955.744)	(572.925)
Amortización de deudas con obligacionistas (-)	13	(675.000)	(300.700)
Intereses pagados (+/-)	18	(142.723)	(94.406)
Operaciones post control (+/-)	21	-	(266)
Operaciones con acciones propias (+/-)	12	(58)	13.327
		(1.903.419)	(1.044.719)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	13	120.440	609.968
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	13	1.412.500	800.000
Ampliaciones de capital (+)	12	-	591.157
Gastos asociados con ampliaciones de capital	12	(1.149)	(6.691)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(6.527)	(5.874)
		1.525.264	1.988.560
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		(378.155)	943.841
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio		(1.036.308)	999.401
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	13	1.104.601	105.200
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13	68.293	1.104.601

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Sociedades Dependientes

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

1. ACTIVIDAD DEL GRUPO COLONIAL

Actividad del Grupo

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

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad 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 2018, la Sociedad Dominante ha mejorado la calificación crediticia obtenida de Standard & Poor’s Rating Credit Market Services Europe Limited, pasando a “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad Dominante mantiene la calificación obtenida de Moody’s “Baa2” con perspectiva negativa. Durante el ejercicio 2018, 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 (NIIF-UE) adoptadas por la Unión Europea, 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 2018 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 2018, 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 26 de febrero de 2019.

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 2018, 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 2017, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 24 de mayo de 2018.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las NIIF-UE, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n  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 Colonial se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2018 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 4 (Modificación) “Aplicación de la NIIF 9 “Instrumentos financieros” con la NIIF 4 “Contratos de seguro” – Modificaciones de la NIIF4”.
- NIIF 9 “Instrumentos financieros”.
- NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.

En relación con la entrada en vigor de la NIIF 15, Grupo Colonial, en base a la naturaleza del negocio, no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

- NIIF 15 (Modificación) “Aclaraciones a la NIIF 15 “Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes”.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2014-2016: Las modificaciones afectan a la NIIF 1 y NIC 28 y aplican a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2018. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 1, “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”.
 - NIC 28, “Inversiones en entidades asociadas y en negocios conjuntos”.
- NIIF 2 (Modificación) “Clasificación y valoración de las transacciones con pagos basados en acciones”.
- NIC 40 (Modificación) “Transferencias de inversiones inmobiliarias”.
- CINIFF 22 “Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas”.

El impacto de la interpretación de las mismas no ha sido significativo.

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, y aunque permiten su aplicación anticipada, el Grupo no las ha adoptado con anticipación:

- NIIF 16 “Arrendamientos”.
- La aplicación de la NIIF 16 entrará en vigor con fecha 1 de enero de 2019. A dicha fecha, el Grupo tiene compromisos de arrendamiento operativo no cancelables por 15.664 miles de euros (Nota 18-d).

El Grupo espera reconocer activos por derecho de uso de aproximadamente 27.192 miles de euros el 1 de enero de 2019, pasivos por arrendamiento de 30.576 miles de euros y reservas consolidadas negativas por importe de 3.384 miles de euros.

El Grupo espera que el beneficio neto después de impuestos disminuya en aproximadamente 723 miles de euros en 2019 como resultado de la adopción de las nuevas reglas. Se espera que el resultado de explotación aumente aproximadamente 720 miles de euros, dado que los pagos de arrendamiento operativo se incluyeron en dicho resultado, tal y como sucede con la amortización de los activos por derecho de uso, pero los intereses sobre el pasivo por arrendamiento se excluyen de esta medida.

Los flujos de efectivo de explotación aumentarán y los flujos de efectivo de financiación disminuirán en aproximadamente 3.676 miles de euros, ya que el reembolso de la parte de principal de los pasivos por arrendamiento se clasificará como flujos de efectivo de actividades de financiación.

Las actividades del grupo como arrendador no son materiales y, por lo tanto, el grupo no espera un impacto significativo en los estados financieros. Sin embargo, se requerirá información a revelar adicional a partir del próximo año.

- NIIF 9 (Modificación) “Componente de pago anticipado con compensación negativa”.
- CINIIF 23, “Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre las ganancias”.

Por otro lado, a la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no han entrado aún en vigor, estando 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”.
- NIC 28 (Modificación) “Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos”.
- Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2015-2017: Las modificaciones afectan a NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23 y aplicarán a los ejercicios anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2019, todas ellas sujetas a su adopción por la UE. Las principales modificaciones se refieren a:
 - NIIF 3 “Combinaciones de negocios”.
 - NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”.
 - NIC 12 “Impuesto sobre las ganancias”.
 - NIC 23 “Costes por intereses”.
- NIC 19 (Modificación) “Modificación, reducción o liquidación del plan”.
- NIIF 3 (Modificación) “Definición de un negocio”.
- NIC 1 (Modificación) y NIC 8 (Modificación) “Definición de material”.

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 y las inversiones inmobiliarias y existencias (Notas 8 y 9).

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 2018 y 2017 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4-b y 4-c.

- 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 11).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4-m y 17).
- La valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4-s y 22).
- La valoración y el deterioro del fondo de comercio (Nota 7).
- El valor de mercado de determinados activos financieros (Nota 10), incluyendo los instrumentos financieros derivados (Nota 14).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 16).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado integral consolidado.

e) Principios de consolidación

Los principales principios de consolidación seguidos por los Administradores de la Sociedad Dominante para la elaboración de las cuentas anuales consolidadas han sido los siguientes:

1. 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 en el punto 6 siguiente.
2. 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 venta, según proceda.
3. Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.
4. 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.
5. 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:
 - a. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el epígrafe “Participaciones no dominantes” del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe “Patrimonio Neto”.
 - b. Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe “Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes” del estado de resultado integral consolidado.
6. Los criterios seguidos para determinar el método de consolidación aplicable a cada una de las sociedades que componen el Grupo, han sido los siguientes:

Integración global:

- 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 po-

tenciales 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 integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se incluye en el Anexo).

7. 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 2018 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 16 de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U. (en adelante Egeo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid (Nota 9). El importe de dicha adquisición ha sido de 49.098 miles de euros, incluidos los costes asociados a la adquisición. Adicionalmente, en el ejercicio 2018, se ha procedido a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Egeo con una entidad financiera por importe de 30.182 miles de euros, intereses incluidos.
- Oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Comisión Nacional del Mercado de Valores autorizó la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. presentada por la Sociedad 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores ha hecho público el resultado de la OPA, la cuál ha sido aceptada por 45.912.569 acciones representativas del 81,55% de las acciones a que se dirigía la OPA y al 58,07% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., y que ha supuesto un desembolso de 842.955 miles de euros.

Con este desembolso, el valor neto de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. ascendía 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 (Nota 10-b). Con ello, considerando las acciones ya poseídas previamente por la Sociedad Dominante, ésta ha pasado 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, el Grupo Colonial consolida su posicionamiento como plataforma europea del mercado de oficinas *prime* de París, Madrid y Barcelona. La cartera de activos de Axiare a 30 de septiembre de 2017, con un 74% de oficinas, de las cuales un 93% están ubicadas en Madrid, ofrece una complementariedad clara con la estrategia del Grupo Colonial que consiste en invertir en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París centrándose en edificios de calidad. La adquisición de Axiare permitirá a Colonial aumentar el valor de su cartera actual e incrementar la exposición del Grupo en España. Asimismo, las sinergias con la adquisición de Axiare pueden suponer un ahorro en costes operativos. Por otra parte, permitiría una posible optimización de la estructura de financiación de Axiare como consecuencia de su integración al Grupo con calificación crediticia de BBB por Standard & Poor's y Baa2 por Moody's.

Activos netos adquiridos y coste de la combinación de negocios

Los Administradores de la Sociedad Dominante han llevado 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 tienen carácter provisional y el Grupo dispone de un período de un año para ajustarlas en base a información posterior más relevante y completa que pueda obtener.

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

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado del ejercicio 2018 recoge 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, asciende a 15.886 miles de euros y no difiere de sus importes contractuales brutos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no estiman 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 asciende 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 ha considerado, 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 enmarcan 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 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad Dominante ha emitido 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ha ascendido a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros corresponden a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.

- Con fecha 20 de marzo de 2018, Utopicus ha realizado 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 asunción, la cual ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante.
- Con fecha 7 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% de Peñalvento a la sociedad dependiente Agisa por un importe de 20.755 miles de euros.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad 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 (Nota 12-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 12-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 ha adquirido 281.022 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 18.969 miles de euros.
- Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha adquirido 441.000 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante el canje de 315.000 acciones de la Sociedad Dominante mantenidas en autocartera (Nota 12-f) y 8.442 miles de euros miles de euros.

Por su parte, durante el ejercicio 2017 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro:

- Con fecha 18 de mayo de 2017 se formalizó la constitución de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. (en adelante, Inmocol). El capital social inicial de 20.000 miles de euros quedó suscrito íntegramente por la Sociedad Dominante y su socio de la siguiente forma:
 - El socio suscribió el 50% del capital social mediante la aportación no dineraria de un terreno sito en Hospitalet del Llobregat, valorado en 10.000 miles de euros, sobre el que la sociedad dependiente Inmocol desarrollará un inmueble de oficinas.
 - EL 50% restante del capital social fue suscrito por la Sociedad Dominante, habiendo desembolsado únicamente el 25% del capital suscrito, es decir, 2.500 miles de euros. El capital suscrito y no desembolsado será satisfecho por la Sociedad Dominante cuando así lo acuerde el Consejo de Administración de la sociedad dependiente Inmocol.

- Asimismo, durante el primer semestre del ejercicio 2017 la Sociedad Dominante adquirió 4.700 acciones de la sociedad dependiente SFL, por importe de 265 miles de euros, incrementando su participación del 58,55% hasta el 58,56% del capital social.
- Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L., en adelante Arturo), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid (Nota 9). El importe de dicha adquisición ha sido de 19.747 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 4.200 miles de euros quedaron aplazados hasta, como máximo, el día 31 de enero de 2018 (Nota 15), y han sido satisfechos durante el ejercicio 2018. Adicionalmente, se procedió a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Arturo Soria con una entidad financiera por importe de 13.159 miles de euros, intereses incluidos, la cual quedó inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 26 de noviembre de 2017.
- Con fecha 27 de octubre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 61,51% del capital social de la sociedad española Utopicus Innovación Cultural, S.L. (en adelante Utopicus), sociedad cabecera de la plataforma de *coworking* Utopicus. El importe de dicha adquisición fue de 2.633 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición, quedando 205 miles de euros aplazados, los cuales fueron registrados en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 15). Con la misma fecha, Utopicus realizó una ampliación de capital por importe de 1.001 miles de euros, correspondientes a 910 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, más prima de asunción, la cual fue íntegramente suscrita y desembolsada por la Sociedad Dominante, incrementando así su participación en el capital social de Utopicus hasta el 69,60%.
- Con fecha 30 de noviembre de 2017, tras la salida del antiguo inquilino, la sociedad dependiente SFL adquirió el inmueble Emile Zola (Nota 9) mediante (i) la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble directamente desde la sociedad dependiente SFL, y (ii) la propia sociedad dependiente SFL adquirió el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobilière Victoria. El importe total de la adquisición ascendió a 165.000 miles de euros.
- Con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de las sociedades españolas Almacenes Generales Internacionales, S.A. (en adelante Agisa) y de Soller, S.A. propietarias de varios terrenos situados en Madrid (Nota 9). El importe de dicha adquisición fue de 178.220 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 41.335 miles de euros fueron aplazados hasta, como máximo, el día 31 de diciembre de 2018 (Nota 15). Se entregaron diversos avales en garantía del importe aplazado (Nota 13-i). Con fecha 31 de diciembre de 2018, han sido satisfechos los importes aplazados y se han cancelado los avales entregados.
- Con fechas 20 y 27 de diciembre de 2017, Agisa adquirió el 64,60% del capital social de la sociedad española Peñalvento, S.L. (en adelante Peñalvento), propietaria de un terreno situado en Madrid (Nota 9). El importe de dicha adquisición fue de 12.127 miles de euros, incluidos costes asociados a la adquisición. De ellos, 632 miles de euros quedaron aplazados hasta el día 31 de diciembre de 2018 (Nota 15). Se entregaron diversos avales en garantía de los importes aplazados (Nota 13-i). Adicionalmente, y en unidad de acto, se procedió a la cancelación anticipada del préstamo mantenido por Peñalvento con una entidad financiera por importe de 20.192 miles de euros, intereses incluidos, la cual ha quedado inscrita en el registro de la propiedad con fecha 30 de enero de 2018. Con la adquisición del porcentaje antes comentado, y junto la participación del 35,40% del capital social de Peñalvento propiedad de Agisa, la Sociedad Dominante pasó a ostentar el 100% del capital social de Peñalvento.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U., Colonial Trámit, S.L.U., Axiare Properties, S.L.U., SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas.

g) Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2018 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2017.

h) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado integral 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 adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017.

j) Fondo de maniobra negativo

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene un fondo de maniobra negativo de 176.230 miles de euros, si bien el Grupo dispone de líneas de financiación no dispuestas suficientes para hacer frente a dicha cuantía (Nota 13).

3. DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,20 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 101.623 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad Dominante mantenga en autocartera (Nota 12-f).

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

▼ Miles de euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Dividendos distribuidos	–	–	47.833	62.749	77.219

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*Combinaciones de negocio*

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición (Nota 2-e).

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 Colonial 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 integral consolidado o en el otro resultado integral consolidado, según corresponda.

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.

b) Inmovilizado material (Nota 8)

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-d.

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 integral 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 18-g) o retiro de un activo (Nota 18-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 integral consolidado.

c) Inversiones inmobiliarias (Nota 9)

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado integral consolidado. 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 integral consolidado (Nota 18-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, y Jones Lang LaSalle, y Cushman & Wakefield, en Francia, tanto para los ejercicios 2018 como 2017), 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 2018 y 2017 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

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

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

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos, para los ejercicios 2018 y 2017, se detallan en los siguientes cuadros:

▼ **Brutas**

Yields (%) – Oficinas	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,72	4,92
Total cartera	4,75	5,00
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,53	4,56
Total cartera	4,51	4,57
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,23	3,25
Total cartera	3,24	3,26

▼ **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

▼ **Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2017**

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	1,0	1,50	2,0	2,0	2,0
Total cartera	1,0	1,50	2,0	2,0	2,0

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 2018 y 2017, 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 2018	11.348.133	776.117	(671.522)
Diciembre 2017	8.933.035	639.037	(551.470)

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 2018	31 de diciembre de 2017
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material	34.734	33.781
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	11.083.133	8.792.396
Existencias (Nota 9)	46.587	–
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 22)	26.091	–
Deudores comerciales y otros – Incentivos al alquiler (Nota 11)	88.061	78.746
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	11.278.606	8.904.923
Plusvalías latentes activos registrados bajo NIC 16	31.614	28.292
Plusvalías latentes otros activos	11.913	–
Pagos pendientes	26.000	–
Activos no valorados	–	(180)
Valoración	11.348.133	8.933.035

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

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2018 y 2017 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias han ascendido a 348.273 y 283.287 miles de euros (Nota 18-a), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado integral consolidado adjunto.

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 Colonial 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) Instrumentos financieros (sin incluir instrumentos financieros derivados)

Activos financieros (Nota 10)

Valoración inicial

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

Clasificación y valoración posterior

Los activos financieros que posee el Grupo se clasifican en las siguientes categorías:

- Préstamos y partidas a cobrar: en esta partida se incluyen los créditos concedidos a terceros y a empresas asociadas que se hallan valorados por su valor nominal y clasificados atendiendo a su vencimiento. Asimismo, se incluyen en esta partida los depósitos y fianzas no corrientes que corresponden, básicamente, a los depósitos efectuados, de acuerdo con la legislación vigente, en Organismos Oficiales por las fianzas cobradas a los arrendatarios de inmuebles.
- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: en esta partida se incluyen activos financieros no derivados, tales como valores de renta fija corrientes y no corrientes mantenidos en general hasta su vencimiento, que se valoran a coste amortizado. Los valores de renta fija corrientes se registran en el epígrafe “Activos financieros corrientes” del estado de situación financiera consolidado. Los ingresos por intereses se computan en el ejercicio en el que se devengan siguiendo un criterio financiero.
- Activos financieros disponibles para la venta: en esta partida se incluyen las inversiones en las que el Grupo no tiene influencia significativa o control, siendo valoradas a su valor razonable, registrándose en el otro resultado integral consolidado el resultado de las variaciones de dicho valor razonable.

