

Colonial

Informe Anual
2016



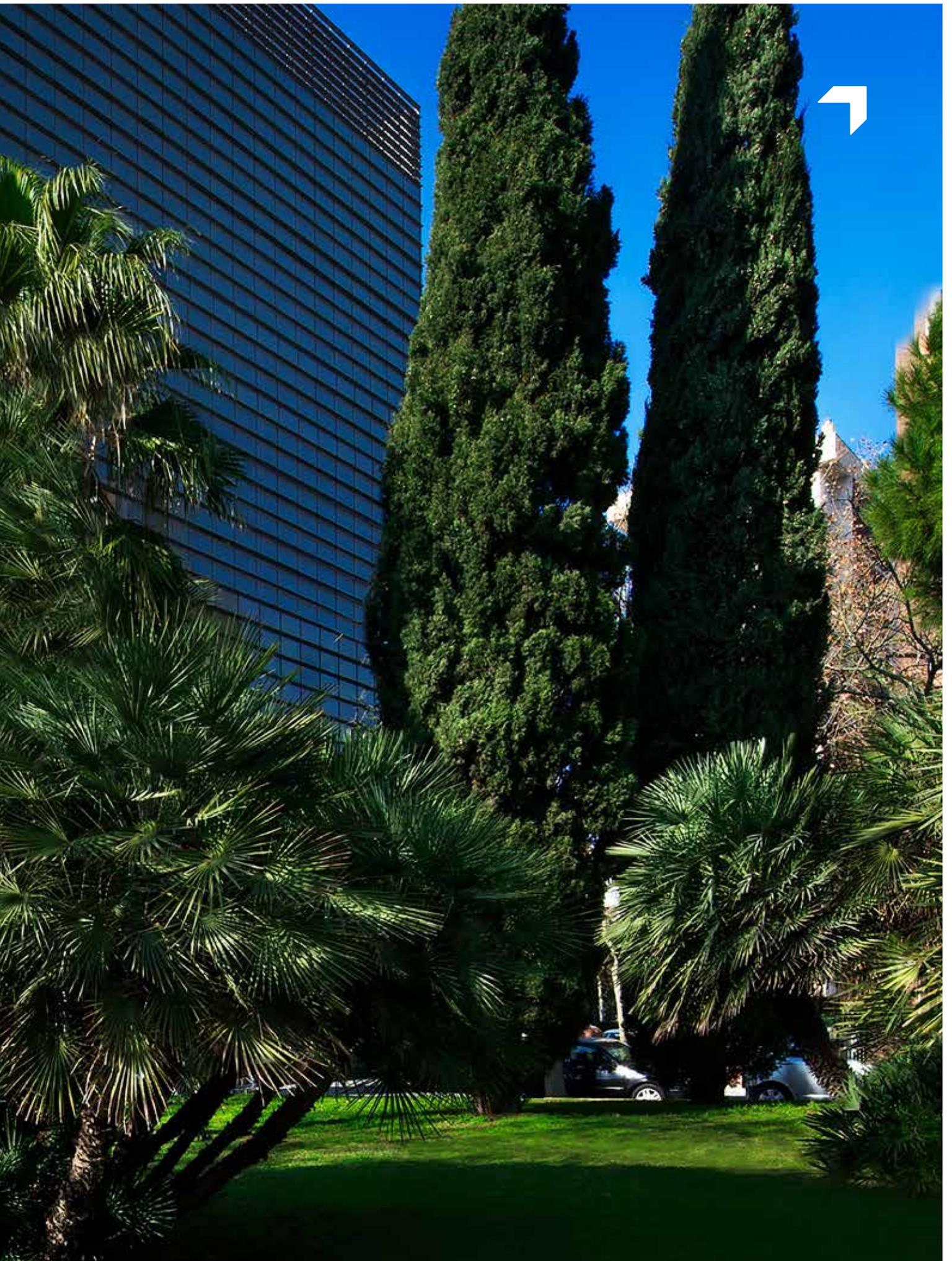
Colonial

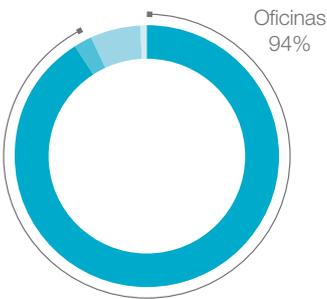
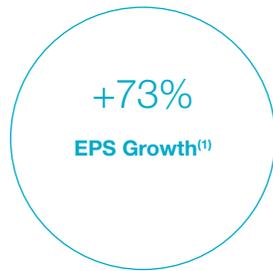
Informe Anual
2016



Principales Magnitudes
2016

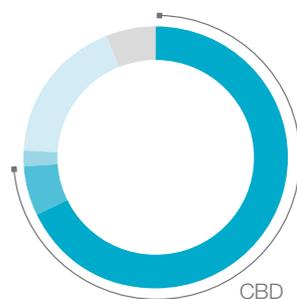






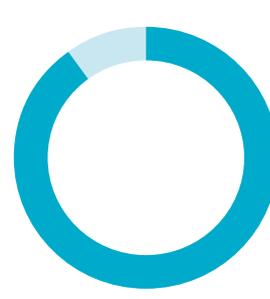
Por usos

- Oficinas
- Axiare
- Retail
- Resto



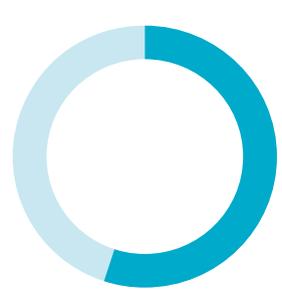
Por zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Otros



Eficiencia energética

- 90% con certificación energética



Valoración - por mercado

- 55% España
- 45% Francia

(1) Recurring EPS.

(2) A fecha 9 mayo 2017.





EPRA Performance Measures Tabla Resumen

A 31 de diciembre	2016		2015	
	€M	€ por acción	€M	€ por acción
EPRA <i>Earnings</i>	63	0,18	33	0,10
EPRA NAV	2.587	7,25	1.966	6,16
EPRA NNNAV	2.284	6,40	1.835	5,75

A 31 de diciembre (%)	2016	2015
EPRA <i>Net Initial Yield</i>	3,1%	3,0%
EPRA <i>"topped-up" Net Initial Yield</i>	3,7%	3,8%
EPRA <i>vacancy rate</i>	3,3%	6,5%
EPRA <i>Cost ratio</i> (incl. costes de desocupación)	18,6%	23,3%
EPRA <i>Cost ratio</i> (excl. costes de desocupación)	16,9%	19,1%



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)



Entrevista Presidente y Consejero Delegado	10
Estructura accionarial y Gobierno Corporativo	14
Aspectos clave 2016	20
Evolución del negocio	28
Adquisiciones y cartera de proyectos	42
Situación económico-financiera	50
Nuestro Patrimonio	62
Responsabilidad Social Corporativa	106
Ratios EPRA	112

Información adicional en soporte electrónico:

1. Anexos:

- 1.1 Balance consolidado
- 1.2 Resultados financieros
- 1.3 Deuda
- 1.4 Estructura societaria
- 1.5 Series históricas

2. Cuentas anuales 2016

3. Informe anual de gobierno corporativo 2016

Entrevista Presidente y Consejero Delegado
Juan José Brugera Clavero y Pere Viñolas Serra



Colonial ha cerrado el año 2016 de nuevo con resultados muy buenos en todos los epígrafes. ¿Cuáles son los principales aspectos a destacar?

J.J. BRUGERA

El año 2016 ha sido excelente para el Grupo Colonial y todos sus accionistas. Nuestros ingresos han aumentado un 17% (+7% en términos comparables “like-for-like”) hasta alcanzar los 271 millones de euros y nos hemos situado en niveles de ocupación del 97% en cada uno de los mercados en los que operamos: Barcelona, Madrid y París.

Si comparamos estos datos con la media del sector y con los de nuestros principales competidores, el Grupo Colonial se sitúa como líder indiscutible en el sector de oficinas. Dicho liderazgo se sustenta en nuestro *portfolio prime* de máxima calidad junto con un “saber hacer” inmobiliario acumulado en muchos años como actor de referencia en oficinas.

A día de hoy gestionamos un *portfolio* de oficinas *prime* de más de 8.000 millones de euros, lo que supone un incremento del 9% *like-for-like* respecto al año anterior: un 10% en Madrid, un 8% en Barcelona y un 9% en París. Dicho incremento de valor está basado en una gestión inmobiliaria de los activos que permite obtener la máxima rentabilidad.

En noviembre de 2016 realizamos una emisión de obligaciones por un importe de 600 millones de euros a un plazo de 8 años con un coste financiero del 1,45%, el nivel más bajo alcanzado históricamente. Esta operación nos ha permitido optimizar nuestra estructura financiera, rebajando el coste medio financiación del Grupo por debajo del 2% y alargando el plazo de vencimiento de nuestra financiación.

Todo ello nos ha permitido obtener en el año 2016 un resultado neto de 274 millones de euros y pagar un dividendo de 48 millones euros a nuestros accionistas.

P. VIÑOLAS

En nuestro *Business Plan* y en particular para el año 2016 nos habíamos marcado unos objetivos exigentes y estamos muy satisfechos, ya que los hemos superado en todos los ámbitos.

En el ámbito operativo hemos formalizado 93 contratos correspondientes a una superficie total de más de 116.000m² con clientes de primerísima calidad, y lo que es más importante hemos capturado crecimiento de rentas en cada uno de nuestros mercados. Contamos con los edificios y proyectos situados en las zonas más solicitadas por la mayoría de compañías. Este producto *prime* combinado con niveles elevados de ocupación son elementos clave para poder negociar las rentas al alza. En este sentido, en los mercados en los que operamos, somos los primeros que hemos iniciado la senda de crecimiento de rentas.

En nuestro programa de adquisiciones iniciado hace más de dos años estamos cumpliendo con los objetivos marcados. Durante el año 2016, en el marco del Proyecto Alpha I, hemos realizado inversiones comprometidas por 580 millones de euros. Asimismo hemos iniciado el año 2017 con el programa de inversiones Alpha II, con una inversión comprometida de casi 400 millones de euros.

Todas estas adquisiciones cumplen con nuestras exigencias de disciplina financiera y retorno exigido. Todas las inversiones ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor, basado en: (1) transformación inmobiliaria de los activos para convertirlos en oficinas *prime* de primera calidad y (2) la capacidad de identificar segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Todos estos avances han permitido incrementar el valor neto de la acción (EPRA *Net Asset Value*) un 18% hasta alcanzar los 7,25 euros por acción.

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, ha ascendido a un 20%, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

¿Cuáles son las perspectivas para el año en curso y en el medio plazo?

J.J. BRUGERA

Hemos iniciado el año 2017 con unos excelentes resultados que consolidan la senda positiva del negocio operativo, así como con una mejora de nuestra calificación crediticia por parte de Standard & Poors hasta alcanzar BBB con perspectiva estable, uno de los ratings más altos en el sector inmobiliario español. Adicionalmente, el *rating* de SFL se ha modificado de BBB con perspectiva estable a BBB con perspectiva positiva.

El mercado de capital nos respalda, entiende bien nuestra estrategia y prima cada vez más el saber hacer inmobiliario en la creación de valor.

Seguimos como inversor muy activo en las tres ciudades en las que estamos presentes y analizamos también la rotación de activos en inmuebles donde ya hayamos finalizado nuestro trabajo.

P. VIÑOLAS

Estamos enfocados en maximizar el retorno para nuestros accionistas, en particular en proporcionar una rentabilidad atractiva con un perfil de riesgo bajo (rentabilidad ajustada al riesgo).

En ese sentido, priorizamos adquisiciones de “*value added*” (valor añadido), donde podamos extraer una rentabilidad adicional a la que ofrece el mercado. Asimismo pensamos que estamos muy bien posicionados en tres mercados de Europa que figuran entre los más atractivos en crecimientos de rentas para los próximos 24 meses.

Adicionalmente, disponemos a día de hoy, de una cartera de proyectos de más de 130.000m² que nos permitirán la creación de productos *prime* únicos con una rentabilidad atractiva.

Por tanto, partiendo de unos pilares muy sólidos en nuestro negocio y un fuerte posicionamiento en mercados atractivos creemos que podremos lograr interesantes retornos para nuestros accionistas.

J.J. BRUGERA

Estamos comprometidos con todos nuestros “*stakeholders*” (accionistas, inversores, clientes, empleados, financiadores, proveedores, sociedad) y por tanto aspiramos a los más altos estándares en Responsabilidad Social Corporativa.

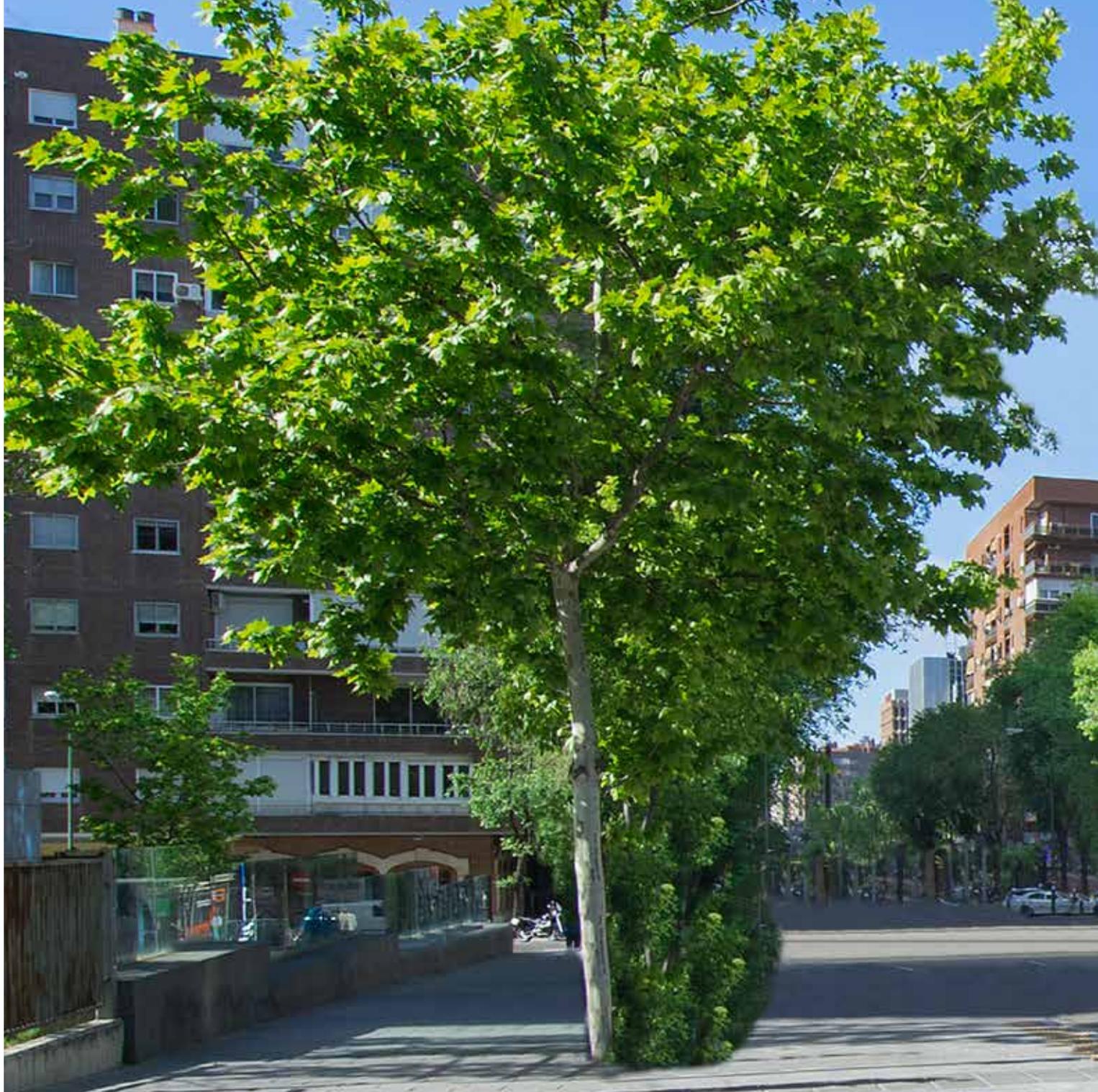
Somos la única empresa española con una calificación EPRA GOLD en *reporting* de sostenibilidad y un 90% de nuestra cartera de inmuebles tiene certificados de eficiencia energética como Leed o Breeam.

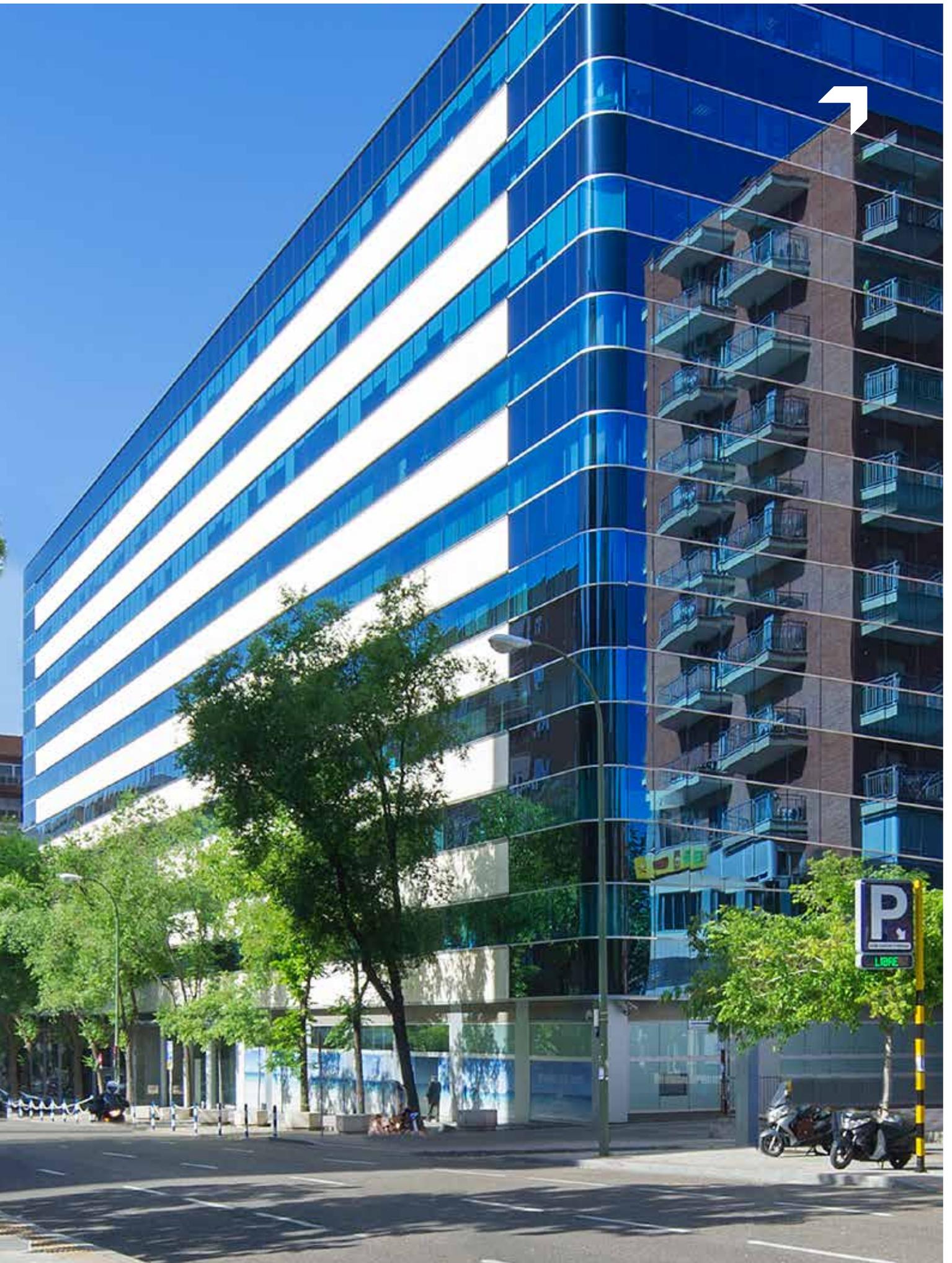
El eje principal de nuestra estrategia es una rentabilidad atractiva para nuestros accionistas basada en un plan de crecimiento donde prima la calidad y resultados sostenibles a largo plazo.

En este sentido, agradezco de forma muy solemne, la confianza de todos nuestros accionistas que apoyan nuestra visión, gestión y resultados. Con ellos y gracias a ellos, construimos cada día las bases del futuro.



Estructura accionarial
y Gobierno Corporativo

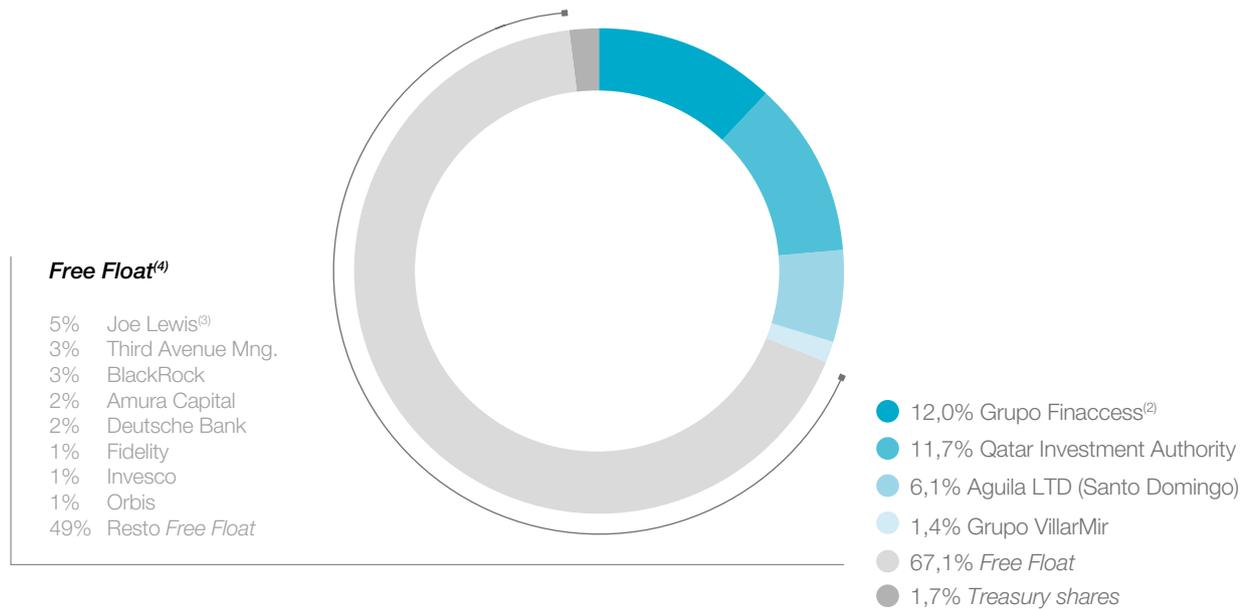




Estructura accionarial de la compañía

La estructura accionarial de Colonial es la siguiente:

ESTRUCTURA ACCIONARIAL A 10/02/2017⁽¹⁾



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

(2) A través de Hofinac BV.

(3) A través de Joseph Charles Lewis.

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

Gobierno Corporativo

Consejo de Administración

NOMBRE	TÍTULO		CARGO EN LA COMISIÓN	
Juan José Brugera Clavero	Presidente		Presidente	●
Pere Viñolas Serra	Consejero Delegado		Vocal	●
Juan Villar-Mir de Fuentes	Consejero Dominical		Vocal	●
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero Dominical		Vocal	●
Adnane Moussanif	Consejero Dominical		Vocal	●
Juan Carlos García Cañizares	Consejero Dominical	Aguila LTD (Santo Domingo)	Vocal	● ●
Carlos Fernández González	Consejero Dominical		Vocal	●
Ana Sainz de Vicuña	Consejero Independiente		Presidenta	●
Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Independiente		Vocal	● ●
			Presidente	●
Javier Iglesias de Ussel Ordís	Consejero Independiente		Vocal	● ●
Luis Maluquer Trepas	Consejero Independiente		Vocal	● ●
Francisco Palá Laguna	Secretario - No Consejero		Secretario	● ● ●
Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria - No Consejera		Vicesecretaria	● ● ●

● Comisión Ejecutiva

● Comisión Nombramientos y Retribuciones

● Comité de Auditoría y Control

Equipo de dirección



Juan José Brugera
Presidente



Carmina Ganyet
Directora General
Corporativa



Pere Viñolas
Consejero Delegado



Albert Alcober
Director de Negocio



Núria Oferil
Directora de
la Asesoría Jurídica



Carlos Krohmer
Director de Desarrollo
Corporativo



Àngels Arderiu
Directora Financiera



Juan Manuel Ortega
Director Comercial
e Inversiones

Aspectos clave
2016





Aspectos clave 2016

El año 2016 ha sido un año excelente para el Grupo Colonial y sus accionistas.

La compañía ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 17%, un aumento del 7% en términos comparables *"like-for-like"*, hasta alcanzar los 271 millones de euros, con una ocupación del 97% de su cartera de inmuebles. El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA recurrente del +24%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 83%, hasta 68€m.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 asciende a 8.069€m, un aumento del +9,4% *like-for-like* gracias a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en *yields* y en ingresos por rentas.

El *Net Asset Value* (valor liquidativo) a 31 de diciembre de 2016 asciende a 7,25€ por acción, lo que supone un crecimiento anual del 20%, incluyendo el dividendo pagado en julio de 2016. Esta cifra supone para el accionista de Colonial obtener una de las rentabilidades más altas del sector en España y Europa.

El resultado neto atribuible incluyendo el impacto de la variación de valor de los activos, de la deuda y de los impactos fiscales asciende a 274€m.

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado 93 transacciones de alquiler correspondientes a 116.045m² alquilados y rentas anuales de 39€m.

El Grupo Colonial ha sido capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas firmando precios en la banda alta del mercado.

Los excelentes resultados en las contrataciones de alquiler han permitido alcanzar y mantener niveles de ocupación elevados que superan claramente los de sus competidores, tanto en España como en Francia y aumentan de manera significativa la posición negociadora para obtener incrementos de precios en los alquileres en los próximos trimestres.

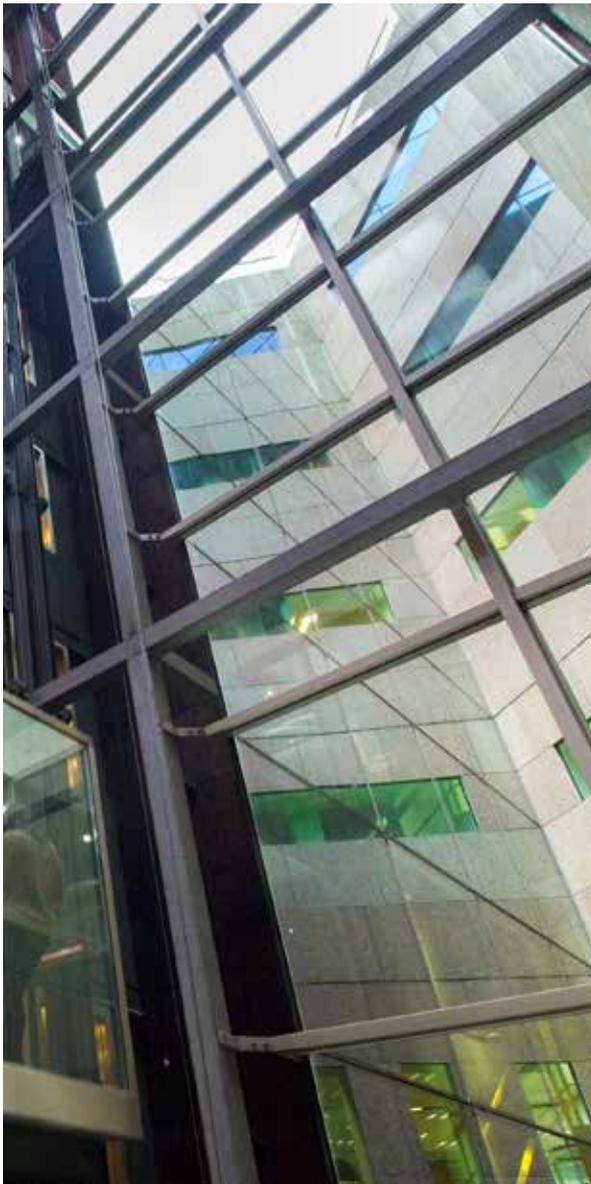
El Grupo ha invertido durante el año 2016 más de 86€m en proyectos de desarrollo y de reposicionamiento de activos.

Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones:



Adquisiciones 2016 – Alpha I

En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos *prime* en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%⁽¹⁾ en SFL. Adicionalmente, en noviembre del ejercicio 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5€/acción que supone un importante descuento sobre NAV. El volumen de este programa de inversiones asciende a 580€m (cifra incluyendo capex futuro de los proyectos a desarrollar).



Inicio 2017 – Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).

Todas las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales. Asimismo, todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Durante el año 2016 el Grupo Colonial realizó una gestión activa del balance. En particular ejecutó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600€m a un plazo de 8 años con un cupón anual del 1,45% y una colocación privada por 50€m con un vencimiento a 10 años y un cupón anual del 1,875%. En paralelo, Colonial cerró una operación de recompra del 50% de sus bonos con vencimiento 2019, que se cerró el 28 de octubre.

Todas estas operaciones han tenido una acogida muy buena en el mercado y han permitido reducir los costes financieros mejorando el perfil crediticio del grupo.

En un año 2016 marcado por la volatilidad en los mercados de capitales, la acción de Colonial se ha revalorizado un 3%, situándose por encima de los índices de referencia y de sus principales comparables en España.

Durante el mes de septiembre de 2016, Colonial ha sido distinguida por su excelencia y transparencia en la comunicación de información a los mercados de capitales con el EPRA Gold Award – Financial Reporting y EPRA Gold Award – Sustainability Reporting, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.

(1) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio.

Retorno - € por acción	2016	Var. Anual
Retorno total para el accionista 2016		+20%
EPRA NAV por acción	7,25	+18%
EPS <i>Recurring</i> ⁽²⁾	0,20	+73%
FFO por acción ^(2, 3)	0,22	+61%
DPS	0,165 ⁽¹⁾	+10%

Resultados - €m	2016	Var. Anual
Ingresos por rentas	271€m	+7% LFL
EBITDA Recurrente	220€m	+10% LFL
Resultado Neto Recurrente	68€m	+83%
Resultado Neto atribuible al Grupo	274€m	na

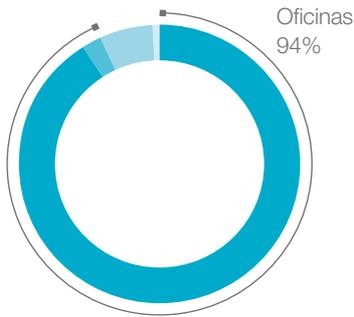
Balance - €m	2016	Var. Anual
GAV	8.069€m	+9% LFL
LTV Grupo	41,4%	(4pp)
<i>Maturity</i> Grupo	5 años	0,2 años
Coste financiero	1,96%	(31bp)

(1) Dividendo 2016 sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

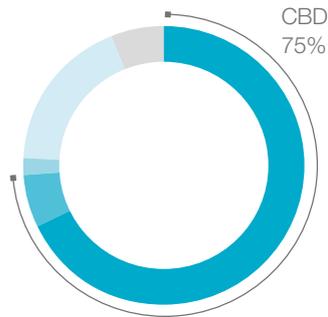
(2) *Recurring* EPS & FFO por acción en base al número medio de acciones.

(3) *Recurring* FFO: Resultado Neto Recurrente excluyendo amortizaciones y el devengo del plan de incentivos en acciones.

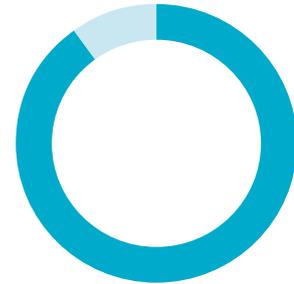
BUSINESS MIX – GAV GRUPO



- Oficinas
- Axiare
- Retail
- Otros



- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Otros



- 90% BREEAM / LEED⁽¹⁾



Rating Standard & Poors
BBB Stable Outlook⁽²⁾

Evolución del negocio

2016

# Operaciones firmadas	93
Volumen firmado (m ²)	116.045
Ocupación financiera	97%
Rentas firmadas vs ERV 12/15 - Barcelona	+6%
Rentas firmadas vs ERV 12/15 - Madrid	+9%
Rentas firmadas vs ERV 12/15 - París	+3%
Capex <i>portfolio</i>	86€m
Alpha I – Proyecto ^(3, 4)	580€m

(1) *Portfolio* en explotación.

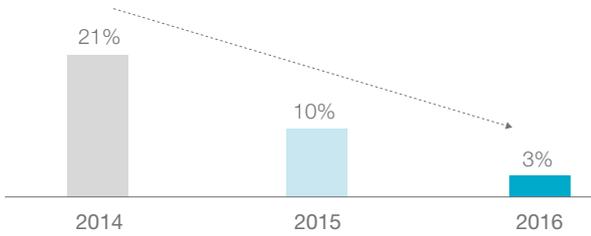
(2) A 19 de abril de 2017.

(3) Inversión total esperada: precio adquisición + capex para el desarrollo de futuros proyectos.

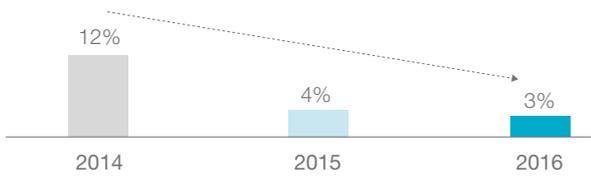
(4) Incluida adquisición de la participación del 15,1% de Axiare.

DESOCUPACIÓN EPRA

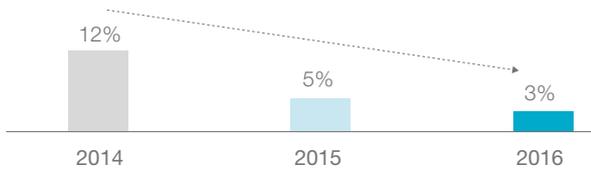
Barcelona



Madrid

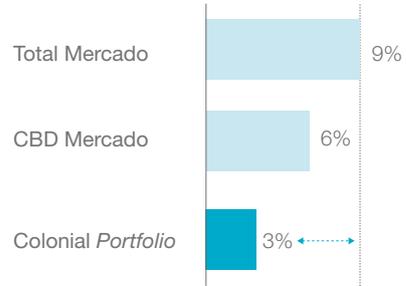


París

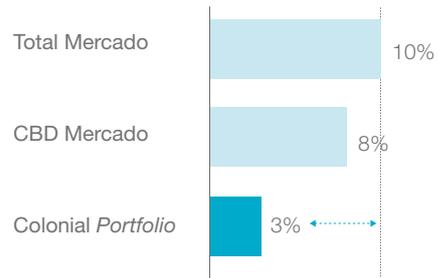


DESOCUPACIÓN COLONIAL VS. MERCADO

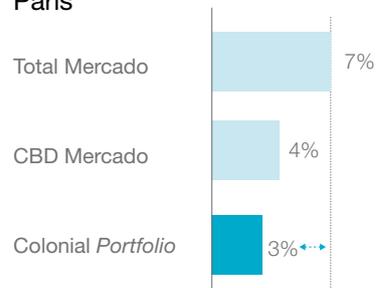
Barcelona



Madrid

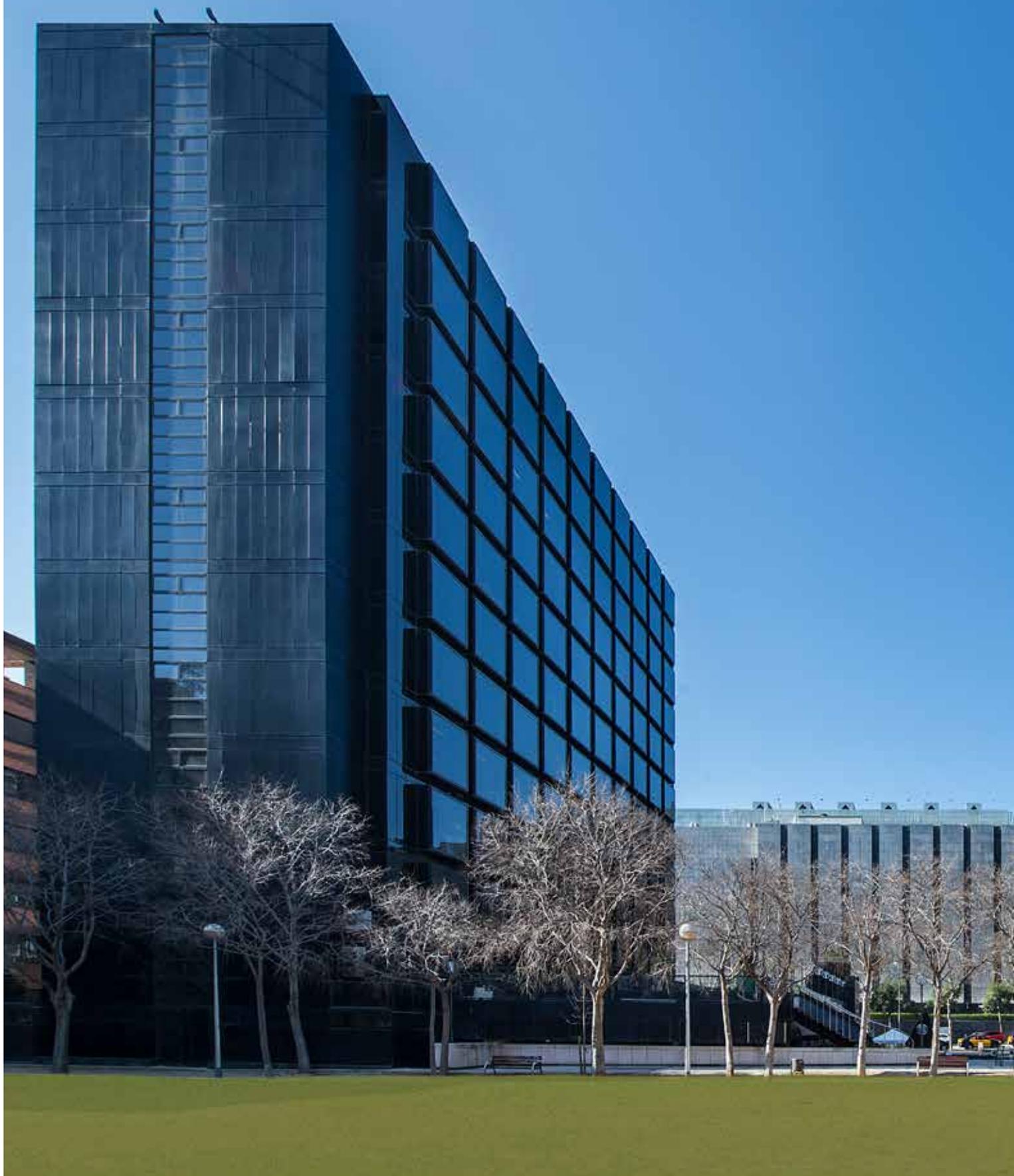


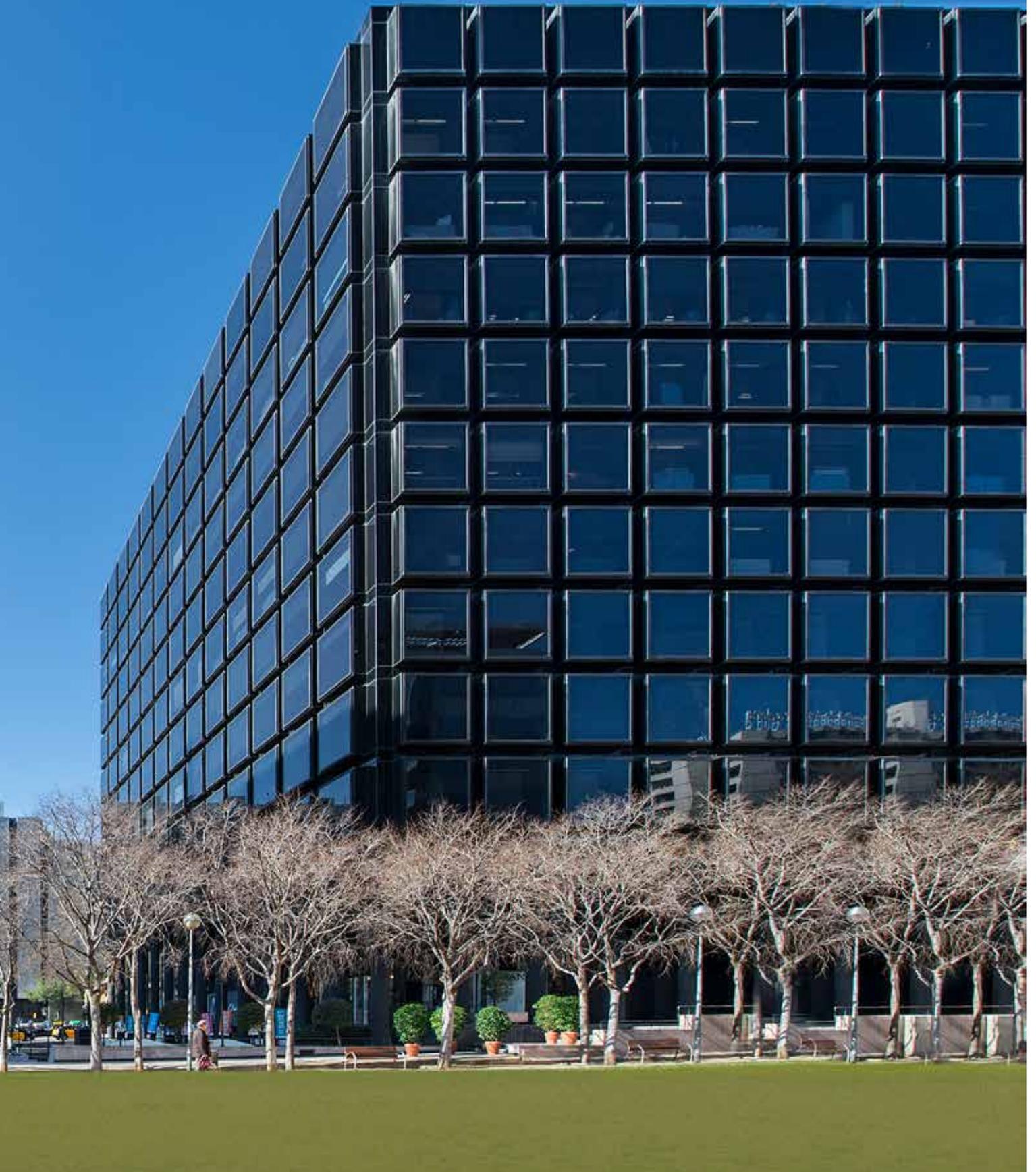
París





Evolución
del negocio





Ingresos por rentas y EBITDA de la cartera

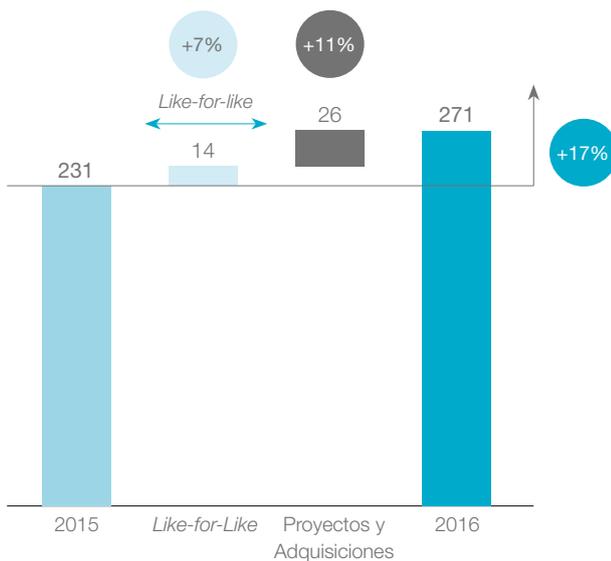
Los ingresos por rentas han alcanzado los **271€m**, un **17% superiores a los del año anterior**. En **términos homogéneos**, es decir, ajustando inversiones, desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, **los ingresos por rentas del Grupo han aumentado un 7% like-for-like**.

En **París**, los ingresos por rentas han aumentado un **7% like-for-like**. En **España**, los ingresos por rentas **like-for-like** han aumentado un **6%**, especialmente debido al *portfolio* de **Barcelona**, el

cual ha aumentado un **10% like-for-like**, *portfolio* que ha experimentado un importante crecimiento positivo, consolidando la buena evolución observada en los últimos trimestres. El *portfolio* de **Madrid** ha aumentado un **3% like-for-like**.

El incremento *like-for-like* de los ingresos por rentas corresponde principalmente a los contratos firmados en los activos de Alfonso XII, José Abascal 56 y Castellana 52 en Madrid, Travessera-Amigó, Diagonal 609-615 y Sant Cugat en Barcelona e In&Out, Washington Plaza, Louvre Saint Honoré y Condorcet en París.

INGRESOS POR RENTAS - €M



PROYECTOS Y ADQUISICIONES

	Like-for-like	Proyectos & Adquisiciones ⁽¹⁾	TOTAL
BARCELONA	+10%	+2%	+12%
MADRID	+3%	+18%	+22%
PARÍS	+7%	+10%	+17%
TOTAL	+7%	+11%	+17%

Nota: *Like-for-like* calculado según recomendaciones EPRA.

(1) Incluye indemnizaciones por rotación de inquilinos.

Cabe destacar dos fuentes adicionales de crecimiento de rentas:

1. La exitosa entrega de proyectos ha aportado un crecimiento del 6% (+14€m) del total de los ingresos por rentas, debido principalmente al inmueble #Cloud ubicado en el mercado de París.
2. Las nuevas adquisiciones realizadas han supuesto un crecimiento de 8€m de los ingresos por rentas.

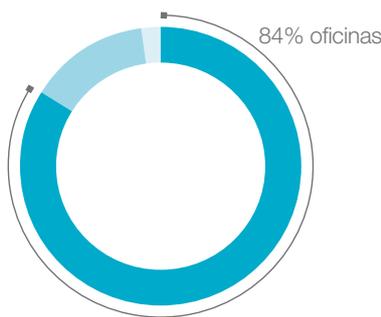
Distribución – Ingresos por Rentas: La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 84%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD (74%).

Un 73% en términos consolidados de los ingresos por rentas (198€m) provienen de la filial en París y un 27% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 59% de las rentas se ha producido en Francia y el resto en España.

GRUPO CONSOLIDADO

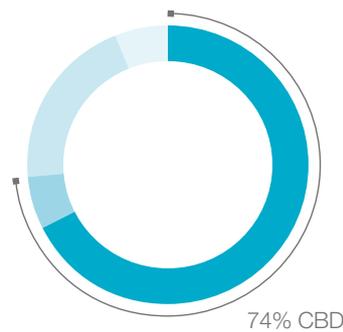
Ingresos - por usos

- Oficinas
- Retail
- Otros



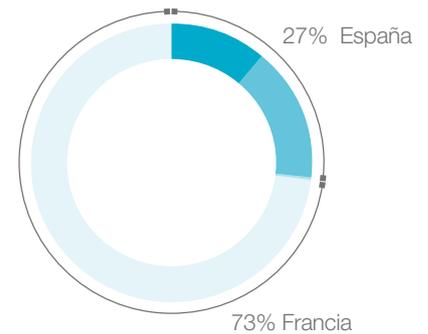
Ingresos - por zona

- Prime CBD
- CBD
- BD
- Otros



Ingresos - por mercados

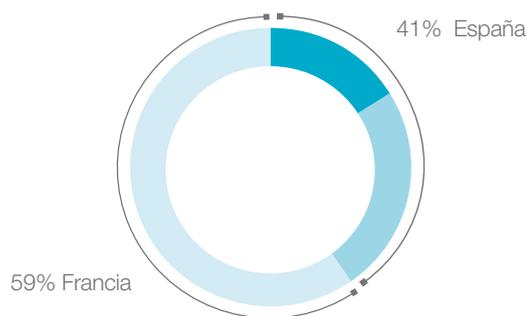
- Barcelona
- Madrid
- Resto
- París



ATRIBUIBLE

Ingresos - por mercados

- Barcelona
- Madrid
- París



El EBITDA de los inmuebles ha alcanzado los 253€m, aumentando un 10% en términos like-for-like, con un margen sobre ingresos del 93%.

CARTERA DE INMUEBLES - diciembre acumulado - €m	2016	2015	Var. %	Like-for-like	
				€m	%
Ingresos por rentas - Barcelona	30	27	12%	3	10%
Ingresos por rentas - Madrid	43	35	22%	1	3%
Ingresos por rentas - París	198	169	17%	11	7%
Ingresos por rentas	271	231	17%	14	7%
EBITDA rentas - Barcelona	28	23	21%	3	14%
EBITDA rentas - Madrid	38	31	21%	0	5%
EBITDA rentas - París	188	155	21%	15	11%
EBITDA rentas	253	209	21%	19	10%
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>92%</i>	<i>85%</i>	<i>6,9 pp</i>		
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>88%</i>	<i>(0,4 pp)</i>		
<i>EBITDA / Ingresos por Rentas - París</i>	<i>95%</i>	<i>92%</i>	<i>3,1 pp</i>		
EBITDA / Ingresos por Rentas	93%	90%	3,0 pp		

Pp: puntos porcentuales.

