



2022

Informe Anual Integrado



2022

Informe Anual Integrado



APOYAMOS
AL PACTO MUNDIAL

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

Agradecemos cualquier comentario sobre su contenido.

Índice

01.	Aspectos clave	5
02.	Entrevista al presidente y CEO	31
03.	Estrategia corporativa	35
04.	Gestión de riesgos	59
05.	<i>Performance</i>	93
06.	Gobierno corporativo	271
07.	Portafolio Colonial	337
08.	Apéndices	373

Información adicional:

- 01.** Cuentas anuales 2022
- 02.** Información anual de gobierno corporativo 2022





1

Aspectos clave

- 1.1. Principales magnitudes
- 1.2. Aspectos clave 2022



1.1. Principales magnitudes

1.1.1 Principales magnitudes



12,07 €/acción

Net Tangible Assets (NTA)
incluyendo dividendos
pagados



12,72 €/acción

Net Disposal Value
(NDV)



13,0 €bn

Valor de los activos
+5% respecto año
anterior



161 €M

Resultado neto
recurrente, +26%
respecto año anterior



29,8 cts.€/acción

Beneficio neto
recurrente por acción



354 €M

Ingresos por rentas
+13% respecto año
anterior



283 €M

EBITDA Grupo
+14% respecto año
anterior



Esfuerzo
comercial

176.895 m²

Firmados en 2022
+4% respecto año
anterior



96% ocupación

Sólidos niveles de
ocupación
(99,8% en París)



95%

Activos con
certificación energética



> 500 €M⁽¹⁾

Programa de
desinversiones de
activos maduros y/o
no estratégicos



100%

Deuda dispuesta
cubierta ante subidas
de tipos de interés
(post desinversiones)



5-Star

Nivel Rating
GRESB 2022



-8%

Reducción intensidad
energía 22/21



73%

Energía renovable
+372 p. b.



-27%

Intensidad emisiones
GEI⁽²⁾ (Alcance 1 y 2)
22/21



40% mujeres

Consejeros no ejecutivos



+21%

Horas de formación

(1) De los 500 €m, 84 €m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

(2) Gases Efecto Invernadero (GEI).



Crecimientos en
rentas firmadas
y captura de
indexación



Programa de
renovaciones
completado con
alquileres en
rentas máximas



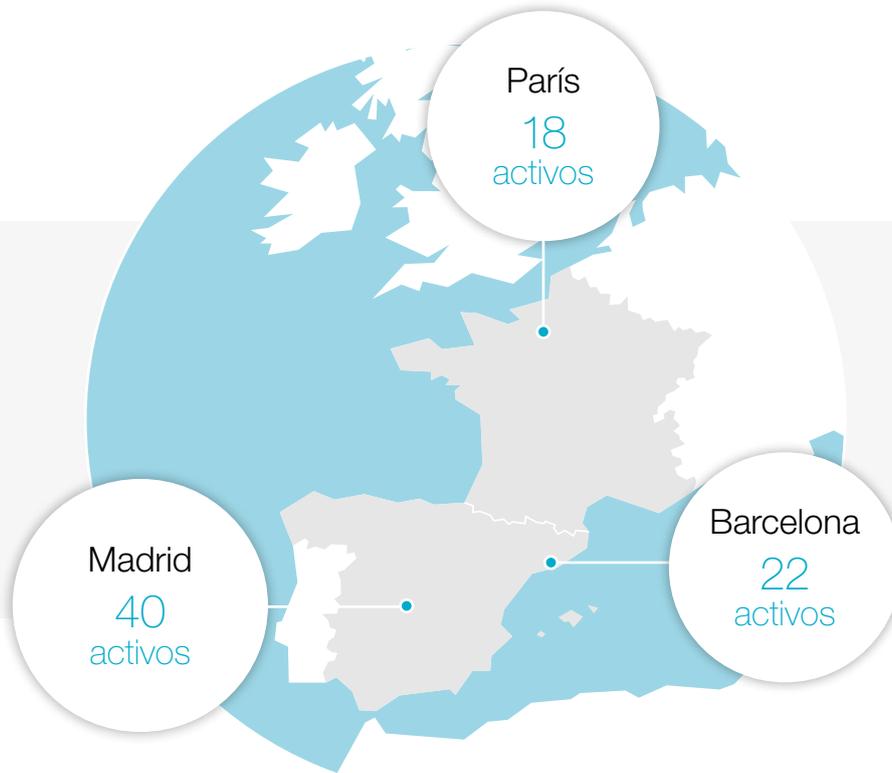
Precios de
venta en línea
con tasación



Liderazgo
en ESG y
descarbonización



Rating A en GDP:
Entre las 6 mejores
inmobiliarias
en Europa



Nota: Sin incluir locales no estratégicos.



▼ Grupo Consolidado

Valoración por usos



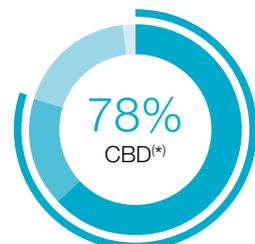
• Oficinas • Retail • Otros

Valoración por mercado



• Barcelona • Madrid • París

Valoración oficinas por zona



• Prime CBD • CBD • BD • Otros

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

1.1.2 EPRA performance measures - Tabla resumen

▼ A 31 de diciembre

	12/2022		12/2021	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA Earnings	155	0,29	120	0,23
EPRA NTA	6.384	11,83	6.496	12,04
EPRA NDV	6.862	12,72	5.957	11,04
		2022		2021
EPRA Net Initial Yield		2,7%		2,8%
EPRA topped-up Net Initial Yield		3,3%		3,0%
EPRA vacancy rate		4,4%		4,0%
EPRA Cost ratio (incluyendo costes de desocupación)		21,9%		20,7%
EPRA Cost ratio (excluyendo costes de desocupación)		20,1%		18,8%



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)



1.1.3 Hitos financieros, operacionales y ESG

**Resultado Neto Recurrente de 161 €m,
+26% versus año anterior**

Colonial cierra el ejercicio 2022 con sólidos resultados en todos los parámetros.

▼ Hitos financieros

	2022	2021	Var.	LFL
Net Tangible Assets (NTA) - €/acc.	11,83	12,04	(1,7%)	
BPA recurrente - Cts.€/acc	29,8	24,6	+21%	
Net Tangible Assets (NTA) - €m	6.384	6.496	(2%)	
GAV Grupo - €m	13.005	12.436	+5%	+1%
Ingresos por rentas - €m	354	314	+13%	+7%
EBITDA Grupo - €m	283	248	+14%	
Resultado neto recurrente - €m	161	128	+26%	
Resultado neto - €m	8	474	-	

▼ Portafolio Grado A Prime

GAV 12/22 13.005 €m



▼ Hitos operacionales

Ocupación EPRA	96%
Release Spread ⁽²⁾	+6%
Madrid	+6%
París	+6%
Barcelona	+5%
Crecimiento rentas ⁽³⁾	+5%
Madrid	+5%
París	+5%
Barcelona	+3%

(1) Portafolio en explotación.

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

(3) Renta firmada vs. renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21).

Resultado neto recurrente con crecimiento de doble dígito

- > Resultado neto recurrente de 161 €m, +26% vs. el año anterior.
- > BPA (Beneficio por acción) recurrente de 29,8 €cts, +21% vs. el año anterior.
- > BPA recurrente superando la banda alta del “*guidance*” al mercado.
- > EBITDA Grupo de 283 €m, +14% vs. el año anterior.

Ingresos con fuerte crecimiento interanual

- > Ingresos de 354 €m, +13%, impulsado por París con +17%.
- > Incremento ingresos *like-for-like* del +7%, de los más altos del sector.

“Pricing Power” - Captura de Incrementos de Renta

- > Captura de indexación en todos los contratos con un incremento medio del +5%.
- > Crecimiento del +5%⁽¹⁾ de la renta de mercado en los contratos firmados.
- > Incremento de rentas en renovaciones (*release spread*) del +6%.⁽²⁾

Volumen récord de contratación

- > 176.895 m² de contratos firmados: 2º mayor volumen en la historia.
- > Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París).
- > Cartera de Proyectos: Pre-Alquiler de 7 activos de un total de 8 proyectos a rentas máximas.
- > Programa de Renovaciones completado con alquileres en rentas máximas.

Desinversiones por más de 500 €m confirmando valoración

- > Programa de desinversiones de más de 500 €m⁽³⁾ de activos maduros y/o no-estratégicos.
- > Precios de venta en línea con tasación.

Resiliencia en valor en base a un posicionamiento “Prime”

- > Valor de la cartera de activos (GAV) de 13.005 €m, +5% vs. año anterior (+1% *like-for-like*).
- > Valor de activos de París con un fuerte crecimiento anual del +8% (+2% *like-for-like*).
- > Valor Neto de activos (NTA) de 6.384 €m correspondiente a 11,83 €/acción.
- > NTA incl. dividendos pagados: 12,07 €/acción, superior al NTA 12/21 de 12,04 €/acción.
- > *Net Disposal Value* (NDV) de 12,72 €/acción, +15% impulsado por el *mark-to-market* de la deuda.

Una estructura de capital sólida

- > LTV del Grupo post programa de desinversiones del 36,9%.
- > Liquidez post desinversiones de 2.645 €m.⁽⁴⁾
- > 100% de la deuda dispuesta cubierta ante subidas de tipo de interés post desinversiones.

Liderazgo en ESG & Descarbonización

- > CDP 2022 *Rating A*, máxima calificación: entre las únicas 6 mejores inmobiliarias en Europa con certificación A.
- > GRESB 2022 *Rating* en nivel “5-Star”: “Standing Portfolio” 90/100 & “Development Portfolio” 96/100.
- > Vigeo 2022 *Rating* en la banda alta del sector: Puntuación A1+.

(1) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21).

(2) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior.

(3) De los 500 €m, 84 €m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

(4) Caja y saldos disponibles.



1.2. Aspectos clave 2022

1.2.1 Resultados anuales 2022

1. Resultado neto recurrente de 161 €m, +26% con respecto al año anterior

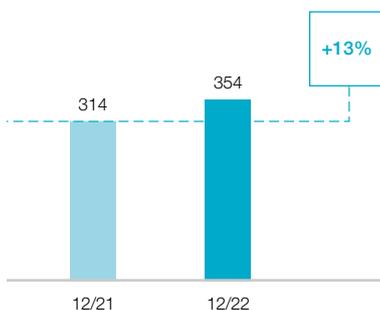
El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento doble dígito de sus rentas.

- > Ingresos por rentas de 354 €m, +13% respecto al año anterior.

Beneficio neto recurrente por acción de 29,8 €cts superando la banda alta del "guidance".

- > Resultado neto recurrente de 161 €m, +26% respecto al año anterior.
- > Resultado neto recurrente por acción de 29,8 €cts, +21% respecto al año anterior.

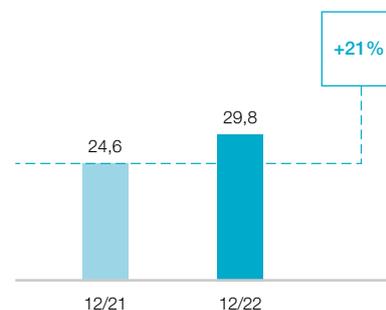
▼ Ingresos por rentas €m



▼ Resultado neto recurrente €m



▼ Beneficio por acción recurrente Cts€/acción



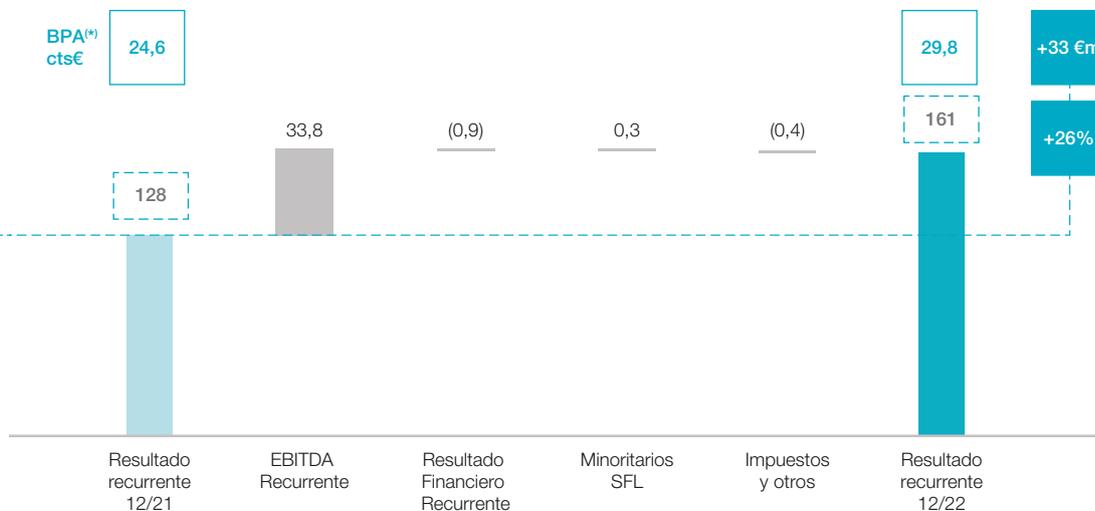
El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que gracias a su posicionamiento *prime* es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en contratos firmados. Adicionalmente la exitosa entrega de proyectos ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +14% interanual que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido el incremento del +26% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 161 €m para el año 2022.

▼ Cuenta de Resultados

€m	2022	2021
Ingresos por rentas	354	314
EBITDA Recurrente	283	249
Resultado Financiero Recurrente	(81)	(80)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13)	(12)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28)	(29)
Resultado Neto Recurrente	161	128
Variación de valor de los activos y Provisiones	(148)	444
Gasto financiero no recurrente y MTM	(4)	(30)
Impuestos y otros no recurrente	13	(3)
Minoritarios no recurrente	(13)	(65)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	8	474

▼ Variación Resultado Neto Recurrente



(*) Beneficio por acción recurrente.

El valor de los activos asciende a 13.005 €m a 31/12/2022 y se ha mantenido estable en términos comparables (1+% *like-for-like*), por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 8 €m.

2. Ingresos por rentas de 354 €m, +13% vs. año anterior

Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos de **354 €m, +13% vs. 2021** gracias al elevado “Pricing Power” del Portafolio de Colonial y la **exitosa entrega de proyectos** en combinación con una clara **apuesta Prime** de calidad en París, Madrid y Barcelona.

Crecimiento de ingresos: “Pricing Power” & Proyectos

Tres palancas que aportan **+56 €m** de rentas adicionales respecto al 2021, contribuyendo con un **+18%** de crecimiento ingresos:

1. “Pricing Power” - contribución del +6% al crecimiento global

La **cartera Core** ha aportado **+20 €m** de crecimiento de ingresos basado en un sólido crecimiento *like-for-like* del +7% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.

2. Proyectos entregados - contribución del +7% al crecimiento global

La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones han **aportado +22 €m** de crecimiento de ingresos (contribución del +7% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Marceau & Biome en París, así como Velázquez 86D, Miguel Ángel 23 y Ortega & Gasset en Madrid.

3. Adquisición de Activos Prime - contribución del +4% al crecimiento global

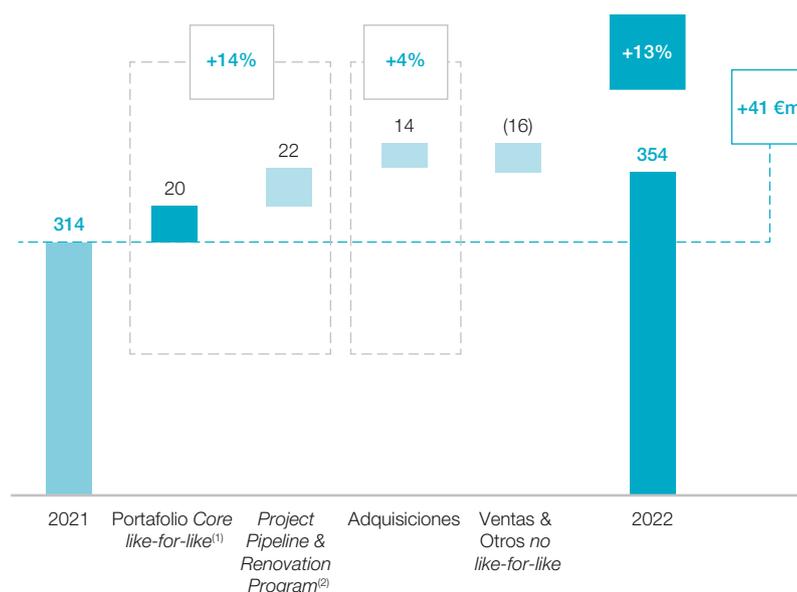
Las adquisiciones de la **sede de Amundi en París** y la **sede de Danone en el CBD de Barcelona** han aportado **+14€m** de crecimiento de ingresos.

4. Programa de desinversiones - “Flight to Quality”

La **desinversión de activos no estratégicos** y el **resto de los impactos no like-for-like** han supuesto en el año 2022 **una reducción del (5%) interanual** de los ingresos.

▼ Ingresos por rentas

€m



	Total	EPRA LFL
Total	+13%	+7%
París	+17%	+8%
Madrid	+8%	+6%
Barcelona	+8%	+9%

(1) Incluye 0,7 €m de variación *like-for-like* de activos del *renovation program*.

(2) No incluye 0,7 €m de variación *like-for-like* de activos del *renovation program*.

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

Los crecimientos de ingresos anuales del Grupo son sólidos tanto en términos totales con un **+13%**, así como en términos comparables con un **incremento del +7% *like-for-like*** demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial.

El **incremento de ingresos *like-for-like* del +7%** se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

▼ Diciembre acumulado

€m	2022	2021	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas Grupo	354	314	13%	7%
<i>Ingresos por rentas Paris</i>	205	175	17%	8%
<i>Ingresos por rentas Madrid</i>	102	95	8%	6%
<i>Ingresos por rentas Barcelona</i>	48	44	8%	9%

1. El mayor incremento de ingresos lo ha aportado la cartera de París con un **aumento del +17%** en términos totales y un **+8% *like-for-like***. El incremento es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayores rentas en el activo de 92 Champs Elysées.

Édouard VII



#Cloud



Washington Plaza



92 Champs Élysées



2. **En el portafolio de Madrid, los ingresos han aumentado un +8%** en términos totales. Los activos del perímetro comparable han registrado un **aumento del +6% *like-for-like***. El incremento *like-for-like* se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
3. **Los ingresos en Barcelona han aumentado un +8%** para la cartera total, impulsados por un fuerte incremento **del +9% *like-for-like***, debido principalmente a ingresos superiores en los activos Parc Glòries, Diagonal 609-615, Dau Retail, Diagonal 682 y Diagonal 197.



Serrano, 73



P. Castellana, 163



José Abascal, 45



Av. Diagonal, 609-615



Av. Diagonal, 682



Parc Glòries





3. Programa de desinversiones de más de 500 €m - “Flight to Quality”

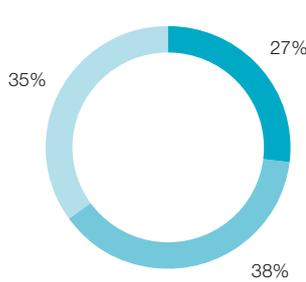
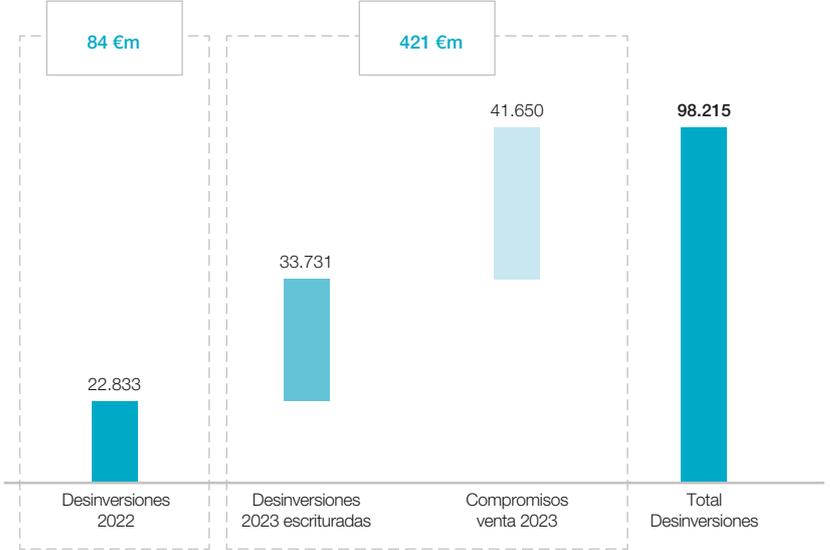
A fecha de cierre del documento de presentación de resultados 2022, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500 €m con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84 €m se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023, se está finalizando la desinversión de 6 activos por un volumen de 421 €m. Cabe destacar que en 3 activos se ha materializado la venta en 2023 y que el resto de las desinversiones se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

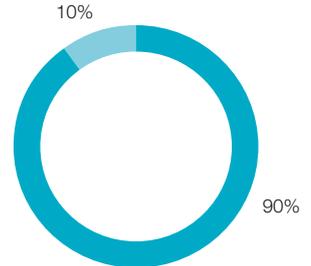
El programa de desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215 m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000 m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial (“EPRA Net Initial Yield”) por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000 €/m².

▼ Programa desinversiones m²



- Suelos / activos no estratégicos
- Maduros
- Secundarios

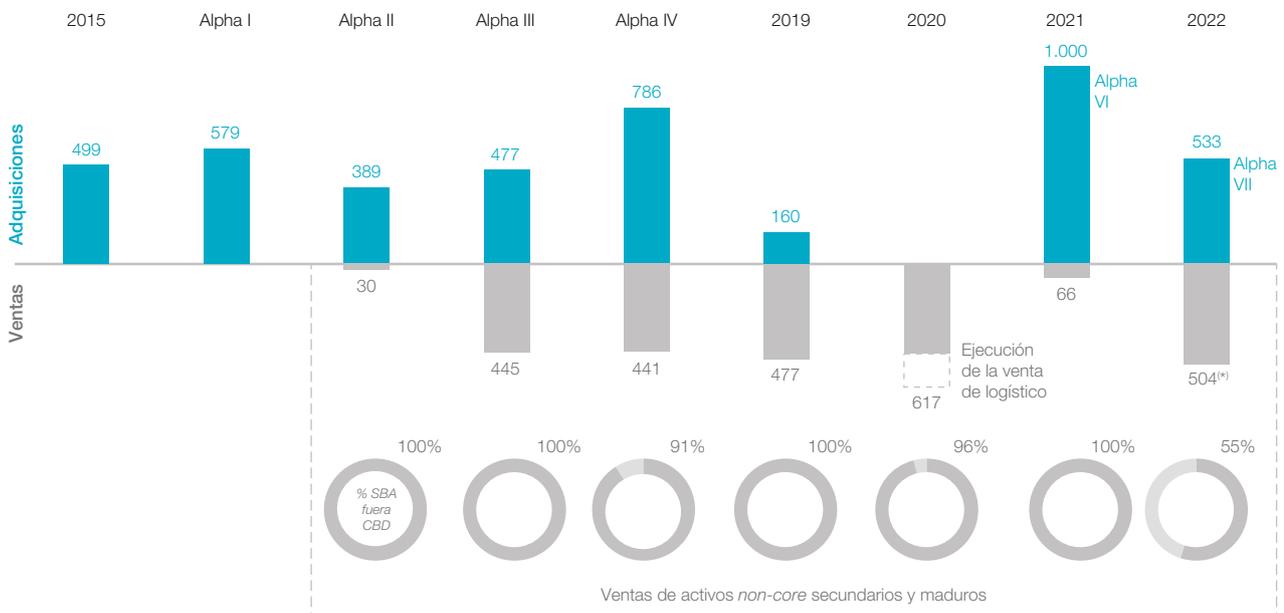


- España
- París

El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

▼ Inversiones netas desde 2015

€m



(*) De los 500 €m, 84 €m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.

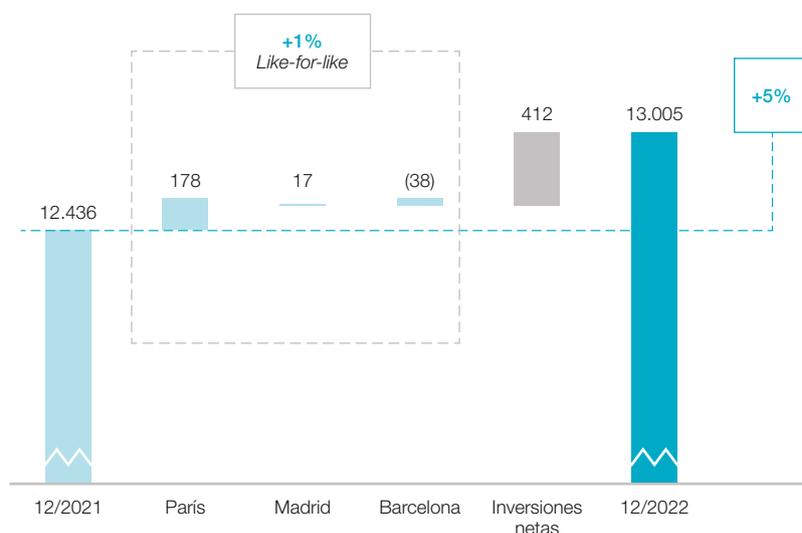


4. Valores de activos resilientes - Polarización & Posicionamiento *Prime*

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 asciende a 13.005 €m (13.727 €m incluyendo *transfer costs*), mostrando un incremento del +5% respecto al año anterior.

En términos *like-for-like*, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% versus el año anterior.

▼ Análisis variación valor 12 meses €m



▼ Variación GAV LFL

	2022	2S 2022	1S 2022
Total	+5%	(2%)	+7%
Total LFL	+1%	(2%)	+4%
París	+2%	(1%)	+4%
Madrid	+1%	(4%)	+5%
Barcelona	(2%)	(4%)	+1%

Polarización & Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento *Prime* Pan-Europeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. **La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento** dentro del portafolio del Grupo con un **crecimiento interanual del +2% like-for-like**. **Madrid y Barcelona** se han mantenido estables gracias a la concentración en ubicaciones **CBD y centro Ciudad**, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: "Pricing Power" & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las *yields* de valoración⁽¹⁾ (25 p. b. en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos

han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado ("ERVs") y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.384 €m correspondiente a 11,83 €/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 12,07 €/acción situándose en línea con el NTA de 2021 de 12,04 €/acción.

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial.

(1) Variación *like-for-like* de la *yield* de valoración de la cartera en explotación.

1.2.2 Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Volúmenes de contratación récord - Polarización & Mayor Cuota de Mercado

El Grupo cierra el **ejercicio 2022 con más de 176.000 m²**, alcanzado el **segundo mayor volumen de contratación de su historia** y superando en un +4% la cifra del año anterior que ya fue un ejercicio de niveles de actividad récord.

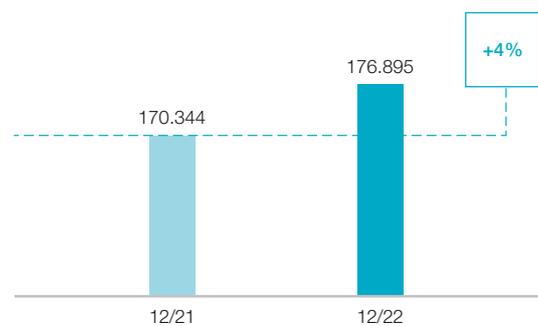
Los sólidos resultados son un claro reflejo de la **tendencia de polarización de mercado**, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones. La cartera *prime* de Colonial sale claramente beneficiada en este contexto

y está **capturando cuota de mercado** adicional en los mercados de alquiler en los que opera.

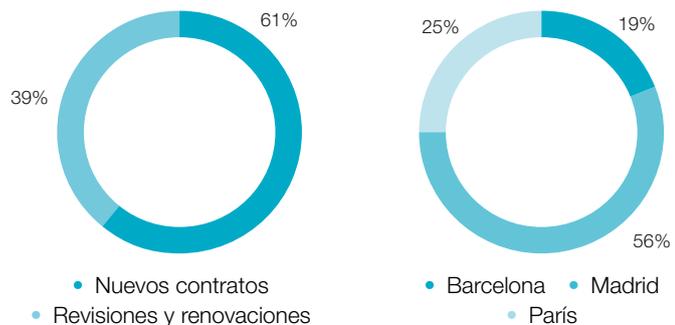
En términos económicos (metros cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), **se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 75 €m.**

Un **61% del esfuerzo comercial (107.419 m²)** corresponde a **nuevos contratos firmados**, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 69.476 m², destacando los 54.443 m² renovados en Madrid.

▼ Metros cuadrados firmados m²



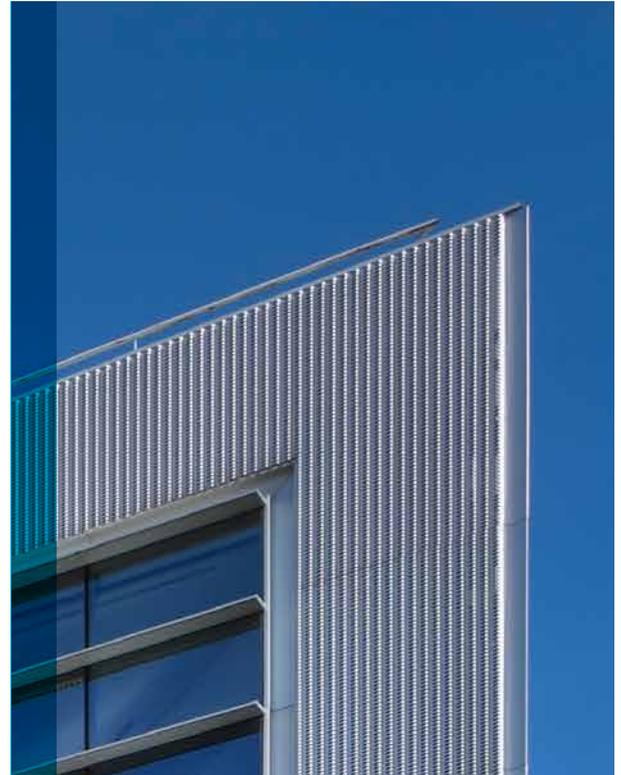
▼ Desglose actividad comercial



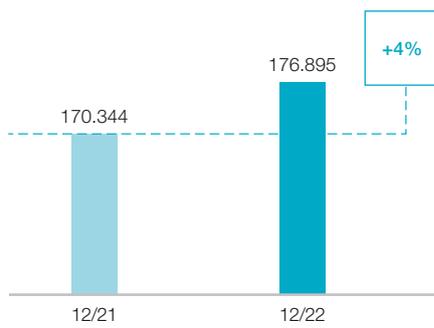
2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del **96%**, destacando el mercado de París con niveles de **casi plena ocupación (99,8%)**.

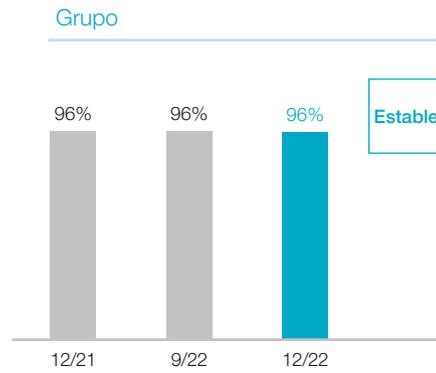
Gran parte de la superficie disponible corresponde a programas de renovación recién entregados y las correspondientes entradas en explotación, destacando en Barcelona los activos Torre Marenostrum y Diagonal 530. A fecha actual existen conversaciones avanzadas para varias plantas en el inmueble Diagonal 530, siendo uno de los mejores activos en el mercado de Barcelona.



▼ Metros cuadrados firmados m²



▼ Ocupación EPRA



Por segmentos

París oficinas	99,8%
Madrid oficinas	96%
Barcelona oficinas	80%



3. Incremento de Rentas - Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” - Captura de las máximas rentas del mercado

En un entorno de polarización de la demanda de alquiler y dada la escasez de producto Grado A en el mercado, el **portafolio *prime* de Colonial atrae clientes que firman precios máximos de alquiler.**

Las **rentas máximas firmadas** en el portafolio del Grupo han alcanzado los **1.000 €/m²/año en París**, así como **40 €/m²/mes en Madrid** y **28 €/m²/mes en Barcelona**.

Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia *prime* en cada uno de los mercados donde opera.

“Pricing Power” - Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5%

La cartera de activos del **Grupo Colonial captura el impacto de la indexación en los alquileres:** el Grupo Colonial ha aplicado en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en 2022, las rentas pasantes anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+7% en España y +3% en París).

Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio *Prime* de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial permiten capturar todo el incremento de indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

▼ París

Esfuerzo comercial - m²

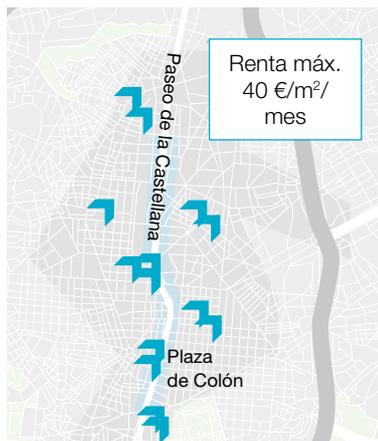
Total	43.803
De los que CBD y 7 ^{ème} & 15 ^{ème}	41.911



▼ Madrid

Esfuerzo comercial - m²

Total	99.647
De los que CBD	73.798



▼ Barcelona

Esfuerzo comercial - m²

Total	33.445
De los que CBD y 22@	24.404



“Pricing Power” - Crecimiento de rentas mercado⁽¹⁾

El Grupo Colonial cierra el año con un **crecimiento del +5% de los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado** (ERV) de diciembre 2021.

Los mayores incrementos de rentas se han producido en la **cartera de París con un +5% (+6% para la cartera de contratos de oficinas)** y **Madrid +5% vs. la renta de mercado a 31/12/21**.

“Pricing Power” - Incremento de rentas en renovaciones” *release spreads*⁽¹⁾ del +6%

Incremento de rentas en renovaciones: Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas un

+6% respecto a las rentas anteriores (*release spreads*). Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Los incrementos respecto a las rentas anteriores (*release spreads*) han sido importantes en los tres mercados en los que opera el Grupo **destacando la cartera de activos de Madrid y París con un incremento del +6%**. En Barcelona el *release spread* se ha situado en un **+5%**.

Dichos incrementos ilustran el “pricing power” de los activos del Grupo que permite realizar el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial.

Fuerte incremento de precios	Renta máxima firmada	<i>Release Spread</i> ⁽¹⁾					Crecimiento Rentas vs ERV ⁽²⁾				
		1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	TOTAL	1T 2022	2T 2022	3T 2022	4T 2022	TOTAL
París	>1.000 €/m ² / año	+6%	+9%	n. a.	n. a.	+6%	+4%	+6%	+4%	+3%	+5%
Barcelona	28 €/m ² / mes	+21%	+6%	+0%	+10%	+5%	+3%	(2,5%)/+3,3% ⁽³⁾	+5%	+5%	+3%
Madrid	40 €/m ² / mes	+9%	+3%	+6%	+2%	+6%	+4%	+7%	+4%	+5%	+5%
TOTAL OFICINAS		+9%	+6%	+3%	+2%	+6%	+4%	+6%	+4%	+4%	+5%

(1) Renta firmada en renovaciones vs renta anterior.

(2) Renta firmada vs renta de mercado a 31/12/2021 (ERV 12/21).

(3) Excluyendo la renovación con un inquilino en un inmueble en el 22@ con revisión de la renta de mercado, incrementando el vencimiento del contrato.

1.2.3 Cartera de Proyectos y Programa de Renovaciones

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 184.455 m² distribuidos en 8 activos**.

A fecha de publicación de resultados tanto los **niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados**:

- > 7 de los 8 proyectos están pre-alquilados.
- > 6 de los 8 proyectos están finalizados (incluyendo Plaza Europa 34 que se entregará en las próximas semanas).

1. Elevado nivel de pre-alquiler de la cartera: 7 de 8 proyectos

- > De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados (6 proyectos al 100% y Velázquez al 86%), quedando únicamente pendiente el pre-alquiler del Campus en Méndez Álvaro. A finales del 2022 se ha iniciado la comercialización de este proyecto único, generando mucho interés en el mercado de Madrid.
- > **En Barcelona**, se ha llegado a un acuerdo para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34.
- > El volumen de pre-alquileres actuales es de 55 €m, correspondiente a un 67% de la totalidad de ingresos de cartera de proyectos que asciende a 82 €m. Dichos pre-alquileres suponen asegurar importantes incrementos de ingresos que se cristalizarán completamente en la cuenta de resultados de los años 2023 y 2024.

Proyecto	Ciudad	Superficie (m ²)	Alquilado / Pre alquilado	Entrega	Yield on Cost
1 Diagonal, 525	Barcelona CBD	5.706	✓ 100%	✓	≈ 5%
2 83 Marceau	París CBD	9.600	✓ 100%	✓	≈ 6%
3 Velázquez 86D	Madrid CBD	16.318	✓ 86%	✓	> 6%
4 Miguel Ángel 23	Madrid CBD	8.155	✓ 100%	✓	> 5%
5 Biome	París City Center	24.500	✓ 100%	✓	≈ 5%
6 Plaza Europa 34	Barcelona	14.306	✓ 100%	1S 23	≈ 7%
7 Louvre SaintHonoré	Paris CBD	16.000	✓ 100%	2S 23	7-8%
8 Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD South	89.871	Inicio comercial 4T 2022	1S 24	7-8%
Portafolio actual		184.455			6-7%

Diagonal, 525



Marceau



Biome



Pl. Europa, 34



Velázquez, 86D



Miguel Ángel, 23



Louvre-St.Honoré



Méndez Álvaro C.



2. Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación

El grado de avance de la cartera de proyectos es muy significativo: a fecha actual 6 de 8 proyectos ya están prácticamente entregados.

- > Marceau y Diagonal 525 se entregaron a finales del 2021.
- > Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid & Biome en París han entrado en explotación a finales del ejercicio 2022.
- > En las próximas semanas se entregará el proyecto de Plaza Europa 34 en Barcelona.
- > En los proyectos de Méndez Álvaro en Madrid y Louvre Saint Honoré en París, se está avanzando según el calendario previsto.





2. Programa de renovaciones ejecutado exitosamente

El programa de **renovación del Grupo Colonial cuenta con 108.294 m² distribuidos en 9 activos**, 4 activos ubicados en París (103 Grenelle, Charles de Gaulle, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré), 2 activos en Madrid (Cedro y Ortega y Gasset) y 3 activos en Barcelona (Torre Marenostrom, Diagonal 530 y Parc Glòries II).