Pasivos financieros (Nota 13)

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito y emisiones de obligaciones y se contabilizan a coste amortizado.

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

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

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

f) Deudores (Nota 11)

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 13-I)

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 12)

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 integral consolidado.

i) Provisiones y pasivos contingentes (Nota 16)

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 16.

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 2018, la Sociedad Dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones

Durante el ejercicio 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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 integral 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 2018 el pasivo neto por prestaciones definidas asciende a 902 miles de euros (872 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Pagos basados en acciones (Nota 19)

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 14)

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 2018 como para el 2017).

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 integral 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 integral 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 integral 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 integral 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 integral consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el otro resultado integral 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 integral 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 11-b) 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 Sociedades (Nota 17)

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 integral 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 beneficios del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado integral 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 integral 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 2018. 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 nº 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 período impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho período impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los períodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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”), 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 18)

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 2018 y 2017, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

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 integral 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 integral consolidado en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias (Nota 9), 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, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

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. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2018 y 2017 ha ascendido a 65.341 y 46.935 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 2018 y 2017, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado consolidado, ascienden a 82.681 y 65.841 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 22)

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 la cartera de terrenos y suelo, se ha aplicado el método residual como la mejor aproximación al valor. Este enfoque se ha complementado con el método comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

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.

Durante el ejercicio 2018 no se han registrado costes financieros capitalizados asociados a existencias.

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 2018 y 2017.

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 2018 – Miles de euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros no corrientes disponibles para la venta	–	–	–
Instrumentos financieros derivados:			
No calificados de cobertura	–	591	–
Total activos (Nota 10)	–	591	–
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	2.650	–
No calificados de cobertura	–	1.041	–
Total pasivos (Nota 14)	–	3.691	–

▼ 31 de diciembre de 2017 – Miles de euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros no corrientes disponibles para la venta	419.277	–	–
Instrumentos financieros derivados:			
No calificados de cobertura	–	1.484	–
Total activos (Nota 10)	419.277	1.484	–
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	348	–
No calificados de cobertura	–	153	–
Total pasivos (Nota 14)	–	501	–

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 2018 como de 2017 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilutivo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad Dominante.

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	524.763	682.523
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	448.214	373.312
	Euros	Euros
Resultado básico por acción:	1,17	1,83
Resultado diluido por acción:	1,17	1,83

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 2018 y 2017 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 del mismo 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 beneficios 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 2018 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 18-a)	41.629	106.144	193.509	6.757	348.039	234	348.273
Otros ingresos (Nota 18-b)	20	281	3.943	–	4.244	1.433	5.677
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 18-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 18-f)	180.263	237.583	289.014	(4.908)	701.952	–	701.952
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-f)	(15.610)	(10)	–	–	(15.620)	(115.770)	(131.390)
Resultado financiero (Nota 18-h)	–	–	–	–	–	(141.745)	(141.745)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	704.339	704.339
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	678.109	678.109
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 18-j)	–	–	–	–	–	(153.346)	(153.346)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	524.763	524.763

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2018.

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	-	-	-	-	62.225	-	62.225
Activos intangibles, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, activos clasificados como mantenidos para la venta y existencias (Notas 8, 9 y 22)	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 (Nota 13)	-	-	-	-	-	733.028	733.028
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 13)	-	-	-	-	-	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 intangibles, 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 18-e)	(95)	266	(660)	-	(489)	2.925	2.436
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	180.263	237.583	289.014	(4.908)	701.952	-	701.952
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-f)	(15.610)	(10)	-	-	(15.620)	(115.770)	(131.390)

▼ Información por segmentos 2017 – Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 18-a)	34.871	52.270	195.780	366	283.287	–	283.287
Otros ingresos (Nota 18-b)	7	69	2.145	–	2.221	493	2.714
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de activos (Nota 18-g)	8	519	–	–	527	–	527
Beneficio / (Pérdida) de explotación	33.497	46.300	188.513	260	268.570	(60.048)	208.522
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	–	933.435
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-f)	(287)	(2.129)	–	–	(2.416)	(2.804)	(5.220)
Resultado financiero (Nota 18-h)	–	–	–	–	–	(79.445)	(79.445)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	1.057.292	1.057.292
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	1.080.451	1.080.451
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 18-j)	–	–	–	–	–	(397.928)	(397.928)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	682.523	682.523

No se produjeron transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2017.

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							
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 8 y 9)	906.338	1.759.960	6.119.969	7.691	8.793.958	40.844	8.834.802
Activos financieros	1.659	3.899	2.181	–	7.739	1.541.224	1.548.963
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	407	407
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	123.347	123.347
Total Activo	907.997	1.763.859	6.122.150	7.691	8.801.697	1.705.822	10.507.519

▼ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Pasivo							
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 13)	-	-	-	-	-	896.587	896.587
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 13)	-	-	-	-	-	3.321.207	3.321.207
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	143.880	143.880
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	466.147	466.147
Total Pasivo	-	-	-	-	-	4.827.821	4.827.821

▼ Miles de euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	10.447	25.236	96.452	66	132.201	3.648	135.849
Amortizaciones	(1)	(118)	(485)	-	(604)	(1.841)	(2.445)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:							
- Variación de provisiones (Nota 18-e)	(61)	(24)	1.915	-	1.830	(7.534)	(5.704)
- Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	78.155	139.404	715.421	455	933.435	-	933.435
- Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-f)	(287)	(2.129)	-	-	(2.416)	(2.804)	(5.220)

7. FONDO DE COMERCIO

El movimiento habido en este epígrafe durante el ejercicio 2018 es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Fondo de comercio
Saldo a 31 de diciembre de 2017	-
Combinación de negocios (Nota 2-a)	176.529
Deterioro del fondo de comercio (Nota 18)	(114.304)
Saldo a 31 de diciembre de 2018	62.225

El fondo de comercio registrado al 31 de diciembre del 2018 es consecuencia de la combinación de negocios con Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Nota 2-a).

A 31 de diciembre de 2018, se ha reducido el importe del fondo de comercio en línea con la revalorización de las inversiones inmobiliarias procedente de la combinación de negocios (Nota 2-a).

El importe recuperable se ha estimado de acuerdo con su valor en uso, el cual se ha basado en hipótesis de flujos de efectivo, tasas de crecimiento de estos y tasas de descuento consistentes con las aplicadas en el cálculo de wlos valores de mercado de las inversiones inmobiliarias.

Los valores de uso se han calculado como el valor actual de los flujos de efectivo resultantes de las proyecciones financieras descontados a tasas que tienen en cuenta riesgos específicos de los activos y la implantación de un plan estratégico basado en un enfoque a largo plazo. Las proyecciones se realizan para un horizonte temporal de 10 años.

Las proyecciones son preparadas en base a la evolución y experiencia histórica en el mercado de activos similares en gestión de Grupo Colonial.

Las principales variables que influyen en los cálculos de dichas proyecciones son:

- Una tasa de descuento del 4,60%, considerando las *exit yields* utilizadas por los expertos independientes en las valoraciones de los activos del subgrupo Axiare.
- Los flujos de rentas, en línea con las rentas esperadas de mercado, y las nuevas rentas esperadas derivadas de los actuales proyectos de inversión en cartera.

8. INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

▼ Miles de euros

	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	32.328	11.733	44.061
Coste de adquisición	44.783	19.570	64.353
Amortización acumulada	(7.814)	(7.837)	(15.651)
Deterioro del valor acumulado	(4.641)	-	(4.641)
Adiciones	2.077	982	3.059
Altas perímetro (Nota 2-f)	195	130	325
Dotación a la amortización	(434)	(1.033)	(1.467)
Retiros	(97)	(197)	(294)
Trasposos	(13)	(3.886)	(3.899)
Deterioro del valor (Nota 18-f)	(287)	(2.129)	(2.416)
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	-	11	11
Deterioro del valor (Nota 18-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)

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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".

Con fechas 5 de septiembre de 2017, la sociedad dependiente Finresa enajenó un activo por importe de 425 miles de euros, lo que supuso una baja de 193 miles de euros y un beneficio de 190 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, se reclasificaron al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado (Nota 9) determinados activos, por importe de 3.899 miles de euros, dado que se esperaba bien explotarlos en régimen de alquiler bien obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de incrementos futuros de sus precios de mercado.

A 31 de diciembre de 2018, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 1.630 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 18-f). En el ejercicio 2017 se registró una dotación por deterioro del valor de los activos de 2.416 miles de euros (Nota 18-f).

Finalmente, durante el ejercicio 2018 y 2017 se han registrado bajas por sustitución por importe de 538 y 101 miles de euros (Nota 18-f), respectivamente.

9. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

▼ Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2016	7.462.928	299.699	7.762.627
Adiciones	74.277	57.175	131.452
Altas perímetro (Nota 2-f)	359.678	11.033	370.711
Retiros (Nota 18-g)	(5.049)	–	(5.049)
Traspasos (Notas 8 y 22)	(271.528)	(132.925)	(404.453)
Variaciones de valor (Nota 18-f)	925.082	12.026	937.108
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 18-g)	(358.466)	(24.368)	(382.834)
Traspasos (Notas 8, 9 y 22)	(147.292)	(74.603)	(221.895)
Variaciones de valor (Nota 18-f)	651.382	50.570	701.952
Saldo a 31 de diciembre de 2018	10.497.556	585.577	11.083.133

Movimientos del ejercicio 2018

Las adiciones del ejercicio corresponden a las siguientes operaciones:

- Con fecha 18 de enero de 2018, Colonial ha adquirido un activo situado en la plaza Gal·la Placidia, Barcelona, por importe de 13.744 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.
- Con fecha 2 de julio de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble sito Avenida Diagonal, 525 en Barcelona, por importe de 29.285 miles de euros, incluidos costes de compra, y ha entregado a la vendedora avales en garantía del pago de las cantidades aplazadas.
- Durante el mes de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble sito en Josefa Valcárcel, 40bis, por importe de 30.201 miles de euros, incluidos los costes de adquisición.
- Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha finalizado la adquisición de 3 naves logísticas en San Fernando de Henares, desembolsando los pagos pendientes por importe conjunto de 17.842 miles de euros, incluidos los costes de adquisición, establecidos en el contrato llaves en mano.
- El resto de las adiciones del ejercicio 2018 corresponden a inversiones realizadas en varios inmuebles, tanto en desarrollo como en explotación, por un importe conjunto de 142.526 miles de euros, incluidos 5.307 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, se han producido las siguientes altas de perímetro:

- Durante el mes de enero de 2018, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Egeo, lo que ha supuesto un alta en el perímetro del inmueble de oficinas propiedad de la sociedad dependiente, por importe de 79.337 miles de euros.
- Durante el mes de febrero de 2018 se ha registrado la combinación de negocios entre la Sociedad Dominante y Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (Nota 2-a) que ha supuesto un alta de perímetro de 1.731.373 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2018 corresponden a las siguientes operaciones (Notas 4-c y 18-g):

- Con fechas 11 de enero y 12 de junio de 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado un local sito en la calle Orense de Madrid y un piso sito en Tenerife, por un importe de venta conjunto de 1.930 miles de euros, generando un beneficio neto de 713 miles de euros, considerando los costes indirectos de la venta.
- Con fecha 9 de marzo de 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado un centro comercial sito en Collado Villalba (Madrid), por importe de 19.700 miles de euros. La transmisión no ha generado margen alguno.
- Con fecha 21 de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado un hotel sito en Madrid, por importe de 15.500 miles de euros. La transmisión no ha generado margen alguno.
- Con fecha 26 de septiembre de 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado seis inmuebles sitios en Madrid, por importe conjunto de 281.500 miles de euros.
- Con fecha 27 de diciembre de 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado un activo sito en Madrid, por importe de 5.300 miles de euros.
- Finalmente, durante el ejercicio 2018 se han registrado bajas por sustitución por importe de 15.618 miles de euros (Nota 18-f).

Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad Dominante ha firmado 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 han considerado 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 la fecha de firma del contrato, la Sociedad Dominante ha percibido 14.142 miles de euros a cuenta del precio.

A 31 de diciembre de 2018, se ha reclasificado 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 (Notas 22 y 24).

Movimientos del ejercicio 2017

Las adiciones del ejercicio correspondían a las siguientes operaciones:

- Con fecha 30 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL adquirió el inmueble Emile Zola mediante (i) la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble, lo que supuso un alta de perímetro de 107.721 miles de euros, y (ii) el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobilière Victoria directamente desde la propia SFL, lo que supuso un alta por importe de 62.289 miles de euros.
- El resto de las adiciones correspondía a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 33.961 miles de euros y en inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe de 35.202 miles de euros. Los importes anteriores incluían 2.591 miles de euros de costes financieros capitalizados.

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, se produjeron las siguientes altas de perímetro:

- Con fecha 18 de mayo de 2017, se produjo la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que supuso un alta en el perímetro del terreno aportado por el socio de dicha sociedad, por importe de 10.000 miles de euros, más 80 miles de euros de costes asociados a la adquisición.

- Con fecha 27 de septiembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirió la totalidad de las participaciones sociales de Colonial Arturo Soria, S.L.U., lo que supuso un alta en el perímetro del inmueble de oficinas propiedad de la sociedad dependiente, por importe de 32.579 miles de euros.
- Tal y como se ha explicado anteriormente en los movimientos por adiciones, con fecha 30 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL adquirió el inmueble Emile Zola mediante la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobilière Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble lo que supuso un alta de perímetro de 107.721 miles de euros.
- Con fechas 20 y 27 de diciembre de 2017, la Sociedad Dominante adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Agisa, Soller y Peñalvento, lo que supuso un alta en el perímetro de los terrenos propiedad de dichas sociedades, por importe de 220.331 miles de euros.

Las bajas del ejercicio 2017 correspondían a las siguientes operaciones (Notas 4-c y 18-g):

- Con fecha 12 de enero de 2017, la Sociedad Dominante enajenó diversas fincas de su propiedad sitas en la calle Orense de Madrid, por importe conjunto de 5.600 miles de euros, lo que supuso una baja de 4.650 miles de euros y un beneficio de 290 miles de euros.
- Con fecha 31 de octubre de 2017, la sociedad dependiente Finresa enajenó un activo por importe de 410 miles de euros, lo que supuso una baja de 399 miles de euros, y un beneficio de 11 miles de euros.

Los traspasos del ejercicio 2017 correspondían a las siguientes operaciones:

- Durante el primer semestre del ejercicio, la sociedad dependiente reclasificó el inmueble In&Out al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado (Nota 22), una vez el Consejo de Administración de la sociedad dependiente acordó el mandato de venta de dicho activo. El importe traspasado ascendió a 408.352 miles de euros.
- Adicionalmente, se reclasificaron diversos activos desde el epígrafe “Inmovilizado material” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 3.899 miles de euros, dado que se esperaba bien explotarlos en régimen de alquiler bien obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de incrementos futuros de sus precios de mercado.