Gestión de la cartera de contratos

Contratos firmados

Durante el ejercicio 2016, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 116.045m²**. Un 71% (82.043m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (34.002m²) se han firmado en París.

Nuevos Contratos: Del total del esfuerzo comercial, un 57% (66.353m²) corresponde a superficies de nuevos contratos, destacando los más de 40.000m² firmados en Barcelona y Madrid.

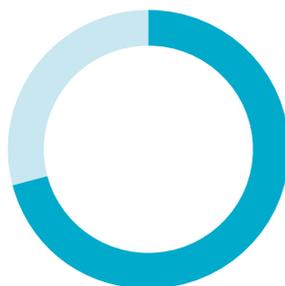
Renovaciones: Se han realizado 49.692m² de renovaciones de contratos, destacando los más de 34.000m² renovados en Barcelona.

Las nuevas rentas se sitúan ligeramente por debajo de las anteriores debido al contrato firmado con Gas Natural. Excluyendo dicho contrato se han firmado rentas un 2% superiores a las anteriores, destacan Barcelona con +9% y Madrid con +5%.

GESTIÓN DE CONTRATOS - diciembre acumulado - m ²	2016	Vencimiento Medio	% nuevas rentas vs. ant.	
			Total	Exc. Torre Marenostrum
Revisiones y renovaciones - Barcelona	34.276	3	(8%)	9%
Revisiones y renovaciones - Madrid	7.430	2	5%	5%
Revisiones y renovaciones - París	7.986	8	(2%)	(2%)
Total revisiones y renovaciones	49.692	3	(4%)	2%
Nuevos Contratos - Barcelona	27.814	4		
Nuevos Contratos - Madrid	12.523	4		
Nuevos Contratos - París	26.016	8		
Total Nuevas Superficies	66.353	6	na	na
Esfuerzo comercial total	116.045	5	na	na

● 57% nuevos contratos
● 43% altas y renovaciones

● 71% España
● 29% Francia



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

BARCELONA

Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
Torre Marenstrum	Gas Natural	22.394
Sant Cugat	Schibsted Iberica, Business Service for Information, Accenture, Banc Sabadell, Europastry & IPB	11.884
Parc Glories	Media Group Internacional	9.338
Diagonal, 609-615 (Dau/Prisma)	Grant Thornton, Caixabank & otros	4.883
Berlín, 38-48 / Numancia, 46	Empresa multinacional de consultoria & Schibsted Ibérica	3.517
Diagonal, 682	Media Group Internacional & otros	2.399
Travessera, 11	Empresa multinacional de consultoria & otros	1.620
Illacuna	Altran Innovación & otros	1.374

MADRID

Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
Recoletos, 37-41	Empresa farmacéutica & Thomson Reuters	4.603
Serrano, 73	Allen & Overy	4.242
Agustín de Foxá, 29	Agencia madrileña Atención Social Comunidad de Madrid, Empresa investigación médica, Rosendo Mila & otros	3.810
Francisco Silvela, 42	Servicios de teleasistencia, LVMH Relojería y Joyería España & otros	2.857
Alfonso XII	Groupon & otros	1.388

PARÍS

Activo	Arrendatarios	Superficie (m ²)
Washington Plaza	Lagardère Ressources, Indeed France & otros	9.404
Louvre Saint Honoré	Institución financiera	6.364
103 Grenelle	Molotov, Gestión de carteras & otros	4.334
Cezanne Saint-Honoré	Grupo Quartus & otros	3.115
#Cloud	Grupo de cosmética & fragancia	2.990
9 Percier	ARP Astrance, T. Mark Conseils & otros	2.060

En España, se han firmado más de 82.000m² durante este ejercicio 2016, correspondiente a 60 contratos. Destacan más de 62.000m² en **Barcelona**, en particular, la renovación de más de 22.000m² con Gas Natural en el edificio de Torre Marenostrum, así como la firma de más de 11.000m² en el edificio Sant Cugat, entre otros. Destacamos, la firma de más de 9.000m² en el proyecto de oficinas de Parc Glòries con Schibsted Ibérica, contrato que entrará en vigor en el ejercicio 2018, momento en el que está prevista la entrada en explotación del proyecto.

En **Madrid**, destacamos la firma de más de 4.000m² en el edificio de Serrano 73 con Allen & Overy, así como la firma de varios contratos en el inmueble de Agustín de Foxá 29 y Francisco Silvela 42, entre otros. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 4.500m² en el edificio de Recoletos 37-41.

En **París**, se han firmado más de 26.000m² de nuevos contratos. Destacamos entre otros, la firma de más de 6.000m² en el inmueble de Louvre Saint Honoré con una institución financiera, así como más de 4.000m²

en el inmueble de Grenelle 103 con varias empresas. Es importante resaltar la firma de casi 3.000m² en el inmueble de #Cloud con una empresa de cosmética y fragancia, operación que implica que el inmueble quede ocupado al 100%. Esta transacción proporciona una muestra más de la capacidad del Grupo para diseñar y desarrollar oficinas de alta calidad para las principales compañías que operan en una amplia gama de sectores. Adicionalmente, destacamos la renovación de más de 6.000m² y la firma de más 3.000m² en el edificio de Washington Plaza.

Estas transacciones se han cerrado con rentas en la banda alta del mercado.

Análisis cartera de arrendatarios

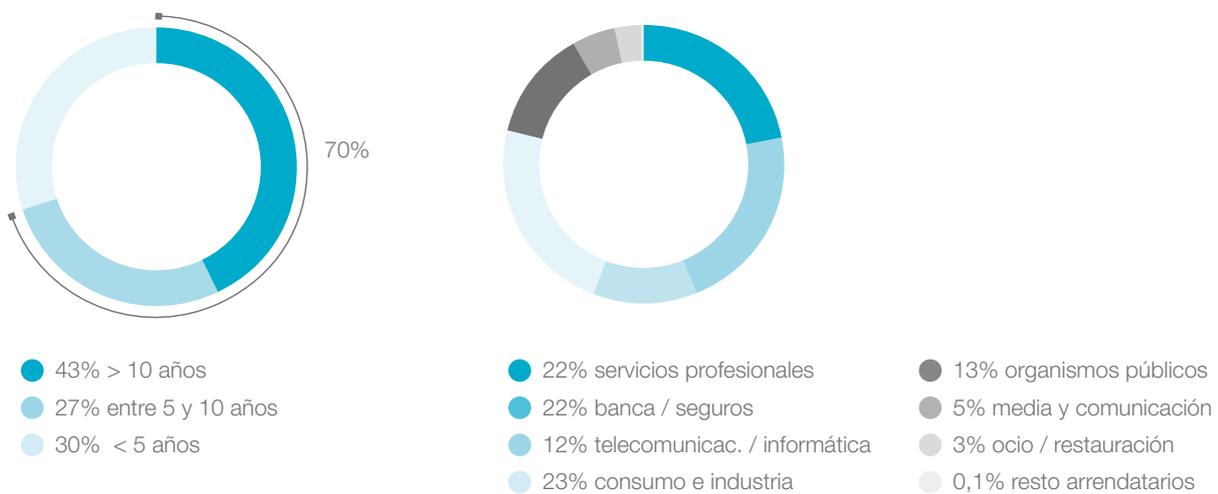
La capacidad del Grupo Colonial de retener a sus clientes se refleja en la antigüedad de los *tenants*, un 70% de los principales arrendatarios llevan más de 5 años como clientes del Grupo.



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.



Ocupación del *portfolio*

La ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 es del 97%, +319 puntos básicos vs el mismo periodo del año

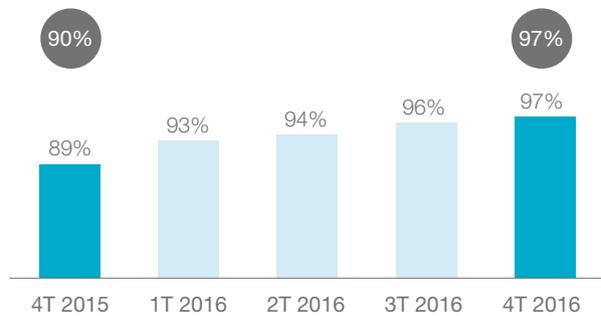
anterior y la ocupación financiera total⁽¹⁾, incluyendo todos los usos, alcanza igualmente, un 97% (+272 puntos básicos vs cierre del año anterior).



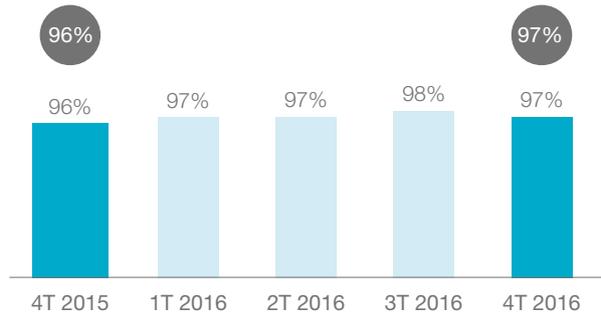
OCUPACIÓN FINANCIERA⁽¹⁾

Ocupación Oficinas & Total - Evolución *Portfolio* Colonial

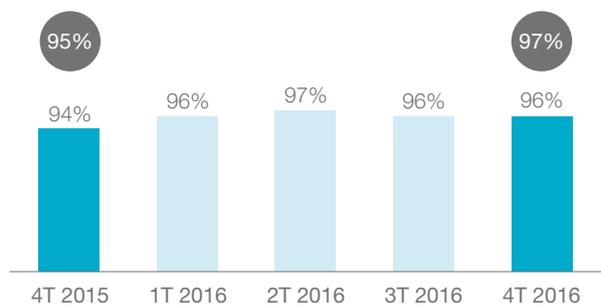
Barcelona



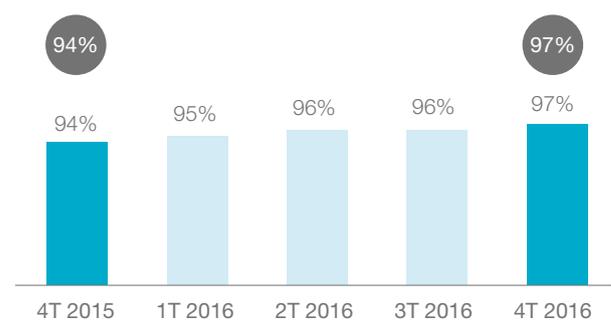
Madrid



París



Total



(1) **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).

En **Barcelona**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas ha aumentado +745 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior, alcanzando un ratio del 97%. Este incremento se ha producido, principalmente por altas realizadas en los activos de Travessera de Gràcia/Amigó, Diagonal 609-615, Sant Cugat, y Berlín Numància, entre otros.

En **Madrid**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas es del 97%, +192 puntos básicos por encima del mismo periodo del año anterior. Dicho incremento se debe principalmente a altas realizadas en los activos Agustín de Foxá 29, José Abascal 45, entre otros, así

como la adquisición del inmueble de Santa Hortensia, ocupado al 100%.

En **París**, la ocupación financiera⁽¹⁾ del *portfolio* de oficinas ha aumentado +269 puntos básicos respecto al mismo periodo del año anterior alcanzando un ratio del 96%, debido principalmente a las altas realizadas en el activo de #Cloud.

Actualmente el Grupo Colonial cuenta con más de 21.000m² de superficie disponible correspondiente a un 3% de desocupación EPRA sobre el *portfolio* total.



SUPERFICIE DESOCUPADA OFICINAS

Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽²⁾	Zona BD y otros	Zona CBD	2016	Desocupación Oficinas EPRA
Barcelona	1.555	2.877	1.222	5.654	3%
Madrid	0	2.647	3.219	5.866	3%
París	0	2.972	6.646	9.618	4%
Total	1.555	8.496	11.087	21.138	3%

(1) **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).

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

Caída de contratos y potencial de reversión

Caída de contratos

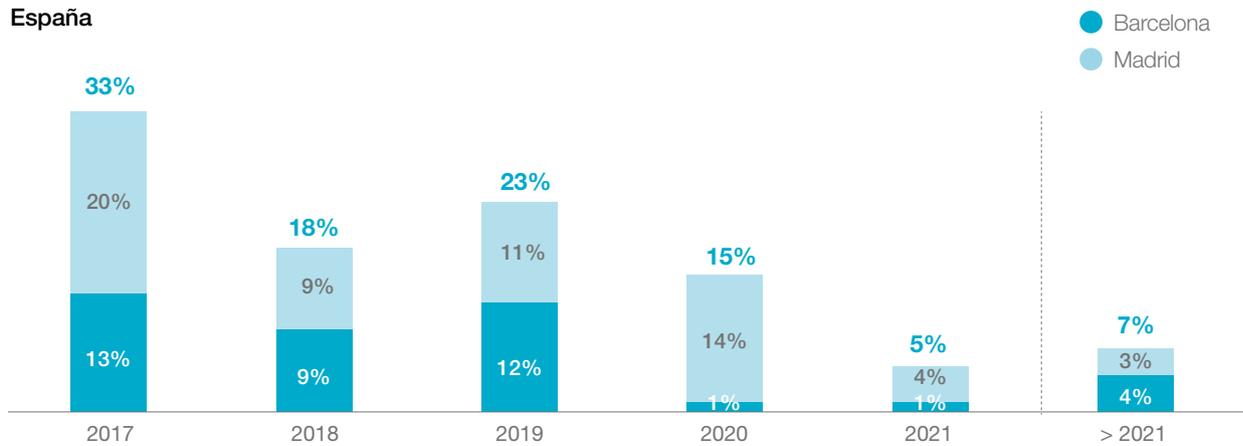
Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años en los *portfolios* de España y Francia.

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*).

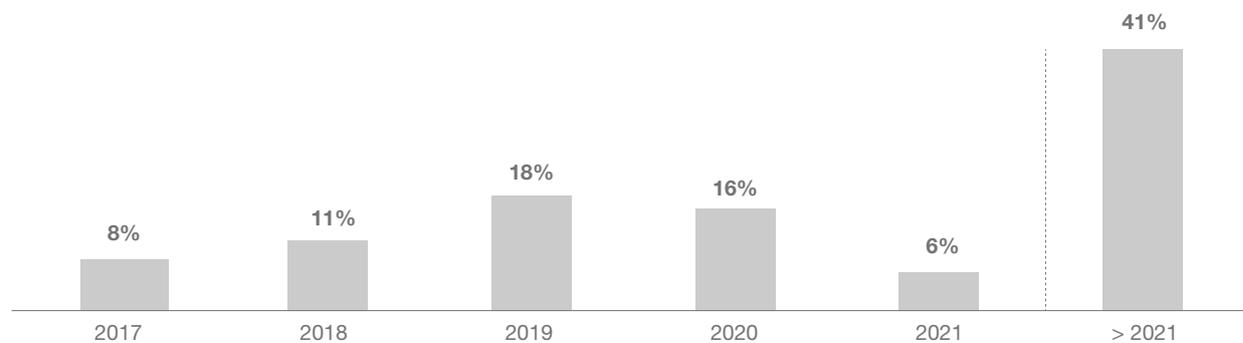
CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO⁽¹⁾ - PRIMERA SALIDA POTENCIAL⁽²⁾

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

España



Francia



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

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

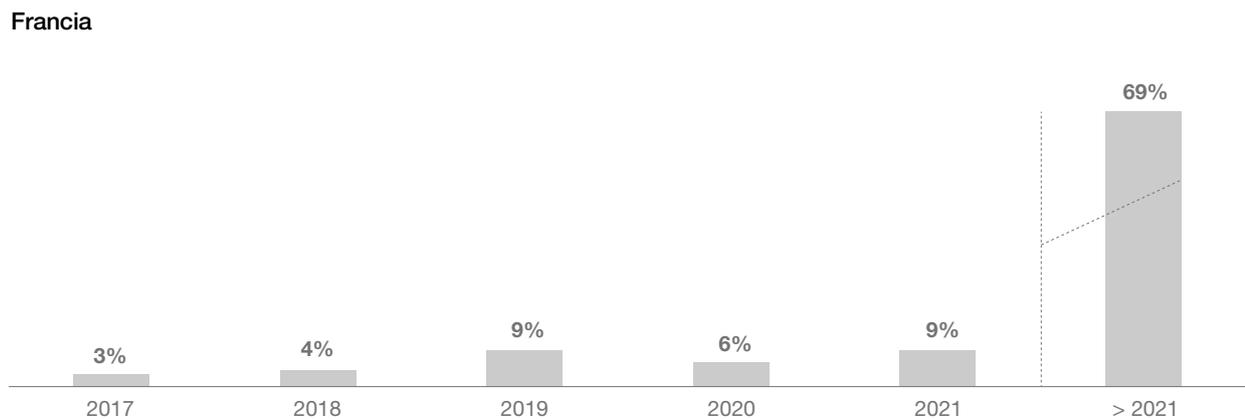
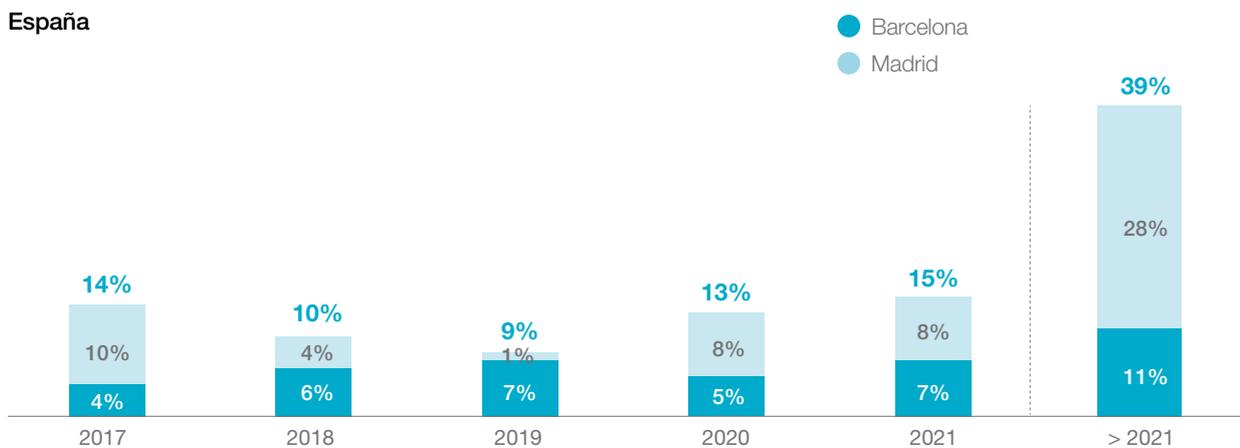
En este supuesto, se podrían producir en España en el próximo año, aproximadamente un 33% de renovaciones de la cartera de contratos, que permitirían capturar el ciclo de crecimiento de rentas con uno de los mejores productos disponible en el mercado.

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 del contrato, siendo la estructura de contratos en España a más corto plazo que en Francia.

CAÍDA CONTRATOS EN VALOR ECONÓMICO⁽¹⁾ - FECHA FIN CONTRATO⁽²⁾

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



(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.

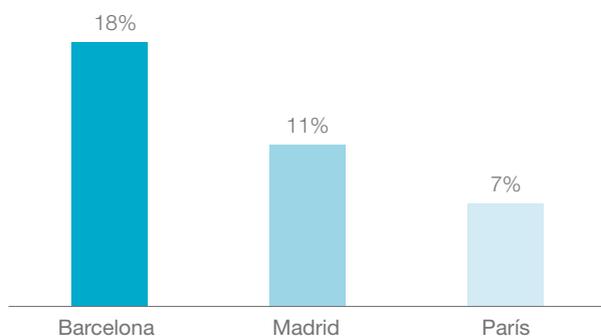
El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a diciembre de 2016 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

El potencial de reversión estático⁽¹⁾ de los ingresos por rentas (considerando rentas actuales sin impactos del cambio de ciclo a futuro) de los inmuebles en explotación a cierre del ejercicio 2016 se sitúa en un +18% en Barcelona, +11% en Madrid y +7% en París.

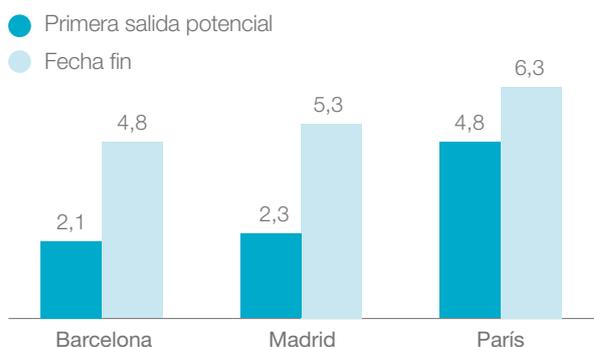
En particular, el potencial de reversión estático⁽¹⁾ de la cartera actual supondría aproximadamente 26€m de ingresos anuales por rentas adicionales.

CIFRAS A DICIEMBRE 2016

“Reversionary potential”⁽²⁾



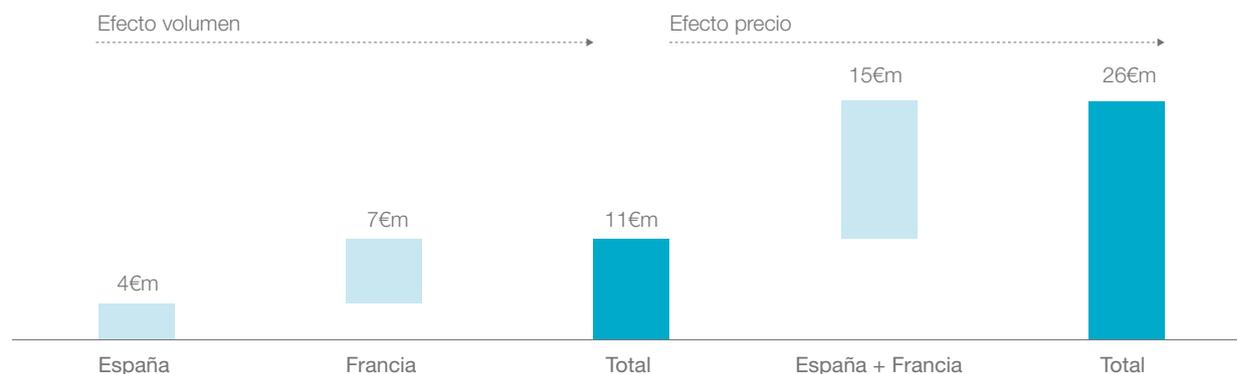
Vencimiento medio de los contratos (años)



Passing rent actual⁽³⁾



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 (incluye pre-alquileres firmados).

Adquisiciones y
cartera de proyectos





Nuevas adquisiciones

Adquisiciones 2016 – Alpha I

Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones. En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos *prime* en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%⁽¹⁾ en SFL.

Adicionalmente, en noviembre de 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5€/acción que supone un importante descuento sobre NAV.

El volumen de este programa de inversiones asciende a 580€m (que incluye capex futuro de los proyectos a desarrollar) y encaja perfectamente con los objetivos marcados, tanto en tipología y ubicación de activos, como por recorrido en valor y consecuentemente rentabilidades esperadas.

PROYECTO ALPHA I

BARCELONA	Prime Factory		1	Parc Glòries Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551m ²	Precio: 77€m ⁽²⁾ Cash
MADRID	Core + Value added		2	José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326m ²	Precio: 35€m Cash
	Core + Value added		3	Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	Core + Value added		4	Sede Corporativa - Sta. Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
PARÍS	Core + Value added		5	Participación del 5,5% ⁽¹⁾ en SFL París		Precio: 130€m Nuevas acciones de Col + Cash
MADRID	Value added		6	Participación del 15,1% en Axiare Madrid		Precio: 136€m

(1) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio.

(2) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto.

Inicio 2017 – Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución del Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400€m (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuro de proyectos).

En particular se han adquirido tres proyectos de desarrollo, uno en cada mercado donde está presente el Grupo: Barcelona, Madrid y París. Adicionalmente, Colonial ha comprado la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

PROYECTO ALPHA II

MADRID	Core + Value added		1	Paseo de la Castellana, 163 Madrid Prime CBD	SBA: 10.910m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 51€m
BARCELONA	Core		2	Travessera de Gràcia, 47-49 Barcelona Prime CBD	SBA: 8.939m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 41€m
	Value added		3	Plaza Europa, 46-48 Barcelona Barcelona BD	SBA: 14.000m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 32€m
PARÍS	Value added		4	112-122 Av. Emile Zola Paris South Center	SBA: 20.340m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 245€m - 265€m

(1) Precio adquisición + total capex proyecto.

La compra de los inmuebles Paseo de la Castellana, 163 y Travessera de Gracia, 47-49 se escrituró durante los últimos días del año 2016.

Las principales características de dichos activos, se muestran a continuación:

1. **Paseo de la Castellana, 163:** Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Madrid con una superficie sobre rasante de más de 10.000m², repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Adicionalmente dispone de dos plantas sótano. El inmueble cuenta con acceso también por

la calle Capitán Haya 50. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 98% por empresas de reconocido prestigio, por lo que aportará rentas desde el inicio. El importe de la inversión es de 51€m (incluyendo presupuesto de obras futuras).

2. **Travessera de Gràcia, 47-49:** Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m², repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo, ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m². El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato

de permanencia de 5 años. Dicha compra supone incrementar la cuota de mercado de Colonial en la zona *prime* de Barcelona con un inmueble de características únicas. El importe de la inversión es de 41€m.

3. Plaza Europa, 46-48: Colonial refuerza su posición en la 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 21 plantas y 14.000m². El importe de la inversión es de 32€m. Este 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.

4. 112-122 Avenue Emile Zola: El Grupo Colonial ha cerrado, 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

mudará a una nueva sede en el cuarto trimestre del año 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.

Todas las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Todas las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Desinversiones: Durante el ejercicio 2016 se ha realizado la desinversión del inmueble de Ausias March 148 en Barcelona por 15€m, venta que se ha realizado con una prima del 11% sobre la tasación a junio de 2016.

Proyectos entregados

Proyectos entregados durante el ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016, se han invertido, principalmente en Francia, más de 86€m en proyectos y rehabilitaciones “*Prime Factory*” para optimizar el posicionamiento de la cartera de inmuebles.

Destaca, en Francia, la reorganización de los espacios comunes en el Complejo de Oficinas Cézanne Saint Honoré y la renovación de varias plantas en Percier. En España, se han ejecutado varias actuaciones como por ejemplo, la reorganización de espacios comunes y

plantas en Berlín 38-48/Numància 46 y Via Augusta 21-23 en Barcelona. En el *portfolio* de Madrid se han renovado espacios comunes y plantas de oficinas en los activos Castellana 52, José Abascal 45 y Miguel Ángel 11 y se ha reposicionado el aparcamiento de José Abascal 56. Adicionalmente, cabe mencionar, el proyecto de transformación en curso en el inmueble Santa Engracia que ha permitido obtener hasta la fecha 234m² de superficie alquilable adicional.



Cézanne Saint Honoré



Berlín Numància

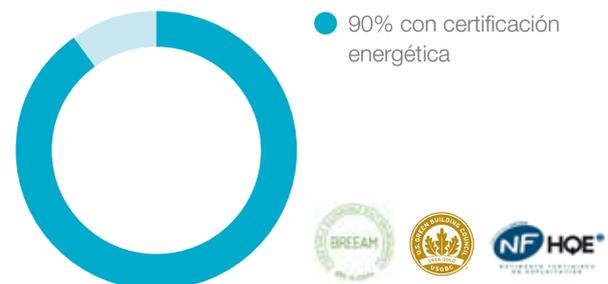


Castellana, 52

En relación a las certificaciones energéticas de los inmuebles, cabe destacar que durante estos últimos meses, se han obtenido las certificaciones “Leed Gold” y “Breeam Very Good” de una serie de edificios que se pusieron en marcha en Barcelona y Madrid. Destacamos en particular, la certificación “Breeam Very Good” obtenida en los edificios de Sant Cugat, Diagonal Glòries y Illacuna en Barcelona y en los edificios de Martínez Villergas y Recoletos en Madrid. Adicionalmente, el inmueble de Paseo de los Tilos en Barcelona, obtuvo en abril de 2016, la certificación LEED GOLD. En París, destaca la mejora de calificación de Breeam “Very Good” a “Excellent” de los inmuebles Iena, Charles de Gaulle e In&Out.

Actualmente un 90% de los activos poseen certificación de máxima calidad energética. Este hecho le proporciona al Grupo Colonial, un posicionamiento competitivo diferencial para atraer demanda de calidad y maximizar la creación de valor del *portfolio*.

% INMUEBLES CON CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA⁽¹⁾



(1) Inmuebles en explotación con certificación energética.

Cartera de proyectos

A cierre del ejercicio 2016, Colonial dispone de una cartera de proyectos y superficies en rehabilitación de más de 104.000m² sobre rasante, con un importante potencial de creación de valor. Incluyendo los proyectos adquiridos en el marco de Alpha II, la cartera de todos los proyectos y rehabilitaciones asciende a 139.249m².

Los proyectos en curso actuales corresponden a los activos de Estébanez Calderón y Príncipe de Vergara adquiridos en el año 2015 y el proyecto de Parc Glòries

en la zona de 22@ en Barcelona, adquirido durante este ejercicio. Asimismo, destaca el proyecto de Louvre Saint Honoré de creación de un espacio *prime* en pleno centro de París en frente del Louvre. En todos los activos se realizarán proyectos de desarrollo "*Prime Factory*" únicos con rentabilidades muy atractivas.

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

Proyectos	Entrada en explotación	% Grupo	% Prelet	Mercado	Uso	Superficie s/rasante (m ²) ⁽¹⁾
Estébanez Calderón, 3-5	2S 2017	100%	–	Madrid	Oficinas	10.152
Príncipe de Vergara, 112	2018	100%	–	Madrid	Oficinas	11.368
Parc Glòries	2018	100%	38%	Barcelona	Oficinas	24.551
Louvre Saint Honoré	2021	100%	–	París	Retail	16.000
Plaza Europa, 46-48 (adquirido en 2017)	>2020	50%	–	Barcelona	Oficinas	14.000
112-122 Avenue Emile Zola (adquirido en 2017)	>2020	100%	–	París	Oficinas	20.340 ⁽³⁾
Proyectos de desarrollo						96.411
Yield on cost⁽²⁾						7%
Castellana, 43	2017	100%	–			5.998
Serrano, 73	2017	100%	100%			4.242
Cezanne Saint-Honoré	2017	100%	–			5.465
Washington Plaza	2017	66%	–			3.775
Resto			na			8.621
Proyectos de rehabilitación						28.101
Parc Central 22@	na	100%	na			14.737
Solar Parc Central 22@						14.737
TOTAL PROYECTOS Y REHABILITACIONES						139.249

(1) Superficie una vez finalizado el proyecto.

(2) *Yield on cost*: Renta de mercado 100% alquilado/valor de mercado al inicio del proyecto neto del deterioro de valor + capex.

(3) Superficie actual. En el proyecto se prevé obtener entre un 10% y un 15% de superficie adicional.

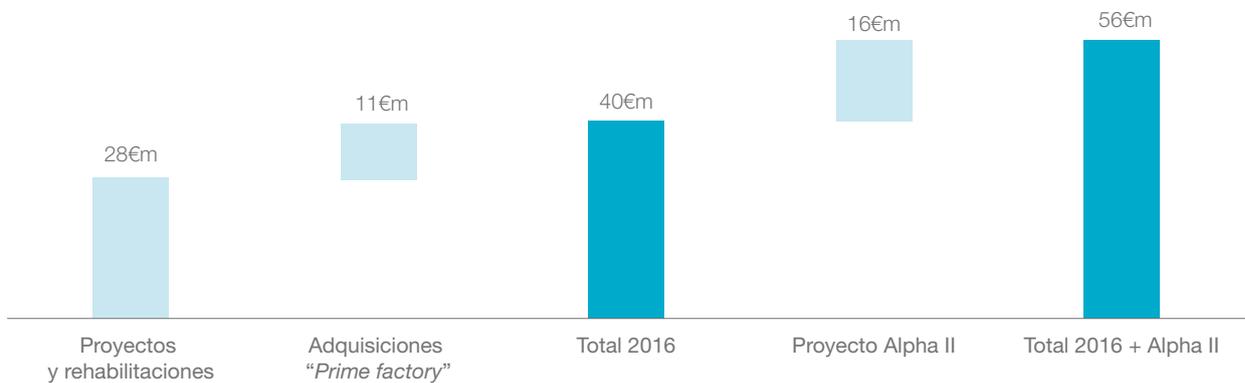
Además de los proyectos de desarrollo, el Grupo Colonial está llevando a cabo actualmente rehabilitaciones sustanciales en más de 28.000m² sobre rasante, con el fin de optimizar el posicionamiento de dichos activos en el mercado, destacando las rehabilitaciones de Castellana 43, Serrano 73, Cézanne Saint-Honoré y Washington Plaza, entre otros. Así mismo, Colonial dispone de un solar de más de 14.000m² sobre rasante en el submercado de 22@ en Barcelona.

A 31 de diciembre de 2016, se han pre-alquilado más de 9.000m² en el activo de Parc Glòries a Schibsted Ibérica y la totalidad del edificio Serrano, 73 (4.242m²) a Allen & Overy.

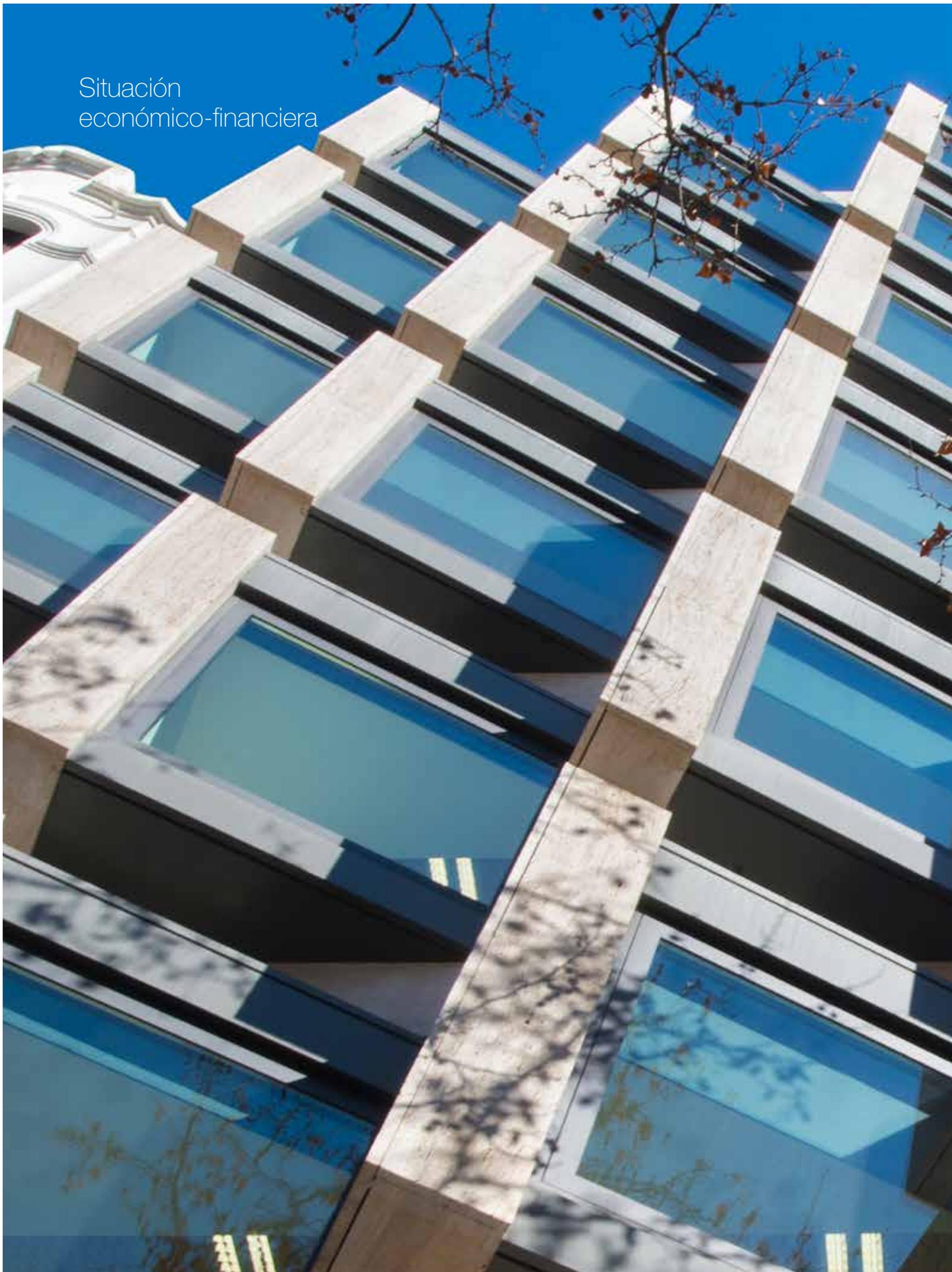
Durante el ejercicio 2017, y tras la realización del Proyecto Alpha II, entraran en la cartera de proyectos, los activos adquiridos Plaza Europa, 46-48 en Barcelona y 112-122 Avenue Emile Zola, en París. Adicionalmente, se rehabilitará, durante los próximos años, 10.900m² en el inmueble Paseo de la Castellana, 163, en Madrid.

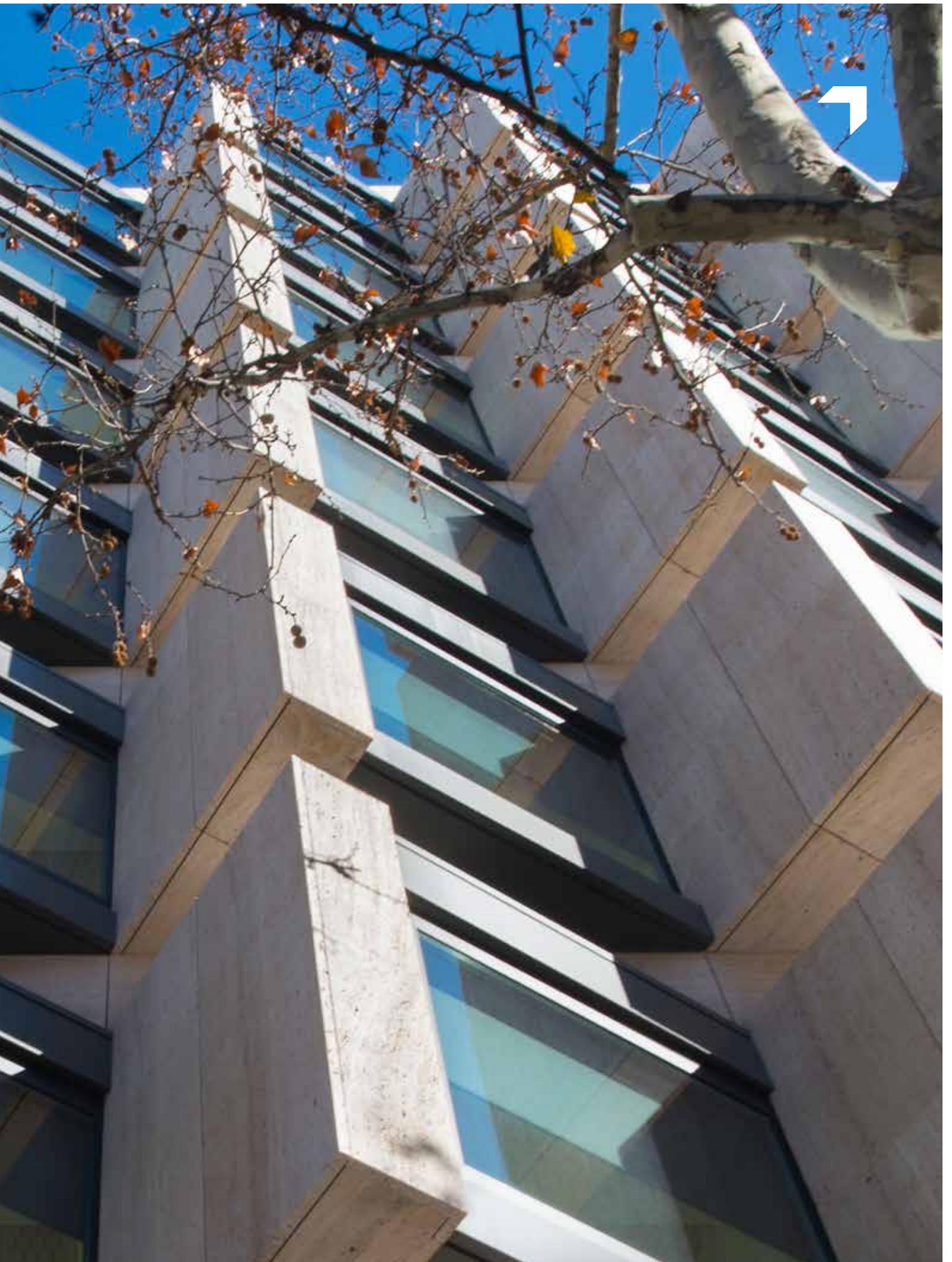
La cartera de proyectos, así como las nuevas adquisiciones, supondrán unos ingresos por rentas adicionales de aproximadamente 56€m anuales.

INGRESOS POR RENTAS ADICIONALES DE PROYECTOS Y GRANDES REHABILITACIONES



Situación
económico-financiera





Análisis de la cuenta de resultados consolidada

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA

Diciembre acumulado - €m	2016	2015	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	271	231	40	17%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(18)	(23)	4	19%
EBITDA rentas	253	209	44	21%
Otros ingresos	3	2	0	19%
Gastos estructura	(36)	(33)	(3)	(9%)
EBITDA recurrente	220	178	42	24%
EBITDA venta de activos en renta	(0)	0	(0)	-
Extraordinarios	(1)	(4)	(5)	60%
Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses	219	175	44	25%
Revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias	561	720	(159)	(22%)
Amortizaciones y Provisiones	(10)	(7)	(3)	(34%)
Resultado Financiero	(105)	(131)	26	20%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	664	756	(92)	(12%)
Impuesto de sociedades	(105)	(53)	(52)	(99%)
Socios minoritarios	(286)	(288)	2	1%
Resultado neto atribuible al Grupo	274	415	(142)	(34%)

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

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

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2016 ascienden a 271€m, cifra un 17% superior al mismo periodo del año anterior.

Este incremento se debe a un crecimiento del 7% de los ingresos *like-for-like*, así como a un aumento del 11% debido a la exitosa entrega de proyectos *Prime Factory* y a las nuevas adquisiciones realizadas.

El EBITDA recurrente del Grupo asciende a 220€m, un 24% superior al del mismo periodo del año anterior.

Con ello, el resultado operativo antes de revalorizaciones netas, amortizaciones y provisiones e intereses a cierre del ejercicio es de 219€m, cifra un 25% superior a la alcanzada el mismo periodo del año anterior.

El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2016 de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 561€m. Esta revalorización, que se ha registrado tanto en Francia como en España, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos del 9% *like-for-like* en 12 meses.

El resultado financiero neto ha sido de (105)€m, cifra inferior en un 20% al mismo periodo del año anterior.

El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (80)€m, un 4% inferior al mismo periodo del año anterior.

Este ahorro es debido, principalmente, al impacto en 2015 producido principalmente por la cancelación del antiguo préstamo sindicado de Colonial, así como las

Análisis del Resultado - €m	2016	2015	Var.	Var. %⁽¹⁾
Ingresos por Rentas	271	231	40	17%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾ y otros ingresos	(15)	(20)	5	23%
Gastos estructura	(36)	(33)	(3)	(9%)
EBITDA Recurrente	220	178	42	24%
Resultado Financiero Recurrente	(80)	(83)	3	4%
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(12)	0	1%
Minoritarios - Resultado Recurrente	(61)	(46)	(15)	(32%)
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽³⁾	68	37	31	83%
EPRA Earnings - pre ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	63	33	30	91%
Resultado Neto Atribuible al Grupo	274	415	(142)	(34%)

(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.

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



operaciones de "Liability Management" en España y Francia en los últimos 18 meses.

El resultado antes de impuestos y minoritarios, a cierre del ejercicio 2016 asciende a 664€m, cifra un 12% inferior a la alcanzada durante el mismo periodo del año anterior como consecuencia, principalmente, a la disminución del 22% en el impacto en la cuenta de resultados por revalorizaciones netas de inversiones inmobiliarias.

El gasto por impuesto de sociedades asciende a (105)€m debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos asociados a las revalorizaciones

de los activos durante el ejercicio 2016, así como al impacto de (70)€m derivado de los cambios normativos introducidos por la Administración tributaria española, limitando el porcentaje de compensación de BINs del 70% al 25%, y que ha conllevado la regularización de los pasivos por impuestos registrados con anterioridad a dicho cambio normativo. Cabe destacar que dicho impacto no supone una salida de caja.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (286)€m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 274€m.

Estructura financiera

Principales magnitudes de deuda

GRUPO COLONIAL	12/2016	Var. vs 12/2015
Deuda financiera Bruta	3.633	13%
Deuda financiera Neta	3.528	18%
Saldos disponibles	873	(21%)
% deuda tipo fijo o cubierta	82%	(12%)
Vencimiento medio de la deuda (años)	5,0	0,2
Coste de la deuda actual	1,96%	(31 p.b.)
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	41,4%	(4 p.p.)

Colonial aprovechó la situación excepcional de los mercados durante el último trimestre del año (tanto por los altos niveles de liquidez, como por los tipos de interés situados en mínimos históricos) para realizar las siguientes operaciones:

- Con fecha 5 de octubre Colonial registró en la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange) un programa EMTN (European Medium Term Note) por importe de 3.000 millones de euros.
- Bajo dicho programa se han lanzado dos emisiones: 1) con fecha 28 de octubre se realizó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600 millones de euros a un plazo de 8 años, cupón anual del 1,45% emitidas bajo par a un 99,223% de su valor nominal. La emisión fue muy bien acogida por el mercado, con una sobresuscripción de casi 3 veces; 2) con fecha 10 de noviembre se realizó una colocación privada por importe de 50 millones de euros, vencimiento 10 años y cupón anual del 1,875%, emitida al 97,866% de su valor nominal.
- En paralelo, Colonial lanzó una oferta de recompra sobre el 50% de sus bonos ("*liability management*") con vencimiento 2019, que se cerró con fecha 28 de octubre.

- Adicionalmente, Colonial llegó a un acuerdo para extender el vencimiento de la línea de crédito de 350€m, firmada el 12 de noviembre de 2015, hasta noviembre de 2021.

Mediante dichas operaciones Colonial ha reducido su riesgo de financiación en 2016 que concentraba más del 60% de los vencimientos de su deuda disponible, ha alargado la vida media de su deuda, que pasa de 5,0 a 6,0 años en España (4,8 a 5,0 nivel Grupo) y ha mejorado su coste financiero que pasa de 2,14% a 1,96% (2,27% a 1,96% nivel Grupo).

Otras operaciones realizadas durante el año 2016 han sido las siguientes:

- En mayo, al llegar a su vencimiento, se amortizaron íntegramente los bonos emitidos por SFL en mayo de 2011, cuyo importe pendiente ascendía a 156€m y devengaban un cupón del 4,625%.
- Con fecha 24 de mayo se formalizó un crédito con BNP Paribas por importe de 150€m a un plazo de cinco años y tipo de interés variable (Euribor más un margen aplicable).
- En el mes de junio SFL ejerció la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero (*leasing*) asociado al inmueble 131 Wagram, por un importe de 26€m.