De la totalidad del programa de renovaciones, 8 activos (que tienen una superficie total de 90.434 m²) han sido entregados y pre alquilados con importantes incrementos de precios. La cartera de proyectos en renovación tiene unas rentas potenciales de 46 €m.

103 Grenelle



Charles de Gaulle



Washington Plaza



Cézanne Saint Honoré



Cedro



Ortega y Gasset



Torre Marenostrom



Diagonal, 530



Parc Glòries II





Nuevas firmas 4T 22 - 2023YTD

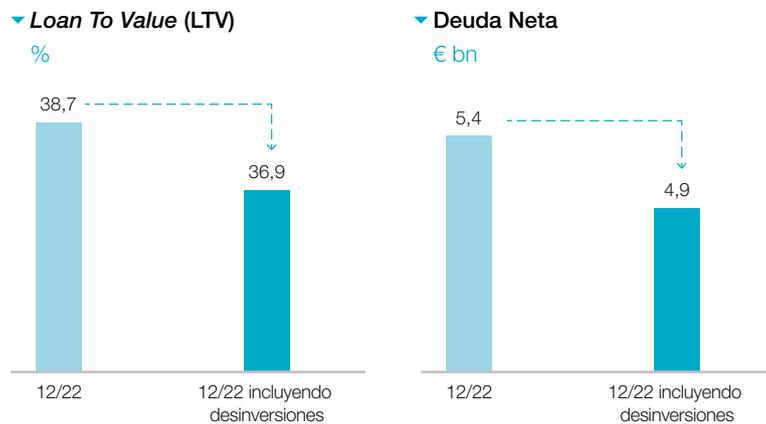
Washington Plaza	103 Grenelle	Cézanne Saint-Honoré	Charles de Gaulle	Cedro	Ortega y Gasset	Diagonal, 530
Prime CBD - 10.000 m ²	Paris 7 ^{ème} - 5.600 m ²	Prime CBD - 10.000 m ²	Paris Neuilly - 6.700 m ²	Madrid Norte - 14.400 m ²	Madrid CBD - 7.800 m ²	Barcelona CBD - 12.900 m ²
+14% vs. ERV	+ 7% vs. ERV	+15% vs. ERV	+ 15% vs. ERV	+ 14% vs. ERV	+ 8% vs. ERV	En línea con ERV
<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO <input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> 83% ALQUILADO <input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> ALQUILADO <input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO	<input checked="" type="checkbox"/> 89% ALQUILADO <input checked="" type="checkbox"/> ENTREGADO			

El programa de renovaciones del edificio de Parc Glòries II en Barcelona, está actualmente en fase de análisis.

1.2.4 Estructura de Capital

1. Un balance fuerte para crecimiento futuro

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, en particular teniendo en cuenta el programa desinversiones.



Incluyendo el impacto del programa de desinversiones por más de 500 €m, el perfil de deuda del grupo Colonial mejora sensiblemente en todas las métricas:

- > La deuda neta se reduce en 421 €m⁽¹⁾ hasta los 4.934 €m y la liquidez aumenta hasta los 2.645 €m.
- > El LTV se reduce en (180 p. b.) hasta niveles del 36,9%.

Los niveles de liquidez actuales, entre caja y líneas de crédito, permiten cubrir todos los vencimientos de deuda del grupo Colonial hasta el año 2027.

Asimismo, el Grupo Colonial tiene un elevado nivel de cobertura respecto a la subida de tipos de interés a través de un volumen elevado de bonos a tipo fijo en combinación con instrumentos de cobertura contratados para los vencimientos a largo plazo:

- > El 100% de la deuda neta del Grupo tiene un tipo de interés fijo – post desinversiones.

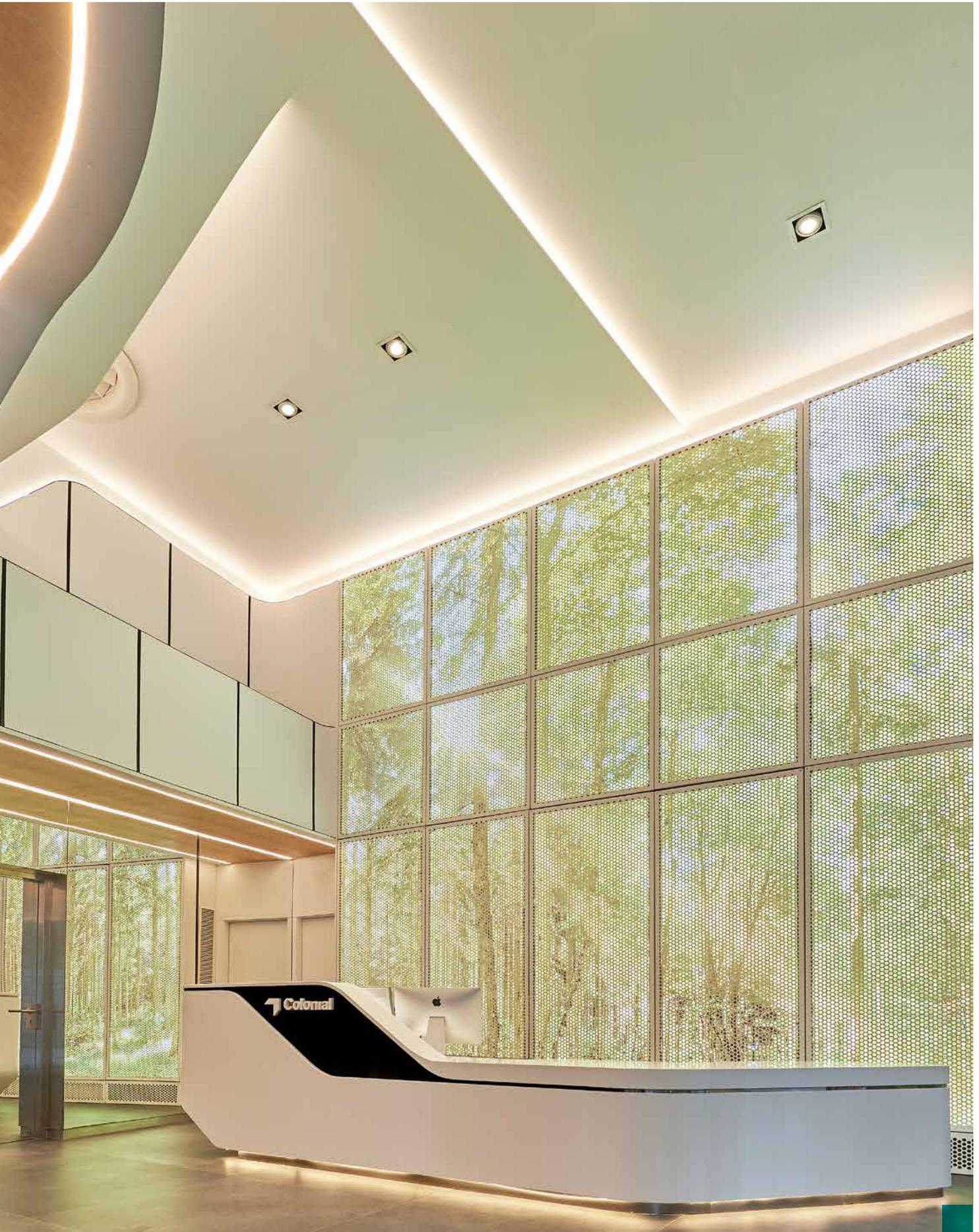
- > El 70% de la deuda del Grupo Colonial tiene vencimientos a partir del 2025.
- > El 53% de las futuras emisiones de deuda del grupo tienen contratadas pre-coberturas de tipos de interés a un tipo strike de 0,6% limitando significativamente el impacto de la subida de los tipos de interés tras el vencimiento de los bonos.
- > A cierre del ejercicio 2022 el valor de mercado (*Mark-to-Market*) de las coberturas de interés contratadas por el grupo Colonial asciende a 293 €m.

Gracias a la exitosa estrategia de cobertura el Grupo Colonial ha cerrado el año con un *Net Disposal Value* (NDV) de 6.862 €m correspondiente a 12,72 €/acción, un incremento del +15% vs el año anterior impulsado por el impacto positivo *Mark-to-Market* de la deuda.

El sólido perfil financiero del Grupo se refleja en una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

(1) Ventas de activos firmadas y pendientes de ser escrituradas durante el 1S23 por importe de 421 €m, de los cuales 0,2 €m se han destinado a cancelar deuda hipotecaria a febrero 2023.





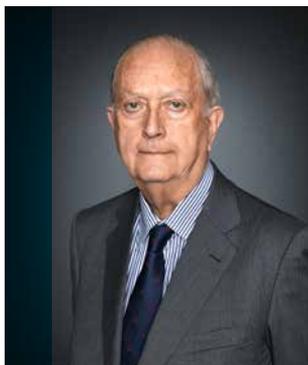




2

Entrevista al presidente
y CEO

2. Entrevista al presidente y CEO



Juan José Brugera
Presidente



Pere Viñolas
CEO

El año 2022 es el tercer año consecutivo caracterizado por entornos macroeconómicos complicados: tras dos años de pandemia, 2022 acaba marcado por la guerra en Ucrania. ¿Cómo ha sido la evolución de Colonial en este entorno?

Juan José Brugera

Por tercer año consecutivo, nuestro modelo de negocio focalizado en oficinas de calidad en los centros de negocios de París, Madrid y Barcelona ha demostrado ser muy resiliente.

Durante el año 2022 hemos firmado más de 170.000 m² de contratos, la segunda cifra más alta en la historia de nuestro Grupo, y además alcanzando precios de alquiler en la banda alta del mercado, con un crecimiento anual del 5% en la renta de mercado.

Adicionalmente hemos sido capaces de capturar el impacto positivo de la indexación en nuestra cartera de contratos, elemento que hace nuestro portafolio de activos muy interesante para inversores que quieren blindar los flujos de caja contra efectos inflacionistas.

En cuanto a los resultados financieros, hemos tenido un alto crecimiento de doble dígito en el resultado neto recurrente, debido al incremento muy sustancial de nuestros ingresos por alquileres.

Haciendo balance del año 2022, como consejero delegado, ¿qué puntos añadiría a los mencionados por el presidente?

Pere Viñolas

En primer lugar, resaltar de nuevo la fuerte evolución del negocio operativo: hemos firmado un volumen alto de contratos en buenos términos y hemos entregado todos nuestros proyectos previstos para este año, con lo que hemos alcanzado rentas máximas en los tres mercados en los que operamos. Los niveles de ocupación de nuestra cartera se mantienen altos: un 96% para el Grupo y plena ocupación en la cartera de activos de París.

En segundo lugar, destacaría la resiliencia del valor por fundamentales de nuestro negocio: los valores de los inmuebles se han mantenido estables en un entorno de alta volatilidad en los mercados de capitales, lo que demuestra una fuerte resiliencia en valoración.

Nuestro valor neto de activos a 31/12/22 se sitúa en 12,07 €/acción, incluyendo el dividendo pagado a nuestros accionistas en julio, con lo que les ofrecemos un valor por fundamentales estable, gracias a que hemos sido capaces de traspasar todo el incremento de precios en nuestra cartera de clientes, hecho que ha permitido compensar el impacto negativo en valor en nuestros inmuebles por mayores costes de capital en el mercado.

Asimismo, me gustaría destacar que hemos cerrado acuerdos para la venta de activos de más de 500 millones de euros, con precios de venta en línea con la tasación. Dichas desinversiones ofrecen una clara evidencia de mercado de que nuestros activos son líquidos y a precios de venta atractivos.

En cuanto a nuestra estructura financiera, me gustaría resaltar que, gracias a la gestión proactiva del balance, toda nuestra deuda a 31/12/22 está cubierta al 100% a un tipo de interés fijo. Dicha estructura financiera nos ofrece una buena protección de los flujos de caja en el entorno actual de subida de tipos de interés. Ello supone un valor adicional para nuestros accionistas que se registra como *mark-to-market* de nuestra deuda y que ha permitido que el valor de las acciones en términos de la métrica de valor liquidativo por acción (*net disposal value* en inglés) haya alcanzado los 12,72 €/acción, un incremento del 15% respecto al año anterior.

Desde un punto de vista más estratégico, ¿cuáles son los principales retos y oportunidades a corto, medio y largo plazo?

Juan José Brugera

A corto plazo nos enfrentamos a un entorno macroeconómico complejo, y en ese contexto Colonial debe seguir gestionando eficientemente su cartera *prime* de oficinas, entregar los proyectos en curso y rotar activos no estratégicos.

Tres años de crisis han demostrado que sabemos navegar en estos entornos y que tenemos el producto adecuado: hemos firmado cada año un volumen de contratos elevado y hemos mantenido niveles altos de ocupación, siempre en torno al 95%, muy por encima de la media del sector. Por tanto, debemos continuar ofreciendo el mejor espacio para nuestros clientes apostando por las mejores ubicaciones.

Pere Viñolas

En cuanto al medio plazo, veremos una clara consolidación de dos tendencias.

La primera, un creciente atractivo de los entornos urbanos para trabajar y vivir en el centro de ciudades como París, Madrid y Barcelona. La importancia de un buen entorno urbano con el mejor *mix* entre empresas y centros científicos, tecnológicos y culturales para atraer el mejor talento y fomentar la innovación es evidente.

La segunda gran tendencia es la evolución de la comprensión de lo que es una oficina: es mucho más que un espacio, es un servicio que ofrece a los clientes una experiencia, eficiencia de espacio y máximos estándares de sostenibilidad.

Nuestro deber y nuestra oportunidad es crear este producto que hoy en día escasea en el centro de las ciudades y está altamente demandado por nuestros clientes y por la sociedad. Somos y vamos a seguir siendo uno de los principales actores en la transformación urbana de las ciudades con el foco en el producto más sostenible.

Juan José Brugera

Mirando a largo plazo, la tendencia más importante es, sin duda, el cambio climático: poder adaptarse proactivamente a los retos que supone no solo permitirá mitigar sus riesgos, sino también poder ofrecer grandes oportunidades de negocio.

Nuestra apuesta por la calidad ha conllevado que Colonial se haya anticipado al sector en este ámbito hace bastantes años, y hoy en día tenemos indiscutiblemente una de las carteras de inmuebles más sostenibles de Europa. Nuestra apuesta por la contribución a la neutralidad de carbono es firme.

Asimismo, Colonial quiere mostrar su apoyo continuo al Pacto Mundial de las Naciones Unidas, firmado en 2019, así como la renovación de su

compromiso con los 10 principios referentes a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la Lucha contra la corrupción.

Pere Viñolas

Disponemos de un plan de descarbonización activo por activo que nos permite reducir y optimizar las emisiones operativas de carbono. Hemos recorrido ya un gran camino bajando la intensidad de los alcances 1 y 2 desde 25 kg de CO₂eq/m² en 2015 hasta niveles de 6 kg de CO₂eq/m² a finales de 2022, ratio de las más eficientes del sector. Nuestro plan de descarbonización ha sido revisado y aprobado por Science Based Targets Initiative. Asimismo, CDP (Carbon Disclosure Project), uno de los *ratings* más exigentes en gestión del cambio climático, nos ha otorgado de nuevo la máxima calificación y nos ha situado entre el 1,5% de las mejores empresas de todos los sectores de todo el mundo y como uno de los principales líderes en el sector inmobiliario.

Juan José Brugera

Apostar por una estrategia de excelencia en sostenibilidad a largo plazo supone una clara ventaja competitiva y un catalizador de creación de valor: inmuebles con altos estándares de sostenibilidad se alquilan antes, a mayores rentas y generan un mayor interés en el mercado de inversión y, por tanto, una prima en valor.

Esta tendencia aún se va a intensificar mucho más en los mercados de capitales. Fuimos de los primeros en convertir todos nuestros bonos en "bonos verdes", lo que nos permitió un diferencial en el coste de la deuda, y el mercado de acciones en bolsa va a primar a empresas comprometidas con el cambio climático aplicándoles una prima en el valor de sus acciones.





3

Estrategia corporativa

- 3.1. Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores
- 3.2. Modelo de negocio y creación de valor
- 3.3. Estrategia ESG y descarbonización
- 3.4. Valor creado por Colonial y sus *stakeholders*



3.1. Estrategia de Colonial: Misión, Visión y Valores

La estrategia del Grupo tiene como eje principal la generación de un retorno sostenible a largo plazo y, por tanto, la creación de valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados, clientes y todos los grupos de interés.

I. Misión del Grupo Colonial

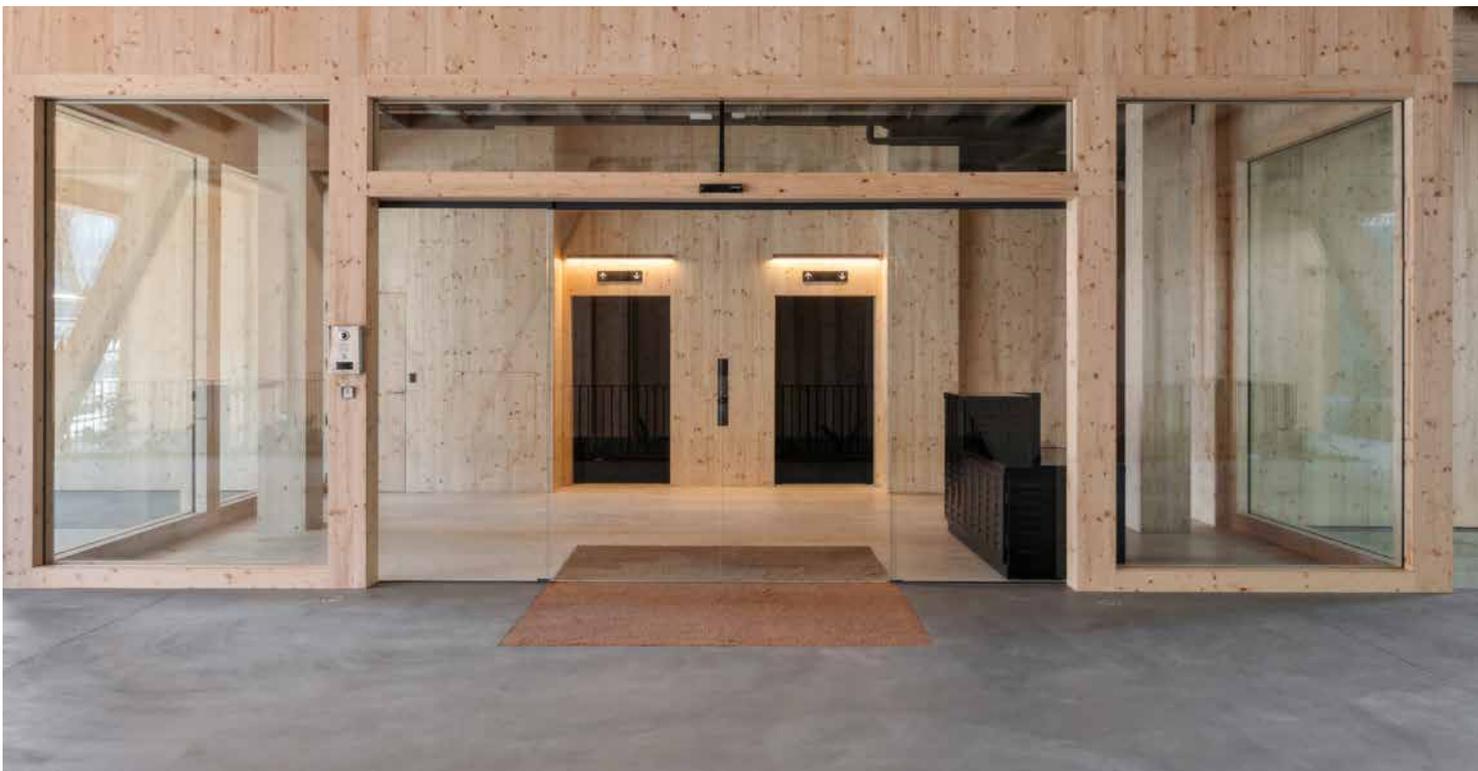
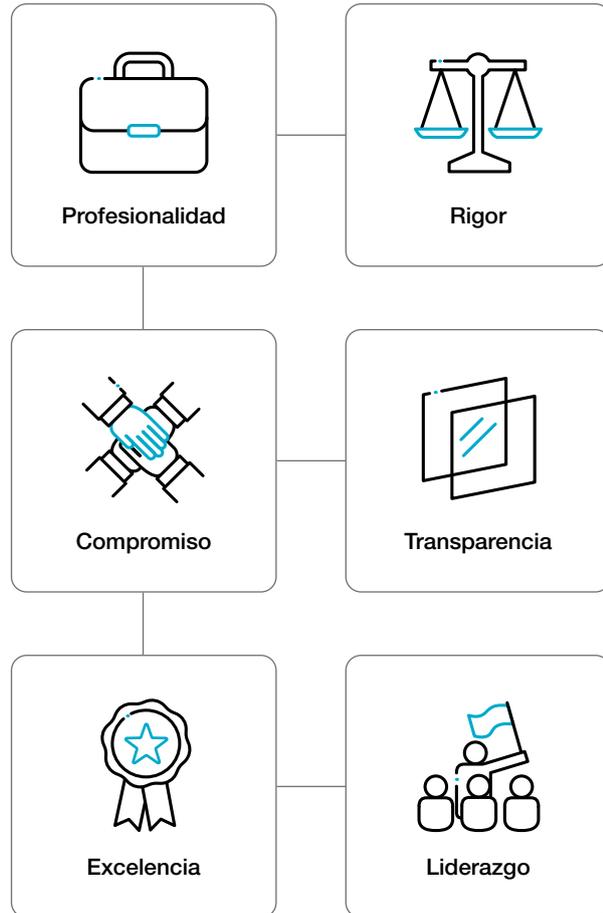
Crear valor a largo plazo para los accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés a través de la inversión y la gestión de edificios de oficinas que permitan a nuestros clientes desarrollar todo su potencial.

II. Visión del Grupo Colonial

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

III. Valores

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



3.2. Modelo de negocio y creación de valor

3.2.1 Modelo de negocio

La implantación de la estrategia prioriza un retorno sostenible a largo plazo fundamentado en la máxima calidad y excelencia en todos los ámbitos y que se refleja en los siguientes pilares de nuestro modelo de negocio:

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

Colonial es una compañía patrimonialista centrada en el sector *prime* de oficinas. Su patrimonio está constituido por 80 activos (22 en Barcelona, 40 en Madrid y 18 en París) y cuenta con una ocupación EPRA del 96% a 31 de diciembre de 2022.

Nuestros clientes, con más de 100.000 usuarios repartidos entre los inmuebles del Grupo, disfrutan de los mejores edificios de oficinas y las mejores

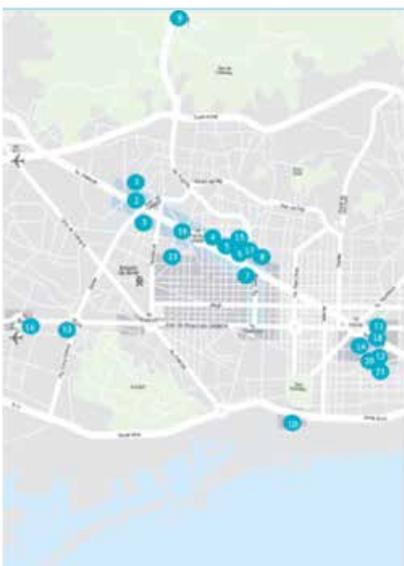
ubicaciones de la ciudad. La mayoría de los edificios se sitúan a escasos minutos a pie de la red de transporte público, por lo que cuentan con las mejores conexiones con cualquier punto de la ciudad y los aeropuertos.

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

El Grupo Colonial tiene una cartera de oficinas única e irreplicable con el 78% en las ubicaciones céntricas (CBD por sus siglas en inglés) de Barcelona, Madrid y París, hecho diferencial respecto a cualquier otra compañía cotizada europea, tal y como se puede observar en los siguientes mapas:

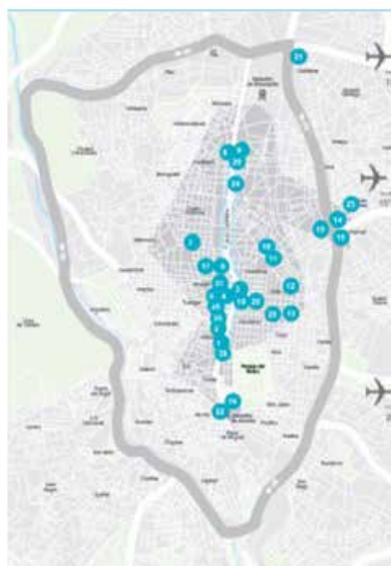
▼ Barcelona

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



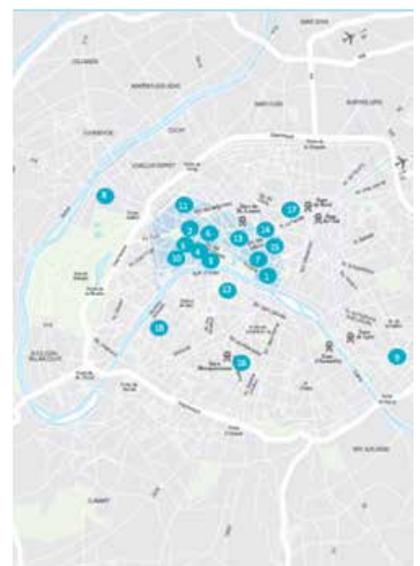
▼ Madrid

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



▼ París

Colonial Portafolio - rentas máximas firmadas



Las ubicaciones CBD optimizan el desplazamiento a las oficinas y facilitan una menor huella de carbono.

La estrategia de descarbonización de Colonial tiene como eje central mejorar los indicadores de desempeño en ecoeficiencia y la huella de carbono y descarbonización de su portafolio de oficinas *prime* en localizaciones CBD, pero también ofrecer a sus clientes una opción de oficinas más eficientes ambiental y económicamente.

En el marco del negocio inmobiliario de alquiler de oficinas, la localización de las oficinas es uno de los factores clave para diferenciar el tipo de activos. Las ubicaciones céntricas son aquellas que tienen una demanda más fuerte y consiguen captar clientes de primer nivel y, con ello, captar también las rentas más altas.

Asimismo, la localización *prime* reduce la huella de carbono del desplazamiento de los clientes, debido a la reducción de la distancia de desplazamiento desde sus domicilios, así como el método de transporte usado para ello.

2. Compromiso de ofrecer y crear el mejor producto de oficinas a través de la gestión activa de los inmuebles aspirando a los más altos estándares de sostenibilidad y eficiencia.

Un 95% de nuestro portafolio de oficinas dispone de los estándares más altos de certificación energética de LEED y BREEAM. Por tanto, Colonial garantiza una de las carteras más ecoeficientes de toda la Eurozona.

3. Compromiso firme con el cambio climático y, en particular, con la descarbonización del sector inmobiliario basado en una gestión eficiente de la cartera.

El Grupo Colonial se ha comprometido a convertirse en una compañía con un portafolio de oficinas neutro en emisiones de carbono para el año 2030 mediante el establecimiento de unos objetivos de reducción de emisiones alineados y confirmados con Science Based Target Initiative (SBTI) y con la limitación del aumento de la temperatura media de la Tierra por debajo de los 1,5 °C.

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha reducido desde el año base 2018 un 68% *like-for-like* la intensidad de la huella de carbono para los alcances 1 (emisiones directas) y 2 (emisiones indirectas) de nuestro portafolio, lo que ha acelerado el plan estratégico de descarbonización.

4. Máximos niveles de lealtad, satisfacción y compromiso con nuestros clientes ofreciendo las mejores soluciones.

El 75% de nuestra cartera de clientes lleva más de cinco años vinculado al Grupo Colonial desarrollando en nuestros edificios sus estrategias de negocio.

5. Desarrollo de uno de los mejores equipos del sector a través de la atracción y retención del talento y la formación continua de nuestros empleados.

El Grupo Colonial sigue trabajando en un plan estratégico de recursos humanos con el fin de acelerar y consolidar el liderazgo de sus equipos.

6. Máximos estándares en gobierno corporativo a escala nacional e internacional.

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

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

> Rentabilidad basada en la generación de un flujo de caja estable de rentas del portafolio *prime* en combinación con la creación de valor a través de la transformación inmobiliaria y nueva creación de producto *prime*.

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

> Estructura de capital sólida y sostenible a largo plazo, apostando por una financiación sostenible, siendo la primera y única compañía del IBEX 35 con todos sus bonos *green*.



Colonial tiene una estrategia de producto que se sustenta en las “3 E”, que vienen de eficiencia, experiencia y *environmental* (entorno medioambiental).

Eficiencia: se busca en el tipo de producto. Colonial invierte en espacios inmobiliarios con edificios horizontales y con plantas amplias. Este tipo de activos ofrece una mayor eficiencia y constituye una ventaja competitiva con respecto a otro tipo de activos, como, por ejemplo, las torres, ya que sus áreas permiten ahorrar espacio y, por ende, rentas para sus clientes. Asimismo, un diseño de producto más eficiente permite tener edificios multiinquilino con un grado alto de diversificación de clientes.

Experiencia: se busca una experiencia satisfactoria en el lugar de trabajo. Según los últimos estudios realizados, se prevé que la demanda futura de oficinas se centre especialmente en dos aspectos: los usuarios valoran optimizar sus tiempos de desplazamiento y tener una experiencia satisfactoria en el lugar de trabajo, disponiendo de un entorno urbano con muchos servicios.

Entorno medioambiental: una parte clave de la estrategia de Colonial se basa en cómo afecta su actividad al entorno medioambiental (*environmental*) y, por ello, busca la excelencia en ESG y en la descarbonización, desarrollando y operando activos sostenibles que minimicen la huella de carbono de toda la cadena de valor. Por este motivo, Colonial busca cumplir los máximos estándares de eficiencia, política social y gobernanza; prueba de ello es la mejora constante en los diferentes *ratings* de ESG en los que participa la compañía, como son, por ejemplo, GRESB, CDP, MSCI y Vigeo.

Fruto del trabajo de todo el equipo de Colonial aplicando la estrategia de las “3 E”, el Grupo cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos. Un elevado porcentaje de nuestros clientes permanece en activos de Colonial un periodo superior a cinco años. Esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía.

Asimismo, esta cartera *prime* de activos permite atraer a los mejores clientes con un alto grado de solvencia.

Colonial apuesta por situarse a la vanguardia del sector inmobiliario y profundizar en la innovación como motor de generación de valor, principalmente apostando por los espacios flexibles y la digitalización de nuestros edificios.



3.2.2 Excelencia a lo largo de la cadena de valor inmobiliaria

Colonial ha ido mejorando sus procesos y procedimientos hasta crear una organización eficiente enfocada en la creación de valor a largo plazo para sus accionistas, inversores, empleados, clientes y grupos de interés.

Colonial dispone de un importante *know-how* en la compañía que permite alcanzar la excelencia en las distintas fases de la cadena de valor de un edificio de oficinas: adquisición, reforma, comercialización, gestión del inmueble y venta, en su caso.

A través de sus propios empleados, Colonial controla todas las fases de la cadena de valor, con una atención particular a aquellas áreas que van orientadas a la satisfacción del cliente. Identificar la localización, el diseño del producto, el trato y la gestión del cliente, así como ofrecer nuevos servicios, son aspectos muy relevantes de nuestra cadena de valor y que, por tanto, gestionamos internamente.

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

	Adquisición	Rehabilitación y reforma	Comercialización	Gestión inmueble	Venta
Equipos Colonial	Equipo inversión, corporativo y legal	Equipo proyectos	Equipo comercial y legal	Equipo gestión inmuebles, proyectos y legal	Equipo inversión, corporativo y legal
Colaboradores	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales	Arquitectos, ingenierías, constructoras	Clientes, <i>brokers</i>	Clientes, empresas de servicios y mantenimiento	Accionistas, <i>brokers</i> , mercado de capitales



3.3. Estrategia ESG y descarbonización



3.3.1 Análisis de materialidad y grupos de interés

Análisis de materialidad

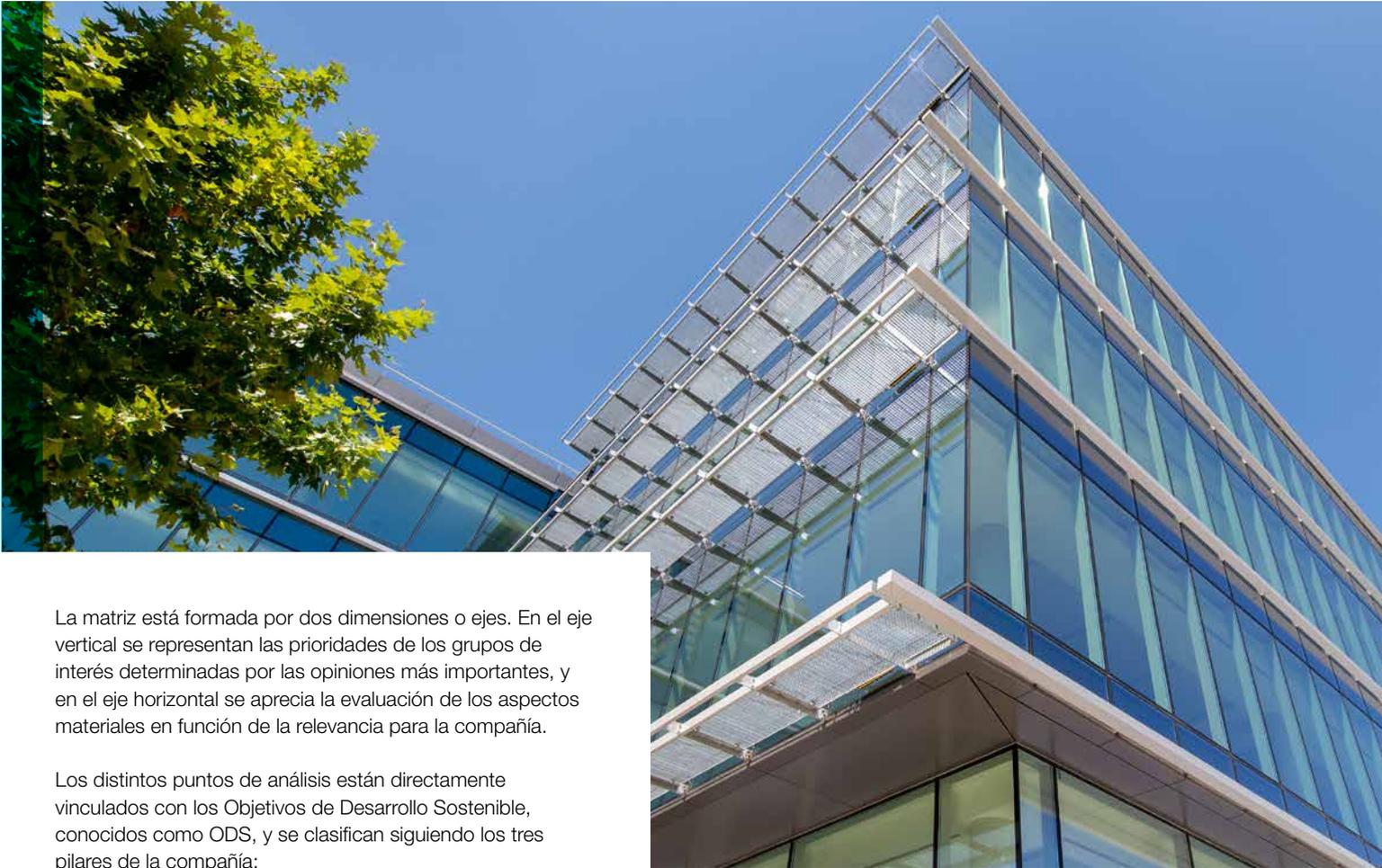
La estrategia de ESG del Grupo Colonial se basa en la maximización de valor para sus accionistas y todos sus *stakeholders* (grupos de interés), reforzando una relación de confianza y calidad mediante la evaluación de sus expectativas e inquietudes. Para poder identificar y dar respuesta a estos temas clave, el Grupo Colonial cuenta con un análisis de materialidad. El concepto de materialidad es fundamental, ya que permite enmarcar y priorizar los temas ESG de mayor importancia para nuestro modelo de negocio.

El análisis de materialidad permite al Grupo Colonial enfocar su estrategia y sus objetivos de negocio hacia los temas de mayor impacto. Asimismo, establece un diálogo con los principales grupos de interés acerca de los temas estratégicos de la organización, generando transparencia y compromiso por ambas partes e identificando las necesidades de los grupos de interés para reorientar la estrategia de la empresa en esa dirección. Esta comunicación es clave para garantizar que nuestras partes interesadas puedan comprender cómo los diferentes temas relevantes se relacionan e integran con nuestra estrategia.

Para un análisis claro y en línea con la legislación y las prioridades del sector, es esencial un seguimiento de las principales tendencias y los potenciales retos que deben afrontar las empresas del sector en el mercado inmobiliario global.

En 2021, el Grupo llevó a cabo un proceso exhaustivo de actualización estratégica y valoración de los temas más materiales para Colonial y todos sus grupos de interés a través del Comité de ESG y revisado por la Comisión de Sostenibilidad. En particular, los diferentes aspectos más relevantes se sintetizaron y agruparon en once temas clave. Todos estos aspectos analizados e identificados se plasmaron en la matriz de materialidad ilustrando su priorización.

Los temas que se muestran en la matriz serán revisados de forma periódica cada tres años con el objetivo de asegurar un óptimo enfoque de la estrategia de la compañía de manera dinámica, acorde con el contexto correspondiente y según la evolución de las pertinentes preocupaciones de los grupos de interés.



La matriz está formada por dos dimensiones o ejes. En el eje vertical se representan las prioridades de los grupos de interés determinadas por las opiniones más importantes, y en el eje horizontal se aprecia la evaluación de los aspectos materiales en función de la relevancia para la compañía.

Los distintos puntos de análisis están directamente vinculados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, conocidos como ODS, y se clasifican siguiendo los tres pilares de la compañía:

Environmental

Resiliencia y futuro bajo en carbono

“Built to last”

Desarrollo de edificios preparados para el futuro y eficiencia en las operaciones

1. Inversión sostenible
2. Eficiencia energética y carbono
3. Construcción sostenible
4. Economía circular
5. Biodiversidad

Social

Edificios de oficinas con un impacto social positivo

“Built to gather”

Ofrecer a nuestros clientes los espacios en los que quieren trabajar

6. Relación y satisfacción de clientes
7. Producto atractivo
8. Contribución a la comunidad
9. Capital humano

Governance

Prácticas responsables en toda la cadena de valor

“Built together”

Apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia

10. Ética y transparencia
11. Cadena de valor responsable



A continuación se explican algunos de estos temas, ya que engloban en su interpretación diferentes aspectos que cabe resaltar:

- > **Eficiencia energética y carbono:** consiste en la minimización de las emisiones de CO₂, así como la optimización del consumo de energía y el uso de energías renovables.
- > **Construcción sostenible:** incluye aspectos de construcción sostenible y certificaciones de sostenibilidad, además de la capacidad de adaptación al cambio climático.
- > **Economía circular:** esta categoría engloba tanto el uso eficiente de las materias primas y la gestión de los residuos como la optimización del consumo de agua.
- > **Producto atractivo:** se tiene en consideración el bienestar de los usuarios, así como la oferta de productos y servicios seguros y sostenibles.