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 2018 y 2017, por importes de 701.952 y 937.108 miles de euros (Nota 18-f), respectivamente, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2018 y 2017 (Nota 4-c).

b) Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2018 y 2017 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 18-h):

▼ Miles de euros

	Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
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	–
Ejercicio 2017:		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	857	2,53%
Danieltown Spain S.L.U.	141	2,52%
Moorage inversiones 2014, S.L.U.	84	2,53%
Subgrupo SFL	1.509	1,90%
Total ejercicio 2017	2.591	–

c) Otra información

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

▼ Superficie total (m²) inversiones inmobiliarias

	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso			Total
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Mínimas						
Barcelona (*)	356.486	286.655	60.220	81.838	416.706	368.493
Madrid	562.419	385.461	55.066	153.165	617.485	538.626
Resto España	492.324	13.048	83.399	–	575.723	13.048
París (*)	362.742	377.426	78.292	64.867	441.034	442.293
	1.773.971	1.062.590	276.977	299.870	2.050.948	1.362.460

(*) 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), del inmueble Torre del Gas (perteneciente a Torre Marenstrum, S.L., participado en un 55% por la Sociedad Dominante) y del inmueble Torre Europa, 46-48 (perteneciente a Inmocol Torre Europa, S.A. participado en un 50% por la Sociedad Dominante).

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 1.826.491 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 515.642 miles de euros (Nota 13-g). A 31 de diciembre de 2017, los importes anteriores ascendían a 1.048.232 y 237.980 miles de euros, respectivamente.

10. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

▼ 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	(612)	31.863
Instrumentos financieros derivados	1.484	660	(1.553)	591
Activos financieros disponibles para la venta	419.277	–	(419.277)	–
Total	444.350	13.546	421.442	32.454

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2016	Adquisiciones o dotaciones	Altas perímetro (Nota 2-f)	31 de diciembre de 2017
Depósitos y fianzas constituidos	12.383	4.616	6.590	23.589
Instrumentos financieros derivados	–	1.484	–	1.484
Activos financieros disponibles para la venta	138.293	280.984	–	419.277
Total	150.676	287.084	6.590	444.350

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

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

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

Durante el ejercicio 2017, la Sociedad Dominante percibió 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare, los cuáles fueron registrados en el epígrafe “Ingresos financieros” del estado de resultado integral consolidado (Nota 18-h).

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 (1.317 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideraron que a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad Dominante no ejercía ni podía ejercer influencia significativa sobre Axiare, por lo que se consideró 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 ha continuado 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 ha pasado a formar parte del coste de la combinación de negocios por etapas descrita en la Nota 2.

11. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Clientes por ventas y prestación de servicios	15.027	27.049
Periodificación incentivos al arrendamiento	88.061	78.746
Otros deudores	85.704	86.564
Otros activos corrientes	1.277	386
<i>Deterioro del valor de créditos</i>		
Clientes por ventas y prestación de servicios	(4.624)	(4.040)
Otros deudores	(85.473)	(85.473)
Total deudores comerciales y otros	99.972	103.232

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes, fundamentalmente del negocio de patrimonio del Grupo en Francia, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2018 y 2017 saldos vencidos significativos.

b) 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 integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. De ellos, 68.014 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año (61.300 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

c) Otros deudores

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, en la partida "Otros deudores" recoge las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha, por importe conjunto de 85.473 miles de euros.

En la actualidad Nozar, S.A. sigue en situación concursal, por lo que a 31 de diciembre de 2018 y 2017, el estado de situación financiera consolidado adjunto recoge el deterioro de la totalidad del crédito comercial con la citada sociedad.

12. PATRIMONIO NETO

a) Capital social

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

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

- Con fecha 5 de mayo de 2017, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era reforzar los recursos propios de la Sociedad Dominante con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encuentran actualmente disponibles, realizar inversiones de reposicionamiento y mejora que maximicen la calidad, ocupación y valor de los activos que ya formaban parte de su cartera, así como reafirmar su calificación crediticia y, eventualmente, mejorar la misma. El resultado del proceso de colocación supuso la emisión de 35.646.657 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 253.092 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 89.117 y 163.975 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 8 de mayo de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.
- Con fecha 29 de noviembre de 2017, quedó inscrita en el Registro Mercantil la ampliación cuya finalidad era asegurar y optimizar la financiación de la oferta pública sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (Nota 9-c) que no eran titularidad de Colonial. El resultado del proceso de colocación supuso la emisión de 42.847.300 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 338.065 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 107.118 y 230.947 miles de euros, respectivamente. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización el día 4 de diciembre de 2017 en las Bolsas de Barcelona y Madrid.

En consecuencia, 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 han producido las siguientes ampliaciones del capital social:

- Con fecha 4 de julio de 2018 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura de fusión otorgada en fecha 2 de julio de 2018 entre Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. En este sentido, para atender el canje de la fusión, la Sociedad Dominante ha emitido 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 ha ascendido a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros corresponden a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Las nuevas acciones han sido admitidas a negociación con fecha 9 de julio de 2018.
- Con fecha 16 de noviembre de 2018, ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la emisión de 53.523.803 nuevas acciones de 2,5 euros de nominal cada una de ellas, por importe de 487.602 miles de euros, resultando un aumento de capital de social de 133.810 miles de euros más 353.792 miles de euros de prima de emisión.

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

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de participaciones societarias realizadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad Dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, eran las siguientes:

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

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

Tanto a 31 de diciembre de 2018 como a 31 de diciembre de 2017, BlackRock Inc. y Deutsche Bank A.G. 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. No existe conocimiento por parte de la Sociedad Dominante de otras participaciones sociales significativas.

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

La Junta General celebrada el 24 de mayo de 2018, ha acordado 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 24 de mayo de 2018, 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 ha incrementado en 463.517 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2018, el importe de la prima de emisión se ha visto 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.

Los dos procesos de colocación privada acelerada realizados durante el ejercicio 2017 supusieron un incremento de la prima de emisión de 394.922 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 2016, la reserva legal ascendía a 33.615 miles de euros. Durante el ejercicio 2017, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2016 de la Sociedad Dominante aprobada por la Junta de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017, la reserva legal ascendió hasta los 39.099 miles de euros. A 31 de diciembre de 2018, considerando la dotación a la reserva legal incluida en la distribución de resultados del ejercicio 2017 de la Sociedad Dominante aprobada por la Junta de Accionistas de fecha 24 de mayo de 2018, la reserva legal ascendió hasta los 42.349 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 2017, aprobó entre otros acuerdos la distribución un dividendo de 13.394 miles de euros con cargo a reservas como parte de la distribución del resultado del ejercicio 2016.

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

Asimismo, las ampliaciones de capital descritas en la Nota 11-a han supuesto el registro de unos costes de 1.149 miles de euros en el ejercicio 2018 (6.691 miles de euros en el ejercicio 2017), que han sido registrados en el epígrafe “Reservas Sociedad Dominante” del patrimonio neto consolidado.

Durante el ejercicio 2018, se han realizado operaciones con valores propios de la Sociedad Dominante que han supuesto un resultado positivo por importe de 7.332 miles de euros (10.371 miles de euros de beneficios en 2017), y que han sido 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 19-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 1.513 miles de euros para el ejercicio 2018 (1.286 miles de euros para el ejercicio 2017).

A 31 de diciembre de 2018, 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 14).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	(559)	(571)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(3.890)	(39)
Transferencias al resultado consolidado neto	2.371	51
Saldo final	(2.078)	(559)

Durante el ejercicio 2018, y como consecuencia de la combinación de negocios descrita en la Nota 2, el Grupo ha incorporado los instrumentos financieros derivados de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. y sus sociedades dependientes descritos en la Nota 14. La partida “Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio” recoge el impacto de los cambios de valor de dichos instrumentos desde la fecha de toma de control. Con posterioridad a dicha fecha, la Sociedad Dominante ha cancelado diversos instrumentos financieros derivados procedentes de la sociedad absorbida Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., que han supuesto una transferencia al resultado consolidado neto de 2.299 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente Torre Marenostrum canceló el instrumento financiero derivado que mantenía con una entidad financiera. Dicho instrumento estaba asignado como cobertura al préstamo hipotecario que la sociedad dependiente mantenía con dicha entidad financiera y que fue novado, si bien, las condiciones no son sustancialmente diferentes. Consecuentemente, la sociedad dependiente traspaasa el importe del instrumento financiero derivado de cobertura registrado directamente en el patrimonio neto en el momento de la novación al estado de resultado global, siguiendo un criterio lineal a lo largo de la duración inicial pendiente del derivado cancelado. El importe reciclado durante el ejercicio 2018 ha ascendido a 72 miles de euros (51 miles de euros en 2017). La sociedad dependiente Torre Marenostrum contrató en 2017 un nuevo instrumento financiero derivado que fue asignado como cobertura del nuevo préstamo hipotecario antes comentado.

f) Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	4.279.940	29.421	5.469.985	35.426
Plan de recompra 14 noviembre 2016	–	–	6.837.328	46.787
Plan de recompra 16 octubre 2017	–	41	2.260.000	17.797
Entrega de acciones plan incentivos (Nota 19)	(421.813)	(2.902)	(380.116)	(2.537)
Otras adquisiciones	133	–	–	–
Otras enajenaciones	(3.315.000)	(22.812)	(9.907.257)	(68.052)
Saldo final	543.260	3.748	4.279.940	29.421

Planes de recompra de acciones de la Sociedad Dominante

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

Con fecha 16 de octubre de 2017, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó llevar a cabo un nuevo programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. El importe monetario máximo asignado al programa ascendía a 100.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 12.000.000 de acciones, equivalentes al 3% del capital social de la Sociedad Dominante a dicha fecha. La duración máxima del programa era de seis meses, es decir, el día 17 de abril de 2018, si bien se daría por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. Con fecha 3 de noviembre de 2017 la Sociedad Dominante dió 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 19)

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 29 de noviembre de 2017, la Sociedad Dominante enajenó 9.907.257 acciones a un precio equivalente al precio de emisión de las nuevas acciones emitidas en el marco del proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) realizado en la misma fecha (Nota 12-a), es decir, a 7,89 euros por acción.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Sociedad ha canjeado 3.000.000 de acciones en autocartera por 400.000 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 4-f). Durante el mes de diciembre de 2018 se han canjeado 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.

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

Contrato de liquidez de fecha 22 de junio de 2015

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

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

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.

h) Acciones propias de SFL

Durante el ejercicio 2017 se reclasificó el importe de la autocartera de SFL del epígrafe "Valores propios" al epígrafe "Reservas consolidadas" del estado de situación financiera consolidado, por importe de 13.056 miles de euros.

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 2016	23.962	-	-	1.682.243	-	1.706.205
Resultado del ejercicio	1.954	1.037	(65)	395.002	-	397.928
Dividendos y otros	(1.574)	-	11	(24.446)	-	(26.009)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	-	10.000	80	(343)	-	9.737
Instrumentos financieros	9	-	-	-	-	9
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

(*) 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" a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detalla en el siguiente cuadro:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(44.089)	(19.909)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(6.921)	(5.516)
Dividendo pagado por Torre Marenostrum a minoritarios	(618)	(1.575)
Otros	310	991
Total	(51.318)	(26.009)

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.

13. 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, a 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

▼ 31 de diciembre de 2018 – Miles de euros

	Corriente						No corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	473	-	-	2.098	899	221	3.218	3.691
Otros pasivos financieros	2.491	-	-	-	-	-	-	2.491
Total otros pasivos financieros	3.004	52.246	-	2.098	899	221	55.464	58.468
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9.100	60.322	59.714	288.602	139.944	175.346	723.928	733.028
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 a 31 de diciembre de 2018	293.342	55.746	405.172	634.382	636.272	2.769.222	4.500.794	4.794.136

▼ 31 de diciembre de 2017 – Miles de euros

	Corriente						No corriente	
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	33.459	–	–	–	–	–	–	33.459
Préstamos	4.087	154.151	14.218	79.280	197.217	199.383	644.249	648.336
Préstamos sindicados	–	–	–	150.000	13.400	–	163.400	163.400
Intereses	1.180	–	–	–	–	–	–	1.180
Gasto formalización deudas	(2.276)	(2.085)	(1.742)	(1.458)	(441)	(469)	(6.195)	(8.471)
Total deudas con entidades de crédito	36.450	152.066	12.476	227.822	210.176	198.914	801.454	837.904
Otros pasivos financieros:								
Cuentas corrientes	–	55.645	–	–	–	–	55.645	55.645
Intereses cuentas corrientes	56	–	–	–	–	–	–	56
Instrumentos financieros derivados (Nota 14)	363	–	–	–	–	138	138	501
Otros pasivos financieros	2.481	–	–	–	–	–	–	2.481
Total otros pasivos financieros	2.900	55.645	–	–	–	138	55.783	58.683
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	39.350	207.711	12.476	227.822	210.176	199.052	857.237	896.587
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	–	375.000	–	500.000	500.000	1.950.000	3.325.000	3.325.000
Intereses	17.348	–	–	–	–	–	–	17.348
Gastos de formalización	(3.774)	(3.404)	(3.148)	(3.105)	(2.702)	(5.008)	(17.367)	(21.141)
Total emisión de obligaciones y valores similares	13.574	371.596	(3.148)	496.895	497.298	1.944.992	3.307.633	3.321.207
Total a 31 de diciembre de 2017	52.924	579.307	9.328	724.717	707.474	2.144.044	4.164.870	4.217.794

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2018, surgidos de flujos de efectivo y otros, se presentan en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2017	Flujos de efectivo	Cambios de control dependientes	31 de diciembre de 2018
Pólizas	33.459	(33.459)	–	–
Préstamos	648.336	(708.445)	676.012	615.903
Préstamos sindicados	163.400	(93.400)	–	70.000
Emisiones de bonos	3.325.000	737.500	–	4.062.500
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.170.195	(97.804)	676.012	4.748.403
Efectivo y medios equivalentes	(1.104.601)	1.196.819	(160.511)	(68.293)
Endeudamiento financiero neto	3.065.594	1.099.015	515.501	4.680.110

a) Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad Dominante

Durante el mes de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples bajo el programa EMTN, por un importe nominal de 650.000 miles de euros y vencimiento abril de 2026, con un cupón anual del 2% y un precio de emisión del 99,481% de su valor nominal.

Durante el mes de julio de 2018, la Sociedad Dominante ha amortizado anticipadamente el saldo vivo de la emisión de obligaciones no convertibles con vencimiento junio de 2019, que ascendía a 375.000 miles de euros.

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

▼ Miles de euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
05/06/2015	5 años	05/06/2019	1,863%	750.000	–	375.000
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	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	–
Total emisiones					2.600.000	2.325.000

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

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante es de 2.557.454 y 2.378.881 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 27 de noviembre de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) ha aprobado la inscripción en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad.

Cumplimiento de ratios financieras

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado de 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 2018 y 2017 se cumple la citada ratio.

b) Emisión de obligaciones simples de SFL

Durante el mes de mayo de 2018, SFL ha realizado una nueva emisión de obligaciones simples por un importe nominal de 500.000 miles de euros y vencimiento en mayo de 2025, con un cupón anual del 1,50% y un precio de emisión del 99,199% de su valor nominal.

Durante el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL ha amortizado anticipadamente el importe de 300.000 miles de euros correspondiente a las emisiones de obligaciones no convertibles con vencimiento noviembre 2021 y noviembre 2022.

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 2018	31 de diciembre de 2017
20/11/2014	7 años	26/11/2021	1,875%	500.000	350.000	500.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	350.000	500.000
29/05/2018	7 años	29/05/2025	1,500%	500.000	500.000	–
Total emisiones					1.200.000	1.000.000

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 2018 y 2017, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.222.330 y 1.062.635 miles de euros, respectivamente.