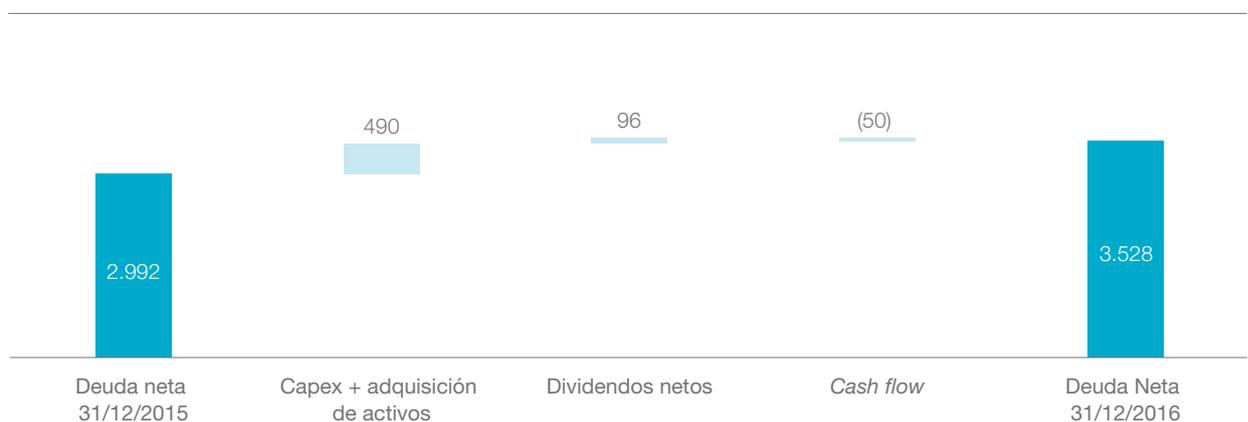
La deuda financiera neta del Grupo a 31 de diciembre de 2016 asciende a 3.528€m, siendo su detalle el siguiente:

**Desglose Deuda Financiera
Neta Grupo Colonial**

	Diciembre 2016			Diciembre 2015			Var.
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	
Préstamo Sindicado	122	20	142	67	0	67	75
Deuda Hipotecaria / <i>Leasings</i>	36	205	241	39	234	273	(32)
Deuda No Hipotecaria y Otros	0	425	425	0	162	162	263
Bonos	1.525	1.301	2.826	1.250	1.457	2.707	119
Total Deuda Bruta	1.682	1.951	3.633	1.356	1.853	3.209	424
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	(85)	(20)	(105)	(205)	(12)	(217)	111
Deuda neta consolidada	1.597	1.931	3.528	1.151	1.841	2.992	536
Vida media de los saldos dispuestos (años)	6,0	4,1	5,0	5,0	4,8	4,8	0,2
Coste financiero <i>spot</i> %	1,96%	1,95%	1,96%	2,14%	2,36%	2,27%	(31pb)

La evolución de la deuda neta del Grupo durante el año 2016 ha sido la siguiente:

MOVIMIENTO DEUDA NETA GRUPO €M - DICIEMBRE 2016



EPRA Net Asset Value (NAV)

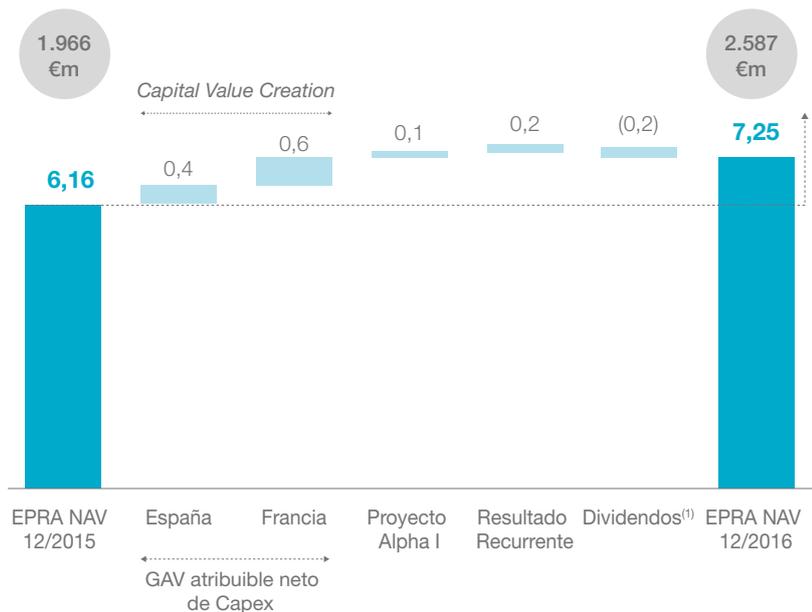


A cierre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 7,25 euros por acción, un incremento interanual del 18%.

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, asciende a un 20%⁽²⁾, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizado en la creación y transformación de oficinas *prime* en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite capturar una creación de valor superior a la media de mercado.

EPRA NAV €/ACCIÓN



RETORNO TOTAL PARA EL ACCIONISTA⁽²⁾



(1) Dividendos pagados y otros efectos.

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

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	12/2016	12/2015
Fondos Propios Consolidados	2.302	1.837
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	51	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	4
(v.a) Impuestos diferidos	221	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	2.587	1.966
EPRA NAV - Euros por acción	7,25	6,16
Nº de acciones (m)	356,8	318,9

Nota: Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit.



Cálculo del EPRA NAV: Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 2.302€m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de determinados activos registrados a valor contable y asciende a 11€m.

2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en balance) de otras inversiones realizadas por el Grupo.

3. Ajuste de MTM ("mark-to-market") contabilizados: Para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM de los instrumentos de cobertura (+2€m), registrados en el balance.

4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (+221€m), registrados en el balance.

El **EPRA NNNAV** a diciembre de 2016 asciende a 2.284€m, lo que corresponde a **6,4€/acción**.

EPRA Triple Net Asset value (NNNAV) - €m	12/2016	12/2015
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNNAV - €m	2.284	1.835
EPRA NNNAV - cts de Euros por acción	6,40	5,75
<i>Nº de acciones (m)</i>	<i>356,8</i>	<i>318,9</i>

Nota: Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit.

Para su cálculo se han ajustado en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-2€m), el valor de mercado

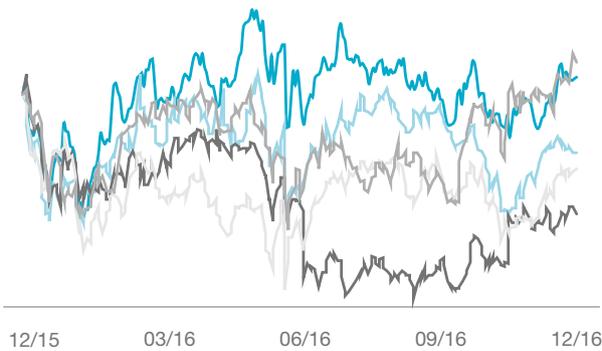
de la deuda (-79€m) y los impuestos que se devengarían en el caso de la venta de activos a su valor de mercado (-222€m).

Evolución bursátil

El año 2016 ha estado caracterizado por un aumento de la volatilidad en los mercados de capitales, especialmente después del voto del Brexit.

En este entorno, la acción de Colonial ha tenido un comportamiento positivo y mejor en comparación con

índices de referencia como el IBEX o el índice de la EPRA y a sus principales competidores, alcanzando una revalorización anual del +3%.



- Colonial +3
- Peer 2-8%
- Peer 4-17%
- Peer 3+5%
- Peer 1-11%



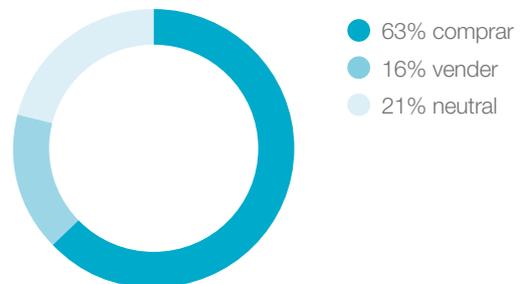
- Colonial
- IBEX - 35
- EPRA

El volumen medio negociado se sitúa en 6,3€m, ofreciendo un volumen de liquidez atractivo en el contexto de su sector en Europa y especialmente en España.

La acción de Colonial tiene una amplia cobertura en el mercado de análisis, ascendiendo actualmente a 19 el número de analistas que siguen la compañía.

Del total de recomendaciones, un 63% de los analistas ha emitido una recomendación de comprar, siendo el precio objetivo medio según el consenso de analistas de 7,3€/acción.

El nivel máximo de precio objetivo alcanza los 8,8€/acción.



Los precios objetivos y recomendaciones son los siguientes:

Institución	Analista	Fecha publicación	Recomendación	Precio objetivo actual (€/acción)	
1	Morgan Stanley	Bart Gysens	22/02/16	Sobreponderar	7,2
2	Merrill Lynch	Samuel Warwood	26/05/16	Neutral	6,9
3	Ahorro Corporación	Guillermo Barrio	03/06/16	Vender	6,0
4	Banco Sabadell	Ignacio Romero	23/06/16	Comprar	8,2
5	Bankinter	Juan Moreno Martínez de Lecea	28/07/16	Mantener	6,4
6	Banco Santander	Jose Alfonso Garcia	17/10/16	Comprar	7,5
7	Intermoney Valores	Esther Martín	15/11/16	Comprar	7,4
8	Alpha Value	Alda Kule Dale	15/11/16	Comprar	7,9
9	Kepler Cheuvreux	Carlos Ais	30/11/16	Vender	6,4
10	Kempen	Max Mimmo	05/12/16	Comprar	7,4
11	Goldman Sachs	Jonathan Kownator	06/12/16	Comprar	8,8
12	BPI	Gonzalo Sanchez Bordona	23/01/17	Comprar	7,9
13	Mirabaud	Ignacio Méndez Terroso	23/01/17	Vender	6,2
14	Haitong	Juan Carlos Calvo	31/01/17	Comprar	7,6
15	JB Capital	Daniel Gandoy	07/02/17	Neutral	8,0
16	Alantra Equities	Jaime Amoribieta	07/02/17	Comprar	7,6
17	Green Street Advisors	Peter Papadakos	07/02/17	Mantener	7,0
18	Deutsche Bank	José Salama	13/02/17	Comprar	7,5
19	Fidentiis	Pepa Chapa	23/02/17	Comprar	7,6
Consenso analistas				7,3	

Fuente: Bloomberg e informes de analistas.

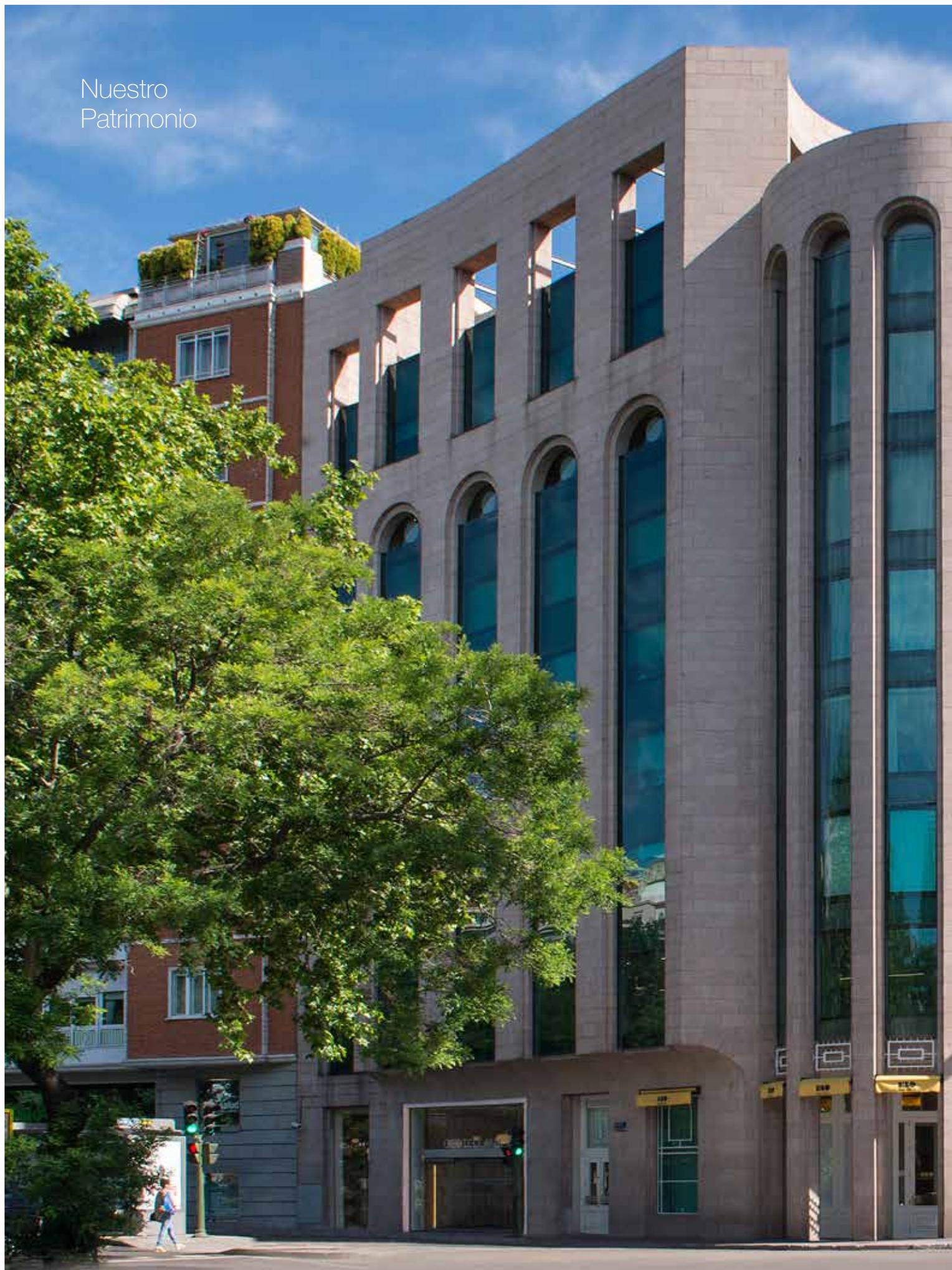
Colonial forma parte de dos índices de la EPRA: el FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone, así como del índice del Global Property Index 250 (GPR 250 Index) y del índice Ibx Medium Cap. Dichos índices son de referencia para empresas cotizadas internacionales patrimonialistas.

Asimismo, Colonial forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI), un índice de rentabilidad inmobiliaria de referencia a nivel mundial.





Nuestro
Patrimonio





Barcelona

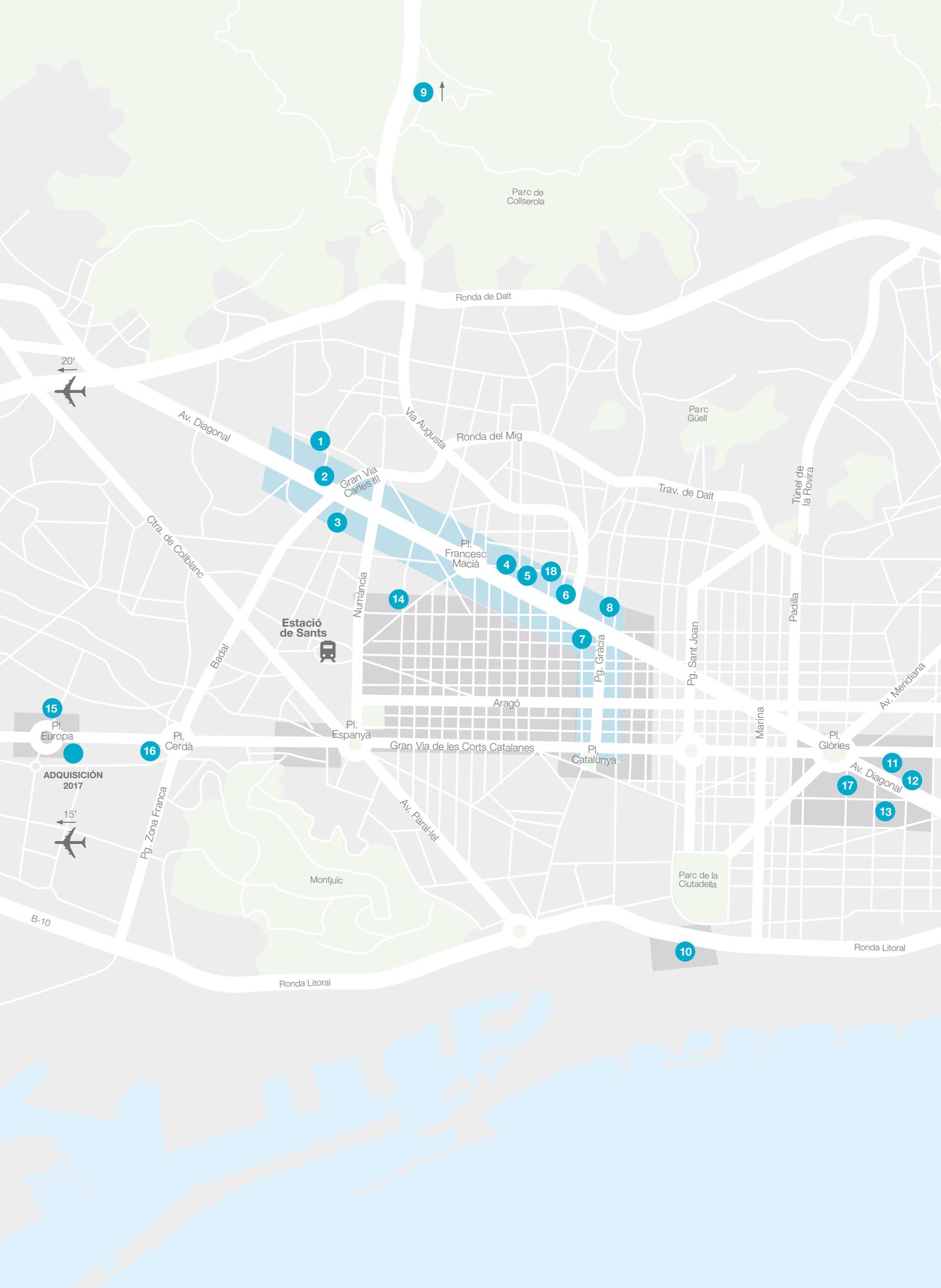
18 edificios

- 1 Paseo de los Tilos, 2-6
- 2 Av. Diagonal, 682
- 3 Av. Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11
- 5 Amigó, 11-17
- 6 Av. Diagonal, 530-532
- 7 Av. Diagonal, 409
- 8 Via Augusta, 21-23
- 9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord
- 10 Torre Marenostrum
- 11 Diagonal Glòries
- 12 Solar Parc Central 22@
- 13 Complejo de oficinas Illacuna
- 14 Berlín, 38-48 / Numància, 46
- 15 Plaza Europa, 42-44
- 16 Torre BCN
- 17 Parc Glories
- 18 Travessera de Gràcia, 47-49

● Plaza Europa (adq. 2017)

● Prime Central Business District

● Business District



9

Parc de Collserola

Ronda de Dalt

Parc Güell

Av. Diagonal

1

2

Via Augusta

Ronda del Mig

Trav. de Dalt

Túnel de la Rovira

Ctra. de Collblanc

3

Gran Via Carles III

Pt. Francesc Macià

4

5

18

14

Estació de Sants

Numància

6

8

7

Pg. Gràcia

Pg. Sant Joan

Pacifia

Badal

Aragó

Gran Via de les Corts Catalanes

Pt. Catalunya

Marina

Av. Meridiana

15

Pt. Europa

ADQUISICIÓN 2017

16

Pt. Cerdà

Pt. Espanya

15'

11

12

17

13

Pt. Glòries

Av. Diagonal

Montjuïc

Parc de la Ciutadella

B-10

Av. Paral·lel

10

Ronda Litoral

Ronda Litoral

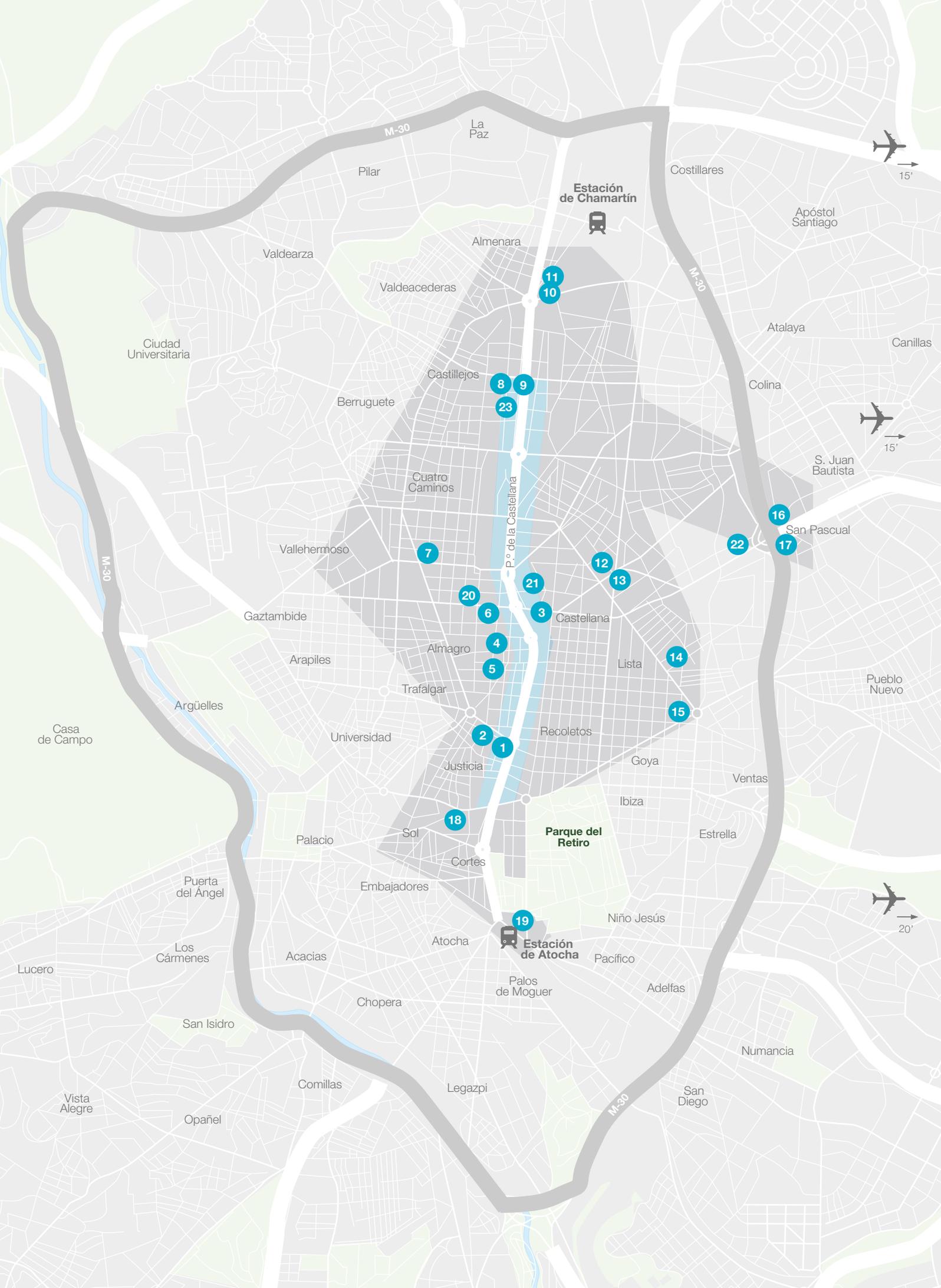
Madrid

23 edificios

- 1 Paseo de Recoletos, 37-41
- 2 Génova, 17
- 3 Paseo de la Castellana, 52
- 4 Paseo de la Castellana, 43
- 5 Miguel Ángel, 11
- 6 José Abascal, 56
- 7 Santa Engracia
- 8 Capitán Haya, 53
- 9 Estébanez Calderón, 3-5
- 10 Agustín de Foxá, 29
- 11 Hotel Tryp Chamartín
- 12 López de Hoyos, 35
- 13 Príncipe de Vergara, 112
- 14 Francisco Silvela, 42
- 15 Ortega y Gasset, 100
- 16 Ramírez de Arellano, 37
- 17 MV 49 Business Park
- 18 Alcalá, 30-32
- 19 Alfonso XII, 62
- 20 José Abascal, 45
- 21 Serrano, 73
- 22 Santa Hortensia, 26-28
- 23 Paseo de la Castellana, 163

 Prime Central Business District

 Business District



M-30

La Paz

Pilar

Estación de Chamartín

Costillares

Apóstol Santiago

Valdearza

Almenara

Atalaya

Ciudad Universitaria

Valdeacederas

Canillas

Castillejos

Colina

Berruguete

Cuatro Caminos

S. Juan Bautista

Vallehermoso

Pº de la Castellana

22

16

San Pascual

7

12

13

Gaztambide

20

21

6

4

5

3

Castellana

14

15

Casa de Campo

Argüelles

Universidad

2

1

Recoletos

Goya

Ventas

Palacio

Sol

Parque del Retiro

Estrella

Puerta del Ángel

Embajadores

18

Cortes

Niño Jesús

Lucero

Los Cármenes

Acacias

Atocha

Estación de Atocha

Palacio de Moguer

Pacífico

Adelfas

San Isidro

Chopera

Legazpi

Numancia

Vista Alegre

Opañel

Comillas

San Diego

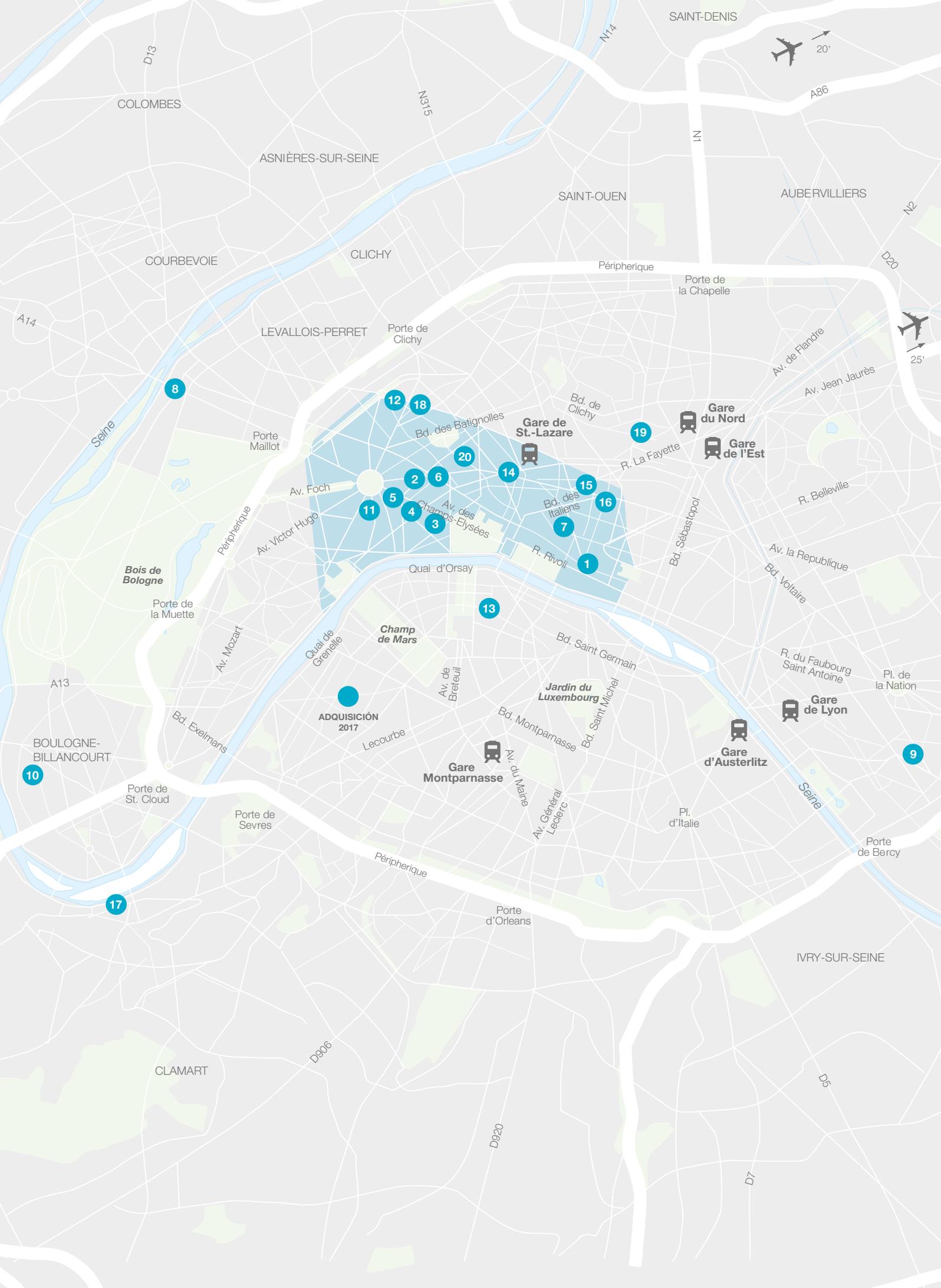
M-30



París

20 edificios

- 1 Louvre Saint-Honoré
 - 2 Washington Plaza
 - 3 Galerie des Champs-Élysées
 - 4 90 Champs-Élysées
 - 5 92 Champs-Élysées Ozone
 - 6 Cézanne Saint-Honoré
 - 7 Édouard VII
 - 8 176 Charles de-Gaulle
 - 9 Rives de Seine
 - 10 In/Out
 - 11 96 Iéna
 - 12 131 Wagram
 - 13 103 Grenelle
 - 14 104-110 Haussmann Saint-Augustin
 - 15 6 Hanovre
 - 16 #Cloud
 - 17 Le Vaisseau
 - 18 112 Wagram
 - 19 4-8 Rue Condorcet
 - 20 9 Avenue Percier
-
- 112-122 Av. Emile Zola (adq. 2017)
 - Prime Central Business District



COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Périphérique

Porte de la Chapelle

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

Gare de St-Lazare

Gare du Nord

Gare de l'Est

Bois de Boulogne

Porte de la Muette

Champ de Mars

Jardin du Luxembourg

Av. la République

BOULOGNE-BILLANCOURT

Porte de St. Cloud

Porte de Sevres

Gare Montparnasse

Gare d'Austerlitz

Pl. de la Nation

17

10

ADQUISICIÓN 2017

Lecourbe

Gare Montparnasse

Pl. d'Italie

Porte de Bercy

CLAMART

IVRY-SUR-SEINE

Valor de los activos

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 ha sido valorado por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis y BNP Paribas Real Estate en 8.069€m (8.478€m incluyendo "transfer costs").

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.

Del total de la valoración del negocio patrimonial, 7.928€m corresponden a la cartera de activos ostentada directamente por el Grupo Colonial y 141€m corresponden al valor de la participación del 15,1% en Axiare (NAV atribuible a 30 de junio de 2016).

VALOR ACTIVOS - EXCLUYENDO "TRANSFER COSTS"

Valoración de Activos (€m)	31-dic-16	30-jun-16	31-dic-15	Dic 16 vs jun 16		Dic 16 vs dic 15	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	761	710	676	7,2%	3,3%	12,6%	8,6%
Madrid	1.273	1.189	906	7,1%	3,1%	40,6%	8,7%
París	5.736	5.520	5.242	3,9%	3,9%	9,4%	9,4%
Cartera en Explotación⁽²⁾	7.771	7.419	6.824	4,7%	3,7%	13,9%	9,2%
Proyectos	144	130	82	10,7%	10,7%	74,5%	18,2%
Otros	14	7	6	88,4%	2,3%	113,8%	16,1%
Total Negocio Patrimonial	7.928	7.556	6.913	4,9%	3,8%	14,7%	9,4%
Valor participación Axiare	141						
Total Grupo Colonial	8.069	7.556	6.913	6,8%	3,8%	16,7%	9,4%
España	2.333	2.036	1.670	14,6%	3,6%	39,7%	9,1%
Francia	5.736	5.520	5.242	3,9%	3,9%	9,4%	9,4%

VALOR ACTIVOS - INCLUYENDO "TRANSFER COSTS"

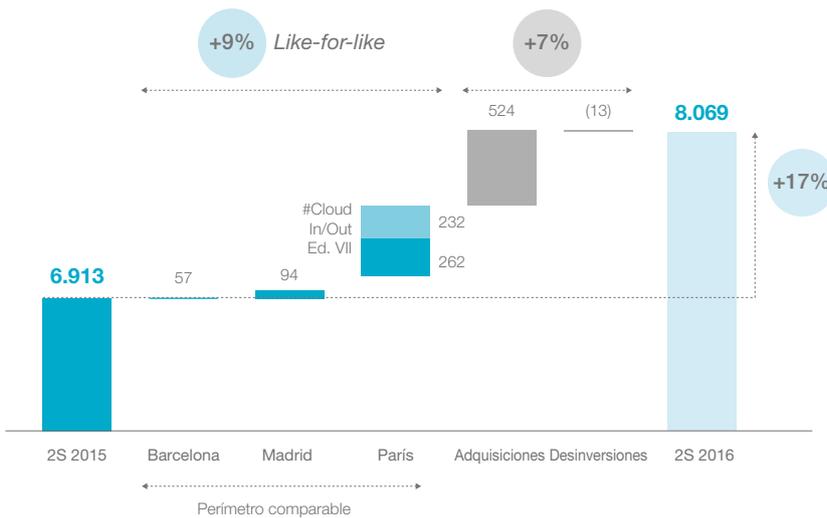
Total Grupo Colonial	8.478	7.949	7.239	6,7%	3,8%	17,1%	10,0%
España	2.387	2.086	1.720	14,4%	3,6%	38,7%	8,6%
Francia	6.092	5.863	5.519	3,9%	3,9%	10,4%	10,4%

(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 diciembre 2016 ha aumentado un +9,4% en términos comparables respecto a diciembre de 2015 (+3,8% *like-for-like* en 6 meses).

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €M



Los activos en **España** han aumentado un 9,1% *like-for-like* en los últimos 12 meses (3,6% en 6 meses), debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en *yields* y en ingresos por rentas. El *portfolio* de Madrid ha incrementado un 9,6% *like-for-like* en 12 meses y el de Barcelona ha incrementado un 8,4% *like-for-like* en 12 meses (Barcelona +3,3% y Madrid +3,8% en 6 meses).

VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
Barcelona	+3%	+8%
Madrid	+4%	+10%
París	+4%	+9%
Total LFL	+4%	+9%
Adquisiciones & desinversiones	+3%	+7%
Total VAR	+7%	+17%

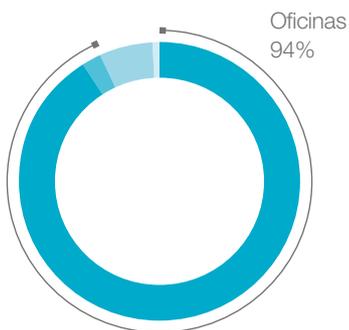
El *portfolio* en **Francia** ha aumentado un 9,4% *like-for-like* en 12 meses (3,9% en 6 meses). Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y *yields*, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas *Prime* en París.

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

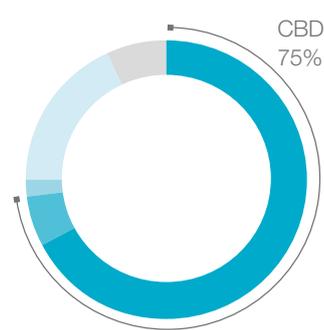
Valoración - por usos

- Oficinas
- Axiare
- Retail
- Resto



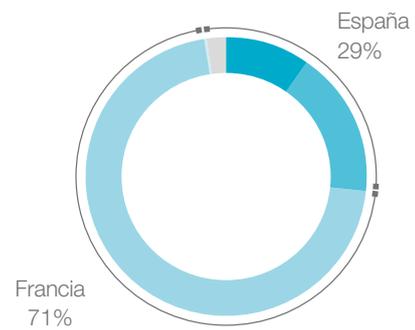
Valoración - por zona

- Prime CBD
- CBD
- Axiare
- BD
- Otros



Valoración - por mercados

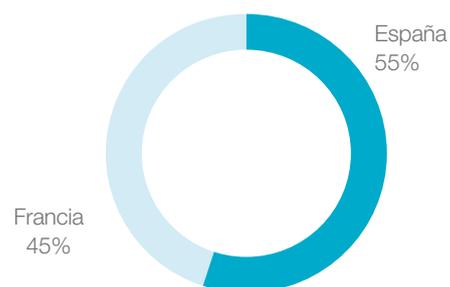
- Barcelona
- Madrid
- París
- Otros
- Axiare



COLONIAL MATRIZ⁽¹⁾

Valoración - por mercados

- España
- Francia



(1) Francia = Acciones de SFL valoradas a NAV. España = GAV activos ostentados directamente + NAV participación SPV TMN + NAV participación Axiare.

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

Cartera en explotación	€m	m² s/rasante⁽¹⁾	€/m²⁽¹⁾	Valuation Yield	
Barcelona	761	189.447	4.016	5,10%	Yields brutas
Madrid	1.273	244.562	5.207	4,75%	
París	5.736	403.600	14.213	3,70%	Yield neta

(1) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos que asciende a 228.838m², excluyendo 14.737m² de Parc Central, 24.551m² de Parc Glòries y 103m² de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de 266.083m², excluyendo el proyecto Estébanez Calderón de 10.152m² y Príncipe de Vergara de 11.368m²

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera, que asciende a 358.347m² incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a parkings (45.253m²).

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).

Certificado de tasación

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

Madrid, 27th January 2017

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, Denis François (CBRE) and BNP Paribas Real Estate Valuation France, 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 2016 for internal use of the company.

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

7,927,918,372 EUROS

(Seven Thousand Nine Hundred and Twenty Seven Million
 Nine Hundred and Eighteen Thousand Three Hundred and Seventy Two Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (excl. Transfer costs)	Gross Value (incl. Transfer costs)
Madrid	1,363,405,000 €	1,396,155,387 €
Barcelona	820,883,900 €	842,141,536 €
Rest of Spain	7,213,700 €	7,410,620 €
Total Colonial (Spain)	2,191,502,600 €	2,245,707,523 €
Total SFL (Paris)	5,735,415,772 €	6,091,624,186 €
Total Colonial + SFL	7,927,918,372 €	8,337,331,709 €

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-38863221
 1st de la Catalana, 100 • 1st floor
 28014 Madrid, España



JONES LANG
 LASALLE EXPERTISE
 S.A.S., au capital de 37 000 Euros
 Siège social : 4042 rue de la
 République
 Tél : 01 40 55 15 15 - 75008 PARIS
 444 820 150 R.O.S. PARIS

CBRE VALUATION

SAS au capital de 1.434.704 €
 145 - 151 rue de Courcelles - 75017 PARIS
 Tél. 01 53 64 00 00 - Fax 01 53 64 00 01
 SIREN 384 853 701 - RCS PARIS - APE 6811Z



BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Adresse : 167, quai de la Bataille de Stalingrad
 92867 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
 327 657 169 RCS NANTERRE



Barcelona





Barcelona

1 Paseo de los Tilos, 2-6

Este edificio situado en Pedralbes, uno de los barrios más elegantes de la ciudad, combina los grandes acristalamientos con la iconografía clasicista encarnada por pilastras, cornisas y tímpanos. El resultado es una construcción espectacular y vistosa que añade a la idea de funcionalidad propia de una moderna sede corporativa, el prestigio de lo simbólico representado en este caso por los fragmentos de arquitectura clásica que singularizan sus fachadas.



2 Av. Diagonal, 682

Esta vistosa torre de oficinas de 13 plantas de altura es el resultado de la renovación integral de un edificio preexistente, del que se ha conservado sólo su estructura. La operación llevada a cabo, que ha permitido dotar al edificio de los equipamientos y prestaciones más actuales, ha supuesto también un cambio radical en su imagen externa e interna. El volumen, de líneas sobrias y elegantes, presenta unas fachadas en forma de muro-cortina de gran transparencia y riqueza cromática, donde predominan los tonos verdosos y acerados.

3 Av. Diagonal, 609-615

Este conjunto urbano formado por dos edificios de oficinas, un centro comercial y un amplio aparcamiento, está situado en uno de los principales polos de actividad terciaria y comercial que estructuran la Barcelona moderna surgida con la prolongación hacia el oeste de la Avenida Diagonal, auténtica columna vertebral de la ciudad. Los volúmenes cúbicos de las oficinas, con su forma escueta y rotunda, constituyen el rasgo visual más destacado de este edificio, hasta el extremo de que se le conoce popularmente como “el dau” (el dado).



4 5 TGA

Nuevo complejo de dos edificios de oficinas en la confluencia de Travesera de Gracia y Amigó. Los dos edificios albergan 8.000m² y cuentan con la certificación medioambiental LEED GOLD por sus altos ahorros energéticos y en reducción de emisiones de CO₂. La singularidad de sus modernas fachadas en aluminio y vidrio, sin olvidar la iluminación LED nocturna, lo convierten en un referente en la ciudad. En especial la fachada de Travesera de Gracia 11 destaca por el vidrio Geoda que hace que cambie de tono de color en función de la luz exterior. Dos de las principales características de estos dos edificios son la abundante luz natural y la máxima calidad de sus instalaciones y acabados, que permiten transmitir una excelente imagen corporativa a sus arrendatarios.



6 Av. Diagonal, 530-532

Este elegante edificio ocupa una posición privilegiada en el tramo central de la Avenida Diagonal, en un punto de gran concentración de las actividades financieras y comerciales. Destaca por la brillante concepción de su fachada, cuya capa más externa está formada por un sistema de lamas verticales orientables de vidrio ahumado que actúan a modo de brisesoleil pero manteniendo el efecto de transparencia.



7 Av. Diagonal, 409

Esta magnífica pieza de arquitectura urbana se ubica en el cruce de la Avenida Diagonal con la calle Balmes y ocupa una parcela que se afila hacia el punto de intersección de ambas calles. Se compone de ocho plantas y todos los locales gozan de un contacto directo con el exterior y de óptimas condiciones de iluminación natural. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



Barcelona

8 Via Augusta, 21-23

Ubicado cerca de la confluencia entre Vía Augusta y Diagonal, este edificio constituye el arquetipo de la construcción destinada a oficinas: es un contundente volumen cúbico en el que se combina la piedra que forma las aristas, con los muros-cortina acristalados que ocupan los grandes lienzos de cristal de las fachadas. La planta baja ofrece la posibilidad de disponer de un local comercial de características singulares. Las dos últimas plantas disponen de amplias terrazas desde las que se disfruta de excelentes vistas sobre la ciudad.

9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord

Este potente conjunto edificatorio situado dentro del Área Metropolitana de Barcelona, está compuesto por tres volúmenes autónomos vinculados entre sí por un basamento que garantiza su funcionamiento unitario. La estrategia principal de la implantación es la de presentar los edificios como un hito en el paisaje. La localización es estratégica: a pie de la estación de ferrocarril o metro ligero y en situación próxima al punto de enlace con la autopista, de modo que el acceso a Barcelona, así como al aeropuerto, es rápido y directo.



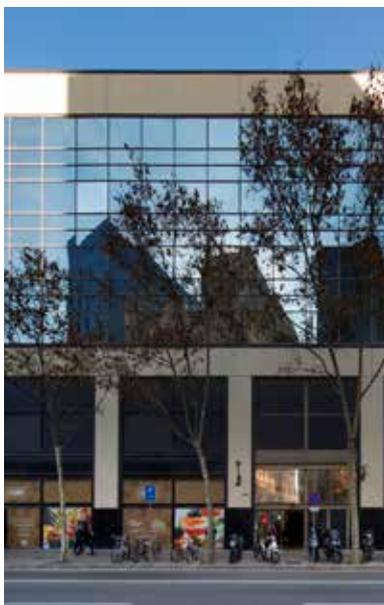
10 Torre Marenostrom

Torre Marenostrom es uno de los edificios más singulares y relevantes que se ha realizado en la ciudad. Se trata de un edificio de oficinas 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.



11 Diagonal Glòries

Se trata de un conjunto formado por cuatro edificios situados dentro de un complejo más amplio en el que se combinan las áreas de oficinas con la presencia de un gran centro comercial. Se sitúa junto a la Plaça de les Glòries Catalanes, excepcional foco urbano en el que se cruzan la Gran Vía, la Meridiana y la Diagonal, las tres principales avenidas de Barcelona, que en los últimos años se está confirmando como uno de los centros direccionales más complejos y activos de la ciudad moderna.



12 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.



13 Complejo de oficinas Illacuna

Situado en pleno Distrito 22@, una de las zonas con mayor actividad económica de Barcelona, Illacuna es un edificio insignia: tanto por su situación como por sus excepcionales características. Es un singular complejo inmobiliario concebido en base a 3 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 confiere dinamismo visual a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponentia.



Barcelona

14 Berlín, 38-48 / Numància, 46

Este edificio, proyectado por el famoso arquitecto Ricardo Bofill, se caracteriza por su capacidad para conjugar una composición de espíritu clasicista con una definición constructiva y técnica de gran actualidad. El recurso de agrupar dos plantas en un solo motivo compositivo le confiere un toque de monumentalidad sin detrimento de la practicidad y el buen funcionamiento del conjunto. Las siete plantas destinadas a oficinas se organizan según un sistema modular que permite disponer con versatilidad de oficinas de diverso tamaño.



15 Plaza Europa, 42-44

Singular edificio de oficinas de última generación y reciente construcción con 4.869m² sobre rasante. El inmueble está ubicado en el municipio de Hospitalet de Llobregat, 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. La zona está dotada de excelentes comunicaciones hacia el centro de Barcelona y al Aeropuerto del Prat.



16 Torre BCN

La torre, compuesta por una planta baja porticada y doce plantas dedicadas a oficinas, se sitúa en la Plaza Cerdà, en el límite administrativo entre Barcelona y L'Hospitalet de Llobregat.

La torre ocupa una posición privilegiada en la ciudad, tanto por su visibilidad desde la Gran Vía, una de las principales puertas de acceso a Barcelona, como por su inmediata accesibilidad al centro urbano, al aeropuerto y a los grandes recintos de exposición.



17 Parc Glòries

Nuevo proyecto de un emblemático edificio de oficinas en la zona más *Prime* del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad con finalización prevista para 2018. Parc Glòries es un proyecto destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente. Contará con más de 24.000m² distribuidos en 17 plantas de altura, diseñados por Batlle & Roig. El edificio, ubicado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de Barcelona, junto a la plaza de las Glòries y colindante con la Avenida Diagonal, contará con plantas diáfanas de 1.800m². El edificio será uno de los primeros activos con certificación "Leed Platinum" en el mercado de oficinas de Barcelona.



18 Travessera de Gràcia, 47-49

Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Barcelona con una superficie sobre rasante de casi 9.000m², repartidos entre una planta baja, una planta entresuelo y ocho plantas adicionales y una superficie bajo rasante de 1.700m². El activo constituye la sede española del Grupo Bertelsmann y sus filiales con un contrato de permanencia de 5 años. Dicha compra supone incrementar la cuota de mercado de Colonial en la zona *prime* de Barcelona con un inmueble de características únicas. El importe de la inversión es de 41€m.



Madrid





Madrid

1 Paseo de Recoletos, 37-41

Paseo de Recoletos, 37-41 es un edificio emblemático situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único junto a la Plaza Colón, una zona caracterizada por su gran actividad económica y por la proliferación de distintivos edificios de empresas multinacionales así como hoteles y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en el edificio lo ha convertido en un referente arquitectónico del eje Recoletos-Prado.

2 Génova, 17

Inmueble de oficinas de casi 5.000m², situado en la calle Génova,17 en Madrid. En dicho inmueble, se ha realizado recientemente la renovación integral del edificio que ha permitido obtener la certificación Breeam Very Good.



3 Paseo de la Castellana, 52

Destaca este edificio por una inusual fachada, de estilo neoclásico y gran simplicidad de líneas que la estilizan y la personalizan. Su privilegiada situación, en una esquina, permite disfrutar a sus usuarios de una gran luminosidad. Su excepcional ubicación en pleno Paseo de la Castellana, el eje de negocios más importante de la ciudad, lo convierten en un gran edificio de oficinas y trabajar en él, un auténtico privilegio.



4 Paseo de la Castellana, 43

Moderno edificio de oficinas situado en el principal eje de negocios de la ciudad, cuenta con excelentes comunicaciones tanto por transporte público como privado. Su excelente localización, en el chaflán del Paseo de la Castellana con el de 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.

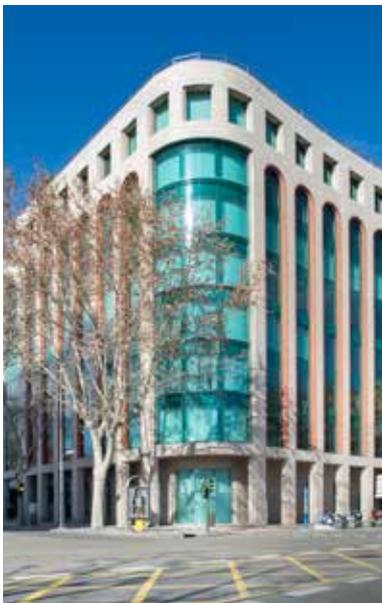


5 Miguel Ángel, 11

La concepción de este singular edificio se articula a partir de una imponente fachada de doble cristal. Los espacios destinados a oficinas, completamente exteriores y diáfanos, se distribuyen a lo largo de la magnífica zona acristalada y alrededor de un núcleo central con tres ascensores. Situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, el edificio ocupa un lugar privilegiado en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos y disfruta de excelentes comunicaciones.

6 José Abascal, 56

Un edificio proyectado para transmitir solidez y elegancia. Consta de ocho plantas sobre rasante y una fachada sobria pero con entidad. Su estructura, compuesta por franjas de granito alternado con cristal, conjuga el grado justo de estabilidad con amplios ventanales que dejan pasar la luz. Su arquitectura, sensata y funcional, lo convierten en el edificio de oficinas perfecto. En pleno distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana, goza de una ubicación excelente y una comunicación inmejorable.



Madrid

7 Santa Engracia

Inmueble “Core” de oficinas situado en la zona CBD de Madrid que cuenta con una superficie sobre rasante de casi 13.500m² de oficinas y 178 plazas de aparcamiento.



8 Capitán Haya, 53

Capitán Haya es una calle que arranca del Palacio de Congresos, sube paralela al Paseo de la Castellana y termina cerca de La Plaza de Castilla. Es en ese entorno, en su parte más alta, donde se erige este notable edificio de diez plantas caracterizado por un diseño elegante, con una estructura rectangular sin ostentaciones, de una concepción aparentemente sencilla. El edificio respira confort y una atmósfera de equilibrio y distinción sumamente agradable que se aprecia en las distintas partes que lo conforman.



9 Estébanez Calderón, 3-5 “Discovery building”

Inmueble adquirido en mayo de 2015, que se encuentra situado en la calle Estébanez Calderón, 3-5, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 10.200m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios así como la certificación energética “Leed Gold”.



10 Agustín de Foxá, 29

Edificio exclusivo de oficinas situado en una zona totalmente consolidada a escasa distancia de la Plaza de Castilla y frente a la estación de Chamartín. El edificio dispone de fachada de muro cortina terminada en aluminio color bronce. El edificio está configurado por una planta baja de acceso, una entreplanta y once plantas tipo sobre rasante, cada una de las cuales tiene 576m² alquilables de superficie totalmente exterior. Acceso directo mediante transporte público o privado. El complejo en el que está ubicado dispone de un aparcamiento propio.