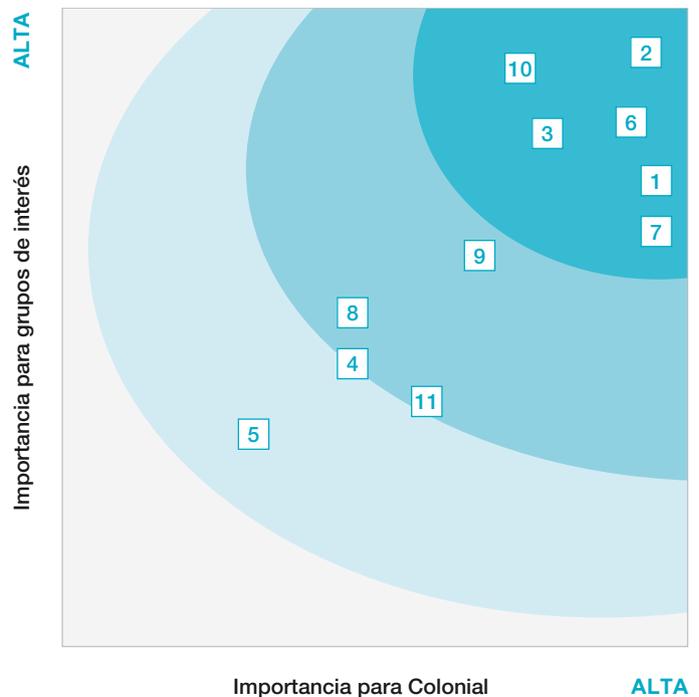
> **Capital humano:** por capital humano entendemos diferentes subtemas materiales, como la seguridad y salud laboral, los derechos humanos, la igualdad y diversidad, y el desarrollo del capital humano.

> **Inversión sostenible:** se interpreta como la creación de valor a corto, medio y largo plazo; la financiación sostenible; la relación con la comunidad inversora, y la respuesta a sus expectativas ESG.

Como resultado de este proceso, tal y como indica la zona superior de la matriz de materialidad, los temas más relevantes, tanto para nuestros grupos de interés como para nuestra compañía, fueron mitigación del cambio climático y eficiencia energética, relación y satisfacción de clientes, ética y transparencia, construcción sostenible, inversión sostenible y producto atractivo.

El resultado del análisis y la evaluación se detalla en la siguiente matriz de materialidad:

- 1 Inversión sostenible
- 2 Eficiencia energética y carbono
- 3 Construcción sostenible
- 4 Economía circular
- 5 Biodiversidad
- 6 Relación y satisfacción de clientes
- 7 Producto atractivo
- 8 Contribución a la comunidad
- 9 Capital humano
- 10 Ética y transparencia
- 11 Cadena de valor responsable



En resumen, con la matriz de materialidad, la toma de decisiones sobre temas materiales se prioriza no solo según su importancia para la empresa en el corto, medio y largo plazo, sino también según la importancia por sus grupos de interés.

Dada la materialidad de estos asuntos, se constituyen como los principales ámbitos de actuación que la compañía debe considerar en materia de ESG.

Durante el ejercicio 2022 se han llevado a cabo importantes avances que muestran el compromiso y la efectividad de la estrategia de Colonial en los mismos.

Eficiencia energética y carbono

- > Intensidad GEI (alcances 1 y 2) de 6 kgCO₂e/m², reducción del 27% respecto al ejercicio 2021.
- > Emisiones GEI⁽¹⁾ (alcances 1, 2 y 3 parcial) de 18.641 tCO₂e, mostrando una reducción del 8% respecto al año anterior.
- > Intensidad del consumo de energía de 167 kWh/m², reducción del 8% en todo el portafolio respecto al año anterior.
- > Optimización del mantenimiento conductivo de las instalaciones del edificio y de un mejor desempeño ambiental por la implantación del Real Decreto Ley 14/2022.
- > Suministro de un 73% de energía verde, un incremento de 372 p. b. interanuales.
- > Principales áreas de trabajo para reducir el impacto del carbono:
 - > Control, moderación y equilibrio en el funcionamiento de las zonas comunes y privativas de los activos.
 - > Desarrollo de una economía circular y reducción del carbono incorporado en los proyectos.
 - > Apoyo al despliegue de nuevas formas de movilidad para empleados y usuarios de los activos del Grupo.

Relación y satisfacción de clientes

- > Un porcentaje muy elevado de los clientes permanecen más de cinco años en nuestros activos.
- > Encuestas de satisfacción de clientes para responder a sus necesidades.

(1) Gases Efecto Invernadero (GEI).



Ética y transparencia

- > Código ético aplicable a todo el Grupo y a disposición de todos los grupos de interés.
- > Política anticorrupción.

Construcción sostenible

- > Certificación LEED/BREEAM del 95% del portafolio de oficinas.

Inversión sostenible

- > Exitosa conversión de la totalidad de sus bonos en "bonos verdes" por un total de 4.602 €m.
- > Inversión ESG: "Laboratorio de Descarbonización" mediante la construcción del primer edificio de oficinas en España totalmente de madera.

Producto atractivo

- > Ubicaciones CBD que optimizan el desplazamiento a las oficinas, tanto en tiempo como en huella de carbono. El 78% de la cartera de Colonial se sitúa en el CBD y el 22% restante, en mercados consolidados de negocios.
- > El 100% de los activos en Francia se encuentran a menos de diez minutos de alguna estación de metro, autobús o tranvía.
- > Diseños eficientes, producto flexible y de máxima calidad de eficiencia energética.



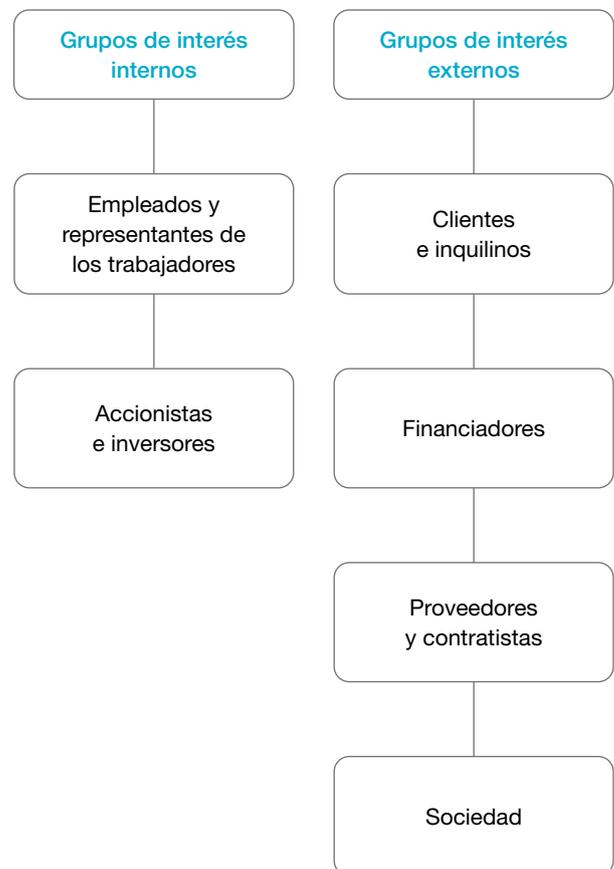


Grupos de interés

La estrategia de ESG del Grupo Colonial contempla maximizar el valor para sus accionistas junto con todos sus grupos de interés, así como asegurar una relación de confianza y sostenible con ellos.

En este sentido, se ha definido un modelo de gestión de grupos de interés basándose en las mejores prácticas internacionales, considerando en particular los estándares de la Global Reporting Initiative (GRI) y la ISO 26000.

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



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

1. **Identificación y categorización de los grupos de interés:** identificar de forma conjunta con la dirección de Colonial las tareas y operaciones desarrolladas por la organización y su interacción con el entorno.
2. **Priorización de cara a objetivos e impactos:** valorar la influencia del grupo de interés en la consecución de objetivos estratégicos de Colonial, así como el impacto que las actividades tienen sobre cada grupo de interés considerado.

3. **Categorización del tipo de relaciones:** el marco de relaciones permite categorizar el tipo de relaciones con cada grupo de interés y definir los canales de gestión y comunicación más adecuados.

Comunicación con los grupos de interés

En el marco de comunicación de la información económico-financiera, no financiera y corporativa, la compañía dispone de la siguiente comunicación con sus grupos de interés:

Grupos de Interés	Productos	Canales
Empleados	<ul style="list-style-type: none"> > Plataforma “En vivo y en directo” > Plataforma “Colonial cuenta contigo” 	<ul style="list-style-type: none"> > Intranet compañía > Puntos de contacto > Correo electrónico de recursos humanos > Canal de denuncias > Canales informales de comunicación horizontales y verticales
Clientes e inquilinos	<ul style="list-style-type: none"> > Publicación <i>newsletter</i> trimestral > Pantallas LED en <i>lobbies</i> edificios > Manual del usuario de buenas prácticas en gestión ambiental > Eventos especiales para usuarios edificios > Periódico bianual en Washington Plaza 	<ul style="list-style-type: none"> > Gerentes del inmueble > <i>Space Manager</i> y <i>Community Front</i> (espacios <i>coworking</i>) > Encuestas y programas > Programa “Café con el Gerente” > Encuestas de satisfacción > Barómetro <i>Paris Workplace</i> > Iniciativas Colonial-Utopicus > Portales de clientes > <i>Newsletter</i> > Blog y redes sociales > Colonial Intranet: inmuebles.inmocolonial.com > Puntos de contacto de gestión de clientes: +34 93 404 79 00 www.inmocolonial.com
Proveedores y contratistas	<ul style="list-style-type: none"> > Proceso de selección de proveedores 	<ul style="list-style-type: none"> > Cuestionario de homologación de proveedores > Plataforma de gestión de proveedores > Puntos de contacto con los responsables de compras: proveedores@inmocolonial.com





Grupos de Interés	Productos	Canales
Accionistas e inversores	<ul style="list-style-type: none"> > Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía webcast > Notas de Prensa > Informe Anual Integrado > Junta de Accionistas > Comunicación directa a través de visitas, atención telefónica y videollamada y comunicación por email > Hecho relevante: IP / OIR 	<ul style="list-style-type: none"> > Oficina atención al accionista: accionistas@inmocolonial.com > Oficina atención al inversor: inversores@inmocolonial.com > Página Web Colonial > Junta General Accionistas > <i>Roadshows</i> con Inversores > Reuniones y eventos con accionistas: Capital Market Day, Field Trip > Comisión Nacional Mercado de Valores - CNMV > Mailing a Accionistas e Inversores > Evento presentación resultados <i>on-line</i> (Webcast) > Distribución Nota de prensa a través agencia de Comunicación
Financiadores	<ul style="list-style-type: none"> > Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía webcast > Notas de Prensa > Informe Anual Integrado > Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG 	<ul style="list-style-type: none"> > Puntos de contacto Inmobiliaria Colonial: centralita telefónica > Página web Colonial > Junta de Accionistas > Comisión Nacional Mercado de Valores - CNMV > Otros Canales de Comunicación
Sociedad	<ul style="list-style-type: none"> > Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía webcast > Notas de Prensa > Informe Anual Integrado > Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG 	<ul style="list-style-type: none"> > Puntos de contacto Inmobiliaria Colonial: centralita telefónica > Página web Colonial > Junta de Accionistas > Comisión Nacional Mercado de Valores - CNMV > Redes Sociales

3.3.2 Modelo de gobierno y marco conceptual

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

En este sentido, la estrategia corporativa del Grupo y la estrategia ESG están totalmente integradas y se gestionan con un método de creación de valor sostenible a largo plazo para todos los grupos de interés.

▼ Modelo de gobierno ESG



Consejo de Administración

El Consejo de Administración establece y determina las políticas y estrategias generales de la sociedad, en particular, el desarrollo estratégico en materia de ESG y las políticas correspondientes.

En la búsqueda del interés social, además del respeto a las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.



Comisión de Sostenibilidad

Para acelerar el liderazgo estratégico en materia de ESG, Colonial constituyó a finales del ejercicio 2020 la Comisión de Sostenibilidad, una comisión del Consejo de Administración a la que atribuyó, entre otras, las siguientes funciones:

- i. Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad, así como supervisar que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajusten a dichas políticas.
- ii. Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- iii. Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- iv. Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la sociedad, así como informar sobre el posible impacto en la sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible; todo ello, a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- v. Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, además de proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la sociedad.
- vi. Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que le correspondan en materia medioambiental y de desarrollo sostenible.

Durante el ejercicio 2022, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en tres ocasiones. Dicha comisión está formada por cinco miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular, por doña Silvia Alonso-Castrillo Allain, don Adhane Moussanif, don Luis Maluquer Trepas, doña Ana Bolado Valle y doña Ana Peralta Moreno.

Comité de ESG: comité integrado por miembros del Comité de Dirección del Grupo Colonial

A finales del ejercicio de 2018, el Grupo Colonial creó el Comité de ESG para asegurar la implantación operativa de las directrices estratégicas del Consejo de Administración y, a su vez, de la Comisión de Sostenibilidad.

Las funciones asignadas al Comité de ESG y la Comisión de Sostenibilidad permiten realizar un seguimiento de las medidas de gestión de los riesgos y oportunidades en materia de cambio climático.

El Comité de ESG se reúne con una frecuencia mínima trimestral, si bien durante el ejercicio 2022 se ha reunido en cinco ocasiones y ha tratado los siguientes temas:

- > Seguimiento y análisis del posicionamiento de Colonial en los índices de sostenibilidad.
- > Seguimiento y actualización del plan estratégico de descarbonización y los objetivos ESG - análisis CRREM y *embodied carbon*.
- > Elaboración de un plan de acción operativo para la implantación de actuaciones.
- > Certificaciones energéticas.
- > Análisis de implicaciones de la taxonomía.
- > Elaboración del Informe Anual Integrado 2022.

Áreas de implantación operativa

Dentro de la Dirección de Desarrollo Corporativo se creó en el año 2021 la nueva área de Coordinación ESG y *Reporting*, entre cuyas funciones destaca la coordinación de todos los ámbitos de ESG, así como el análisis del plan de negocio de la compañía y su retorno en valor.

Dicha área colabora con todas las áreas de la compañía, si bien para realizar el seguimiento, la actualización y el cumplimiento del plan de negocio ESG se apoya en particular en las **áreas de sostenibilidad de Colonial España y de SFL**.

3.3.3 Política ESG y plan estratégico

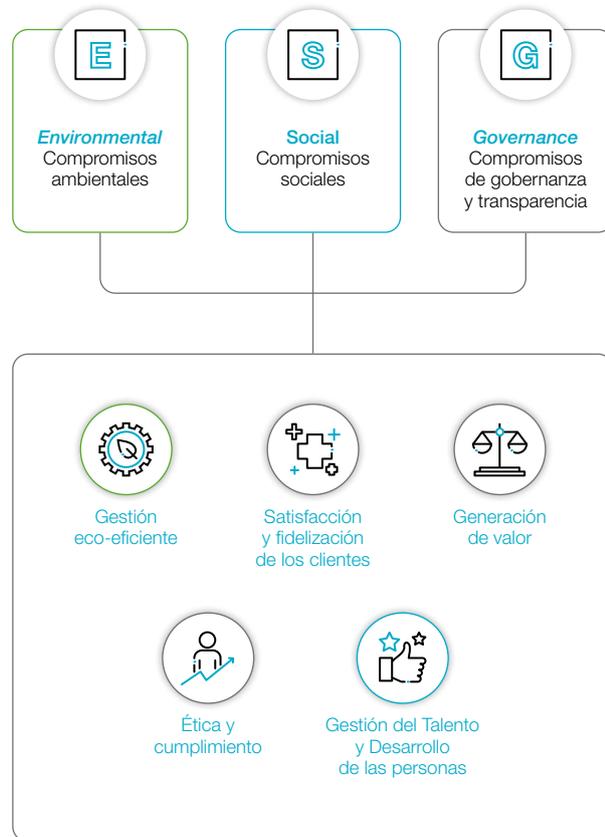
Un elemento fundamental de la estrategia corporativa del Grupo Colonial constituye su compromiso con la excelencia y el liderazgo en ESG, ya que constituye la base para garantizar retornos a largo plazo sostenibles para la sociedad, es decir, para los accionistas del Grupo y todos los grupos de interés.

El Grupo Colonial entiende el ámbito ESG y su estrategia corporativa como un enfoque integrado que persigue alcanzar máximos niveles en cada una de las tres dimensiones: (1) E para *Environmental*, es decir, gestión sostenible de toda la cadena de valor inmobiliaria; (2) S para "Social", al mejorar la contribución de cara a los empleados y la sociedad, y (3) G para "Gobernanza", al apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia.

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

Nuestro compromiso en ESG se refleja en nuestra política de ESG (o responsabilidad social corporativa, RSC, término que también se utiliza en los mercados y diversos foros) aplicable a todos nuestros grupos de interés.

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



Plan estratégico

El Grupo Colonial aspira a un claro liderazgo en ESG, lo que constituye un elemento fundamental en la estrategia del Grupo priorizando un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad. En este sentido, la estrategia corporativa tiene como eje central la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible.

La compañía trabaja en la implementación de un plan estratégico de descarbonización para poder alcanzar objetivos cada vez más ambiciosos, dada la relevancia actual de los aspectos de sostenibilidad. Este ambicioso plan estratégico de descarbonización responde al compromiso del Grupo Colonial de alcanzar en el año 2030 la neutralidad en emisiones de carbono en el conjunto de su portafolio de oficinas, y de estar totalmente alineado con el acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, estableciendo unos objetivos de reducción de emisiones alineados con Science Based Target Initiative (SBTi) y con la limitación del aumento de la temperatura media de la Tierra por debajo de los 1,5 °C.

La compañía estableció un precio interno al carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización. Con dicho precio, cada tonelada de CO₂ tendría asociado un precio que se vería repercutido en la actividad y que permitiría tomar conciencia y gestionar las actividades hacia una producción y un consumo de energía lo más eficiente posible.

En este sentido, el precio interno de carbono establecido por la compañía fue de 100 €/tCO₂e, aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y aplicable a toda nueva inversión que se lleve a cabo.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha continuado trabajando para alcanzar las máximas reducciones en huella de carbono y se ha situado en los niveles más bajos del sector europeo.

Objetivos de Desarrollo Sostenible

En línea con su estrategia enfocada a la sostenibilidad a largo plazo, el Grupo Colonial está comprometido con la Agenda 2030 adoptada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en septiembre de 2015 para el desarrollo sostenible, en la que se establecían un total de diecisiete objetivos mundiales (conocidos como Objetivos de Desarrollo Sostenible u ODS).

Por ello, el Grupo Colonial ha realizado un análisis de su contribución a la consecución de los ODS y se han examinado detalladamente todas las acciones recogidas en el plan estratégico de ESG. A partir de este análisis se han identificado los principales objetivos sobre los cuales la organización puede generar un mayor impacto positivo, así como otros ODS interrelacionados a los que también contribuye el Grupo Colonial. En los diferentes apartados del informe se detalla la contribución específica del Grupo a cada objetivo mediante el seguimiento de indicadores clave.



3.4. Valor creado por Colonial y sus *stakeholders*

En Colonial nos focalizamos en crear valor para los grupos de interés en el desarrollo de nuestra actividad a largo plazo y de manera sostenible.

Accionistas e inversores (*shareholders*)

Resultado neto recurrente con crecimiento de doble dígito	<ul style="list-style-type: none"> > Resultado neto recurrente de 161 €m, +26% respecto al año anterior. > BPA (beneficio por acción) recurrente de 29,8 €cts, +21% respecto al año anterior. > EBITDA Grupo de 283 €m, +14% respecto al año pasado. > Ingresos por rentas de 354 €m, +13%, impulsado por París con +17%. > Incremento de ingresos <i>like-for-like</i> del +7%, de los más altos del sector.
Volumen récord de contratación	<ul style="list-style-type: none"> > 176.895 m² de contratos firmados: segundo mayor volumen en la historia. > Ocupación de la cartera del 96% (~100% en París). > Cartera de proyectos: prealquiler de siete activos de un total de ocho proyectos a rentas máximas. > Programa de renovaciones completado con alquileres en rentas máximas.
Flight to Quality	<ul style="list-style-type: none"> > Programa de desinversiones de más de 500 €m de activos maduros y/o no estratégicos. > Precios de venta en línea con última tasación disponible.
Resiliencia en valor en base a un posicionamiento prime	<ul style="list-style-type: none"> > Valor de la cartera de activos (GAV) de 13.005 €m, +5% respecto a año anterior (+1% <i>like-for-like</i>). > Valor neto de activos (NTA) de 6.384 €m correspondiente a 11,83 €/acción. > NTA incluyendo dividendos pagados: 12,07 €/acción, superior al NTA 12/21, de 12,04 €/acción. > <i>Net disposal value</i> (NDV) de 12,72 €/acción, +15% impulsado por el <i>mark-to-market</i> de la deuda.





Sociedad (*community*)

Compromiso con la descarbonización del portafolio

- > Aprobación del plan de descarbonización del portafolio de activos validado por el organismo internacional Science Base Target Initiative (SBTi).
- > El plan incluye el objetivo de neutralidad en emisiones de carbono en 2030.
- > Se ha establecido un precio interno de 100 €/tCO₂e para el carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización.

Mitigación del cambio climático y eficiencia energética

- > Emisiones GEI^(*) (alcances 1 y 2) de 6 kgCO₂/m², reducción del 27% respecto al ejercicio 2021.
- > Intensidad del consumo de energía de 167 kWh/m², reducción del 8% en todo el portafolio respecto al ejercicio 2021.
- > Suministro de un 73% de energía verde, 372 p. b. respecto al año anterior.

Liderazgo en ESG de acuerdo con los mejores *ratings* internacionales

- > CDP 2022: *rating* A, máxima calificación, entre las únicas seis mejores inmobiliarias en Europa.
- > GRESB 2022: *rating* en nivel "5-Star", "Standing Portfolio" 90/100 y "Development Portfolio" 96/100.
- > Science Based Targets initiative (SBTi) ha validado los objetivos de descarbonización de Colonial.
- > Consolidación de los *ratings* de EPRA, Sustainalytics, Vigeo y MSCI.

Revitalización de zonas urbanas

- > Se han entregado grandes rehabilitaciones de edificios en el centro de Madrid y París, con una mejora significativa de su huella de carbono.
- > El diseño y la ejecución de todos los proyectos están orientados al bienestar de los usuarios de los edificios y su comunidad.
- > Implementación de políticas de economía circular en todos los proyectos.

(*) Gases de Efecto Invernadero (GEI).



Inversores, financiadores y otros stakeholders

Composición y funcionamiento del Consejo

- > Tamaño adecuado (once miembros).
- > Separación de cargos entre consejero delegado y presidente. El presidente deja de tener funciones ejecutivas.

La estrategia de Colonial se alinea con la de sus accionistas

- > Apoyo por mayoría en todos los puntos del orden del día en la Junta General de junio de 2022 con una asistencia del 82%.
- > Incluyendo la aprobación del dividendo del ejercicio 2021.

Independencia y diversidad del Consejo

- > Nivel de independencia: 36%.
- > Nivel de independencia del 45%, según estándares internacionales (incluyendo microdominical como independiente).^(*)
- > Diversidad de género: el 40% de los consejeros no ejecutivos son mujeres.
- > Todas las comisiones del Consejo están presididas por mujeres.

Mejoras en transparencia

- > Plan de retribución a largo plazo del Consejo de acuerdo con las mejoras prácticas internacionales, con objetivos vinculados a ESG.
- > Evaluación del desempeño del Consejo con la colaboración e intervención de un tercero independiente.
- > Revisión y actualización de la política anticorrupción.
- > Desarrollo de diversas actuaciones en materia de ética y cumplimiento.

Excelencia en gobierno corporativo

- > Los principales *proxy advisors*, ISS y Glass Lewis, reconocen las buenas prácticas de gobierno corporativo del Grupo.
- > Los principales índices que evalúan ESG reconocen la excelencia en gobierno corporativo de Colonial.

^(*) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente a uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical).

Clientes e inquilinos

La experiencia del usuario es clave para su fidelización

- > Mejoras en los servicios añadidos de los edificios.
- > Mejoras en las ofertas de restauración.
- > Creación de nuevas zonas comunes y *lounge*.

Mejora continua del servicio al cliente

- > Medición en tiempo real de las necesidades de los clientes gracias a la herramienta propia PROPNET.
- > Mejora de los tiempos de resolución de incidencias.
- > Digitalización de los canales de comunicación entre clientes y Colonial.

Espacios seguros y saludables

- > Certificación Global Safe Site de Bureau Veritas.
- > 0 incidencias registradas por el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud.

Nuestros empleados (*our people*)

Fomento de la igualdad entre empleados

- > Plan de igualdad aprobado y constitución del Comité de Igualdad. Primer plan de igualdad.
- > Mejora del sistema de evaluación del desempeño de los empleados. Digitalización del *Colonial Career Conversations (CCC)*.
- > Apuesta por la igualdad de género:
 - > El 50% del Comité de Dirección está formado por mujeres.
 - > Más del 60% de los empleados del Grupo son mujeres.

Una buena empresa donde desarrollarse

- > Colonial es Best Workplaces 2022 según la encuesta *Great Place to Work* realizada a finales de año, segunda vez consecutiva en conseguir la certificación.

Alto grado de formación para empleados

- > Plan de formación individualizado por empleado.
- > 32,5 horas de formación por empleado, +13% respecto al año anterior.
- > El 96% de los empleados han recibido formación.

▼ Valor generado y distribuido

Miles de euros	2022	2021
Valor generado	229.362	765.014
Importe neto de la cifra de negocios	361.613	316.719
Otros ingresos	9.304	5.330
Resultados netos por ventas de activos	5.938	(1.261)
Variaciones de valor en inv. Inmobiliarias	(147.493)	444.226
Valor distribuido	(358.841)	(358.273)
Gastos de personal	(36.219)	(37.377)
Otros gastos de explotación	(55.298)	(44.105)
Impuesto sobre las ganancias	7.626	3.533
Dividendos pagados	(168.474)	(138.860)
Intereses pagados	(106.309)	(141.337)
Donaciones	(167)	(127)
Valor retenido	(129.479)	406.741
Amortizaciones	8.988	8.112
Resultado no distribuido	(138.467)	271.456
Valor retenido sin incl. variaciones de valor inv. inmobiliarias	18.014	(37.485)
Amortizaciones	8.988	8.112
Resultado no distribuido	9.026	(45.597)









4

Gestión de riesgos

- 4.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos
- 4.2. Nuestro modelo de gestión de riesgos
- 4.3. Principales riesgos identificados en 2022: descripción, impacto y medidas de control implementadas
- 4.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático (TCFD)

4.1. Nuestro enfoque en la gestión de riesgos

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres de ámbito interno y externo que pueden tener un impacto en la capacidad de crecimiento del Grupo Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación

entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medioambientales, sociales y económicos, entre otros. Este equilibrio, junto con una visión holística y dinámica del riesgo, refuerza el liderazgo de Colonial en el sector y consolida su posición a largo plazo.

Principales actividades destacables de 2022

- > Se ha finalizado la implantación de una herramienta digital para la gestión y monitorización del sistema de control interno sobre la información financiera, así como para la gestión de los riesgos corporativos del Grupo, la fiscalidad y el *compliance* penal.
- > Se han integrado los riesgos climáticos identificados por el Grupo en el proceso de evaluación y seguimiento de riesgos corporativos que la compañía realiza semestralmente.
- > Se ha finalizado la implantación de un sistema de control interno sobre la información no financiera en el ámbito de la "E" (*environment*).
- > Se ha continuado con la promoción de la cultura de riesgos dentro del Grupo, especialmente ante los órganos de gobierno, haciendo partícipes a todos los miembros de la alta dirección y del Consejo de Administración en la gestión de riesgos.
- > Se han integrado en el modelo de gestión de riesgos el análisis de riesgos medioambientales, así como el análisis de oportunidades de acuerdo con las buenas prácticas de **TCFD (Task Force on Climate-related Financial Disclosure)**.

Prioridades para 2023

- > Finalizar la implantación del sistema de control interno sobre la información no financiera en los ámbitos de la "S" (*social*) y la "G" (*governance*) con el fin de garantizar la calidad de la información publicada por el Grupo.
- > Integrar en una herramienta digital la gestión y el seguimiento del sistema de control interno sobre la información no financiera.
- > Continuar con la mejora en la gestión y monitorización de riesgos medioambientales, especialmente en el análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático en línea con las recomendaciones de **TCFD**.



4.2. Nuestro modelo de gestión de riesgos

La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura de la organización y se centra en mantener un equilibrio adecuado entre rentabilidad y riesgo. Por ello ha desarrollado el **Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR)**, estableciendo unas bases para una

gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización. Este sistema está basado en las principales directrices y elementos de la estructura de gestión de riesgos definida por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO).

4.2.1 Órganos responsables de la gestión de riesgos

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al Consejo de Administración, el Comité de Auditoría y Control, el Comité de Dirección 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.

- > **Consejo de Administración:** corresponde al Consejo de Administración determinar la política de control y gestión de riesgos, identificando los principales riesgos de la sociedad y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y la competitividad del Grupo.
- > **Comité de Auditoría y Control:** el Comité de Auditoría y Control, como órgano delegado por el Consejo de Administración, realiza, entre otras, las siguientes funciones relacionadas con la supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos:
 - > Elevar al Consejo un informe sobre la política y la gestión de riesgos para su aprobación.
 - > Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos para identificar, gestionar y dar a conocer los principales riesgos.
 - > Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

- > **Comité de Dirección:** realiza, entre otros asuntos, revisiones semestrales sobre los riesgos en términos de impacto y probabilidad, analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos (identificados previamente por cada área) y elimina aquellos riesgos que se consideren poco relevantes.
- > **Unidades de Negocio:** responsables de identificar los riesgos operativos de sus correspondientes áreas de actividad, así como de la revisión continua y la implementación de los controles para mitigarlos.
- > **Unidad de Cumplimiento Normativo:** tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que puedan afectar al Grupo en el desarrollo de su actividad.
- > **Unidad de Auditoría Interna:** tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión contempladas en sus planes anuales, aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos, planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones con el objetivo de mitigar los riesgos identificados.

El Grupo Colonial dispone de un marco de gestión de riesgos que permite realizar un enfoque integral de los riesgos desde una visión estratégica *top-down* y desde un punto de vista operacional *bottom-up*, aplicando el modelo de las tres líneas de defensa para una adecuada identificación, mitigación y supervisión de los riesgos.



4.2.2 Identificación de riesgos

La gestión operativa del modelo de gestión de riesgos de Colonial se basa en el mapa de riesgos corporativo, que sirve de herramienta para monitorizar de forma integrada la evolución de los riesgos en función del impacto económico y la probabilidad de materialización del evento en el Grupo.

El mapa de riesgos corporativo tiene un enfoque dinámico. Se revisa semestralmente para capturar el cambio constante en el entorno económico, social y político de Colonial, así como su desarrollo interno para monitorizar los riesgos existentes e identificar nuevos riesgos emergentes. De esta forma, se realiza el seguimiento de la evolución de los riesgos y de los planes de acción definidos e implantados por cada área. Estos planes establecen los controles necesarios para mitigar cada uno de los riesgos supervisados por cada área.

Colonial diferencia los distintos tipos de riesgos a los que se expone en función de su origen:

1. **Riesgos externos:** todos aquellos factores que provienen del entorno en el que Colonial desarrolla sus actividades y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
2. **Riesgos internos:** todos aquellos factores que se originan a partir del desarrollo de su actividad y la gestión del día a día de la compañía y sus distintas áreas.

Tanto en el ámbito interno como en el externo, Colonial identifica los riesgos medioambientales, sociales y de gobernanza (ESG) que se integran junto con el resto de los riesgos corporativos del Grupo, así como los riesgos climáticos que se encuentran integrados dentro de los riesgos medioambientales identificados en el mapa de riesgos corporativo. La gestión de los riesgos ESG permite a Colonial transformarlos en oportunidades de mejora, lo que ayuda a gestionar de forma más eficiente los activos de la compañía y crea un impacto medioambiental y social positivo.

4.2.3 Evaluación de riesgos

La evaluación de riesgos se realiza con carácter semestral mediante revisiones con los miembros del Comité de Dirección (propietarios de los riesgos). En dichas revisiones se evalúan los riesgos en términos de impacto y probabilidad, y se categorizan en función de su nivel inherente (nivel de riesgo sin evaluar medidas de control) y su nivel residual (nivel de riesgo tras evaluar las medidas de control mitigadoras), con lo que se obtienen los riesgos principales a los que el Grupo se encuentra expuesto y que pueden amenazar su modelo de negocio y su desarrollo.

Asimismo, se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos identificados por cada área y que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades, así como la necesidad de eliminar aquellos riesgos cuya exposición o influencia en las actividades del Grupo se consideren poco relevantes tras varios periodos de revisión. Adicionalmente, los riesgos son comparados respecto a la última revisión y se analizan los factores que han influido en su variación para identificar posibles indicadores de riesgo para su posterior monitorización. Finalmente, dicha revisión incluye el análisis del plan de acción y controles específicos para mitigar cada riesgo.



4.2.4 Gestión de los riesgos

Los riesgos son gestionados por cada unidad de negocio y son liderados por los miembros del Comité de Dirección. Cada miembro es responsable de los riesgos de su área y su exposición a los mismos, y debe definir el grado de exposición al riesgo de las actividades de su área. Para asegurar que las actividades del Grupo se encuentran dentro de un nivel tolerable a los riesgos y un grado de exposición aceptable, deben establecer y asegurar el funcionamiento adecuado de los controles implantados para la mitigación de los riesgos y que estos se encuentren dentro del apetito de riesgo definido.

El Departamento de Auditoría Interna es el responsable de verificar el correcto funcionamiento de los controles establecidos por las distintas áreas y que las medidas mitigadoras sean suficientes y adecuadas para mantener un nivel de exposición adecuado de acuerdo con lo establecido por el Consejo de Administración.

4.2.5 Exposición al riesgo

De acuerdo con el marco definido en el SCGR, corresponde al consejero delegado y la Dirección General Corporativa evaluar la exposición del Grupo a los riesgos identificados, con el fin de alcanzar los objetivos y la estrategia definida por el Grupo, así como preservar el valor del mismo, además de considerar las expectativas de sus diferentes grupos de interés.

Con carácter semestral se informa al Comité de Auditoría y Control de la evolución de los riesgos, con el objetivo de realizar un seguimiento de los mismos con los órganos de gobierno y revisar la exposición del Grupo a los riesgos y definir un plan de actuación en caso de necesidad.

Asimismo, trimestralmente el Comité de Auditoría y Control revisa los principales indicadores de la actividad del Grupo, para asegurar que las actividades de la organización no se ven afectadas por una excesiva exposición a los riesgos, asegurando de este modo la consecución de su estrategia y que el grado de exposición a los riesgos está adaptado a los cambios del negocio y su entorno.

El Consejo de Administración aprueba anualmente el mapa de riesgos corporativo, analizando la información disponible y los factores de riesgo que son más significativos en cada periodo. De esta forma, el Órgano de Administración es conocedor de los riesgos del Grupo y que su exposición es apropiada a través de una gestión y un enfoque dinámico de riesgos realizados por el Grupo.



4.3. Principales riesgos identificados en 2022: descripción, impacto y medidas de control implementadas

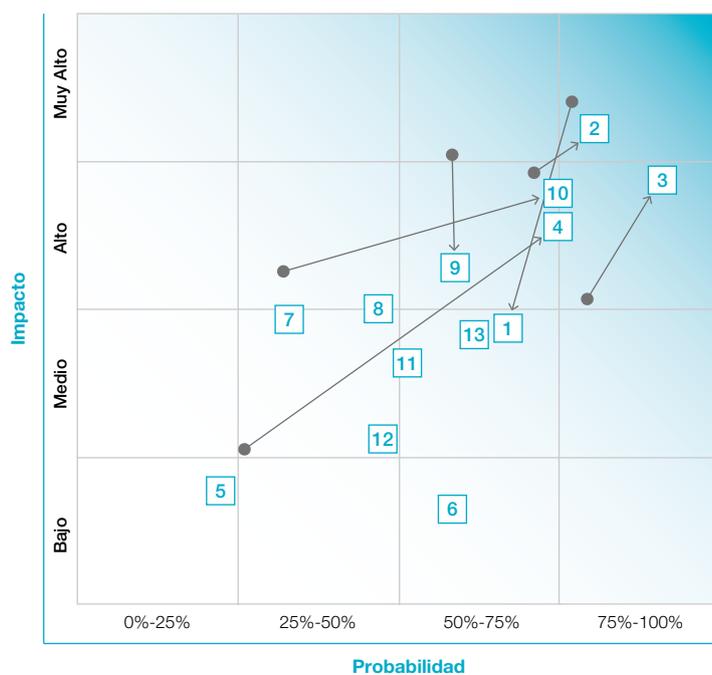
El compromiso de Colonial en relación con la información pública reportada es garantizar su transparencia e integridad, la imagen fiel y asegurar un ambiente de control robusto sobre las actividades que componen el Sistema de Control y Gestión de Riesgos del Grupo.

En este sentido, con el fin de lograr dicho compromiso, el propósito de este apartado es presentar los principales riesgos del Grupo de acuerdo con la evaluación realizada por el equipo directivo, así como el cambio en la influencia de cada riesgo respecto al ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha visto incrementar diversos riesgos debido principalmente a la situación macroeconómica de la Eurozona y por el conflicto bélico que estalló en Ucrania en febrero de 2022, con lo que han empeorado las perspectivas de crecimiento económico y han aumentado las tasas de inflación de los países de Europa y del resto del mundo a niveles récord.