Durante el mes de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL atendió el vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión del 2012, cuyo importe nominal pendiente ascendía a 300.700 miles de euros.

c) Emisión de pagarés de la Sociedad Dominante

La Sociedad Dominante ha registrado 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. A 31 de diciembre de 2018 no se ha emitido ninguna emisión de pagarés (Nota 24).

d) Emisión de pagarés de SFL

En el mes de septiembre de 2018, la sociedad dependiente SFL, ha registrado un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 300.000 miles de euros siendo las emisiones vigentes a 31 de diciembre de 2018 de 262.500 miles de euros (Nota 24).

e) Financiación sindicada de la Sociedad Dominante

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

▼ Miles de euros

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

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

Durante el mes de mayo de 2018, la Sociedad Dominante ha refinanciado el crédito sindicado firmado en noviembre de 2015, por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento en noviembre de 2021, incrementando el nominal hasta 500.000 miles de euros, alargando su vencimiento hasta diciembre de 2023 y reduciendo el *spread* de financiación. Esta línea, destinada a atender necesidades corporativas generales, ha contado con la participación de un total de 13 bancos, actuando Natixis como banco agente. Dicha refinanciación, no ha tenido la consideración de modificación sustancial del pasivo. A 31 de diciembre de 2018 el importe dispuesto ascendía a 50.000 miles de euros.

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

Cumplimiento de ratios financieras

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

▼ Ratios

Ratio *Loan to Value* $\leq 55\%$

Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$

Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado)

Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado)

Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

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

f) Financiación sindicada de SFL

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

▼ Miles de euros

	Vencimiento	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	Octubre 2019	–	–	150.000	–
Póliza de crédito	Julio 2020	250.000	–	400.000	–
Total financiación sindicada SFL		250.000	–	550.000	–

La póliza de crédito con vencimiento en octubre de 2019 ha sido cancelada durante el mes de junio de 2018 y se ha reducido el límite de la póliza de crédito con vencimiento julio 2020 en 150.000 miles de euros.

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

Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas de SFL deben cumplir las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

▼ Ratios

Ratio *Loan to Value* <= 50%

Ratio cobertura gasto financiero >=2

Deudas garantizadas / Valor del patrimonio <=20%

Valor activos libres >=2 miles de millones de euros

Deuda financiera bruta filiales / Deuda financiera bruta consolidada < 25%

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

g) Préstamos con garantía hipotecaria

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias según el siguiente detalle:

▼ Miles de euros

	31 de diciembre de 2018		31 de diciembre de 2017	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 9)	515.642	1.828.786	237.980	1.054.197
Total	515.642	1.828.786	237.980	1.054.197

A 31 de diciembre de 2018, el 55% de la deuda hipotecaria (281.656 miles de euros) corresponde a los préstamos bilaterales contratados por sociedades del antiguo subgrupo Axiare. Son préstamos a tipo variable referenciados a EURIBOR más un margen adicional si bien existen diversos instrumentos financieros derivados que cubren el 40% del nominal vivo a 31 de diciembre de 2018 (Nota 14).

El resto corresponde al subgrupo SFL (201.240 miles de euros formalizados a tipo fijo) y a la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L. (32.746 miles de euros referenciados a Euribor más un margen adicional).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha cancelado anticipadamente diversos préstamos procedentes de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. por importe conjunto de 334.136 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras (LTV y Ratio de Cobertura para el Servicio de la Deuda cuyos umbrales varían en función del activo financiado). A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación hipotecaria.

h) Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene siete 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 2018		31 de diciembre de 2017	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Otros préstamos:						
BECM	SFL	Abril 2019	–	–	150.000	150.000
BECM	SFL	Julio 2023	150.000	–	–	–
Banco Sabadell	SFL	Junio 2020	70.000	–	70.000	10.000
BNP Paribas	SFL	Mayo 2021	150.000	50.000	150.000	75.000
CADIF	SFL	Junio 2023	175.000	–	175.000	175.000
Banque Postale	SFL	Junio 2024	75.000	–	75.000	–
Société Générale	SFL	Octubre 2023	100.000	–	75.000	–
Bankinter	Colonial	Julio 2024	50.000	50.000	–	–
Total otros préstamos			770.000	50.000	620.000	410.000

Durante el ejercicio 2018, la sociedad dependiente SFL, ha cancelado anticipadamente el préstamo BECM con vencimiento abril 2019.

En julio y en octubre de 2018, la sociedad dependiente SFL ha firmado con BECM y la Société Générale, dos nuevas líneas de financiación de crédito *revolving*, por un importe de 150.000 y 100.000 miles de euros, respectivamente y con vencimiento a cinco años.

En noviembre 2018, la Sociedad Dominante ha formalizado un préstamo bilateral con Bankinter por importe de 50.000 miles de euros con vencimiento a seis años.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL firmó con las entidades financieras CADIF y Banque Postale dos nuevas líneas de préstamo por un importe de 175.000 miles y 75.000 miles de euros y un vencimiento de 6 y 7 años, respectivamente. Asimismo, SFL amplió en 20.000 miles de euros el límite del préstamo bilateral que tenía formalizado con Banco Sabadell, que quedó fijado en 70.000 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

El préstamo correspondiente a la Sociedad Dominante está sujeto a las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

▼ Ratios

Ratio *Loan to Value* $\leq 55\%$

Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$

Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado)

Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$ (25% para el nuevo crédito sindicado)

Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

Los préstamos correspondientes a la sociedad dependiente SFL están sujetos a las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

▼ Ratios

Ratio *Loan to Value* $\leq 50\%$

Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2

Deudas garantizadas / Valor del patrimonio $\leq 20\%$

Valor activos libres ≥ 2 millones de euros

Deuda financiera bruta filiales / Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Dominante y SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Finalmente, las sociedades del subgrupo Utopicus tienen, al 31 de diciembre de 2018, cuatro préstamos dispuestos por un importe total de 261 miles de euros (356 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Dichos préstamos no están sujetos al cumplimiento de ninguna ratio.

i) Pólizas

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo no tiene pólizas dispuestas. A 31 de diciembre de 2017 mantenía un saldo dispuesto de 33.459 miles de euros.

j) Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantiene una cuenta corriente de importe 52.246 miles de euros prestada a la sociedad del grupo SCI Washington (55.645 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). Dicha cuenta corriente devenga un margen adicional sobre Euríbor a tres meses.

k) Garantías entregadas

La Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2018 por importe de 24.155 miles de euros (1.102.474 miles de euros a 31 de diciembre de 2017). De ellos, existen los siguientes avales entregados en garantía de pagos aplazados derivados de operaciones de compra:

Del importe restante, la principal garantía concedida son los 4.946 miles de euros concedidos en garantía de 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 2018 se han cancelado los siguientes avales existentes a 31 de diciembre de 2017:

- Durante el mes de febrero de 2018, se ha cancelado el aval bancario presentado ante la CNMV en garantía de la Oferta Pública Voluntaria de Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., emitido por Caixabank por un importe de 1.033.676 miles de euros, y garantizado con un depósito en efectivo.
- Durante el mes de mayo de 2018, se ha procedido a la cancelación del aval bancario depositado como garantía del pago aplazado al adquirir el 100% de las participaciones de la sociedad dependiente Moorage, por importe de 15.680 miles de euros.
- Finalmente, durante el mes de diciembre de 2018, se han cancelado los avales bancarios por la operación de compraventa de las sociedades Agjsa, Soller y Peñalvento (Nota 2-f), por importe de 41.767 miles de euros. El importe de las cuentas por pagar se encontraba registrado en el epígrafe “Acreedores comerciales” del estado de situación financiera consolidado (Nota 15).

l) Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 68.293 y 1.104.601 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 y 1.045.668 miles de euros, respectivamente.

El saldo a 31 de diciembre de 2017 incluía 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A., y que se encontraba garantizando mediante el aval bancario antes mencionado y que ya ha sido cancelado.

m) Gastos de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos de formalización de deudas asumidos por el Grupo pendientes de periodificar ascienden a 40.358 y 29.612 miles de euros, respectivamente. Estos costes se imputan en el estado de resultado consolidado durante los años de vigencia de la deuda siguiendo un criterio financiero. En este sentido, el Grupo ha registrado durante el ejercicio 2018 y 2017 en el estado de resultado consolidado 6.384 y 5.191 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

n) Tipo de interés de financiación

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

▼ Miles de euros

Emisión	2018		2017	
	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones	Sin periodific. comisiones	Con periodific. comisiones
Tipo de interés medio del Grupo	2,00%	2,28%	2,35%	2,49%
<i>Spread</i> de crédito medio del Grupo	1,37%	1,65%	1,56%	1,87%

El tipo de interés de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2018 es del 1,77% (1,86% a 31 de diciembre de 2017).

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

▼ Miles de euros

Emisión	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Obligaciones Sociedad Dominante	20.211	15.006
Obligaciones SFL	6.099	2.342
Deudas con entidades de crédito	1.313	1.180
Otros pasivos financieros – Cuentas corrientes	40	56
Total	27.663	18.584

o) 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.

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

La Sociedad Dominante ha registrado 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. A 31 de diciembre de 2018 no se ha emitido ninguna emisión de pagarés (Nota 24).

Las diversas emisiones de obligaciones realizadas entre 2015 y 2018 han permitido a la Sociedad Dominante financiar operaciones corporativas y adquisiciones de activos inmobiliarios realizadas en estos ejercicios, reducir el coste financiero de su deuda, así como ampliar y diversificar los vencimientos de la misma. La financiación de la Sociedad Dominante está concedida en su totalidad a largo plazo y estructurada de tal forma que permita desarrollar el plan de negocio que la sustenta.

p) 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 integral consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2018, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 90% en España y 93% en Francia (a 31 de diciembre de 2017 93% y 85%, respectivamente).

- Riesgo de liquidez: Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo Colonial 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 2018 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.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos a 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Instrumento financiero derivado	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
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 descrita en la Nota 2-a.

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23%	2022	100.000	(103)
CAP	SFL	CADIF	0,25%	2022	100.000	1.484
Swap (step-up-amortizado)	Colonial	BBVA	4,40%	2018	4.212	(50)
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
Vanilla swap	Torre Marenostrum	Caixabank	0,94%	2032	27.728	(348)
Total a 31 de diciembre de 2017					661.940	983

Con la combinación de negocios entre la Sociedad Dominante y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., la Sociedad Dominante ha integrado 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 ha procedido a la cancelación de varios instrumentos financieros, generando un gasto financiero de 3.267 miles de euros que se ha registrado en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado global consolidado.

El impacto en el estado de resultado consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2018 y 2017, a 6.345 y 322 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 18-h).

a) Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2018 la Sociedad Dominante y Torre Marenostrom aplica la contabilidad de cobertura a todos instrumentos financieros derivados. A 31 de diciembre de 2017 sólo se aplicaba al derivado de Torre Marenostrom.

A 31 de diciembre de 2018, el impacto acumulado reconocido en el estado de resultado global consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo deudor de 2.078 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2017, el impacto registrado en el estado de resultado consolidado ascendió a 559 miles de euros de saldo deudor (Nota 12).

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 2018, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

15. 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 2018		31 de diciembre de 2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	45.219	–	26.487	–
Acreeedores por compra de inmuebles	32.676	–	72.636	4.600
Anticipos	22.748	14.142	17.047	–
Fianzas y depósitos recibidos	2.207	51.710	4.628	39.497
Deudas con la Seguridad Social	1.782	–	2.292	–
Ingresos anticipados	564	–	4.657	–
Otros acreeedores y pasivos	9.583	481	16.133	265
Total	114.779	66.333	143.880	44.362

a) Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

b) Acreeedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2018 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, a las obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de

SFL, fundamentalmente al inmueble Louvre Saint-Honoré, por importe de 19.996 miles de euros (10.218 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

Durante el ejercicio 2018 se han desembolsado los importes aplazados de las adquisiciones de las participaciones (Nota 2-f) de las sociedades dependientes Moorage (20.280 miles de euros, incluido el precio contingente clasificado como no corriente), Agisa, Soller y Peñavento (por importe de 41.967 miles de euros), y Colonial Arturo Soria, S.L.U. (por importe de 4.200 miles de euros).

El efecto de la actualización de los pagos aplazados no era 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.

Los anticipos no corrientes, recoge la cantidad de 14.142 miles de euros a cuenta del precio de las participaciones según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad Dominante (Nota 9).

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.

	2018	2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	32	31
Ratio de operaciones pagadas	32	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	48	31
	Importe (Miles de euros)	Importe (Miles de euros)
Total pagos realizados	221.716	93.540
Total pagos pendientes	8.205	5.212

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" del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que

el periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 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.

16. PROVISIONES Y ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

El movimiento para el ejercicio 2018 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 2017	1.244	10.206	20.283
Dotaciones	59	10	8.402
Retiros / Aplicación (Nota 18-e)	(12)	–	(11.025)
Retiros / Aplicación (Nota 18-h)	–	(10.127)	–
Saldo a 31 de diciembre de 2018	1.291	89	17.660

a) Provisiones no corrientes

Provisión costes de urbanización pendientes UE-1

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante “DUE” (antigua sociedad dependiente), la Sociedad Dominante concedió un crédito por un importe máximo de disposición de 85.000 miles de euros con el objetivo, entre otros, de financiar el desarrollo del proyecto desarrollado por DUE así como de sufragar los costes asociados a las obras pendientes de ejecución de la UE-1, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros. La Sociedad Dominante mantenía provisionada la oportuna provisión (Nota 16).

La Sociedad Dominante disponía de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir los costes de ejecución de la UE-1 a sufragar, la cual se disponía a medida que DUE acreditaba la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2017 se habían dispuesto 9.876 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha enajenado el crédito concedido a DUE a un tercero, por importe de 1 euro, quedando liberada de todas sus obligaciones.

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.

c) Activos contingentes

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

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

En relación con las demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias de ambos procedimientos. A 31 de diciembre de 2018 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

17. 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 Danieltown Spain, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Tramt, S.L.U.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad Dominante optó por el Régimen Fiscal SOCIMI (Nota 1-a). 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.

Adicionalmente a la Sociedad Dominante, durante el ejercicio 2017 también optaron por el Régimen Fiscal SOCIMI las sociedades dependientes Danieltown Spain, S.L.U., Moorage Inversions 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U. y Fincas y Representaciones, S.A.U. Asimismo, durante el ejercicio 2017 se adquirió la sociedad dependiente Colonial Arturo Soria, S.L.U., quién ya había optado por el Régimen Fiscal SOCIMI con anterioridad al 1 de enero de 2017. Durante el ejercicio 2018, han optado por el Régimen Fiscal SOCIMI las sociedades dependientes Agisa, Soller, Peñalvento, Axiare Investments y Venusaur, así como la sociedad dependiente LE Offices Egeo adquirida en enero de 2018, quién ya había optado por el Régimen Fiscal SOCIMI con anterioridad.

b) Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle del epígrafe “Activos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	19	2	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	1.555	13.294	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	18.183	6.819	–	–
Activos por impuestos diferidos	–	–	411	407
Total saldos deudores	19.757	20.115	411	407

A 31 de diciembre de 2017, la partida “Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades” incluía un saldo a favor de la Sociedad Dominante de 12.113 miles de euros derivados de los pagos a cuenta mínimos del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el ejercicio 2016. El importe de dichos pagos a cuenta se correspondía con el pago mínimo del 23% del resultado contable a la fecha del pago a cuenta, en aplicación de las medidas temporales vigentes para el ejercicio 2016. Durante el mes de enero de 2018 la Administración tributaria ha procedido a la devolución de 12.113 miles de euros.

El detalle del epígrafe “Pasivos por impuestos” del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

▼ Miles de euros

	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	422	2.349	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	3.428	2.827	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	9.242	8.437	13.368	21.390
Hacienda Pública, acreedora por IVA	3.257	5.206	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	–	–	361.514	349.843
Total saldos acreedores	16.349	18.819	374.882	371.233

Exit tax SFL (Nota 4-m)

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 alícuotas entre 2018 y 2021.