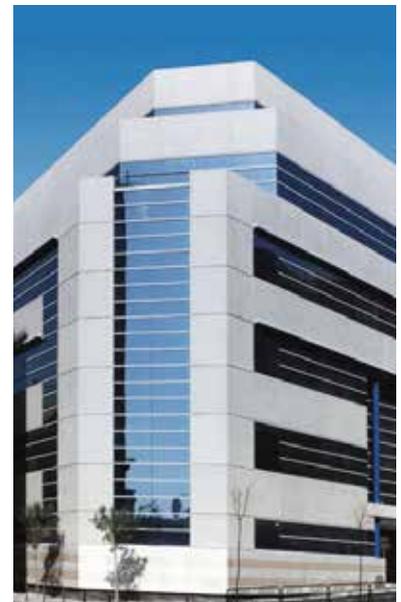
11 Hotel Tryp Chamartín

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.



12 López de Hoyos, 35

Excepcional edificio de oficinas ubicado en una zona totalmente consolidada. Su imponente fachada, que armoniza piezas de piedra artificial, ladrillo visto y perfilera de muro-cortina, así como su aspecto moderno y tecnológicamente avanzado, despiertan, desde el primer momento, un gran interés. Pero no sólo la arquitectura exterior destaca de este singular inmueble. Cabe también resaltar la calidad y elegancia de sus espacios interiores, diseñados para albergar oficinas de primer nivel, en los que la funcionalidad y flexibilidad son requisitos indispensables.



Madrid

13 Príncipe de Vergara, 112

Inmueble situado en la calle Príncipe de Vergara, 112 en Madrid. Se ha realizado la demolición del edificio actual para construir un inmueble singular de nueva planta, que incorporará las últimas tecnologías e innovación en materiales y contará con las certificaciones ambientales y de sostenibilidad más prestigiosas. El nuevo edificio de oficinas ofrecerá un total de aproximadamente 11.400m² de superficie alquilable, repartidos en plantas que permitirán obtener una elevada eficiencia de espacios, así como la certificación energética "Leed Gold".



14 Francisco Silvela, 42

Inmueble contundente en su aspecto de moderna fortaleza pero con un diseño inteligente de líneas muy simples y elegantes que lo estilizan y convierten en un edificio distinto, de gran notoriedad, fácilmente destacable en cualquier entorno urbano. Sus tres fachadas acristaladas proporcionan una gran luminosidad, creando un ambiente sumamente grato a sus usuarios. Ubicado junto a la Avenida América, muy próximo al centro de negocios de la ciudad, permite un rápido acceso al Aeropuerto de Barajas.

15 Ortega y Gasset, 100

Sólido edificio cuya principal característica radica en la sobriedad de su estilo basado en una ausencia absoluta de motivos ornamentales que pudieran distraer o entorpecer la función para la que está pensado: ser un excelente edificio de oficinas que responda a cualquier demanda que pueda plantear una empresa o institución por compleja que ésta sea. Su ubicación, en el prestigioso barrio de Salamanca, núcleo financiero y de negocios, y en concreto, una de las calles con más renombre y actividad comercial de Madrid, son bazas importantes que añadir a su valoración.



16 **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. Por su configuración y ubicación podríamos considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.



17 **MV 49 Business Park**

Nuevo Complejo Inmobiliario ubicado en la madrileña calle de Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 y la Avenida de América. Su privilegiada situación, exento y rodeado de zonas ajardinadas, su majestuosa composición arquitectónica así como sus imponentes fachadas dispuestas a 4 vientos, lo convierten en un auténtico referente arquitectónico en la entrada a Madrid por Av. América. En sus inmediaciones, encontramos empresas multinacionales de primer nivel, que se han visto atraídas por sus rápidos y cómodos accesos y el alto grado de consolidación de la zona.



18 **Alcalá, 30-32**

Detrás de una fachada de estilo clásico y ubicado en un lugar tan representativo como es la Calle de Alcalá, en pleno centro histórico y del área de negocios, se esconde, sorpresivamente, uno de los bloques de oficinas de más alto nivel y prestigio de la ciudad. El edificio fue totalmente rehabilitado en 1995 con unos espectaculares resultados que lo convierten en uno de los edificios de oficinas más notables por su originalidad y calidad. Dos amplios atrios centrales facilitan una gran luminosidad, resolviendo brillantemente la carencia que planteaba la antigua estructura.



Madrid

19 Alfonso XII, 62

La singularidad de este inmueble reside en la habilidad con que están conjugados el clasicismo de sus volúmenes y la funcionalidad de sus espacios. El edificio ofrece en sus distintas plantas unos espacios especialmente diáfanos y flexibles a los que sus amplios ventanales aportan un alto nivel de luminosidad, así como unas excepcionales vistas sobre el paisaje urbano que lo envuelve. Una baza importante del edificio es su situación frente al Parque del Retiro, a escasos metros del Paseo del Prado y el eje de La Castellana.



20 José Abascal, 45

Colonial ha realizado una compra de un edificio situado en la calle José Abascal, 45 en Madrid. Se trata de un edificio arquitectónicamente singular, situado en la zona *Prime* CBD, alquilado a firmas de primer nivel, con una superficie superior a los 5.300m². Colonial ha llevado a cabo obras de rehabilitación del edificio. El importe de la inversión se sitúa en los 35 millones de euros, y confirma el posicionamiento de Colonial como uno de los líderes en activos *prime* en el mercado madrileño.

21 Serrano, 73

Activo situado en la calle Serrano, 73 en Madrid con localización única en el mercado "*Super-Prime*" de Madrid. El inmueble cuenta con una superficie de 4.200m², y es uno de los edificios de oficinas de Madrid con un mayor reconocimiento por su extraordinaria ubicación y calidad. Actualmente el inmueble se encuentra en fase de rehabilitación.



22 Santa Hortensia, 26-28

Inmueble que se engloba en el acuerdo con Grupo Finaccess y que se encuentra situado en la calle Santa Hortensia, 26-28 en Madrid. El activo cuenta con una superficie de 47.000m² y es considerado como uno de los 7 mayores edificios de oficinas en Madrid. El inmueble se sitúa en una parcela de 12.500m² estratégicamente situada, siendo un edificio único en sus características, que encaja perfectamente con la estrategia de Colonial de desarrollar la mejor cartera de edificios *prime* en España.

**23 Paseo de la Castellana, 163**

Inmueble de oficinas situado en la zona CBD de Madrid con una superficie sobre rasante de más de 10.000m², repartidos entre 11 plantas de oficinas y una planta baja destinada a locales. Adicionalmente dispone de dos plantas sótano. El inmueble cuenta con acceso también por la calle Capitán Haya 50. Actualmente, el inmueble está ocupado en un 98% por empresas de reconocido prestigio, por lo que aportará rentas desde el inicio. El importe de la inversión es de 51€m (incluyendo presupuesto de obras futuras).



Paris





Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

París



1 Louvre Saint-Honoré

Este inmueble, caracterizado por un emplazamiento de primera categoría, enfrente del Louvre, cuenta con enormes plantas funcionales, con una superficie de 5.400m² por planta. Con una idea constante de mejorar las prestaciones ofertadas y el confort de los usuarios, SFL ha realizado una renovación global de las oficinas para ofrecer una tecnicidad de acuerdo con los mejores estándares internacionales y con los servicios de alta gama, como seguridad 24 horas y restaurante para varias empresas, entre otros.

2 Washington Plaza

Con una amplitud de 8.000m² y cerca de la avenue des Champs Élysées, el "Washington Plaza" figura en el primer rango de los conjuntos terciarios Parísinos.

Se está llevando a cabo un proyecto ambicioso de remodelación del centro de negocios para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este lugar con la creación de un gran vestíbulo junto a la avenue de Friedland y de una espectacular galería interior abierta a espacios paisajísticos privados.

3 Galerie des Champs-Élysées

Simboliza una de las más prestigiosas localizaciones de París y está situada junto a la avenue des Champs Élysées, en el tramo más frecuentado. Se han realizado grandes trabajos de reestructuración en la galería. Totalmente rediseñada por Jean Nouvel, ha recuperado el orgullo y la elegancia. Este nuevo conjunto, que destila clase, de estilo haussmaniano y sobrio, presenta rasgos de modernidad con alumbrado y escaleras mecánicas en metal negro.



4 90 Champs-Élysées

Situado sobre la galerie des Champs Élysées, este inmueble contemporáneo, remodelado recientemente por Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de piedra tallada utilizada en los edificios haussmanianos más bellos. El edificio sufrió una reestructuración y presenta tres preciosas plantas luminosas de 1.200m².



5 92 Champs-Élysées Ozone

Lugar de residencia de Thomas Jefferson durante su estancia en París de 1785 a 1789, es uno de los inmuebles mejor situados de la avenue des Champs Élysées, en la esquina con la rue de Berri. Se realizó una reestructuración global del edificio para darle todo el prestigio y se completó en 2012 cuando las oficinas obtuvieron la certificación HQE®.

El inmueble está ocupado por comercios en la planta baja y por oficinas de alto *standing* en los cinco pisos superiores.



6 Cézanne Saint-Honoré

Este conjunto inmobiliario excepcional utilizado para oficinas, comercios y viviendas está constituido por dos edificios autónomos enfrente uno de otro situados a ambos lados de una calle privada de 100 metros de largo por 15 metros de ancho, en el corazón de la zona de negocios tradicional de la capital. Inaugurado en marzo de 2005, después de una restauración ejemplar, el edificio data de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros de carga que permiten que haya grandes plantas funcionales. Galardonado con dos premios en 2004 y 2005, el “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

París



7 Édouard VII

Con una superficie de una hectárea y media, el conjunto haussmaniano Édouard VII está situado entre la Opéra Garnier, la Madeleine y el boulevard des Capucines. Su emplazamiento en el corazón de uno de los barrios más concurridos de París y el prestigio de su arquitectura, resultante de una profunda restructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. La voluntad de SFL es permitir que este conjunto histórico se modernice y enriquezca mediante la remodelación de los espacios de oficinas, la recepción, las zonas residenciales a través de la vegetalización de los pasillos interiores y de la animación de la calle comercial.



8 176 Charles de-Gaulle

Situado en el eje que une l'Étoile y La Défense, este inmueble, cuya parte central de la fachada se extiende enfrente de los nuevos jardines paisajistas, cuenta con oficinas y un gran local comercial en la planta baja.



9 Rives de Seine

Situada a la orilla del Sena cerca de la gare de Lyon y del núcleo de transportes colectivos, este inmueble es uno de los grandes emblemas de la renovación del barrio de negocios del este Parísiño. Erigido en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un gran vestíbulo que domina el Sena. Se realizó una importante rehabilitación del inmueble, que concluyó en 2001. Esto ha permitido diseñar unas plantas modernas de 1.200m², luminosas y flexibles.



10 In/Out

El inmueble, situado enfrente del parque Saint-Cloud, se encuentra entre los puentes Sèvres y Saint-Cloud y ofrece una vista excelente. Cuenta con una ubicación privilegiada a la entrada de París en un eje importante que une varios puntos estratégicos de la región Île-de-France. SFL ha reestructurado totalmente los 35.000m² de este patrimonio industrial y cultural, cuya historia es sobresaliente, para crear un conjunto inmobiliario de oficinas con las certificaciones HQE®, BREEAM y LEED, totalmente nuevo y que mantiene un vínculo con la memoria histórica del lugar. El edificio principal está destinado a oficinas, y acaba de añadirsele una nueva construcción muy contemporánea destinada al sector servicios.



11 96 léna

Extraordinariamente bien situado cerca de la place de l'Étoile, este inmueble de seis plantas cuenta con un patio interior y terrazas que ofrecen una vista excepcional al Arco de Triunfo. Esta ubicación única está reforzada por una situación a tres calles, lo que le otorga una visibilidad poco frecuente. Con sus grandes plantas luminosas de alrededor de 1.200m², flexibles y funcionales, al edificio "léna" no le faltan ventajas.



12 131 Wagram

Situado a igual distancia del parque Monceau y de la place de l'Étoile, el inmueble hace esquina con la rue de Prony. Este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, se compone de nueve plantas de oficinas, construidas sobre cinco sótanos. Cuenta con plantas luminosas de alrededor de 800m² que se pueden acondicionar de un modo flexible, un auditorio, un restaurante... Los locales se han renovado interiormente entre 2004 y 2005.



Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas

París



13 103 Grenelle

En la Rive Gauche, en el *quartier des Ministères*, este complejo histórico está dominado por una torre que alojaba en el siglo XIX la primera red de telégrafo óptico de Chappe y, hasta hace poco, la Administración de las líneas de telégrafo. Desde mitad de 2009, después de una gran reestructuración de dos años, el inmueble cuenta con 15.000m² de oficinas para arrendar de primera categoría, con la certificación HQE®. Ofrece a la vez plantas que permiten la distribución tradicional con tabiques y espacios preciosos de más de 1.500m² en la torre Chappe para distribuciones paisajísticas o mixtas. El complejo también presenta un alto nivel de prestaciones de servicios.



14 Haussmann Saint-Augustin

En 2007, después de dos años de trabajo, SFL ha transformado cuatro inmuebles del boulevard Haussmann en un conjunto terciario de muy alto *standing* para unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie de alrededor de 13.000m² en siete pisos, que se despliegan por un lineal de fachada de 82 metros de sillería, se articula alrededor de un gran vestíbulo central iluminado por una vidriera. La utilización de materiales naturales y nobles proporciona calidez y esteticismo arquitectónico, mientras que la decoración interior, elegante, añade un toque clásico a lo contemporáneo.



15 6 Hanovre

Detrás de una fachada de “*Art nouveau*”, este inmueble de 1908, inscrito en el registro complementario de monumentos históricos, es obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un gran vestíbulo de entrada dotado de una gran escalera de herradura. La fachada está compuesta por dos vanos rectangulares en el tercer piso con balcones vidriados encima. El hormigón de la fachada, del vestíbulo y del hueco de la escalera está cubierto de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el centro de la ciudad financiera, cerca de la Bolsa de París y domina el *quartier* de l’Opéra, gracias a su gran terraza panorámica. Recientemente, se ha realizado una esmerada restauración para ofrecer oficinas bien distribuidas y luminosas.



16 #Cloud

Compuesto por tres edificios, el “#Cloud” está situado muy cerca del Palais Brongniart y de l’Opéra, en la ciudad financiera. Este conjunto inmobiliario es objeto de un redesarrollo importante para crear un espacio vital único en plantas flexibles y modernas dotadas de servicios prestigiosos: centro de negocios, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...



17 Le Vaisseau

Situado en la “île Saint-Germain, el inmueble “Le Vaisseau” (en español, El Barco) toma su nombre de su forma atípica. Su fachada evoca una arquitectura naval con un techo móvil que se puede abrir completamente en toda su longitud. El arquitecto Jean Nouvel diseñó este edificio de más de 6.000m² y lo concluyó en 1992 con el concepto innovador de “Un barco amarrado a una isla”. SFL lo adquirió en 2006 y quiso reintegrar plenamente Le Vaisseau en su entorno mediante la reinterpretación del concepto inicial y participando en la valorización del patrimonio del lugar.



18 112 Wagram

Situado entre la place de l’Étoile y la porte de Champerret, el “112 Wagram” se distingue por la elegancia de su arquitectura industrial, su diseño interior contemporáneo, la utilización de materiales nobles, pero también por su volumen interior: cerca de cuatro metros de altura desde el techo en el primer y segundo piso, tres grandes terrazas, un patio y un jardín interior arbolado. Detrás de su fachada metálica de ladrillo y cristal, este conjunto de oficinas nuevas cuenta con dos plantas de más de 1.100m², flexibles, eficientes y luminosas.



París

Toda la cartera de París dispone de certificaciones energéticas



19 4-8 Rue Condorcet

Situado en el distrito 9, el edificio Condorcet se encuentra cerca del CBD de París y los principales centros de transporte. Toda la propiedad data de finales del siglo XIX y consta de 7 edificios. Goza de una ubicación prominente bordeado por cuatro calles: rue Maubeuge, rue Condorcet y el Pétrelle y la rue du Faubourg Poissonnière. Este complejo está lleno de historia a través de la conservación de los elementos históricos. El interior de los edificios incluye muchas características neoclásicas, como las columnas talladas, techos pintados o muchos elementos decorativos en mármol y madera. El prestigio de los edificios se ve reforzada por la escalera monumental del edificio central y amplio patio ajardinado.

Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon Armand Daru, el inmueble tiene una arquitectura de prestigio y es la ubicación histórica de GDF Grupo que lo ocupa desde su construcción.



20 9 Avenue Percier

Edificio de oficinas de 6.000m², situado en la Avenida Percier número 9 en el distrito 8 de París. Este edificio de estilo Art Decó y ubicado en el distrito central de negocios, ofrece plantas de oficinas flexibles y eficientes y cuenta con las mejores prestaciones que definen un edificio de calidad *prime* en la capital francesa.



Detalles activos

CARTERA DE ALQUILER BARCELONA (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante		Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail				
Av. Diagonal, 409	2001	3.680	851	4.531		4.531	
Av. Diagonal, 530	1992	9.226	2.555	11.781	4.708	16.489	99
Av. Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.536		21.536	18.839	40.375	438
Av. Diagonal, 682	1997	8.050	250	8.300	1.795	10.095	50
Pedralbes Centre	1997		5.558	5.558	1.312	6.870	
Berlin, 38-48/Numancia, 46	1997	9.644	3.173	12.817	3.779	16.596	99
Diagonal 220-240, Glories	2000	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812	20.451	13.620	34.071	796
Pº Tilos, 2-6	2000	5.143		5.143	3.081	8.224	79
Travessera de Gracia, 47-49	2016	8.939		8.939	1.705	10.644	6
Via Augusta, 21-23	1999	4.620	218	4.838		4.838	
Travessera de Gracia, 11	1994	4.105	410	4.515	1.994	6.509	61
Amigó, 11-17	1994	2.960	620	3.580	1.766	5.346	88
Plaza Europa, 42-44	2014	4.869		4.869	2.808	7.677	68
Torre BCN	2000	9.600	235	9.835	3.398	13.233	88
Torre Marenostrum	2003	22.394		22.394	19.370	41.764	616
Sant Cugat Nord	1999	27.904		27.904	20.531	48.435	690
Resto locales			103	103		103	
Cartera en explotación		173.981	14.785	188.766	99.243	288.009	3.218
Parc Central 22@	2016	14.737		14.737	14.737	29.474	184
Parc Glories	2010	24.551		24.551	5.343	29.894	141
Sant Cugat Nord					531	531	
Berlin, 38-48/Numancia, 46					25	25	
Av. Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma		460		460	150	610	
Av. Diagonal, 530			2	2	565	567	
Pedralbes Centre					18	18	
Av. Diagonal, 682		322		322	237	559	
Proyectos & rehabilitaciones		40.070	2	40.072	21.606	61.678	325
Total Barcelona		214.051	14.787	228.838	120.848	349.687	3.543

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%.

CARTERA DE ALQUILER MADRID & RESTO ESPAÑA (m²)

	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
P. Castellana, 52	1998	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
P. Castellana, 163	2016	9.610	600		10.210	1.855	12.065	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560		17.202	5.340	22.542	175
Miguel Angel, 11	2005	5.370	930		6.300	2.231	8.531	81
Jose Abascal, 56	2005	10.857	1.468		12.325	6.437	18.762	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038		4.676	2.601	7.277	70
Jose Abascal, 45	2016	4.644			4.644	1.929	6.574	54
Alcala, 30-32	1994	8.573	515		9.088	1.700	10.788	52
Alfonso XII, 62	2002	13.135			13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	2015	13.664			13.664	5.562	19.226	181
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
Capitán Haya, 53	2001	13.685	2.330		16.015	9.668	25.683	295
López de Hoyos, 35	2005	7.140			7.140	4.105	11.245	111
Agustín de Foxá, 29	2003	6.402	873		7.275	2.515	9.789	158
Hotel Centro Norte	2003		385	8.073	8.458	11.089	19.547	
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
Hotel Mojacar	2006			11.519	11.519		11.519	
Resto locales			866		866	350	1.216	
Cartera en explotación		206.170	14.514	19.592	240.276	112.109	352.385	3.319
Estébanez Calderón, 3-5	2015	10.152			10.152	4.751	14.903	103
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	11.368			11.368	4.530	15.898	107
Castellana, 43	2005	5.998			5.998	2.441	8.439	81
Serrano, 73	2016	4.242			4.242	3.220	7.462	80
Orense, 46-48	1994		5.010		5.010	1.384	6.394	51
P. Castellana, 163		700			700		700	
Francisco Silvela, 42						332	332	
Jose Abascal, 56		12			12		12	
Miguel Angel, 11						818	818	
Jose Abascal, 45		710			710		710	
Proyectos & rehabilitaciones		33.182	5.010		38.192	17.476	55.668	422
Total Madrid & resto España		239.352	19.524	19.592	278.468	129.585	408.053	3.741

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 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.	Otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	24.897	217		2.134	27.248	5.730	32.978	236
Edouard VII	1999	28.412	15.351	4.509	4.202	52.474	10.145	62.619	523
6 Hanovre	1958	3.325				3.325	1.246	4.571	
#Cloud.París	2004	28.192			1.860	30.051	3.164	33.216	99
Condorcet	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002		4.187			4.187	3.849	8.036	125
90 Champs-Élysées	2002/2009	7.912	932			8.844		8.844	
92 Champs-Élysées	2000	4.110	3.089			7.199		7.199	
Cézanne Saint-Honoré	2001/2007	18.972	1.849	0		20.822	3.337	24.159	128
131 Wagram	1999	7.100			449	7.549	3.119	10.668	124
96 léna	2001/2007	7.505				7.505	4.711	12.217	264
112 Wagram	2008	4.470	892			5.362	546	5.908	29
Washington Plaza	2000	35.888	416		2.214	38.519	13.280	51.799	662
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.683	791			12.474	2.650	15.124	104
9 Percier	2015	5.945				5.945	419	6.364	14
176 Charles De Gaulle	1997	5.749	389			6.138	2.739	8.876	145
In/Out	2000	30.954			1.660	32.614	11.680	44.294	581
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	14.711	258		1.052	16.021	1.891	17.912	100
Saint Denis				60		60	16	76	1
Cartera en explotación		286.497	28.371	6.132	16.632	337.632	79.890	417.522	3.675
Louvre Saint-Honoré		1.081	8.989			10.070	8.462	18.532	
Cézanne Saint-Honoré		5.465				5.465	1.504	6.969	
Washington Plaza		3.775				3.775	2.177	5.951	
103 Grenelle		874				874	1.704	2.578	
#Cloud.París							3.397	3.397	
9 Percier							553	553	
90 Champs-Élysées							17	17	
112 Wagram							562	562	
Galerie Champs-Élysées			531			531	2.124	2.655	
92 Champs-Élysées							493	493	
In/Out							1.790	1.790	
176 Charles De Gaulle							861	861	
131 Wagram							532	532	
96 léna							930	930	
6 Hanovre							36	36	
Proyectos & rehabilitaciones		11.195	9.520			20.715	25.140	45.855	
Total Francia		297.692	37.891	6.132	16.632	358.347	105.030	463.377	3.675
Total Grupo Colonial		751.096	72.202	6.132	36.223	865.653	355.464	1.221.117	10.959

Nota: Colonial ostenta el 58,5% 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, Galeries Champs Élysées 8288 y Hausmann 104-110 de los que posee el 50%.

Responsabilidad
Social Corporativa





Responsabilidad Social Corporativa

El Grupo Colonial ha seguido avanzando en 2016 en su compromiso en el ámbito de la sostenibilidad y la Responsabilidad Social Corporativa, con el objetivo de crear valor para sus grupos de interés. En este sentido, el Consejo de Administración ha aprobado la Política de Responsabilidad Social Corporativa, donde se concreta la estrategia de creación de valor a sus grupos de interés y se establece el compromiso de la organización de dedicar los recursos necesarios para mejorar el desempeño del Grupo en el ámbito social, económico y medioambiental.

En la Memoria de Responsabilidad del Grupo Colonial se encuentra un mayor detalle de los avances realizados en cada uno de los ámbitos establecidos.

Equipo de Profesionales

La gestión de Recursos Humanos apuesta de forma firme por la formación de los trabajadores del Grupo Colonial, de cara a impulsar un desarrollo continuado del equipo de profesionales. Este año, el Plan de Formación ha potenciado la formación de idiomas, teniendo como objetivo el aprendizaje de las lenguas reforzando así la confianza de los profesionales cuando tienen que realizar su trabajo en un idioma que no es el suyo. En este sentido, todos los empleados han tenido a su disposición cursos de inglés y francés, en función de su nivel y puesto de trabajo.

A cierre del año 2016, la plantilla de Grupo Colonial contaba con un total de 150 colaboradores, de los cuales un 49% desarrolla sus funciones en España y un 51% en Francia.

PLANTILLA GRUPO COLONIAL A 31/12/2016

	2016		2015	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Categoría laboral				
Direcciones generales y de área	12	5	11	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	29	32	27	27
Administrativos	18	49	14	53
Otros	4	1	1	1
Edad				
Menos de 30	4	6	4	3
30-50	43	51	35	57
Más de 50	16	30	14	26
Total	150		139	
Empleados sujetos al Convenio Colectivo del sector	147		136	
% de empleados sujetos al Convenio Colectivo respecto al Total de la Plantilla	98%		98%	

PARTICIPACIÓN TOTAL EN FORMACIÓN 2016

	2016			
	España		Francia	
	Participantes	Horas	Participantes	Horas
Categoría				
Direcciones generales y de área	5	175	9	232
Técnicos titulados y mandos intermedios	16	969	34	967
Administrativos	61	2.274	17	477
Sexo				
Hombre	36	1.590	26	744
Mujer	46	1.828	34	932
Total	82	3.418	60	1.676
	2016		2015	
	Total Grupo Colonial		Total Grupo Colonial	
	Participantes	Horas	Participantes	Horas
Total	142	5.094	114	5.203

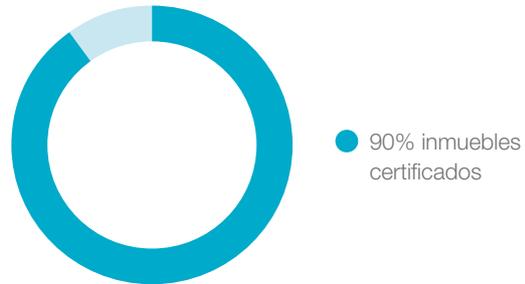
Gestión sostenible de los inmuebles

Siguiendo con una de las prioridades establecidas en el marco de la Política de Responsabilidad Social Corporativa de la compañía, ésta sigue avanzando en la mejora continua de la eficiencia en los inmuebles año tras año. En este sentido, el 90% de los inmuebles del Grupo están certificados en materia medioambiental.

- En España se han logrado los objetivos de obtención de certificaciones para 2016, cerrando el año con un total de 23 edificios certificados (18 BREEAM y 5 LEED).
- En Francia, el 100% del *portfolio* cuenta con certificación BREEAM In-Use y adicionalmente dos de ellos cuentan con certificación LEED.

En relación al impacto del Grupo Colonial en la gestión medioambiental, cabe destacar que el Grupo Colonial ha logrado reducir el consumo energético total tanto en sus oficinas, como en los inmuebles arrendados, un 8% y 1% correspondientes. Adicionalmente, se han hecho una serie de proyectos con el objetivo de reducir el consumo de agua en el *portfolio* de inmuebles, logrando un ahorro de 4% en el consumo de agua.

CERTIFICACIÓN AMBIENTAL SOBRE EL VALOR DE LA CARTERA



Generación de Valor Sostenible

El Grupo Colonial desarrolla su actividad a través de la explotación de una cartera de inmuebles *prime* localizada en Barcelona, Madrid y París, y cuenta con una cartera total de 1.221.117m² (865.653m² sobre rasante), concentrada en activos de oficinas.

El compromiso del Grupo Colonial con sus grupos de interés se estructura a través de su estrategia y su sistema de gestión de la Responsabilidad Social Corporativa.

Durante el año 2016 el Grupo Colonial ha llevado a cabo una serie de acciones para incrementar la conciencia de la Responsabilidad Social Corporativa, no sólo a nivel interno, sino también de cara a otros agentes externos, en línea con el compromiso de desarrollar y fomentar las mejores prácticas en relación a la generación de impacto social y creación de valor para los grupos de interés.

A nivel interno, por ejemplo en Francia se han llevado a cabo desayunos con los empleados en los que se les invita a dialogar sobre materias de Responsabilidad Social Corporativa.

Por otra parte, a nivel externo:

- El Grupo ha obtenido por segundo año consecutivo el “EPRA Best Practices Gold Award Financial Reporting” y el “EPRA Gold Award – Sustainability Reporting”, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.
- La compañía forma parte de dos índices de la EPRA: El FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y el FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone.
- También forma parte del índice Global Property Index 250 (GPR 250 Index) y del Índice Ibox Medium Cap, los cuales constituyen un referente para las empresas patrimonialistas cotizadas a nivel internacional.
- La empresa forma parte del índice Morgan Stanley Capital International (MSCI).

PREMIOS Y RECONOCIMIENTOS



EPRA Best Practices Gold Award – Sustainability Reporting



EPRA Best Practices Gold Award – Financial Reporting



Most Improved Annual Report Award

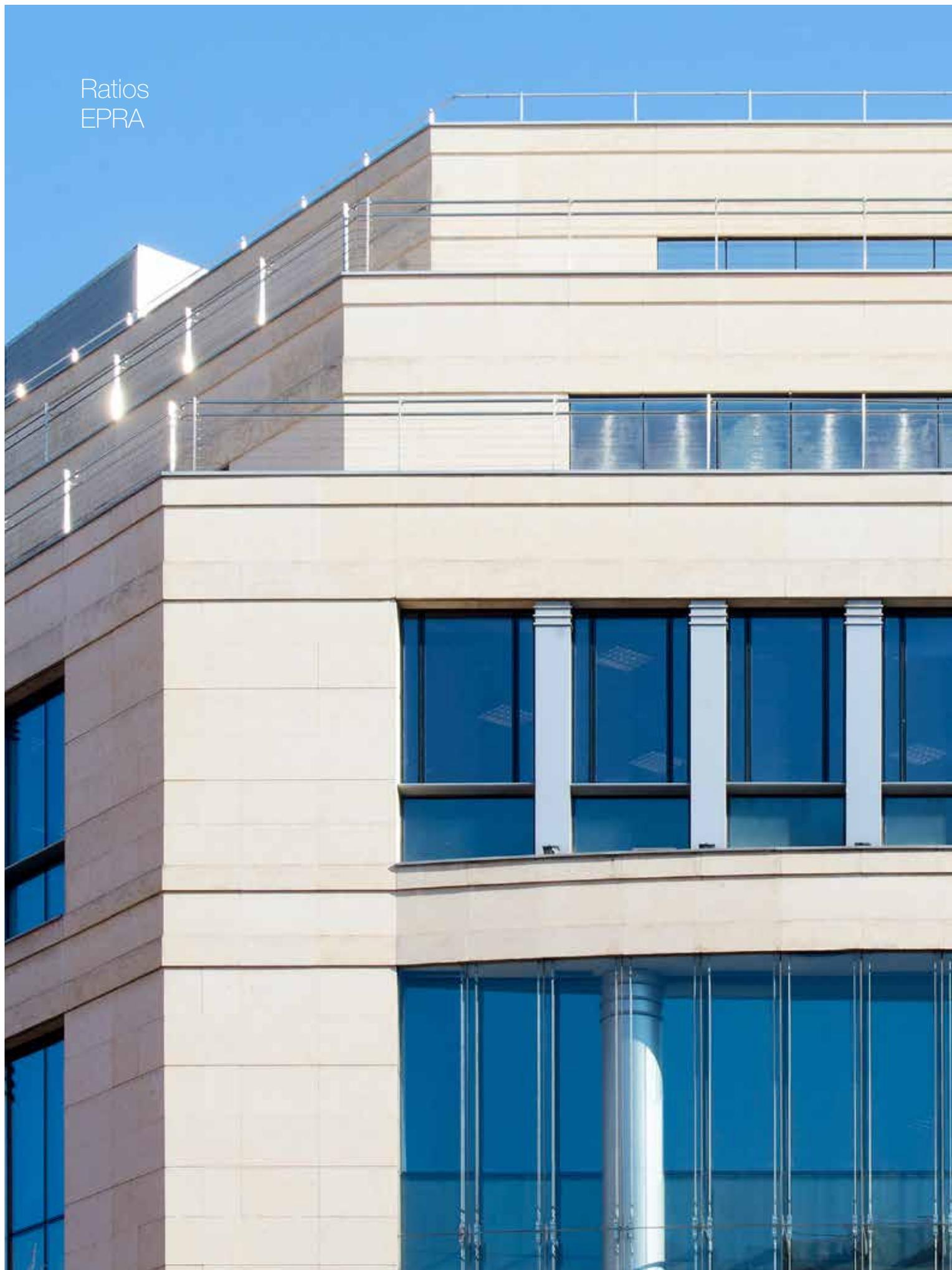


Listed Company of the Year 2016 en el Property Investor Europe Award

PARTICIPACIONES



Ratios
EPRA





Ratios EPRA

**1. EPRA Earnings**

Resultado EPRA - €m	2016	2015
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	274	415
Resultado neto atribuible al Grupo - €/acción	0,77	1,30
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(556)	(718)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	0	(1)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	0	0
(iv) Impuestos por venta de activos	0	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	24	51
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	96	43
(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	225	242
EPRA Earnings (preajustes específicos compañía)	63	33
Resultado EPRA (preajustes compañía) - €/acción	0,18	0,10
Ajustes específicos Compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	4	6
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	(2)
Resultado neto recurrente (postajustes específicos compañía)	68	37
Resultado neto recurrente (postajustes específicos compañía) - €/acción	0,19	0,12
Nº de acciones (m)	356,8	318,9

Nota: Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit.

2. EPRA NAV

EPRA Net Asset value - €m	12/2016	12/2015
Fondos Propios Consolidados	2.302	1.837
Incluye:		
(i.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	11	8
(i.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	na	na
(i.c) Revalorización de otras inversiones	51	17
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	na	na
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta	na	na
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	2	4
(v.a) Impuestos diferidos	221	100
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	na	na
EPRA NAV - €m	2.587	1.966
EPRA NAV - Euros por acción	7,25	6,16
Nº de acciones (m)	356,8	318,9

3. EPRA NNAV

EPRA Triple Net Asset value (NNAV) - €m	12/2016	12/2015
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNAV - €m	2.284	1.835
EPRA NNAV - cts de Euros por acción	6,40	5,75
Nº de acciones (m)	356,8	318,9

Nota: Cifra 2015 ajustada por el número de acciones post-contrasplit.



4. EPRA Net initial Yield & Topped-Up Net initial yield

EPRA Net Initial Yield y "Topped-Up" Net Initial Yield

Cifras en €m		Barcelona	Madrid	París	Total 2016	Total 2015
Cartera de Activos - en propiedad		821	1.371	5.736	7.928	6.913
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		na	na	na	na	na
Títulos negociados (incl. con JVs) -		na	na	na	na	na
Menos: proyectos & grandes rehabilitaciones		(60)	(203)	(313)	(576)	(321)
Total Cartera	E	761	1.168	5.423	7.352	6.591
Asignación estimada de los costes de compra		20	28	332	380	309
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	781	1.196	5.755	7.732	6.900
Passing Rent anualizada		31	51	170	252	218
Gastos Cartera		(2)	(4)	(3)	(9)	(12)
Rentas Netas Anualizadas	A	29	47	167	243	206
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		1	1	41	42	55
"Topped-up" Rentas Netas Anualizadas	C	30	48	208	286	262
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,7%	4,0%	2,9%	3,1%	3,0%
EPRA "Topped-Up" Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,8%	4,0%	3,6%	3,7%	3,8%
Gross Rents 100% Ocup	F	34	55	218	307	294
Gastos Cartera 100% Ocup		(1)	(4)	(3)	(8)	(5)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup	D	33	51	215	299	289
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,2%	4,3%	3,7%	3,9%	4,2%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,5%	4,7%	4,0%	4,2%	4,5%

5. EPRA Vacancy Rate

Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* de Oficinas - Cifras anualizadas

€m	2016	2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	3	
<i>Portfolio</i> ERV	33	31	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	3%	11%	(7 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	2	
<i>Portfolio</i> ERV	49	38	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(2 pp)
PARÍS			
Superficie vacía ERV	7	12	
<i>Portfolio</i> ERV	188	185	
EPRA Ratio Desocupación París	4%	6%	(3 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	9	17	
<i>Portfolio</i> ERV	270	255	
EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i> Oficinas	3%	6%	(3 pp)

Ratio Desocupación EPRA - *Portfolio* Total - Cifras anualizadas

€m	2016	2015	Var. %
BARCELONA			
Superficie vacía ERV	1	3	
<i>Portfolio</i> ERV	35	33	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	3%	10%	(7 pp)
MADRID			
Superficie vacía ERV	1	2	
<i>Portfolio</i> ERV	51	40	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	3%	4%	(2 pp)
PARÍS			
Superficie vacía ERV	7	12	
<i>Portfolio</i> ERV	224	222	
EPRA Ratio Desocupación París	3%	5%	(2 pp)
TOTAL PORTFOLIO			
Superficie vacía ERV	9	17	
<i>Portfolio</i> ERV	310	295	
EPRA Ratio Desocupación Total <i>Portfolio</i>	3%	6%	(3 pp)



6. EPRA Cost Ratios

EPRA Cost Ratios

Cifras en €m		12/2016	12/2015
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos ^(1, 2)		36	35
(ii) Gastos Explotación netos		18	23
(iii) Fees de gestión		0	0
(iv) Otros ingresos / refacturaciones destinados a cubrir gastos de estructura neto de cualquier beneficio relacionado		(0)	(0)
(v) Gastos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		na	na
(vii) Coste de alquiler por concesiones (" <i>ground rent costs</i> ")		na	na
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(5)	(5)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	49	52
(ix) Costes directos de desocupación		(5)	(9)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	44	43
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		271	231
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(9)	(6)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	263	225
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	18,6%	23,3%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	16,9%	19,1%

(1) 2016: Corresponden a 35,8€m de gastos de estructura y 1,4€m de gastos operativos extraordinarios.

(2) 2015: Corresponden a 32,9€m de gastos de estructura y 1,9€m de gastos operativos extraordinarios.

Additional Disclosure

Gastos de estructura capitalizados ⁽¹⁾		0	0
Honorarios de comercialización ⁽²⁾		2	7

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

(2) Los honorarios de comercialización se registran en el inmovilizado.



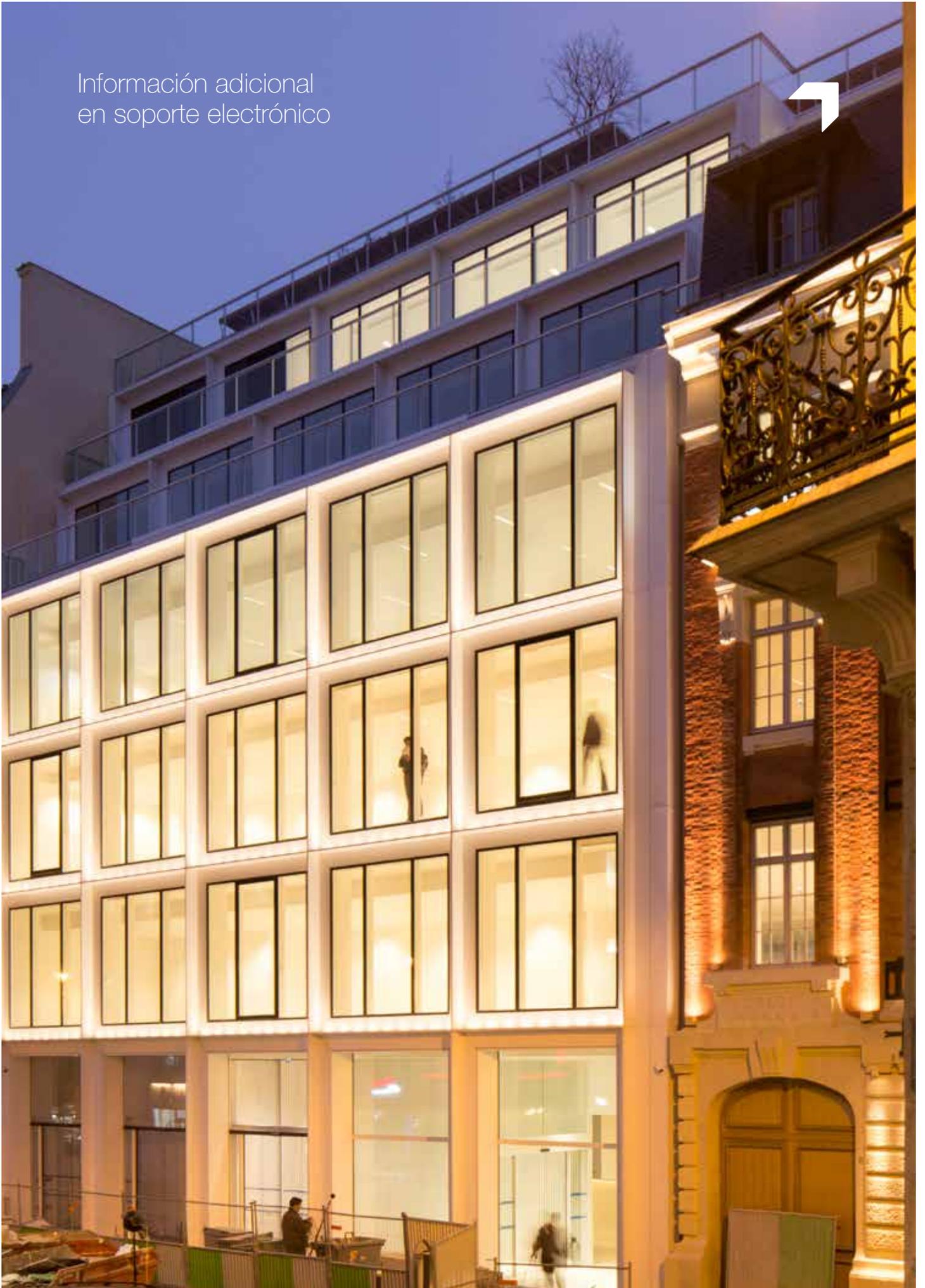
7. EPRA Capex disclosure (cifras en €m)

Property-related CAPEX	12/2016	12/2015
Adquisiciones ⁽¹⁾	168	239
Desarrollos/proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	71	107
<i>Like-for-like portfolio</i>	11	11
Otros ⁽²⁾	4	10
Capital Expenditure	255	368

(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.

Información adicional
en soporte electrónico



Anexo 1.1 Balance consolidado

€m			
ACTIVO		2016	2015
Inversiones Inmobiliarias		7.763	6.743
Resto activos no corrientes		198	46
Activos no corrientes		7.960	6.789
Deudores y otras cuentas a cobrar		125	85
Otros activos corrientes		142	242
Activos Disponibles para la Venta		0	13
Activos corrientes		267	340
Total Activo		8.228	7.130

€m			
PASIVO		2016	2015
<i>Capital Social</i>		892	797
<i>Reservas y otros</i>		1.136	625
<i>Resultados del Ejercicio</i>		274	415
Fondos propios		2.302	1.837
Minoritarios		1.706	1.612
Patrimonio Neto		4.008	3.449
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes		2.510	2.539
Deuda financiera no corriente		712	442
Pasivos por impuestos diferidos		347	244
Otros pasivos no corrientes		143	114
Pasivos no corrientes		3.712	3.339
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes		314	176
Deuda financiera corriente		89	54
Acreedores y otras cuentas a pagar		61	73
Otros pasivos corrientes		43	38
Pasivos corrientes		507	341
Total Pasivo		8.228	7.130

CONCILIACIÓN DEL VALOR DE MERCADO	€m
Inmovilizado material - uso propio ⁽¹⁾	39
Inversiones inmobiliarias (sin anticipos de inmovilizado) ⁽²⁾	7.763
Valor contabilizado en balance	7.801
Beneficios no realizados - uso propio	23
No valorados	0
Inmovilizado material y otros	1
Periodos de carencia	103
Ajustes	127
Valor de mercado según valoradores externos	7.928

(1) Incluidos en el epígrafe de "Resto de activos no corrientes".

(2) Incluidos en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias".

Anexo 1.2 Resultados financieros

El resultado financiero recurrente del Grupo el año 2016 se ha reducido un 3% en comparación con el año anterior. Este ahorro es debido, principalmente, a la reducción del coste de financiación iniciado en 2015 con la emisión de bonos que permitió cancelar el antiguo préstamo sindicado de Colonial (junio 2015) y la

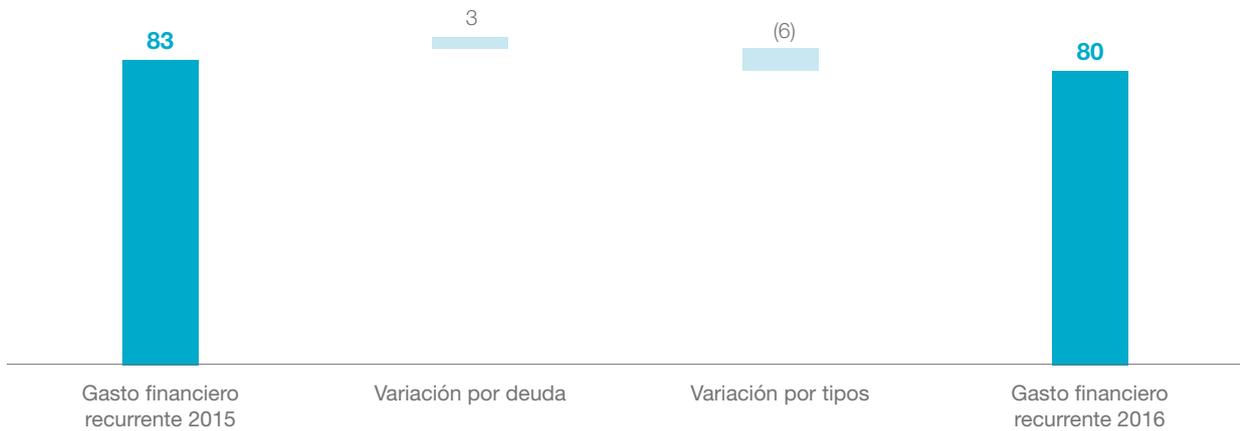
operación de “*liability management*” llevada a cabo por SFL en noviembre de ese mismo año, continuando, en 2016, con las emisiones realizadas por Colonial conjuntamente con la recompra parcial del Bono 4 años de Colonial, todo ello en el último trimestre de 2016.

RESULTADO FINANCIERO

Diciembre acumulado - €m	España	Francia	2016	2015	Var. % ⁽¹⁾
Gasto financiero recurrente - España	(35)	0	(35)	(37)	(4%)
Gasto financiero recurrente - Francia	0	(47)	(47)	(53)	(12%)
Ingreso financiero recurrente	1	0	1	1	53%
Activación de financieros	1	(0)	1	6	(88%)
Resultado financiero recurrente	(34)	(47)	(80)	(83)	3%
Gasto financiero no recurrente	(22)	0	(22)	(40)	(46%)
Variaciones de valor instrumentos financieros	(1)	(2)	(3)	(8)	59%
Resultado financiero	(57)	(48)	(105)	(131)	(20%)

(1) Signo según impacto en beneficio (“*profit impact*”).

El detalle de la variación del gasto financiero recurrente se muestra a continuación:

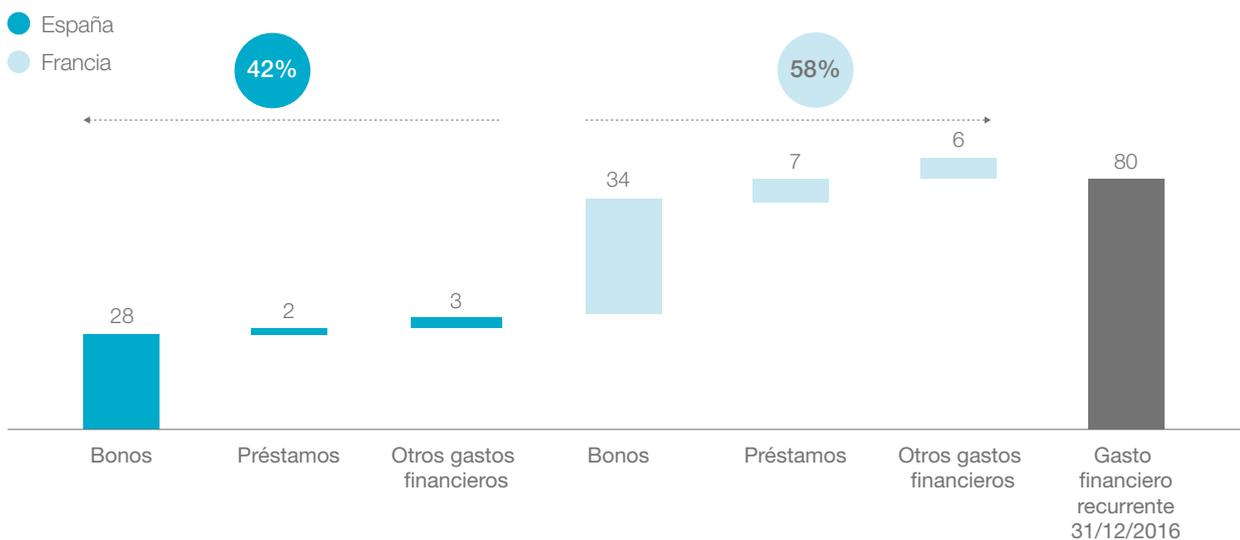


Respecto al gasto financiero no recurrente, el importe de 2016 corresponde principalmente a los costes de la operación de recompra del bono 2019 y las emisiones de bonos. El gasto financiero no recurrente de 2015 se refería a los costes de cancelación del antiguo préstamo sindicado, así como la operación de "Liability Management" realizada por SFL.