Representación gráfica de los principales riesgos del Grupo en 2022:

Riesgos externos	Variación
Mercado	
1. Nuevas tendencias en el modelo de negocio	▼
2. Fluctuación del ciclo inmobiliario	▲
Económico	
3. Incertidumbre política y/o macroeconómica	▲
Financiero	
4. Liquidez y coste de la financiación	▲
5. Calidad de la cartera de clientes	⊖
ESG	
6. Riesgos físicos del cambio climático	⊖
7. Crisis - eventos extraordinarios	⊖
Riesgos Internos	
Estratégico	
8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones	⊖
Operativo	
9. Gestión de arrendamientos	▼
10. Estructura financiera	▲
11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad	⊖
ESG	
12. Capital humano	⊖
13. Riesgos de transición del cambio climático	○



Variación anual

- ▲ Aumenta
- ⊖ Se mantiene
- ▼ Disminuye
- Nuevo
- Riesgo en 2021
- Riesgo en 2022

Asimismo, se detalla a continuación la descripción de dichos riesgos, sus impactos y las medidas de control y gestión implementadas para cada riesgo.

I. Riesgos externos

Riesgos de mercado: riesgos asociados al mercado inmobiliario.

1. Nuevas tendencias en el modelo de negocio



Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Nuevas tendencias en el modelo de negocio	La falta de capacidad para anticipar o atender las necesidades y expectativas de nuestros clientes debido al entorno cambiante y competitivo en el que opera el Grupo, puede provocar cambios estructurales en los modelos de negocio y afectar la demanda de espacios con un impacto directo a los ingresos.	Mitigación: ●○○○ > Comité interno de análisis y seguimiento de nuevas tendencias. > Estudios de mercado para identificar nuevas tendencias y cambios de comportamiento en el lugar de trabajo de las empresas. > Participación en proyectos del sector vinculados a innovación y digitalización. > Inversión en innovación y digitalización de su cartera de inmuebles a través del proyecto de implantación de "PropTech". > Cuestionarios de satisfacción entre los clientes con el objetivo de identificar su grado de satisfacción y necesidades.	▼ > El fin de las restricciones adoptadas durante la pandemia han mostrado un Impacto limitado del teletrabajo así como un aumento de la demanda de espacios flexibles y más colaborativos. > En el largo plazo, el avance de nuevas tecnologías puede facilitar la adaptación a estas nuevas tendencias provocando cambios estructurales en la demanda o demanda de nuevos servicios o de nuevas clases de inmuebles.
	Principales KRIs: > Número medio de días de teletrabajo adoptado por las empresas. > Nuevos requerimientos de clientes / mercado. > Inversión en reposicionamiento. > Número medio de m ² por arrendatario para nuevos contratos o novaciones.	Riesgo Inherente: > Impacto: Alto. > Probabilidad: Alta.	Riesgo residual: > Impacto: Medio. > Probabilidad: Alta.
Oportunidades: El análisis de nuevas oportunidades de negocio, la adaptación rápida a nuevas tendencias y la implantación de nuevas tecnologías permiten al Grupo mantener y aumentar su ventaja competitiva.			



2. Fluctuación del ciclo inmobiliario

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Fluctuación del ciclo inmobiliario	La ciclicidad del mercado inmobiliario, estrechamente ligada al ciclo económico y a la demanda de los clientes, impacta directamente en las valoraciones de los inmuebles y en la complejidad de adquirir, gestionar o vender activos en el momento óptimo del ciclo inmobiliario.	Mitigación: ●○○○ > Análisis periódico del portafolio de Colonial con el objetivo de revisar la madurez de los activos, su rentabilidad, su capacidad de desarrollo y su cumplimiento con el plan de negocio. > Concentración del portafolio en zonas <i>prime</i> y de alto potencial de crecimiento. > Búsqueda y análisis de operaciones <i>off-market</i> . > Seguimiento del mercado inmobiliario mediante informes sectoriales y contacto con agentes inmobiliarios. > Revisión de los riesgos de vencimientos de contratos de alquiler para preservar el valor de los inmuebles.	A > En 2022 el mercado inmobiliario ha empezado a mostrar signos de debilidad a causa de la situación macroeconómica, así como el fuerte aumento de los tipos de interés y la consecuente expansión de <i>yields</i> en el sector. A finales de este ejercicio 2022 se ha puesto de manifiesto la caída de valores de los inmuebles, tendencia que puede mantenerse en el próximo período de valoración.
	Principales KRIs: > Nivel de demanda de oficinas en el mercado. > Volumen de inversiones en el mercado de oficinas. > Evolución <i>yield</i> inmobiliaria vs. rentabilidad renta fija o bonos.	Riesgo Inherente: > Impacto: Muy Alto. > Probabilidad: Muy Alta.	Riesgo residual: > Impacto: Muy Alto. > Probabilidad: Muy Alta.
Oportunidades: La fluctuación del ciclo puede presentar oportunidades de inversión.			

Riesgos económicos: riesgos asociados a la coyuntura política y económica.

3. Incertidumbre política y macroeconómica

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Incertidumbre política y macroeconómica	El entorno político y económico afectan directamente al ciclo inmobiliario y al desempeño de nuestros clientes. La incertidumbre política y económica en la Eurozona puede influir negativamente en la creación de empleo, la confianza de inversores y consumidores y la actividad empresarial, teniendo como resultado un descenso en la demanda de espacios.	Mitigación: ●○○○ <ul style="list-style-type: none"> > Seguimiento de datos macroeconómicos (crecimiento del PIB, tasa de desempleo y tasa de inflación) para anticipar un cambio en el entorno económico. > Test de sensibilidad del plan de negocio para asegurar que la estructura del Grupo es resiliente ante cambios adversos en el entorno económico. > Análisis de posibles impactos en el negocio ante nuevas regulaciones y legislaciones. > Contacto constante con las administraciones públicas y asesores en sector público para asegurar el cumplimiento de las regulaciones. 	A
	Principales KRIs: <ul style="list-style-type: none"> > Tasa crecimiento PIB (España, Francia y UE). > Tasa desempleo (España, Francia y UE). > Tasa inflación (España, Francia y UE). > Evolución tipos de interés (BCE). > Índice confianza empresarial (España y Francia). > Cambios geopolíticos y nuevas leyes y regulación (España, Francia y UE). 	Riesgo Inherente: <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Alto. > Probabilidad: Muy Alta. 	Riesgo residual: <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Alto. > Probabilidad: Muy Alta.
Oportunidades: Los cambios macroeconómicos y/o políticos pueden generar oportunidades en nuevos sectores en los que el Grupo no está presente.			

Riesgos financieros: riesgos derivados de la liquidez y solvencia de los mercados.

4. Liquidez y coste de la financiación

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Liquidez y coste de la financiación	La falta de liquidez en los mercados financieros puede incurrir en la incapacidad del Grupo de obtener o refinanciar su deuda a tipos de interés competitivos, teniendo que aumentar los costes de financiación.	Mitigación: ○○○ > El <i>rating</i> obtenido y el tamaño del Grupo permiten el acceso a múltiples fuentes de financiación y la disponibilidad de líneas de financiación no dispuestas para asegurar la liquidez necesaria en caso de necesidad. > Seguimiento constante de la liquidez de los mercados de deuda y evolución de los tipos de interés para diseñar la estructura financiera a largo plazo óptima para el Grupo. > Contratación de instrumentos de cobertura para mitigar el coste financiero ante subidas de tipos de interés. > Búsqueda de nuevas herramientas de financiación (<i>green bonds</i> , <i>green loans</i> , etc.). > <i>Roadshows</i> con las principales entidades financieras para mantener la confianza de los inversores en el Grupo.	▲ > La cautela de los inversores en los mercados financieros debido a la situación actual ha disminuido la liquidez y ha endurecido el acceso a la financiación. > Durante 2022, los tipos de interés han aumentado a ritmo constante desde los niveles más bajos y se espera que sigan aumentando en el corto plazo hasta controlar la inflación provocada por el conflicto en Ucrania y el encarecimiento del coste de la energía y materiales, encareciendo el coste de la financiación del Grupo en los próximos años.
	Principales KRIs: > <i>Loan to Value</i> . > ICR (<i>Interest Coverage Ratio</i>). > % Deuda tipo fijo o cubierta (plan a 5 años). > Volumen instrumentos de cobertura. > Evolución tipos de interés (BCE).	Riesgo Inherente: > Impacto: Muy Alto. > Probabilidad: Muy Alta.	Riesgo residual: > Impacto: Alto. > Probabilidad: Alta.
Oportunidades: El tamaño y <i>rating</i> del Grupo permiten la obtención y renegociación de la deuda a costes altamente competitivos, así como acceder a mercados financieros con gran liquidez.			

5. Calidad de la cartera de clientes

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Calidad de la cartera de clientes	Un escenario de debilidad económica puede afectar a varios sectores económicos de los clientes del Grupo, debilitando sus cuentas de resultados y su capacidad de solvencia.	Mitigación: ●●○ > Cartera de clientes diversificada en varios sectores y centrado en grandes empresas de calificación AAA. > Análisis y seguimiento de la concentración de clientes para evitar una exposición individual. > Análisis de solvencia y de cumplimiento de requisitos para nuevos clientes para asegurar su solidez y reducir la probabilidad de impago. > Búsqueda proactiva de posibles clientes para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.	● > Se consolida una cartera de clientes robusta, resiliente y de primer nivel. > La morosidad del Grupo se ha mantenido en niveles muy bajos.
	Principales KRIs: > Seguimiento nivel de morosidad del Grupo. > Tasa crecimiento PIB (España, Francia y UE). > Tasa desempleo (España, Francia y UE). > Índice confianza empresarial (España y Francia).	Riesgo Inherente: > Impacto: Bajo. > Probabilidad: Media.	Riesgo residual: > Impacto: Bajo. > Probabilidad: Baja.
Oportunidades: Composición de una cartera de clientes AAA diversificada en varios sectores.			

Riesgos ESG: riesgos derivados de la gestión de aspectos de ámbito ambiental, social y de gobernanza.

6. Riesgos físicos del cambio climático

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Riesgos físicos del cambio climático	<p>Los riesgos físicos del cambio climático pueden ser clasificados como agudos o crónicos. Los riesgos agudos pueden incluir eventos climáticos extremos, como inundaciones, tormentas, o vientos huracanados, que pueden causar daños directos a los activos inmobiliarios y afectar la actividad de sus ocupantes. Los riesgos crónicos pueden incluir cambios a largo plazo en los patrones climáticos, como el aumento de la temperatura media, el aumento del nivel del mar o un aumento de los periodos de sequia, que pueden disminuir la calidad de vida en ciertas áreas y afectar al valor de los inmuebles.</p> <p>Ver mayor detalle en apartado 4.4 de este capítulo TCFD</p>	<p>Mitigación: ●●○</p> <ul style="list-style-type: none"> > Resiliencia climática en los diseños de los activos del Grupo para asegurar el máximo confort y bienestar de sus ocupantes y asegurar la integridad física ante efectos climatológicos adversos. > Elaboración de planes de contingencia y de emergencia para cada inmueble para responder adecuadamente ante incidentes provocados por eventos climatológicos extremos. 	<p>⊖</p> <ul style="list-style-type: none"> > Los eventos de riesgos en el 2022 relacionados con los efectos del cambio climático han aumentado la frecuencia, si bien el impacto en el Grupo no se ha visto alterado.
	<p>Principales KRIs:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Evolución de la frecuencia de eventos meteorológicos extremos. > Evolución de la intensidad de eventos meteorológicos extremos. > Número de días con episodios de alta contaminación ambiental. > Evaluación por activo de riesgos ambientales. 	<p>Riesgo Inherente:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Medio. > Probabilidad: Alta. 	<p>Riesgo residual:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Bajo. > Probabilidad: Alta.
<p>Oportunidades: La resiliencia climática en el diseño de los edificios del grupo.</p>			

7. Crisis - Eventos extraordinarios

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Crisis - eventos extraordinarios	La falta de capacidad de reacción ante un evento inesperado sobre los activos y/o actividades del Grupo puede generar una pérdida de confianza de los <i>grupos de interés</i> , así como un impacto en la reputación y/o una pérdida económica a causa de una respuesta errónea o tardía.	Mitigación: ●●○ > Nuestro <i>Plan de continuidad de negocio</i> contempla múltiples escenarios causados por eventos extraordinarios, con objeto de asegurar una rápida y adecuada respuesta en caso de ocurrencia de un posible evento inesperado que pueda impactar en los activos y/o operaciones del Grupo. > Definición de roles y responsabilidades de los distintos equipos de emergencia encargados de evaluar y coordinar situaciones provocadas por eventos inesperados. > Supervisión del Comité de Seguridad y Salud para asegurar en todo momento el bienestar de los empleados.	⊖
	Principales KRIs: > Nivel de seguridad nacional (DSN). > Alertas sanitarias (OMS, Ministerio de Sanidad). > Número de incidentes reportados en edificios del Grupo (empleados, clientes y proveedores).	Riesgo Inherente: > Impacto: Alto. > Probabilidad: Media.	Riesgo residual: > Impacto: Medio. > Probabilidad: Media.
Oportunidades: Trabajo constante de revisión de vulnerabilidades para asegurar la seguridad e integridad de los activos y sus ocupantes.			

II. Riesgos internos

Riesgos estratégicos: riesgos derivados del plan estratégico de la compañía.

8. Estrategia y rentabilidad de las inversiones

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control		Variación del riesgo en el año
Estrategia y rentabilidad de las inversiones	La falta de rentabilidad de las inversiones o la incapacidad de conseguir los resultados estratégicos puede producirse por un planteamiento erróneo de la estrategia de inversión y desinversión en el momento del ciclo adecuado, la selección de un sector inapropiado, la falta o exceso de exposición en uno o varios mercados (ciudades), retrasos y/o aumentos de costes inesperados en los proyectos de inversión entre otros.	Mitigación: ●●○		⊖
		<ul style="list-style-type: none"> > Alineamiento del plan estratégico de inversiones con el nivel de riesgo y la rentabilidad establecida por el Consejo de Administración. > Análisis de potenciales operaciones por el Comité de Inversiones para evaluar los posibles riesgos y rentabilidades esperadas, y someterlas a la aprobación del Consejo de Administración. > Análisis de principales indicadores del Grupo respecto otros competidores del sector, para identificar posibles operaciones corporativas. > Seguimiento constante de nuevos <i>asset class</i> y/o mercados en busca de nuevas oportunidades de crecimiento. > Definición de la estrategia basada en la concentración de su portafolio de oficinas de gran calidad en el CBD y BD de las ciudades Barcelona, Madrid y París, obteniendo un valor y una rentabilidad mínima en sus activos. 		<ul style="list-style-type: none"> > El mercado <i>prime</i> de oficinas ha mostrado gran resiliencia durante el 2022, no obstante el Grupo analiza constantemente diferentes tipologías de activos y nuevos mercados en búsqueda de nuevas oportunidades de inversión. > La presión en el mercado inmobiliario se ha mantenido durante el año 2022, dificultando la compra de producto <i>prime</i> y la venta de producto en ubicaciones secundarias. > El mercado de <i>coworking</i> ha evolucionado favorablemente en 2022, demostrando una fuerte demanda para los espacios flexibles y una buena aceptación del mercado tras la caída de las restricciones impuestas durante la pandemia.
	Principales KRIs: <ul style="list-style-type: none"> > Seguimiento inversiones en ejecución. > % portafolio en rehabilitación y/o en construcción. > Análisis de estudios económicos de grandes proyectos. > Exposición en mercado <i>coworking</i>. 	Riesgo Inherente: <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Alto. > Probabilidad: Media. 	Riesgo residual: <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Medio. > Probabilidad: Media. 	
Oportunidades: Nuestra posición estratégica asegura una rentabilidad en los proyectos de inversión, así como el crecimiento previsto para el Grupo aprovechando las oportunidades que aparecen.				

Riesgos operacionales: riesgos derivados de la operativa diaria de la compañía.

9. Gestión de arrendamientos

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Gestión de arrendamientos	Un aumento de la desocupación, influido por un panorama económico-político desfavorable y/o la aparición de nuevas tendencias disruptivas con el modelo de negocio, pueden aumentar la presión a la baja de los niveles de renta de los ocupantes generando una disminución en los ingresos y la rentabilidad del Grupo.	Mitigación: ●●○ > Análisis de operaciones comerciales del mercado para establecer el apropiado nivel de rentas. > Contratación de agentes comerciales para ampliar la capacidad de atracción de clientes y asegurar el nivel de rentas de acuerdo a la situación del mercado. > Encuestas de satisfacción a clientes para detectar sus necesidades y ajustar el plan de inversiones y mantenimiento de cada edificio. > Búsqueda proactiva de posibles clientes para reemplazar, en caso de necesidad, a aquellos clientes existentes cuya actividad o sector pueda experimentar dificultades.	⊖ > Los niveles de ocupación y niveles de rentas se han mantenido elevados a pesar de la evolución negativa de los principales indicadores macroeconómicos, mostrando la fortaleza de los activos del Grupo y reforzando su apuesta en su modelo de negocio. > La evolución de la demanda en el medio plazo se mantiene incierta a la espera de la evolución económica.
	Principales KRIs: > Nivel de rentas respecto ERV de la valoración de expertos independientes. > Niveles de ocupación / desocupación. > Vencimiento medio <i>break options</i> y vida media de contratos. > Número de visitas en superficies vacantes.	Riesgo Inherente: > Impacto: Alto. > Probabilidad: Alta.	Riesgo residual: > Impacto: Medio. > Probabilidad: Alta.
Oportunidades: La elevada exigencia en el mercado de oficinas <i>prime</i> obliga al Grupo a mantener un alto nivel de calidad en los espacios y los servicios ofrecidos, para asegurar una alta ocupación y un adecuado nivel de rentas.			

10. Estructura financiera

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Estructura financiera	Una inadecuada estructura financiera puede incurrir en un sobreendeutamiento del Grupo, incrementando el riesgo de impago de deudas, incremento del coste de financiación, dificultades en emisiones y/o refinanciaciones de deuda y una consecuente pérdida de <i>rating</i> .	Mitigación: ○○○ > Análisis mensual del nivel de endeudamiento para asegurar una posición robusta y equilibrada de la estructura financiera de acuerdo al valor de nuestros activos (<i>Loan to Value</i>). > Gestión activa en <i>Liability Management</i> en busca de oportunidades, diversificando las fuentes de financiación, renegociando y aumentando los vencimientos de la deuda y/o optimización del coste de la financiación. > El tamaño, la calidad y estructura financiera del Grupo permiten la obtención de un <i>rating</i> crediticio de máximo nivel en el sector (Standard&Poors: BBB+ Moody's: Baa2). > Análisis periódico del cumplimiento de <i>covenants</i> y KPI's financieros.	A > El Grupo ha priorizado en el 2022 la gestión de los niveles de <i>Loan to Value</i> , como medida de respuesta a la disminución de los valores inmobiliarios del segundo semestre del año, por lo que el Grupo ha diseñado un plan de desinversiones para contener el LtV y mantener su estructura financiera. > El Grupo ha seguido con su estrategia de refinanciación de la deuda alargando sus vencimientos y conteniendo el coste de financiación en un entorno de subidas de tipos de interés. > Se han renovado las calificaciones crediticias.
	Principales KRIs: > <i>Loan to Value</i> . > Duración media del vencimiento de deuda. > Coste medio de la deuda. > % de deuda a tipo fijo o cubierta.	Riesgo Inherente: > Impacto: Muy Alto. > Probabilidad: Muy Alta.	
Oportunidades: Mantener una adecuada estructura financiera es vital para ejecutar el plan estratégico del Grupo y asegurar la creación de valor. El Grupo mantiene liquidez suficiente para aprovechar oportunidades de inversión que puedan presentarse.			

11. Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Fallos de los sistemas de información y ciberseguridad	La interrupción de los sistemas debido a un fallo o un ciberataque puede comportar la pérdida de datos sensibles y/o interrupciones en las operaciones del Grupo provocando posibles impactos de carácter reputacional, pérdidas económicas o sanciones regulatorias (en el ámbito de la privacidad).	Mitigación: ●●● > Servidor CPD externalizado con un alto nivel de disponibilidad del servicio Tier IV con sistema de <i>backup</i> de servidor secundario. > El departamento de IT mantiene actualizados y parcheados los sistemas con objeto de mitigar el riesgo de vulnerabilidades. > Pruebas periódicas de diagnósticos de ciberseguridad para detectar posibles vulnerabilidades y nuevas amenazas. > Auditorías aleatorias y testeo de los controles de IT para verificar su funcionamiento y efectividad. > Supervisión periódica del Comité interno de Seguridad de las posibles incidencias y de la implantación de los diferentes planes de acción.	⊖ > La continua innovación tecnológica y mayor digitalización exponen los sistemas de información a posibles ciberataques por lo que se mantiene la necesidad de reforzar continuamente los sistemas ante posibles ataques cibernéticos.
	Principales KRIs: > Resultados test de vulnerabilidades de los sistemas. > Ratio de ataques neutralizados sobre ataques recibidos. > Número de incidencias de los sistemas. > Tiempo medio de resolución de incidencias.	Riesgo Inherente: > Impacto: Alto. > Probabilidad: Alta.	Riesgo residual: > Impacto: Medio. > Probabilidad: Media.
Oportunidades: La constante evolución de los sistemas de la información, así como de los ciberataques, nos obliga a mantener una elevada inversión en tecnología e innovación para asegurar el correcto funcionamiento de los sistemas. La inversión en digitalización de nuestros edificios nos aporta una elevada ventaja competitiva.			

Riesgos ESG: riesgos derivados de la gestión de aspectos de ámbito ambiental, social y de gobernanza.

12. Capital humano

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Capital humano	<p>La incapacidad de atraer, desarrollar y retener al personal adecuado con las habilidades y conocimientos adecuados para la consecución de los objetivos del Grupo puede impactar negativamente en el rendimiento y la efectividad de los empleados generando ineficiencias dentro de las actividades y operaciones del Grupo.</p> <p>La concentración de procesos críticos en determinadas personas claves puede generar pérdidas de conocimientos esenciales e incluso interrupciones en las operaciones del Grupo.</p>	<p>Mitigación: ●●○</p> <ul style="list-style-type: none"> > Búsqueda de personal clave a través de empresas especializadas de <i>headhunting</i>. > Atracción y fidelización del talento mediante salarios competitivos, flexibilidad laboral y beneficios sociales. > Plan de igualdad aprobado. > Plan de formación, el cual incluye formación en idiomas para toda la compañía. > El programa '<i>Colonial te cuida</i>' promueve la salud y el bienestar de los empleados a través de prácticas de <i>wellbeing</i>. > Programa '<i>Colonial Career Conversation</i>' para el seguimiento de objetivos individualizados y desempeño. 	<p>⊖</p> <ul style="list-style-type: none"> > El nivel de rotación del Grupo se ha mantenido estable respecto a los años anteriores. > El Grupo se encuentra en un proceso de análisis de las estructuras organizativas en España y Francia.
	<p>Principales KRIs:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Rotación empleados. > Horas de formación por empleado y porcentaje de gasto de formación respecto a la masa salarial. > Resultados <i>performance</i> de empleados. 	<p>Riesgo Inherente:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Medio. > Probabilidad: Media. 	<p>Riesgo residual:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Bajo. > Probabilidad: Media.
	<p>Oportunidades: El desarrollo de nuestros empleados nos permite obtener el <i>know-how</i> necesario para seguir mejorando el modelo de negocio del Grupo.</p>		

13. Riesgos de transición del cambio climático

Riesgo	Descripción e impacto	Medidas de control	Variación del riesgo en el año
Riesgos de transición del cambio climático	<p>La transición hacia una economía con menores emisiones de carbono implica cambios sustanciales en las políticas y regulaciones elaboradas por los gobiernos, así como cambios en la tecnología y las dinámicas del mercado para cumplir con los requisitos de mitigación y adaptación del cambio climático. La velocidad, enfoque y alcance de estos cambios determinarán el grado de riesgos de transición que el Grupo pueda enfrentar, lo que potencialmente podría representar impactos financieros y de reputación.</p> <p>Ver detalle en apartado 4.4 TCFD</p>	<p>Mitigación: ●●○</p> <ul style="list-style-type: none"> > Plan estratégico de descarbonización. > <i>Green Capex</i>. > Precio interno del carbono. > Uso de materiales poco intensivos en carbono. > Ciclo de vida de los materiales. > Suministro de energía verde. > Financiación verde ligada a indicadores ESG. 	<ul style="list-style-type: none"> > El Grupo actúa de forma proactiva con una estrategia y compromisos explícitos para la descarbonización y la transición hacia un modelo económico bajo en emisiones. El próximo desarrollo de la taxonomía de la UE, así como el endurecimiento de los estándares ECP supondrá un reto para el Grupo para adaptar sus activos a la nueva regulación, normativa y estándares.
	<p>Principales KRIs:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Emisiones GEI del Grupo. > % carbono embebido en proyectos. > Métricas de consumos. > % uso energía renovable. > Certificaciones energéticas del portafolio. 	<p>Riesgo Inherente:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Alto. > Probabilidad: Alta. 	<p>Riesgo residual:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Impacto: Medio. > Probabilidad: Alta.
<p>Oportunidades: Mejora de la eficiencia de los inmuebles y adaptación a los cambios en la demanda de clientes e inversores (ver mayor detalle en apartado 4.4 TCFD).</p>			

4.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático (TCFD)

I. Gobernanza

Colonial integra en su modelo de gestión de riesgos la evaluación y supervisión de los riesgos climáticos (para más detalle, véase el capítulo 4.2. *Nuestro modelo de gestión de riesgos*), de modo que los órganos de gobierno del Grupo participan en el proceso de evaluación y supervisión de dichos riesgos. Adicionalmente, para los riesgos climáticos, la Comisión de Sostenibilidad (como comisión del Consejo de Administración) tiene la responsabilidad de analizar, evaluar e impulsar las políticas y prácticas del Grupo en materia de desarrollo sostenible y medioambiental, incluyendo las acciones asociadas a la gestión de los riesgos y oportunidades climáticas, y el Comité ESG, como responsable de liderar la evaluación, implantación y seguimiento del desarrollo de la estrategia de ESG. Este último, adicionalmente, tiene también funciones relacionadas con el análisis de los riesgos y oportunidades derivados del cambio climático, así como la implantación de los sistemas de control interno (para más detalle, véase el capítulo 3.3. *Estrategia ESG y descarbonización*).



Gobernanza

a) Funciones del Consejo de Administración en cuanto a la evaluación y gestión de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 48-49, 60-62, 65, 130, 272, 299-301

b) Control de la dirección sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 48-49, 61-62, 65



Estrategia

a) Riesgos y oportunidades relacionados con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo. Págs. 65-78, 81-85

b) Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera. Págs. 66-78, 142-149

c) Resiliencia de la estrategia teniendo en cuenta los diferentes escenarios relacionados con el clima. Págs. 81, 142-145



Gestión de Riesgos

a) Procesos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 63-64, 80-82

b) Procesos para gestionar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 66-78, 142-148, 161, 168-171, 199-200, 225, 252-255

c) Integración de los procesos anteriores en la gestión general de riesgos de la organización. Pág. 91



Métricas y Objetivos

a) Métricas utilizadas para evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Págs. 91, 142-148, 166-168, 185, 188, 383-390

b) Alcances 1, 2 y 3 de las emisiones de GEI y sus riesgos relacionados. Págs. 171-177, 383-387

c) Objetivos utilizados para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 147, 142-145

II. Estrategia

El Grupo Colonial presta especial atención a la identificación de riesgos y oportunidades derivados del cambio climático que pueden impactar en el presente y en el futuro en su actividad, activos, inversiones, clientes, empleados y usuarios de su cartera de inmuebles.

Con el objetivo de informar a nuestros grupos de interés con un criterio internacionalmente reconocido, el Grupo Colonial viene alineando este informe desde 2019 con las recomendaciones del **Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)**. Asimismo, Colonial está adherido como TCFD Supporter, demostrando así su apoyo a TCFD y sus recomendaciones.

Nuestra estrategia climática

Colonial, grupo líder en el mercado europeo de oficinas *prime* con presencia en París, Madrid y Barcelona, se expone a una diversidad de riesgos climáticos, tanto físicos como de transición, y la descarbonización de los edificios constituye uno de los grandes retos para el sector y para el Grupo.

Como respuesta a ello, hace años que Colonial integra cuestiones de cambio climático en la definición y evaluación de la estrategia de negocio. Desde el año 2015, Colonial definió un *business plan* de sostenibilidad, precisando nuestro compromiso climático con objetivos cuantitativos y un plan de inversión asociado que garantiza los fondos necesarios para su consecución. Este *business plan* se monitoriza de manera recurrente, partiendo de 2018 como año base de los objetivos y fijando 2030 como el límite para ser neutros en carbono. Además, el Grupo ha fijado un precio al carbono (100 €/tCO₂), lo que permitirá valorar el impacto financiero de las emisiones asociadas a los activos y priorizar adecuadamente las diferentes actuaciones de sostenibilidad.

Cabe destacar también que el Grupo ha establecido unos objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia aprobados por SBTi (ambición 1,5 °C). Con esta meta en mente, se ha incorporado el escenario SSP1-1.9 como el escenario de referencia en nuestro análisis de riesgos y

oportunidades de cambio climático, el cual proyecta un futuro en el que se mantiene el aumento de la temperatura por debajo de 1,5 °C.

Por otro lado, la apuesta por activos *prime* en el CBD de las grandes ciudades en las que el grupo opera garantiza una alta resiliencia ante los riesgos físicos. Asimismo, la eficiencia y la innovación son pilares de nuestra estrategia, lo que permite reducir de forma continua nuestros impactos ambientales y gestionar de forma activa los riesgos de transición. Muestra de ello son las certificaciones sostenibles en el 95% de los activos o la implantación de PropTech (para más información sobre nuestras iniciativas, véase los puntos 5.4. *Transición a la neutralidad del carbono* y 5.5. *Resultados en ecoeficiencia y descarbonización*).

Además, la excelencia en la gestión de la cadena de valor permite a la compañía tener un alto conocimiento de sus impactos para poder evitarlos y gestionarlos.

Por último, con el objetivo de alinear la estrategia de financiación del Grupo con los objetivos en materia de sostenibilidad, Colonial desarrolló un marco de referencia de financiación verde en 2021. Esto ha permitido convertir, en el ejercicio 2022, todos los bonos que el Grupo tiene actualmente en circulación, por un importe total agregado de 4.602 €m, en bonos verdes.



Nuestro enfoque para analizar los riesgos y oportunidades de cambio climático

Para realizar el análisis de los riesgos y oportunidades vinculados al cambio climático, Colonial ha utilizado dos escenarios basados en los Shared Socioeconomic Pathways (SSP), los cuales han sido utilizados por el Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC). En este caso, se han seleccionado el escenario más pesimista (SSP5-8.5) y el más optimista (SSP1-1.9), con el foco en las consecuencias en España y Francia. Para cada uno de los riesgos, Colonial ha identificado en qué escenario es más plausible que se materialice cada riesgo y ha analizado los impactos tanto financieros como reputacionales.



SSP1-1.9 - Sustainability

Único escenario del IPCC que cumple con el objetivo del Acuerdo de París e intenta limitar el calentamiento global a un aumento de 1,5 °C para 2100.

Se consigue un mundo *net zero* en cuanto a emisiones de GEI alrededor de 2050. Incluso las emisiones netas podrían ser negativas entre 2050 y 2100.

La subida del nivel de mar queda limitada a 0,28-0,55 m para 2100. Los fenómenos meteorológicos extremos son progresivamente más frecuentes, pero se consigue evitar impactos significativos globalmente.

Se invierte significativamente en tecnologías verdes que, junto con diversos estímulos financieros, conducen a una mayor eficiencia en el uso de recursos (materiales y energéticos) y a un amplio desarrollo de las energías renovables.

Los clientes, reguladores, inversores y la mayoría de grupos de interés exigen altos estándares de sostenibilidad a las empresas debido a una mayor concienciación y un mayor compromiso ambiental y social.

SSP5-8.5 - Fossil-fueled development

Es el escenario más pesimista en cuanto a nivel de emisión de gases de efecto invernadero. Las emisiones actuales se triplicarían para 2075 y se llegaría a un aumento de la temperatura media de 2,4 °C en 2050 y de 4,4 °C en 2100.

Las acciones para mitigar el cambio climático son limitadas y la economía mundial crece rápidamente, pero este crecimiento se alimenta de la explotación de los combustibles fósiles y de estilos de vida que consumen mucha energía. Se confía en que los desarrollos tecnológicos y el progreso humano permitirán alcanzar un desarrollo sostenible.

El nivel del mar sube entre 0,63 y 1,01 metros para 2100. Los fenómenos meteorológicos son extremos y constantes, con un incremento de los temporales, las inundaciones y las olas de calor.

Ante una respuesta política, reglamentaria y jurídica limitada para mitigar el cambio climático, las empresas se verán forzadas a adaptar sus activos y operaciones para poder seguir actuando.



Por otro lado, tal y como contemplan las recomendaciones de TCFD, Colonial reconoce que los horizontes utilizados para evaluar los riesgos no climáticos pueden no ser los más adecuados para evaluar los riesgos climáticos. Por ello, Colonial ha establecido los siguientes horizontes para evaluar en qué momento temporal es más plausible que se materialice cada riesgo con un impacto significativo:

- > Corto plazo: 0-2 años. Este horizonte está alineado con el utilizado para el resto de los riesgos.
- > Medio plazo: 2-10 años. En este caso se cubren los horizontes temporales medio y largo plazo utilizados para el resto de los riesgos.
- > Largo plazo: más allá de 10 años. Este horizonte es específico para los riesgos climáticos y permite a Colonial evaluar con mayor precisión los potenciales impactos físicos del cambio climático incluso hasta mediados de siglo.

Resultados de nuestro análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático

El Grupo Colonial evalúa los riesgos climáticos en términos de impacto y probabilidad de acuerdo con la metodología de gestión de riesgos corporativos.

Los riesgos climáticos han sido clasificados según su naturaleza en dos grupos:

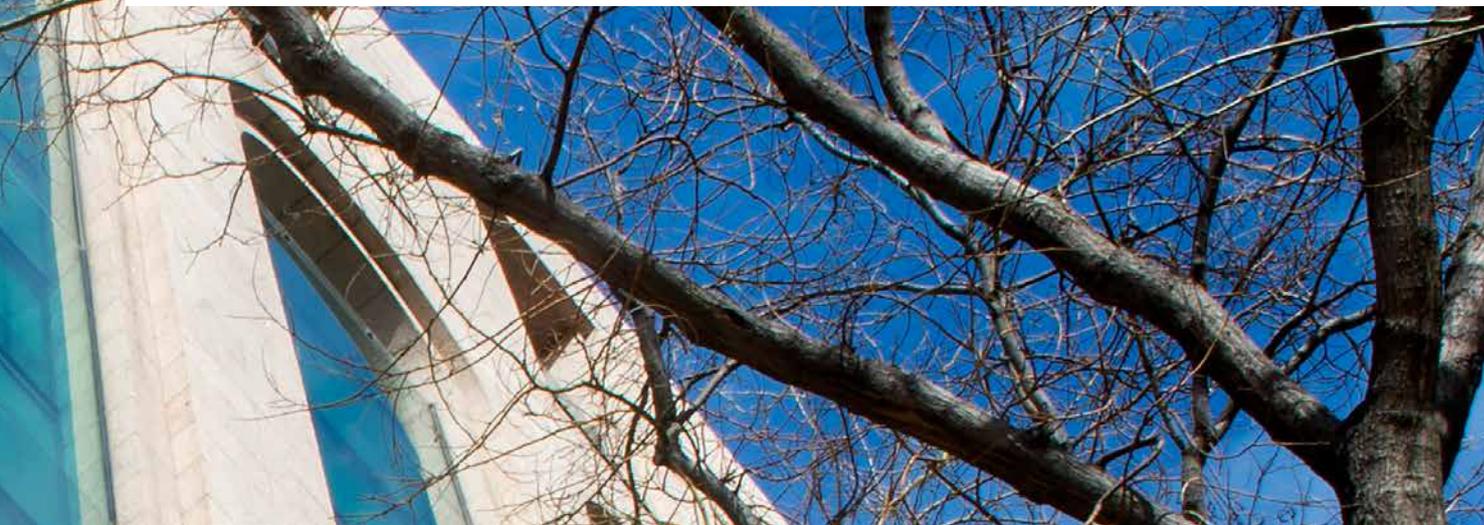
Riesgos de transición del cambio climático: riesgos ligados al proceso de transición hacia un modelo económico bajo en emisiones de carbono.

Riesgos físicos del cambio climático: riesgos ligados a los efectos físicos producidos por un cambio en los patrones meteorológicos y del clima.

El Grupo ha realizado un ejercicio de evaluación para el ejercicio 2022 a fin de identificar los riesgos climáticos más significativos a los que se encuentra expuesto, con el objetivo de evaluar en términos de impacto y probabilidad los riesgos materiales para las sociedades del Grupo, así como de identificar aquellos riesgos que deben ser monitorizados para seguir su evolución, teniendo en cuenta los escenarios SSP y los horizontes contemplados por el Grupo.