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 alícuotas entre 2017 y 2020.

c) Conciliación entre el resultado contable y la base imponible

La conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias se presenta en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	453.371	882.811
Resultado SFL afecto a régimen SIIC (Nota 4-m)	(377.025)	(812.025)
Resultado SOCIMI (Nota 4-m)	(88.524)	(8.715)
Diferencias permanentes	(38.364)	(17.532)
Diferencias temporales	37.535	(20.512)
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas	(13.007)	24.027
Compensación bases imponibles negativas	(2.496)	-
Base imponible agregada	(15.503)	24.027
Base imponible registrada contablemente	22.046	28.846
Base imponible no registrada contablemente	(37.549)	(4.819)

d) 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 para los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(7.397)	(9.842)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	(10.488)	(56.990)
Reducción de pasivos diferidos por reducción del tipo impositivo Francia	-	13.779
Reducción de pasivos diferidos por retrocesión pasivo SIIC-4	-	72.159
Otros componentes no principales	(8.345)	4.053
Impuesto sobre las ganancias	(26.230)	23.159

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 2018
	31 de diciembre de 2017	Altas	Bajas	
Valoración instrumentos financieros	339	–	(10)	329
Otros	68	14	–	82
	407	14	(10)	411

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.

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas:

▼ Miles de euros

Ejercicio	De las sociedades integrantes del Grupo
2000	12.979
2001	5.468
2003	140
2004	38.516
2005	36
2006	25.053
2007	321.571
2008	1.200.383
2009	865.940
2010	530.185
2011	117.894
2012	111.873
2013	85.767
2014	16.317
2015	2.075.745
2016	1.012
2017	4.010
2018	38.292
Total	5.451.181

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

La naturaleza e importe de las deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2018 por insuficiencia de cuota y sus correspondientes plazos máximos de compensación son los siguientes:

▼ Miles de euros

Naturaleza	Ejercicio de generación	Importe	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición	2008	6.553	n.a.
	2009	238	n.a.
	2010	227	n.a.
	2011	295	n.a.
	2012	168	n.a.
	2013	69	n.a.
	2014	135	n.a.
Deducción por donaciones	2010	4	2020
	2011	4	2021
	2012	4	2022
	2013	6	2023
	2014	6	2024
	2015	9	2025
	2016	22	2026
Deducción por formación	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
Deducción por reinversión	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	24	2029
		23.426	

Deducción por reinversión

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

▼ Miles de euros

	2019
Reinversión efectuada por la Sociedad Dominante	18.701
Renta asociada	188

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

f) Pasivos por impuestos diferidos

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 2017	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2018
Revalorización de activos	344.089	16.025	(4.045)	356.069
Revalorización de activos – España	146.113	8.939	(4.045)	151.007
Revalorización de activos – Francia	197.976	7.086	–	205.062
Diferimiento por reinversión	5.158	–	(188)	4.970
Otros	596	–	(121)	475
	349.843	16.025	(4.354)	361.514

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 44.385 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 2018 y 2017, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

Adicionalmente, Grupo Colonial reconocía en esta partida un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC (el pasivo SIIC-4), calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL, considerando una tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido del 11,15%. Tras la adopción del Régimen Fiscal SOCIMI, y dado que el dividendo distribuido por la sociedad dependiente SFL a la Sociedad Dominante ya no quedará sujeto a dicha tributación, se procedió a la reversión del impuesto diferido por este concepto, por importe de 72.159 miles de euros.

Durante el ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL registró el impacto de la reducción progresiva del tipo impositivo francés, que pasó de 33,33% a 25%, y que supuso una disminución de los pasivos por impuestos diferidos por revalorización de activos de 13.779 miles de euros.

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 17-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, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración con fecha 8 de enero de 2016.

18. 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 durante los ejercicios 2018 y 2017 y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

▼ Miles de euros

Segmento patrimonial	2018	2017
Barcelona	41.629	34.871
Madrid	106.144	52.270
Resto España	6.991	366
París	193.509	195.780
	348.273	283.287

Los ingresos de los ejercicios 2018 y 2017 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4-n). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 15-e). A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 536 y 13.061 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018	31 de diciembre de 2017
Arrendamientos operativos cuotas mínimas		
Menos de un año	313.327	268.060
España	131.841	83.567
Francia	181.486	184.493
Entre uno y cinco años	639.112	562.568
España	206.842	124.389
Francia	432.270	438.179
Más de cinco años	151.105	141.118
España	68.163	16.492
Francia	82.942	124.626
Total	1.103.544	971.746
España	406.846	224.448
Francia	696.698	747.298

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 su importe se sitúa en 5.677 y 2.714 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

	2018	2017
Sueldos y salarios	19.688	18.092
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.935	6.580
Otros gastos sociales	3.014	4.710
Aportaciones a planes de prestación definida	241	239
Reasignación interna	(740)	(686)
Total Gastos personal	29.138	28.936
España	16.350	13.527
Francia	12.788	15.409

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2018 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante (Nota 19-a) y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 19-c, por importe de 3.406 miles de euros (2.880 miles de euros en el ejercicio 2017).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad Dominante en el ejercicio 2018 y 2017 ascienden a 241 y 239 miles de euros, respectivamente, y se reconocen en el epígrafe “Gastos de Personal” del estado de resultado integral 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 a 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2018 y 2017 distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

▼ N° de empleados

	2018		2017		Media 2018		Media 2017	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	14	7	14	6	16	7	13	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	34	40	32	37	36	41	33	32
Administrativos	26	73	16	53	21	64	16	52
Otros	5	1	5	3	5	2	4	2
Total personas empleadas	79	121	67	99	78	114	66	91

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado integral consolidado presenta la siguiente composición:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Servicios exteriores y otros gastos	30.726	17.979
Tributos	29.368	22.942
Total Otros gastos de explotación	60.094	40.921

Arrendamientos operativos como arrendataria

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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

	2018	2017
Hasta 12 meses	3.514	282
Entre 1 y 5 años	11.884	832
Más de 5 años	266	348
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	15.664	1.461

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde ofrece sus servicios de *coworking*.

e) Variación neta de provisiones

El movimiento del epígrafe “Variación neta de provisiones” del estado de resultado integral consolidado habido durante el ejercicio es el siguiente:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Dotación neta provisiones explotación (Nota 16)	5.289	(5.592)
Dotación neta provisión insolvencias y otras	(953)	(112)
Total Variación neta de provisiones	4.336	(5.704)

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 integral consolidado para los ejercicios 2018 y 2017 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	701.952	937.108
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 22)	–	(3.673)
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias	701.952	933.435
España	412.938	218.014
Francia	289.014	715.421

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 integral consolidado se presenta en la siguiente tabla:

▼ Miles de euros

	2018	2017
Deterioro del fondo de comercio	(114.304)	–
Deterioro / (Reversión) de inmuebles para uso propio (Nota 8)	1.630	(287)
Deterioro de otro inmovilizado material (Nota 8)	–	(2.129)
Otros deterioros	(447)	(2.703)
Bajas sustitutivas (Notas 8 y 9)	(18.269)	(101)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(131.390)	(5.220)

g) Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 8, 9 y 22) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

▼ Miles de euros

	España		Francia		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Precio de venta	388.930	6.435	260	445.000	389.190	451.435
Baja activo	(366.986)	(5.242)	(230)	(404.679)	(367.216)	(409.921)
Baja carencias	–	–	–	(40.321)	–	(40.321)
Costes indirectos y otros	(10.244)	(666)	(9)	–	(10.244)	(666)
Resultado neto por venta de activos	11.700	527	21	–	11.721	527

h) Ingresos y gastos financieros

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

▼ Miles de euros

	2018	2017
Ingresos financieros:		
Ingresos de participaciones (Nota 10-b)	71	3.681
Otros intereses e ingresos asimilados	2.389	1.435
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 14)	64	95
Costes financieros capitalizados (Nota 9)	5.307	2.591
Total Ingresos Financieros	7.831	7.802
Gastos financieros:		
Gastos financieros y gastos asimilados	(105.235)	(78.996)
Gastos financieros asociados a la cancelación préstamos	(6.946)	(2.242)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones	(24.459)	–
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización (Nota 13-m)	(6.384)	(5.191)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 14)	(6.409)	(417)
Total Gastos financieros	(149.433)	(86.846)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros (Nota 16)	(143)	(401)
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(141.745)	(79.445)

i) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido las siguientes:

▼ Miles de euros

	2018	2017
	Arrendamientos de edificios	Arrendamientos de edificios
Gas Natural, SDG, S.A. (*)	5.300	5.227
Total	5.300	5.227

(*) Gas Natural, SDG, S.A. es el socio de la Sociedad Dominante en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.

Con fecha 16 de noviembre de 2018 la Sociedad Dominante ha adquirido a Qatar Holding, LLC y DIC Holding, LLC 10.323.982 acciones de la sociedad dependiente SFL mediante (i) la aportación a la Sociedad 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 (Nota 12-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 12-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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	120.534	154.306	(2.699)	-	117.835	154.306
Subgrupo SFL	384.646	868.431	(147.971)	(395.002)	236.675	473.429
Torre Marenostrum, S.L.	6.291	4.505	(2.831)	(1.954)	3.460	2.551
Danieltown Spain, S.L.U.	15.424	3.311	-	-	15.424	3.311
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	70.351	5.194	-	-	70.351	5.194
Hofinac Real Estate, S.L.U.	31.152	32.494	-	-	31.152	32.494
Fincas y representaciones, S.A.U.	10.879	3.345	-	-	10.879	3.345
Inmocol Torre Europa, S.A.	1.125	1.993	(563)	(1.037)	562	956
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	2.589	3.511	-	-	2.589	3.511
LE Offices Egeo, S.A.U.	6.071	-	-	-	6.071	-
Agisa, S.A.U.	6.731	1.842	-	-	6.731	1.842
Soller, S.A.U.	5.628	2.421	-	-	5.628	2.421
Peñalvento, S.L.U.	10.243	2.019	-	-	10.243	2.019
Subgrupo Utopic_US	(2.780)	(2.917)	478	65	(2.302)	(2.852)
Axiare Investments, S.A.	(3.197)	-	206	-	(2.991)	-
Axiare Properties, S.A.	(4)	-	-	-	(4)	-
Axiare I+D+i, S.A.	(835)	-	10	-	(825)	-

▼ Miles de euros

Sociedad	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Venusaur, S.A.	10.370	–	94	–	10.464	–
Chameleon (Cedro)	2.895	–	(70)	–	2.825	–
Colonial Invest, S.L.U.	(2)	(2)	–	–	(2)	(2)
Colonial Tramit, S.L.U.	(2)	(2)	–	–	(2)	(2)
Total	678.109	1.080.451	(153.346)	(397.928)	524.763	682.523

19. PLAN 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 2018 y 2017, se ha registrado en el epígrafe “Gasto personal – Otros gastos sociales” del estado de resultado consolidado 1.454 y 1.334 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 18-c).

Con fecha 25 de abril de 2018, la Sociedad Dominante ha liquidado las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el Consejo de Administración ha determinado el número de acciones a entregar a los beneficiarios del Plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2017, el cual se ha situado en 348.394 acciones (Nota 12). Con dicha fecha, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 195.100 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 153.294 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.828 y 1.436 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 26 de abril de 2017, 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 2016, el cual se situó en 313.954 acciones (Nota 12). En la misma fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 175.814 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 138.140 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.257 y 988 miles de euros, respectivamente.

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 2018, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 4	Plan 4	Plan 5
Fecha de reunión	13/11/2015	13/11/2015	20/04/2018
Fecha de Consejo de Administración	26/04/2016	03/03/2017	20/04/2018
Número objetivo inicial	32.036	33.376	33.592
% esperado inicial	70,83%	70,83%	100%
Número esperado inicial	22.691	23.640	33.592
Valor por acción (euros)	41,49	42,61	48,64
Opciones anuladas / salidas	(1.168)	(2.268)	(1.456)
% esperado a cierre	150%	100%	100%
Número estimado al cierre	46.302	31.108	32.136

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 2018 han sido entregadas 37.896 acciones gratuitas del Plan 3 del ejercicio 2015.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 1.952 y 1.546 miles de euros (Nota 18-c).

20. SALDOS CON PARTES VINCULADAS Y EMPRESAS ASOCIADAS

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas.

21. 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 2018 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante está formado por 10 hombres y 1 mujer, mientras que a 31 de diciembre de 2017 lo estaba por 9 hombres y 1 mujer.

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

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

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

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

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 2018 y 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

▼ 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	537	80	617
Dietas adicionales del Presidente	24	–	24
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 18.

▼ 31 de diciembre de 2017 – Miles de euros

	Sociedad Dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	4.866	150	5.016
Dietas consejeros no ejecutivos:	580	95	575
Dietas Consejeros	557	95	652
Dietas adicionales del Presidente	23	–	23
Dietas consejeros ejecutivos:	–	50	50
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	780	100	880
Retribución Consejeros	495	60	555
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	135	40	175
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	–	150
Retribución consejeros ejecutivos:	–	70	70
Total ejercicio 2017	6.226	465	6.691
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*):	4.866	270	5.136

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 18.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 369 y 393 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Dominante ha registrado 180 y 178 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, no se han producido finalizaciones, modificaciones o extinciones anticipadas de contratos ajenos a operaciones del tráfico ordinario de actividades entre la Sociedad 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. A 31 de diciembre de 2018 y 2017 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2018 ascienden a 1.505 miles de euros. Adicionalmente han recibido 1.436 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (1.918 y 988 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2017).

El Consejo de Administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Sociedad Dominante ha registrado 62 y 61 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado integral consolidado.

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

22. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Los movimientos habidos en este epígrafe durante los ejercicios 2018 y 2017 han sido los siguientes:

▼ Miles de euros

	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2016	–
Trasposos (Nota 9)	408.352
Retiros (Nota 18-g)	(404.679)
Variación del valor (Nota 18-f)	(3.673)
Saldo a 31 de diciembre de 2017	–
Trasposos (Nota 9)	26.091
Saldo a 31 de diciembre de 2018	26.091

Inversiones inmobiliarias (Nota 9)

Movimientos del ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad Dominante ha traspasado un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 26.091 miles de euros (Nota 24).

Movimientos del ejercicio 2017

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, la sociedad dependiente SFL traspasó el inmueble In/Out desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”, por importe de 408.352 miles de euros. La valoración del inmueble a 30 de junio 2017 consideró el precio de la promesa de venta firmada por la sociedad dependiente SFL con fecha 25 de julio de 2017, que ascendía a 445.000 miles de euros, minorado de los costes de la transacción. Durante el mes de septiembre de 2017, se materializó la promesa de venta por el importe antes indicado (Nota 18-g).

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta para el ejercicio 2017, por importe de 3.673 miles de euros de pérdida (Nota 18-f), de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017 (Nota 4-c).

23. RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 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

Descripción	2018		2017	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de Auditoría	756	237	569	239
Otros servicios de Verificación	176	25	91	3
Total servicios de Auditoría y Relacionados	932	262	660	242
Servicios de Asesoramiento Fiscal	–	18	–	–
Otros Servicios	47	717	135	542
Total Servicios Profesionales	47	735	135	542

El auditor principal de Grupo Colonial para los ejercicios 2018 y 2017 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios por otros servicios de verificación incluyen 149 miles de euros correspondientes a servicios prestados a la Sociedad en concepto de emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación e informe de procedimientos acordados sobre el valor liquidativo de activos (88 miles de euros en 2017). Adicionalmente, el auditor de la Sociedad ha realizado servicios a sociedades dependientes sobre procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación por importe de 2 miles de euros. Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

24. HECHOS POSTERIORES

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

- Desde el 1 de enero hasta el 25 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 172 millones de euros. Asimismo, la sociedad dependiente SFL ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 244 millones de euros.
- Con fecha 31 de enero de 2019, y una vez cumplidas todas las obligaciones por las partes, se ha ejecutado la enajenación del Hotel Centro Norte (Nota 22), por un precio de 27.500 miles de euros, de los cuales 2.750 miles de euros habían sido percibidos por la Sociedad Dominante en concepto de anticipo a cuenta.
- Durante los meses de enero y febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha cancelado 206 millones de euros de deuda procedente de Axiare y ha refinanciado la deuda pendiente por importe de 76 millones de euros, mejorando su margen, el cual se ha referenciado a la calificación ESG de la compañía. Adicionalmente, se ha formalizado un préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros cuyo margen va referenciado a la valoración ESG.