El *spread* medio de crédito del año 2016 ha ascendido a 162 p.b. (*versus* 208 p.b. en el mismo período de 2015). El *spread* medio de la deuda actual es de 156 p.b.

El desglose del Gasto financiero recurrente durante el año 2016 ha sido el siguiente:

DESGLOSE GASTO FINANCIERO RECURRENTE - DICIEMBRE 2016



Anexo 1.3 Deuda

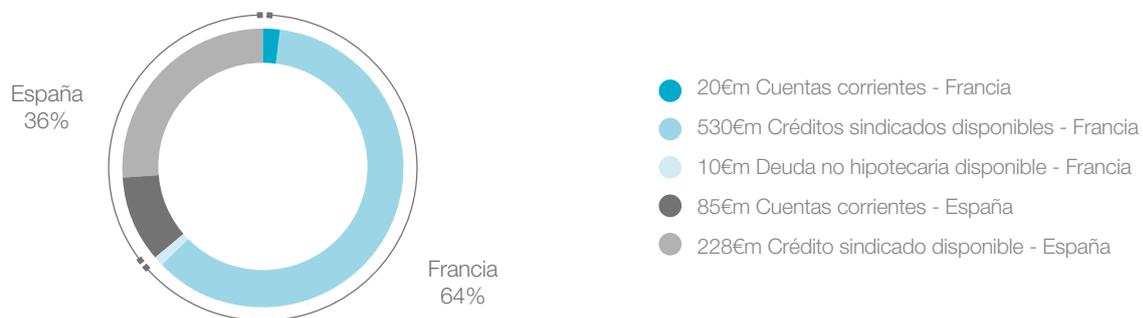
Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La deuda neta del Grupo Colonial a diciembre de 2016, es de 3.528€m. El *LtV* (*Loan to Value*) del Grupo, calculado como el ratio de deuda neta total entre total GAV del Grupo asciende al 41,4%⁽¹⁾ (41,8% a diciembre de 2015). El *LtV Holding*, calculado como deuda neta de la matriz entre el GAV de la matriz

más el NAV de las filiales, es del 35,3%⁽²⁾ (34,7% a diciembre de 2015).

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 31 de diciembre de 2016 a 873€m, distribuidos como se muestra en el gráfico siguiente:

SALDOS DISPONIBLES



PRINCIPALES RATIOS DE ENDEUDAMIENTO

31/12/2016 - €m	Holding	Grupo
Gross Asset Value ⁽³⁾	4.439	8.520
Deuda neta	1.567	3.528
LTV	35,3%	41,4%

(1) Deuda neta Grupo / GAV de los activos incluyendo "transfer costs" + NAV 15,1% Axiare + Autocartera a NAV.

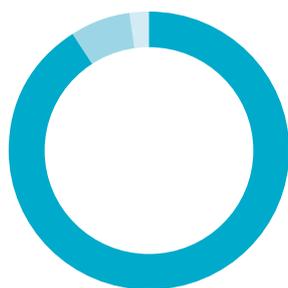
(2) Deuda neta Matriz / GAV Matriz incluyendo "transfer costs" + NAV 58,5% SFL + NAV 15,1% Axiare + Autocartera a NAV.

(3) GAV Grupo a 31/12/2016 incluyendo "transfer costs" + NAV participación 15,1% Axiare + Autocartera.

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

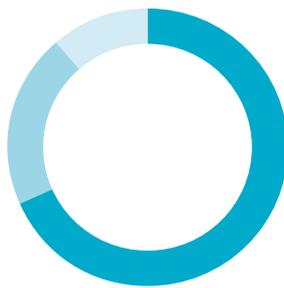
TIPO DE DEUDA DISPUESTA 31/12/2016

España



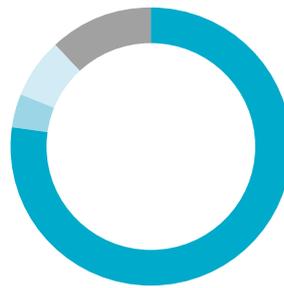
- 91% Bonos
- 7% Sindicado
- 2% Deuda hipotecaria

Francia



- 67% Bonos
- 20% Deuda hipotecaria
- 11% Deuda no hipotecaria

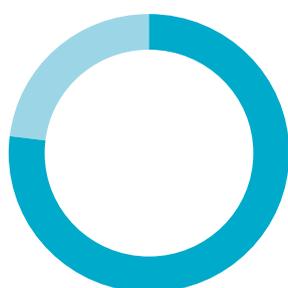
Grupo



- 78% Bonos
- 4% Sindicado
- 7% Deuda hipotecaria
- 12% Deuda no hipotecaria

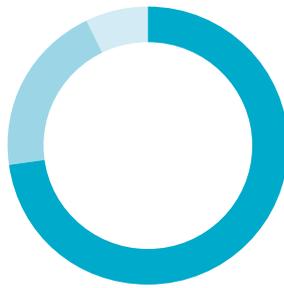
VENCIMIENTO DE DEUDA CONTRATADA 31/12/2016

España



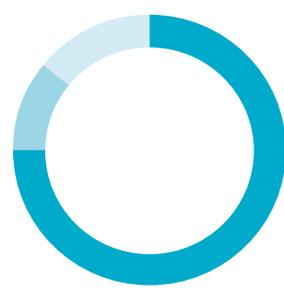
- 77% Menos de 3 años
- 23% Más de 3 años

Francia



- 73% Más de 3 años
- 20% Menos de 1 año
- 7% De 1 a 3 años

Grupo

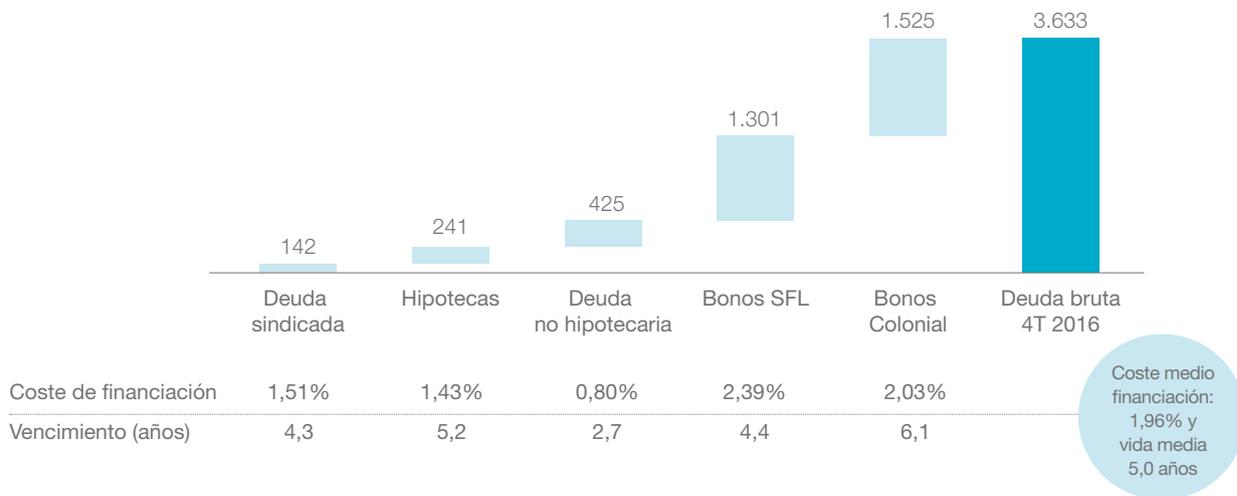


- 75% Más de 3 años
- 11% Menos de 1 año
- 14% De 1 a 3 años

	España	Francia	Total
Spread Deuda actual	161 p.b.	152 p.b.	156 p.b.
Coste Deuda actual	196 p.b.	195 p.b.	196 p.b.
Vida media saldos dispuestos (años)	6,0	4,1	5,0
Vida media deuda contratada (años)	5,8	3,9	4,7
Deuda contratada	1.911€m	2.491€m	4.402€m

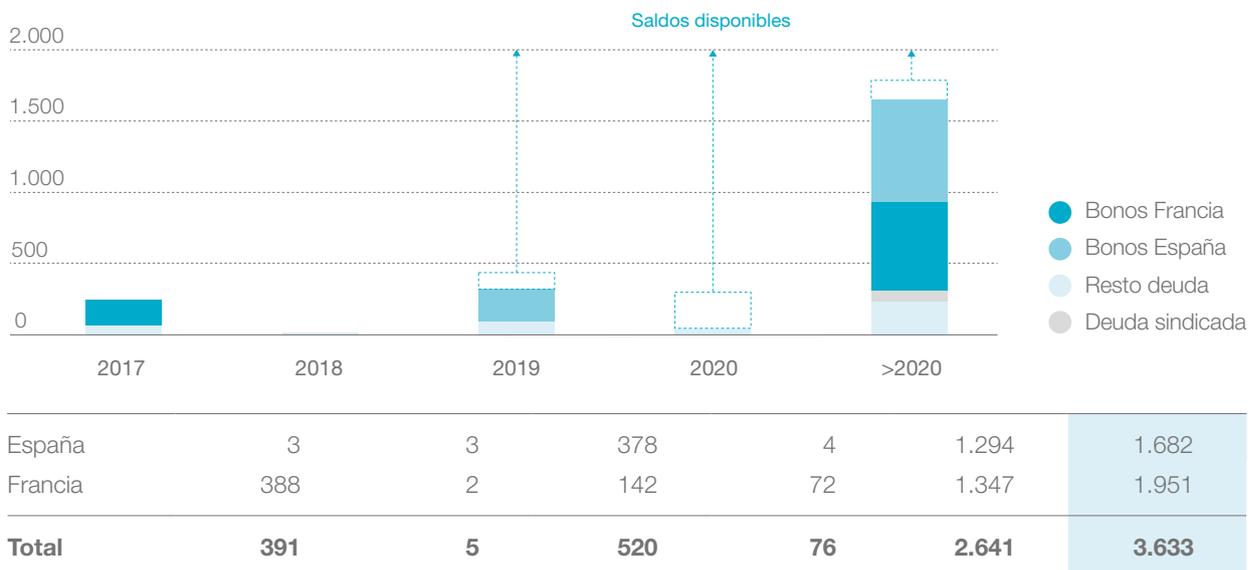
La composición de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

COMPOSICIÓN DE LA DEUDA BRUTA DISPUESTA DEL GRUPO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016



Siendo el desglose de la deuda en función de su vencimiento, el siguiente:

VENCIMIENTO DE DEUDA DISPUESTA

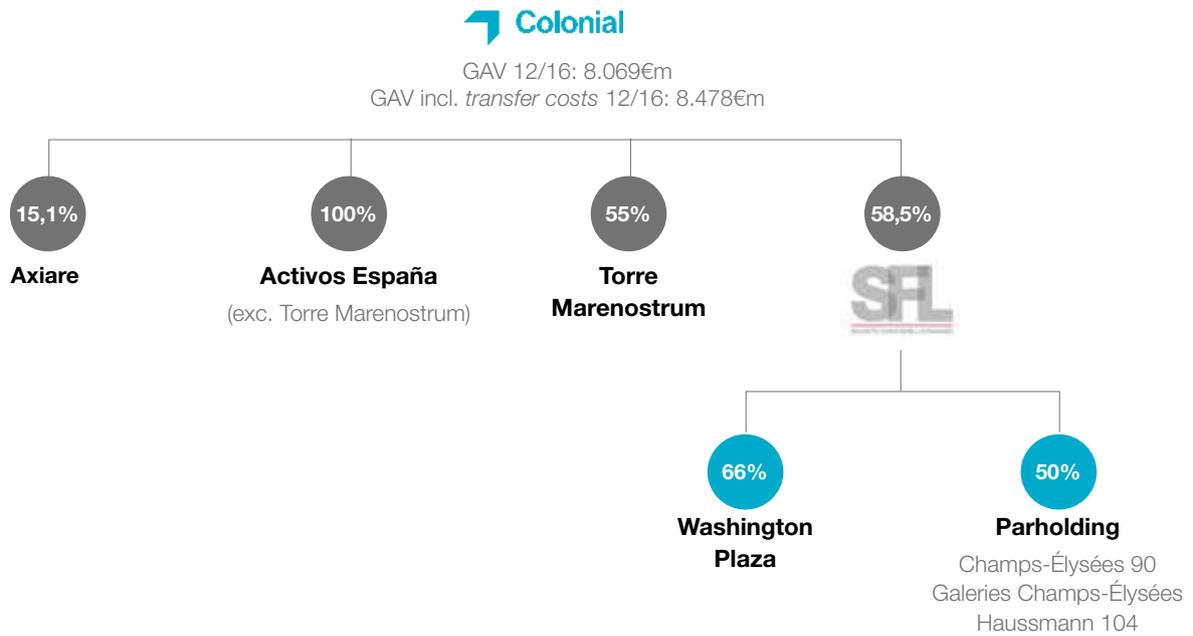


Con motivo de las operaciones descritas anteriormente, Colonial ha reducido los vencimientos de deuda previstos para el ejercicio 2019 en España en un 60% (935€m a

30 de septiembre vs 378€m post operaciones), situando la vida media de la deuda en 5,0 años.

Anexo 1.4 Estructura societaria

GRUPO COLONIAL

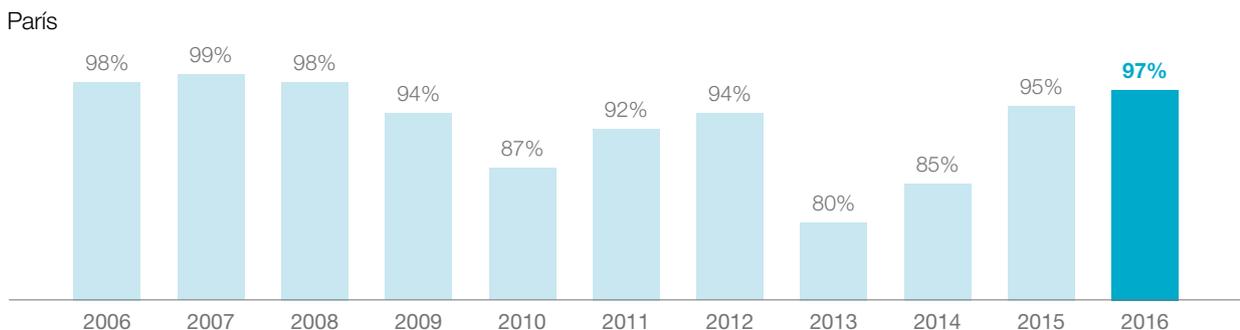
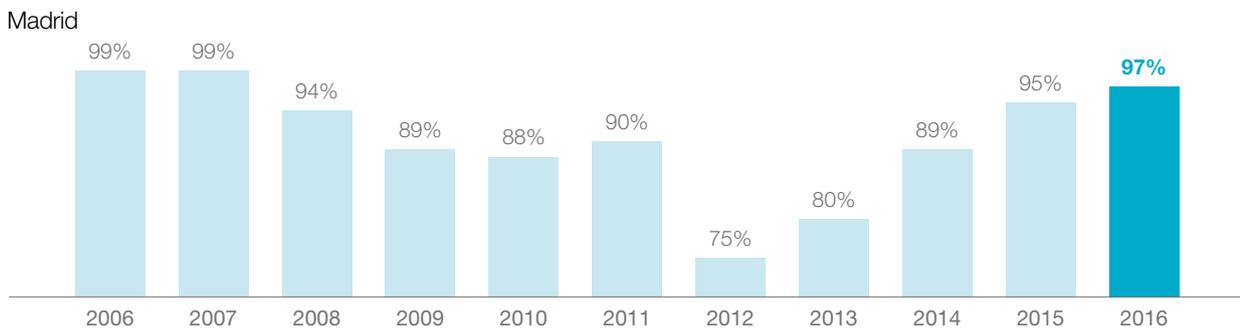
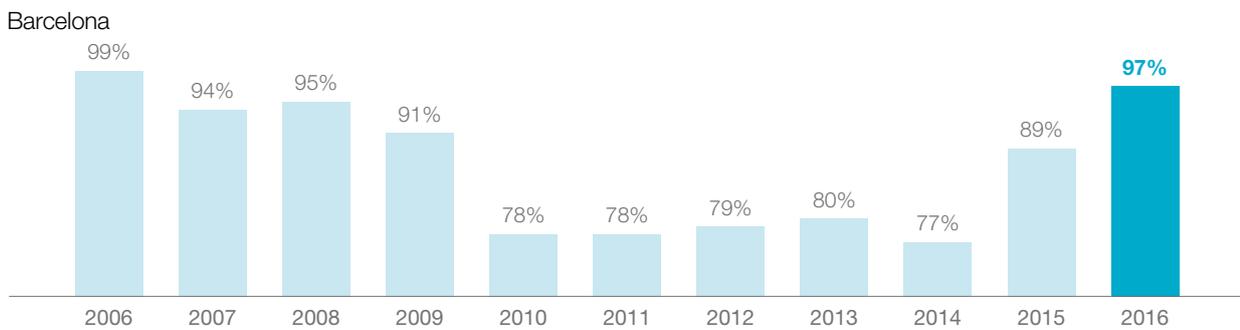
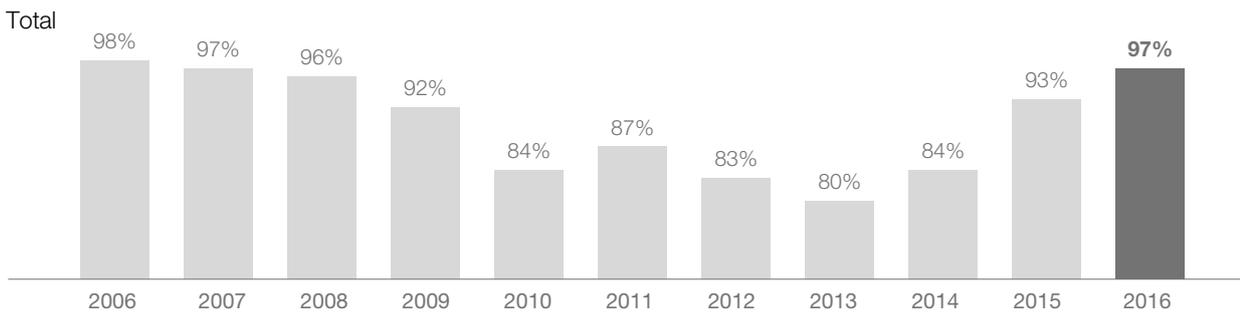


Anexo 1.5 Series históricas

DETALLE SERIES HISTÓRICAS

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Barcelona													
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30
EBITDA Rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%
Madrid													
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43
EBITDA Rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%
París													
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198
EBITDA Rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188
Ebitda / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	93%	92%	92%	92%	92%	95%

Evolución Ocupación Física Oficinas

OCUPACIÓN OFICINAS⁽¹⁾ - EVOLUCIÓN PORTFOLIO COLONIAL**Ocupación física (superficie)**

(1) Superficies ocupadas / Superficies en explotación.

2. Cuentas anuales 2016

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes
Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016,
elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera e Informe
de Gestión Consolidado



Deloitte, S.L.
Avda. Diagonal, 654
08034 Barcelona
España

Tel: +34 932 80 40 40
Fax: +34 932 80 28 10
www.deloitte.es

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Inmobiliaria Colonial, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de Inmobiliaria Colonial, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) y Sociedades Dependientes (en adelante, el Grupo) que comprenden el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016 y el estado del resultado integral consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores 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 de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2.a de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Sociedad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas tomadas en su conjunto.

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

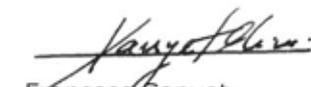
Opini3n

En nuestra opini3n, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situaci3n financiera consolidada de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes a 31 de diciembre de 2016, as3 como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Informaci3n Financiera, adoptadas por la Uni3n Europea, y dem3s disposiciones del marco normativo de informaci3n financiera que resultan de aplicaci3n en Espa1a.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gesti3n consolidado adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situaci3n del Grupo, la evoluci3n de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la informaci3n contable que contiene el citado informe de gesti3n concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificaci3n del informe de gesti3n consolidado con el alcance mencionado en este mismo p3rrafo y no incluye la revisi3n de informaci3n distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C n3 S0692


Francesc Ganyet

24 de febrero de 2017

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

DELOITTE, S.L.

Any 2017 N3m. 20/17/02248
IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

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

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Activos intangibles		2.549	3.090
Inmovilizado material	7	44.061	33.118
Inversiones inmobiliarias	8	7.762.627	6.743.313
Activos financieros no corrientes	9	150.676	8.954
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	16	454	865
Otros activos no corrientes		–	156
Activo no corriente		7.960.367	6.789.496
Activos no corrientes mantenidos para la venta	22	–	12.727
Deudores comerciales y otros	10	116.954	71.966
Activos financieros corrientes		441	9
Activos por impuestos	16	44.689	37.552
Efectivo y medios equivalentes	12	105.200	217.776
Activo corriente		267.284	340.030
Total activo		8.227.651	7.129.526

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)

Estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Capital Social		892.058	797.214
Prima de emisión		731.326	560.606
Reservas Sociedad Dominante		250.634	1.163.954
Resultados negativos de ejercicios anteriores Sociedad Dominante		–	(1.147.975)
Reservas consolidadas		199.417	64.881
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros		(571)	(2.504)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta		1.317	–
Otros instrumentos de patrimonio		3.697	2.895
Valores propios		(49.811)	(17.065)
Resultado del ejercicio		273.647	415.413
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante		2.301.714	1.837.419
Intereses minoritarios		1.706.205	1.612.048
Patrimonio neto	11	4.007.919	3.449.467
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12 y 13	777.531	512.615
Emisión de obligaciones y valores similares	12	2.509.956	2.539.285
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	16	356.658	246.980
Provisiones no corrientes	15	13.674	12.519
Otros pasivos no corrientes	14	54.630	28.018
Pasivo no corriente		3.712.449	3.339.417
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	12 y 13	93.549	59.937
Emisión de obligaciones y valores similares	12	313.927	175.955
Acreedores comerciales	14	69.760	85.642
Pasivos por impuestos	16	17.328	8.902
Provisiones corrientes	15	12.719	10.206
Pasivo corriente		507.283	340.642
Total pasivo y patrimonio neto		8.227.651	7.129.526

Las Notas 1 a 24 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)
Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

Estado del resultado integral	Nota	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	18-a	271.400	231.185
Otros ingresos	18-b	3.057	3.143
Gastos de personal	18-c	(22.293)	(23.296)
Otros gastos de explotación	18-d	(33.481)	(36.481)
Amortizaciones	7	(2.909)	(1.676)
Variación neta de provisiones	18-e	(2.755)	(3.322)
Resultados netos por ventas de activos	18-f	(149)	–
Beneficio de explotación		212.870	169.553
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	18-f	560.777	719.982
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	18-e	(4.373)	(2.474)
Ingresos financieros	18-g	3.559	10.466
Gastos financieros	18-g	(107.794)	(143.852)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	18-g	(648)	2.267
Resultado antes de impuestos		664.391	755.942
Impuesto sobre las ganancias	16	(105.087)	(52.797)
Resultado consolidado neto		559.304	703.145
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		273.647	415.413
Resultado neto atribuido a intereses minoritarios	11	285.657	287.732
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,81	1,30
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,81	1,30

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)
Estado de resultado integral consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

Otro resultado integral	Nota	2016	2015
Resultado consolidado neto		559.304	703.145
Otras partidas del resultado integral registradas directamente en el patrimonio neto		1.134	357
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11 y 13	(244)	615
Resultados por activos financieros disponibles para venta	9	1.317	–
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	11 y 13	61	(258)
Transferencias al resultado integral		3.782	8.122
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	11 y 13	4.217	8.122
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	11 y 13	(435)	–
Resultado integral consolidado		564.220	711.624
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad Dominante		277.031	419.277
Resultado global atribuido a intereses minoritarios		287.189	292.347
Resultado integral básico por acción (Euros)		0,82	1,32
Resultado integral diluido por acción (Euros)		0,82	1,32

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)
Estado de cambios del patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Resultados negativos ejercicios anteriores Sociedad Dominante	Reservas en sociedades consolidadas
Saldo a 31 de diciembre de 2014	11	797.214	560.606	1.165.187	(944.584)	(621.819)
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		–	–	–	–	–
Distribución de resultado 2014		–	–	–	(203.391)	695.385
Cartera valores propios		–	–	(1.182)	–	(926)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	–	–	–
Variaciones de perímetro y otros		–	–	(51)	–	(7.759)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	11	797.214	560.606	1.163.954	(1.147.975)	64.881
Total ingresos y gastos reconocidos en el periodo		–	–	–	–	–
Operaciones con accionistas:						
Aumento de capital		94.844	170.720	(1.905)	–	–
Compensación resultados ejercicios anteriores		–	–	(938.993)	938.993	–
Cartera valores propios		–	–	(957)	–	(861)
Distribución de resultado 2015		–	–	28.535	208.982	130.063
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	–	–	–
Variaciones de perímetro		–	–	–	–	5.270
Otras variaciones		–	–	–	–	64
Saldo a 31 de diciembre de 2016	11	892.058	731.326	250.634	–	199.417

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 2016.

Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Valores propios	Otros instrumentos de patrimonio	Resultado	Intereses minoritarios	Total
(6.368)	-	(21.291)	1.904	491.994	1.376.108	2.798.951
3.864	-	-	-	415.413	292.347	711.624
-	-	-	-	(491.994)	(57.305)	(57.305)
-	-	(4.006)	-	-	70	(6.044)
-	-	-	991	-	873	1.864
-	-	8.232	-	-	(45)	377
(2.504)	-	(17.065)	2.895	415.413	1.612.048	3.449.467
2.067	1.317	-	-	273.647	287.189	564.220
-	-	-	-	-	-	263.659
-	-	-	-	-	-	-
-	-	(31.521)	-	-	(453)	(33.792)
-	-	-	-	(415.413)	(48.752)	(96.585)
-	-	-	629	-	462	1.091
(134)	-	(1.225)	-	-	(144.378)	(140.467)
-	-	-	173	-	89	326
(571)	1.317	(49.811)	3.697	273.647	1.706.205	4.007.919

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Colonial)
 Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio terminado
 el 31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones continuadas	Nota	2016	2015
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado de explotación		212.870	169.553
Ajustes al resultado			
Amortización (+)		2.909	1.676
Variación de provisiones (neto) (+/-)	18	2.755	3.322
Otros	18	(32.515)	3.351
Ganancias/ (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	18	149	–
Resultado ajustado		186.168	177.902
Pagos por impuestos (–)		(8.013)	(39.392)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		352	(13.230)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		(16.127)	(15.754)
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		6.117	3.097
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		168.497	112.623
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (–)			
Activos intangibles		(1.154)	(708)
Activos materiales	7	(2.776)	(165)
Inversiones inmobiliarias	8	(171.368)	(324.604)
Participaciones, activos financieros y otros	2-f y 9	(275.732)	(28.869)
		(451.030)	(354.346)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias	8	17.054	–
		17.054	–
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(433.976)	(354.346)

Miles de Euros

Flujos de efectivo de operaciones continuadas	Nota	2016	2015
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	11	(96.584)	(57.305)
Amortización de deudas con entidades de crédito (-)	12	(292.657)	(1.104.350)
Amortización de deudas con obligacionistas (-)	12	(530.799)	(243.500)
Intereses pagados (+/-)	18	(114.831)	(139.462)
Operaciones con acciones propias (+/-)	11	(48.883)	(7.249)
		(1.083.754)	(1.551.866)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	12	597.412	136.018
Obtención de nueva financiación con obligacionistas (+)	12	650.000	1.750.000
Gastos asociados con ampliaciones de capital	11	(1.905)	(51)
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		(8.850)	(558)
		1.236.657	1.885.409
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		152.903	333.543
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas		(112.576)	91.820
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio de actividades continuadas	14	217.776	125.956
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	105.200	217.776

Inmobiliaria Colonial, S.A.
y Sociedades Dependientes
Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2016

1. Actividad del Grupo Colonial

Actividad del Grupo

Inmobiliaria Colonial, S.A. (anteriormente denominada Grupo Inmocaral, S.A., constituida como Grupo Fosforera, S.A., en adelante la Sociedad Dominante), 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 Avenida Diagonal, 532, de Barcelona.

La actividad de Sociedad Dominante y sus sociedades dependientes (en adelante, el Grupo o Grupo Colonial) es el arrendamiento y enajenación de bienes muebles e inmuebles, que desarrolla en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Soci   Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, subgrupo SFL o SFL para la sociedad dependiente).

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

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

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 del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas relativas a las cuentas anuales consolidadas intermedias 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) 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 2016 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, S.A. y Sociedades Dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016, 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 24 de febrero de 2017.

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 2016, 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.

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 2015, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de junio de 2016.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial, se presentan de acuerdo con las NIIF, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas por el Grupo Colonial se presentan en la Nota 4.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2016 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de estas cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

Aprobadas para su uso en la Unión Europea	Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación de NIC 19 Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013) La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos. 	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
<ul style="list-style-type: none"> • Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 (publicadas en diciembre de 2013) Modificaciones menores de una serie de normas. 	1 de febrero de 2015 ⁽¹⁾
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación de la NIC 16 y NIC 38 Métodos aceptables de depreciación y amortización (publicada en mayo de 2014) Clarifica los métodos aceptables de amortización y depreciación del inmovilizado material e intangible, que no incluyen los basados en ingresos. 	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 11 Contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (publicada en mayo de 2014) Especifica la forma de contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio. 	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 16 y NIC 41 Plantas productoras (publicada en junio de 2014) Las plantas productoras pasarán a llevarse a coste, en lugar de a valor razonable. 	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> • Mejoras a las NIIF Ciclo 2012-2014 (publicada en septiembre de 2014) Modificaciones menores a una serie de normas. 	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 27 Método de puesta en equivalencia en Estados Financieros Separados (publicada en agosto de 2014) Se permitirá la puesta en equivalencia en los estados financieros individuales de un inversor. 	1 de enero de 2016

(1) La fecha de entrada en vigor IASB de esta norma era a partir del 1 de julio de 2014.

Aprobadas para su uso en la Unión Europea	Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones NIC 1 Iniciativa desgloses (Diciembre 2014) Diversas aclaraciones en relación con los desgloses (materialidad, agregación, orden de las notas, etc.). 	1 de enero de 2016
<ul style="list-style-type: none"> • Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28: Sociedades de Inversión (publicada en diciembre de 2014) Clarificaciones sobre la excepción de consolidación de las sociedades de inversión. 	1 de enero de 2016

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no ha sido aún adoptada por la Unión Europea:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones	Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Aprobadas para su uso en la Unión Europea	
<ul style="list-style-type: none"> • NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) Nueva norma de reconocimiento de ingresos (Sustituye a la NIC 11, NIC 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 y SIC-31). 	1 de enero de 2018
<ul style="list-style-type: none"> • NIIF 9 Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014) Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento y baja en cuentas de activos y pasivos financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39. 	1 de enero de 2018
No aprobadas para su uso en la Unión Europea	
<ul style="list-style-type: none"> • Clarificaciones a la NIIF 15 (publicada en abril de 2016) Giran en torno a la identificación de las identificaciones del desempeño, de principal <i>versus</i> agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a las reglas de transición. 	1 de enero de 2018
<ul style="list-style-type: none"> • NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016) Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). 	1 de enero de 2019
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 7 Iniciativa de desgloses (publicada en abril de 2016) Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios. 	1 de enero de 2017
<ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (publicada en enero de 2016) Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas. 	1 de enero de 2017

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones	Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
---	--

No aprobadas para su uso en la Unión Europea

- | | |
|---|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 2 Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio de 2016)
Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones. | 1 de enero de 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIIF 4 Contratos de seguros (publicada en septiembre de 2016)
Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“<i>overlay approach</i>”) o su exención temporal. | 1 de enero de 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Modificación a la NIC 40 Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016)
La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso. | 1 de enero de 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)
Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas). | 1 de enero de 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> • IFRIC 22 Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016)
Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera. | 1 de enero de 2018 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Modificación NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada/negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014)
Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos. | Sin fecha definida |
-

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 activos materiales para uso propio y las inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8).

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

- La clasificación, valoración y el deterioro de las inversiones financieras (Nota 4-e). Estimación de las provisiones oportunas por insolvencias de cuentas a cobrar (Nota 4-f).
- Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4-m y 16).
- La valoración de los activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 4-s).
- El valor de mercado de determinados activos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados (Notas 9 y 13).
- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Notas 15 y 17).

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, 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 o 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 del Grupo.
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 “Intereses minoritarios” 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 intereses minoritarios” 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 potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad Dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.

- La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 25 de mayo de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Moorage Inversiones 2014, S.L. (en adelante, Moorage), propietaria de unos terrenos situados en Barcelona (Nota 8). El importe de dicha adquisición ha sido de 44.745 miles de euros. De ellos, 15.680 miles de euros han quedado aplazados hasta el día 25 de mayo de 2018, y se encuentran registrados en el epígrafe “Otros pasivos no corrientes” del estado de situación financiera consolidado. Se ha entregado un aval por el importe aplazado en garantía del pago aplazado (Nota 14). Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha registrado como mayor coste del activo la totalidad de la contraprestación contingente determinada sobre la base del cálculo definitivo en el contrato de compraventa, por importe de 4.600 miles de euros (Nota 14), toda vez que se ha estimado como probable el devengo de dicha contraprestación.
- Con fecha 29 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl (en adelante, Reig) 2.038.956 acciones representativas del 4,38% del capital social de la sociedad dependiente SFL. La adquisición se ha llevado a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad Dominante de 1.019.478 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 90.805.920 acciones de Colonial (Nota 11) valoradas en 63.564 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad Dominante de 1.019.478 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 50.974 miles de euros. Tras la operación, la Sociedad Dominante ha pasado a mantener 26.765.356 acciones de la sociedad dependiente SFL, representativas del 57,52% de su capital social. Dicha operación ha supuesto un incremento del patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante de 2.011 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido el 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate S.L. (en adelante, Hofinac), propietaria de dos inmuebles situados en Madrid (Nota 8), mediante la aportación no dineraria del 100% de las participaciones sociales de Hofinac a la Sociedad Dominante en contraprestación a la suscripción de 288.571.430 acciones de Colonial (Nota 11) valoradas en 202.000 miles de euros.
- Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido a APG Strategic Real Estate Pool (en adelante, APG) 475.247 acciones de SFL representativas de un 1,02% de su capital social. La adquisición se ha llevado a cabo mediante dos operaciones: (i) la aportación a la Sociedad Dominante de 237.463 acciones de SFL en contraprestación a la suscripción de 2.116.508 acciones de Colonial (Nota 11) valoradas en 13.922 miles de euros; y (ii) la venta a la Sociedad Dominante de 237.624 acciones a un precio de 50,00 euros por acción por importe de 11.881 miles de euros. Dicha operación ha supuesto un incremento del patrimonio neto atribuible de la Sociedad Dominante de 1.900 miles de euros.

– Con fecha 29 de diciembre de 2016 la Sociedad Dominante ha adquirido a la Fundación Amparo del Moral el 100% del capital social de la sociedad española Fincas y Representaciones S.A. (en adelante, Finresa), propietaria de un inmueble situado en Madrid (Nota 8), así como de otros inmovilizados (Nota 7), por importe de 47.678 y 8.842 miles de euros, respectivamente.

Por su parte, las variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2015 fueron las siguientes:

– Con fecha 28 de mayo de 2015 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Danieltown Spain, S.L.U., propietaria de un inmueble situado en la calle Estébanez Calderón de Madrid. El importe de dicha adquisición fue de 30.038 miles de euros. Dicha adquisición no fue significativa sobre el patrimonio, la cifra de activos ni el resultado del Grupo.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, las sociedades dependientes Colonial Invest, S.L.U., Colonial Tramit, S.L.U., SB2 SAS, SB3 SAS y SCI SB3 están inactivas.

g) Situación financiera

A 31 de diciembre de 2016 el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 239.999 miles de euros, fundamentalmente motivado por la reclasificación al pasivo corriente del nominal pendiente de la emisión de obligaciones de SFL con vencimiento en noviembre 2017. En este sentido, en la preparación de las presentes cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad Dominante han tomado en consideración la capacidad de disposición adicional contratada por el Grupo (Nota 12).

h) Comparación de la información

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

i) 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.

j) 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 2015.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016 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	54.839
A reserva legal	5.484
A dividendo	49.355

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante someterá a la aprobación de la Junta de Accionistas una propuesta de distribución de dividendos de 0,165 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones en circulación, supondría un dividendo total máximo de 58.876 miles de euros. El importe definitivo del dividendo, así como la naturaleza de las reservas a distribuir, será determinado con carácter previo a su distribución en función de las acciones que la Sociedad Dominante mantenga en autocartera (Nota 11).

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

Miles de Euros

	2011	2012	2013	2014	2015
Dividendos distribuidos	–	–	–	–	47.833

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, 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.

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 7)

Inmuebles para uso propio

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

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

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

Otro inmovilizado

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan al estado de resultado integral consolidado del ejercicio en que se incurren.

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		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	4 a 10	10 a 50
Otro inmovilizado	4 a 10	5 a 40

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta o retiro de un activo 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 8)

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 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. 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 (JLL Valoraciones para los ejercicios 2016 y 2015 y CBRE Valuation Advisory para el ejercicio 2016 en España, y CBRE, Jones Lang LaSalle y BNP Paribas Real Estate, en Francia, tanto para los ejercicios 2016 como 2015), 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 2016 y 2015 es principalmente el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del 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 2016 y 2015, se detallan en los siguientes cuadros:

Yields (%) – Oficinas	Brutas	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	5,10	5,54
Total cartera	5,17	5,57
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,75	4,92
Total cartera	4,77	4,91
Paris – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,70	4,08
Total cartera	3,70	4,08

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2016

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	2,5	2,5	2,5	2,25	2,25
Total cartera	2,5	2,5	2,5	2,25	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
Paris –					
Cartera en explotación	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	0,0	1,0	2,0	2,0	2,0

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2015

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona –					
Cartera en explotación	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Total cartera	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Madrid –					
Cartera en explotación	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Total cartera	0,5	0,75	1,25	2,0	2,0
Paris –					
Cartera en explotación	0,8	1,40	2,0	1,9	1,9
Total cartera	0,8	1,40	2,0	1,9	1,9

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 2016 y 2015, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

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 2016	7.927.918	518.842	(454.174)
Diciembre 2015	6.912.522	431.620	(383.189)

Asimismo, para el resto de variable 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.

El detalle de los costes financieros capitalizados durante los ejercicios 2016 y 2015 se detalla en el siguiente cuadro (Nota 18-g):

	Miles de Euros Capitalizado en el periodo	Tipo de interés medio
Ejercicio 2016:		
Inmobiliaria Colonial, S.A.	824	2,86%
Danieltown Spain S.L.U.	43	2,86%
Moorage inversiones 2014, S.L.U.	19	2,82%
Subgrupo SFL	291	1,94%
Total ejercicio 2016:	1.177	-
Ejercicio 2015:		
Danieltown Spain S.L.U.	1	3,40%
Subgrupo SFL	6.048	2,77%
Total ejercicio 2015:	6.049	-

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2016 y 2015 derivados del alquiler de inmuebles de inversión han ascendido a 271.400 y 231.185 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).

Bienes en régimen de arrendamiento financiero

Los derechos de uso y de opción de compra derivados de la utilización de inmovilizados materiales e inversiones inmobiliarias en régimen de arrendamiento financiero se registran por el valor al contado del bien en el momento de la adquisición, clasificándose según la naturaleza del bien afecto al contrato cuando los términos del arrendamiento transfieran significativamente al Grupo todos los riesgos y beneficios de la propiedad del arrendamiento. A 31 de diciembre de 2015, la totalidad de dichos derechos correspondía a inversiones inmobiliarias, y en consecuencia se valoraban a valor de mercado y no se amortizaban. A 31 de diciembre de 2016 el Grupo no mantiene ningún activo en régimen de arrendamiento financiero (Nota 12).

En los epígrafes "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" (Nota 12), tanto corriente como no corriente, del estado de situación financiera consolidado se reflejaba la deuda total por las cuotas de arrendamiento a su valor actual minoradas por los gastos a distribuir. El gasto financiero de la operación se registraba en el estado de resultado integral consolidado en el momento del pago de cada una de las cuotas a lo largo de la duración del contrato con un criterio financiero.

El resto de arrendamientos son considerados como arrendamientos operativos y se registran como gasto en base a su devengo anual.

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). 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 (Notas 9)

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.

- Activos financieros no derivados: en esta partida se incluyen los 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 de “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 patrimonio neto el resultado de las variaciones de dicho valor razonable. En el caso de participaciones en sociedades dedicadas al negocio inmobiliario, y cuyo activo esté fundamentalmente compuesto por inversiones inmobiliarias, el Grupo considera que la mejor aproximación a su valor razonable es el EPRA NNAV o EPRA NAV Triple Neto.

Pasivos financieros (Nota 12)

Los pasivos financieros incluyen, básicamente, deudas con entidades de crédito 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 10)

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. En este sentido, a 31 de diciembre de 2016 y 2015 el Grupo no mantenía activos en mora no deteriorados de carácter significativo.

Durante el ejercicio 2016 se han deteriorado cuentas por cobrar por importe neto de 2.896 miles de euros con cargo al epígrafe “Variación neta de provisiones” del estado de resultado integral consolidado del ejercicio.

g) Efectivo y medios equivalentes (Nota 12)

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 pueda 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 11)

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 (Notas 15 y 17)

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 (Nota 15). Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 17.

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 2016, la Sociedad Dominante no mantiene provisión alguna por este concepto.

Compromisos por pensiones (Nota 15)

Durante el ejercicio 2016 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.

Las aportaciones efectuadas por la Sociedad Dominante por este concepto en el ejercicio 2016 ascienden a 235 miles de euros y se reconocen en el epígrafe "Gastos de Personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18-c). Al cierre del ejercicio 2016 no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

El subgrupo SFL mantiene a 31 de diciembre de 2016, 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 17. 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.

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 13)

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, tanto para el ejercicio 2016 como para el 2015).

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 “Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros” del Patrimonio neto hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados al 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 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 en el estado de resultado integral consolidado.

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito 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 Patrimonio Neto se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en Patrimonio Neto se transfiere al estado de resultado integral consolidado 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 patrimonio neto se transfieren a los resultados netos 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.

Se considera 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 ingresos vinculados a incentivos o periodos de carencia (Notas 4-n y 10) que son linealizados durante la duración del contrato de alquiler y que se consideran un activo corriente.

Asimismo, las deudas con entidades de crédito se clasifican como no corrientes si 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 16)

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 y en sociedades integrantes del Grupo Fiscal, se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2016. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75% (del 7,5% a 31 de diciembre de 2015).

La Sociedad Dominante es la cabecera de un Grupo de sociedades acogido al Régimen de Consolidación fiscal, con el grupo fiscal nº 6/08.

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 permitió en dicha fecha registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado, tributando a un tipo impositivo del 16,5% (en adelante “*exit tax*”), pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas con efectos contables a 1 de enero de 2003.

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 Locaparís 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, lo siguiente:

- La participación máxima a ostentar por parte de un solo accionista en la sociedad SIIC será del 60%, a efectos de que ésta pueda mantener el régimen, estableciéndose un plazo de transición de dos años para cumplir con dicho requisito, desde la fecha de entrada en vigor de la norma, que finalizaba el 30 de diciembre de 2008.
- 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.

Con fecha 18 de diciembre de 2008, se aprobó una nueva modificación del régimen SIIC (“SIIC 5”), en la cual se pospuso la fecha límite para cumplir el requisito referente a la participación máxima de un solo accionista en la sociedad SIIC fijado en el 60% hasta el día 1 de enero de 2010. La Sociedad Dominante, mantiene en SFL un porcentaje de participación inferior al 60%.

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 aplica practicar la retención en origen del 20% mencionada anteriormente.

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, 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 NIC 17, 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 2016 y 2015, 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.

Condiciones de arrendamiento específicas

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. De acuerdo con la SIC 15, el Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas a lo largo del periodo del arrendamiento utilizando un sistema lineal. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

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

o) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias (Nota 4-c), que son activos 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 típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y 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, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos en los ejercicios 2016 y 2015 ha ascendido a 48.400 y 45.357 miles de euros, respectivamente, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado integral consolidado.

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron ingresos por rentas durante los ejercicios 2016 y 2015, incluidos dentro del epígrafe "Beneficio de explotación" del estado de resultado integral consolidado, ascienden a 66.720 y 63.010 miles de euros, respectivamente. 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 no corrientes mantenidos para la venta (Nota 22)

Los activos no corrientes 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 no corrientes como activos 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. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, se ha recogido en el estado de situación financiera consolidado el importe de los activos para los que se cumple con todos los requisitos para su clasificación como activos mantenidos para la venta.

t) Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos 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 2016 y 2015.

El desglose de los activos y pasivos del Grupo valorados al valor razonable según los citados niveles, es el siguiente:

31 de diciembre de 2016
Miles de Euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Inversiones inmobiliarias	–	–	7.762.627
Activos financieros no corrientes disponibles para la venta	–	–	138.293
Total activos	–	–	7.900.920
Pasivos			
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos	–	–	871.080
Emisión de obligaciones y valores similares (**)	2.917.451	–	–
Instrumentos financieros derivados (*):			
No calificados de cobertura	–	3.414	–
Total pasivos	2.917.451	3.414	871.080

(*) A 31 de diciembre de 2016, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no difiere de manera significativa del valor en libros reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 13).

(**) A 31 de diciembre de 2016, el valor en libros de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad Dominante asciende a 1.300.700 y 1.525.000 miles de euros, respectivamente (Nota 12).

31 de diciembre de 2015
Miles de Euros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Inversiones inmobiliarias	–	–	6.743.313
Activos no corrientes mantenidos para la venta	–	–	12.727
Total activos	–	–	6.756.040
Pasivos			
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos	–	–	573.516
Emisión de obligaciones y valores similares (**)	2.732.273	–	–
Instrumentos financieros derivados (*):			
Cobertura de flujos de efectivo	–	3.058	–
No calificados de cobertura	–	2.778	–
Total pasivos	2.732.273	5.836	573.516

(*) A 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados no difiere de manera significativa del valor en libros reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto (Nota 13).

(**) A 31 de diciembre de 2015, el valor en libros de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad Dominante asciende a 1.456.500 y 1.250.000 miles de euros, respectivamente. (Nota 12).

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.

El resultado diluido por acción se determina de forma similar al resultado básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las obligaciones convertibles en vigor al cierre del ejercicio. A 31 de diciembre de 2016 no existen obligaciones pendientes de conversión en acciones de la Sociedad Dominante.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó una agrupación y cancelación de acciones en que se dividía el capital para su canje por acciones de nueva emisión, en la proporción de 1 nueva por cada 10 acciones preexistentes (Nota 11). En consecuencia, el resultado básico y diluido por acción, se ha calculado, de acuerdo con las NIIF, considerando que dicha operación se ha realizado al inicio del primer período presentado, esto es, el 1 de enero de 2015.

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Resultado consolidado del ejercicio atribuido a los accionistas de la Sociedad Dominante:	273.647	415.413
– procedente de actividades continuadas	273.647	415.413
	Nº de acciones	Nº de acciones
Número promedio de acciones ordinarias (en miles)	336.240	318.584
Número promedio de acciones ordinarias diluidas (en miles)	336.240	318.584
	Euros	Euros
Resultado básico y diluido por acción:	0,81	1,30
– procedente de actividades continuadas	0,81	1,30

6. Información financiera por segmentos

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 2016 y que se ha utilizado por la Dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

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 venta de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

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, y por tanto, no puedan ser distribuidos utilizando un criterio razonable. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional. 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 2016

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos							
Cifra de negocios (Nota 18-a)	30.343	42.558	198.137	362	271.400	–	271.400
Otros ingresos (Nota 18-b)	8	11	2.640	–	2.659	398	3.057
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 18-f)	557	(706)	–	–	(149)	–	(149)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	28.357	35.209	190.522	207	254.295	(41.425)	212.870
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-e)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)
Resultado financiero (Nota 18-g)	–	–	–	–	–	(104.883)	(104.883)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	664.391	664.391
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	–	–	–	–	–	559.304	559.304
Resultado actividades Discontinuas	–	–	–	–	–	–	–
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	559.304	559.304
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 18-i)	–	–	–	–	–	(285.657)	(285.657)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	273.647	273.647

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2016.