A continuación se detallan los riesgos climáticos identificados en el análisis según su materialidad, grupo y categoría:

	Grupo	Categoría	Riesgo
Riesgos materiales	Transición	Legal y regulatorio	Nueva regulación en requerimientos energéticos de edificios existentes (taxonomía UE y EPC)
	Transición	Legal y regulatorio	Regulación del precio del carbono
	Transición	Mercado	Cambio en el comportamiento de clientes
	Transición	Reputacional	Incremento del coste del capital
Riesgos para monitorizar	Transición	Mercado	Incremento de los costes de materias primas
	Transición	Mercado	Incremento de los costes de energía y suministros de agua
	Físico	Crónico	Aumento de la temperatura media
	Físico	Agudo	Aumento de la severidad y frecuencia de los eventos meteorológicos extremos
	Físico	Agudo	Inundaciones



Los riesgos materiales más relevantes para el Grupo son desglosados a continuación:

#	Grupo	Categoría	Riesgo	Descripción del riesgo	Horizonte
1	Transición	Legal & Regulatorio	Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de <i>reporting</i> (taxonomía UE & EPC)	El proyecto de taxonomía de la UE y los estándares EPC, enfocados en la mejora energética y en la reducción de emisiones de carbono de los edificios, requerirán la realización de nuevas inversiones para el Grupo en su cartera de activos para cumplir con la nueva regulación aprobada. Así mismo, los distintos estados miembro de la UE están empezando a aplicar nuevas regulaciones en el sector inmobiliario con el objetivo de reducir las emisiones de carbono y aplicar medidas específicas de eficiencia energética en el sector (España: NZEB Francia: Decreto terciario).	CP
2	Transición	Legal & Regulatorio	Regulación del precio del carbono	El objetivo general de la UE de reducir al menos un -55% de emisiones para 2030 (vs 1990), no se puede alcanzar sin una reducción significativa de las emisiones en los edificios y el transporte por carretera. Para apoyar otras medidas políticas relacionadas con la construcción y el transporte, la Comisión propone un nuevo sistema de comercio de derechos de emisión a escala de la UE, que pondrá un precio a las emisiones de los sectores Real Estate y transporte por carretera, aumentando de este modo los costes del Grupo debido a la necesidad de adquirir dichos derechos de emisión. El nuevo sistema está diseñado para comenzar de manera ordenada, fluida y eficiente a partir de 2026.	MP
3	Transición	Mercado	Cambio en el comportamiento	En el mercado de clientes, la transición hacia un modelo económico más sostenible y poco intensivo en emisiones ha generado cambios en sus requerimientos y ha incrementado la polarización en el mercado de oficinas, haciendo que aumente la demanda de aquellos edificios con espacios sostenibles y con mayores certificaciones verdes y penalizando los espacios en los edificios menos sostenibles (<i>Brown Discount</i>). En el mercado de inversión, la obsolescencia de los activos debido a la falta de adaptación y transición de los activos hacia un modelo bajo en emisiones puede generar una depreciación del valor de los activos debido a su falta de atractividad en el mercado de inversión.	CP, MP
4	Transición	Reputacional	Incremento del coste del capital	Los inversores, tanto en el mercado de deuda como en el de capitales, buscan cada vez más empresas con carteras sostenibles, que se comprometan con los objetivos de sostenibilidad y sean transparentes. No invertir en sostenibilidad ni divulgar información ESG exhaustiva, robusta y creíble puede resultar en una pérdida de inversores que dificulte acceder a financiación.	MP, LP

Escenario	Impacto potencial	Estimación del potencial impacto	Impacto	Probabilidad
SSP1 y SSP5	> Aumento del CAPEX	El coste de mantener altos estándares de sostenibilidad en la cartera de activos se estima en 30 €m de <i>capex</i> al año, incluyendo dicha cifra 10 €m al año del plan de descarbonización.	MUY ALTO	MUY ALTA
SSP1	> Incremento de costes por adquisición de derechos de emisión	Teniendo en cuenta el precio interno del carbono establecido por el Grupo Colonial de 100 €/TnCO ₂ e, el coste de las emisiones para el Grupo, se estiman en 2 €m, tomando como referencia para el cálculo las emisiones de carbono de 2022.	BAJO	ALTA
SSP1	<ul style="list-style-type: none"> > Reducción de la demanda > Reducción del nivel de rentas > Depreciación del valor de los activos 	El potencial impacto en caso de no mantener altos estándares de sostenibilidad en el portafolio, se estima en 20 €m de menores ingresos por rentas, correspondiendo al 5% de las <i>passing rents</i> anualizadas.	ALTO	MEDIA
SSP1	<ul style="list-style-type: none"> > Pérdida de competitividad debido al acceso restringido en el mercado de deuda y en el mercado <i>equity</i> > Reducción de la liquidez 	El potencial impacto de no mantener altos estándares de sostenibilidad de cara a la deuda, se estima en aproximadamente 10 puntos básicos de mayor coste financiero, que sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2022 equivale a un potencial impacto de 6 €m.	BAJO	ALTA

Asimismo, el Grupo establece que debe realizar una monitorización de la evolución de los siguientes riesgos:

- > **Riesgos de transición:** el Grupo monitoriza regularmente la evolución del coste de las materias primas y del precio de la energía.
 - > Las materias primas pueden experimentar un aumento de su coste debido a la utilización de nuevos materiales y métodos de construcción más sostenibles y neutros en carbono, con el objetivo de cumplir con los requerimientos de eficiencia energética y sostenibilidad durante el proceso de construcción y rehabilitación. Ello supone un gasto adicional por el uso de estos nuevos materiales y métodos de construcción, de los que se espera que aumente la demanda en los próximos años.
 - > El coste de la energía puede experimentar un aumento debido a las inversiones necesarias para descarbonizar los sistemas energéticos nacionales. Además, para desincentivar los combustibles fósiles, es probable que se aumenten los impuestos asociados a las emisiones de GEI. Esto, junto a otros factores, podría aumentar el precio de la electricidad durante la transición hacia un modelo económico bajo en carbono.
- > **Riesgos físicos:** actualmente, los riesgos físicos identificados no suponen un riesgo material para los activos del Grupo debido a su ubicación geográfica y a su baja probabilidad actual; sin embargo, el Grupo monitoriza de cerca la evolución de los patrones climatológicos y evalúa cada año, activo por activo, el impacto y exposición de los riesgos.
 - > El aumento de la temperatura media puede conllevar un aumento de los consumos energéticos y se estima que puede representar un aumento del 4% del consumo por cada grado de aumento de la temperatura, lo que resultaría en mayores costes operativos. Además, en caso de avería de algún equipo de refrigeración, podría dificultar la operatividad de los edificios implicados y afectar al bienestar de sus ocupantes o incluso interrumpir su actividad de forma temporal.
 - > Una mayor intensidad o frecuencia de eventos meteorológicos extremos podrían causar daños en algunos elementos de los edificios y aumentar el coste de las reparaciones de los elementos dañados.
 - > Por otro lado, con menor probabilidad, pero con mayor impacto que los riesgos físicos anteriormente descritos, el riesgo de inundaciones podría causar daños e interrumpir temporalmente la actividad en los activos expuestos en caso de materializarse.

Oportunidades de la gestión proactiva del cambio climático

Colonial trabaja para evitar que dichos riesgos se puedan materializar en los escenarios afectados, dado que podría tener efectos imprevisibles para el Grupo. Aun así, Colonial también identifica oportunidades que además pueden ayudar a neutralizar los impactos negativos de algunos de estos riesgos.

#	Grupo	Categoría	Oportunidad
1	Transición	Eficiencia de los recursos	Mejora de la eficiencia energética de los inmuebles.
2	Transición	Eficiencia de los recursos	Mayor competitividad para los inmuebles bajos en carbono.
3	Transición	Productos y Servicios	Aumento de la demanda y del nivel de rentas en edificios sostenibles y poco intensos en carbono.
4	Transición	Mercado	Mayor acceso al capital y competitividad de los costes financieros.





Descripción

El cumplimiento de las regulaciones energéticas permite seguir innovando y mejorando los inmuebles del Grupo para conseguir la máxima eficiencia y un consumo energético reducido.

Como parte del plan de descarbonización del Grupo, Colonial ha establecido un precio interno al carbono (100 €/TnCO₂) que utiliza a nivel interno en los estudios de planificación de nuevos desarrollos y nuevos proyectos. De este modo, el Grupo puede estimar el impacto de las emisiones de carbono embebidas e incentivar la reducción de las emisiones emitidas en sus proyectos para reducir el coste teórico que supondría la compensación de las emisiones de carbono embebidas en cada proyecto.

La polarización del mercado de oficinas permite diferenciar aquellos activos de gran calidad del resto de inmuebles del mercado. Con la mayoría de empresas adoptando sus planes de sostenibilidad y descarbonización, aquellos activos con las máximas certificaciones ambientales y con mayores grados de eficiencia experimentaran un aumento de la demanda y consecuentemente un aumento del nivel de rentas (*Greenium*).

La adaptación de los activos permite mostrar a los inversores de los mercados financieros la transición llevada por Colonial hacia un modelo de negocio más sostenible y neutro en carbono que es valorado por los distintos grupos de interés del Grupo, facilitando el acceso al capital y reduciendo el coste del mismo.

Estimación oportunidad

El Grupo estima un retorno entre el 10% y 12% del *capex* invertido en descarbonización para los próximos 5 años, representando entre 5 y 6 €m de reducción en *Opex* de los inmuebles y, por consiguiente, en eficiencia y mejora de los gastos para los inquilinos.

El potencial impacto positivo en caso de mantener altos estándares de sostenibilidad en el portafolio, se estima en una oportunidad de 20 €m de mayores ingresos por rentas, correspondiendo al 5% de las *passing rents* anualizadas.

El potencial impacto positivo de mantener altos estándares de sostenibilidad de cara a la deuda, se estima una oportunidad de mejora de aproximadamente 10 puntos básicos de menor coste financiero, que sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2022 equivale a un impacto positivo de 6 €m.



Impacto sobre plan estratégico

Colonial apuesta de forma decidida por ser parte de la solución ante los cambios derivados del cambio climático.

El liderazgo del Grupo Colonial en eficiencia energética de su portafolio y gestión de la reducción de las emisiones

de carbono supone una clara oportunidad: ofrece al Grupo Colonial una ventaja competitiva clara en el mercado de oficinas, que permite a la compañía cristalizar las oportunidades que se describen en la tabla a continuación, y sin materializar, hasta la fecha, ningún impacto de los riesgos asociados.

Oportunidad	Riesgo	Impacto en estrategia	Impacto en <i>Business Plan</i>
Mejora de la eficiencia energética de los inmuebles	Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de reporting (taxonomía UE & EPC)	El Grupo tiene integrado en su plan estratégico el plan de descarbonización y sostenibilidad en el que se compromete a conseguir la neutralidad en emisiones para el año 2030. Para la consecución de la neutralidad en emisiones de carbono, el Grupo tiene como objetivo estratégico la reducción de la intensidad energética (<10%) y la compra de energía verde (>70%), además de la certificación energética y ambiental de la totalidad de su portafolio así como la obtención de las máximas certificaciones en los nuevos proyectos. Todos estos objetivos están alineados con el cumplimiento de la nueva regulación energética emergente y están focalizados en la mejora de la eficiencia energética para el cumplimiento con los estándares EPC.	El <i>Business Plan</i> del Grupo recoge las inversiones necesarias que el Grupo debe realizar para la adaptación de los activos a la nueva regulación energética emergente y el cumplimiento de los estándares EPC. El plan director individualizado por activos incluye las actuaciones necesarias de adaptación para cada edificio.
Mayor competitividad para los inmuebles bajos en carbono	Regulación del precio del carbono	El Plan de descarbonización del Grupo tiene como objetivo la neutralidad emisiones GEI Scope 1&2. Así mismo, con el objetivo de poner en valor el plan de descarbonización y reafirmar su importancia estratégica, Colonial ha establecido un precio interno del carbono embebido (100 €/TCo ₂) para nuevos proyectos. Esta acción incentiva el desarrollo sostenible y la búsqueda de la neutralidad en carbono en los nuevos proyectos del Grupo.	En cada proyecto nuevo, se analizan las emisiones de carbono del propio proyecto (carbono incorporado) así como las emisiones de carbono de todo el ciclo de vida del activo. Para evaluar su impacto económico, se aplica el precio interno del carbono de 100 €/TnCO ₂ e, establecido por el Grupo.



En líneas generales, estos impactos no han cambiado significativamente respecto a 2021, aunque el Grupo es consciente de que estos pueden evolucionar y variar en el futuro según el escenario que finalmente se materialice.

Oportunidad	Riesgo	Impacto en estrategia	Impacto en <i>Business Plan</i>
Aumento de la demanda y del nivel de rentas en edificios sostenibles y poco intensos en carbono	Cambio en el comportamiento de los clientes	El Grupo ha establecido distintos objetivos de sostenibilidad para el desarrollo de los proyectos. El análisis de ciclo de vida de proyectos se aplica en todos los activos de Colonial, en los que involucra a todos los proveedores con los objetivos de sostenibilidad (diseño, demolición, construcción y mantenimiento) para conseguir edificios de gran calidad y de gran eficiencia ambiental. Así mismo, el Grupo dispone de cláusulas ESG con todos sus proveedores significativos. Adicionalmente, Colonial tiene como objetivo la aplicación de <i>Green Clauses</i> con todos sus nuevos clientes (100%) consiguiendo alinear sus objetivos de sostenibilidad con los de sus clientes y poner en valor la inversión en el desarrollo de espacios más sostenibles.	El Grupo planifica el desarrollo de nuevos proyectos con el objetivo de alcanzar las máximas certificaciones ambientales y energéticas (LEED, BREEAM) y cumplir con los estándares EPC. Los estudios económicos de cada proyecto incluyen partidas específicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad de cada proyecto.
Mayor acceso al capital y competitividad de los costes financieros	Incremento del coste del capital	El Grupo Colonial considera de importancia estratégica el <i>reporting</i> de información ESG a los inversores y analistas. Además, se está implementando un Sistema de Control Interno para garantizar la fiabilidad y veracidad de los datos ESG reportados. En 2022 se implementó para los indicadores ambientales (E) y para 2023 se planea integrar los indicadores sociales (S) y de gobierno corporativo (G).	El Grupo ha integrado indicadores ESG en su estrategia financiera como indicadores clave de desempeño (KPI) debido a la importancia que estos tienen en el acceso y negociación del capital en los mercados financieros.

Resiliencia del modelo de negocio

Resiliencia a corto y medio plazo (2020-2030):

Riesgos de transición:

El modelo de negocio del Grupo ha sido adaptado para mostrar su resiliencia ante los riesgos climáticos identificados a corto y medio plazo. El Grupo se encuentra en proceso de transición del portafolio hacia uno neutro en carbón a través de su plan estratégico de descarbonización (2018-2030). Adicionalmente, los objetivos establecidos de sostenibilidad en nuevos desarrollos, con un claro foco en la reducción de emisiones de CO₂ y una mejora en la eficiencia energética de los activos para cumplir con los estándares EPC y la regulación que pueda marcar la Taxonomía de la UE, así como regulaciones locales de los distintos estados miembros de la UE, permiten la transición del portafolio de Colonial hacia un modelo más sostenible alineado con las nuevas demandas de los clientes e inversores.

Riesgos físicos:

La estrategia actual de Colonial, basada en activos *prime* localizados en CBD, hace que estos se encuentren en gran medida en zonas urbanas con una alta resiliencia ante los riesgos físicos del cambio climático, por lo que los activos del Grupo no se encuentran expuestos a daños significativos en este horizonte temporal, en especial, por posibles eventos meteorológicos extremos o inundaciones.

Resiliencia a largo plazo (>2030):

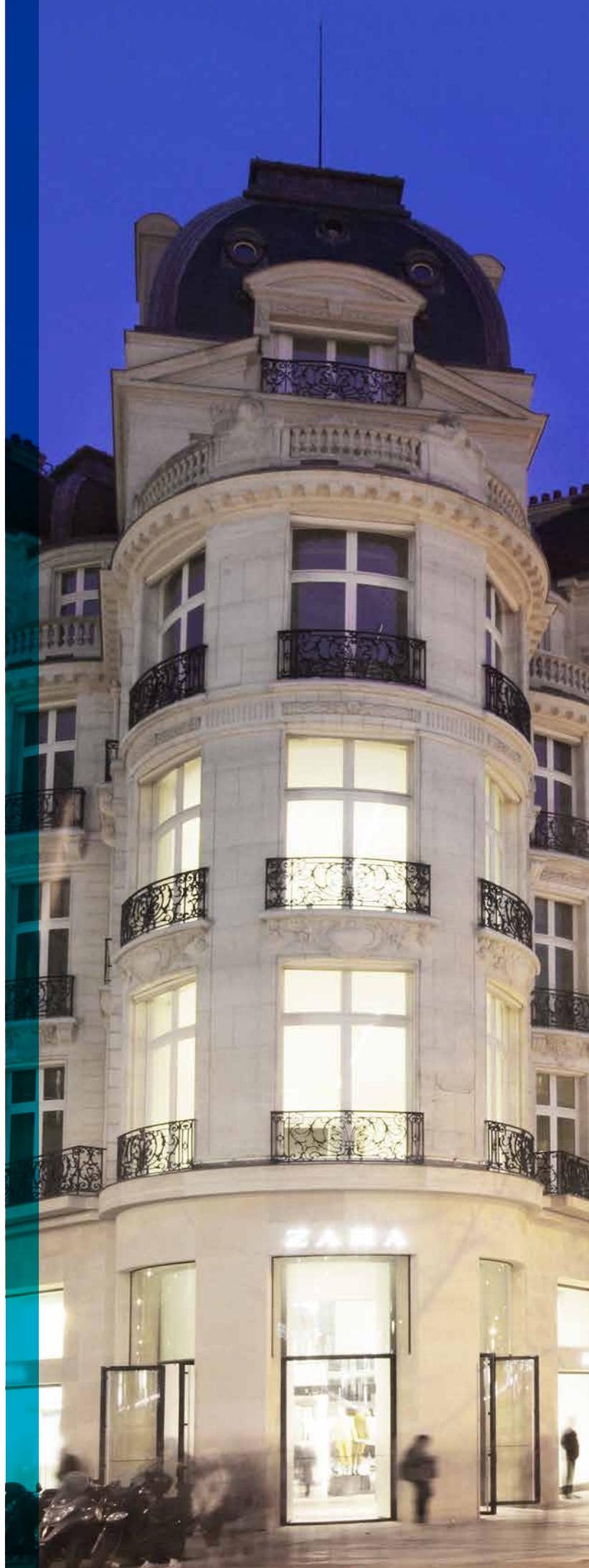
Riesgos de transición:

El Grupo es consciente de que deberá readaptar su modelo de negocio e incrementar sus medidas de adaptación para los efectos del cambio climático y los impactos de los riesgos climáticos a largo plazo.

Riesgos físicos:

En un escenario SSP1, en el que el aumento de la temperatura se contiene por debajo de 1,5 °C, el portafolio del Grupo mantendrá su actual resiliencia, dado que no se estiman grandes inversiones para mitigar los efectos de los riesgos físicos identificados que se esperan que puedan ocurrir a largo plazo.

En un escenario SSP5, con un aumento de la temperatura media por encima de 4,4 °C, el Grupo Colonial deberá aumentar sus inversiones en medidas de mitigación para los eventos climáticos extremos, así como para reducir el riesgo de inundación en activos situados en áreas vulnerables. Además, el Grupo deberá excluir de su estrategia de compra activos que estén ubicados en zonas de riesgo e incluir en su plan de desinversiones activos existentes en tales áreas, para minimizar su exposición a los riesgos climáticos.



III. Gestión de riesgos

Metodología de identificación y evaluación de riesgos y oportunidades climáticos

La responsabilidad de identificar los riesgos y oportunidades recae sobre las áreas de Negocio y Desarrollo Corporativo (responsable de la coordinación ESG y *reporting*), cuyos equipos también se encargan de la gestión de estos. Colonial cuenta con la colaboración de servicios de asesoramiento externo (Upcycle y EY) para profundizar en la identificación de estos riesgos.

Para identificarlos, Colonial analiza cada uno de los escenarios tanto a corto como a medio y largo plazo. A partir de estos escenarios, se listan los riesgos identificados para cada escenario y horizonte temporal. Los riesgos de transición se agrupan en las categorías Regulatorios y legales, Tecnológicos, Mercado y Reputacionales. Los físicos se clasifican en Agudos y Crónicos.

Para las oportunidades, se sigue la misma metodología, pero clasificándolas en Eficiencia de los recursos, Fuente de energía, Productos y servicios y Mercado.

Cabe destacar que en cada revisión se analiza la necesidad de incluir nuevos riesgos climáticos que puedan suponer una amenaza para el Grupo y sus actividades.

Una vez identificados, los riesgos climáticos se evalúan en términos de probabilidad e impacto. Cada uno de estos campos se ha cuantificado del 1 al 4, siendo 1 muy poco probable o muy bajo impacto y 4, muy probable o muy alto impacto, respectivamente. Para medir el impacto, se ha tenido en cuenta el impacto financiero, ya sea directo o indirecto (por ejemplo, causado por un daño reputacional).

Integración en la matriz de riesgos

Los riesgos climáticos (tanto físicos como de transición) están integrados en la matriz de riesgos corporativa, la cual se actualiza semestralmente mediante revisiones con los *risk owners*. En este sentido, dichos riesgos climáticos son evaluados por los miembros del Comité de ESG (*risk owners*). (Para más detalle, véase el apartado 4.2 *Nuestro modelo de gestión de riesgos*).

Actualmente, los riesgos climáticos se integran de forma agregada en la matriz a través de los riesgos número 6. Riesgos físicos del cambio climático y número 13. Riesgos de transición del cambio climático. El primero integra los riesgos expuestos anteriormente vinculados con las consecuencias físicas, sociales y económicas del cambio climático que pueden impactar en los activos y los grupos de interés de Colonial. En cambio, el segundo integra los riesgos vinculados con los impactos derivados de la transición para la adaptación al cambio climático, especialmente los legales, regulatorios y reputacionales.

IV. Métricas y objetivos

El *Business Plan* de Descarbonización del Grupo Colonial es el plan de transición del Grupo hacia un futuro neutro en carbono. Integra varios objetivos estratégicos, la mayoría de ellos vinculados directa o indirectamente con el cambio climático y los riesgos y oportunidades asociados. El objetivo más relevante en este sentido es la neutralidad de carbono en el año 2030. Gracias a las mejoras en eficiencia energética y, en especial, la contratación de electricidad de origen renovable, Colonial ha conseguido ya reducir la intensidad de huella de carbono para los alcances 1 y 2 en un 25% en el año 2022 respecto a 2021 en términos *like-for-like*, lo que supone un avance con un ritmo acelerado hacia la descarbonización total de su portafolio. Para ver el progreso del *Business Plan*, véase el apartado 5.4. *Transición a la neutralidad de carbono*.

Asimismo, Colonial también pone cada vez más atención en las emisiones de GEI en su cadena de valor. Por ello, desde el ejercicio 2021 ha calculado y publicado sus emisiones de alcance 3 de las categorías que le resultan más relevantes. Además, Colonial mide de forma activa el carbono incorporado de los nuevos proyectos.

Para poder seguir avanzando en la consecución de estos objetivos, Colonial tiene un plan de acción (el Plan Director de Sostenibilidad) con un calendario y un presupuesto asociados que se aprueban anualmente. Como parte de este Plan, el Grupo Colonial ha aprobado realizar una serie de obras de mejora con un CAPEX previsto de 50 €m a cinco años y que implicarán una reducción de la energía y de las emisiones de CO₂ de la cartera.

La consecución de los objetivos del *Business Plan* es periódicamente supervisada por el Comité ESG de Colonial. En el caso de que se detecte una desviación que pueda suponer un riesgo para la consecución de estos objetivos, el Comité ESG tomará las medidas necesarias.

Para más detalle, el capítulo 5.5. *Resultados en ecoeficiencia y descarbonización* de este informe y el apéndice 8.2. *Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S* presentan las métricas (y los objetivos) utilizadas para medir el progreso en la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el cambio climático.





5

Performance

- 5.1. Mercado de oficinas
- 5.2. Resultados financieros y operacionales
- 5.3. *Ratings* ESG
- 5.4. Transición a la neutralidad de carbono
- 5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización
- 5.6. Financiación verde e inversión sostenible
- 5.7. Cadena de suministro responsable
- 5.8. Equipo de profesionales
- 5.9. Clientes
- 5.10. Contribución social

5.1. Mercado de oficinas

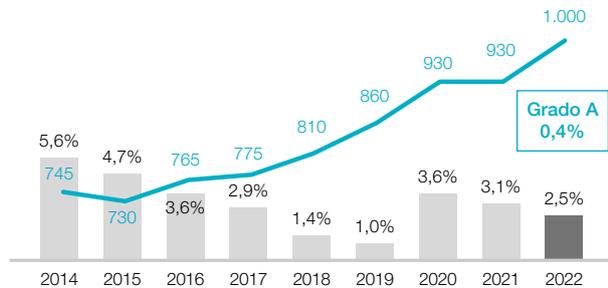
5.1.1 Mercado de Alquiler

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del ejercicio 2022 ha alcanzado los 2.108.300 m², un +10% con respecto a la cifra de 2021. La demanda en el centro de la ciudad lidera el crecimiento aumentando un +19% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,5% y la disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%. La renta *prime* ha aumentado en 2022 situándose en 1.000 €/m²/año.

En el mercado de oficinas de Madrid se firmaron 507.000 m² en 2022 incrementando un +23% con respecto al mismo periodo del año anterior. Más del 50% de los contratos se firmaron en activos céntricos, situados dentro de la M-30. Este dinamismo ha reducido la tasa de disponibilidad hasta un 11,3% (12,3% en diciembre 2021). En el CBD la desocupación baja hasta el 5,5% y para el producto de Grado A hasta el 1,9%. Este elevado volumen y número de transacciones en el CBD, sitúa la renta *Prime* en 37 €/m²/mes en 2022.

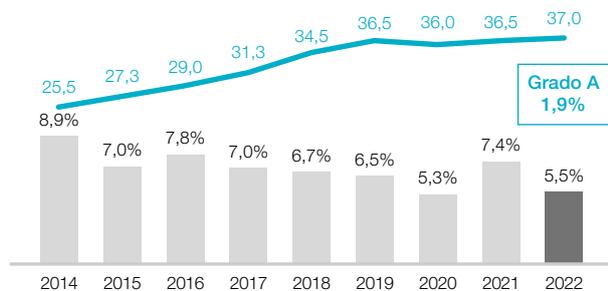
La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 331.000 m² en 2022, en línea con la media de los últimos 10 años. La polarización de la demanda por producto en el centro ciudad ha hecho disminuir la desocupación del CBD hasta el 5,4%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico y los servicios profesionales capturando el 50% del mercado. La renta *prime* continúa en máximos de 28 €/m²/mes.

▼ París



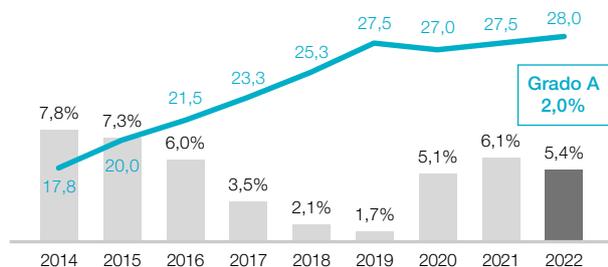
• Desocupación CBD (%) • Rentas Prime CBD (€/m²/año)

▼ Madrid



• Desocupación CBD (%) • Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

▼ Barcelona



• Desocupación CBD (%) • Rentas Prime CBD (€/m²/mes)

5.1.2 Mercado de Inversión

El volumen de inversión en París alcanzó los 10.456 €m en 2022: el 50% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y CBD de París. Los inversores nacionales acumularon más del 69% del total invertido. La rentabilidad *prime* se sitúa en 3,25%.

En España el volumen de inversión en oficinas alcanzó una cifra significativamente elevada históricamente de 2.288 €m en 2022.

En Madrid la inversión aumentó un +99% en 2022 comparado con 2021, alcanzando los 1.188 €m.

En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 1.100 €m, donde el 22@ continúa concentrando el 80% de las transacciones. La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades *prime* situándose para Madrid y Barcelona en niveles del 4,0%.



5.2. Resultados financieros y operacionales

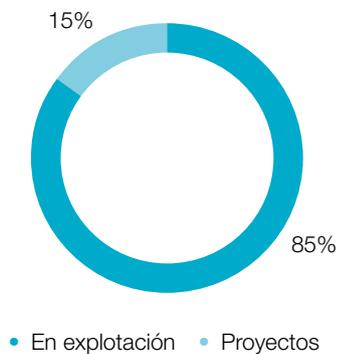
5.2.1 Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie

Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.688.149 m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.543.934 m².

Del total de la superficie de oficinas, el 85% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2022 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas - por estado



Superficie Oficinas - por mercados

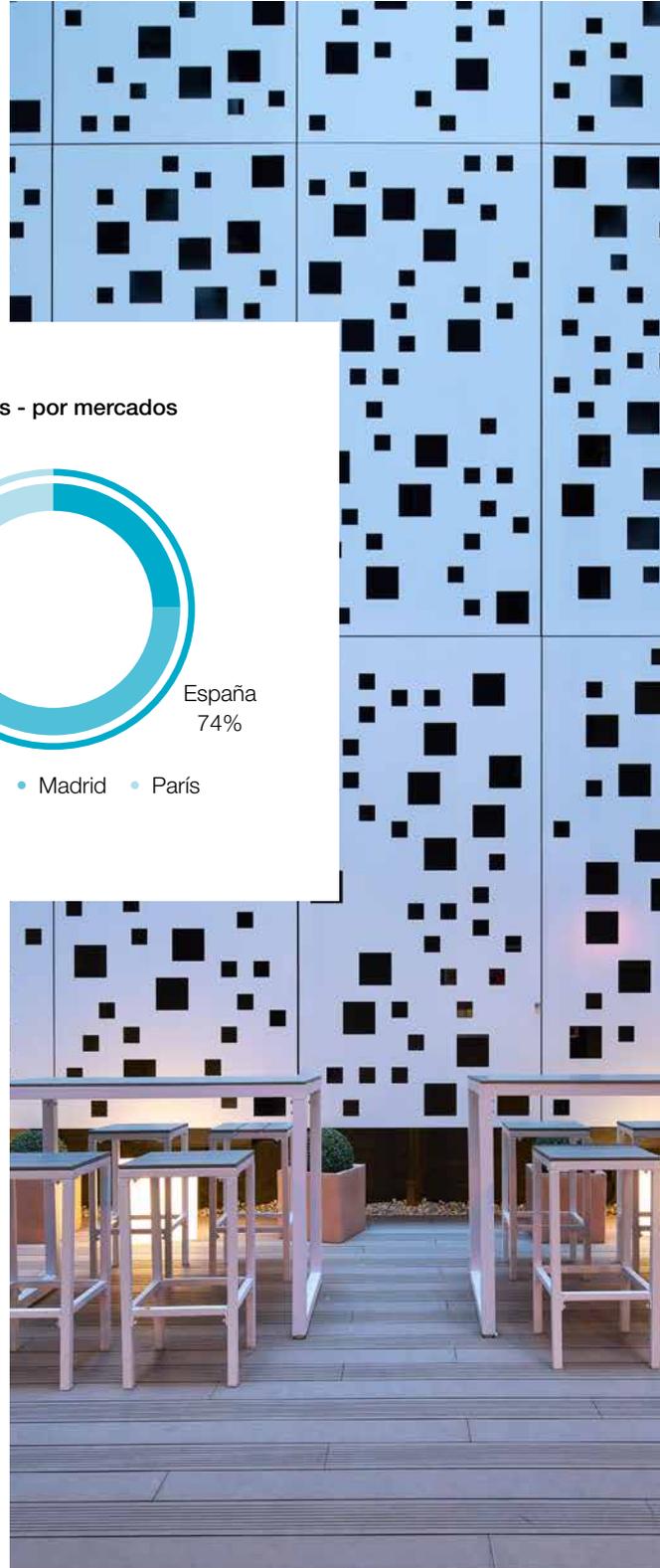


Contratos firmados - Oficinas

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 176.895 m² de oficinas**. Un 75% (133.092 m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (43.803 m²) se han firmado en París.

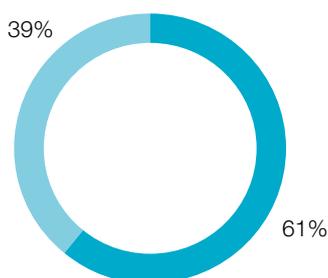
Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial de oficinas, un 39% (69.476 m²) corresponde a superficies renovadas, destacando los 54.443 m² renovados en Madrid.

Nuevos contratos: Se han realizado 107.419 m² de altas de contratos, destacando los 45.204 m² firmados en Madrid y los 40.579 m² firmados en París.

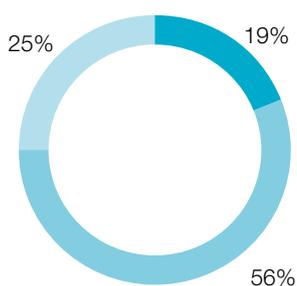


▼ Gestión de Contratos - Oficinas

Diciembre acumulado - m ²	2022	Vencimiento medio	% nuevas rentas vs. ant.
Revisiones y renovaciones - Barcelona	11.809	2	5%
Revisiones y renovaciones - Madrid	54.443	3	6%
Revisiones y renovaciones - París	3.224	5	6%
Total revisiones y renovaciones	69.476	3	6%
Nuevos Contratos - Barcelona	21.636	4	
Nuevos Contratos - Madrid	45.204	6	
Nuevos Contratos - París	40.579	8	
Total Nuevas Superficies	107.419	7	n. a.
Esfuerzo comercial total	176.895	6	n. a.



- Revisiones y renovaciones
- Nuevos Contratos



- Barcelona
- Madrid
- París

Las nuevas rentas se sitúan un **+6%** por encima de las anteriores: **Barcelona +5%, Madrid +6% y París +6%**.

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

En España se han firmado 133.092 m² durante el ejercicio 2022, correspondientes a 84 contratos y en París se han firmado 43.803 m² correspondientes a 29 contratos.

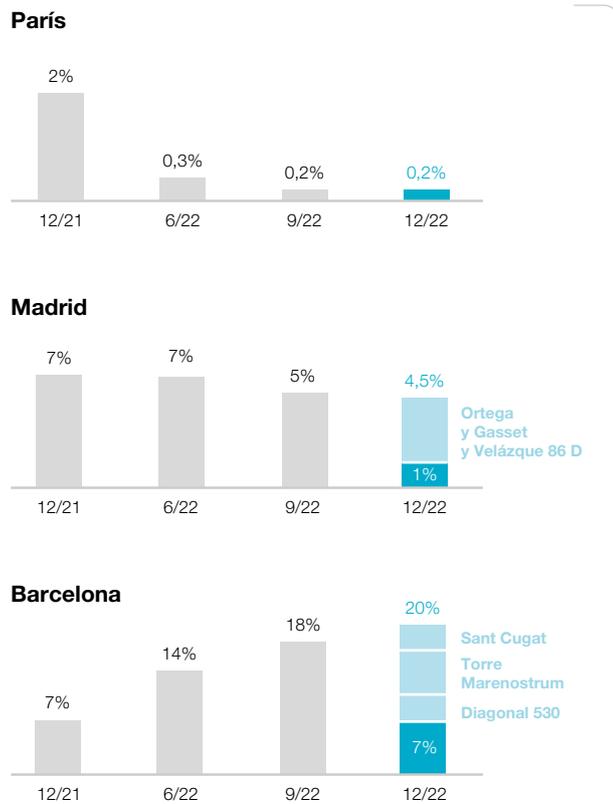
Destacamos, la gran actividad comercial que ha tenido el portafolio de oficinas en Madrid, donde se han suscrito contratos de arrendamiento con una superficie total de 99.647 m² en 49 operaciones. Destacamos la renovación de 8.818 m² en el activo de Santa Engracia con varios inquilinos, la renovación de 8.056 m² en el activo de Francisca Delgado 11 con una importante empresa de telecomunicaciones, la renovación de 6.425 m² en Martínez Villergas 49 con una empresa ferroviaria, la renovación de 6.252 m² en Manuel de Falla 7 con un organismo oficial y la renovación de 5.455 m² en Castellana 43 con una importante empresa de alquiler de espacios. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos la firma de 12.137 m² en el activo Velázquez 86D y la firma de 6.101 m² en Ortega y Gasset con varios inquilinos y la firma de 7.320 m² en el activo de Miguel Ángel 23 con una consultora estratégica.

En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 33.445 m² en 35 operaciones. Destacamos la renovación de 5.485 m² en el activo de Illacuna así como la renovación de 4.144 m² en el activo de Diagonal 609-615 con varios inquilinos. Asimismo, en cuanto a nuevas altas firmadas, destacamos la firma de 7.436 m² en el activo de Plaza Europa 34 y la firma de 5.743 m² en el activo de Diagonal 609-615 con varios inquilinos.

En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 43.803 m² correspondiente a 29 operaciones. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos principalmente la firma de 23.167 m² en el activo de Biome, así como la firma de 3.322 m² en el activo de Galeries Champs Elysées, de 3.400 m² en Grenelle y de 2.558 m² en Washington Plaza, todas ellas firmadas con varios inquilinos. En cuanto a renovaciones firmadas, destacamos la renovación de 2.277 m² en el inmueble de Cezanne Saint-Honoré con dos inquilinos.

▼ Desocupación EPRA⁽¹⁾

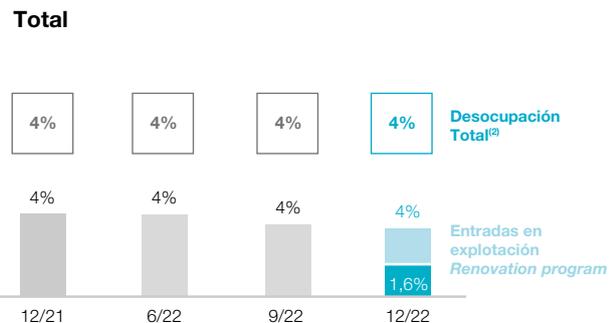
Desocupación Oficinas & Total - Evolución Portafolio Colonial



Estabilidad de la ocupación del portafolio

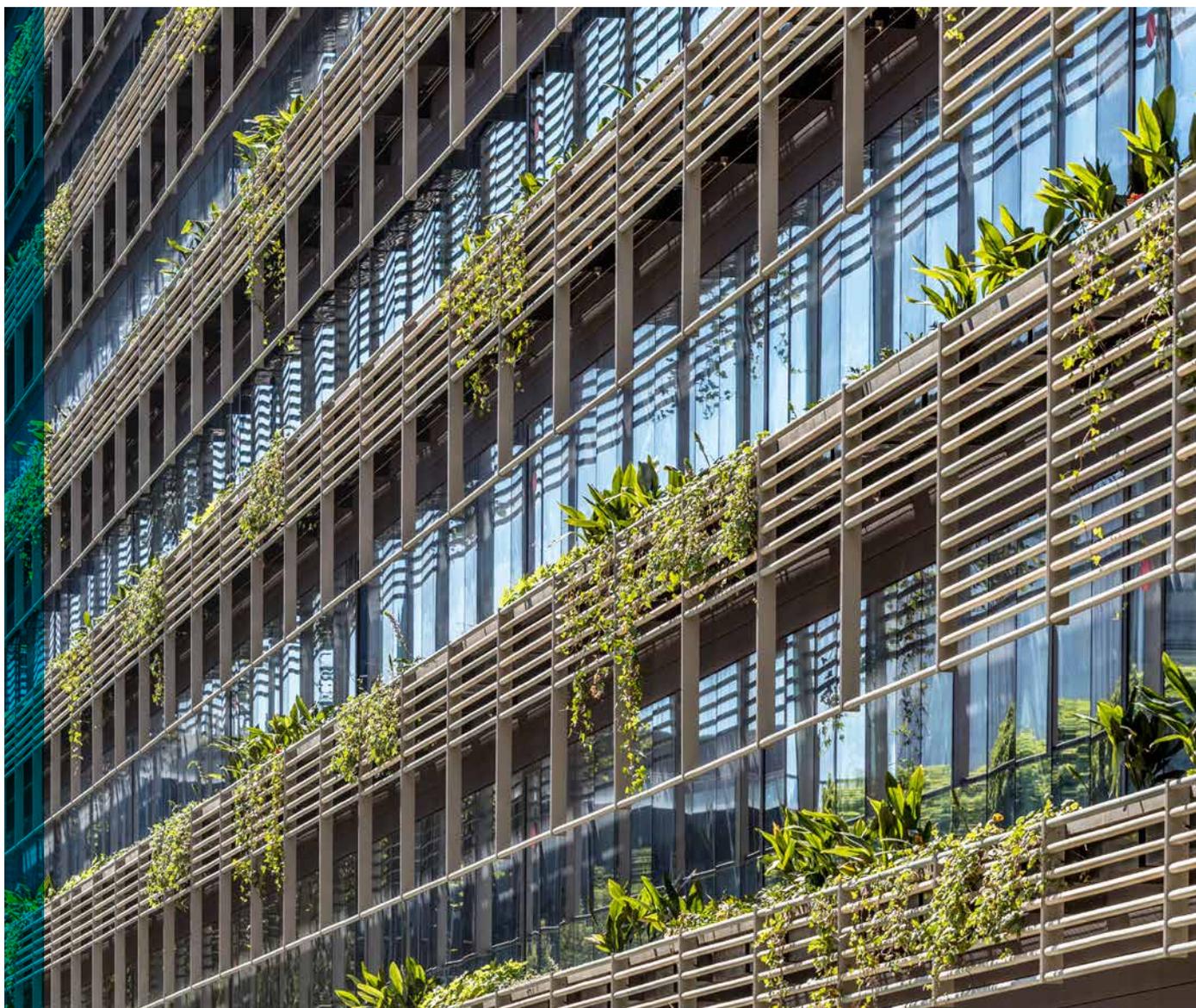
La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 se sitúa en un 4%, ratio en línea al último trimestre reportado y al del mismo periodo del año anterior.