ANEXO

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2018	2017	2018	2017		
Torre Marenostrum, S.L. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	55%	55%	-	-		Inmobiliaria
Colonial Invest, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	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)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Moorage Inversiones 2014, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Hofinac Real Estate, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100% (*)	-	-		Inmobiliaria
Fincas y representaciones, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	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)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
LE Offices Egeo, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	-		Inmobiliaria
Chameleon (Cedro), S.L.U. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Venusaur, S.L.U. Avda. Diagonal, 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Axiare Investments, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Axiare Properties, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2018	2017	2018	2017		
Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Almacenes Generales Internacionales, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Soller, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	-	-		Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	-	-	100%	Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.	Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	83,47%	69,60%	-	-		Coworking
Zincshower, S.L.U. Colegiata, 9 28012 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Coworking
Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U. Duque de Rivas, 5 28012 Madrid (España)	-	-	100%	100%	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Coworking
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	81,71%	58,55%	-	-		Inmobiliaria
Condorcet Holding SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
Condorcet PROPCO SNC (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Condorcet Holding SNC	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
Segpim, S.A. (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
Locaparis, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2018	2017	2018	2017		
Maud, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Société Immobilière Victoria (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	-	SFL	Inmobiliaria
SB2, SAS (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SB3, SAS (*) 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
SCI Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SCI Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SCI Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2018 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2018 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, las sociedades de Grupo Colonial 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 2018

1. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

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

Madrid

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

París

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

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

Estructura organizativa y funcionamiento

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

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

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. EVOLUCIÓN Y RESULTADO DE LOS NEGOCIOS

Introducción

A 31 de diciembre de 2018, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 348 millones de euros.

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

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

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

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

Resultados del ejercicio

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

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

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

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

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

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

- Retorno total para el accionista del +19% anual.
- *Net Asset Value* de 10,03 €/acción, +17% vs. año anterior.
- Valor de los activos de 11.348 millones de euros, + 22% (+8% *like-for-like*).
- Ingresos por rentas correspondientes al negocio de alquiler 347 millones de euros, +23%.
- Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante de 525 millones de euros, 1,17€/acción.
- Resultado neto recurrente atribuible a la Sociedad Dominante asciende a 101 millones de euros, +22%.

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

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

Aumento del resultado recurrente

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

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

Crecimiento de los Ingresos por Rentas

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

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

Creación de valor inmobiliaria

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

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

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

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

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.

Contrataciones con importantes crecimientos en rentas

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

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

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

Elevados niveles de ocupación

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

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

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

Gestión activa del portfolio & vectores de crecimiento

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

A. Fusión & integración de Colonial-Axiare

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

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

1. Consolidación del liderazgo de Oficinas Prime

- Más de 347 millones de euros de ingresos por rentas correspondientes al negocio recurrente con 154 millones de euros en España.
- Más de 11.300 millones de euros de valor de activos con 4.779 millones de euros en España.
- 75% de valor de oficinas en CBD.

2. Integración de los procesos en la cadena de valor inmobiliaria del Grupo Colonial

- Profesionalización e internalización del circuito comercial y de proveedores.
- Optimización de los sistemas de información.
- Integración de 8 personas de Axiare en Grupo Colonial.

3. Optimización de la cartera de activos resultante

- Definición de un *Business Plan* revisado activo por activo.
- Revisión y optimización del enfoque de los proyectos de desarrollo.
- Identificación de activos no estratégicos.

4. Sinergias de ingresos – reforzada posición competitiva en el mercado de Madrid

- Maximización de precios de alquiler a través de liderazgo en producto Grado A.
- Aprovechamiento de la cartera integrada para estrategias de venta cruzada.
- Mayor amplitud de oferta de productos para retener y atraer clientes.

5. Sinergias de costes operativos

Ahorros de costes anuales de más de 5 millones de euros.

- Implementación de las sinergias de costes de personal.
- Eliminación de duplicidades en otros costes de estructura.

6. Optimización de la estructura financiera del Grupo fusionado

- Cancelación y/o refinanciación de más 500 millones de euros de deuda bilateral.

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

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

Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	GLA (m ²)	Total coste €m ⁽¹⁾	Total coste €m ⁽¹⁾	Yield on Cost
1 Pedralbes Center	Barcelona	100%	1H 19	6.917	38	5.502	6,3%
2 Gal·la Placídia / Utopic_us	Barcelona	100%	1H 19	4.312	17	3.922	7,0%
3 Miguel Ángel, 23	Madrid	100%	2H 20	8.036	64	7.999	5,8%
4 Castellana, 163	Madrid	100%	2020 / 21	10.910	52	4.803	6,5%
5 Diagonal, 525	Barcelona	100%	1H 21	5.710	37	6.460	6,0%
6 Emile Zola / Destination XV	París	82%	2H 21	24.500	280	11.428	5,0%
7 Iena, 96	París	82%	1H 21	9.300	147	15.801	5,0%
8 Velázquez / Padilla, 17	Madrid	100%	1H 21	17.239	113	6.532	6,5%
9 Plaza Europa, 34	Barcelona	50%	2H 21	14.306	32	2.257	7,0%
10 Méndez Álvaro Campus ⁽²⁾	Madrid	100%	2H 22	89.871	287	3.188	7,5%
11 Sagasta, 27	Madrid	100%	2H 22	4.481	23	5.044	6,5%
12 Louvre Saint Honoré	París	82%	2023	16.000	205	12.831	7,3%
Total Office Pipeline				211.582	1.295	6.119	6,3%

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

(2) Parte alta del rango: 3.032€m² - 3.188€m² y 273€m - 287€m.

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

Adquisiciones Alpha III

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

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

Madrid - City Center		<p>1 Méndez Álvaro Campus Madrid - Inside M-30</p> 	<p><i>Value Added – Prime factory</i> SBA: 89.871m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 272€m – 287€m <i>Yield on Cost</i>⁽²⁾: 7%-8%</p>
		<p>2 Méndez Álvaro office Scheme Madrid - Inside M-30</p> 	<p><i>Value Added – Prime factory</i> SBA: 20.275m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 68€m <i>Yield on Cost</i>⁽²⁾: 7%-8%</p>
Madrid		<p>3 EGEO Madrid - Campo de las Naciones</p> 	<p><i>Core with value added potential</i> SBA: 18.254m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 79€m <i>Yield on Cost</i>⁽²⁾: 5%</p>
		<p>4 Arturo Soria Madrid - New Business Area</p> 	<p><i>Core with value added potential</i> SBA: 8.663m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 33€m <i>Yield on Cost</i>⁽²⁾: 6%</p>
Barcelona		<p>5 Gal·la Placídia Barcelona CBD</p> 	<p><i>Value Added – Prime factory</i> SBA: 4.312m²</p>	<p>Total inversión⁽¹⁾: 17€m <i>Yield on Cost</i>⁽²⁾: ≥7%</p>

(1) Último GAV reportado: GAV 06/18 para activos operativos & precio de adquisición + capex en el futuro proyecto.
(2) *Potential running yields on cost* para los próximos años.

Adquisiciones Alpha IV

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

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

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

Nota: Precio adquisición + *capex* futuro.

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

(2) TIR desapalancada a 10 años.

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

2. Adquisición del 22% de SFL: Durante el mes de noviembre, Colonial y Qatar Investmet Authority (QIA) han firmado un acuerdo por el cual Colonial pasa a controlar hasta el 81% de su filial francesa SFL. La transacción se realiza en términos muy ventajosos para Colonial que accede a 10,3 millones de acciones de SFL, representativas del 22,2% del capital social, a un precio medio de 69,6 euros por acción, lo que significa un descuento medio sobre el último NAV reportado de un 19%.

3. Adquisición de un activo *Prime* en Barcelona – Diagonal 525: Colonial ha adquirido un activo de oficinas de 5.710m² de superficie sobre rasante en el eje *prime* de la Diagonal de Barcelona. Está previsto realizar una rehabilitación integral creando un edificio de oficinas emblemático en la zona.

Estructura de capital y valor de la acción

Gestión activa del balance

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

- Emisión de bonos simples de Colonial, bajo el programa EMTN, por un importe nominal total de 650 millones de euros con vencimiento en abril de 2026, un cupón anual del 2%.

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

Sólida evolución en bolsa

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

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

3. LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 13-o de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2018 se ha situado en 48 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 está expuesta a una diversidad de factores de riesgos, derivados de los países en los que opera y de la propia naturaleza de su actividad. El Consejo de Administración de Colonial es el responsable de la determinación de la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando el Sistema de Control y Gestión de Riesgos desarrollado por Colonial, que establece las bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

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

Riesgos Estratégicos:

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

– *Riesgos asociados a la coyuntura del sector:* El Grupo Colonial presta especial atención a los riesgos económicos, políticos, jurídicos y sociales relacionados con los países en los que opera (España y Francia). A pesar de la incertidumbre política y de las políticas económicas del último año, el sector inmobiliario europeo ha continuado con el dinamismo del año anterior, caracterizándose por alcanzar unos niveles de inversión muy significativos. La madurez del sector inmobiliario francés y la elevada inversión en el sector inmobiliario español durante los últimos años, permiten al Grupo afrontar los próximos años con perspectivas optimistas en términos de rentabilidad de sus inversiones y de crecimiento sostenible.

– *Riesgos asociados a un sector competitivo:* El sector inmobiliario patrimonialista se caracteriza por ser altamente competitivo, alcanzando unos niveles elevados de inversión en los últimos años liderada por los fondos de inversión internacionales especializados y por las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMI). El Grupo Colonial se mantiene en una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia en concentrar su actividad en el alquiler de oficinas, fundamentalmente, en las zonas denominadas *prime* o “*Central Business District*” (CBD). La exitosa ejecución de la estrategia de inversión y crecimiento, llevada a cabo por el Grupo Colonial en los últimos ejercicios, así como a través de la adquisición y fusión de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI S.A. durante el 2018, ha reforzado el buen posicionamiento del Grupo en el sector.

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

Riesgos Corporativos:

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

– *Riesgo reputacional y compromiso social:* La política de responsabilidad social corporativa tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que el Grupo mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés. La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés.

– *Riesgo de gobierno corporativo:* La gestión del gobierno corporativo desarrollada por el Grupo pretende mantener su compromiso en seguir avanzando en un modelo basado en los principios de eficiencia, cumplimiento normativo y transparencia, alineados con las principales normas y estándares internacionales.

– *Anticipación a las nuevas tendencias:* El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de *coworking*, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario. En el 2018 el Grupo Colonial ha continuado asignando recursos y actividades concretas al objeto de implementar dichas tendencias a través de impulsar el crecimiento de su plataforma de *coworking* mediante la apertura de nuevos centros y el desarrollo de la digitalización y nuevas tecnologías en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario.

Riesgos Operacionales:

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

– *Riesgos financieros:* El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objeto de mantener niveles de liquidez y endeudamiento adecuados, minimizar el coste de financiación y garantizar el cumplimiento de sus planes de negocio:

- **Riesgo de exposición a variaciones del tipo de interés:** La gestión del riesgo tiene el objetivo de reducir la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. El Grupo Colonial analiza la contratación de instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo. El Grupo mantiene un elevado porcentaje de su endeudamiento financiero bruto referenciado a tipo fijo.
 - **Riesgos de financiación y endeudamiento:** La estructura financiera del Grupo requiere diversificar sus fuentes de financiación tanto en entidades, como en productos y en vencimiento. En 2018, dos nuevas emisiones de bonos por importe de 650 y 500 millones de euros, en España y en Francia respectivamente, la mejora de la calificación crediticia pasando a ser BBB+ con perspectiva estable, la cancelación de deuda de Axiare y la formalización de dos programas de pagarés a corto plazo con la emisión de pagarés por importe de 263 millones de euros en Francia, han supuesto una mejora de la estructura financiera del Grupo, ampliando y diversificando el vencimiento de la deuda. El endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se mantiene en unos niveles adecuados, medido mediante la ratio de endeudamiento “*Loan to Value*”, que proporcionan al Grupo la capacidad financiera suficiente para acometer sus proyectos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
 - **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios. El Grupo ha visto incrementada su capacidad de atraer capital, obtener liquidez y nuevas líneas de financiación, dos nuevas emisiones de bonos y la formalización de dos programas de pagarés a corto plazo.
- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del patrimonio requiere importantes niveles de inversión que el Grupo destina para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus elevados niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio del Grupo.
- **Riesgo de daños y deterioro en los activos inmobiliarios:** Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir o incendios, inundaciones u otras causas, ya sean o no naturales. Colonial tiene coberturas contratadas para cubrir el coste de reconstrucción de los inmuebles su propiedad, así como los daños causados a terceros.
- **Riesgo de seguridad de los sistemas de información:** La revolución digital ha aportado grandes beneficios en innovación y crecimiento, pero también constituye una fuente de nuevas amenazas. El Grupo, consciente de estas crecientes amenazas, revisa las medidas de control para asegurar sus sistemas de información, y afrontar y mitigar dicho riesgo.

Riesgos de Cumplimiento:

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

- **Riesgos derivados del cumplimiento normativo:** El proceso de identificar y valorar los riesgos de incumplimiento normativo o contractual que pudieran derivar en un procedimiento judicial contra el Grupo, permite tomar las medidas correctoras oportunas para mitigar el riesgo o en su caso el posible impacto, a través de los controles establecidos en el modelo de prevención de delitos definido e implantado por el Grupo. Adicionalmente la Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra administradores y directivos.
- **Riesgos fiscales:** El Grupo Colonial está expuesto a la normativa fiscal general de los países en los que opera, así como a la específica del régimen SOCIMI en España y del régimen SIIC en Francia. En este sentido, Colonial dispone de una política fiscal, de una estrategia fiscal y de un sistema de gestión de riesgos fiscales, estableciendo las medidas adecuadas para el control y seguimiento de la gestión de los riesgos de dicho ámbito.

Riesgos de Reporting:

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

5. HECHOS POSTERIORES

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

- Desde el 1 de enero hasta el 25 de febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 172 miles de euros. Asimismo, la sociedad dependiente SFL ha realizado varias emisiones de pagarés de empresa a corto plazo, por importe conjunto de 244 miles de euros.
- Con fecha 31 de enero de 2019, y una vez cumplidas todas las obligaciones por las partes, se ha ejecutado la enajenación del Hotel Centro Norte (Nota 22), por un precio de 27.500 miles de euros, de los cuales 2.750 miles de euros habían sido percibidos por la Sociedad Dominante en concepto de anticipo a cuenta.
- Durante los meses de enero y febrero de 2019, la Sociedad Dominante ha cancelado 206 millones de euros de deuda procedente de Axiare y ha refinanciado la deuda pendiente por importe de 76 millones de euros, mejorando su margen, el cual se ha referenciado a la calificación ESG de la compañía. Adicionalmente, se ha formalizado un préstamo sostenible por importe de 75 millones de euros cuyo margen va referenciado a la valoración ESG.

6. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

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

Barcelona y Madrid

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

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

París

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

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

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

Estrategia a futuro

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

En este contexto de Mercado, la Sociedad 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.

7. ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

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

8. ACCIONES PROPIAS

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad dispone de 772.760 acciones en autocartera con un valor nominal de 1.932 miles de euros y que representa un 0,15% sobre el capital social de la Sociedad Dominante.

9. 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.