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							
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8)	807.984	1.349.566	5.605.423	6.761	7.769.734	39.503	7.809.237
Activos financieros	1.081	1.250	699	–	3.030	253.287	256.317
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	454	454
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	161.643	161.643
Total Activo	893.803	1.339.016	5.740.847	6.391	7.980.057	247.594	8.227.651

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 12)	–	–	–	–	–	871.080	871.080
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 12)	–	–	–	–	–	2.823.883	2.823.883
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	69.760	69.760
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	455.009	455.009
Total Pasivo	–	–	–	–	–	4.219.732	4.219.732

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	49.147	47.782	67.990	–	164.919	–	164.919
Amortizaciones	(4)	–	(489)	–	(493)	(2.416)	(2.909)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:							
Variación de provisiones	(1)	(1.545)	743	–	(803)	(1.952)	(2.755)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	44.673	77.130	438.040	934	560.777	–	560.777
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-e)	(7.531)	–	–	–	(7.531)	3.158	(4.373)

Información por segmentos 2015

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Ingresos	27.102	35.331	170.099	–	232.532	1.796	234.328
Cifra de negocios (Nota 18-a)	27.087	35.304	168.794	–	231.185	–	231.185
Otros ingresos (Nota 18-b)	15	27	1.305	–	1.347	1.796	3.143
Beneficio / (Pérdida) neta por ventas de Activos (Nota 18-f)	–	–	–	–	–	–	–
Beneficio / (Pérdida) de explotación	22.972	30.399	155.130	(245)	208.256	(38.703)	169.553
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	92.233	118.776	513.654	(4.681)	719.982	–	719.982
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-e)	(2.880)	(390)	(11)	–	(3.281)	807	(2.474)
Resultado financiero (Nota 18-g)	–	–	–	–	–	(131.119)	(131.119)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	755.942	755.942
Resultado consolidado neto de actividades continuadas	–	–	–	–	–	703.145	703.145
Resultado actividades Discontinuas	–	–	–	–	–	–	–
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	703.145	703.145
Resultado neto atribuido a intereses Minoritarios (Nota 18-i)	–	–	–	–	–	(287.732)	(287.732)
Resultado neto atribuido a los Accionistas de la Sociedad (Nota 5)	–	–	–	–	–	415.413	415.413

No se han producido transacciones significativas entre segmentos durante el ejercicio 2015.

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							
Activos intangibles, inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (Notas 7 y 8)	682.333	962.490	5.100.299	(4)	6.745.118	34.403	6.779.521
Activos financieros	91.213	1.208	13.182	–	105.603	121.136	226.739
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	1.021	1.021
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	109.518	109.518
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 22)	–	6.942	–	5.785	12.727	–	12.727
Total Activo	773.546	970.640	5.113.481	5.781	6.863.448	266.078	7.129.526

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 12)	–	–	–	–	–	572.552	572.552
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 12)	–	–	–	–	–	2.715.240	2.715.240
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	85.642	85.642
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	306.625	306.625
Total Pasivo	–	–	–	–	–	3.680.059	3.680.059

Miles de Euros

	Patrimonio				Total Patrimonio	Unidad Corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto			
Otra información							
Inversiones en inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias	4.789	168.290	192.265	–	365.344	186	365.530
Amortizaciones	(1)	–	(492)	–	(493)	(1.183)	(1.676)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferentes a las amortizaciones del periodo:							
Variación de provisiones	6	(994)	(252)	–	(1.240)	(2.082)	(3.322)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 18-f)	92.233	118.776	513.654	(4.681)	719.982	–	719.982
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 18-e)	(2.880)	(390)	(11)	–	(3.281)	807	(2.474)

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en las distintas partidas del “Inmovilizado material” durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inmuebles para uso propio			Otro inmovilizado			Total		
	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Coste	Amortización acumulada	Coste	Amortización acumulada	Deterioro del valor	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	43.110	(7.259)	(8.608)	11.554	(5.812)	54.664	(13.071)	(8.608)	32.985
Adiciones o dotaciones	2	(273)	–	163	(883)	165	(1.156)	–	(991)
Retiros	–	–	808	(454)	53	(454)	53	808	407
Trasposos	–	–	–	717	–	717	–	–	717
Saldo a 31 de diciembre de 2015	43.112	(7.532)	(7.800)	11.980	(6.642)	55.092	(14.174)	(7.800)	33.118
Adiciones o dotaciones	1.671	(282)	–	1.061	(946)	2.732	(1.228)	–	1.504
Altas perímetro (Nota 2-f)	9.271	(448)	–	593	(574)	9.864	(1.022)	–	8.842
Retiros	(2.810)	192	3.159	(595)	581	(3.405)	773	3.159	527
Trasposos	–	–	–	70	–	70	–	–	70
Saldo a 31 de diciembre de 2016	51.244	(8.070)	(4.641)	13.109	(7.581)	64.353	(15.651)	(4.641)	44.061

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 valor de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la cuenta "Inmuebles para uso propio".

Las altas de perímetro derivadas de la adquisición de Finresa (Nota 2-f), por importe de 8.842 miles de euros, corresponden a unos terrenos y dos pisos sitios en Madrid.

Los retiros se corresponden con la venta de uno de los pisos adquiridos a Finresa por importe de 2.100 miles de euros, generando un resultado negativo de 706 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores por importe de 3.159 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 18-e). En el ejercicio 2015 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos registrado en ejercicios anteriores de 808 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, como consecuencia de la enajenación por parte del Grupo de bienes incluidos dentro de la partida de "Otro inmovilizado" los beneficios de 14 miles de euros, determinados como la diferencia entre su precio de venta y su valor neto contable, fueron reconocidos en el estado de resultado integral consolidado.

8. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación consolidado durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inversiones inmobiliarias	Inmovilizado en curso	Anticipos de inmovilizado	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	5.344.962	311.767	6.580	5.663.309
Adiciones	187.285	148.627	–	335.912
Altas perímetro (Nota 2-f)	–	29.971	–	29.971
Retiros	(3.281)	–	(6.580)	(9.861)
Trasposos	328.854	(329.987)	–	(1.133)
Variaciones de valor (Nota 18-f)	716.452	8.663	–	725.115
Saldo a 31 de diciembre de 2015	6.574.272	169.041	–	6.743.313
Adiciones	91.723	73.196	–	164.919
Altas perímetro (Nota 2-f)	270.050	31.866	–	301.916
Retiros	(7.532)	–	–	(7.532)
Trasposos	(22.881)	22.572	–	(309)
Variaciones de valor (Nota 18-f)	557.296	3.024	–	560.320
Saldo a 31 de diciembre de 2016	7.462.928	299.699	–	7.762.627

Movimientos del ejercicio 2016

Las adiciones del ejercicio 2016 corresponden a las siguientes operaciones:

- Con fecha 21 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid por importe de 35.051 miles de euros, costes de adquisición incluidos.
- Con fecha 28 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido un inmueble sito en la calle Travesera de Gràcia, 47-49 de Barcelona por importe de 42.043 miles de euros, costes de adquisición incluidos.
- El resto de adiciones corresponde a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles del subgrupo SFL por importe de 67.990 miles de euros y en inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe de 19.835 miles de euros. Los importes anteriores incluyen 1.177 miles de euros de costes financieros capitalizados (Nota 4-c).

Adicionalmente, y según lo comentado en la Nota 2-f, se han producido las siguientes altas de perímetro:

- Con fecha 28 de mayo de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Moorage, lo que ha supuesto un alta en el perímetro de los terrenos sitios en la calle Ciudad de Granada de Barcelona, por importe de 53.854 miles de euros.
- Con fecha 30 de junio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las participaciones sociales de Hofinac, lo que ha supuesto una alta en el perímetro de dos inmuebles situados en las calles Santa Hortensia, 26-28 y Serrano, 73 de Madrid, por importe conjunto de 200.384 miles de euros.
- Con fecha 29 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido la totalidad de las acciones sociales de Finresa, lo que ha supuesto una alta en el perímetro de un inmueble situado en Madrid, por importe de 47.678 miles de euros.

Durante el ejercicio 2016 se han registrado bajas por sustitución por importe de 7.532 miles de euros (Nota 18-e).

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el mes de mayo de 2015 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Danielstown Spain, S.L.U., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón (Nota 2-f). Dicha adquisición ha supuesto una alta de perímetro por importe de 29.971 miles de euros.

Durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble sito en París, en la calle Percier, por importe de 67.547 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2015, la Sociedad Dominante adquirió tres inmuebles sitios en Madrid, por importe conjunto de 134.871 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Por último, el Grupo realizó proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.256 miles de euros (Richelieu, Call-Lda, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros), así como inversiones en diversos inmuebles del resto de Sociedades del Grupo por importe aproximado de 8.238 miles de euros.

Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los beneficios por revalorización de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2016 y 2015, por importes de 560.777 y 725.115 miles de euros (Nota 18-f), respectivamente. Dicha variación de valor corresponde a la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2016 y 2015 (Nota 4-c).

Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso a 31 de diciembre de 2016 y 2015, es la siguiente:

Superficie total (m²) inversiones inmobiliaria

	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso		Total	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Mínimas						
Barcelona (*)	286.216	285.935	59.368	31.520	345.584	317.455
Madrid	355.779	256.105	38.263	30.014	394.042	286.119
Resto España	12.735	458	–	–	12.735	458
París (*)	415.174	414.190	45.855	51.272	461.029	465.462
	1.069.904	956.688	143.486	112.806	1.213.390	1.069.494

(*) Se incluye el 100% de la superficie de Washington Plaza (inmueble perteneciente a la sociedad del Grupo SCI Washington, sociedad participada en un 66% por SFL), de los inmuebles Haussmann, Champs Élysées, 82-88 y Champs Élysées, 90 (pertenecientes al subgrupo Parholding, participado en un 50% por SFL) y del inmueble Torre del Gas (perteneciente a Torre Marenstrum, S.L., participado en un 55% por la Sociedad Dominante).

A 31 de diciembre de 2016, SFL y Torre Marenstrum, S.L. tienen entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios cuyo valor contable asciende a 862.787 miles de euros, en garantía de deudas por importe de 241.000 miles de euros. A 31 de diciembre de 2015, los importes anteriores ascendían a 932.850 y 273.479 miles de euros.

Durante el mes de junio de 2016, la sociedad dependiente SFL ha ejecutado la opción de compra del último contrato de arrendamiento financiero que mantenía, pasando a ser propietaria del inmueble sito en Wagram, 131. El importe satisfecho por el ejercicio de la opción ha ascendido a 26.000 miles de euros.

9. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2015	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	31 de diciembre de 2016
Depósitos y fianzas constituidos	8.954	3.343	–	12.297
Activos financieros disponibles para la venta	–	138.293	–	138.293
Total	8.954	137.950	–	150.676

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2014	Adquisiciones o dotaciones	Enajenaciones o reducciones	31 de diciembre de 2015
Depósitos y fianzas constituidos	10.070	888	(2.004)	8.954
Total	10.070	888	(2.004)	8.954

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.

Activos financieros disponibles para la venta – Participación en Axiare SOCIMI

Con fecha 31 de noviembre de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido 10.846.541 acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., (Axiare, en adelante) representativas del 15,09% de su capital social, por importe de 136.976 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

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

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad Dominante ha registrado 1.317 miles de euros en el epígrafe “Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros” del estado de situación financiera consolidado (Nota 11), como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión (Nota 4-e), tomando como referencia el último NNNAV publicado por Axiare, correspondiente a 30 de junio de 2016, que ascendía a 12,75 euros por acción. La cotización de Axiare a 30 de diciembre de 2016 era de 13,82 euros por acción.

Crédito a Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U.

Como consecuencia de la operación de reestructuración de la deuda financiera de la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., en adelante "DUE", la Sociedad 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. Al respecto, a 31 de diciembre de 2016 el importe pendiente de disposición asciende a 10.563 miles de euros, para los que atendiendo a la obligación contraída, la Sociedad Dominante mantiene registrada la oportuna provisión en el epígrafe "Provisiones no corrientes" del estado de situación financiera consolidado adjunto. La Sociedad Dominante tiene provisionado la totalidad del préstamo concedido DUE.

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

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

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

10. Deudores comerciales y otros

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Clientes por ventas y prestación de servicios	16.337	16.793
Periodificación incentivos al arrendamiento	103.125	59.160
Otros deudores	85.810	85.630
Deterioro del valor de créditos comerciales (Nota 18-e)	(89.094)	(90.093)
Otros activos corrientes	776	476
Total deudores comerciales y otros	116.954	71.966

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 2016 y 2015 saldos vencidos significativos.

Periodificación incentivos al arrendamiento

Recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos 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 (Nota 4-n). De ellos, 87.596 miles de euros tienen vencimiento superior a 1 año.

Otros deudores y deterioro del valor de créditos comerciales

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 (Nota 18-e).

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

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

11. Patrimonio neto

Capital social

A 31 de diciembre de 2014 y 2015, el capital social estaba representado por 3.188.856.640 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

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

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

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

En consecuencia, a 31 de diciembre de 2016 el capital social está representado por 356.823.399 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con las comunicaciones sobre el número de 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 2016 y 2015, eran las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista:	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Número de acciones	% de participación	Número de acciones (*)	% de participación
Qatar Investment Authority	41.593.367	11,66%	415.963.672	13,04%
Grupo Finaccess (**)	41.139.685	11,53%	–	–
Aguila Ltd.	21.800.184	6,11%	218.001.838	6,84%
Joseph Charles Lewis	17.617.708	4,94%	162.167.654	5,09%
Grupo Villar-Mir (**)	11.906.969	3,34%	464.512.350	14,57%
BlackRock Inc	10.885.211	3,05%	–	–
Deutsche Bank A.G. (**)	8.135.390	2,28%	29.235.244	0,92%
Fidelity International Limited	6.248.471	1,75%	62.484.713	1,96%
Invesco Limited	3.540.788	0,99%	35.407.880	1,11%
Third Avenue Management LLC	–	–	97.030.111	3,04%
Mora Banc Grup, S.A.	–	–	223.064.422	7,00%

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

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

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

Con fecha 5 y 20 de enero de 2017, BlackRock Inc ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante reduciendo su número de acciones hasta 9.780.025, representativas del 2,74% del capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 12 de enero de 2017, Grupo Villar-Mir ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante reduciendo su número de acciones hasta 5.419.255, representativas del 1,52% del capital social de la Sociedad Dominante.

Con fecha 18 de enero de 2017, Fidelity International Limited ha realizado operaciones de compraventa de acciones de la Sociedad Dominante reduciendo su número de acciones hasta 3.543.721, representativas del 0,99% del capital social de la Sociedad Dominante.

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

Asimismo, la Junta General celebrada el 24 de abril de 2015, acordó delegar a favor del Consejo de Administración la facultad de emitir, en nombre de la Sociedad Dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo de cinco años, obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad Dominante y/o canjeables por acciones de la Sociedad Dominante o de cualesquiera terceras entidades, con expresa atribución, en caso de emisión de obligaciones y/o bonos convertibles, de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas así como aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los

valores que puedan realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 350.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

Finalmente, con fecha 28 de junio de 2016, la junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante autorizó al Consejo de Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de Sociedades de Capital para que, dentro del plazo máximo de 5 años, pueda aumentar el capital social, mediante aportaciones dinerarias, hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente bajo determinadas condiciones, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social.

Prima de emisión

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

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron movimientos la prima de emisión de la Sociedad Dominante.

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.

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

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

Reservas voluntarias

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

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

La propuesta de distribución de resultado del ejercicio 2015 aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016, contemplaba adicionalmente a la dotación de la reserva legal de 28.535 miles de euros y la distribución de dividendos de 47.832 miles de euros, destinar 208.983 miles de euros a compensar pérdidas de ejercicios anteriores. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas ha aprobado la aplicación parcial de Reservas voluntarias a la compensación de las pérdidas de ejercicios anteriores pendientes tras la compensación incluida en la propuesta aprobada de distribución de resultado del ejercicio 2015, por un importe de 938.992 miles de euros.

Tras ambas compensaciones, el importe de las reservas voluntarias se sitúa en los 217.019 miles de euros, de los cuales 169.439 miles de euros siguen manteniendo su condición de indisponibles.

Asimismo, las ampliaciones de capital anteriormente descritas han supuesto unos costes de 1.905 miles de euros, que ha sido registrados en el epígrafe "Reservas Sociedad Dominante" del patrimonio neto consolidado.

Ajustes en patrimonio 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 designados como instrumentos de cobertura en coberturas del flujo de caja (Nota 13).

El movimiento del saldo de este epígrafe se presenta seguidamente:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	(2.504)	(6.368)
Cambios en el valor razonable de las coberturas en el ejercicio	(101)	196
Traspaso al estado de resultado integral	2.168	3.668
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	(134)	-
Saldo final	(571)	(2.504)

Acciones propias de la Sociedad Dominante

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

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

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

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

Con fecha 4 de agosto de 2016, la Sociedad Dominante ha entregado 2.116.508 acciones en autocartera a APG a cambio de 237.623 acciones de la sociedad dependiente SFL (Nota 2-f).

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

Finalmente, con fecha 14 de noviembre de 2016, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha acordado llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias al amparo de la autorización concedida por la Junta de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014. Las finalidades del plan son completar la cobertura del plan de acciones

aprobado por la Junta de Accionistas de fecha 21 de enero de 2014 (Nota 19) y, iniciativas adicionales que el Consejo de Administración pueda considerar convenientes para el interés social. El importe monetario máximo asignado al programa asciende a 68.000 miles de euros y el número máximo de acciones a adquirir asciende a 10.000.000 de acciones, equivalentes al 2,8% del capital social actual de la Sociedad Dominante. La duración máxima del programa será de seis meses, es decir, el día 15 de mayo de 2017, si bien se dará por finalizado con anterioridad si se hubiera adquirido el número máximo de acciones o alcanzado el importe monetario máximo con anterioridad a dicha fecha. A 31 de diciembre de 2016, el número de acciones adquiridas en el marco del programa de recompra asciende a 3.162.672 acciones, por importe de 20.249 miles de euros.

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

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

31 de diciembre de 2016 31 de diciembre de 2015 ()**

Contrato liquidez (*)

Nº de acciones	209.603	1.487.013
Valor contable (en miles de Euros)	1.329	945

Contrato autocartera

Nº de acciones	5.469.985	7.003.827
Valor contable (en miles de Euros)	35.426	4.068

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

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

Acciones propias de SFL

Las acciones de SFL en poder de Grupo Colonial mantenidas en autocartera son las siguientes:

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Nº de acciones	362.380	377.465
Valor contable (en miles de Euros)	13.056	12.052
% de participación	0,78%	0,81%

Durante el ejercicio 2016 SFL ha adquirido 117.893 acciones por un importe conjunto de 5.643 miles de euros, y ha procedido a la enajenación de 132.978 acciones cuyo valor contable neto ha ascendido a 6.019 miles de euros, registrando una pérdida atribuible al Grupo Colonial de 860 miles de euros.

Asimismo, durante el ejercicio 2015 SFL adquirió 99.093 acciones por un importe conjunto de 4.106 miles de euros, y procedió a la enajenación de 148.323 acciones cuyo valor contable neto ascendía a 6.000 miles de euros, registrando una pérdida atribuible al Grupo Colonial de 926 miles de euros.

Parte de las acciones anteriores son mantenidas por SFL con la finalidad de cubrir dos planes de opciones sobre acciones con diferentes vencimientos y precios de ejecución (Nota 19).

A 31 de diciembre de 2016, el valor neto de las acciones (EPRA NNNAV) publicado por SFL asciende a 66,23 euros por acción.

Intereses minoritarios

El movimiento habido en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

Miles de Euros

	Torre Marenostrum, S.L.	Subgrupo SFL	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2014	18.004	1.358.104	1.376.108
Resultado del ejercicio	4.513	283.219	287.732
Dividendos y otros	37	(56.444)	(56.407)
Instrumentos financieros	161	4.454	4.615
Saldo a 31 de diciembre de 2015	22.715	1.589.333	1.612.048
Resultado del ejercicio	1.124	284.533	285.657
Dividendos y otros	(382)	(48.272)	(48.654)
Modificaciones de perímetro (Nota 2-f)	-	(144.378)	(144.378)
Instrumentos financieros	505	1.027	1.532
Saldo a 31 de diciembre de 2016	23.962	1.682.243	1.706.205

El detalle de los conceptos incluidos en la partida "Dividendos y otros" a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(42.435)	(52.992)
Dividendo pagado por Washington Plaza a minoritarios	(5.934)	(3.910)
Dividendo pagado por Torre Marenostrum a minoritarios	(382)	(403)
Otros	97	898
Total	(48.654)	(56.407)

12. Deudas con entidades de crédito, otros pasivos financieros y emisión de obligaciones y valores similares

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

31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito									
Pólizas	84.815	–	–	–	–	–	–	84.815	
Préstamos	5.209	5.268	145.563	56.036	156.331	212.594	575.792	581.001	
Préstamos sindicados	–	–	–	20.000	121.874	–	141.874	141.874	
Intereses	1.203	–	–	–	–	–	–	1.203	
Gasto formalización deudas	(1.729)	(1.723)	(1.524)	(1.155)	(851)	(214)	(5.467)	(7.196)	
Total deudas con entidades de crédito	89.498	3.545	144.039	74.881	277.354	212.380	712.199	801.697	
Otros pasivos financieros									
Cuentas corrientes	70	63.346	–	–	–	–	63.346	63.416	
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.428	–	45	–	–	1.941	1.986	3.414	
Otros pasivos financieros	2.553	–	–	–	–	–	–	2.553	
Total otros pasivos financieros	4.501	63.346	45	–	–	1.941	65.332	69.383	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	93.549	66.891	144.084	74.881	277.354	214.321	777.531	871.080	
Emisión de obligaciones y valores similares									
Emisiones de bonos	300.700	–	375.000	–	500.000	1.650.000	2.525.000	2.825.700	
Intereses	16.873	–	–	–	–	–	–	16.873	
Gastos de formalización	(3.646)	(3.072)	(2.717)	(2.459)	(2.418)	(4.377)	(15.043)	(18.689)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	313.927	(3.072)	372.283	(2.459)	497.582	1.645.623	2.509.957	2.823.884	
Total a 31 de diciembre de 2016	407.476	63.818	516.367	72.422	774.936	1.859.944	3.287.487	3.694.963	

31 de diciembre de 2015**Miles de Euros**

	Corriente		No corriente					Total no corriente	Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años			
Deudas con entidades de crédito									
Pólizas	22.027	-	-	-	-	-	-	22.027	
Préstamos	5.333	5.261	5.268	145.563	6.036	218.924	381.052	386.385	
Préstamos sindicados	-	-	-	67.250	-	-	67.250	67.250	
Arrendamiento financiero	27.271	-	-	-	-	-	-	27.271	
Intereses	1.071	-	-	-	-	-	-	1.071	
Gasto formalización deudas	(1.877)	(1.869)	(1.861)	(1.205)	(496)	(563)	(5.994)	(7.871)	
Total deudas con entidades de crédito	53.825	3.392	3.407	211.608	5.540	218.361	442.308	496.133	
Otros pasivos financieros									
Cuentas corrientes	-	67.679	-	-	-	-	67.679	67.679	
Instrumentos financieros derivados (Nota 13)	3.208	-	616	-	-	2.012	2.628	5.836	
Otros pasivos financieros	2.904	-	-	-	-	-	-	2.904	
Total otros pasivos financieros	6.112	67.679	616	-	-	2.012	70.307	76.419	
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	59.937	71.071	4.023	211.608	5.540	220.373	512.615	572.552	
Emisión de obligaciones y valores similares									
Emisiones de bonos	155.800	300.700	-	750.000	-	1.500.000	2.550.700	2.706.500	
Intereses	23.508	-	-	-	-	-	-	23.508	
Gastos de formalización	(3.353)	(3.171)	(2.597)	(1.887)	(1.364)	(2.396)	(11.415)	(14.768)	
Total emisión de obligaciones y valores similares	175.955	297.529	(2.597)	748.113	(1.364)	1.497.604	2.539.285	2.715.240	
Total a 31 de diciembre de 2015	235.892	368.600	1.426	959.721	4.176	1.717.977	3.051.900	3.287.792	

En este sentido, a 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor de mercado de los bonos emitidos por SFL, que cotizan en el mercado secundario de Euronext Paris, es de 1.371.985 y 1.479.228 miles de euros, respectivamente (1.300.700 y 1.456.500 miles de euros de nominal, respectivamente). Asimismo, a dichas fechas, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad Dominante, que cotizan en el mercado regulado de la Bolsa de Irlanda, es de 1.545.466 y 1.253.045 miles de euros, respectivamente (1.525.000 y 1.250.000 miles de euros de nominal, respectivamente).

Por su parte, el valor razonable de los derivados se ha calculado a partir del valor presente de los flujos de caja futuros, usando las tasas de descuento de mercado apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad Dominante

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

Miles de Euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
05/06/2015	5 años	05/06/2019	1,863%	750.000	375.000	750.000
05/06/2015	8 años	05/06/2023	2,728%	500.000	500.000	500.000
28/10/2016	8 años	28/10/2024	1,450%	600.000	600.000	–
10/11/2016	10 años	10/11/2026	1,875%	50.000	50.000	–
Total emisiones				1.900.000	1.525.000	1.250.000

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

Con fecha 5 de octubre 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.

Ejercicio 2015

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

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

Por su parte, y tras el desembolso del importe de la referida emisión de obligaciones, fue íntegramente cancelado el préstamo sindicado contratado en el ejercicio 2014 por la Sociedad Dominante por importe de 1.040.000 miles de euros. La cancelación anticipada del préstamo supuso el pago de una comisión por importe de 28.039 miles de euros, que fue registrada en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado integral consolidado (Nota 18-g).

Ejercicio 2016

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

- Con fecha 28 de octubre de 2016 ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de una serie de 6.000 obligaciones simples por importe de 600.000 miles de euros, con vencimiento el 28 de octubre de 2024 y con precio de emisión equivalente al 99,223% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.
- Con fecha 10 de noviembre de 2016 ha quedado suscrita e íntegramente desembolsada la emisión de una serie de 500 obligaciones simples por importe de 50.000 miles de euros, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026 y con precio de emisión equivalente al 97,866% de su valor nominal. Devengaron un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

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

- Recompra de 3.750 obligaciones de la emisión con vencimiento 5 de junio de 2019, cuyo importe ha ascendido a 375.000 miles de euros. La citada operación ha supuesto en unos costes financieros por importe de 20.904 que han sido registrados en el epígrafe “Gastos financieros” del estado de resultado integral consolidado (Nota 18-g).
- Cancelación anticipada del préstamo por importe de 135.682 miles de euros, formalizado para la adquisición de las acciones representativas del 15,09% del capital social de Axiare (Nota 9), descrito en el apartado “Otros préstamos” de la presente nota.
- Amortización anticipada de 60.000 miles de euros del crédito sindicado formalizado por la Sociedad Dominante con fecha 12 de noviembre de 2015, descrito en el apartado “Nuevo Crédito Sindicado” de la presente nota.

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor del activo no garantizado del Grupo Colonial del estado de situación financiera consolidado en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se cumple la citada ratio.

Emisión de obligaciones simples de SFL

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles, realizadas por SFL, es el siguiente:

Miles de Euros

Emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
17/05/2011	5 años	25/05/2016	4,625%	500.000	–	155.800
28/11/2012	5 años	28/11/2017	3,50%	500.000	300.700	300.700
20/11/2014	7 años	20/11/2021	1,875%	500.000	500.000	500.000
16/11/2015	7 años	16/11/2022	2,250%	500.000	500.000	500.000
Total emisiones				2.000.000	1.300.700	1.456.500

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.

Durante el mes de mayo de 2016, la sociedad dependiente SFL ha atendido el vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión del 2011, cuyo importe nominal pendiente ascendía a 155.800 miles de euros.

Durante el mes de noviembre 2015, SFL realizó una nueva emisión de bonos por importe de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo del 2,25% pagadero anualmente y con una duración de 7 años siendo su vencimiento final en noviembre de 2022. Del importe obtenido por la nueva emisión, 243.500 miles de euros fueron destinados a la recompra parcial de las obligaciones con vencimientos en 2016 y 2017 por importes de 144.200 y 99.300 miles de euros respectivamente. El coste asociado a dicha recompra parcial ascendió a 9.515 miles de euros (Nota 18-g).

El importe de los intereses devengados por las emisiones de bonos registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a 3.323 y 7.665 miles de euros, respectivamente.

Crédito Sindicado de la Sociedad Dominante

Con fecha 12 de noviembre de 2015 la Sociedad suscribió con un grupo de siete entidades financieras, entre ellas *Natixis S.A. Sucursal en España*, actuando como Banco Agente, un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento inicial en junio de 2019, extensible hasta noviembre de 2020. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad Dominante y las entidades financieras han acordado extender el vencimiento del crédito hasta noviembre de 2021. El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR pagaderos trimestralmente.

Dicho crédito sindicado tiene como objetivo principal financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios de la Sociedad.

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

El crédito está sujeto al cumplimiento de las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

Ratios

Ratio *Loan to Value* $\leq 55\%$

Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2x$ (a partir 30/6/2016)

Deuda garantizada Hipotecaria / Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$

Deuda garantizada no Hipotecaria / Valor activos no inmobiliarios $\leq 15\%$

Valor activos consolidados $\geq 4,5$ miles de millones de euros

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

Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL a 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detalla en el siguiente cuadro:

		Miles de Euros			
		31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada de SFL					
Póliza de crédito BNP Paribas	Julio 2020	400.000	20.000	400.000	–
Póliza de crédito BPCE	Octubre 2019	150.000	–	150.000	–
Total financiación sindicada SFL		550.000	20.000	550.000	–

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 <i>Loan to Value</i> $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
BNP-Paribas (Banco Agente BNP-Paribas)	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de euros
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$
	Ratio <i>Loan to Value</i> $\leq 50\%$
BPCE (Banco Agente Natixis)	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de euros
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$
	Ratio <i>Loan to Value</i> $\leq 50\%$

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Préstamos con garantía hipotecaria

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo mantiene préstamos con garantía hipotecaria sobre determinadas inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta, según el siguiente detalle:

Miles de Euros

	31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversión inmobiliaria (Nota 8)	241.000	868.866	273.479	953.840
Activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 22)	–	–	177	6.942
Total	241.000	868.866	273.656	960.782

El 85% de la deuda hipotecaria (205.400 miles de euros) corresponde al subgrupo SFL y está contratada a tipo fijo.

Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dos de los préstamos del Grupo con un importe total dispuesto de 241.000 y 246.209 miles de euros, respectivamente están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el Grupo cumple las ratios financieras exigidas en sus contratos de financiación.

Ratios

	Ratio <i>Loan to Value</i> \leq 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.
Filiales SFL: Pargal, Parchamps y Parhaus	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral.
	Deuda financiera neta/ Fondos propios \leq 3. Cumplimiento anual.
Torre Marenstrum, S.L.	Ratio cobertura servicio de la deuda \geq 1,05. Cumplimiento anual.

Otros préstamos

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, SFL tiene dos préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria sujetos al cumplimiento de diversos ratios. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de Euros					
		31 de diciembre de 2016		31 de diciembre de 2015	
Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto	
Otros préstamos					
BECM	Abril 2019	150.000	140.000	150.000	140.000
Banco Sabadell	Junio 2020	50.000	50.000	50.000	–
BNP Paribas	Mayo 2021	150.000	150.000	–	–
Total otros préstamos		350.000	340.000	200.000	140.000

El préstamo de BNP Paribas fue formalizado en mayo 2016 por un plazo de cinco años y un tipo de interés variable con un margen referenciado al Euribor.

Cumplimiento de ratios financieras

Dichos préstamos están sujetos a las siguientes ratios financieras con periodicidad semestral:

Ratios	
	Ratio <i>Loan to Value</i> $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de euros
BECM	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$
	Ratio <i>Loan to Value</i> $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres ≥ 2 miles de millones de euros
Banco Sabadell	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $< 25\%$

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Pólizas

El Grupo mantiene pólizas con un límite conjunto de 84.815 miles de euros, que a 31 de diciembre de 2016 están totalmente dispuestas. Su vencimiento se sitúa en el corto plazo. A 31 de diciembre de 2015, el límite en pólizas ascendía a 22.027 miles de euros y se encontraban totalmente dispuestas.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, el Grupo mantiene dos cuentas corrientes de importe 57.346 miles de euros y 6.000 miles de euros, prestadas a las sociedades del Grupo SCI Washington y SAS Parholding respectivamente. Dichas cuentas corrientes devengan un tipo de interés de Euribor tres meses más 60 puntos básicos en el caso de SCI Washington y Euribor tres meses más 150 puntos básicos para la formalizada con SAS Parholding. El total de intereses devengados entre las dos cuentas corrientes es de 70 miles de euros. El importe total de nominal más intereses a 31 de diciembre de 2016 ascendía a 63.416 miles de euros.

Garantías entregadas

La Sociedad Dominante tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores a 31 de diciembre de 2016 por importe de 27.013 miles de euros, de los cuales 15.680 miles de euros corresponden al aval bancario depositado por la operación de compraventa de la sociedad Moorage (Nota 2-f). Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado (Nota 14). Del importe restante, las principales garantías concedidas son las siguientes:

- 5.097 miles de euros concedidos en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad 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.
- 5.000 miles de euros concedidos en garantías de compromisos adquiridos por la sociedad DUE. Al respecto, la Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE (Nota 15). Los pasivos cubiertos por dichos avales se encuentran totalmente provisionados bajo el epígrafe "Provisiones no corrientes" del estado de situación financiera consolidado.

Deudas por arrendamientos financieros

A 31 de diciembre de 2016 no existen deudas por arrendamientos financieros, tras la ejecución por parte de SFL de la opción de compra del último contrato (Nota 8).

Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 105.200 y 217.776 miles de euros, respectivamente, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 13.715 y 13.982 miles de euros, respectivamente.

Gasto de formalización de deudas

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, los gastos de formalización de deudas asumidos por el Grupo pendientes de periodificar ascienden a 25.885 y 22.639 miles de euros, respectivamente. Estos costes se imputan en el estado de resultado integral consolidado durante los años de vigencia de la deuda siguiendo un criterio financiero. En este sentido, el Grupo ha registrado durante el ejercicio 2016 y 2015 en el estado de resultado integral consolidado 7.352 y 9.256 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los costes amortizados durante el ejercicio.

Tipo de interés de financiación

El tipo de interés de financiación del Grupo en sus actividades continuadas para el ejercicio 2016 ha sido del 2,46%, si bien al incorporar la periodificación de las comisiones de financiación el tipo final resultante se ha situado en el 2,63%. El *spread* de crédito medio del Grupo para el ejercicio 2016 se ha situado en 162 puntos básicos sobre el Euribor (193 puntos básicos incluyendo las comisiones). El tipo de interés de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2016 es del 1,96% y el *spread* sobre Euribor de 156 puntos básicos.

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascienden a:

Miles de Euros

Emisión	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Obligaciones Sociedad Dominante	13.550	15.843
Obligaciones SFL	3.323	7.665
Deudas con entidades de crédito	1.203	1.071
Total	18.076	24.579

Gestión del capital: Política y objetivos

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las sociedades del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables y, considerando las restricciones financieras de los mercados, permitan maximizar el retorno de los accionistas.

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

El Grupo realiza una gestión eficiente de los riesgos financieros con el objetivo de 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.

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. Las emisiones de obligaciones realizadas en 2016 conjuntamente con la operación de recompra de las obligaciones a 4 años así como la extensión del vencimiento han permitido a la Sociedad Dominante reducir el coste financiero de su deuda, ampliando y diversificando su vencimiento.

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.

Asimismo SFL dispone de diversas líneas de financiación sin disponer.

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 un adecuado coste global de la deuda. El Grupo contrata, si es preciso, instrumentos financieros para cubrir las variaciones del tipo de interés efectivo.

Para gestionar el riesgo de liquidez y atender a las diversas necesidades de fondos el Grupo Colonial utiliza un presupuesto anual de tesorería y una previsión mensual de tesorería.

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

Asimismo dado el tipo de sector en el que opera el Grupo, las inversiones que realiza, la financiación que obtiene para realizar dichas inversiones, el EBITDA que genera y los grados de ocupación de los inmuebles, hacen que el riesgo de liquidez quede mitigado y que puedan producirse excesos de tesorería. Estos excesos de tesorería permiten tener líneas de crédito sin disponer (es el caso de SFL) o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo (es el caso de la Sociedad Dominante). El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

13. Instrumentos financieros derivados

Objetivo de la política de gestión de riesgos

La política de gestión de riesgos del Grupo Colonial está enfocada a los siguientes aspectos:

- Riesgo de tipo de interés: A 31 de diciembre de 2016, el 81% de la deuda contratada es a tipo fijo. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo limitar y controlar las variaciones de tipo de interés sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política 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 “Patrimonio neto” del Grupo.
- Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel.
- Riesgo de liquidez: Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad Dominante ha formalizado la emisión de un Euro Medium Term Note Programme para emitir obligaciones hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Hasta el 31 de diciembre de 2016 se han realizado dos emisiones de obligaciones simples en el marco del citado programa por importe conjunto de 650.000 miles de euros. Dichas operaciones han permitido a la Sociedad Dominante reforzar su estructura financiera en el largo plazo, reducir el coste financiero de su endeudamiento y diversificar vencimiento. Por su parte el subgrupo SFL mantiene préstamos no dispuestos (Nota 12) para hacer frente a sus próximos compromisos.
- 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.

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 2016 y 2015.

Instrumento financiero derivado	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Miles de Euros	
					Nominal	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
<i>Swap (step-up-amortizado)</i>	Colonial	BBVA	4,40%	2018	21.870	(657)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	–
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
<i>Vanilla swap</i>	Torre Marenostrom	CaixaBank	2,80%	2024	23.140	(2.757)
Total a 31 de diciembre de 2016					825.011	(3.414)
<i>Swap (step-up-amortizado)</i>	Colonial	BBVA	4,40%	2018	60.118	(2.778)
CAP	Colonial	CA-CIB	1,25%	2018	350.000	–
CAP	Colonial	ING	1,25%	2018	300.000	–
CAP	Colonial	Morgan Stanley	1,25%	2018	130.000	–
<i>Vanilla swap</i>	Torre Marenostrom	CaixaBank	2,80%	2024	25.174	(3.058)
Total a 31 de diciembre de 2015					865.292	(5.836)

Durante el ejercicio 2014, en el marco de la refinanciación de su antigua deuda sindicada, la Sociedad Dominante contrató 3 CAP's, por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (strike) y vencimiento 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del nominal del préstamo sindicado que fue finalmente cancelado con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 12). El importe pagado por las primas ascendió a 8.580 miles de euros y se registró íntegramente como gasto de coberturas en el estado de resultado integral consolidado del ejercicio 2014. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, los CAP's asociados se encuentran valorados a 0 miles de euros en el estado de situación financiera consolidado y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja procedentes de dichos instrumentos.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el 97% y el 93% del nominal de la cartera de derivados del Grupo, respectivamente, cumplen con lo previsto en la normativa contable para ser contabilizadas como coberturas, por lo que las diferencias de valoración de mercado (MtM) entre periodos se contabilizan directamente en el patrimonio neto.

A 31 de diciembre de 2016, el impacto acumulado reconocido en el patrimonio neto por la contabilización de cobertura de los instrumentos financieros derivados ha ascendido a un saldo deudor de 571 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2015, el impacto registrado en patrimonio neto ascendió a 2.504 miles de euros de saldo deudor (Nota 11).

El impacto en el estado de resultado integral consolidado por la contabilización de los instrumentos financieros derivados ha ascendido, para los ejercicios 2016 y 2015, a 3.740 y 7.914 miles de euros de gasto financiero neto, respectivamente (Nota 18-g), y corresponde principalmente a SFL.

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 2016, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

A 31 de diciembre de 2016, el valor de mercado de los instrumentos financieros derivados asciende a 3.414 miles de euros de pasivo financiero, incluyendo 174 miles de euros de cupón corrido a pagar y 150 miles de euros de riesgo de crédito a cobrar. El valor de mercado de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 5.836 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, el porcentaje de deuda total cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda, se sitúa en el 92% en España y 77% en Francia.

SFL no disponía a 31 de diciembre de 2016 de ningún instrumento de cobertura.

14. 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 2016		31 de diciembre de 2015	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	27.326	–	20.291	–
Anticipos	17.995	–	19.424	–
Acreedores por compra de inmuebles	15.373	20.280	33.316	–
Fianzas y depósitos recibidos	1.733	34.201	2.651	27.853
Deudas con la Seguridad Social	1.752	–	1.724	–
Ingresos anticipados	2.243	–	5.496	–
Otros acreedores y pasivos	3.338	149	2.740	165
Total	69.760	54.630	85.642	28.018

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la partida “Acreedores 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.

La partida “Anticipos” recoge, fundamentalmente, las cantidades satisfechas por adelantado por los arrendatarios en concepto de arrendamientos de carácter bimestral o trimestral.

A 31 de diciembre de 2016, la partida “Acreedores por compra de inmuebles” recoge las deudas derivadas de las obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL (Louvre Saint-Honoré y Washington Plaza), por importe de 15.373 miles de euros, así como el importe pendiente de desembolso de la adquisición de las participaciones de la sociedad dependiente Moorage por la Sociedad Dominante, por importe de 20.280 miles de euros, incluye el previo contingente (Nota 2-f). El efecto de la actualización de los pagos no es significativo.

La partida “Fianzas y depósitos recibidos” recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

La partida “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.

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 periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	31	45
Ratio de operaciones pagadas	32	46
Ratio de operaciones pendientes de pago	23	42
	Importe (Miles de Euros)	Importe (Miles de Euros)
Total pagos realizados	72.009	44.389
Total pagos pendientes	6.715	1.691

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a las partidas “Proveedores” y “Acreedores varios” del estado de situación financiera consolidado adjunto. Adicionalmente, conforme a lo establecido en la citada resolución del ICAC, de 29 de enero de 2016, no se presenta información comparativa, calificándose estas cuentas anuales como iniciales a los exclusivos efectos en los que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

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

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

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

Asimismo, el ratio de operaciones pendientes de pago se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos correspondientes a los importes pendientes de pago multiplicado el número de días pen-

dientes de pago (diferencia entre días naturales transcurridos desde la fecha de recepción de la factura hasta el día de cierre de las cuentas anuales), y en el denominador por el importe total de los pagos pendientes al cierre del ejercicio.

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

En relación con los pagos realizados 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.

15. Provisiones

El movimiento para el ejercicio 2016 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 2015	1.119	11.400	10.206
Dotaciones	–	2.080	2.822
Retiros	(90)	–	(309)
Traspasos	–	(835)	–
Saldo a 31 de diciembre de 2016	1.029	12.645	12.719

Provisiones no corrientes

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 se incluyen en este epígrafe los costes de urbanización de la UE-1 que deberán ser financiados por la Sociedad Dominante mediante préstamos concedidos a DUE, hasta un importe máximo de 20.000 miles de euros (Nota 9). La Sociedad Dominante dispone de una línea de tesorería restringida del BBVA para cubrir dichas partidas y que se dispone a medida que DUE acredita la ejecución de los trabajos de urbanización. A 31 de diciembre de 2016 se han dispuesto 9.437 miles de euros (8.768 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

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

Durante el ejercicio 2016, SFL ha dotado 2.070 miles de euros de provisiones por riesgos.

La partida "Provisiones de personal" incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4-j).

Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes recogen un importe de 9.104 miles de euros, correspondientes a una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad Dominante, los cuales han sido incrementados durante el ejercicio 2016 en 2.822 miles de euros.

El Grupo tiene dotadas las oportunas provisiones para cubrir riesgos probables derivados de reclamaciones de terceros.

16. Situación fiscal

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

La composición del grupo de consolidación fiscal para el ejercicio 2016 y 2015 incluye, adicionalmente a la Sociedad Dominante, a Danieltown Spain, S.L.U., Colonial Invest, S.L.U. y Colonial Trámit, S.L.U.

El detalle de los saldos con administraciones públicas del estado de situación financiero consolidado adjunto es el siguiente:

Miles de Euros

	Activos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales	45	48	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades	35.815	23.768	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA	8.829	13.736	–	–
Activos por impuestos diferidos	–	–	454	865
Total saldos deudores	44.689	37.552	454	865

La partida "Hacienda Pública, deudora por impuesto de sociedades" incluye, a 31 de diciembre de 2016, un saldo a favor de la Sociedad Dominante de 35.625 miles de euros derivados de los pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante los ejercicios 2016 y 2015. El importe de dichos pagos a cuenta se corresponde con el pago mínimo del 23% y 12% del resultado contable a la fecha del pago a cuenta, en aplicación de las medidas temporales vigentes para el ejercicio 2016 y 2015, respectivamente. Durante el mes de enero de 2017 la Administración tributaria ha procedido a la devolución de 23.512 miles de euros correspondientes a los pagos a cuenta realizados por la Sociedad Dominante en 2015 incluidos en la liquidación de dicho ejercicio.

Miles de Euros

	Pasivos por impuestos			
	Corriente		No corriente	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades	4.962	3.098	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales	2.515	774	–	–
Hacienda Pública, acreedora por “exit tax” (Grupo SFL)	6.159	2.925	9.314	2.856
Hacienda Pública, acreedora por IVA	3.692	2.105	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	–	–	347.344	244.124
Total saldos acreedores	17.328	8.902	356.658	246.980

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, establecía en el artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes sería el 25 por ciento.

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

Asimismo, con fecha 1 de enero de 2016 ha entrado en vigor el Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece la obligación de revertir aquellas pérdidas que hayan resultado fiscalmente deducibles en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades en períodos impositivos iniciados con anterioridad a 1 de enero de 2013 correspondientes al deterioro de los valores representativos de la participación en el capital o en los fondos propios de entidades. Dicha reversión se integrará, como mínimo, por partes iguales en la base imponible correspondiente a cada uno de los cinco primeros períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2016. Esta medida no ha tenido efecto significativo para el Grupo.

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

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado integral para los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

Miles de Euros

	2016	2015
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(22.322)	(9.346)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	(11.320)	(47.544)
Reducción de pasivos diferidos por reducción del tipo impositivo (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades)	–	3.860
Nuevo límite a la compensación de bases imponibles negativas (Real Decreto-Ley 3/2016, de 2 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades)	(71.438)	–
Otros componentes no principales	(7)	233
Impuesto sobre las ganancias	(105.087)	(52.797)

Ejercicio 2016**Miles de Euros**

	Importe	Efecto impositivo – a la tasa nacional 25% (*)
Resultado antes de impuestos	664.391	(166.098)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(367.768)	91.942
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	123.724	(30.931)
Impuesto sobre las ganancias previo (Base)	420.347	(105.087)
Impuesto sobre las ganancias	–	(105.087)

(*) (Gasto) / Ingreso

Ejercicio 2015**Miles de Euros**

	Importe	Efecto impositivo – a la tasa nacional 28% (*)
Resultado antes de impuestos	755.942	(211.664)
Efecto de los ajustes a la base correspondientes a Francia (efecto SIIC 4 y ajustes en la base fiscal)	(607.276)	170.037
Efectos de los ajustes a la base correspondientes a las sociedades españolas y créditos fiscales generados en el ejercicio no activados	43.214	(12.100)
Impuesto sobre las ganancias previo (Base)	191.880	(53.727)
Otros	–	930
Impuesto sobre las ganancias	–	(52.797)

(*) (Gasto) / Ingreso

A continuación se detalla la conciliación entre el beneficio contable antes de impuestos y la base imponible del impuesto después de las diferencias temporarias:

Miles de Euros

	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos (agregado individuales)	623.112	862.262
Diferencias permanentes	(548.548)	(1.562.765)
Diferencias temporales	(8.667)	(829.676)
Base imponible agregada antes de compensación de bases imponibles negativas	65.897	(1.530.179)
Compensación bases imponibles negativas	(1.344)	-
Base imponible agregada	64.554	(1.530.179)
Base imponible registrada	65.871	27.439
Base imponible no registrada	(1.317)	(1.557.618)

A 31 de diciembre de 2016, las diferencias permanentes registradas por el Grupo corresponden, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 496.315 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que ha supuesto un ajuste negativo de 54.565 miles de euros de diferencia permanente negativa.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2015, las diferencias permanentes registradas por el Grupo correspondían, fundamentalmente, al subgrupo SFL afecto al régimen SIIC francés (Nota 4-m), por importe de 553.392 miles de euros de diferencia permanente negativa, así como al dividendo percibido por la Sociedad Dominante de dicha sociedad que supuso un ajuste negativo de 53.884 miles de euros de diferencia permanente negativa.

Durante el ejercicio 2015, tras la venta de las participaciones en el capital social de Asentia, se procedió a la recuperación de los ajustes asociados a dicha participación, lo que supuso un ajuste negativo de 1.585.652 miles de euros. Entre dichos ajustes se encuentran las rentas diferidas por aplicación del Régimen Fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII de la Ley del Impuesto sobre Sociedades derivadas, fundamentalmente, de la aportación de la participación financiera en Riofisa a la sociedad Asentia.

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 2016
	31 de diciembre de 2015	Altas	Bajas	
Valoración instrumentos financieros	720	–	(374)	346
Deterioro por valoración de activos	145	–	(145)	–
Otros	–	108	–	108
	865	108	(519)	454

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.

En la siguiente tabla se presentan, de forma agregada, las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas que forman el grupo:

Miles de Euros

Ejercicio	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
2000	12.979	–
2001	5.468	–
2003	140	–
2004	38.516	–
2005	36	–
2006	25.053	–
2007	321.571	–
2008	1.211.855	–
2009	871.505	–
2010	590.387	–
2011	270.631	–
2012	394.064	3.219
2013	98.719	–
2014	14.412	–
2015	1.543.019	422
2016	422	1.397
Total	5.398.777	5.038

Tal y como se ha indicado anteriormente, determinadas sociedades del Grupo forman parte del grupo de consolidación fiscal 6/08, por lo que determinadas operaciones entre sociedades incluidas en el grupo de consolidación fiscal son eliminadas del agregado de bases imponibles individuales, difiriendo su inclusión en la base imponible consolidada hasta el momento en que dicho resultado se materialice ante terceros. Asimismo, el régimen de consolidación fiscal permite que las sociedades con bases imponibles positivas puedan beneficiarse de las bases imponibles negativas de otras sociedades del grupo de consolidación fiscal.