Las mejoras del portafolio de París han compensado las entradas en explotación de activos rehabilitados en España. Sin tener en cuenta estas entradas en explotación, la desocupación total del Grupo Colonial se situaría en un 1,6%.



(1) Desocupación EPRA: Desocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (1 - [Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado]).

(2) Portafolio total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y logístico.



La cartera de oficinas de París presenta casi plena ocupación, gracias a la exitosa implementación del programa de renovaciones y a la solidez del mercado *prime* de París.

El portafolio de oficinas de Madrid tiene una desocupación del 4,5%, ratio mejorado respecto al cierre del ejercicio anterior, debido principalmente a altas realizadas en los activos de Miguel Ángel 23, Ortega y Gasset, Cedro y Recoletos 37, entre otros. Respecto al último trimestre reportado, el ratio en la cartera de oficinas de Madrid se ha mantenido estable. La superficie desocupada corresponde principalmente a las entradas en explotación de los activos Ortega y Gasset y Velázquez 86D. Cabe destacar, que se ha llegado a un acuerdo para el pre alquiler del 100% del activo Ortega y Gasset. Asimismo, la última planta disponible de Velázquez 86D está generando un gran interés en el mercado.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 20%, ratio superior al último trimestre reportado y al mismo periodo del ejercicio anterior, debido principalmente a la entrada en explotación del activo Torre Marenostrum y de Diagonal 530, así como a la rotación de clientes en los activos de Sant Cugat e Illacuna. Sin tener en cuenta las entradas en explotación de los activos de Torre Marenostrum y Diagonal 530, así como la rotación de clientes en el activo de Sant Cugat, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 7%. Actualmente, en el activo Diagonal 530 se han llegado a acuerdos para la ocupación del 89% del edificio (actualmente en conversaciones para la totalidad del inmueble).

Cartera de contratos y potencial de reversión

Caída de contratos

Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años.

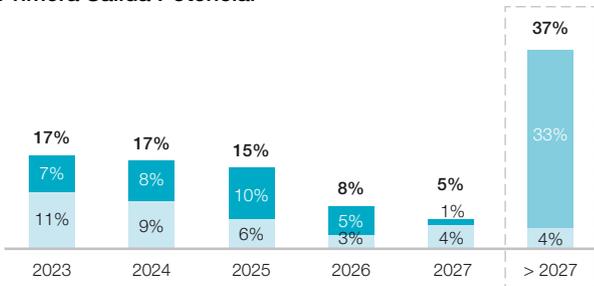
El **primer gráfico** muestra la **caída de contratos** para el total de la **cartera del Grupo Colonial**. En el supuesto de que los inquilinos rescindan en el año 2023 el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) correspondería a un 17% de la cartera contratos. El caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2023, la cifra se reduce hasta un 10%.

▼ Grupo Colonial

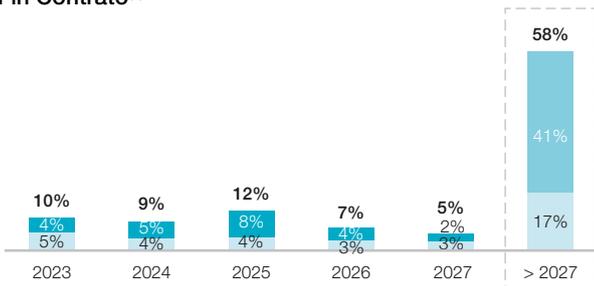
Caída contratos en valor económico⁽¹⁾

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

Primera Salida Potencial⁽²⁾



Fin Contrato⁽³⁾



● Francia ● España



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

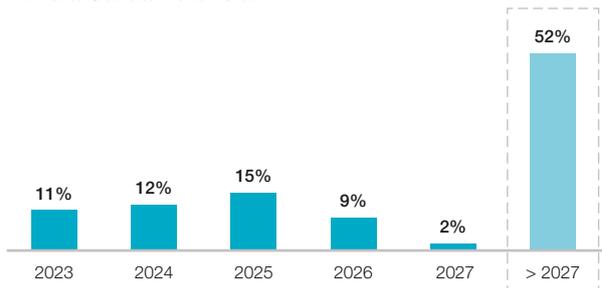


En este **segundo gráfico** se muestra la **caída de contratos** para los activos **en Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato. En Francia la estructura de contratos es a más largo plazo.

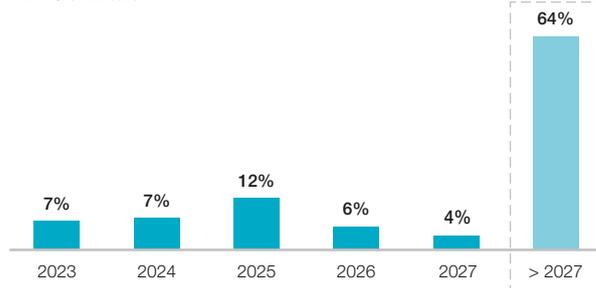
▼ Francia

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

Primera Salida Potencial⁽²⁾



Fin Contrato⁽³⁾



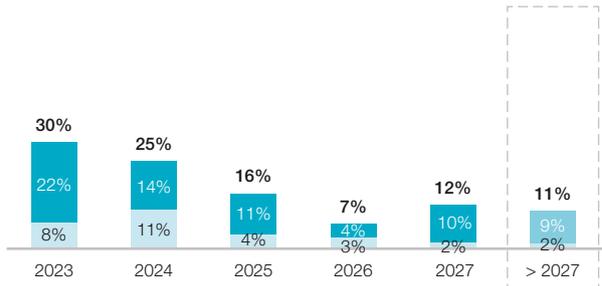
Este **tercer gráfico** muestra la **caída de contratos** para los activos **en España** en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.

Cabe indicar que la estructura de contratos en España es a más corto plazo que la estructura de contratos en Francia.

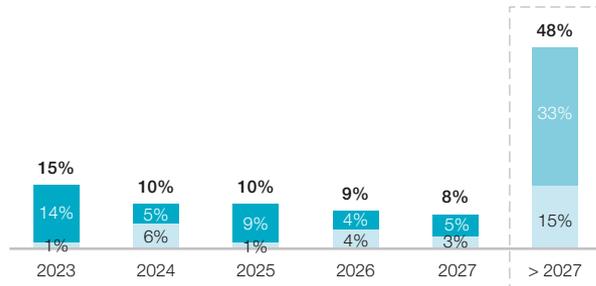
▼ España

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

Primera Salida Potencial⁽²⁾



Fin Contrato⁽³⁾



● Madrid ● Barcelona

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

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

La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del ejercicio 2022 (no incluye las rentas potenciales de los proyectos, ni rehabilitaciones sustanciales en curso).

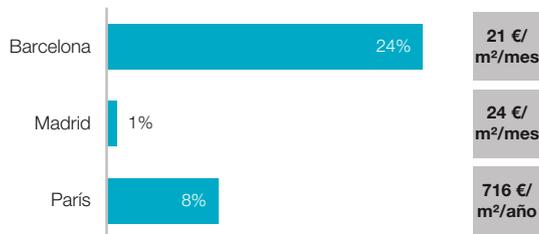
El potencial de reversión estático (activos ocupados al 100% a rentas actuales sin tener en cuenta futuros impactos de indexación y crecimientos de rentas) de los ingresos por rentas de la cartera de oficinas es de:

- > +24% en Barcelona
- > +8% en París
- > +1% en Madrid

▼ Cifras diciembre 2022

“Reversionary potential”

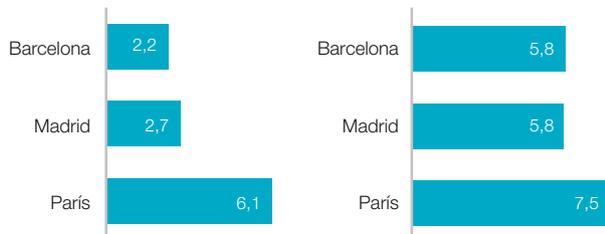
Passing rent actual^(*)



Vencimiento medio de los contratos (años)

Primera Salida Potencial

Fecha fin



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 33 €m de ingresos anuales por rentas adicionales.**

▼ Potencial de reversión de ingresos por rentas

€m



5.2.2 Cartera de proyectos

Cartera de proyectos

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 184.455 m² distribuidos en 8 activos**.

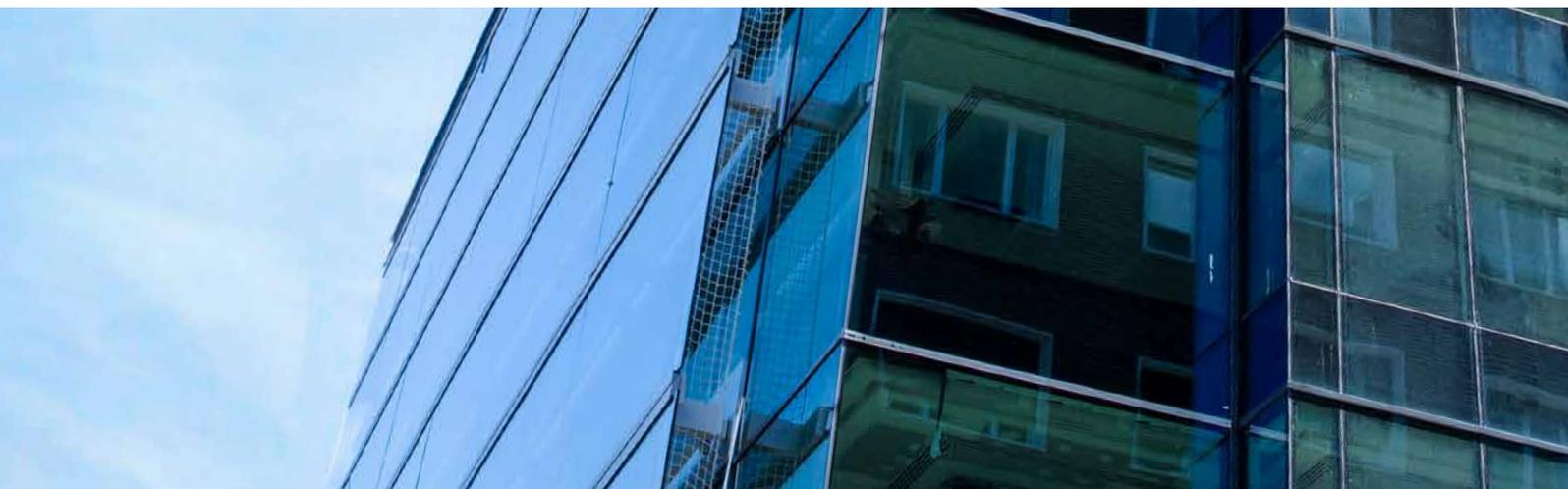
A fecha de publicación de resultados tanto los niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados:

- > 7 de los 8 proyectos están pre-alquilados.
- > 6 de los 8 proyectos están finalizados (**incluyendo Plaza Europa 34 que se entregará en las próximas semanas**).



Proyecto	Ciudad	% Grupo	Entrega	SBA (m ²)	Total coste €m ^(*)	Yield on Cost
1 Diagonal, 525	Barcelona CBD	100%	Entregado	5.706	41	≈ 5%
2 83 Marceau	París CBD	98%	Entregado	9.600	154	≈ 6%
3 Velázquez, 86D	Madrid CBD	100%	Entregado	16.318	116	> 6%
4 Miguel Ángel, 23	Madrid CBD	100%	Entregado	8.155	66	> 5%
5 Biome	París City Center	98%	Entregado	24.500	283	≈ 5%
6 Plaza Europa, 34	Barcelona	50%	1S 23	14.306	42	≈ 7%
7 Louvre SaintHonoré	París CBD	98%	2S 23	16.000	215	7-8%
8 Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD South	100%	1S 24	89.871	323	7-8%
Pipeline actual				184.455	1.241	6-7%

(*) Total Coste producto acabado = Coste de adquisición / Asset Value preproyecto + capex futuro.



En **París**, destacamos la finalización de los trabajos de rehabilitación y entrada en explotación del inmueble de Biome, activo con una superficie de 24.500 m² y que ha sido alquilado a la Banque Postale y a SFIL París. La transacción cubre todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes (restaurante, instalaciones, centro de conferencias...). Se han firmado dos contratos a 10 años a unas rentas en máximos niveles de mercado.

Biome

París City Centre



100%
Alquilado

En **Madrid**, se han llegado a acuerdos en los activos de **Miguel Ángel 23** y **Velázquez 86D** por la **prácticamente totalidad de su superficie**.

En **Miguel Ángel 23**, uno de los primeros edificios Net Zero del CBD de Madrid, se ha llegado a un acuerdo **para alquilar la totalidad de la superficie del edificio a McKinsey**. La duración del contrato es de 10 años, con una renta superior a la renta de mercado. El proyecto ha sido entregado durante el mes de octubre de 2022.

Miguel Ángel, 23

CBD Madrid



100%
Alquilado

El activo de **Louvre Saint Honoré de 16.000 m² en el prime CBD de París**, está totalmente pre-alquilado a la Fundación Cartier.

Los trabajos de rehabilitación de este inmueble siguen su curso para su entrega en el 2S 2023.

Louvre St. Honoré

CBD París



100%
Pre-Alquilado

En agosto de 2022 se entregó el activo de **Velázquez 86D, con 16.318 m², y ya se ha alquilado el 86% del edificio**, restando únicamente una planta por alquilar. **El edificio ha sido alquilado a clientes de primer nivel, como Bain & Company, AON, White & Case y Sagardoy Abogados**. Todos los contratos se han firmado en **niveles de renta máximos**, estableciendo la referencia *prime* en el mercado de Madrid.

Velázquez, 86D

CBD Madrid



86%
Alquilado

Plaza Europa, 34 22@ Barcelona

En **Barcelona**, se ha llegado a un acuerdo **para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34**, singular proyecto de oficinas que pasará a convertirse en un referente de su entorno por su identidad visual y su versatilidad, contando con un total de más de 14.000 m² distribuidos en 20 plantas.

Adicionalmente, se entregaron en el año 2021 los proyectos de **Diagonal 525 en Barcelona CBD** (nueva sede de Naturgy) y el **proyecto 83 Marceau en el CBD de París** (sede de Goldman Sachs). Ambos activos están **alquilados al 100%** con rentas **máximas en sus mercados**.



100%
Alquilado

Diagonal, 525 CBD Barcelona



100%
Alquilado

Marceau CBD París



100%
Alquilado



Programa de renovaciones

El programa de **renovación cuenta con 108.294 m² distribuidos en 9 activos**, de los cuales 8 proyectos, con una superficie total de 90.434 m², han entrado en explotación y han sido pre-alquilados con importantes incrementos de precios.

Activo	Ciudad	Entrega	Pre-alquiler	SBA (m ²)	
1	103 Grenelle	París 7 ^{ème}	✓	100%	5.631
2	Charles de Gaulle	París Neuilly	✓	100%	6.742
3	Washington Plaza	París CBD	✓	100%	10.611
4	Cézanne SH	París CBD	✓	90%	9.951
5	Cedro	Madrid North	✓	83%	14.437
6	Ortega & Gasset 100	Madrid CBD	✓	100%	7.792
7	Diagonal 530	Barcelona CBD	✓	89%	12.876
8	Torre Marenostum	Barcelona 22@	✓	35%	22.394
9	Parc Glòries II	Barcelona 22@	2024	Proyecto bajo análisis	17.860
Total renovation program					108.294

En París se han firmado 4.624 m² en 2022 en los activos de Grenelle y Charles de Gaulle. Con ello, el programa de renovaciones en París alcanza los 31.634 m² pre-alquilados, un 96% del ámbito de actuación.

De esta manera, los activos de **Grenelle, Washington Plaza y Charles de Gaulle se encuentran 100% alquilados**, a rentas máximas de mercado.

El edificio **Cézanne Saint Honoré entró en explotación en el segundo trimestre de 2022, estando alquilado en un 90%**. Las firmas se han realizado con Wendel Investissement, Lacourte Raquin Tatar y Lincoln International, con contratos de obligado cumplimiento de duración entre 9-12 años. **Las rentas firmadas se sitúan en la banda máxima del mercado prime de París.**

Cézanne St. Honoré

París

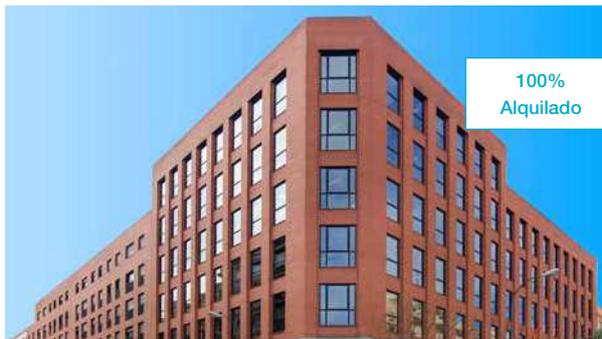


En **Madrid**, en 2022, se han firmado **13.763 m²** en los dos activos del programa de renovaciones.

En el inmueble de **Ortega y Gasset** se han alcanzado acuerdos para la **ocupación del 100% del activo, tras cerrar contratos en 2022 y 2023 por más de 7.700 m²**

Ortega y Gasset

Madrid



a empresas de primer nivel, como con una importante empresa tecnológica y The Instant Group. En el inmueble **Cedro**, se han firmado **5.971 m²** en 2022 con Digi, Arval (filial de BNP Paribas) y Diasorín, que **acercan al activo a la plena ocupación (83%)**.

Cedro

Madrid



En **Barcelona**, se han producido significativos avances en la comercialización de los proyectos durante el cuarto trimestre de 2022. Concretamente, en **Diagonal 530**, activo entregado durante el tercer trimestre del ejercicio 2022,

Diagonal, 530

Barcelona



se han llegado a acuerdos para la ocupación del 89% del edificio, totalizando firmas en 2022 por 7.557 m². **Torre Marenostrum** se encuentra en plena fase de comercialización.

Torre Marenostrum

Barcelona



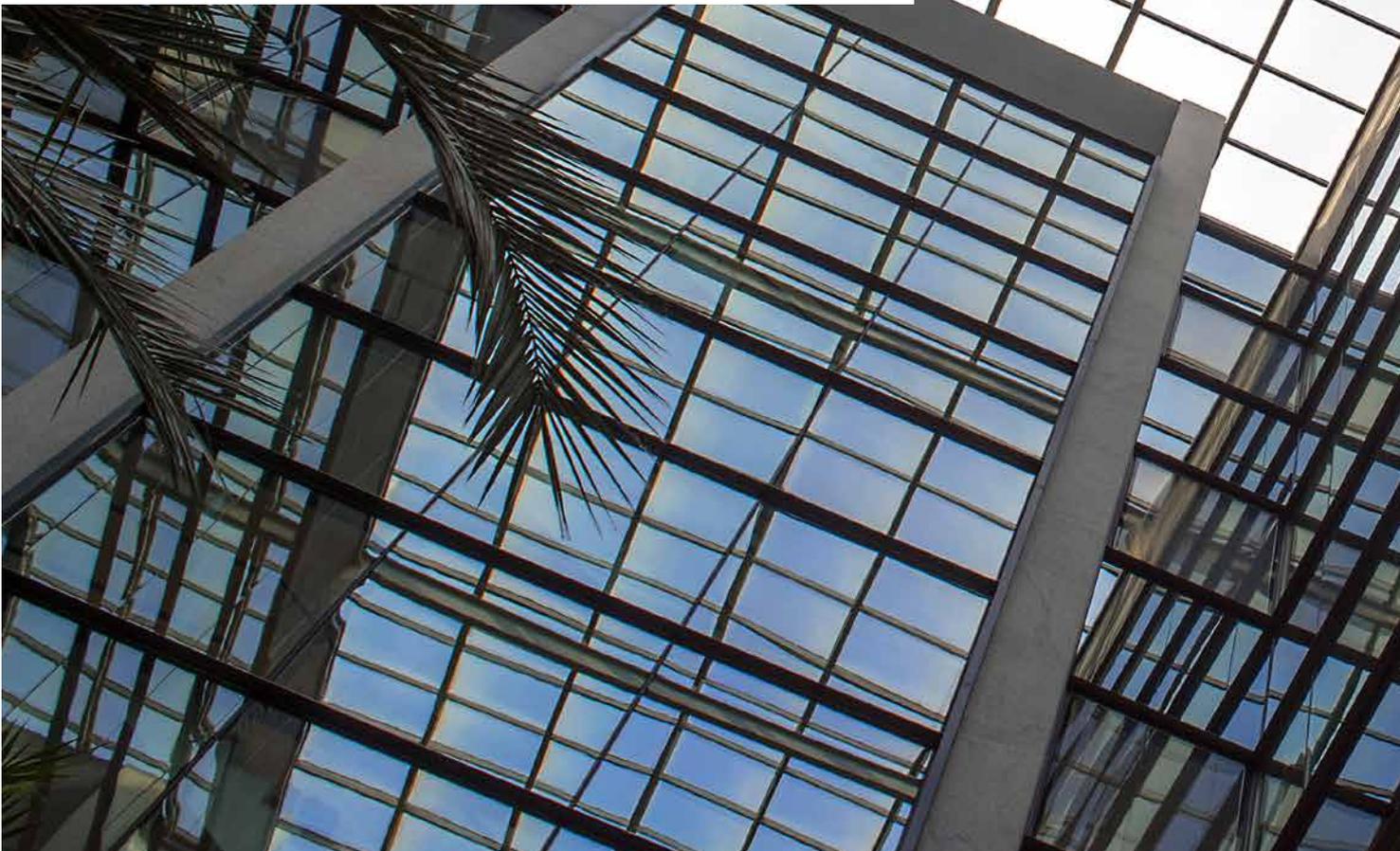
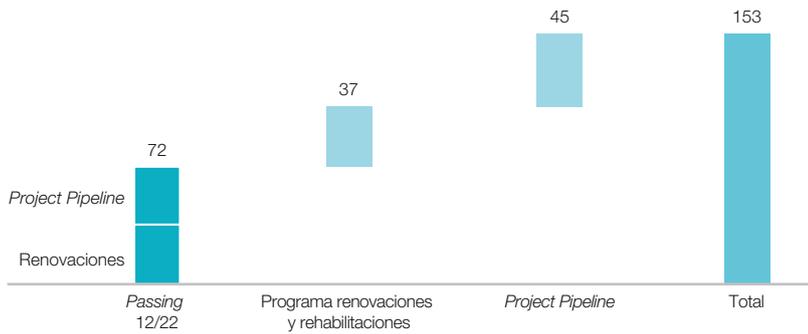
Potencial de cartera de proyectos y programa de renovaciones

La cartera de proyectos, el programa de renovación y otras rehabilitaciones, ofrecen un potencial de rentas adicionales de 153 €m.

La entrada en mercado del programa de renovaciones y otras rehabilitaciones tiene el potencial de 37 €m de rentas adicionales a corto plazo.

▼ Ingresos por rentas adicionales de proyectos y grandes rehabilitaciones

€m



5.2.3 Gestión activa de la cartera

Inversiones

Formalización de la compra de la sede de Amundi en el centro de París - 15^{eme} Arrondissement

A finales de abril de 2022, el Grupo Colonial ha formalizado la compra del edificio 91 Pasteur de casi de 40.000 m² situado en el centro de París (distrito 15), anunciada en febrero de este año.



La compra del activo se ha cerrado **por un precio de 484 €m equivalente a 12.250 €/m², un 26% por debajo de la repercusión media de la zona según datos de mercado.**

El edificio es la sede mundial de Amundi, la gestora de activos líder en Europa, con un contrato a 12 años firmado en febrero de este año.

Considerando este contrato y el atractivo precio de compra, esta transacción tiene una *yield* inicial del 3,9%.



Con esta transacción, el Grupo Colonial se asegura una posición estratégica en uno de las principales estaciones de París, la estación de Montparnasse. Esta estación, en el corazón del distrito 15, está en plena renovación y ofrece muchos servicios a las oficinas de gran tamaño que están en la zona.

Este activo es el séptimo mayor edificio de oficinas del mercado de París, con un diseño de planta de más de 2.000 m², con mucha luminosidad y una distribución muy eficiente. El edificio fue renovado en su totalidad en 2012 y se prevé una inversión limitada en *capex*. Actualmente, ya cuenta con las certificaciones energéticas HQE y BREEAM.

Desinversiones

A fecha de cierre del documento de presentación de resultados 2022, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500 €m con precios en línea con la valoración.

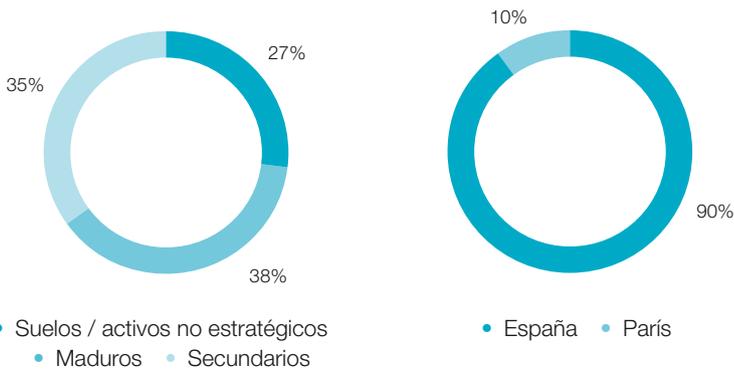
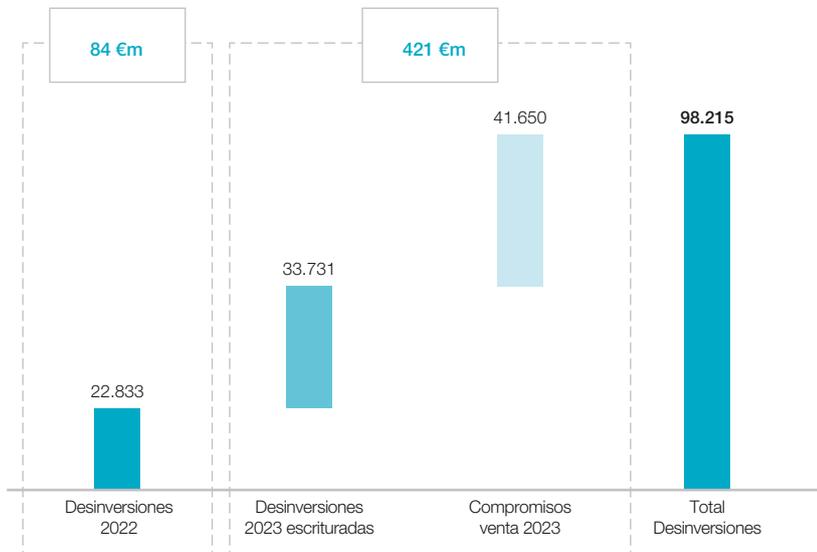
Del total del programa de desinversiones, 84 €m se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente se está finalizando durante el primer semestre la desinversión de 6 activos por un volumen de 421 €m. Cabe destacar que en 3 activos ya se ha materializado la venta y en el resto se ha llegado a compromisos de venta que se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215 m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000 m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial ("EPRA Net Initial Yield") por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000 €/m².

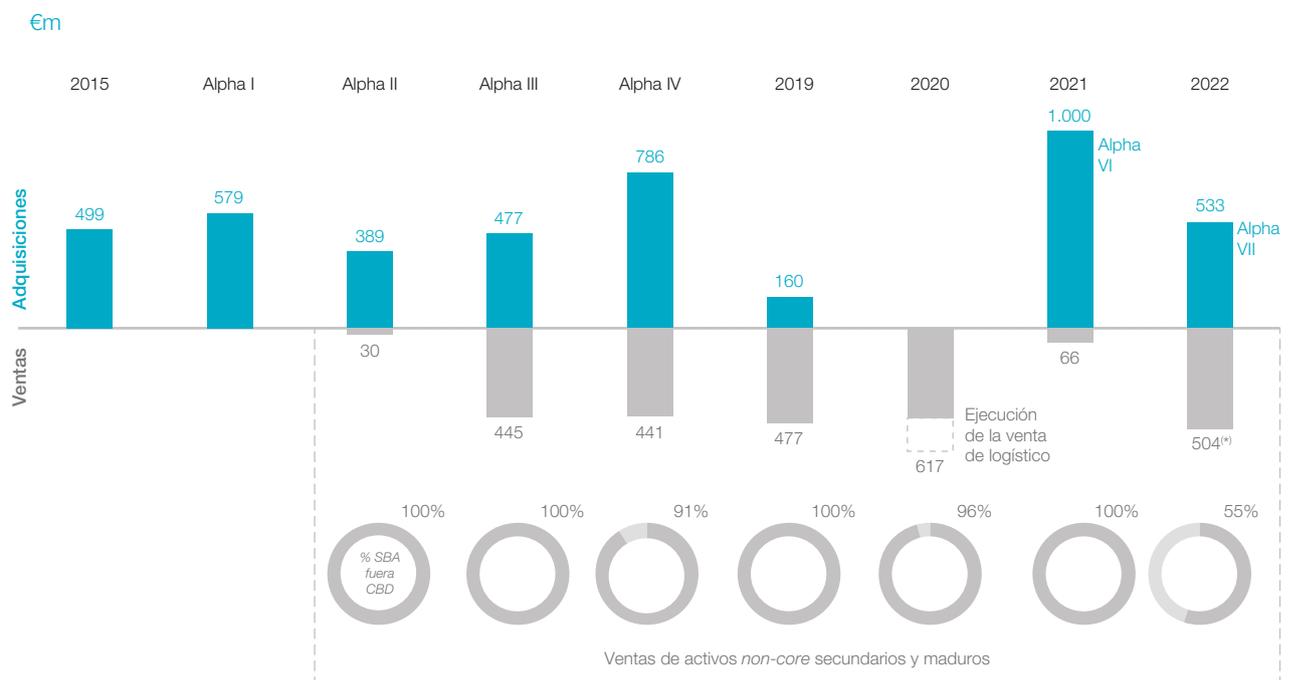
Programa de desinversiones

m²



El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de “flight to quality” que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

▼ Inversiones netas desde 2015



(*) De los 500 €m, 84 €m corresponden a desinversiones ya escrituradas en el 2022. El resto corresponde a la desinversión de 6 activos adicionales, de los cuales 3 ya se han escriturado en enero 2023 y el resto se espera materializar en el 1S 2023.





5.2.4 Ingresos por renta & EBITDA de la cartera

Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos por rentas de 354 €m, cifra un +13% superior a los del año anterior, debido principalmente a las entradas en explotación de los proyectos del Grupo, a la aceleración del programa de renovaciones de la cartera y a las nuevas adquisiciones realizadas.

En términos comparables *like-for-like*, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones y otros extraordinarios, los ingresos por rentas han aumentado un +7% respecto al mismo periodo del año anterior.

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado un +8% *like-for-like* debido principalmente a mayores rentas y mejoras de ocupación en los activos Edouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayor renta en el activo de 92 Champs Elysées.

En España, los ingresos por rentas *like-for-like* han aumentado un +7%.

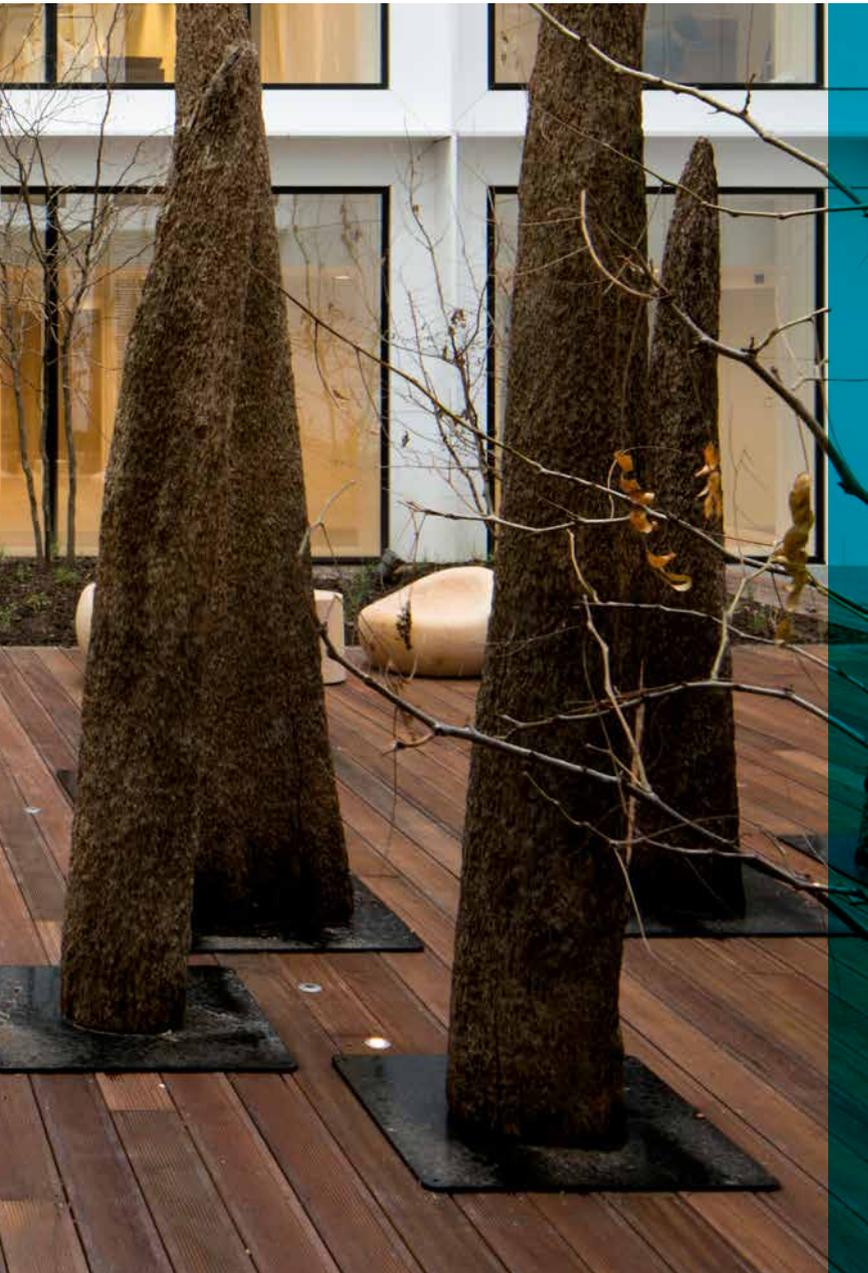
En Barcelona, han incrementado un +9% *like-for-like* gracias al incremento de rentas en Parc Glòries y a altas realizadas en Diagonal 609-615, Dau Retail y Diagonal 682.

El incremento de los ingresos de +6% *like-for-like* en Madrid se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.

A continuación, se muestra el análisis de la variación *like-for-like* por mercado:

	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2021R	44	95	175	314
EPRA <i>like-for-like</i>^(*)	4	5	12	20
Proyectos / Altas	(1)	7	7	13
Inversiones y Desinversiones	1	(3)	11	9
Otros e Indemnizaciones	(0)	(1)	0	(1)
Ingresos Rentas 2022R	48	102	205	354
Variación Total (%)	8%	8%	17%	13%
Variación <i>like-for-like</i> (%)	9%	6%	8%	7%

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



Distribución - Ingresos por Rentas: La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 96%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 74% de los ingresos.

En términos consolidados, un 58% de los ingresos por rentas (205 €m) provienen de la filial en París y un 42% han sido generados por inmuebles en España. En términos atribuibles, el 54% de las rentas se ha generado en París y el resto en España.

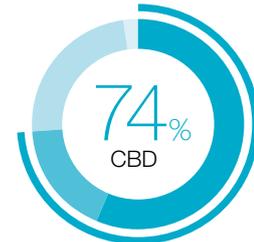
▼ Grupo Consolidado

Ingresos - por usos



• Oficinas • Retail • Resto

Ingresos - por zona



• Prime CBD • CBD • BD • Resto

Ingresos - por mercados



• Barcelona • Madrid • París

▼ Atribuible

Ingresos - por mercados



• Barcelona • Madrid • París

El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2022 ha alcanzado los 326 €m, aumentando un +7% en términos *like-for-like*, impulsados por un incremento del +9% en el portafolio de Barcelona.

▼ Cartera de Inmuebles

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var. %	EPRA <i>Like-for-like</i> (*)	
				€m	%
Ingresos por rentas - Barcelona	48	44	8%	3,7	9%
Ingresos por rentas - Madrid	102	95	8%	4,8	6%
Ingresos por rentas - París	205	175	17%	11,9	8%
Ingresos por rentas Grupo	354	314	13%	20,3	7%
EBITDA rentas - Barcelona	42	39	7%	3,0	9%
EBITDA rentas - Madrid	90	86	5%	5,3	7%
EBITDA rentas - París	194	168	15%	9,9	7%
EBITDA rentas Grupo	326	293	11%	18,2	7%
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Barcelona</i>	<i>87%</i>	<i>88%</i>	<i>(0,7 p. p.)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - Madrid</i>	<i>88%</i>	<i>91%</i>	<i>(2,1 p. p.)</i>		
<i>EBITDA/ Ingresos por Rentas - París</i>	<i>95%</i>	<i>96%</i>	<i>(1,5 p. p.)</i>		

p. p.: puntos porcentuales.

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



5.2.5 Análisis de la cuenta de resultados

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un resultado neto recurrente de 161 €m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 29,8 cts€/acción, cifra un 21 % superior al año anterior.