10. MEDIDAS ALTERNATIVAS DE RENDIMIENTO (EUROPEAN SECURITIES AND MARKETS AUTHORITY)

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

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like</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 <i>LtV</i> Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
<i>LtV Holding</i> o <i>LtV</i> Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100% y el EPRA NAV del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

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

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

▼ **EPRA NAV (EPRA Net Asset Value) – Millones de euros**

	31/12/2018	31/12/2017
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante”	4.811	3.592
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión	24	13
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo	7	n.a.
(i.c) Revalorización de otras inversiones	26	(58)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a.
(iii) Revalorización de activos clasificados como mantenidos para la venta	n.a.	n.a.
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	(1)
(v.a) Impuestos diferidos	228	198
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a.	n.a.
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5.098	3.744

▼ **EPRA NNAV (EPRA “triple neto”) – Millones de euros**

	31/12/2018	31/12/2017
EPRA NAV	5.098	3.744
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	1
(ii) Valor de mercado de la deuda	(14)	(117)
(iii) Impuestos diferidos	(229)	(200)
EPRA NNAV	4.853	3.428

▼ **Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs – Millones de euros**

	31/12/2018	31/12/2017
Barcelona	1.175	836
Madrid	2.511	1.497
París	6.256	6.064
Cartera de explotación	9.942	8.398
Proyectos	925	519
Otros	481	16
Valor participación Axiare	0	349
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.348	9.282
España	4.778	3.053
Francia	6.570	6.229

▼ **Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs – Millones de euros**

	31/12/2018	31/12/2017
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.348	9.282
Más: costes de transacción	567	459
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.915	9.741
España	4.910	3.121
Francia	7.005	6.619

▼ **Like-for-like Rentas – Millones de euros**

	Barcelona	Madrid	Logístico	París	TOTAL
Ingresos por Rentas 2016	30	43	0	198	271
<i>Like-for-like</i>	3	1	0	6	10
Proyectos y altas	0	0	0	(5)	(5)
Inversiones y desinversiones	2	8	0	(3)	7
Otros e indemnizaciones	0	0	0	0	0
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	348

▼ **Like-for-like Valoración – Millones de euros**

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

▼ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo – Millones de euros**

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

▼ **LtV Holding o LtV Colonial – Millones de euros**

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

11. INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 538 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2018 se incluye en el presente Informe de Gestión en su correspondiente sección separada.

03. Informe anual de gobierno corporativo 2018

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	5,66	0,00	0,00	5,66
INMO, S.L.	0,00	3,93	0,00	0,00	3,93
BLACKROCK, INC	0,00	2,98	0,00	0,71	3,69
DEUTSCHE BANK AG	1,60	0,00	0,62	0,00	2,22

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	DIC HOLDING LLC	4,29	0,00	4,29
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	15,92	0,00	15,92
AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	5,66	0,00	5,66
BLACKROCK, INC	BLACKROCK HOLDING	2,98	0,71	3,69
INMO, S.L.	TRUDONBA XXI, S.L.U.	3,93	0,00	3,93

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acontecidos durante el ejercicio:

▼ **Movimientos más significativos**

Con fecha 8 de noviembre de 2018, la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad acordó, en el marco de la operación corporativa de adquisición de las acciones de Société Foncière Lyonnaise titularidad de Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC, ampliar el capital social de Colonial en 53.523.803 nuevas acciones íntegramente suscritas por Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC. Como consecuencia de dicha operación, Qatar Investment Authority ha pasado a ostentar una participación indirecta superior al 20%, en el capital social de la Sociedad.

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 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	
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG	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 JAVIER LÓPEZ CASADO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0,04	0,00	0,03	0,00	0,07	0,00	0,00	
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	0,06	0,00	0,07	0,00	0,13	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-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
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	15,75	0,00	15,75	0,00

Todos los consejeros recogidos en este apartado poseen derechos de voto sobre acciones de la sociedad, si bien su porcentaje en algunos casos no supera el 0,009 sobre el capital social.

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	Colonial y Qatar Investment Authority (QIA) acordaron el traspaso del 22% de las acciones de SFL en poder de QIA a Colonial. Dicha operación se estructuró a través de una ampliación de capital no dineraria de Colonial íntegramente suscrita por QIA, y un pago en efectivo por parte de Colonial.
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 ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical a propuesta de Qatar Investment Company.
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical a propuesta de Qatar Investment Authority.
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	AGUILA, LTD	Consejero dominical a propuesta de Aguila LTD.

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	QH AND DIC'S LOCK-UP: During a period of 6 months following the Completion Date QH and DIC shall not Transfer, whether wholly or in part, the Colonial Shares, except in the event of any Transfer of Colonial Shares to a company belonging to their respective Group. TRANSFER OF SHARES AFTER THE INITIAL PERIOD: After the Initial Period, any transfer by QH and/or DIC of the Colonial Shares shall be made in an orderly manner and in accordance with the standard market practice in Spanish listed companies and in compliance with the applicable Spanish stock exchange regulations. SHARE TRANSFER PROHIBITION TO A COMPETITOR: QH and DIC will be entitled to Transfer their Colonial Shares to any counterparty without any restriction, except in the extraordinary case of a Transfer to a Competitor in the context of a block sale or a negotiated bilateral trade.	The obligations provided for in Clauses "Transfer of shares after the Initial Period" and "Share transfer prohibition to a Competitor" of this Agreement shall remain in force until the earlier of (i) the end of a 4 year period as from the Completion Date; and (ii) the entry into an agreement by the Parties to terminate the effect of said Clauses.

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
772.760		0,15

(*) 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**

El 13 de julio de 2018 se comunicó, debido a una modificación en el número de derechos de voto, la adquisición directa de 1.020.000 acciones propias, equivalentes a un 0,234% del capital social y la transmisión directa de 10.329.070 acciones propias equivalentes a un 2,373% del capital social.

El 13 de julio de 2018 se comunicó la modificación en el número de derechos de voto.

El 20 de noviembre de 2018 se comunicó, debido a una modificación en el número de derechos de voto, la transmisión directa de 2.999.867 acciones propias, equivalentes a un 0,59% del capital social.

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, revocando la autorización conferida mediante el acuerdo de 30 de junio de 2014. 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.

En lo referente a la autorización para emitir acciones, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., celebrada el 24 de mayo de 2018 autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pudiera aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, revocando la autorización conferida mediante el acuerdo sexto de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad de 29 de Junio de 2017. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	48,19

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

Sí

Descripción de las restricciones

Ver apartado A.7 del Informe.

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			Total
			Voto electrónico	Otros		
28/06/2016	24,36	45,70	0,00	1,63	71,69	
De los que Capital flotante	16,50	9,53	0,00	1,63	27,66	
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	

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

El artículo 19 de los Estatutos Sociales de Colonial establece 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.

Por otro lado, no se exige un número de acciones necesarias para votar a distancia. Conforme a lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de la Junta General, 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.

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>

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	11

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 ADNANE MOUSANNIF		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG		Independiente	CONSEJERO	30/06/2014	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 JAVIER LÓPEZ CASADO		Dominical	CONSEJERO	24/05/2018	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 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 SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI		Dominical	CONSEJERO	12/11/2015	28/06/2016	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA		Ejecutivo	CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	24/05/2018	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros

11

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
Sin datos					

▼ Causa de la baja y otras observaciones

Con fecha 24 de enero de 2019 la sociedad comunicó mediante hecho relevante la dimisión presentada por D^a. Ana Sainz de Vicuña Bemberg como consejera de la sociedad, lo que conllevó a su vez el cese como miembro del Comité de Auditoría y Control. Asimismo, en esa misma fecha, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el consejo de administración de la sociedad designó por cooptación a D^a. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, como nuevo miembro del consejo de administración, con la calificación de consejera independiente, para cubrir la vacante en el consejo de administración de D^a Ana Sainz de Vicuña Bemberg.

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	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. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA). Pedro Viñolas se incorporó a Colonial en julio de 2008 y actualmente es miembro del Consejo de Administración de SFL, formando parte de su Comité Ejecutivo. Es profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE y miembro del Consejo de Administración de ElectroStocks, S.A. y de Bluespace, S.A.
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Presidente	Presidente de Inmobiliaria Colonial Socimi, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente de Societé Foncière Lyonnaise desde 2010. Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell. Otras ocupaciones: Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL), Presidente de la Fundación ESADE, Panrico y Holditex. En la actualidad es Presidente del Círculo de Economía de Barcelona. Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.
Número total de consejeros ejecutivos		2
% sobre el total del consejo		18,18

▼ Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON 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 del grupo Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París. Asimismo, participó, en nombre de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Société Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, al lado del Gobierno de Qatar, esencialmente en los sectores del Comercio, Financiero e Inmobiliario; es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones desde 2007. Desde 1995 es Vice-Presidente, 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; es miembro del Consejo de Administración de United Arab Shipping Company en Dubai, UAE, desde 2003; vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank desde 2007, y en 2009 fue nombrado Presidente - Director General de Qatar Navigation, Sociedad catari cotizada de la cual es Miembro del Consejo de Administración desde 2006. Este Holding ejerce sus actividades en los ámbitos 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 <i>private equity</i> . En noviembre de 2015 ha sido nombrado Consejero de Société Foncière Lyonnaise (SFL).
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo. Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (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. y Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. 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, Europa y Estados Unidos. También es Consejero independiente del Banco Santander, S.A., Consejero Dominical de Inmobiliaria Colonial con sede en España y miembro del consejo de supervisión de AMREST Holdings en Wroclaw, Polonia.

▼ 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	DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	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 trabajo 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 Mexico. Licenciado en Derecho por la Univ. San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Master en Ase-soría Jurídica y Fiscal de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	Ingeniero Industrial. Asimismo, ha hecho 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 lideró 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, luego de 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 los Consejos de Park S.A.R.L., Bavaria, S.A., Valorem S.A. (Colombia) y Genesis Foundation (USA).

Número total de consejeros dominicales

5

% sobre el total del consejo

45,45

▼ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación social del consejero

Perfil

DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG

Licenciada en Economía Agraria por la Reading University de Reino Unido y cuenta con un Program for Management Development por la Universidad de Harvard. Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, siendo responsable de la integración de la misma, de la mano de D. Claudio Aguirre, y posteriormente responsabilizándose de las Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank. En la actualidad forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (Foundation for Art Research Partnership and Education). Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un Family Office con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago. En el año 2011 fue nombrada Consejera de la sociedad Terold Invest, S.L. y en julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A. En esta última entidad también es miembro del Comité de Auditoría. En febrero de 2017 ha sido nombrada Consejera de la entidad Prosegur Cash, S.A. y también forma parte del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

DON LUIS MALUQUER TREPAT

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève. A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Européenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris). Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

DON CARLOS FERNÁNDEZ-LERGA GARRALDA

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para postgraduados 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 Vocal Asesor del Ministro 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 Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero coordinador 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 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 Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

▼ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación social del consejero

Perfil

DON JAVIER IGLESIAS DE USSEL ORDÍS

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es 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.

Número total de consejeros independientes

4

% sobre el total del consejo

36,36

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero

Descripción de la relación

Declaración motivada

Sin datos

▼ Otros Consejeros externos

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
Sin datos			

Número total de otros consejeros externos

N.A.

% sobre el total del consejo

N.A.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero

Fecha del cambio

Categoría anterior

Categoría actual

Sin datos

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales					0,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	1	1	1	1	25,00	25,00	25,00	33,33
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1	1	1	1	9,09	10,00	9,09	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.

Políticas parciales

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

El Reglamento del Consejo de Administración prevé, entre las diferentes obligaciones del Consejo de Administración, la de velar por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, así como que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras. En este sentido, en el ejercicio 2016 el Consejo de Administración aprobó una Política de Selección de Candidatos a Consejero de Inmobiliaria Colonial (la "Política de Selección") que establece expresamente como objetivo procurar que en el año 2020 el número de consejeras represente al menos el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

Durante 2018 se ha realizado una propuesta de nombramiento de nuevo consejero, pero al tratarse de un consejero dominical la propuesta la ha realizado el accionista significativo.

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**

Tanto el Consejo de Administración como la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la "CNR") han velado, conforme a lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, para que los candidatos propuestos a Consejeros reunieran los requisitos de experiencia, competencia técnica e idoneidad, sin que el hecho de que no se haya nombrado a ninguna consejera se deba a la existencia de sesgos implícitos en el procedimiento que obstaculicen la selección de las mismas. En este sentido, debe destacarse que la CNR tiene, entre otras, las funciones de: i) evaluar las competencias, conocimientos y experiencias necesarios en el Consejo de Administración, definiendo las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido; ii) establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración; y iii) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de los consejeros independientes y/o informar de las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros, para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de los Consejeros por la Junta General de Accionistas.

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**

Durante 2018 se ha llevado a cabo un único nombramiento de un consejero dominical, cuyo nombramiento se ha realizado a propuesta de uno de los accionistas significativos.

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.

Con fecha de 11 de abril de 2016 la CNR elevó al Consejo de Administración para su aprobación la Política de Selección. Dicha política, que fue aprobada por el Consejo de Administración en la misma fecha, incluía los criterios de la CNR sobre la materia y en concreto estableció como objetivo procurar que en el año 2020 el número de consejeras represente al menos el 30% del total de miembros del Consejo de Administración.

Igualmente, en el primer semestre de 2018, los miembros de la CNR informaron favorablemente acerca de la política de gobierno corporativo de la Sociedad, dentro de la cual expresamente se prevé que el Consejo de Administración vele por que los procedimientos de selección de sus miembros favorezcan la diversidad de género, de experiencias y de conocimientos, así como que no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna, y en particular, que faciliten la selección de consejeras.

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.
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 JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Société Foncière Lyonnaise	Presidente del consejo de administración	NO
DON LUIS MALUQUER TREPAT	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 SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VENUSAUR SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Colonial Tramit, S.L.	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	COLONIAL INVEST SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	MOORAGE INVERSIONES 2014 SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	CHAMELEON (CEDRO) SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	AXIARE INVESTMENTS SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	DANIELTOWN SPAIN SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	AXIARE PROPERTIES SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	AXIARE INVESTIGACION DESARROLLO E INNOVACION SL	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ

C.1.11 Detalle, en su caso, los consejeros o representantes de consejeros personas jurídicas de su sociedad, que sean miembros del consejo de administración o representantes de consejeros personas jurídicas de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Banco Santander S.A.	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	AmRest Holdings SE	CONSEJERO
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG	Acciona, S.A.	CONSEJERA
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG	Prosegur Cash, S.A.	CONSEJERA
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Valorem S.A.	CONSEJERO

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí

▼ **Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula**

El Reglamento del Consejo de Administración establece 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 en el Reglamento del Consejo de Administración se establece, dentro de los deberes generales del consejero, que éstos deben 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)	7.289
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	535
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 CARMINA GANYET CIRERA	Directora General Corporativa
DOÑA NURIA OFERIL COLL	Directora de asesoría jurídica
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	3.005

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.

Los procedimientos de selección, nombramiento y reelección de los consejeros se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración y se desarrollan en la Política de Selección, aprobada por el Consejo, a propuesta de la CNR. De conformidad con dicha política de selección, en el proceso de selección se evitarán discriminaciones, rigiendo como principio la evaluación de los méritos y capacidad de cada uno de los candidatos, buscando en todo caso a los candidatos más cualificados. 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. El procedimiento de evaluación de los consejeros se regula, igualmente, en el Reglamento del Consejo de Administración. En este sentido, el Consejo en pleno evaluará, una vez al año y adoptará, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de: (i) la calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo de Administración; (ii) el funcionamiento y la composición de sus Comisiones; (iii) la diversidad de composición y competencias del Consejo de Administración; (iv) el desempeño del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad; y (v) el desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del Consejo. La evaluación del Presidente del Consejo la dirigirá el Consejero Coordinador. En lo concerniente a la remoción de los consejeros, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros 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 en los casos especificados en el citado Reglamento del Consejo de Administración, que se detallan en el apartado C.1.21 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 conse-

cuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, cuando tales cambios vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad. Sin perjuicio de lo indicado, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años. Por otro lado, el Consejo de Administración propondrá el cese de los restantes consejeros antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados cuando concurren causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, y previo informe de la CNR. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

▼ **Descripción modificaciones**

No se han producido dado que la autoevaluación ha sido satisfactoria.