En la tabla siguiente se presenta la conciliación entre el agregado de bases imponibles negativas individuales y la base imponible negativa consolidada del ejercicio 2016, resultante de aplicar los ajustes anteriores a las sociedades que integran el grupo de consolidación fiscal:

Miles de Euros

	De las sociedades integrantes del grupo de consolidación fiscal	Del resto de sociedades del Grupo
Agregado de bases imponibles negativas individuales	5.398.777	5.038
Ajustes por operaciones entre sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.614)	–
Ajuste por compensación de bases imponibles positivas y bases imponibles negativas de sociedades del grupo de consolidación fiscal	(9.642)	–
Total bases imponibles negativas del grupo fiscal	5.379.521	5.038

Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

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

Naturaleza	Ejercicio de generación	Importe Miles de Euros	Plazo máximo para su aplicación
Deducción por doble imposición			
	2010	274	2017
	2011	355	2018
	2012	202	2019
	2013	83	2020
	2014	162	2021
Deducción por formación			
	2008	1	2023
	2009	1	2024
	2010	1	2025
Deducción por reinversión			
	2002	458	2017
	2003	3.316	2018
	2004	1.056	2019
	2005	92	2020
	2006	1.314	2021
	2007	7.275	2022
	2008	1.185	2023
	2009	434	2024
	2010	713	2025
	2011	39	2026
	2012	123	2027
	2013	112	2028
	2014	24	2029
		17.220	

Reinversión de resultados extraordinarios

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

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

Miles de Euros

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

Al respecto, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que los citados plazos serán cumplidos por la Sociedad Dominante o por el grupo fiscal al que pertenece, en su caso.

Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con su movimiento, se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de Euros

Pasivos por impuestos diferidos	31 de diciembre de 2015	Altas	Altas de perímetro (Nota 2-f)	Bajas	Trasposos	31 de diciembre de 2016
Revalorización de activos	237.816	101.259	20.455	(18.494)	–	340.650
Revalorización de activos-España-	29.928	58.609	20.455	(1.976)	(386)	106.630
Revalorización de activos-Francia-	207.888	42.650	–	(16.518)	–	234.020
Diferimiento por reinversión	6.308	–	–	–	–	6.308
Otros	–	–	–	–	386	386
	244.124	101.259	20.455	(18.494)	–	347.344

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).

La partida "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. En este sentido, los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias de las entidades del Grupo Colonial, que a su vez forman parte del grupo fiscal, se han registrado a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos el Grupo está considerando la aplicación de 31.771 miles de euros de crédito fiscal (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%). A cierre del ejercicio 2015 los impuestos diferidos de pasivo se calcularon a una tasa efectiva del 7,5% dado que, en el ejercicio anterior, de acuerdo con la normativa fiscal vigente, el Grupo podía aplicarse créditos fiscales hasta un 70% de la base imponible.

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 2016, únicamente quedan fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding. Adicionalmente, Grupo Colonial reconoce 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%.

Otros pasivos por impuestos no corrientes

El detalle de los pasivos por impuestos no corrientes se detalla en la siguiente tabla:

Miles de Euros

Descripción	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
<i>Exit tax</i> SFL	9.314	2.856
	9.314	2.856

Exit tax SFL

Durante el ejercicio 2016 la sociedad dependiente SFL ha ejecutado 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 (Nota 4-m), por importe de 13.012 miles de euros, y que deberá ser satisfecho a la Administración tributaria francesa en cuatro cuotas alicuotas.

Otros aspectos fiscales

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 ha presentado 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.

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.

17. Activos y pasivos contingentes

Garantías comprometidas con terceros

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.

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 determinadas demandas a favor de la Sociedad Dominante ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- 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.
- Acción social de responsabilidad contra antiguos determinados administradores por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero 2015, el Tribunal Supremo desestimó las pretensiones de la Sociedad Dominante, con imposición de costas, si bien estimó el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de junta de interposición de la acción social de responsabilidad.

En relación con las tres demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias. Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que dichas sentencias no tendrán impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2016 se mantiene registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas (Nota 15).

18. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos 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 2016 y 2015 ha ascendido a 271.400 y 231.185 miles de euros, respectivamente, y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de Euros

Segmento patrimonial	2016	2015
España	73.263	62.391
Francia	198.137	168.794
	271.400	231.185

Los ingresos de los ejercicios 2016 y 2015 incluyen el efecto de la periodificación de las carencias y rentas escalonadas a lo largo de la duración determinada por la fecha de inicio del contrato y la primera opción de renovación de los contratos de arrendamiento (Nota 10). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 14). A 31 de diciembre de 2016 y 2015, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocios de 33.908 y 17.662 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 pactadas contractualmente es el siguiente:

Miles de Euros

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	Valor Nominal	
	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015
Menos de un año	274.007	258.491
España	75.618	64.570
Francia	198.389	193.921
Entre uno y cinco años	664.884	651.641
España	122.155	95.078
Francia	542.729	556.563
Más de cinco años	247.678	309.393
España	6.405	12.515
Francia	241.273	296.878
Total	1.186.569	1.219.525
Nacional	204.178	172.163
Internacional	982.391	1.047.362

b) Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2016 y 2015 su importe se sitúa en 3.057 y 3.143 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

	2016	2015
Sueldos y salarios	14.849	14.018
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.561	6.462
Otros gastos sociales	2.278	2.315
Aportaciones a planes de prestación definida	235	–
Indemnizaciones	–	1.060
Reasignación interna	(630)	(559)
Total Gastos personal	22.293	23.296
Nacional	9.287	9.068
Internacional	13.006	14.228

Dentro de la partida "Otros gastos sociales" se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2016 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad Dominante y del plan de opciones de SFL descritos en la Nota 19, por importe de 2.260 miles de euros (2.057 miles de euros en el ejercicio 2015).

El número de personas empleadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como el número medio de empleados durante los ejercicios 2016 y 2015, en el desarrollo de sus actividades continuadas, distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

Nº de empleados

	2016		2015		Media 2016		Media 2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	12	5	11	5	12	5	12	5
Técnicos titulados y mandos intermedios	29	32	27	27	27	30	29	26
Administrativos	18	49	14	53	16	50	13	55
Otros	4	1	1	1	1	1	1	1
	63	87	53	86	56	86	55	87

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe “Otros gastos de explotación” del estado de resultado integral consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de Euros

	2016	2015
Servicios exteriores y otros gastos	9.621	15.522
Tributos	23.860	20.959
Total	33.481	36.481

e) Variación neta de la pérdida por deterioro del valor

El movimiento de la partida “Deterioro del valor de créditos comerciales” del estado de situación financiera consolidado habido durante el ejercicio es el siguiente:

Miles de Euros

	2016	2015
Saldo inicial	90.093	157.495
Variación neta	(999)	(67.402)
Saldo final	89.094	90.093

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

Del importe total a 31 de diciembre de 2016 y 2015, 85.473 miles de euros corresponden al deterioro de las cantidades adeudadas por Nozar S.A.

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

	2016	2015
Reversión de deterioro de inmuebles para uso propio (Nota 7)	3.159	808
Bajas sustitutivas (Nota 8)	(7.532)	(3.282)
Resultado por variación de valor de activos y deterioro	(4.373)	(2.474)

f) Resultados netos por venta de activos y variación de valor de inversiones inmobiliarias

La distribución de los ingresos por venta de activos (Notas 8 y 22) del Grupo se detalla a continuación:

Miles de Euros

	Precio de venta		Coste de venta		Resultados netos por ventas de activos	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
España	17.054	–	(17.203)	–	(149)	–
Total	17.054	–	(17.203)	–	(149)	–

El desglose del resultado por variaciones de valor en inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2016 y 2015 desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de Euros

	2016	2015
Variaciones de valor epígrafes estado situación financiera		
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	560.320	725.115
Activos no corrientes mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias (Nota 22)	457	(5.133)
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias del estado de resultado integral	560.777	719.982
Nacional	122.737	206.328
Internacional	438.040	513.654

g) Ingresos y gastos financieros

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

Miles de Euros

	2016	2015
Ingresos financieros		
Ingresos de participaciones (Nota 9)	–	18
Otros intereses e ingresos asimilados	1.220	1.288
Ingresos por instrumentos financieros derivados (Nota 13)	1.162	3.111
Costes financieros capitalizados (Nota 4-c)	1.177	6.049
Total Ingresos Financieros	3.559	10.466
Gastos financieros		
Gastos financieros y gastos asimilados	(81.988)	(123.312)
Gastos financieros asociados a la recompra de bonos (Nota 12)	(20.904)	(9.515)
Gastos por instrumentos financieros derivados (Nota 13)	(4.902)	(11.025)
Total Gastos financieros	(107.794)	(143.852)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(648)	2.267
Total Resultado Financiero (Pérdida)	(104.883)	(131.119)

La partida “Gastos financieros asociados a la recompra de bonos” incluye, tanto para el ejercicio 2016 como 2015, el coste soportado por la Sociedad Dominante y SFL por la recompra obligaciones emitidas (Nota 12).

Por su parte, a 31 de diciembre de 2015, la partida “Gastos financieros y gastos asimilados” incluía 28.039 miles de euros correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad Dominante formalizada con fecha 5 de junio de 2015 (Nota 12).

h) Transacciones con partes vinculadas

Las principales transacciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2016 y 2015 han sido las siguientes:

Miles de Euros

	2016	2015
	Arrendamientos de edificios y otros ingresos	Arrendamientos de edificios y otros ingresos
Gas Natural, SDG, S.A.	5.234	5.916
Total	5.234	5.916

Con fecha 29 de julio de 2016, la Sociedad Dominante ha adquirido 3.801.417 acciones a Mora Banc Grup S.A. y Mora Assegurances, S.A.U., por importe de 25.469 miles de euros (Nota 11), en virtud del contrato firmado entre las partes de fecha 27 de julio de 2016.

i) 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	Resultados consolidados		Resultado atribuido a socios minoritarios		Resultados atribuidos	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Inmobiliaria Colonial, S.A.	54.131	142.645	-	-	54.131	142.645
Subgrupo SFL	511.645	545.124	(284.533)	(283.219)	227.112	261.905
Torre Marenostrum, S.L.	2.658	10.188	(1.124)	(4.513)	1.534	5.675
Danieltown Spain, S.L.U.	3.548	5.190	-	-	3.548	5.190
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	(9.610)	-	-	-	(9.610)	-
Hofinac Real Estate, S.L.U.	(802)	-	-	-	(802)	-
Fincas y representaciones, S.A.U.	(2.265)	-	-	-	(2.265)	-
Colonial Invest, S.L.U.	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Colonial Tramit, S.L.U.	-	(1)	-	-	-	(1)
Total	559.304	703.145	(285.657)	(287.732)	273.647	415.413

19. Plan de opciones sobre acciones

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 2016 y 2015, se ha registrado en el epígrafe "Gasto personal – Otros gastos sociales" del estado de resultado integral consolidado 1.146 y 1.205 miles de euros, respectivamente, para cubrir dicho plan de incentivos (Nota 18-c).

Con fecha 11 de abril de 2016, 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 2015, el cual se ha situado en 3.651.162 acciones (Nota 11). Con fecha 29 de abril de 2016, las acciones han sido entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 1.758.139 acciones han sido entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 1.893.023 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.196 y 939 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 24 de abril de 2015, 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 2014, el cual se situó en 3.766.173 acciones (Nota 11). Con fecha 30 de abril de 2015, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 1.813.521 acciones fueron entregadas a los miembros del Consejo de Administración y 1.424.908 a miembros de la Alta Dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.088 y 855 miles de euros, respectivamente.

Planes de opciones sobre acciones de SFL

SFL mantiene dos planes de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2016, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 1	Plan 3	Plan 4
Fecha de reunión	09.05.2011	22.04.2015	13.11.2015
Fecha de Consejo de Administración	04.03.2014	17.06.2015	26.04.2016
Número objetivo inicial	33.981	27.328	32.036
% esperado inicial	70,83%	70,83%	70,83%
Número esperado inicial	24.069	19.356	22.691
Valor por acción (euros)	31,48	36,08	41,49
Opciones anuladas	(16.165)	(1.728)	(128)
% esperado a cierre	150,00%	100,00%	100,00%
Número estimado al cierre	26.723	25.600	31.908

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).

A 31 de diciembre de 2016, el importe registrado en el estado de resultado integral consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 1.114 miles de euros (Nota 18-c).

Durante el ejercicio 2016, se han atribuido 36.424 acciones gratuitas a sus beneficiarios de acuerdo con el antiguo Plan nº1 aprobado por el Consejo de Administración de SFL de fecha 16 de febrero de 2013.

20. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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

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

Consejero/a	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Ejecutivo
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	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

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, 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.

Retribución del Consejo de Administración

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

31 de diciembre de 2016

Miles de Euros

	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*)	2.610	150	2.760
Dietas	535	150	685
Dietas Consejeros	521	150	671
Dietas adicionales del Vicepresidente	14	–	14
Remuneraciones fijas	897	–	897
Retribución Consejeros	546	–	546
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	66	–	66
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	–	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	135	–	135
Total	4.042	300	4.342
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*)	2.610	210	2.820

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 19.

31 de diciembre de 2015**Miles de Euros**

	Inmobiliaria Colonial, S.A.	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*)	1.215	150	1.365
Dietas	457	117	574
Dietas Consejeros	428	117	545
Dietas adicionales del Presidente	29	–	29
Remuneraciones fijas	1.100	–	1.100
Retribución Consejeros	600	–	600
Retribución adicional Comisión Ejecutiva	200	–	200
Retribución adicional Comisión de Auditoría y Control	150	–	150
Retribución adicional Comisión de Nombramientos y Retribuciones	150	–	150
Total	2.772	267	3.039
Importe de las retribuciones obtenidas por los Consejeros ejecutivos (*)	1.460	211	1.671

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 19.

Las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2016 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su condición de tales en concepto de cantidad fija y remuneración por dietas de asistencia ascienden a 1.432 miles de euros (1.557 miles de euros durante el ejercicio 2015). Adicionalmente, ciertos consejeros no ejecutivos de la Sociedad Dominante han percibido de SFL 90 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (56 miles de euros durante el ejercicio 2015).

Las retribuciones dinerarias de los consejeros ejecutivos durante el ejercicio 2016 por todos los conceptos percibidos de la Sociedad Dominante ascienden a 2.610 miles de euros. Adicionalmente, han percibido en concepto de retribución es especies 1.196 miles de euros correspondientes al plan de entrega de acciones a largo plazo (1.460 y 1.088 miles de euros durante el ejercicio 2015, respectivamente). Adicionalmente, los consejeros ejecutivos de la Sociedad Dominante han percibido de SFL 210 miles de euros en su condición de administradores de dicha sociedad (61 miles de euros durante el ejercicio 2015).

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 302 y 322 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, con unas aportaciones anuales conjuntas de 175 miles de euros.

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

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

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

Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad 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 2016 y 2015 la alta dirección está formada por dos hombres y dos mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante los ejercicios 2016 ascienden a 1.081 miles de euros. Adicionalmente han recibido 939 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo (860 y 855 miles de euros, respectivamente, durante el ejercicio 2015).

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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015 un miembro de la alta dirección tiene firmada 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 2016 y 2015 han sido los siguientes:

Miles de Euros

	Inversiones inmobiliarias
Saldo a 31 de diciembre de 2014	16.539
Adiciones	1.321
Deterioro del valor (Nota 18-f)	(5.133)
Saldo a 31 de diciembre de 2015	12.727
Adiciones	60
Retiros	(13.550)
Traspasos	306
Deterioro del valor (Nota 18-f)	(457)
Saldo a 31 de diciembre de 2016	-

Inversiones inmobiliarias (Nota 8)

Movimientos del ejercicio 2016

Los Administradores de la Sociedad han reevaluado las hipótesis de venta consideradas para los activos registrados en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado, por lo que se ha procedido al traspaso de su valor en libros al epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del estado de situación financiera consolidado.

Finalmente, con fecha 21 de septiembre de 2016, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta del activo sito en la calle Ausias March de Barcelona por importe de 15.000 miles de euros, obteniendo un beneficio de venta neto de costes de 557 miles de euros (Nota 18-f).

Movimientos del ejercicio 2015

Durante el ejercicio 2015 no se produjeron movimientos significativos.

23. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 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	2016		2015	
	Auditor principal	Otros auditores	Auditor principal	Otros auditores
Servicios de Auditoría	535	323	532	282
Otros servicios de Verificación	137	–	224	15
Total servicios de Auditoría y Relacionados	672	323	756	297
Servicios de Asesoramiento Fiscal	–	–	–	–
Otros Servicios	161	20	160	26
Total Servicios Profesionales	161	20	160	26

El auditor principal de Grupo Colonial es Deloitte, S.L.

Los honorarios del auditor principal representan menos de un 1% de su facturación en España.

24. Hechos posteriores

Con fecha 12 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la enajenación parcial de un activo sito en Madrid por importe de 5.600 miles de euros, generando un beneficio neto de 290 miles de euros.

Con fecha 13 de enero de 2017 SFL ha formalizado la adquisición de un inmueble sito en la avenue Emile Zola en Paris, por importe de 165.000 miles de euros.

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

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

ANEXO

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31-12-16	31-12-15	31-12-16	31-12-15		
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%	–	–	–		Inmobiliaria
Hofinac Real Estate, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
Fincas y representaciones, S.A.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	–	–	–		Inmobiliaria
Société Foncière Lyonnaise, S.A. (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	58,55%	53,14%	–	–		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

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	31-12-16	31-12-15	31-12-16	31-12-15		
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
Maud, SAS 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	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

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, las sociedades del Grupo Colonial han sido auditadas por Deloitte, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PriceWaterhouseCoopers.

Inmobiliaria Colonial, S.A. y Sociedades Dependientes

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

1. Situación de la Sociedad

Entorno macroeconómico

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

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

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

En Francia, la caída de precios de la energía y la baja tasa de inflación ha permitido un aumento de los salarios reales, impulsando un mayor crecimiento del consumo privado. El crecimiento del PIB se estima que será del 1,2% en 2016.

Fuente: Informe mensual de "la Caixa" y estudio OECD

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

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

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

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

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

Madrid

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

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

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

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

París

La contratación de oficinas en la región de París (Ile-de-France) durante el cuarto trimestre del ejercicio 2016 ha alcanzado los 669.400m² (acumulado de 2.400.000m²) lo que supone un aumento de un 7% respecto al año anterior y de un 4% más respecto a la media de los diez últimos años.

El centro de París captura la mayor parte de las transacciones en Île-de-France desde el comienzo del año y especialmente hay una alta actividad que se observa en el segmento de grandes transacciones, con 65 firmas de más de 5.000m² registradas en 2016 e incrementándose en un 23% respecto al año anterior. Adicionalmente, se ha producido un incremento de un 37% respecto al ejercicio anterior en las transacciones de más de 20.000m².

Cabe destacar que en la Zona Paris Sud y La Défense se han alcanzado niveles récord gracias al dinamismo del mercado de las transacciones superiores a 5.000m². Además, Paris Centro Oeste ha registrado un excelente año a pesar del contexto de escasez de oferta, particularmente en la zona Centro.

La oferta de *stock* de oficinas disponibles en Île-de-France se redujo un 10% respecto a los últimos doce meses y se sitúa en 4,37 millones de metros cuadrados con lo que la tasa media de desocupación alcanza el 6,7%, un 3,5% en "Paris intra-muros", la cifra más baja de los últimos 7 años.

La renta *prime* en la zona CBD del mercado de París ha alcanzado a cierre del tercer trimestre del ejercicio los 760 €/m²/año.

Fuentes: Informes de Jones Lang Lasalle, Aguirre Newman, CBRE, BNP Paribas Real Estate

Estructura organizativa y funcionamiento

Inmobiliaria Colonial, S.A. es una inmobiliaria de referencia en el mercado de oficinas de calidad del mercado español. Se configura como uno de los principales operadores de oficinas en el mercado inmobiliario español. La Sociedad aglutina una cartera inmobiliaria valorada en más de 8.000 millones de euros, con una clara vocación patrimonialista centrada en la explotación y desarrollo de edificios para alquiler y con una destacada presencia en el negocio de alquiler de oficinas de calidad en las zonas "*prime*" de los mercados Madrid y Barcelona. Asimismo, es una referencia en el mercado de París a través de su filial Société Foncière Lyonnaise.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD (Central Business District).
- Máximo compromiso en la creación de oficinas que responden a las mejores exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y en la sostenibilidad.
- Una estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París.
- Una estrategia de inversión que combina adquisiciones “Core” con adquisiciones “Prime Factory” con componentes “value added”.
- Un enfoque claramente industrial inmobiliario para capturar una creación de valor superior a la media del mercado.
- Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – *investment grade*
- Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con una creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2016, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 271 millones de euros, correspondientes al negocio recurrente de la compañía, el negocio de alquiler.

El beneficio de explotación ha sido de 213 millones de euros.

La revalorización de las inversiones inmobiliarias, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis, Jones Lang Lasalle y BNP Paribas Real Estate al cierre del ejercicio, ha sido de 561 millones de euros. Este ajuste, registrado tanto en Francia como en España, es fruto de un incremento del valor en términos homogéneos del 9,4% de los activos de alquiler en explotación respecto diciembre 2015 (9,1% en España y en 9,4% en Francia).

La activación de gastos financieros, correspondientes a la financiación de proyectos en curso, ha alcanzado el millón de euros.

El gasto financiero neto ha sido de 105 millones de euros, incluyendo el millón de euros que corresponden a los costes financieros de proyectos en curso que han sido capitalizados.

Con todo ello, y teniendo en cuenta el resultado atribuible a los minoritarios (286 millones de euros negativos), el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a 274 millones de euros de beneficio.

Resultados del ejercicio

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

El año 2016 ha sido un año excelente para el Grupo Colonial y sus accionistas.

El *Net Asset Value* (valor liquidativo) a 31 de diciembre de 2016 asciende a 7,25 € por acción, lo que supone un crecimiento anual del 18% que junto con el dividendo pagado en julio 2016 supone una rentabilidad total para el accionista de más del 20%⁽¹⁾.

(1) Rentabilidad total calculada como incremento de NAV por acción más dividendos por acción sobre NAV por acción a 31/12/2015.

Dicha rentabilidad se sitúa entre las más altas del sector en España y Europa y se sustenta en un enfoque industrial de creación de valor inmobiliario combinado con un posicionamiento de especialización en oficinas *prime*.

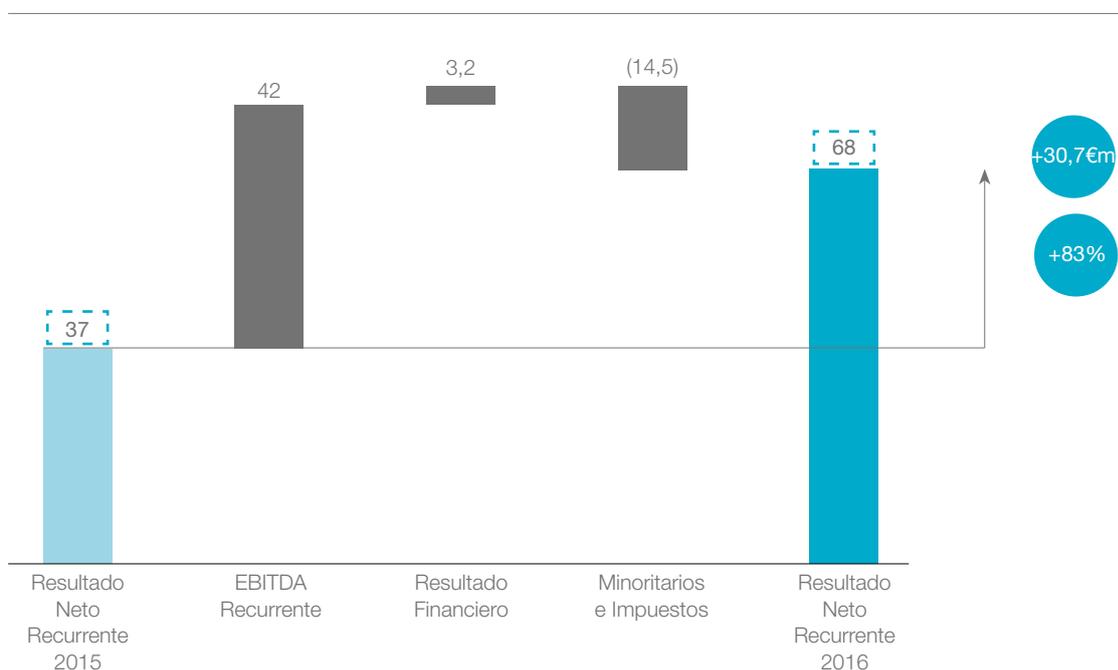
El Beneficio Neto Recurrente del Grupo Colonial asciende a 68 millones de euros cierre del ejercicio 2016, un aumento de 31 millones de euros respecto al año anterior, un 83% más.

CUENTA DE RESULTADOS

Análisis del Resultado - €m	2016	2015
Ingresos por Rentas	271	231
Gastos de explotación netos ⁽¹⁾	(15)	(20)
Gastos estructura	(36)	(33)
EBITDA Recurrente	220	178
Resultado Financiero Recurrente	(80)	(83)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(12)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(61)	(46)
Resultado Neto Recurrente	68	37
Variación de valor de los activos & Provisiones	554	715
Gasto financiero no recurrente & MTM	(25)	(48)
Impuestos & otros no recurrente	(98)	(47)
Minoritarios no recurrente	(225)	(242)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	274	415

(1) Incluye otros ingresos.

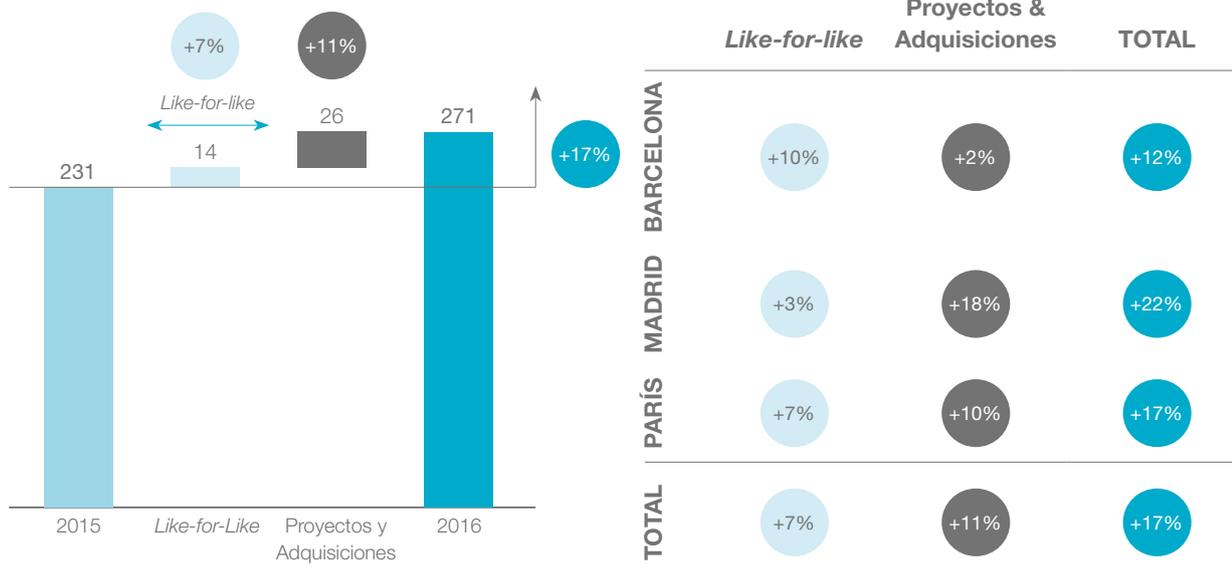
VARIACIÓN RESULTADO NETO RECURRENTE



El Grupo Colonial ha logrado un crecimiento de los ingresos por rentas del 17% debido a:

1. Un crecimiento del 7% de los ingresos *like-for-like*, basado en el posicionamiento del *portfolio prime*.
2. Un 11% de crecimiento de los ingresos a través de la exitosa entrega de proyectos "Prime Factory" y de las nuevas adquisiciones.

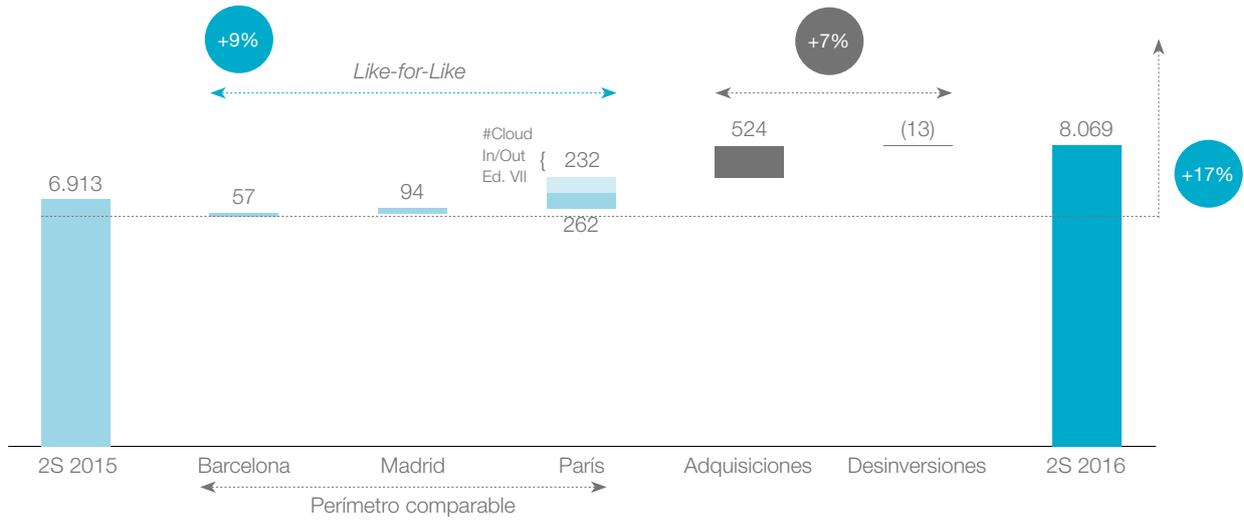
INGRESOS POR RENTAS - €M



El incremento *like-for-like* de los ingresos por rentas alcanzado por Colonial, se sitúa entre los más altos del sector. En particular, dicho incremento ha sido del 6% *like-for-like* en España y del 7% *like-for-like* en Francia. El avance en los ingresos por rentas ha permitido un incremento del EBITDA Recurrente del +24%, que junto con la mejora de los costes financieros, ha permitido aumentar el resultado neto recurrente un 83%.

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2016 asciende a 8.069 millones de euros, un aumento del +9,4% *like-for-like* en 12 meses. El valor bruto de los activos del Grupo (GAV incluyendo *transfer costs*) asciende a 8.478 millones de euros.

ANÁLISIS VARIACIÓN VALOR 12 MESES - €M



VARIACIÓN GAV

	6 meses	12 meses
BARCELONA	+3%	+8%
MADRID	+4%	+10%
PARÍS	+4%	+9%
TOTAL LFL	+4%	+9%
ADQUISICIONES & DESINVERSIONES	+3%	+7%
TOTAL VAR	+7%	+17%

Los activos en España, han aumentado un 9,1% *like-for-like* en los últimos 12 meses, debido a una combinación de reposicionamiento de inmuebles e incrementos en ocupación que han permitido capturar mejoras en *yields* y en ingresos por rentas. El *portfolio* de Madrid ha incrementado un 9,6% *like-for-like* en 12 meses y el de Barcelona ha incrementado un 8,4% *like-for-like* en 12 meses.

El valor de la tasación del *portfolio* en Francia ha aumentado un 9,4% *like-for-like* en 12 meses. Dicho aumento de valor, es consecuencia del progresivo reposicionamiento de la cartera de inmuebles con impactos positivos en rentas y *yields*, en un contexto de mercado de inversión con mucho interés en oficinas *Prime* en París.

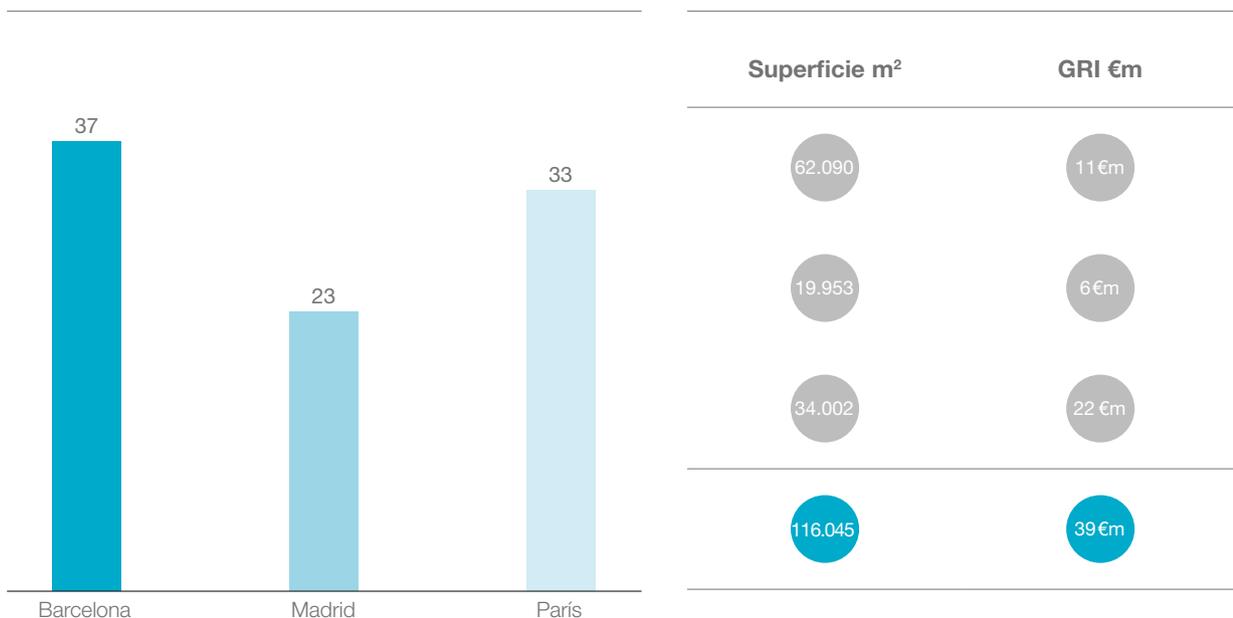
El gasto por impuesto de sociedades asciende a 105 millones de euros debido, principalmente, al registro de los impuestos diferidos asociados a las revalorizaciones de los activos durante el ejercicio 2016, así como al impacto de 70 millones de euros de gasto derivado de los cambios normativos introducidos por la Administración tributaria española, limitando el porcentaje de compensación de BINs del 70% al 25%, y que ha conllevado la regularización de los pasivos por impuestos registrados con anterioridad a dicho cambio normativo. Cabe destacar que dicho impacto no supone una salida de caja.

El resultado neto atribuible incluyendo el impacto de la variación de valor de los activos y de la deuda asciende a 274 millones de euros de beneficio.

Gestión de la cartera de contratos

En un mercado de alquiler con clientes cada vez más exigentes, el Grupo Colonial ha formalizado 93 transacciones de alquiler correspondientes a 116.045m² alquilados y rentas anuales de 39 millones de euros.

#TRANSACCIONES



El Grupo Colonial ha sido capaz de atraer clientes de primera calidad que demandan ubicaciones únicas. Este hecho ha permitido firmar precios en la banda alta del mercado capturando un importante crecimiento de rentas.

Entre las operaciones más importantes del año destacan:

Barcelona

- Firma de un prealquiler de más de 9.000m² con Schibsted Ibérica en el proyecto Parc Glòries.
- Renovación del contrato con Gas Natural (22.394m²).
- Más de 4.800m² con varios clientes en el edificio Diagonal, 609-615.
- Contratación de más de 11.000m² en Sant Cugat.

Madrid

- Firma de un prealquiler de más de 4.200m² en el edificio Serrano, 73 (en rehabilitación).
- Comercialización de más de 4.600m² en el edificio Recoletos, 37.

París

- Finalización de la comercialización del edificio #cloud.paris, con la firma de 3.000m² con Coty.
- El contrato de alquiler con Quartus de 2.600m² en el inmueble Cézanne Saint-Honoré.
- La firma de 9.400m² en el inmueble Washington Plaza a varios inquilinos.
- La firma de 4.300m² en el inmueble Grenelle 103 a varios inquilinos.
- La firma de 2.100m² en el edificio Percier, cuyas plantas han sido objeto de total renovación.

Ocupación del *portfolio*

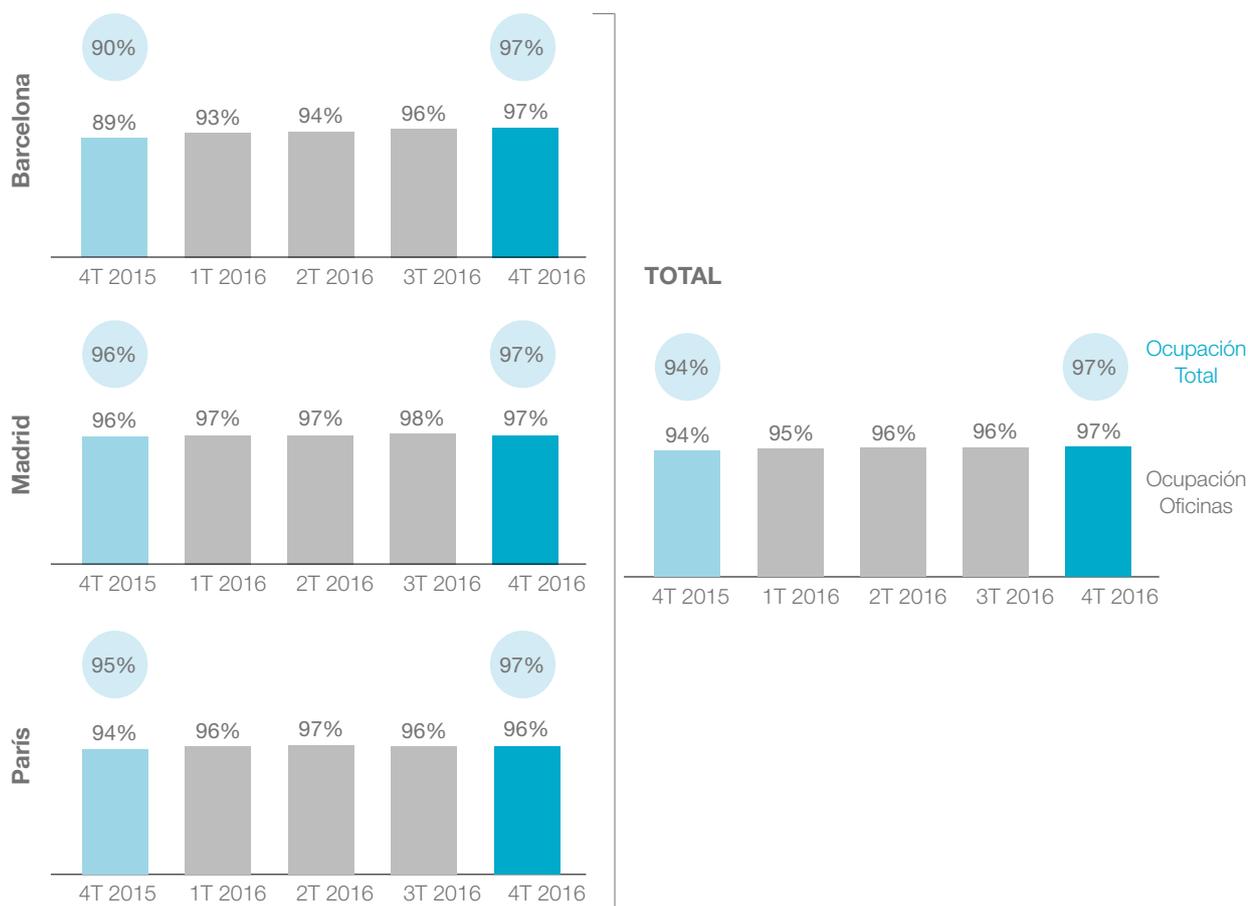
Los excelentes resultados en las contrataciones de alquiler han permitido alcanzar y mantener niveles de ocupación sólidos.

A cierre del ejercicio 2016, el *portfolio* de oficinas alcanza una ocupación financiera del 97%, +319 puntos básicos superior a la del año anterior y muy por encima de la media de mercado.

El gráfico, a continuación, muestra la evolución de la ocupación financiera del *portfolio*.

OCUPACIÓN FINANCIERA⁽¹⁾

Ocupación Oficinas & Total - Evolución *Portfolio* Colonial



(1) 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).

Los *portfolios* de oficinas de los tres mercados se sitúan en niveles de ocupación muy sólidos: Barcelona en un 97% (+745 puntos básicos vs. el año anterior), Madrid en un 97% (+192 puntos básicos) y París en un 96% (+269 puntos básicos). Estos altos niveles de ocupación superan claramente los de sus competidores, tanto en España como en Francia y aumentan de manera significativa la posición negociada para obtener incrementos de precios en los alquileres.

Reposicionamiento de activos y proyectos

El Grupo ha invertido más de 86 millones de euros en proyectos de reposicionamiento de activos.

En Francia, destaca la reorganización de los espacios comunes en el Complejo de Oficinas Cézanne Saint Honoré y la renovación de varias plantas en Percier. En España, se han ejecutado varias actuaciones de reorganización de espacios comunes y plantas en Berlín 38-48/Numancia 46 y Vía Augusta 21-23 en Barcelona. En el *portfolio* de Madrid se han renovado espacios comunes y plantas de oficinas en los activos Castellana 52, José Abascal 45 y Miguel Ángel 11 y se ha reposicionado el aparcamiento de José Abascal 56. Adicionalmente, cabe mencionar, el proyecto de transformación en curso en el inmueble Santa Engracia que ha permitido obtener hasta la fecha 234m² de superficie alquilable adicional. El importante éxito comercial de estos activos con precios de alquiler firmados en la banda alta del mercado es consecuencia directa de una estrategia industrial "Prime Factory" del Grupo Colonial.

Adquisiciones & Rotación de la cartera

Adquisiciones 2016 – Alpha I

Durante el año 2016, el Grupo Colonial ha ejecutado exitosamente su programa de adquisiciones. En el marco del proyecto Alpha I, se han adquirido tres activos prime en Madrid y un proyecto en Barcelona, así como una participación del 5,5%⁽¹⁾ en SFL.

Adicionalmente, en noviembre del ejercicio 2016 se adquirió una participación del 15,1% en Axiare por un precio de 12,5 €/acción que supone un importante descuento sobre a un descuento NAV.

PROYECTO ALPHA I

BARCELONA	Prime Factory		1	Parc Glòries Project Barcelona 22@ Area	SBA: 24.551 m ²	Precio: 77€m ⁽²⁾ Cash
MADRID	Core + Value added		2	José Abascal Madrid Prime CBD	SBA: 5.326 m ²	Precio: 35€m Cash
	Core + Value added		3	Serrano 73 Madrid Prime CBD	SBA: 4.242 m ²	Precio: 48€m Nuevas acciones de Col
	Core + Value added		4	Sede Corporativa - Sta. Hortensia 26-28 Madrid BD	SBA: 46.928 m ²	Precio: 154€m Nuevas acciones de Col
PARÍS	Core + Value added		5	Participación del 5,5% ⁽¹⁾ en SFL París		Precio: 130€m Nuevas acciones de Col + Cash
MADRID	Value added		6	Participación del 15,1% en Axiare Madrid		Precio: 136€m

El volumen de este programa de inversiones asciende a 580 millones de euros (cifra incluyendo capex futuro de los proyectos a desarrollar) y encaja perfectamente con los objetivos marcados, tanto en tipología y ubicación de activos, como por recorrido en valor y consecuentemente rentabilidades esperadas.

(1) 4,4% adquirido en Junio de 2016 y un 1,1% en Agosto de 2016, en las mismas condiciones que la compra de Junio.

(2) Incluye capex del desarrollo de todo el proyecto.

Inicio 2017 – Alpha II

Acelerando el cumplimiento de los objetivos de crecimiento del plan estratégico, Colonial ha iniciado el año 2017 con la ejecución de Proyecto Alpha II, que incluye la adquisición de cuatro activos por un volumen de inversión de casi 400 millones de euros (volumen de inversión total incluyendo capex de desarrollo futuros de proyectos).

En particular se han adquirido tres proyectos de desarrollo, uno en cada mercado donde está presente el Grupo: Barcelona, Madrid y París. Adicionalmente, Colonial ha adquirido la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

A continuación, mostramos el detalle:

PROYECTO ALPHA II

MADRID	Core + Value added		1 Paseo de la Castellana, 163 Madrid <i>Prime</i> CBD	GLA: 10.910m ²	Total inversión ⁽¹⁾ : 51€m
BARCELONA	Core		2 Travessera de Gràcia, 47-49 Barcelona <i>Prime</i> CBD	GLA: 8.939m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 41€m
	Value added		3 Plaza Europa, 46-48 Barcelona Barcelona BD	GLA: 14.000m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 32€m
PARÍS	Value added		4 112-122 Av. Emile Zola Paris South Center	GLA: 20.340m ²	Total Inversión ⁽¹⁾ : 245€m - 265€m

(1) Precio adquisición + total capex proyecto.

La compra de los inmuebles Paseo de la Castellana, 163 y Travesera de Gracia, 47-49 se escrituró durante los últimos días del año 2016.

Todos las adquisiciones del año 2016 así como el proyecto Alpha II del año 2017 ofrecen un recorrido sustancial de creación de valor inmobiliaria en base a (1) la transformación inmobiliaria de los inmuebles en productos de primera calidad y (2) la ubicación en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Las adquisiciones se han realizado en términos muy atractivos, demostrando la capacidad del Grupo Colonial de identificar y capturar oportunidades de creación de valor inmobiliario.

Rotación de activos

El Grupo Colonial revisa de manera recurrente el potencial de creación de valor futuro de cada uno de sus inmuebles en cartera.

Como consecuencia de dicho análisis se ha procedido a desinvertir durante el mes de septiembre de 2016 el activo Ausias March, 148 por un precio de 15 millones de euros. Dicha transacción ha permitido capturar una prima del 11% sobre el último valor de tasación en un activo sin recorrido en valor.

Gestión activa del balance

Optimización de la estructura de financiación

El pasado 28 de octubre de 2016, el Grupo realizó una emisión de obligaciones simples por importe nominal de 600 millones de euros a un plazo de 8 años con un cupón anual del 1,45%. La emisión fue ejecutada con una sobresuscripción de 3 veces por inversores de máxima calidad.

Adicionalmente, el 10 de noviembre se realizó una colocación privada por 50 millones de euros con un vencimiento a 10 años y un cupón anual del 1,875%

En paralelo, Colonial lanzó una oferta de recompra de sus bonos con vencimiento 2019, que se cerró el 28 de octubre con un porcentaje de aceptación del 50% habiendo culminado con éxito este proceso.

Todas las operaciones han supuesto en su conjunto:

1. Emitir obligaciones con tipos de interés en mínimos históricos.
2. Optimizar el coste financiero (del 2,27% al 1,96% a nivel Grupo).
3. Alargar los vencimientos medios de la deuda (de 5,0 a 6,0 años en España).
4. Aumentar la liquidez del Grupo hasta alcanzar 873 millones de euros de saldos disponibles.

Los bonos han tenido una muy buena acogida en el mercado y cotizan a unos valores que reflejan claramente la elevada calidad crediticia del Grupo Colonial.

Programa de recompra acciones

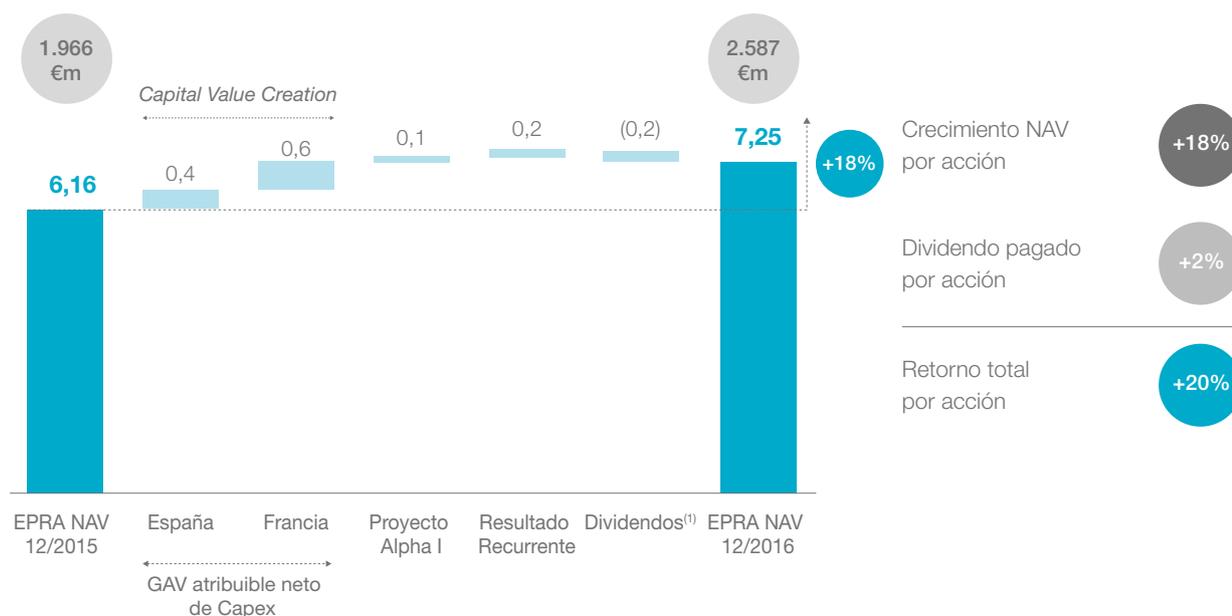
Durante el mes de noviembre el Grupo Colonial inicio un programa de acciones para adquirir hasta un máximo de 10 millones de acciones propias por un importe monetario máximo de 68 millones de euros. A 31 de diciembre de 2016 se han adquirido 3,2 millones de acciones (representativas de un 0,89% sobre el capital social) a un precio medio de 6,40 €/acción, lo que supone un descuento sobre el NAV a 31 de diciembre de 2016 del 12%.