Diciembre acumulado - €m	2022	2021	Var.	Var. % ⁽¹⁾
Ingresos por rentas	354	314	41	13%
Gastos de explotación netos ⁽²⁾	(28)	(21)	(8)	(37%)
EBITDA rentas	326	293	33	11%
Otros ingresos ⁽³⁾	4	(1)	6	388%
Gastos estructura	(48)	(43)	(4)	(10%)
EBITDA	283	248	34	14%
Extraordinarios	(6)	(10)	4	43%
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles	(142)	443	(585)	(132%)
Amortizaciones y Provisiones	(8)	(8)	(1)	(8%)
Resultado Financiero	(85)	(110)	25	23%
Resultado antes de impuestos y minoritarios	42	563	(521)	(93%)
Impuesto de sociedades	8	4	4	116%
Socios minoritarios	(42)	(93)	51	55%
Resultado neto atribuible al Grupo	8	474	(466)	(98%)
Análisis del Resultado - €m	2022	2021	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	283	249	34	14%
Resultado Financiero Recurrente	(81)	(80)	(1)	(1%)
Impuestos y otros - Resultado Recurrente	(13)	(12)	(0)	(4%)
Minoritarios - Resultado Recurrente	(28)	(29)	0	1%
Resultado Neto Recurrente - post ajustes específicos compañía⁽⁴⁾	161	128	33	26%
Nº acciones (millones) ⁽⁵⁾	539,6	520,1	19	4%
BPA recurrente (cts.€/acción)	29,8	24,6	5	21%

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

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

(3) Capex refactorado & EBITDA centros *coworking*.

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

(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera.

- > Colonial cierra el ejercicio 2022 con unos ingresos por rentas de 354 €m, cifra un +13% superior al mismo periodo del año anterior. En términos comparables *like-for-like* los ingresos por rentas han aumentado un +7%, uno de los incrementos más altos del sector.
- > El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a 326 €m, cifra un +11% superior al mismo periodo del año anterior. En términos comparables, el EBITDA de las rentas ha aumentado un +7% *like-for-like*.
- > El EBITDA del Grupo asciende a 283 €m, cifra un +14% superior al mismo periodo del año anterior.
- > El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2022 y por margen de ventas de activos de las inversiones inmobiliarias ha ascendido a (142 €m). La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.
- > El resultado financiero neto ha sido de (85 €m), cifra que representa una mejora del +23% respecto al mismo periodo del año anterior. El resultado financiero recurrente del grupo asciende a (81 €m), cifra en línea con el mismo periodo del año anterior.
- > El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre ejercicio 2022 asciende a 42 €m.
- > Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de (42 €m), así como el impuesto de sociedades de 8 €m, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de 8 €m.



5.2.6 Estructura financiera

En términos macroeconómicos, el ejercicio 2022 se ha caracterizado por la invasión rusa a Ucrania, alta inflación y un fuerte aumento de los tipos de interés. En medio de este entorno, Grupo Colonial mantiene un balance y un perfil financiero sólido que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

MOODY'S

Baa2
positive

S&P Global
Ratings

BBB+
Stable

BBB+
Stable

• Colonial • SFL

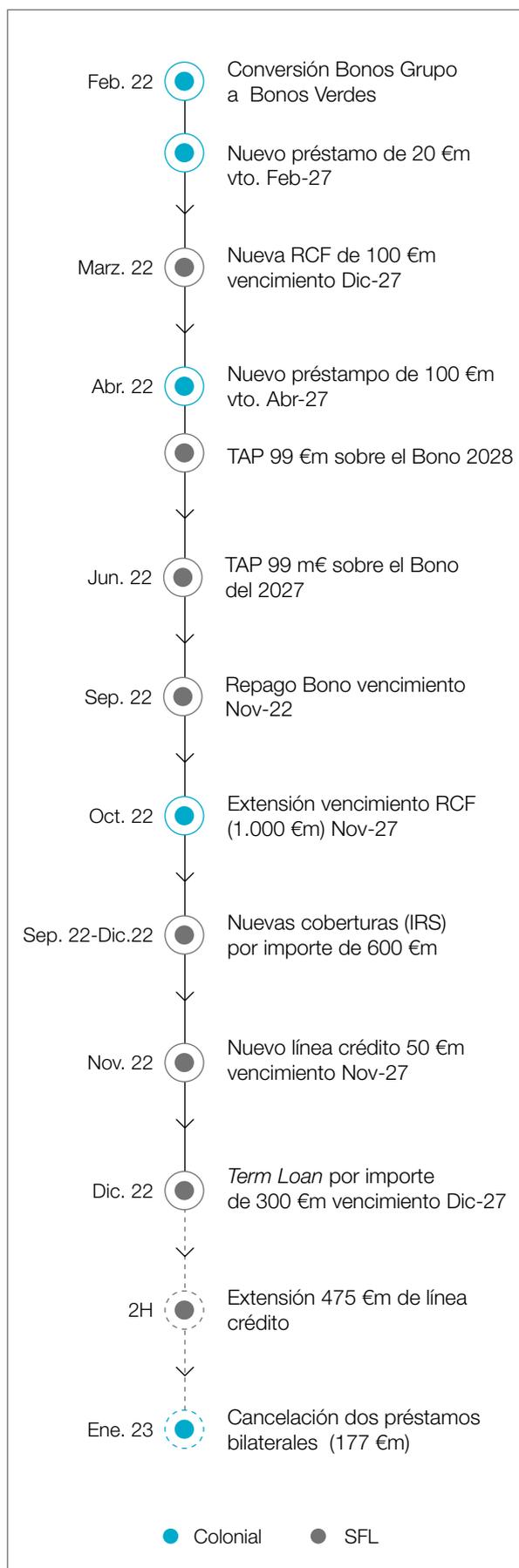
La alta liquidez del Grupo Colonial ha sido reforzada durante el ejercicio mediante extensiones en vencimiento de varias líneas de liquidez por un total de 1.475 millones de euros y formalización de nuevos préstamos y líneas crédito por importe de 768 millones de euros. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha mejorado la liquidez hasta un total de 2.400 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y ha mejorado el vencimiento promedio hasta los 4,6 años. Esta liquidez le permite al Grupo cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2025.

Con el objetivo de mitigar el riesgo de tipos de interés, el Grupo tiene una estrategia de coberturas a largo plazo basadas en:

- i. Una cartera de pre-coberturas que le permiten cubrir el 53% del nominal de sus futuras emisiones de deuda, un *strike* de 0,64% y vencimiento medio de 5,4 años.
- ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable vigente por importe de 600 millones de euros, un *strike* de 2,42% y vencimiento medio de 6,3 años.

A 31 de diciembre de 2022, el 96% de toda la deuda está cubierta a tipo fijo y/o cubierto y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados es positivo en 293 millones de euros.

Mediante la gestión proactiva de su estructura financiera, Colonial ha realizado las siguientes operaciones:



El detalle de dichas operaciones se resume a continuación:

- > En el mes de febrero Colonial y SFL han convertido la totalidad de sus bonos en circulación por importe total de 4.602⁽¹⁾ millones de euros, en Bonos Verdes. La recalificación de los bonos actuales a verdes supone una ventaja competitiva y una inversión atractiva para el mercado de capitales de deuda, cuyo interés en este tipo de inversiones es cada vez mayor. Tanto Colonial como SFL se han comprometido a que sus emisiones futuras se hagan bajo el “Green Financing Framework”, sujeto a la disponibilidad de Activos Elegibles. Con esta operación Colonial se ha convertido en el primer emisor en España en tener el 100% de su deuda calificada como verde. Con fecha 8 de febrero el Grupo ha publicado en su página web el “Green Financing Report” correspondiente al ejercicio 2022.
- > Durante el mes febrero la sociedad participada Inmocol Torre Europa, ha firmado un préstamo sin garantía hipotecaria por importe de 20 millones de euros con vencimiento febrero 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible y está ligado al cumplimiento de los KPIs definidos en el Green Bond Framework del Grupo Colonial.
- > Colonial ha firmado un nuevo préstamo corporativo por importe de 100 millones de euros con vencimiento en el mes de abril del 2027. Además, dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación de Colonial obtenida por parte de la agencia GRESB.
- > En el mes de marzo, SFL ha contratado una nueva línea de crédito de 100 millones de euros con vencimiento en marzo del 2027. A 31 de diciembre se encontraba totalmente disponible.
- > Durante los meses de abril y junio, SFL ha formalizado dos TAP sobre sus Bonos con vencimiento 2028 y 2027, respectivamente, por importe de 99 millones de euros cada uno.
- > En el mes de septiembre SFL ha repagado la totalidad de sus bonos con vencimiento noviembre del 2022, con un nominal pendiente de 289,6 millones de euros y que devengaban un cupón del 2,25%.
- > En el mes de octubre Colonial ha novado el préstamo con garantía hipotecaria alcanzando una mejora en el margen y alargando el vencimiento hasta octubre del 2027.
- > Adicionalmente, Colonial ha alcanzado un acuerdo con las entidades financieras participantes en la línea de crédito de 1.000 millones de euros, extendiendo su vencimiento hasta noviembre de 2027.
- > En el mes de noviembre SFL ha contratado una línea de crédito por importe de 50 millones de euros con vencimiento noviembre del 2027. Al cierre del ejercicio se encontraba disponible en su totalidad.
- > Durante el mes de diciembre SFL ha contratado un préstamo, en formato Term Loan, por importe de 300 millones de euros y vencimiento diciembre del 2027, prorrogable hasta diciembre del 2029.
- > Durante el segundo semestre, SFL ha extendido el vencimiento de algunas de sus líneas de crédito por importe de 475 millones de euros alcanzando una mejora de 2,6 años.
- > Con posterioridad al cierre del ejercicio, Colonial ha vendido un paquete de activos que le han permitido reducir la deuda neta en 421 millones de euros, eliminar la deuda hipotecaria, alcanzar una ratio de 100% de deuda a tipo fijo y reducir el coste financiero de forma significativa (PF dic-22).

(1) Importe vivo a la fecha de conversión.

El siguiente cuadro muestra las principales magnitudes de la deuda del Grupo:

▼ Grupo Colonial

€m	PF dic.-22 ⁽¹⁾	Dic. 2022	Dic. 2021	Var.
Deuda financiera Bruta	5.339	5.515	4.935	11,8%
Deuda financiera Neta	4.934	5.355	4.716	13,6%
Liquidez total ⁽²⁾	2.645	2.400	2.359	1,7%
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	96%	95%	1%
Vencimiento medio de la deuda (años) ⁽³⁾	4,6	4,6	5,2	(0,6)
Coste de la deuda actual	1,69%	1,71%	1,40%	31 p. b.
LtV Grupo (incluyendo <i>transfer costs</i>)	36,9%	38,7%	35,8%	2,9%
Deuda con garantía hipotecaria	–	1,37%	1,53%	(0,2%)

(1) PF dic-22 post venta de activos con posterioridad al cierre del 2022.

(2) Caja y saldos disponibles.

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

La deuda financiera neta al cierre del ejercicio 2022 se sitúa en 5.355 €m, siendo su detalle el siguiente

▼ Deuda financiera neta

€m	Diciembre 2022			Diciembre 2021			Var. Total	Vida media ⁽¹⁾
	Colonial	SFL	Total	Colonial	SFL	Total		
Deuda sin garantía hipotecaria ⁽²⁾	120	400	520	–	–	–	520	4,6
Deuda con garantía hipotecaria ⁽²⁾	76	–	76	76	–	76	–	4,8
Bonos	2.812	1.698	4.510	2.812	1.790	4.602	(92)	4,6
Pagarés	–	409	409	140	117	257	152	0,1
Deuda Bruta	3.008	2.507	5.515	3.028	1.907	4.935	580	4,6
Efectivo	(91)	(69)	(160)	(104)	(115)	(219)	59	
Deuda neta	2.917	2.438	5.355	2.924	1.792	4.716	639	
Liquidez total ⁽³⁾	1.091	1.309	2.400	1.104	1.255	2.359	41	
Coste financiero <i>spot</i>	1,67%	1,76%	1,71% ⁽⁴⁾	1,50%	1,23%	1,40%	31 p. b.	

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

(2) Con posterioridad al cierre se han cancelado 176 millones de euros.

(3) Caja y saldos disponibles.

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

A 31 de diciembre de 2022, el 82% de la deuda dispuesta del Grupo estaba compuesta por emisiones en el mercado de bonos mientras que el resto estaba formalizada con entidades financieras y por emisiones de pagarés. La deuda hipotecaria, la cual al cierre del ejercicio alcanzaba el 1,36%, ha sido cancelada en el mes de febrero de 2023. Sin considerar las emisiones de ECP's, El 70% de la deuda tiene vencimiento a partir del 2025.

▼ Vencimiento de la deuda por años

€m



Total

Colonial	–	187	500	700	196	500	925	3.008
SFL	409	100	500	–	899	599	–	2.507
Total	409	287	1.000	700	1.095	1.099	925	5.515

- Bonos verdes Colonial
- Bonos verdes SFL
- ECP
- Resto de deuda
- Deuda cancelada enero-23
- Saldos disponibles (€m)



Resultados financieros

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

▼ Diciembre acumulado

€m	COL	SFL	2022	2021	Var. %
Gasto financiero recurrente - España	(56)	-	(56)	(59)	5%
Gasto financiero recurrente - Francia	-	(35)	(35)	(34)	(3%)
Total Gasto financiero recurrente	(56)	(35)	(91)	(93)	2%
Gastos financieros activados	6	4	9	12	(24%)
Resultado financiero recurrente	(50)	(31)	(81)	(80)	(1%)
Ingreso (Gasto) financiero no recurrente	(5)	(0)	(5)	(31)	(83%)
Resultado financiero	(55)	(32)	(86)	(111)	22%

El Gasto financiero recurrente del Grupo se ha visto reducido en un 2% respecto al ejercicio anterior principalmente por las emisiones de pagarés, que le han permitido al Grupo aprovecharse de los tipos negativos, y la periodificación de los ingresos de las coberturas asignadas a la deuda.

El coste financiero *spot* de la deuda dispuesta es del 1,71%, 31 p. b. superior respecto al coste financiero al cierre del 2022. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,76%.



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

Los saldos disponibles del Grupo ascienden a 2.400 millones de euros, la vida media de las líneas de crédito asciende a 3,8 años y el spread medio se sitúa en 1,2%. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

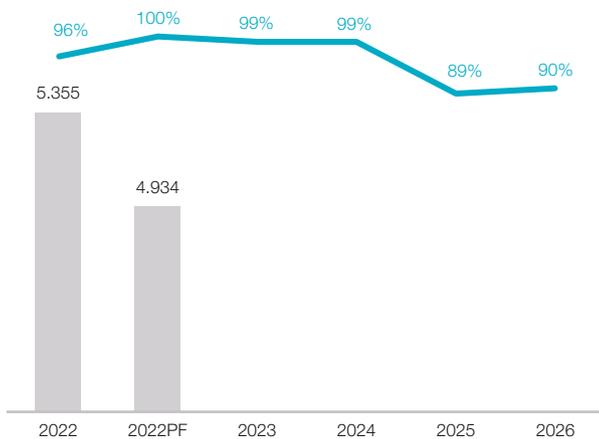
La distribución de los saldos se muestra en el siguiente gráfico:

▼ Saldos disponibles

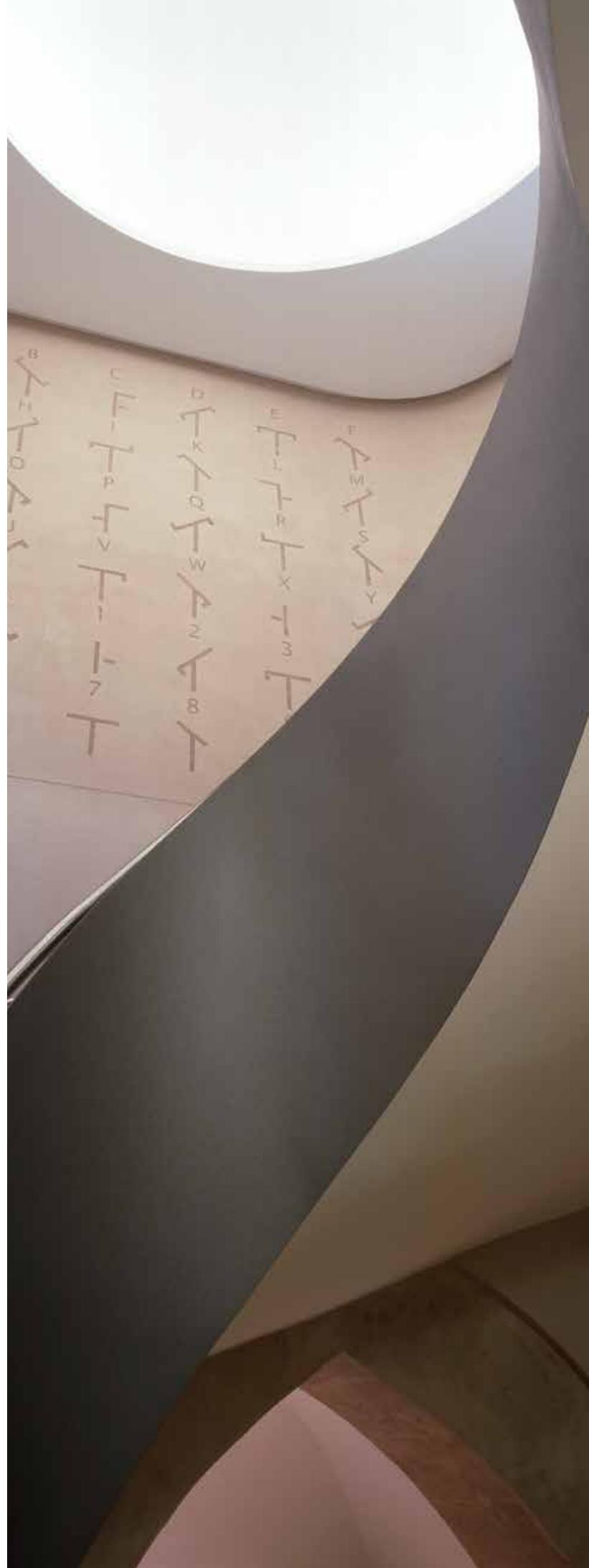
€m	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	91	69	160
Líneas de crédito disponibles	1.000	1.240	2.240
Total	1.091	1.309	2.400
Total (post ventas)	1.279	1.366	2.645

▼ Deuda Neta actual y evolución de la deuda fija y/o cubierta 2022-2026

€m



• Net debt • Fix + hedge



5.2.7 Valor del portafolio

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2022 asciende a 13.005€m (13.727€m incluyendo *transfer costs*) mostrando un incremento del +5% respecto al año anterior. En términos comparables *like-for-like*, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% *versus* el año anterior.

Los activos en España y Francia han sido valorados por Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación

de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones.

Las valoraciones de mercado definidas por la RICS están reconocidas internacionalmente por asesores y contables de inversores y corporaciones propietarias de activos inmobiliarios, así como por The European Group of Valuers (TEGoVA) y The International Valuation Standards Committee (IVSC). Los honorarios de los tasadores se determinan por el volumen para el desarrollo específico de cada trabajo.

▼ Valor activos - Excluyendo *transfer costs*

Valoración de Activos (€m)	31-dic-22	30-jun-22	31-dic-21	Dic 22 vs. Jun 22		Dic 22 vs. Dic 21	
				Total	LfL ⁽¹⁾	Total	LfL ⁽¹⁾
Barcelona	1.261	1.427	1.423	(12%)	(5%)	(11%)	(4%)
Madrid ⁽²⁾	2.753	2.557	2.538	8%	(6%)	8%	(5%)
París	7.525	7.281	6.633	3%	(2%)	13%	1%
Cartera en Explotación ⁽³⁾	11.539	11.266	10.594	2%	(3%)	9%	(1%)
Proyectos	1.466	2.069	1.843	(29%)	4%	(20%)	10%
Total Grupo Colonial	13.005	13.334	12.436	(2%)	(2%)	5%	1%
España	4.759	4.978	4.830	(4%)	(4%)	(1%)	(0%)
Francia	8.246	8.357	7.606	(1%)	(1%)	8%	2%

▼ Valor activos - Incluyendo *transfer costs*

	31-dic-22	30-jun-22	31-dic-21	Dic 22 vs. Jun 22	Dic 22 vs. Dic 21
Total Grupo Colonial	13.727	14.064	13.091	(2%)	5%
España	4.904	5.122	4.953	(4%)	(1%)
Francia	8.823	8.942	8.138	(1%)	8%

(1) Cartera en términos comparables.

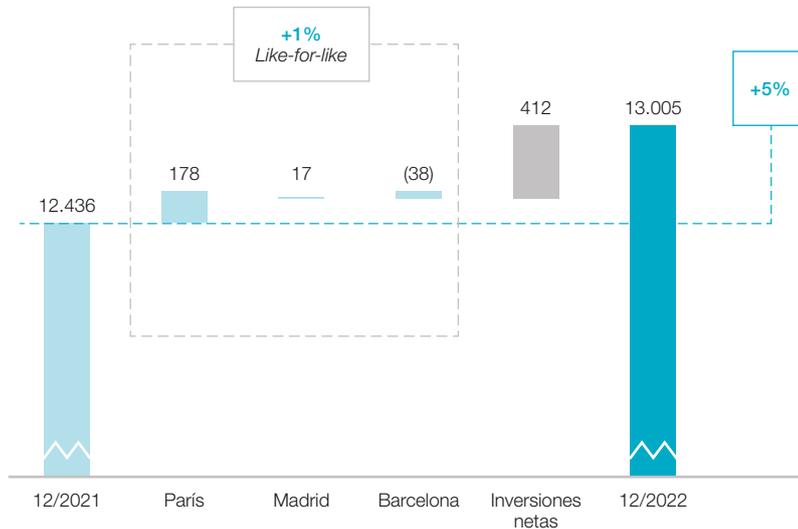
(2) Incluye otros activos correspondientes al *Retail non core* en España.

(3) La cartera en explotación, incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

El análisis de la variación de valor es el siguiente:

▼ Análisis variación valor 12 meses

€m



▼ Variación GAV LFL

	2022	2S 2022	1S 2022
Total	+5%	(2%)	+7%
Total LFL	+1%	(2%)	+4%
París	+2%	(1%)	+4%
Madrid	+1%	(4%)	+5%
Barcelona	(2%)	(4%)	+1%

En términos comparables *like-for-like*, el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% *versus* el año anterior. Durante el segundo semestre del ejercicio se ha registrado una corrección de valor que se ve compensada por el incremento de valor durante el primer semestre del ejercicio.

Por subsegmentos la evolución del valor de los activos ha sido la siguiente:

- > En París, el valor del portafolio ha aumentado un +2% *like-for-like* en el año 2022, gracias a la robustez de la cartera *prime* de París, así como a los avances en la cartera de proyectos.
- > En España, el valor del portafolio en Madrid ha aumentado un +1% *like-for-like* en el ejercicio 2022, mientras que en el mercado de Barcelona, el valor del portafolio de activos ha sufrido una ligera corrección del (2%) *like-for-like* en el ejercicio 2022.

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento

Prime pan-europeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. **La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento** dentro del portafolio del Grupo con un **crecimiento interanual del +2% *like-for-like***. Madrid y Barcelona se han mantenido estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro Ciudad, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: "Pricing Power" & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las *yields* de valoración⁽¹⁾ (25 p. b. en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado ("ERVs") y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

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

(1) Variación *like-for-like* de la *yield* de valoración de la cartera en explotación.

▼ Grupo Consolidado



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

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

▼ Principales parámetros de valoración

Cartera de explotación	€m	m ² s/rasante ^(*)	€/m ² ^(*)	Yield de valoración	
Barcelona	1.261	218.240	5.777	4,4%	Yields brutas
Madrid	2.733	397.218	6.880	4,3%	
París	6.801	349.937	19.436	3,3%	Yield neta

(*) En Barcelona los m² para el cálculo de la repercusión, corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Barcelona, excluyendo el proyecto de Plaza Europa, Wittywood, todo el activo Diagonal 197 y el activo Sancho de Ávila, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Madrid, los m² corresponden a la superficie sobre rasante de todos los activos de Madrid, excluyendo los proyectos de los complejos de Méndez Álvaro, de Luca de Tena 7 y de Puerto Somport 10-18, así como la superficie de locales no estratégicos.

En Francia, los m² corresponden a la superficie s/rasante del total de la cartera de oficinas en explotación excluyendo los grandes activos de comercial e incluyendo adicionalmente determinadas superficies alquilables bajo rasante de la cartera que no corresponden a *parkings*.

Para **comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado** hay que tener en cuenta los siguientes aspectos:

1. **En España los consultores publican en sus informes de mercado *yields* brutas**
(Yield bruta = rentas brutas / Valor excl. *transfer costs*).
2. **En Francia los consultores publican en sus informes de mercado *yields* netas**
(Yields netas = rentas netas / Valor incl. *transfer costs*).

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.
 Av. Diagonal 532, 08008 Barcelona

Barcelona, 31st December 2022

Dear Sirs,

In accordance with your instruction, **Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L.** and **CBRE Valuation Advisory S.A.**, as valuers of the Inmobiliaria Colonial portfolio in Spain, and **Cushman & Wakefield Valuation France S.A.** and **CBRE Valuation**, 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 2022 for internal use of the company.

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

€ 13,005,183,000

(Thirteen billion, five million, one hundred eighty-three thousand Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (Excl. Transfer Costs)	Gross Value (Incl. Transfer Costs)
Madrid	3,235,410,000 €	3,323,981,615 €
Barcelona	1,507,475,000 €	1,562,290,355 €
Rest Of Spain	10,580,000 €	17,234,887 €
Total Colonial (Spain)	4,759,465,000 €	4,903,514,837 €
Total SFL (Paris)	8,245,718,000 €	8,823,123,949 €
Total Colonial + SFL	13,005,183,000 €	13,726,638,786 €

Definitions:

- Market Value = Net Market Value
- Net Market Value of the Properties: Market Value, net of purchaser's cost (typically IAJD taxes, notary and agent and legal/ technical advisors costs)
- Gross Market Value of the Properties: Market Value, plus purchaser's costs (typically IAJD taxes, notary and agent and legal/ technical advisors costs).

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

The portfolio value assumes 100% ownership for all properties.

The valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation - Global Standards (current edition), as stated in the "The Red Book" published by the Royal Institution of chartered Surveyors by a valuer acting as an External valuer, as defined within the Red Book.



Mr. Tony Longhini
MRICS
Partner Head V&A Spain
Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L.



Mr. Laura Casillas
MRICS
Partner V&A Spain
Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L.



Mr. Fernando Tamate
MRICS
Vicepresident
CBRE Valuation & Advisory S.A.



Mr. Jesus Castro
MRICS
Director
CBRE Valuation & Advisory S.A.



Mr. Arne Ojend
MRICS REV
President CEO
CBRE Valuation



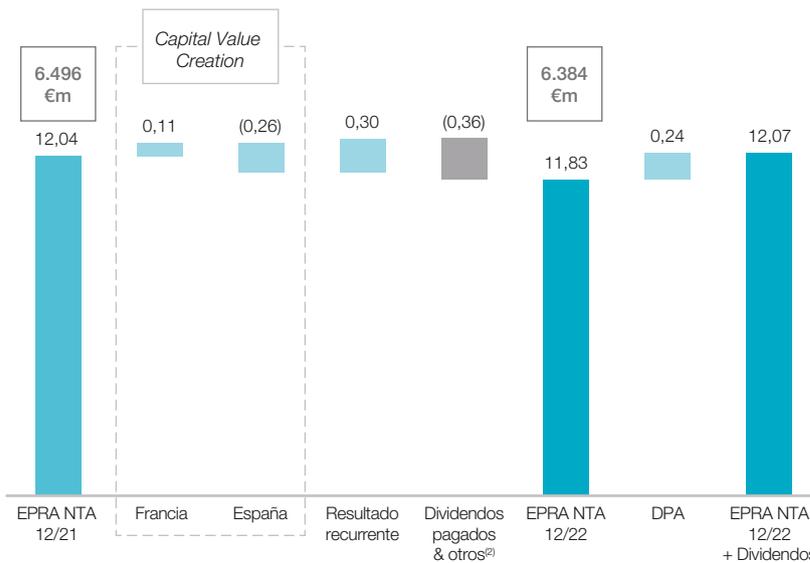
Mr. Marc Guillaume
MRICS
International Partner V&A France
Cushman & Wakefield Valuation France S.A.



5.2.8 EPRA Net Tangible Assets (NTA)

El Valor de Neto de activos a 31/12/22 asciende a 6.384 €m correspondiente a 11,83 €/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24 €/acción el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 12,07 €/acción situándose en línea con el NTA de 12,04 €/acción a principios del año.

▼ EPRA NTA €/acción



▼ Retorno total para el accionista⁽¹⁾



(1) Retorno total entendido como crecimiento de NTA (NAV) por acción + dividendos.
 (2) Crecimiento NTA excluyendo BPA y Dividendos pagados.

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestiona activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial (NTA).

El *Net Disposal Value* (NDV) a cierre del ejercicio 2022, asciende a 6.862 €m, equivalente a 12,72 €/acción.

El NDV ha incrementado un +15% respecto al NDV del año anterior (11,04 €/acción) debido principalmente al impacto positivo de más de 1.000 €m de *Mark-to-Market* de la deuda y de los derivados del Grupo Colonial. Dicho incremento de valor, ilustra la acertada estrategia financiera del Grupo en términos de protección ante subidas de tipos de interés.

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



▼ EPRA Net Tangible Assets

€m (Net Asset Value)	12/2022	12/2021
Fondos Propios Consolidados	6.159	5.999
Incluye:		
(i) Instrumentos híbridos	–	–
NAV Diluido	6.159	5.999
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)		
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	14	12
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.321	6.160
Excluye:		
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	339	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(15)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	–	–
(viii.b) Inmovilizado Intangible para el balance de situación IFRS	–	–
Incluye		
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	n. a.	n. a.
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	–	–
EPRA NAT (NAV) - €m	6.384	6.496
Nº de acciones (m)	539,6	539,6
EPRA NTA (NAV) - Euros por acción	11,83	12,04

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 6.159 €m, se han realizado los siguientes ajustes:

1. Revalorización de otras inversiones: registro a valor de mercado de determinadas inversiones realizadas por el Grupo registradas en el balance a coste de adquisición, principalmente autocartera y activos destinados al uso propio.
2. Revalorizaciones de activos mantenidos para la venta. Registro de la plusvalía latente de los inmuebles contabilizados bajo este epígrafe.
3. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios registrados en el balance.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (*Mark-to-Market*) de los instrumentos derivados.



5.2.9 Información fiscal

5.2.9.1 Estrategia fiscal

Considerando los cambios establecidos por la Ley de Sociedades de Capital en materia de gobernanza fiscal y siendo consciente de la importancia de la vertiente fiscal en materia de responsabilidad social y buen gobierno corporativo, el 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial aprobó su Estrategia Fiscal. Dicha estrategia, que se revisa periódicamente para incluir las modificaciones necesarias, es de obligado cumplimiento para todos los empleados de Colonial.

En relación con las sociedades participadas del grupo, Colonial realizará sus mejores esfuerzos para que en las mismas se aplique la Estrategia Fiscal y la Política de Gestión y Control de Riesgos Fiscales de Colonial, salvo en aquellos casos en los que, atendiendo a sus particularidades, dichas sociedades cuenten con su propia estrategia fiscal o su propia política de gestión y control de riesgos fiscales.

La Estrategia Fiscal recoge las directrices sobre las que pivota el modelo de gobernanza fiscal de Colonial, focalizándose principalmente en la reducción del riesgo fiscal, en la colaboración con las administraciones tributarias, tanto a efectos del cumplimiento de sus obligaciones fiscales como con el objeto de facilitar la correspondiente información que se le requiera en el marco de cualquier procedimiento tributario y en el cumplimiento normativo. En este sentido el Grupo actúa en base a una interpretación razonable de la legislación tributaria y acorde con su capacidad económica y realidad del negocio.

A su vez, el fomento de la transparencia fiscal, la atención de las inquietudes de sus grupos de interés y el compromiso con la contribución de Colonial a las finanzas públicas son valores esenciales de su cultura. Por este motivo, las decisiones empresariales se adecuan a los principios de su Estrategia Fiscal y todas las sociedades del Grupo están domiciliadas en los países donde realizan sus operaciones, esto es, España y Francia. Es por ello que ha habilitado un espacio en su página web (<https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social/transparencia-fiscal>) y en el que manifiesta su posicionamiento sobre diferentes cuestiones relacionadas con su Estrategia Fiscal, la gestión y control de sus riesgos fiscales, su contribución tributaria, el estado de sus principales inspecciones y litigios de naturaleza fiscal, entre otros aspectos.

5.2.9.2 Marco de Gestión y Control de Riesgos Fiscales

Colonial cuenta con un Sistema de Control y Gestión de Riesgos mediante el cual se identifican, analizan, gestionan, controlan, evalúan y actualizan los correspondientes riesgos, incluidos los fiscales, contribuyendo en la consecución de los objetivos empresariales del Grupo. Para ello ha estructurado un mapa de riesgos corporativos que le permite evaluar los correspondientes riesgos en función de su impacto, medido en términos económicos, y su probabilidad (i.e. potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo). Por otro lado, se ha diseñado un modelo con el fin de asegurar la integridad, fiabilidad y presentación adecuada y validez de la información financiera de Colonial (SCIIF), incluyendo aspectos fiscales.

Todo lo anterior se ha establecido por el Consejo de Administración de Colonial quien, de manera periódica, y a través del Comité de Auditoría y Control, y el apoyo de Auditoría Interna, por un lado, realiza las actividades de supervisión necesarias para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los controles implantados para mitigarlos y, por otro, efectúa las correspondientes pruebas necesarias para verificar la eficacia operativa del modelo organizativo del SCIIF.

Desde la vertiente fiscal, la Política de Gestión de Riesgos Fiscales, aprobada el 10 de diciembre de 2015 por el Consejo de Administración de Colonial, es el documento base que detalla los correspondientes principios, criterios y buenas prácticas a seguir a efectos de conseguir una correcta gestión y control de sus riesgos fiscales.

Colonial dispone de un marco de gestión y control de riesgos fiscales que desarrolla su estrategia fiscal y complementa el sistema de control y gestión de riesgos global del Grupo. El mismo se configura como un procedimiento de obligado cumplimiento alcanzando a todos los empleados de Colonial (haciéndose extensivo a cualquiera de los colaboradores o terceros con los que Colonial se relaciona) y cubriendo, principalmente, las siguientes áreas:

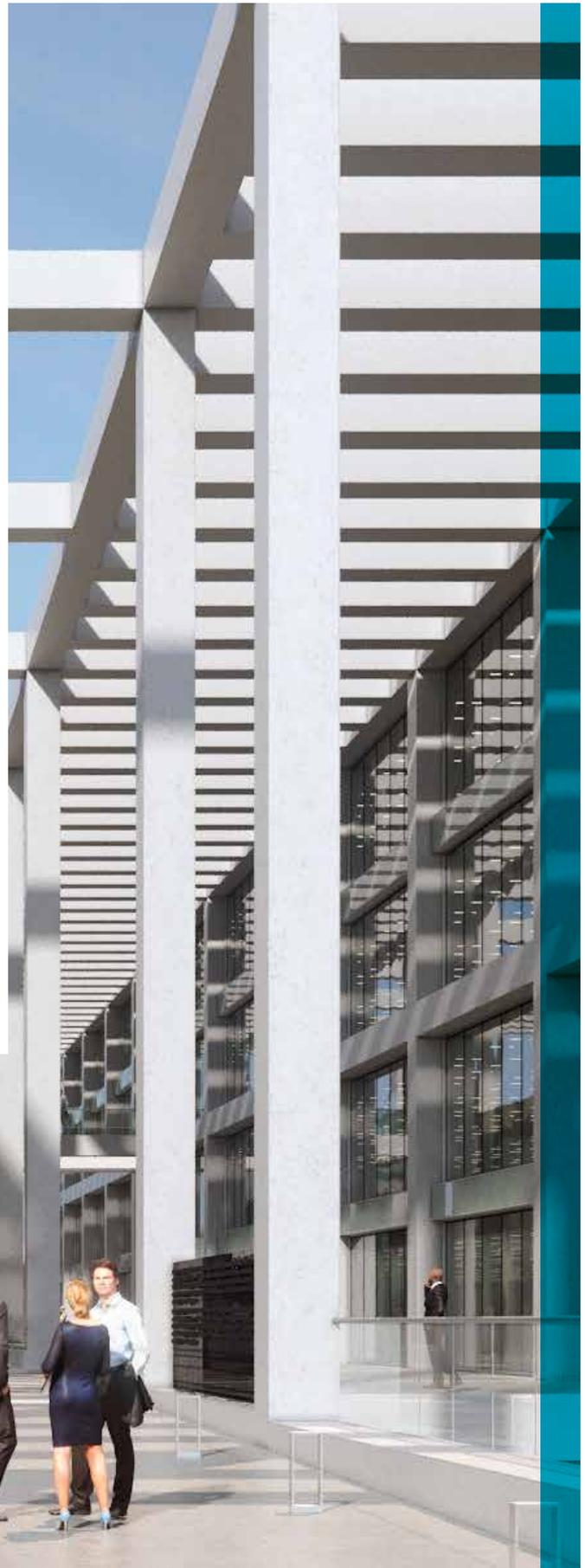
- > Descripción de la estructura, organización y gestión de la función fiscal del Grupo.
- > La colaboración en materia fiscal entre los diferentes departamentos de la Organización.
- > El almacenamiento, administración y gestión de la documentación generada por interacciones con las diferentes administraciones tributarias (entre otra la derivada de la gestión de la función fiscal).
- > Aprovechamiento del conocimiento de naturaleza fiscal adquirido en pasadas experiencias.
- > Actualización, seguimiento y difusión del conocimiento técnico fiscal.
- > La gestión de posibles litigios, comprobaciones e inspecciones tributarias.
- > Criterios de delimitación del riesgo fiscal del Grupo en consonancia con lo establecido en el sistema de gestión y supervisión del resto de riesgos, factores para su identificación y valoración, y protocolo de actuación.
- > Definición de operaciones de especial trascendencia fiscal y su cauce de aprobación por los Órganos de Administración del Grupo.
- > Reporte de información relativa a los atributos fiscales de las entidades del Grupo.
- > Controles periódicos de la eficacia y cumplimiento de las tareas necesarias para liquidar y presentar aquellos tributos a los que está sujeto en España.
- > Seguimiento de requisitos de aplicación del régimen de SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), SIIC (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées) o análogo.

A su vez, la función fiscal de Colonial se apalanca en los sistemas transversales del Grupo en relación con la selección de los miembros de la organización, la comunicación sobre las políticas relacionadas con el personal, las palancas de control de rendimiento y remuneración de los empleados, los planes de formación, en cuanto a los controles de contratación y homologación de terceros, así como con respecto a los restantes procedimientos de diligencia debida internos y externos.