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 procedió a la elaboración de 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 procedió a la elaboración del 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 concluyendo que: (i) el Consejo de Administración ostenta una adecuada composición y asume y ejerce de manera eficiente las facultades y competencias que tiene atribuidas por los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, haciendo prevalecer en todo momento en su actuación el interés de la Sociedad y la maximización del valor económico de la Sociedad; (ii) la Comisión Ejecutiva, la CNR y el Comité de Auditoría y Control ("CAC") ostentan una adecuada composición cada una de ellas y asumen y cumplen eficientemente las competencias que les han sido atribuidas por la normativa aplicable y por los distintos textos corporativos de la Sociedad; (iii) el Presidente y el Consejero Delegado han cumplido muy favorable y adecuadamente con las funciones encomendadas a cada uno de ellos; y (iv) el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo han cumplido eficaz y diligentemente sus funciones.

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, así como, la de asesor externo en relación con la política de remuneraciones del Consejo de Administración.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

En virtud de lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos.
2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, los consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial en Colonial o la rebaje hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales. En los supuestos en los que, no obstante lo previsto en el párrafo anterior, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del consejero.
3. Cuando resulten gravemente amonestados por la CNR por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
4. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo 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.1.20 ¿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.

En atención a lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración, 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, el Reglamento del Consejo de Administración estipula que 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	15
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	6
Número de reuniones de Comisión Ejecutiva	0
Número de reuniones de Comité de Auditoría y Control	10

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	15
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	94,34
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	15
% 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 Reglamento del Consejo de Administración establece que 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. 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 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.

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, durante el Consejo de Administración en su sesión de 22 de febrero de 2018 aprobó 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, en el cual se 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)	151	25	176
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	36,47	7,30	23,28

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	2	2
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	6,25	6,25

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

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, el Presidente, con la colaboración del Secretario, debe velar 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 ha suscrito un crédito bilateral por importe de 50 millones de euros que también prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control.

A raíz de la fusión con Axiare Patrimonio Real Estate, SOCIMI, S.A. la sociedad se ha subrogado en una serie de préstamos bilaterales, cuyo importe pendiente a 31/12/2018 es de 206 millones de euros, sujetos a la cláusula de cambio de control.

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	<p>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.</p>

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

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	40,00
% de consejeros independientes	60,00
% de consejeros otros externos	0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos u otros acuerdos sociales.

La CNR 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. La CNR tendrá, entre otras, las siguientes funciones: 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. La CNR 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 2018, 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) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad y, en particular, proponer al Consejo de

Administración la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado; iii) Analizar los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2018 del Comité de Dirección; iv) Informar acerca del impacto de la digitalización en el negocio y la cultura de la Sociedad; v) Analizar la calificación de los miembros del Consejo de Administración; vi) Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; vii) Informar favorablemente de la política de gobierno corporativo; viii) Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores, el número de acciones que corresponde percibir a los beneficiarios del Plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de enero de 2014; ix) Proponer al Consejo de Administración que someta a la Junta General fijar el número de miembros del Consejo en 11; x) Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre los nombramientos y reelecciones de los consejeros; xi) Proponer la reelección de los Consejeros Independientes; xii) Aprobar, para su sometimiento a la aprobación del Consejo de Administración, una propuesta de plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado, y xiii) Informar a los miembros de la Comisión 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 concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva, a través de su Presidente, informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros

del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva. Durante 2018 no se ha celebrado ninguna reunión de la Comisión Ejecutiva.

▼ 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
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG	PRESIDENTA	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	0,00
% de consejeros independientes	100,00
% 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 2018 destacan las siguientes: i) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando resultados de cada auditoría; ii) Emitir con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresa una opinión sobre la independencia de los auditores de cuentas; iii) 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; iv) Aprobar los informes sobre la política de control y ges-

tión de riesgos y sobre la política de autocartera para su elevación al Consejo de Administración; v) Seguimiento de la estrategia y prácticas de responsabilidad social corporativa; vi) Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta y de la política de responsabilidad social corporativa; vii) Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva; viii) 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; ix) Analizar e informar sobre las operaciones de autocartera de la Sociedad para su elevación al Consejo de Administración; x) Informar al Consejo de Administración, a través de su Presidenta, del contenido de las reuniones del Comité; xi) Actualizar el mapa de riesgos y el mapa de procesos de la Sociedad; xii) Supervisar la aplicación de las medidas acordadas en el marco del plan de actuación y mejora de la ciberseguridad de la Sociedad; xiii) Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre el proyecto común de fusión entre la Sociedad y Axiare Patrimonio, Socimi, S.A.; xiv) Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la adquisición de la totalidad de las acciones de Societé Foncière Lyonnaise titularidad de Qatar Holding LLC y DIC Holding LLC.

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
DOÑA ANA SAINZ DE VICUÑA BEMBERG

Fecha de nombramiento del presidente en el cargo

27/07/2016

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 2018		Ejercicio 2017		Ejercicio 2016		Ejercicio 2015	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	0	0,00	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	25,00	1	25,00	1	20,00	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 del Comité de Auditoría y Control, así como de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Sobre la existencia de regulación de las comisiones, adicionalmente a la regulación establecida por el reglamento del consejo de administración, el 22 de febrero de 2018 el Consejo de Administración aprobó el Ceglamento 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: – Prescripción 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)
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	Societaria	Acuerdos de financiación: aportaciones de capital en efectivo o en especie	718.000

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 aquellas 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. Tendrán la consideración de personas vinculadas las mencionadas en la Ley de Sociedades de Capital. En todo caso, los consejeros deberán comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto de información en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. La autorización deberá ser necesariamente acordada por la Junta General cuando tenga por objeto la dispensa de la prohibición de obtener una ventaja o remuneración de terceros, o afecte a una transacción cuyo valor sea superior al 10% de los activos sociales, pudiendo ser otorgada en los demás casos por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del consejero dispensado. Además, será preciso asegurar la inocuidad de la operación autorizada para el patrimonio social o, en su caso, su realización en condiciones de mercado y la transparencia del proceso. La obligación de no competir con la Sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la Sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que ésta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

D.7. ¿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:

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 cada dos años. Asimismo, el SCGR de Colonial establece actividades de monitorización por los propietarios de riesgos, a través de la actualización de las fichas de los riesgos con el fin de verificar la eficacia de la gestión de dichos riesgos.

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:

Entre los principales riesgos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos corporativos y del entorno, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, de ser el sector inmobiliario un sector cíclico, el desarrollo de su actividad a través de las adquisiciones de otras empresas o negocios y la gestión de sus filiales, la gestión de la reputación e imagen corporativa.
- Riesgos estratégicos derivados de la naturaleza específica de su actividad, en relación a al incremento de la competencia y complejidad de las inversiones, a la anticipación a las nuevas tendencias del sector, a la elevada concentración de actividades en alquiler de oficinas en zonas “Central Business District” de Barcelona, Madrid y París, a la anticipación del ciclo inmobiliario ante una posible reducción de las valoraciones de los activos inmobiliarios.
- Riesgos operativos derivados de la propia gestión del patrimonio inmobiliario, de la elevada concentración de clientes, de daños relacionados con los activos inmobiliarios, la gestión de los sistemas de información, el mantenimiento y reparación de los mismos, de responsabilidad por actuaciones de contratistas y subcontratistas, la gestión de licencias para la explotación de sus activos inmobiliarios, así como de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.
- Riesgos de carácter financiero, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, el nivel de endeudamiento, el descenso de la calificación crediticia y las fluctuaciones de los tipos de interés.

- 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), la limitación a la compensación de bases imponibles negativas.

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, operacionales, reputacionales y de cumplimiento, 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.

E.5. Indique qué riesgos, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio:

Los riesgos materializados en el ejercicio 2018, las circunstancias que los han motivado y el funcionamiento de los sistemas de control son los siguientes:

Concentración de actividades en España y Francia

Circunstancias: Colonial concentra su actividad en el negocio patrimonial de explotación de inmuebles para el alquiler en Barcelona, Madrid y París, principalmente en las zonas denominadas 'Central Business District' (CBD) de dichas localidades, por lo que está expuesto a los cambios en la coyuntura política o económica en los países en los que opera.

Sistemas de control: Colonial ha consolidado su estrategia durante el 2018. Tras un proceso de Opa, ha adquirido la totalidad de la participación restante de Axiare Patrimonio Socimi, S.A. y ha llevado a cabo la fusión de dicha sociedad. También ha reforzado el posicionamiento del Grupo en Francia a través de la adquisición de un 22,2% adicional de su filial Société Foncière Lyonnaise. Asimismo, atendiendo a dicha estrategia, el Grupo ha adquirido varios activos en Barcelona y Madrid, y ha vendido diversos edificios de oficinas, considerados activos no estratégicos, maduros, o fuera de la zona CBD, y un proyecto llaves en mano. Esta estrategia de centrar su actividad patrimonial, principalmente en las zonas CBD, con elevados estándares de calidad, posiciona al Grupo como un referente en el sector.

Aumento de competencia en el sector inmobiliario

Circunstancias: El sector inmobiliario, en el 2018, ha continuado manteniendo elevados niveles de inversión. Esta situación supone mantener un elevado nivel de competitividad entre las empresas del sector, lo cual podría generar un incremento del precio de las adquisiciones de inmuebles, un exceso de oferta en el mercado de alquiler de oficinas o una disminución de los niveles de renta obtenidos de las mismas.

Sistemas de control: Colonial diversifica su inversión en Barcelona, Madrid y París, seleccionando aquellos inmuebles de calidad superior ubicados principalmente en las zonas CBD. La estrategia de Colonial es la de disponer de la mejor cartera de oficinas de alquiler. En el 2018 el Grupo Colonial ha continuado con dicha estrategia de inversión selectiva, reforzando el posicionamiento del Grupo en los tres mercados en los que opera.

Reducción de valor de activos inmobiliarios

Circunstancias: La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios implica ciertos riesgos tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las estimaciones o valoraciones realizadas puedan resultar imprecisas o incorrectas. Asimismo, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos.

Sistemas de control: Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. Así mismo el Grupo revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera, dedicando una cantidad significativa de recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor, el posicionamiento de dichos activos en el mercado y los ingresos obtenidos de los mismos. En el 2018 el Grupo ha invertido 161 millones de euros en la ejecución de nuevos proyectos y en la rehabilitación y mejora de sus activos inmobiliarios.

Financiación de activos inmobiliarios. Estructura financiera y nivel de endeudamiento

Circunstancias: Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante 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.

Sistemas de control: En el 2018 el Grupo ha realizado dos nuevas emisiones de bonos, de 650 y 500 millones de euros por parte de Colonial y de SFL, habiéndose recomprado bonos por 375 y 300 millones de euros, respectivamente. Adicionalmente, ambas sociedades también han emitido sendos programas de pagarés a corto plazo por importes máximos de 500 y 300 millones de euros, respectivamente. Asimismo se ha cancelado deuda bilateral proveniente de Axiare por 408 millones de euros. Y la agencia Standard & Poor's ha elevado la calificación crediticia para Colonial pasando a ser de BBB+ a largo plazo y A-2 a corto plazo, con perspectiva estable. Como consecuencia de todo ello, el Grupo ha obtenido financiación suficiente para ejecutar su estrategia de crecimiento e inversión, a la vez que ha diversificado e incrementado el vencimiento medio de su deuda, continuando con la optimización de los costes financieros. A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto del Grupo es de 4.680 millones de euros y la LTV del 39%.

Anticipación a nuevas tendencias

Circunstancias: El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización y de nuevas tecnologías, así como el aumento de los espacios de coworking, implican cambios constantes que pueden afectar de forma particular al sector inmobiliario.

Sistemas de control: Colonial asigna recursos y desarrolla actividades concretas para analizar y, en su caso, implementar dichas tendencias a las actividades desarrolladas por el Grupo. En el 2018, ha continuado con el objetivo de impulsar iniciativas y estrategias en el ámbito del 'Proptech', segmento que estudia el impacto de la tecnología y la digitalización en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario. Asimismo, ha impulsado su estrategia de crecimiento en su plataforma de coworking (Utopicus) a través de la apertura de 3 nuevos centros, disponiendo así de un total 6 centros (1 en Barcelona y 5 en Madrid). Dicha estrategia se verá reforzada en el 2019 con la apertura de nuevos centros en ambas localidades, ofreciendo una gran flexibilidad de espacios, servicios y contenidos en todos sus centros.

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:

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 pro-

pietario del riesgo, (iv) la fecha límite para la implantación de la acción, (v) el detalle de las actividades a realizar con los respectivos responsables para su implementación y las fechas de inicio y fin.

La actividad de supervisión de los planes de respuesta responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

F. SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1. Entorno de control de la entidad.

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el último responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo ("Funciones Generales y Competencias") establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, de la política de dividendos y la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el CAC, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada, aprobado por el CAC, que cubre los aspectos mencionados en este apartado.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el CAC, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el CAC. En particular, corresponderán, entre otras, al CAC las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos:
 - (i) los distintos tipos de riesgos, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad

considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
3. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio, aprobar la orientación y sus planes de trabajo asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
 - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

Por último, Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al CAC, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- **Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad:**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

A modo ejecutivo, el SCIIF modelo organizativo de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera.
- c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles específicos mitigantes, de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.

- d) La Dirección Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información.
- e) Finalmente, la función de Auditoría Interna y el CAC se encargan de la función de supervisión del SCIF 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.

El Código se ha difundido a los empleados para su conocimiento.

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.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

• **Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos:**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. Son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo, 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 a 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 SCIF 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 dispone de una herramienta informática para facilitar las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo, de forma que se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera.

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 2018 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2018, el cual incluye la supervisión del SCIIF, tomando conocimiento de su grado de implantación, cumplimiento y eficacia.

Asimismo, el CAC se ha reunido con los auditores externos de la Sociedad con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de sus trabajos así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos.

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 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 identificadas en el transcurso de su trabajo de auditoría externa.

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 4 consejeros independientes sobre un total de 11, uno menos que los consejeros dominicales y el doble que los consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% dispuesto por la recomendación, atendiendo a la estructura accionarial actual de la 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 identifiquen, gestionen, y cuantifiquen adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Explique

Atendiendo a la estructura actual de la Sociedad, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, se considera conveniente mantener una única comisión de nombramientos y retribuciones.

49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple

51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que 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 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.

En relación con el apartado C.1.3 (cuadro de dominicales), se indica como accionista significativo a D. Carlos Fernández González por cuanto que éste ostenta el control de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V., entidad que ostenta la titularidad directa de las acciones de Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A.

En el ejercicio 2019 se ha aprobado la Política de Selección y Diversidad.

La operación vinculada señalada en el apartado D.2. del presente informe fue sometida y aprobada por la Junta General Extraordinaria de la Sociedad celebrada el 8 de noviembre de 2018.

2. Con fecha 24 de enero de 2019, D^a Ana Sainz de Vicuña presentó su dimisión como miembro del Consejo de Administración de la Sociedad, lo que conllevó su cese como miembro del Comité de Auditoría y Control. En esa misma fecha, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración acordó designar a D^a Silvia Alonso-Castrillo Allain como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la calificación de Consejera independiente. Por otro lado, D. Javier Iglesias de Ussel Ordís fue designado como Presidente del Comité de Auditoría y Control.
3. 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.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

26/02/2019

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No

04. 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, amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

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 + NAV de la participación del 55% en el SPV de Torre Marenostrum + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 58,6% 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.

TMN: SPV entre Colonial (55%) y Gas Natural (45%) en relación al activo Torre Marenstrum.

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.

05. 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⁾ 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 <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

(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
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like</i> Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida “Importe neto de la cifra de negocio” comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
<i>Like-for-like</i> Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
<i>Loan to Value</i> Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
<i>LtV Holding</i> o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida “Efectivo y medios equivalentes” entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NAV de todas sus participaciones financieras en sociedades dependientes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.

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) & índice Ibex Medium Cap.



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

inmocolonial.com