Retorno para el accionista

Retorno total & Net Asset Value

A cierre del año 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial asciende a 7,25 euros por acción, un incremento interanual del 18%, (+7% en 6 meses).

El retorno total 2016 para el accionista, entendido como crecimiento del NAV por acción más el dividendo cobrado en julio 2016, asciende a un 20%, situándose entre una de las rentabilidades más altas tanto en el sector cotizado en España como en Europa.

EPRA NAV €/ACCIÓN**RETORNO TOTAL PARA EL ACCIONISTA⁽²⁾**

(1) Dividendos pagados y otros efectos.

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

Este elevado retorno para el accionista es consecuencia de la estrategia industrial del Grupo Colonial focalizada en la transformación y creación de oficinas prime en el centro de París, Madrid y Barcelona, hecho que permite obtener una creación de valor superior a la media de mercado.

Cabe destacar, que dicho retorno se ha obtenido, manteniendo una sólida estructura de capital con un LTV cercano al 40% y una calificación crediticia de Investment Grade. En este sentido, Colonial ofrece una rentabilidad ajustada al riesgo muy atractiva para sus accionistas.

Evolución de la acción

En un año 2016 marcado por la volatilidad en los mercados de capitales, la acción de Colonial se ha revalorizado un 3%, situándose por encima de los índices de referencia y de sus principales comparables en España.

Durante el mes de septiembre de 2016, Colonial ha sido distinguida por su excelencia y transparencia en la comunicación de información a los mercados de capitales con el *EPR Gold Award – Financial Reporting* y *EPR Gold Award – Sustainability Reporting*, siendo la única cotizada española con máxima calificación en ambas categorías.

Asimismo, ha aumentado sustancialmente la cobertura por parte de analistas: desde 11 analistas en diciembre 2015 hasta los 18 que cubren en la actualidad a Colonial.

La liquidez diaria actual (último mes) supone un aumento sustancial respecto a la situación de hace un año, gracias al aumento de *free float* que ha sufrido la compañía.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital: Política y Objetivos” de la Nota 12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016.

El periodo medio de pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2016 se ha situado en 31 días. En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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

Gestión del Riesgo

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

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

Riesgos Estratégicos

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. Esta situación, así como la previsión, para los próximos años, de crecimiento de la economía española por encima de los niveles de la eurozona y de crecimiento moderado para la economía francesa, permiten 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 elevados niveles de inversión en los últimos dos años. El Grupo Colonial ostenta una posición destacada de referencia en el sector inmobiliario europeo, debido a la elevada calidad y valor de sus activos y a la estrategia 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 crecimiento llevada a cabo por el Grupo Colonial en el ejercicio 2015 ha continuado durante el 2016, mediante la adquisición de nuevos activos ubicados en dichas zonas CBD, el incremento de la participación en SFL y la inversión complementaria en la sociedad Axiare Patrimonio Socimi S.A., reforzando el buen posicionamiento 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

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.
- **Planes de negocio a medio y largo plazo:** La ausencia de planes de negocio eleva la incertidumbre sobre la viabilidad y futuro de las compañías. Colonial dispone de un plan de negocio a medio y largo plazo, en constante revisión por parte de los Órganos de Gobierno, que se adapta de forma continuada a las situaciones económicas, financieras, sociales y a la situación del mercado inmobiliario, que garantiza la viabilidad del Grupo, y que pretende anticiparse a las necesidades financieras del mismo y evitar limitaciones en su capacidad operativa y de inversión, persiguiendo alcanzar los objetivos de sostenibilidad, crecimiento y creación de valor.
- **Riesgos financieros:** 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 contrata 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. Tras la nueva emisión de bonos realizada en el 2016, se ha continuado con la ampliación y diversificación del vencimiento medio de la deuda y con la optimización del coste financiero. El endeudamiento financiero neto 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 actuales, proyectos nuevos y asumir importantes cotas de crecimiento en los próximos años.
- **Riesgo de liquidez:** Tal como se ha comentado en el párrafo anterior, el Grupo dispone de las fuentes de financiación necesarias para asumir los proyectos actuales, así como los enmarcados en su plan de negocios.

Riesgos Operacionales

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

- **Riesgos propios de la gestión del patrimonio:** La gestión sostenible del día a día es una parte clave de las obligaciones del propietario, y tiene una incidencia directa en los niveles de ocupación. El Grupo Colonial destina importantes niveles de inversión para adquirir, construir, rehabilitar y mantener un nivel elevado de calidad de sus activos inmobiliarios, los cuales destacan por sus niveles de eficiencia energética. Esta estrategia de gestión patrimonial está incorporada en la organización y en el plan de negocio 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.

Riesgos de Cumplimiento

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.

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

Riesgos de Reporting

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

5. Hechos posteriores

Con fecha 12 de enero de 2017 la Sociedad Dominante ha formalizado la enajenación parcial de un activo sito en Madrid por importe de 5.600 miles de euros, generando un beneficio neto de 303 miles de euros.

Con fecha 13 de enero de 2017 SFL ha formalizado la adquisición de un inmueble sito en la avenue Emile Zola en París, por importe de 165.000 miles de euros.

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

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

6. Evolución previsible

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

Barcelona y Madrid

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

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

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*.

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

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, Colonial 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 2016, la Sociedad dispone de 5.679.588 acciones en autocartera con un valor nominal de 14.199 miles de euros y que representa un 1,59% 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 (Deloitte, S.L.) de la Sociedad.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBIT (Earnings before interest and taxes)	Calculado como el “Beneficio de explotación” más “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones” y la “Variación neta de provisiones”.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA⁽¹⁾ NAV (EPRA Net Asset Value)	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA⁽¹⁾ NNAV (EPRA “triple neto”)	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida " <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> " comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " entre la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida " <i>Efectivo y medios equivalentes</i> " 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.

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

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

• EPRA NNAV (EPRA “triple neto”)

Millones de euros

	31-12-2016	31-12-2015
EPRA NAV	2.587	1.966
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2)	(4)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(79)	(27)
(iii) Impuestos diferidos	(222)	(100)
EPRA NNAV	2.284	1.835

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

Millones de euros

	31-12-2016	31-12-2015
Barcelona	761	676
Madrid	1.273	906
París	5.736	5.242
Cartera de explotación	7.771	6.824
Proyectos	144	82
Otros	14	6
Valor participación Axiare	141	–
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	8.069	6.913
España	2.333	1.670
Francia	5.736	5.242

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

Millones de euros

	31-12-2016	31-12-2015
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	8.069	6.913
Más: costes de transacción	409	326
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.478	7.239
España	2.387	1.720
Francia	6.092	5.519

• *Like-for-like* Rentas

Millones de euros

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

• **Like-for-like Valoración**

Millones de euros

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

• **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

Millones de euros

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

• **LtV Holding o LtV Colonial**

Millones de euros

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

11. Informe anual de Gobierno Corporativo

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

3. Informe anual de gobierno corporativo 2016

Inmobiliaria Colonial, 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
14/07/2016	892.058.497,50	356.823.399	356.823.399

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

No

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su sociedad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Aguila, LTD	0	21.800.183	6,11%
Grupo Villar Mir, S.A.U.	6.737.715	5.169.254	3,34%
D. Joseph Charles Lewis	0	17.617.708	4,94%
Qatar Investment Authority	0	41.593.367	11,66%
Fidelity International Limited	0	6.248.471	1,75%
BlackRock, Inc	0	10.885.211	3,05%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
Aguila, LTD	SNI Luxembourg, S.A.R.L.	21.800.183
Grupo Villar Mir, S.A.U.	Espacio Activos Financieros, S.L.U.	5.169.254
D. Joseph Charles Lewis	Labmex International S.A.R.L.	17.617.708
Qatar Investment Authority	Qatar Holding Luxembourg II, S.À.R.L.	41.593.367
Fidelity International Limited	Fidelity Funds Sicav	6.248.471
BlackRock, Inc	BlackRock, Inc	10.885.211

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
Grupo Villar Mir, S.A.U.	21/06/2016	Se ha descendido del 10% del capital social
Grupo Villar Mir, S.A.U.	12/12/2016	Se ha descendido del 5% del capital social
D. Joseph Charles Lewis	05/01/2016	Se ha superado el 5% del capital social
D. Joseph Charles Lewis	05/07/2016	Se ha descendido del 5% del capital social
Mora Banc Grup, S.A.	28/06/2016	Se ha descendido del 5% del capital social
Mora Banc Grup, S.A.	28/07/2016	Se ha descendido del 3% del capital social
Third Avenue Management, LLC	26/07/2016	Se ha descendido del 3% del capital social
Third Avenue Real Estate Value Fund	30/06/2016	Se ha descendido del 3% del capital social
BlackRock, Inc	30/11/2016	Se ha superado el 3% del capital social
Orbis Allan Gray Limited	01/01/2016	Se ha superado el 1% del capital social (sólo paraísos fiscales)
Orbis Allan Gray Limited	02/09/2016	Se ha descendido el 1% del capital social (sólo paraísos fiscales)
D. Joseph Charles Lewis	25/03/2016	Se ha superado el 5% del capital social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	5.361	5.170	0,00%
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	1.820	0	0,00%
D. Pedro Viñolas Serra	168.071	0	0,05%
D. Juan José Brugera Clavero	99.212	0	0,03%
D. Luis Maluquer Trepas	20.000	2.500	0,01%
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg	1.550	0	0,00%
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	0	0	0,00%
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	0	0	0,00%
D. Adhane Mousannif	0	0	0,00%
D. Carlos Fernández González	0	41.139.685	11,53%
D. Juan Carlos García Cañizares	0	0	0,00%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Eur Consultores, S.L.	5.170
D. Luis Maluquer Trepas	Dña. Marta Maluquer Domingo	2.500
D. Carlos Fernández González	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.	41.139.685
% total de derechos de voto en poder del consejo de administración		11,62%

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo de administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad.

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:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción

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

A.6 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:

No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto

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.7 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

Nombre o denominación social

Observaciones

A.8 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
5.679.588		1,59

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, habidas durante el ejercicio:

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social
02/08/2016	3.801.417	–	1,065
05/08/2016	(2.116.508)	–	0,593

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

Con fecha 30 de junio de 2014 se acordó por la Junta General de Inmobiliaria Colonial, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”), autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias. El precio mínimo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor nominal de las acciones propias adquiridas, y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en

un mercado secundario oficial en el momento de la adquisición. En ningún momento el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales podrá exceder del 10% del capital suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente. Las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias. La autorización se concedió por un periodo de 5 años. 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 sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquéllos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad.

A.9 bis Capital flotante estimado:

	%
Capital Flotante estimado	55,97

A.10 Indique si existe cualquier restricción 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.

No

Descripción de las restricciones

A.11 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.12 Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado comunitario.

No

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

% de quórum distinto al establecido en art. 193 LSC para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 194 LSC para los supuestos especiales del art. 194 LSC
--	--

Quórum exigido en 1ª convocatoria

Quórum exigido en 2ª convocatoria

Descripción de las diferencias

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

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

Mayoría reforzada distinta a la establecida artículo 201.2 LSC para los supuestos del 194.1 LSC	Otros supuestos de mayoría reforzada
---	---

% establecido por la entidad
para la adopción de acuerdos

Describa las diferencias

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 del ejercicio anterior.

Datos de asistencia

Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
24/04/2015	29,72%	40,27%	0,00%	0,00%	69,99%
28/06/2016	24,36%	45,70%	0,00%	1,63%	71,69%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general:

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general

500

B.6 Derogado

B.7 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.

Página web de la sociedad: www.inmocolonial.com

Para acceder a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales:
<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:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Repres.	Categoría del Consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Juan José Brugera Clavero		Ejecutivo	Presidente	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Pedro Viñolas Serra		Ejecutivo	Consejero Delegado	18/07/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Carlos Fernández González		Dominical	Consejero	28/06/2016	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Juan Carlos García Cañizares		Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani		Dominical	Consejero	12/11/2015	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Adnane Mousannif		Dominical	Consejero	28/06/2016	28/06/2016	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Juan Villar-Mir de Fuentes		Dominical	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D ^a . Ana Sainz de Vicuña Bemberg		Independiente	Consejero	30/06/2014	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda		Independiente	Consejero independiente coordinador	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís		Independiente	Consejero	19/06/2008	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
D. Luis Maluquer Trepal		Independiente	Consejero	31/07/2013	30/06/2014	Acuerdo Junta General de Accionistas
Número total de consejeros						11

Indique los ceses que 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 de cese	Fecha de baja
Grupo Villar Mir, S.A.U.	Dominical	16/12/2016
D. Francesc Mora Sagués	Dominical	05/05/2016

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado
Número total de consejeros ejecutivos	2
% sobre el total del consejo	18,18%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Grupo Villar Mir, S.A.U.
D. Juan Carlos García Cañizares	Aguila, LTD
D. Carlos Fernández Gonzalez	Grupo Finaccess S.A. de C.V.
D. Adhane Mousannif	Qatar Investment Authority
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Qatar Investment Authority
Número total de consejeros dominicales	5
% sobre el total del consejo	45,45%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

Perfil

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 post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue 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* (Amsterdam, 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.

Nombre o denominación del consejero

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Perfil

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. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

Nombre o denominación del consejero

D. Luis Maluquer Trepas

Perfil

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, S.C.P., ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

Actualmente, es Socio del Despacho Maluquer Advocats, S.C.P. 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 europeas, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

Nombre o denominación del consejeroD^a Ana Sainz de Vicuña Bemberg**Perfil**

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. También ha sido miembro del Consejo de Mobile Dreams Factory, una agencia de marketing y publicidad móvil, y de Asturbega, embotellador de Coca-Cola en el norte de España. 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.

Número total de consejeros independientes

4

% 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.

No

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

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 del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionistas con el que mantiene el vínculo

Número total de otros consejeros externos

% total del consejo

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
D. Luis Maluquer Trepas	16/12/2016	Otro Consejero Externo	Independiente

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 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Ejecutiva	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	0	0	1	0	0,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Independiente	1	1	1	0	25,00%	33,33%	33,33%	0,00%
Otras Externas	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total:	1	1	2	0	9,09%	9,09%	18,18%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

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 y no adolezcan de sesgos implícitos que puedan implicar discriminación alguna y, en particular, que faciliten la selección de consejeras.

En este sentido, durante el ejercicio 2016 el Consejo de Administración ha aprobado una Política de Selección de Candidatos a Consejero de Inmobiliaria Colonial, S.A. (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.

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:

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; iii) elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de los consejeros independientes 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 dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas, e iv) 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 de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación 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 el ejercicio 2016 los únicos nombramientos producidos en el Consejo de Administración se han realizado como consecuencia de cambios en la estructura accionarial de la Sociedad. En este sentido, todos los consejeros nombrados durante dicho ejercicio tienen carácter de dominical, por lo que han sido nombrados a propuesta de accionistas significativos en atención a su participación.

C.1.6.bis 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.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, el Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General de Accionistas y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del Consejo los consejeros dominicales e independientes constituyan amplia mayoría y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la Sociedad. En este sentido, se considerarán consejeros dominicales:

- a. Aquellos que posean una participación accionarial igual o superior a la que se considere legalmente como significativa o que hubieran sido designados por su condición de accionistas, aunque su participación accionarial no alcance dicha cuantía.
- b. Quienes representen a accionistas de los señalados en la letra precedente.

A los efectos de esta definición se presumirá que un consejero representa a un accionista cuando:

- Hubiera sido nombrado en ejercicio del derecho de representación proporcional en el Consejo de Administración;
- Sea consejero, alto directivo, empleado o prestador no ocasional de servicios significativos a dicho accionista, o a sociedades pertenecientes a su mismo grupo;
- De la documentación societaria se desprenda que el accionista asume que el consejero ha sido designado por él o le representa;
- Sea cónyuge, persona ligada por análoga relación de afectividad, o pariente hasta de segundo grado de un accionista significativo.

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

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

Nombre o denominación social del accionista

Explicación

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones al consejo y a través de qué medio, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

Nombre del consejero

Motivo del cese

D. Francesc Mora Sagués	Mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración, para que lo pusiese en conocimiento del resto de consejeros, el Sr. Mora comunicó su decisión de presentar la dimisión como miembro del Consejo de Administración de Colonial, por motivos profesionales, conforme al correspondiente hecho relevante de la Sociedad publicado en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
-------------------------	--

Grupo Villar Mir, S.A.U.	Mediante carta dirigida al Presidente del Consejo de Administración, para que lo pusiese en conocimiento del resto de consejeros, el Sr. Villar Mir comunicó la dimisión de Grupo Villar Mir, S.A.U. como consejero de Colonial, motivada por los cambios en la estructura accionarial de Colonial.
--------------------------	---

C.1.10 Indique, en el caso de que existan, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero

Breve descripción

D. Pedro Viñolas Serra

Tiene atribuidas todas las facultades legal y estatutariamente delegables.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos 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?
D. Pedro Viñolas Serra	Société Foncière Lyonnaise	Vicepresidente y consejero	No
D. Juan José Brugera Clavero	Société Foncière Lyonnaise	Presidente	No
D. Luis Maluquer Trepas	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Adnane Mousannif	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	No
D. Pedro Viñolas Serra	Danieltown Spain, S.L.U.	Persona Física Representante del administrador único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Pedro Viñolas Serra	Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	Persona Física Representante del administrador único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Pedro Viñolas Serra	Colonial Invest, S.L.U.	Persona Física Representante del administrador único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí
D. Pedro Viñolas Serra	Colonial Tramit, S.L.U.	Persona Física Representante del administrador único (Inmobiliaria Colonial, S.A.)	Sí

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración 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
D. Carlos Fernández González	Banco Santander, S.A.	Consejero
D. Carlos Fernández González	AmRest Holdings, SE	Consejero
D ^a . Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Acciona, S.A.	Consejero
D. Juan Villar-Mir De fuentes	Obrascón Huarte Lain (Ohl), S.A.	Presidente
D. Juan Villar-Mir De fuentes	Ferroglobe, PLC	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Bavaria, S.A. (Colombia)	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	Valorem, S.A. (Colombia)	Consejero

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

No

Explicación de las reglas

C.1.14 Derogado

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del Consejo de Administración (miles de euros)	5.719
Importe de los derechos acumulados por los consejeros actuales en materia de pensiones (miles de euros)	175
Importe de los derechos acumulados por los consejeros antiguos en materia de pensiones (miles de euros)	–

C.1.16 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
D ^a Carmina Ganyet Cirera	Directora General Corporativa
D. Alberto Alcober Teixidó	Director de Negocio
D ^a Nuria Oferil Coll	Directora de Asesoría Jurídica
D. Carlos Escosa Farga	Auditor interno
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	1.978

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
D. Carlos Fernández González	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.	Presidente
D. Carlos Fernández González	AmRest Holdings, SE	Consejero
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Grupo Villar Mir, S.A.U	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Inmobiliaria Espacio, S.A.	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Fertiberia, S.A.	Vicepresidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Promociones y Propiedades Inmobiliarias Espacio, S.L.U.	Presidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Centro Canalejas Madrid, S.L.	Presidente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Puerto Sotogrande, S.A.	Presidente y Consejero Delegado
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Obrascón Huarte Lain (Ohl), S.A.	Presidente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Ferroglobe, PLC	Consejero
D. Juan Carlos García Cañizares	SIN Luxembourg, S.a.r.l.	Consejero

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

Sí

Descripción modificaciones

Con fecha 28 de junio de 2016 se modificó el Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptarlo al nuevo contenido de los Estatutos Sociales, una vez aprobada la modificación de estos por la Junta General que tuvo lugar el mismo día. Dicha modificación tenía por objeto adaptar el contenido de los estatutos a las últimas novedades legislativas en dicho momento.

Adicionalmente, el 27 de julio de 2016 se acordó por el Consejo de Administración una nueva modificación con la finalidad principal de atribuir las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo a la CNR.

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación 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.

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 currículum y la categoría a la que pertenezca cada uno de ellos, 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 consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, cuando tales cambios vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad.

Sin perjuicio de lo indicado, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años.

Por otro lado, el Consejo de Administración propondrá el cese de los restantes consejeros antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados cuando concurran causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, y previo informe de la CNR. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.20 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.

C.1.20.bis 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 de la diversidad de su composición y competencias, del funcionamiento y la composición de sus comisiones, del desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad y del desempeño y la aportación de cada consejero.

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, del resto de consejeros de la Sociedad 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; y (iii) el Presidente, el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo han cumplido eficaz y diligentemente sus funciones.

C.1.20.ter Desglose, en su caso, 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 o cualquier sociedad de su grupo han sido las recogidas en el apartado C.1.20 bis anterior, es decir, como consultor externo en relación a la evaluación del Consejo de Administración, sus comisiones, el Presidente del Consejo y el Consejero Delegado, el Consejero Independiente Coordinador y el Secretario del Consejo, así como, igualmente, la de asesor externo en relación con la política de remuneraciones del Consejo de Administración.

C.1.21 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.
3. 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.
4. Cuando resulten gravemente amonestados por la CNR por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
5. 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.1.22 Derogado

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

No

En su caso, describa las diferencias.

Descripción de las diferencias

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

No

Descripción de los requisitos

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

Materias en las que existe voto de calidad

No hay materias específicas sobre las que exista voto de calidad del Presidente, en la medida en que lo tendrá en caso de empate en cualquiera de las votaciones que se sometan al Consejo de Administración.

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

No

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
<hr/>		
<hr/>		

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

Número máximo de ejercicios de mandato

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, 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.1.29 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	11
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Si el presidente es consejero ejecutivo, indíquese el número de reuniones realizadas, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo y bajo la presidencia del consejero coordinador.

Número de reuniones	0
----------------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	1
Número de reuniones de la comisión de auditoría	10
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	7

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	6
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	95,97%

C.1.31 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

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
D ^a Àngels Arderiu Ibars	Directora Financiera

C.1.32 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 CAC 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 CAC 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 CAC 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.1.33 ¿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
D. Francisco Palá Laguna	—

C.1.34 Derogado

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

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.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

No

Auditor saliente

Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

Sí No

Explicación de los desacuerdos

C.1.37 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	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	276	22	298
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	47,09%	8,09%	34,66%

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

No

Explicación de las razones

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. 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:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	10	10
	Sociedad	Grupo
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad ha sido auditada (en %)	33,33	33,33

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

Detalle el procedimiento

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, 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.

C.1.41 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 el procedimiento

De acuerdo con el Reglamento del Consejo de Administración, en el desempeño de sus funciones, el consejero tiene el deber de exigir y el derecho a recabar de la Sociedad la información adecuada y necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones. En este sentido, el consejero se encuentra investido 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.

Salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia, el Presidente del Consejo de Administración, con la colaboración del Secretario, velará por que los consejeros cuenten previamente y con suficiente antelación con la información necesaria para la deliberación y la adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar.

Asimismo, la Sociedad ha habilitado un portal, el “Portal del Consejero”, en donde se recoge toda la información y documentación necesaria para que los consejeros puedan preparar las reuniones del Consejo y sus comisiones, así como la documentación de las anteriores sesiones.

C.1.42 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.1.43 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

Nombre del consejero	Causa penal	Observaciones

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

Sí No

Decisión tomada/actuación realizada	Explicación razonada

C.1.44 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 un crédito sindicado por importe de 350 millones de euros, en el que se prevé el vencimiento anticipado en el caso de que se produzca un cambio de control.

Por otro lado, con fecha 02/06/2015 se realizó una emisión de obligaciones de 1.250 millones de euros que prevé, en caso de cambio de control, tal y como se define en el artículo 42 del Código de Comercio, el reembolso anticipado obligatorio, tanto para el tramo con vencimiento junio de 2019 como para el tramo con vencimiento junio 2023, siempre que dicho cambio de control conlleve la pérdida de la calificación de “*Investment Grade*”.

Por último, durante el ejercicio 2016 se realizaron las siguientes emisiones 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: (i) el 21/10/2016, una emisión de obligaciones por un importe nominal total de 600 millones de euros, con vencimiento el 28/10/2024; y (ii) el 09/11/2016, una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 50 millones de euros, con vencimiento el 10/11/2026.

C.1.45 Identifique de forma agregada 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.

Número de beneficiarios

3

Tipo de beneficiario

Presidente del Consejo

Consejero Delegado

Directora General Corporativa

Descripción de los acuerdos

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 aprobado por la Junta General, que consiste en la entrega de acciones ordinarias de la Sociedad condicionada al cumplimiento anual de determinados indicadores, del que son beneficiarios el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección de Colonial, entre los que se incluye la Directora General Corporativa. En dicho plan se prevé que el Consejo de Administración acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Tendrán lugar “supuestos de liquidez sustancial” (i) cuando se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, o (ii) cuando se autorice una refinanciación de la totalidad de la deuda de Colonial. En este último caso la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a la ratificación de la CNR.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa, tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de

liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		No

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 EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Categoría
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal	Consejero Ejecutivo
D. Carlos Fernández González	Vocal	Consejero Dominical
D. Adhane Mousannif	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Consejero Independiente
% de consejeros ejecutivos		33,33%
% de consejeros dominicales		50,00%
% de consejeros independientes		16,67%
% de otros externos		0,00%

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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.

Entre sus actuaciones más importantes del ejercicio destaca el acuerdo de emisión de obligaciones (por importe de 650 millones€) al amparo del acuerdo del Consejo de Administración correspondiente.

Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su categoría:

Sí

En caso negativo, explique la composición de la comisión delegada o ejecutiva

COMISIÓN DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Categoría
D ^a Ana Sainz de Vicuña Bemberg	Presidenta	Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Independiente
D. Juan Villar-Mir de Fuentes	Vocal	Dominical

% de consejeros dominicales	20,00%
% de consejeros independientes	80,00%
% de otros externos	–

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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 (i) un Presidente, que habrá de ser consejero independiente y será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido tras 1 año desde su cese; y (ii) 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 Sociales 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. La convocatoria será válida siempre que el medio utilizado deje constancia de su recepción. 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. En el ejercicio 2016, el CAC ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes funciones:

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando los resultados de cada auditoría.
- Informar la reelección de Deloitte SL como auditor para las cuentas anuales, individuales y consolidadas, del ejercicio cerrado a 31/12/2016.

- Llevar a cabo el proceso de selección de los auditores para los ejercicios 2017 a 2019 y elevar la propuesta de nombramiento de PWC Auditores SL al Consejo.
- Emitir con carácter previo al informe de auditoría de cuentas, un informe sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida.
- Aprobar el Plan de Actuación de la Auditoría Interna para el ejercicio 2016.
- Supervisar la eficacia del control interno, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos de la Sociedad, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas.
- Aprobar los informes sobre la política de control y gestión de riesgos, de gobierno corporativo y de autocartera para su elevación al Consejo.
- Supervisar la elaboración de la política de RSC.
- Supervisar el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta y de la política de RSC.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y, en particular de las cuentas anuales, individuales y consolidadas.
- Informar sobre el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
- Analizar las modificaciones de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta, para su sometimiento a la Junta General.
- Informar las modificaciones del Reglamento del Consejo.
- Proponer al Consejo la modificación del RIC para adaptarlo a la estructura actual de la Sociedad y a los cambios introducidos por el Reglamento sobre abuso de mercado.
- Evaluar su propio funcionamiento en el marco del proceso de autoevaluación del funcionamiento del Consejo de Administración y de sus Comisiones internas.
- Informar al Consejo sobre la Política de Gobierno Corporativo.
- Analizar e informar las operaciones de Autocartera para su elevación al Consejo, y emisión del informe favorable del plan de recompra de acciones y seguimiento del mismo.
- Elaborar e informar del documento sobre la gestión de riesgos fiscales referente al ejercicio 2015.
- Revisar e informar, previamente al Consejo, sobre la emisión de bonos amparada por el “Programa EMTN”.

Identifique al consejero miembro de la comisión de auditoría que haya sido designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o ambas e informe sobre el número de años que el Presidente de esta comisión lleva en el cargo.

Nombre del consejero con experiencia	D ^a Ana Sainz de Vicuña Bemberg
Nº de años del presidente en el cargo	1

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Categoría
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Presidente	Independiente
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independiente
% de consejeros dominicales		40,00%
% de consejeros independientes		60,00%
% de otros externos		–

Explique las funciones que tiene atribuidas esta comisión, describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma y resuma sus actuaciones más importantes durante el ejercicio.

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 sobre cómo 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 dichos consejeros 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.

Durante el ejercicio 2016, la CNR ha realizado, entre otras, las siguientes funciones:

- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
- 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 21/01/2014.
- Proponer al Consejo una nueva política de retribuciones de la Sociedad para los años 2016 a 2019, e informar favorablemente la modificación de los contratos del Presidente y Consejero Delegado.
- Dirigir el proceso de evaluación de su propio funcionamiento, del funcionamiento del Consejo y del desempeño de sus funciones por el Presidente, el Secretario, el Consejero Independiente Coordinador y el Consejero Delegado, e informar al Consejo sobre los resultados alcanzados.
- Proponer al Consejo el contenido del IARC.
- Proponer al Consejo la Política de Selección.
- Analizar e informar al Consejo sobre los trabajos realizados por la Unidad de Gobierno Corporativo (unidad constituida en julio de 2016) sobre el grado de cumplimiento de las recomendaciones de buen gobierno aprobadas por la CNMV.

- Informar favorablemente al Consejo sobre (i) la valoración de D. Carlos Fernández-González para su nombramiento por la Junta General como Consejero dominical, a propuesta del accionista Hofinac B.V.; (ii) la valoración de D. Adnane Mousannif para su nombramiento por la Junta General como Consejero dominical, a propuesta del accionista Qatar Investment Authority; y (iii) la ratificación y nombramiento, como Consejero dominical, del Sheikh Ali Jasssim J.M. Al-Thani en representación de Qatar Investment Authority, nombrado por cooptación en la reunión del Consejo de 12/12/2015.
- Informar favorablemente al Consejo sobre (i) el cambio de calificación de D. Luis Maluquer, de “Otro consejero” a “Consejero independiente”; (ii) la designación de Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg como presidenta del CAC; y (iii) la composición y nombramientos en la CNR y en la Comisión Ejecutiva.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2016		Ejercicio 2015		Ejercicio 2014		Ejercicio 2013	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión ejecutiva	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Comité de auditoría	1	20,00%	1	20,00%	1	20,00%	0	0,00%
Comisión de nombramientos y retribuciones	0	0,00%	0	0,00%		0,00%	0	0,00%

C.2.3 Derogado

C.2.4 Derogado

C.2.5 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.

La regulación de las comisiones del Consejo se encuentra dentro del Reglamento del Consejo de Administración, que está disponible en la página web corporativa (www.inmocolonial.com), dentro del apartado de “gobierno corporativo”, y en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (www.cnmv.es). Durante el ejercicio 2016 se han realizado las modificaciones pertinentes para (i) la adecuación de la regulación a la nueva redacción de los Estatutos Sociales, cuya modificación fue acordada en la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2016 con el objetivo de adaptar estos a las últimas novedades normativas; y ii) para que la supervisión del gobierno corporativo pasase a depender de la CNR.

En lo relativo al informe anual sobre las actividades de cada comisión, en el ejercicio 2016 se realizaron dichos informes por parte de las Comisiones de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones, poniéndose ambos informes a disposición de los accionistas en la página web corporativa con motivo de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

C.2.6 Derogado

D. Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

D.1 Explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración, se exigirá la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y previo informe favorable del CAC, para, entre otros, los siguientes supuestos:

- Prestación a las empresas de Colonial por parte de un consejero de servicios profesionales. Se exceptúan a estos efectos la relación laboral o de otro tipo que tengan los Consejeros ejecutivos con la Sociedad.
- Venta, o transmisión bajo cualquier otra forma, mediante contraprestación económica de cualquier tipo, por parte de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, a Colonial o demás sociedades del Grupo, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general.
- Transmisión por las empresas del Grupo a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos, de suministros, materiales, bienes o derechos, en general, ajenas al tráfico ordinario de la empresa transmitente.
- Prestación de obras, servicios o venta de materiales por parte de las empresas del Grupo Inmobiliaria Colonial a favor de un consejero, de un accionista significativo o representado en el Consejo o con personas vinculadas a ellos que, formando parte del tráfico ordinario de aquéllas, se hagan en condiciones económicas inferiores a las de mercado.
- Cualquier otro negocio jurídico con sociedades del Grupo en el que el consejero o personas vinculadas a él tenga un interés directo o indirecto.

No será necesaria la aprobación referida por el Consejo de Administración cuando las operaciones reúnan simultáneamente las tres características siguientes:

- 1.º Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;
- 2.º 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
- 3.º 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)
---	---	---------------------------	----------------------	--------------------------

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)

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)

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

0 (en miles de Euros).

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

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas

Indique si han definido públicamente con precisión 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:

Sí No

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés

E. Sistemas de control y gestión de riesgos

E.1 Explique el alcance del Sistema de 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 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, 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 del entorno, derivados de ser el sector inmobiliario un sector cíclico y también altamente competitivo, así como los relacionados con los cambios económicos y/o políticos en los países en los que opera y de los cambios normativos, especialmente relacionados con la actividad inmobiliaria.
- Riesgos derivados de la naturaleza específica de los negocios, en relación a la elevada concentración de actividades de alquiler de oficinas en las zonas denominadas “*Central Business District*” de Barcelona, Madrid y París, a la valoración de sus activos inmobiliarios y a la concentración de clientes.
- Riesgos de carácter financiero, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales y en los mercados de deuda financiera, el nivel de endeudamiento, el descenso de la calificación crediticia y las fluctuaciones de los tipos de interés.
- Riesgos fiscales, relacionados con la limitación a la compensación de bases imponibles negativas y con la pérdida de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) y los cambios en su régimen fiscal favorable.
- Riesgos corporativos derivados de la gestión de la reputación e imagen corporativa y los derivados del desarrollo de su actividad a través de filiales.
- Riesgos operativos derivados de la propia gestión del patrimonio inmobiliario, de daños relacionados con los activos inmobiliarios, el mantenimiento y reparación de los mismos, de responsabilidad por actuaciones de contratistas y sub-contratistas, así como de reclamaciones judiciales y extrajudiciales.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel 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 2016, las circunstancias que los han motivado y el funcionamiento de los sistemas de control son los siguientes:

i. Financiación de activos inmobiliarios. Estructura financiera y nivel de endeudamiento

Circunstancias: Tras el éxito de emisión de bonos emitida por Colonial en el 2015 por importe de 1.250 millones de euros, la formalización de un nuevo préstamo sindicado por importe de 350 millones de euros, así como la obtención por parte de *Standard & Poor's* la calificación crediticia BBB- a largo plazo y A-3 a corto plazo, el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2015 era de 2.992 millones de euros y la ratio de endeudamiento *Loan*

to Value ("LtV") del 41,8%. Con estas actuaciones, se consiguió devolver a Colonial a unos ratios de apalancamiento más adecuados con la valoración de sus activos, dotando al Grupo de capacidad de financiar posibles adquisiciones, rehabilitaciones y otras necesidades de inversión en activos inmobiliarios así como de capacidad de generar flujos de caja. Sin embargo, cualquier incremento significativo en el nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros.

Sistemas de control: En el ejercicio 2016 Colonial ha realizado dos nuevas emisiones de bonos por un importe total de 650 millones de euros, manteniendo la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's*, lo cual ha permitido incrementar el vencimiento medio de la deuda, continuar con la diversificación de dicho vencimiento medio, así como continuar también con la optimización de los costes financieros. A 31 de diciembre de 2016 el endeudamiento financiero neto del Grupo es de 3.528 millones de euros y la LtV del 41,4%.

ii. Aumento de competencia en el sector inmobiliario

Circunstancias: El sector inmobiliario ha continuado, en el 2016, despertando la confianza de los inversores internacionales, volviéndose a alcanzar elevados niveles de inversión. Esta situación ha dado lugar a un incremento de la 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 denominadas '*Central Business District*' (*CBD*). La estrategia de Colonial es la de disponer de la mejor cartera de oficinas de alquiler. En el 2016 el Grupo Colonial ha continuado con dicha estrategia de inversión selectiva en distintas zonas realizando nuevas adquisiciones de inmuebles por importe de 368 millones de euros. Adicionalmente en el 2016 Colonial ha incrementado su participación en SFL hasta alcanzar el 58,55% y ha llevado a cabo la adquisición del 15,09% de la sociedad Axiare Patrimonio Socimi, S.A., considerándose dicha adquisición como complementaria con la estrategia inversora de Colonial y su capacidad de creación de valor y aportación de rentabilidad para el accionista.

iii. 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: Para paliar este riesgo, Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. El Grupo dedica 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 este sentido, durante el ejercicio 2016 Colonial ha invertido 86 millones de euros en proyectos de rehabilitación y mejora de sus activos inmobiliarios.

iv. Concentración de actividades del Grupo en España y Francia

Circunstancias: Colonial concentra su actividad únicamente en el negocio patrimonial de explotación de inmuebles para el alquiler en Barcelona, Madrid y París. El Grupo está expuesto, por tanto, a los cambios en la coyuntura política o económica en los países en los que opera.

Sistemas de control: El nivel de ingresos por renta del Grupo proviene del alquiler de inmuebles situados principalmente en las zonas *CBD* de dichas localidades. Las nuevas inversiones realizadas en el año 2016 han reforzado esta estrategia de negocio, con la adquisición de 6 inmuebles ubicados en dichas zonas por importe de 368 millones de euros. Esta estrategia de centrar su actividad patrimonial principalmente en las zonas *CBD* y con unos estándares de calidad elevados, posicionan al Grupo como un referente en el sector.

v. Compensación de bases imponibles negativas

Circunstancias: En el mes diciembre de 2016, la normativa fiscal se ha visto modificada estableciendo en el 25% el límite máximo de la base imponible positiva del ejercicio (para las empresas cuya cifra de negocios sea, al menos, de 60 millones de euros) que se puede compensar con las bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar. Anteriormente a esta modificación de la normativa dicho límite máximo era del 60% para el ejercicio 2016 y del 70% a partir del 2017.

Sistemas de control: Colonial, en el ámbito del SCGR, identifica, analiza, evalúa, gestiona, controla y actualiza los riesgos fiscales. Colonial dispone de una política y de una estrategia fiscal con el objetivo de minimizar y controlar los impactos derivados de los riesgos de ámbito fiscal, y adoptar las decisiones más adecuadas para la consecución de los objetivos estratégicos y de crecimiento de valor para el Grupo.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales.

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 alineado con las tolerancias de riesgos deseadas.

Aceptar: No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro de las tolerancias de riesgo deseadas.

Los propietarios de cada uno de los riesgos son los responsables de elaborar las correspondientes fichas de riesgos, con el objetivo de reportar el tratamiento establecido para mitigar y/o mantener el nivel de riesgo en el umbral de tolerancia aceptado por la Sociedad. En dicha ficha se detalla: (i) el objetivo que se persigue con el plan de acción, (ii) la descripción de la acción, (iii) el propietario del riesgo, (iv) la fecha límite para la implantación de la acción, (v) el detalle de las actividades a realizar con los respectivos responsables para su implementación y las fechas de inicio y fin.

La actividad de supervisión de los planes de respuesta responsabilidad de los propietarios de los riesgos es llevada a cabo por auditoría interna.

F. Sistemas internos de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de la información financiera (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1 Qué órganos y/o funciones son los responsables de: (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

El Consejo de Administración tal y como se establece en su Reglamento, es el último responsable de la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF.

Concretamente, el artículo 5 del Reglamento del Consejo (*"Funciones Generales y Competencias"*) establece, entre otras, las siguientes funciones:

1. La determinación de las políticas y estrategias generales de la Sociedad; la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales y la política relativa a acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la Sociedad y del Grupo, de la política de dividendos y la aprobación de la política de responsabilidad social corporativa. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos de la Sociedad e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad de la Sociedad, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, aprobado por el CAC, en el que se detalla la metodología de fijación de materialidad a efectos de importancia de los riesgos, metodología de documentación así como metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

2. La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

Con esta finalidad, Colonial ha desarrollado un Manual de Emisión de Información Regulada, aprobado por el CAC, que cubre los aspectos mencionados en este apartado.

3. La supervisión del efectivo funcionamiento de las Comisiones que el Consejo hubiera constituido y de la actuación de los órganos delegados y de los directivos que hubiera designado.
4. La aprobación y modificación del Reglamento del Consejo de Administración.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF, aprobado por el CAC, establece el mecanismo que el Consejo de Administración, y por delegación el CAC, estima adecuado y suficiente para asegurar la integridad, fiabilidad, presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial.

Sin perjuicio de las demás funciones que le atribuya la ley, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración enumera las funciones que, como mínimo, tendrá el CAC. En particular, corresponderán, entre otras, al CAC las siguientes funciones relacionadas con el modelo organizativo del SCIIF:

1. Elevar al Consejo para su aprobación, un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique al menos: (i) los distintos tipos de riesgos, financieros y no financieros, a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) la fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iii) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; (iv) y los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
2. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva.
3. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio, aprobar la orientación y sus planes de trabajo asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente hacia los riesgos relevantes de la Sociedad, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.
4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
 - 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 Operativo-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 Operativo-Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información.
- e) Finalmente, la función de Auditoría Interna y el CAC se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

• Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial. Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial.

Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.

La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del CAC.

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 SCIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.**

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. Son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo, 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 Operativo-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 Operativo-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 Operativo-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 Operativa 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 Operativo-Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el CAC. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- b) Consolidación y reporting de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Manual de Emisión de Información Regulada.
- g) Procedimiento de mantenimiento de políticas contables, Manual de Políticas Contables del Grupo.
- h) Impuestos.
- i) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- j) Inversiones y adquisiciones de activos.
- k) Compras de bienes y servicios.
- l) Recursos humanos.

La totalidad de los procesos clave se encuentran documentados, estando sujetos a la propia actualización anual atendiendo a posibles modificaciones. Los procesos clave de Colonial con influencia relevante en la elaboración de la información financiera se documentan a partir de los siguientes componentes:

- a) Flujogramas de las actividades de los procesos.
- b) Narrativas con la descripción de los procesos, sus riesgos y los controles existentes.
- c) Matrices de riesgos y controles.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF es una norma interna de obligado cumplimiento, por tanto, será imprescindible el seguimiento de los procesos establecidos, así como de los controles implantados, por parte de todas las funciones/departamentos involucrados, para garantizar la seguridad en la elaboración de la información financiera de Colonial. La persona con mayor rango de cada uno de los departamentos involucrados en los procesos documentados dentro del modelo de control interno, es la responsable de asegurar que los procedimientos y controles se aplican y documentan correctamente para cada periodo contable que se haya establecido.

En este sentido, Colonial dispone de una aplicación informática para monitorizar las respuestas a los controles definidos en cada periodo contable para los procesos clave. El seguimiento y supervisión del cumplimiento de dichos controles es realizado por parte de auditoría interna.

Siempre que existen operaciones con un peso relevante de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones, se realiza una monitorización específica, como es el caso de las valoraciones de activos inmobiliarios, la elaboración de los test de deterioro y la preparación de los test de eficacia de los instrumentos financieros derivados.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Operativo-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 Operativo-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 Operativo-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 Operativo-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, en el ejercicio 2016 Colonial ha implantado 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 2016 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2016, 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 2017, 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 poner en riesgo su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, 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 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 Unificado de buen gobierno.

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.

Explique

La Junta General de 2016 no fue retransmitida en directo a través de la página web corporativa, si bien se prevé que en 2017 se cumpla con la recomendación. Como complemento de lo anterior cabe añadir que en el Reglamento de la Junta General de Accionistas se prevé que el Consejo de Administración acuerde la transmisión de la celebración de la Junta General a través de la página web corporativa.

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 presente, 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.

Cumple

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 vengan 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 parcialmente

La Sociedad ha establecido en su Reglamento del Consejo que será la CNR la que, a la hora de evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evalúe el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.

Aunque en el Reglamento del Consejo no se determine un número máximo de consejos a los que los consejeros puedan pertenecer, sí que se toma en consideración este aspecto en el análisis que realiza al efecto la CNR como requisito previo para proponer su nombramiento, todo ello al objeto de asegurar que pueda cumplir adecuadamente con sus funciones como consejero una vez nombrado.

La Sociedad considera que esta fórmula, en vez de reflejar un número máximo de consejos, permite atender a las circunstancias particulares de cada consejero para el desempeño de sus funciones, sin quedar limitado por un número máximo concreto.

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.

No aplicable

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 junio de 2010.

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.

A.2. Los datos recogidos en el indicado apartado reflejan la información referente a participaciones significativas contenida en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, si bien la misma ha sido ajustada a los acuerdos de (i) aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, y (ii) agrupación y canje de acciones (contra-split), adoptados todos ellos por la Sociedad en la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2016.

Asimismo, en referencia a los accionistas BlackRock, Inc y Fidelity International Limited, se informa de que no se dispone de la información relativa al titular directo de las participaciones en el capital de Colonial.

A.2 y C.1.3. En ambos apartados se indica a la entidad Grupo Villar Mir, S.A.U. como el accionista significativo (apartado A.2) o el accionista significativo al que representa el consejero dominical (tabla referente a consejeros externos dominicales del apartado C.1.3), si bien el titular o accionista significativo último es Inmobiliaria Espacio, S.A., dado que ésta ostenta el 100% del capital social de la entidad Grupo Villar Mir, S.A.U.

A.3. Los datos recogidos en el indicado apartado reflejan la información referente a participaciones significativas contenida en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y/o información proporcionada por los consejeros, si bien la misma ha sido ajustada a los acuerdos de (i) aumentos de capital con cargo a aportaciones no dinerarias, y (ii) agrupación y canje de acciones (contra-split), adoptados todos ellos por la Sociedad en la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2016.

C.1.36. En la Junta General Ordinaria de 28 de junio de 2016 se acordó el nombramiento de PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditora de la Sociedad para la revisión de las Cuentas Anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de tres años, comprendiendo en consecuencia las Cuentas Anuales relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

C.1.45. Si bien los contratos de los consejeros no tiene que aprobarse por la Junta General, los términos y condiciones generales de los mismos se recogen en la Política de Remuneraciones que sí es aprobada por la misma.

C.2.1. En la composición de la Comisión Ejecutiva se ha recogido a D. Carlos Fernández González y a D. Adnane Mousannif como miembros de la misma en la medida en que fueron nombrados el día 16 de diciembre de 2016. No obstante, conforme a los Estatutos Sociales, el nombramiento de cargo de los miembros de la Comisión Ejecutiva no tendrá validez hasta su inscripción en el Registro Mercantil, hecho que acaeció, en relación a dichos miembros, en enero de 2017.

D.2. Con fecha 27 de julio de 2016, entidades pertenecientes al grupo Mora Banc Grup, S.A. celebraron un contrato con la Sociedad en virtud del cual Mora Banc Grup, S.A., accionista significativo en aquel momento de Colonial, y demás entidades de su grupo procedían a vender a Colonial 3.801.417 acciones de la misma, representativas del 1,06% aproximadamente del capital social de Colonial, conforme a las características principales que se indican en la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2016 de la Sociedad, formuladas por el Consejo de Administración de Colonial en su sesión de fecha 24 de febrero de 2017. A 31 de diciembre de 2016, fecha de referencia a los efectos de elaboración del presente informe, el grupo Mora Banc Grup, S.A. no era accionista significativo de la sociedad.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de fecha 24 de febrero de 2017.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No

Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos
--	---	-----------------------------

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.
Compañía <i>property</i>	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.
<i>Free float</i>	Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.
GAV excl. <i>Transfer costs</i>	Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo " <i>transfer costs</i> " / costes de transacción.
GAV incl. <i>Transfer costs</i>	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 Marenstrum + NAV de la participación del 58,5% en SFL.
<i> Holding</i>	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	<i>Joint Venture</i> (asociación entre dos o más empresas).

Like-for-like Valoración	Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).
LTV	<i>Loan to Value</i> (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 <i>Net Asset Value</i> (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios de la compañía y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.
EPRA NNAV	El EPRA NNAV 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 Marenostrum.
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%	<i>Passing rents</i> + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.
EPRA Net Initial Yield (NIY)	Ingresos por rentas anualizados en base a la <i>"passing rent"</i> a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. <i>transfer costs</i> .
EPRA Topped-Up Net Initial Yield	EPRA <i>Net Initial Yield</i> eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.
Yield bruta	Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. <i>transfer costs</i> .
Yield neta	Rentas Netas/Valor de Mercado incl. <i>transfer costs</i> .
€m	Millones de euros.

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: IPD, EPRA

(FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe
y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone)

Colonial



Av. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

inmocolonial.com