Por último, resaltar que Colonial ha elaborado su marco de gestión y control de riesgos fiscales considerando las mejores prácticas en el mercado en materia de gobernanza fiscal (recomendadas por la propia Administración tributaria, por ONGs, por expertos en la materia o por cualquier otro grupo de interés). En este sentido, se hace seguimiento a las mismas y en base al principio de mejora continua y según su criterio se van introduciendo paulatinamente las actualizaciones o mejoras que resulten necesarias de cara a robustecer dicho procedimiento de control.

El Grupo ha habilitado un Canal Ético a través del cual cualquier empleado y terceros pueden notificar cualquier inquietud relacionada con conductas no éticas o ilegales, que puedan afectar a la integridad de la organización en relación con, entre otras cuestiones, la fiscalidad.

Los contenidos en materia de fiscalidad han sido obtenidos de las cuentas anuales consolidadas auditadas del Grupo o verificados por el auditor externo del Grupo en el marco de un aseguramiento limitado.



5.2.9.3 Relación cooperativa con las Administraciones Tributarias

El 10 de diciembre de 2015 el Consejo de Administración de Colonial decidió adherirse voluntariamente al Código de Buenas Prácticas Tributarias, elaborado por el Ministerio de Hacienda de España, asumiendo una serie de compromisos basados en la transparencia, la confianza mutua y las actuaciones preventivas de asistencia y colaboración.

Durante el ejercicio 2022, Colonial ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal correspondiente al ejercicio 2021, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributaria.

Por otro lado, en cuanto a las conductas de cumplimiento en materia de gobernanza fiscal que el Código fomenta, Colonial manifiesta haber adoptado las mismas satisfactoriamente:

- > El Consejo de Administración ha fijado y documentado una estrategia fiscal.
- > El Consejo de Administración ha aprobado las operaciones y las inversiones de especial riesgo fiscal.
- > La política de gestión de riesgos de la Sociedad ha contemplado medidas para mitigar los riesgos fiscales identificados y establecido reglas internas de gobierno corporativo en esta materia.
- > La Sociedad ha utilizado sistemas eficaces de información y control interno de los riesgos fiscales en cuanto que su diseño y funcionamiento se halla plenamente integrado en los sistemas generales de control interno del negocio que desarrolla.

En cualquier caso, el Grupo sigue trabajando en la construcción de una relación aún más estrecha si cabe con las Administraciones tributarias utilizando aquellos instrumentos de relación cooperativa disponibles en cada una de las jurisdicciones donde opera, tales como el planteamiento de consultas previas, de acuerdos previos de calificación o valoración u otros análogos.

En relación con los temas fiscales, Colonial trata de dar respuesta a todas las cuestiones que le son planteadas por los distintos grupos de interés a través de los distintos canales de comunicación existentes.

5.2.9.4 Desglose de la información fiscal

Explicar adecuadamente la importancia de la contribución tributaria del Grupo Colonial es una prioridad para Colonial desde el punto de vista de transparencia y responsabilidad social corporativa.

Información no financiera de carácter fiscal

La relación de entidades que conforman el Grupo, su denominación y actividad principal, así como su residencia fiscal, se incluyen en el Anexo de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022.

El número de empleados del Grupo y su base de cálculo se detallan en la página 214 del Informe Anual Integrado del ejercicio 2022.

El ejercicio de referencia para el Grupo se corresponde con el ejercicio natural.

Los ingresos del Grupo por ventas a terceros se presentan detallados por jurisdicción en la siguiente tabla:

▼ Ingresos por ventas a terceros

Millones de euros	2022	2021
España	157,1	142,1
Francia	204,5	174,6
Total	361,6	316,7

No se han producido transacciones intragrupo entre jurisdicciones fiscales.

El resultado antes de impuestos consolidado imputable a cada jurisdicción se presenta en la siguiente tabla:

▼ Resultado contable antes de impuestos

Millones de euros	2022	2021
España	-136,3	201,8
Francia	178,3	361,6
Total	42,0	563,4

El Grupo Colonial aplica el criterio del valor razonable con cambios en resultados en el registro contable de sus inversiones inmobiliarias por lo que los resultados consolidados incluyen el impacto de la variación de valor registrada durante el ejercicio. Estos resultados no tienen un impacto en la cuota tributaria de cada país, dado que, (i) o bien son tratados como impuestos diferidos al tratarse de plusvalías latentes no materializadas, (ii) o bien no generan dicho impuesto diferido por tratarse de inmuebles que han cumplido con los requisitos de mantenimiento mínimo fijados por la Ley SOCIMI, o (iii) bien se trata de activos franceses afectos al régimen SIIC para los que el Grupo ya satisfizo la tributación correspondiente (*exit tax*) y, por tanto, ya no llevan tributación adicional asociada.

El importe de las revalorizaciones de inversiones inmobiliarias registrado para el ejercicio 2022 en España y Francia asciende a 186,1 de pérdidas y 38,6 millones de euros de ingreso, respectivamente (2021: 189,1 millones de euros de pérdidas y 255,1 millones de euros de ingreso, respectivamente). Dichos importes no incluyen el efecto de los posibles impuestos diferidos asociados a ellos, ni la parte de dichos resultados atribuibles a participaciones no dominantes.

En la siguiente tabla se muestra cuál habría sido el resultado contable antes de impuestos consolidado del Grupo sin incluir el efecto del registro de sus inversiones inmobiliarias al valor razonable con cambios en resultados:

▼ Resultado contable antes de impuestos

€m	2022	2021
España	49,8	12,7
Francia	139,7	106,5
Total	189,5	119,2

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, los activos tangibles distintos al efectivo y equivalentes al efectivo corresponden, fundamentalmente, a las inversiones inmobiliarias propiedad del Grupo. En la siguiente tabla muestra los activos materiales e inversiones inmobiliarias (incluidas las clasificadas como activos no corrientes mantenidas para la venta) por jurisdicción:

▼ Activos materiales e inversiones inmobiliarias

€m	2022	2021
España	4.625,5	4.749,9
Francia	8.128,2	7.515,7
Total	12.753,7	12.265,6

La mayoría de las sociedades del grupo, tanto españolas como francesas, forman parte de las denominadas REITs (*Real Estate Investment Trust*), que son compañías inmobiliarias cotizadas en mercados oficiales nacionales y que generan ingresos para sus accionistas mediante la explotación, desarrollo y venta de sus activos inmobiliarios. Este tipo de entidades permite que, desde pequeños inversores hasta inversores institucionales, puedan invertir en una sociedad inmobiliaria cotizada, de la misma forma que pueden hacerlo en otras entidades cotizadas, y en lugar de invertir en propiedades de forma individual, puedan hacerlo colectivamente sobre una cartera de activos.

Así, dado que el objetivo de la REIT es canalizar la inversión colectiva en activos inmobiliarios, el beneficio generado por estas sociedades no es gravado en sede de la REIT, y es el accionista quien tributa por dichos beneficios cuando le son distribuidos vía dividendo. En el caso de las SOCIMI españolas y las SIIC francesas, están legamente obligadas a distribuir como dividendos los siguientes resultados que se hayan beneficiado de dichos regímenes fiscales:

	SOCIMI	SIIC
Resultados netos por arrendamiento de inmuebles	80%	95%
Resultados netos por ventas de activos	50% ^(*)	70%
Resultados netos por dividendos procedentes sociedades REIT	100%	100%

^(*) El 50% restante debe ser reinvertido en nuevos activos afectos al régimen SOCIMI en el plazo de 3 años desde la fecha de la transmisión, y en caso de no reinvertirse, dicho resultado neto debe ser distribuido como dividendo.

La tributación de los resultados netos por arrendamiento y de las ventas de activos inmobiliarios pasa a sus accionistas para garantizar que sólo se tributa por dichos resultados una vez en lugar de dos (primero en la REIT y luego por el accionista). Esto incentiva la inversión inmobiliaria mediante REITs, dado que son accesibles, transparentes y líquidas.

Adicionalmente a las sociedades SOCIMI y SIIC, existen sociedades acogidas al régimen general del impuesto sobre sociedades, tanto español como francés, y existen determinados resultados en las sociedades SOCIMI que también quedan incluidos en el régimen general, como podrían ser las ventas de activos cuyo periodo mínimo de mantenimiento de tres años requerido por la Ley SOCIMI no se ha cumplido, o la incorporación de determinados ajustes procedentes de ejercicios anteriores a la adopción del régimen SOCIMI, por el que Colonial optó con efectos a 1 de enero de 2017.

El detalle del impuesto sobre las ganancias devengado registrado en el resultado consolidado del Grupo, así como el detalle de la conciliación entre el impuesto sobre sociedades nominal y efectivo, se detallan en la nota 18 de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2021.

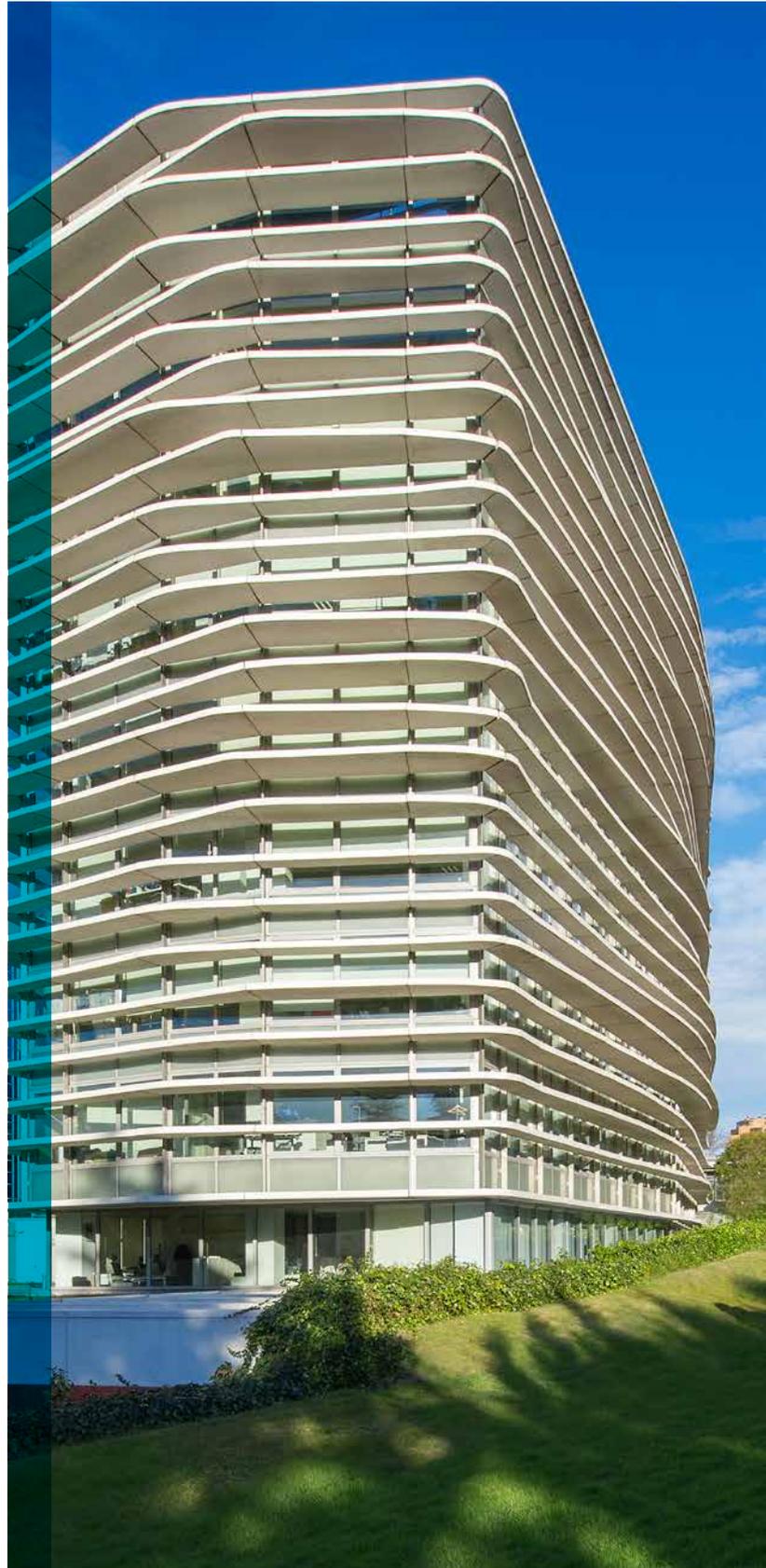
En la siguiente tabla se presenta el importe de los pagos por impuestos sobre beneficios realizados durante los ejercicios 2022 y 2021:

▼ Pagos por impuesto sobre beneficios

€m	2022	2021
España	(0,2)	1,7
Francia	(4,5)	(6,0)
Total	(4,7)	(4,3)

Informe de contribución fiscal

Colonial procede a desglosar de forma pública los principales pagos de impuestos en aquellos países en los que tiene presencia, lo que refleja la importancia otorgada por Colonial a los asuntos fiscales, así como su nivel de compromiso con los principales grupos de interés. Para ver dicha información puede accederse a la sección de transparencia fiscal existente en la web corporativa ([enlace](#)).



Contribución Tributaria Total 2022

Contribución tributaria Total del Grupo

El total de impuestos generados por la actividad del Grupo en todos los territorios en los que opera **ha ascendido a 118,8 €m**, de los cuáles el **57% corresponde a impuestos soportados y el 43% restante a impuestos recaudados**.



Contribución Tributaria de Colonial respecto de la cifra de negocios 2022

Por cada 100 euros de cifra de negocio del Grupo, 33 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 19 euros son impuestos soportados y 14 euros son impuestos recaudados.

Impuestos soportados 2022

Los impuestos soportados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2022, han ascendido a un importe de 67,3 millones de euros, de entre los que destaca la importancia de los impuestos sobre la propiedad con los costes derivados de la compra de Pasteur en Francia seguido por el impuesto sobre bienes inmuebles, que representan un 78%.



Ratio de Contribución Tributaria total 2022

Durante el ejercicio 2022, la Ratio de Contribución Tributaria Total del Grupo Colonial supone el 29% de los beneficios antes de impuestos soportados (se ajusta el beneficio antes de impuestos soportados del impacto de las revalorizaciones).

Impuestos recaudados 2022

Los impuestos recaudados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2022, han ascendido a un importe de 51,5 millones de euros, destacando entre ellos los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, que representan el 68% del total de impuestos recaudados.



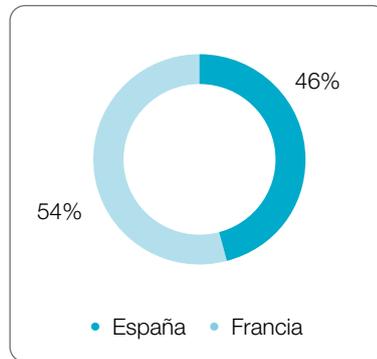
Valor fiscal distribuido 2022 (*)

Del valor generado por el Grupo Colonial en el desarrollo de sus actividades, ha sido ingresado en la Hacienda Pública por medio de impuestos soportados y recaudados 118,8 millones de euros. Así, de cada 100 euros de valor generado por el Grupo en el ejercicio 2022, 31 euros se destinaron al pago de impuestos.

(*) El valor generado por la empresa se calcula como la suma de los impuestos (soportados y repercutidos), los dividendos netos de retención, los intereses netos y los sueldos y salarios netos de los impuestos recaudados por cuenta de los empleados.
Fuente: Elaboración propia.

Distribución geográfica de la contribución tributaria en 2022

De cada 100 euros que ingresa el Grupo Colonial en concepto de impuestos en el mundo, 46 euros son abonados en España.



Importe total de pagos a las Administraciones Públicas

Contribución Tributaria Total (CTT)

118,8 millones de euros en contribución Tributaria Total (CTT)

Impuestos sobre las propiedades

52,8 millones de euros en impuestos vinculados a la propiedad, todos ellos soportados.

Impuestos sobre los productos y servicios

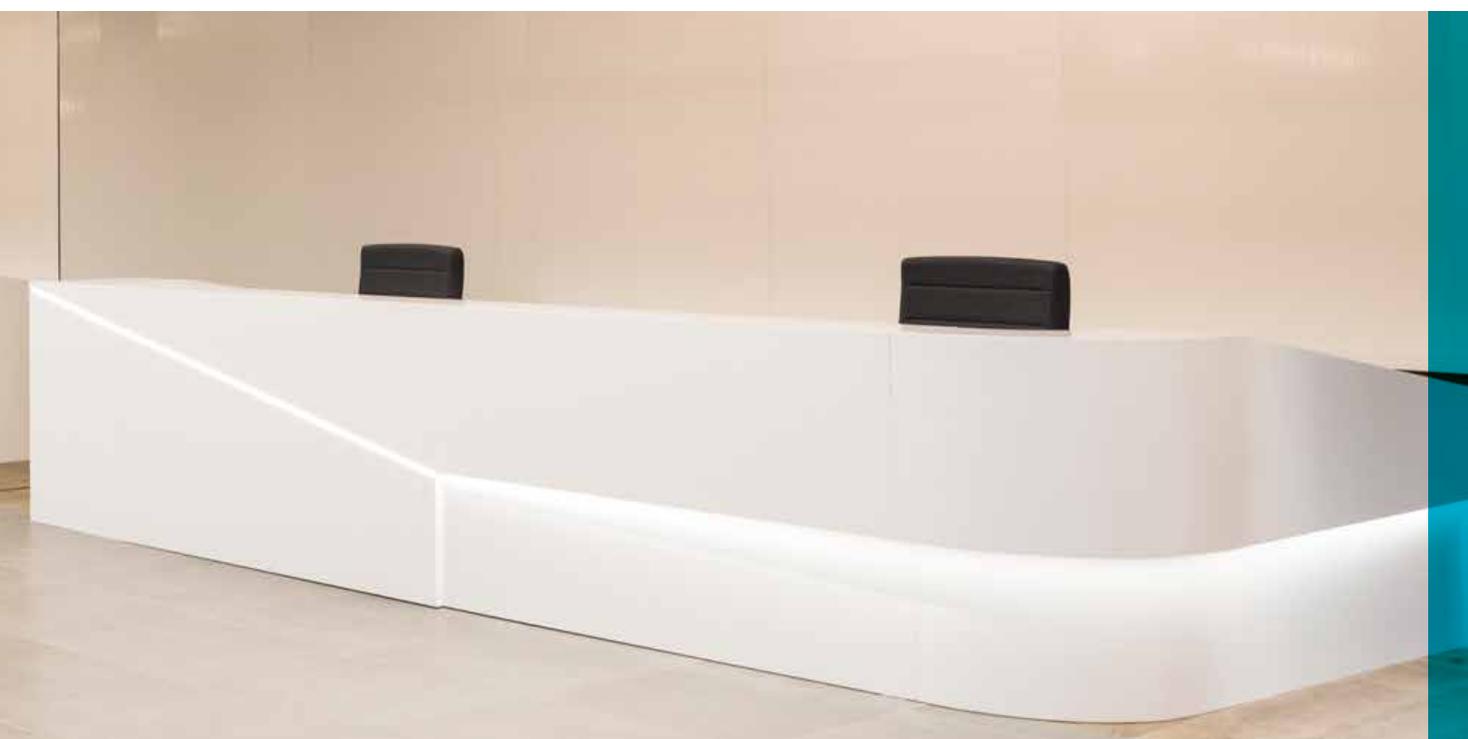
35,3 millones de euros, de los cuáles 35 millones corresponden a IVA recaudado por las distintas sociedades del Grupo.

Fuente: Elaboración propia.



▼ Impuestos satisfechos a la Hacienda Pública

€m	España		Francia		Total	
	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados
Impuesto sobre beneficios	2,0	5,5	4,6	0,1	6,6	5,6
Impuesto sobre sociedades	0,2	–	4,6	–	4,8	–
Otros	1,8	5,5	–	0,1	1,8	5,6
Impuesto sobre propiedades	19,7	–	33,1	–	52,8	–
Impuesto sobre bienes inmuebles	17,0	–	18,1	–	35,1	–
Otros	2,7	–	15,0	–	17,7	–
Impuestos asociados al empleo	1,9	7,0	5,7	3,6	7,6	10,6
Pagos a la Seguridad Social	1,9	0,4	4,1	1,8	6,0	2,2
Retenciones rendimientos del trabajo	–	6,6	0,6	1,8	0,6	8,4
Otros	–	–	1	–	1	–
Impuestos sobre productos y servicios	0,3	17,6	–	17,4	0,3	35,0
IVA liquidado	–	17,6	–	17,4	–	35,0
Otros	0,3	–	–	–	0,3	–
Impuestos medioambientales	0,0	0,3	–	–	0,0	0,3
Subtotal impuestos satisfechos	23,9	30,4	43,4	21,1	67,3	51,5
Total		54,3		64,5		118,8



5.3. Ratings ESG

Importantes avances en los índices

El Grupo Colonial continúa consolidando su liderazgo en materia de sostenibilidad, elemento fundamental dentro de su estrategia corporativa, alcanzando las mejores puntuaciones en los diferentes *ratings* ESG.

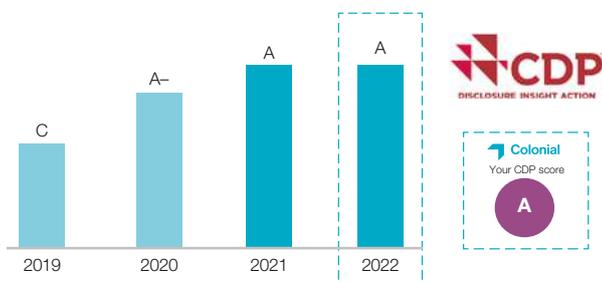
CDP

Colonial ha obtenido una puntuación de A en el *rating* de CDP confirmando el liderazgo en descarbonización.

Dicha puntuación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual. Destacando:

- > Única compañía de oficinas española con nivel A.
- > Solo 6 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A.
- > Solo 283 compañías de 18.600 compañías que participan en CDP en el mundo tienen un nivel de A.

▼ Evolución puntuación índice CDP



SBTi (Science Based Target Initiative)



Alineación de Colonial con Science Based Target initiative (SBTi): SBTi ha validado y aprobado el objetivo del plan de descarbonización del Grupo de reducir sus emisiones significativamente hasta el año 2030. Dicho objetivo está alineado con una trayectoria hacia la neutralidad que implica la limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 1,5 °C (Business Ambition for 1.5°C).



SBTi es resultado de la colaboración entre CDP, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el Instituto de Recursos Mundiales (WRI) y el Fondo Mundial para la Naturaleza (WWF).



GRESB

Colonial ha mantenido por tercer año consecutivo la calificación máxima de 5 estrellas en GRESB.

Colonial ha obtenido una puntuación de 90 sobre 100 para el año 2022 en el Standing Investments Benchmark y una puntuación de 96/100 en el Development Benchmark, situándose en este último como la tercera entre las cotizadas de oficinas “mid-rise” de Europa.

2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report



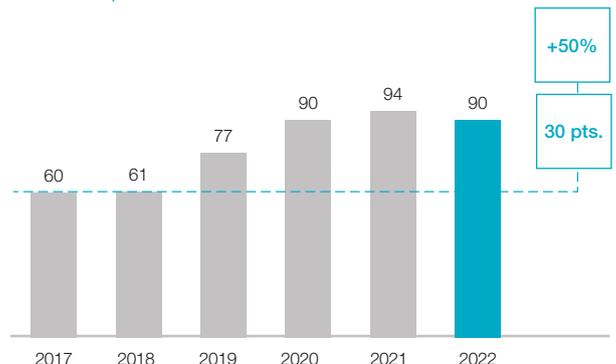
2022 GRESB Development Benchmark Report



Desde 2017 Colonial ha aumentado de manera continuada sus calificaciones, escalando 30 puntos en los últimos cinco años.

▼ GRESB standing investments

Evolución puntuación índice GRESB



VIGEO

Colonial ha obtenido una calificación de Vigeo A1+, calificación en la banda alta del sector y top 3% de las más de 4.000 empresas calificadas a nivel mundial (3ª de 97 dentro del sector de servicios financieros – Real Estate).

La puntuación general de la empresa ha aumentado desde la última revisión el año pasado, mostrando la avanzada disposición y capacidad de la compañía para integrar factores ESG en su estrategia, operaciones y gestión de riesgos.



SUSTAINALYTICS

Sustainalytics ha otorgado una calificación de 9,7 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, situándola en el Top 31 de las 459 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas. La agencia destaca la buena gestión de las políticas en ESG de acuerdo con todos los estándares internacionales. A nivel global, Colonial se sitúa en el Top 198 de las 15.617 empresas analizadas.



▼ Índice Sustainalytics

Low Risk assessment for 2021 Sustainalytics Rating



MSCI

MSCI, empresa de referencia en *rating* de desempeño de compañías cotizadas, a través de su *rating* de ESG ha mejorado la puntuación de Colonial al nivel “AA”, una de las calificaciones más altas a nivel internacional. Colonial sigue a la cabeza de sus competidores demostrando un fuerte enfoque de inversión verde, así como unos estándares muy elevados en materia de gobierno corporativo.



FTSE4Good

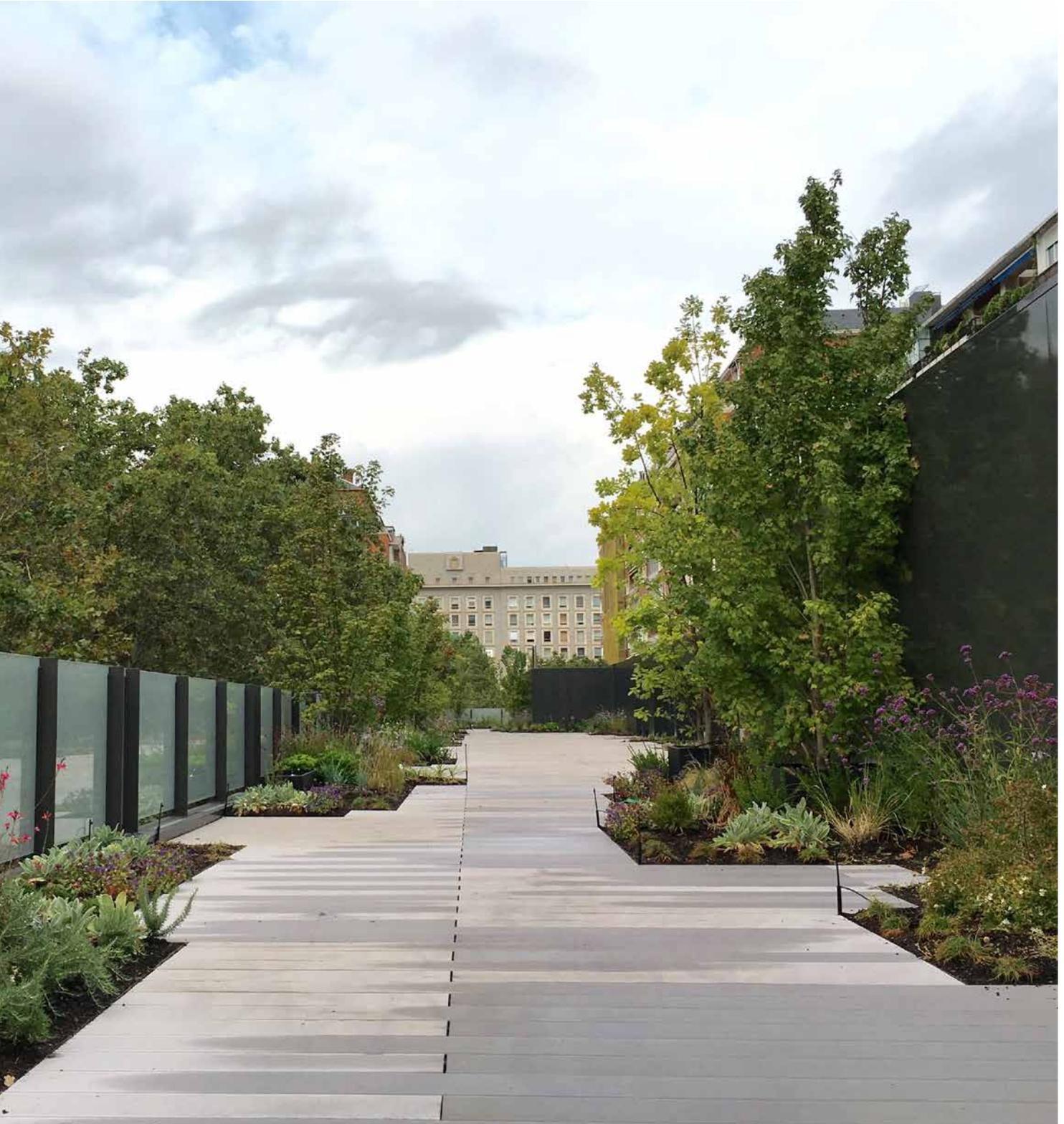
FTSE4Good: *Rating* en la banda alta, posicionándose por encima de la media del sector Office Reits y la media española – **Puntuación 4.2/5**



EPRA

El Grupo Colonial ha obtenido por 7º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.





5.4. Transición a la neutralidad de carbono

5.4.1 Plan estratégico de descarbonización y sostenibilidad

Políticas de sostenibilidad ambiental

La política de sostenibilidad ambiental del Grupo Colonial, aprobada en 2017, constituye un elemento clave para una gestión sostenible de sus inmuebles de acuerdo con su estrategia. Dicha política establece objetivos en distintas cuestiones ambientales, todos ellos alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU.

La política ambiental del Grupo Colonial se materializa en el *Manual de buenas prácticas en gestión ambiental* como herramienta de gestión donde se proporcionan directrices específicas sobre el edificio, destinadas a que las actividades de sus instalaciones se gestionen de una manera coherente con los criterios de sostenibilidad de Colonial. Este manual se organiza en torno a los tres ejes principales de intervinientes en la gestión ambiental de los inmuebles (Colonial, empresas mantenedoras, clientes y usuarios de las instalaciones).

Adicionalmente se desarrollaron una serie de políticas en materia ambiental que están disponibles en la web corporativa de la compañía:⁽¹⁾

- > Política de responsabilidad social corporativa.
- > Política medioambiental.
- > Política de biodiversidad.
- > Política de cambio climático.
- > Política de criterios de ESG para la elección de proveedores.
- > Política de energías renovables y edificios de energía casi nula (EECN).
- > Política de bienestar.

Las políticas de sostenibilidad ambiental se revisan para garantizar los altos estándares de ecoeficiencia y gestión sostenible.

Plan estratégico de descarbonización y sostenibilidad en el centro de la estrategia del Grupo Colonial

El Grupo Colonial aspira a mantener un claro liderazgo en sostenibilidad, elemento fundamental en su estrategia corporativa para generar un retorno sostenible a largo plazo apoyándose en un modelo donde prima la calidad.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por un firme compromiso con tres aspectos: la descarbonización de su portafolio, una reducción progresiva de sus consumos y un uso responsable y eficiente de recursos promoviendo decididamente la economía circular en toda la cadena de valor inmobiliaria.

El Grupo Colonial ha elaborado un plan de descarbonización como parte integral del plan estratégico de la cartera de activos, estableciendo los principales KPI tanto financieros como no financieros para cada uno de los activos, analizados año por año.

El plan estratégico de descarbonización se apoya en un conocimiento detallado de todos los segmentos de la cadena de valor inmobiliaria a través de los mejores equipos técnicos en los mercados de París, Madrid y Barcelona. Esta capacidad se aplica de manera eficiente a la hora de gestionar el consumo de recursos y energía a través de proveedores más sostenibles que aseguren realizar de forma óptima y más sostenible las diferentes actividades.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha continuado con el desarrollo y actualización del Business Plan de Descarbonización 2018-2030, aprobado por el Consejo de Administración durante el ejercicio 2021.

Este plan de descarbonización, con un año base 2018 (*baseline year*), se ha implantado para monitorizar las reducciones de consumos (en particular, de energía y de huella de carbono) y trazar un camino hacia la neutralidad de carbono.

En particular, este ambicioso plan estratégico de descarbonización responde al compromiso del Grupo Colonial de alcanzar en el año 2030 la neutralidad en emisiones de carbono, avanzando 20 años el objetivo anterior de neutralidad, que se situaba en el año 2050.

(1) Las políticas de la compañía están disponibles en <https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social>.

Dicho plan de descarbonización es mucho más ambicioso que el anterior, no solo en términos de objetivos de reducción de emisiones, sino también en términos de alcance de activos. Los dos principales KPI son la intensidad de carbono (huella de carbono total del portafolio en términos de ratio por metro cuadrado) y la intensidad energética (kWh/m²).

Adicionalmente, la compañía ha establecido un precio interno al carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización. Con dicho precio, cada tonelada de CO₂ tendría asociado un precio que se vería repercutido en la actividad y que permitiría tomar conciencia y gestionar las actividades hacia una producción y un consumo de energía lo más eficiente posible. El precio interno de carbono ha sido de 100 €/tCO₂e, precio muy ambicioso aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y que se aplica a toda nueva inversión que se lleva a cabo.

Plan director - Actuaciones específicas

El plan de descarbonización ha sido desarrollado por el Comité de ESG y aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y el Consejo de Administración del Grupo Colonial. Se ha trabajado en un plan de descarbonización, en el que se han analizado los datos activo por activo, en cada una de las ciudades donde opera el Grupo, analizando el estado actual y las características de forma individual y evaluando su potencial de eficiencia energética y de reducción de emisiones de carbono.

Grupo	
A Ventilación y clima	43%
B Mejora automatización y control BMS	19%
C <i>Relamping</i>	37%
D Solar fotovoltaica	1%
Total	100%

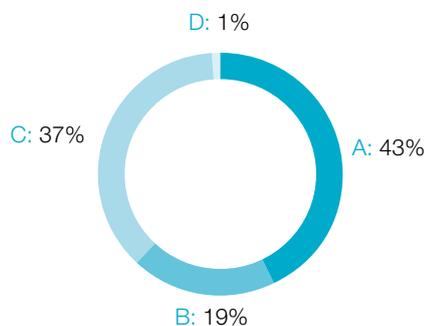
Para la realización de este plan de descarbonización se analizó el estado actual y las características de cada activo de forma individual, evaluando su potencial de eficiencia energética, con el objetivo de identificar todas las opciones de mejora, así como las posibilidades de implantación de energías renovables y demás mecanismos de descarbonización.

El plan director, que analiza las distintas actuaciones en cuanto a descarbonización, ha sido aprobado con una inversión de 50 €m en CAPEX vinculado al Plan de Descarbonización a distribuir en los próximos cinco años.

El Grupo Colonial ha aprobado realizar una serie de mejoras en cuatro grandes grupos de actividad:

- A. Ventilación y clima: sustitución de sistemas de climatización e instalación de equipos más eficientes.
- B. Mejora en la automatización y el control de los edificios: PropTech 2.0.
- C. *Relamping*: iluminación LED y sistemas de regulación y control de la iluminación.
- D. Placas solares fotovoltaicas: instalación de sistemas solares fotovoltaicos para autoconsumo.

Dichas actuaciones implicarán una reducción de la energía y una reducción de las emisiones de CO₂ de la cartera.



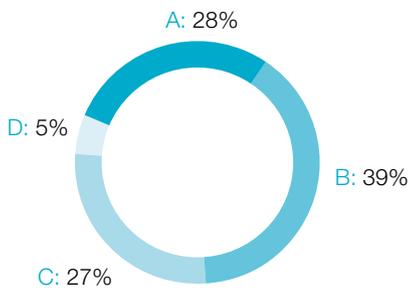
Este plan de descarbonización está destinado a actuar sobre un perímetro de 59 activos, 17 en Barcelona, 30 en Madrid y 12 en París, que suponen 786.008 m² y un valor de mercado de 9.126 €m.

La distribución de las actuaciones por mercados es la siguiente:

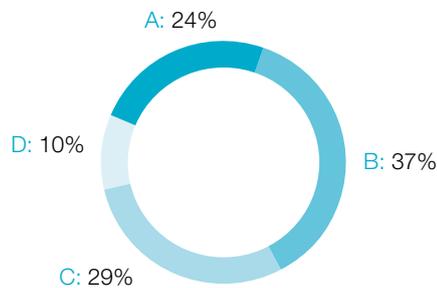
	Barcelona	Madrid	París
Nº activos por actuaciones	39	85	29
Actuación A	5	18	10
Actuación B	17	27	12
Actuación C	14	27	7
Actuación D	3	13	0

▼ Desglose por actuaciones

Valor de mercado



Superficie



Rentabilidad de CAPEX de descarbonización

A partir del precio interno del carbono, el precio de la energía y las estimaciones sobre los impactos en renta y valor, el Grupo Colonial ha desarrollado un modelo de rentabilidad de descarbonización (*carbon yield*) para priorizar adecuadamente las actuaciones en sostenibilidad.

En las nuevas adquisiciones, proyectos y rehabilitaciones, el Grupo Colonial calcula, adicionalmente a la TIR tradicional, una TIR de sostenibilidad (*green IRR*), incluyendo todos los costes y beneficios de mejorar la ecoeficiencia del activo analizado.





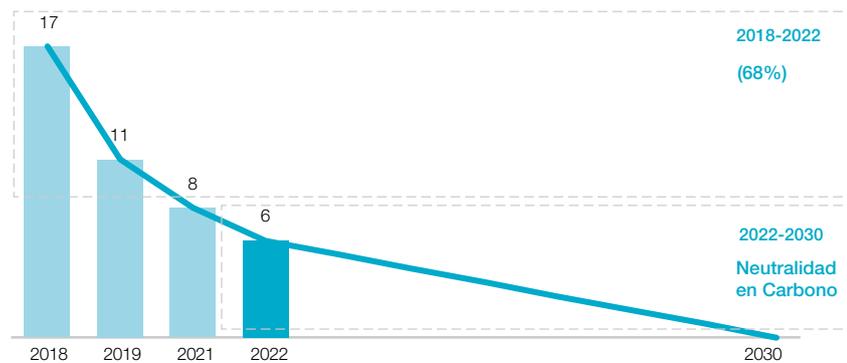
Objetivos del Plan de descarbonización 2018-2030

El Plan de descarbonización aprobado establece el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2030 todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono y, por ende, poder contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, alcanzando las máximas reducciones en huella de carbono y situándose en los niveles más bajos en el sector europeo. El Grupo Colonial aspira a lograr esta neutralidad en carbono a partir de las actuaciones específicas indicadas anteriormente.

En términos del KPI de intensidad de emisiones de carbono alcances 1 y 2 (KPI que permite comparar con otras compañías del sector), el Grupo Colonial ha logrado una reducción sustancial de la intensidad de carbono alcanzando un nivel de 6 kgCO₂e/m², una de las ratios más bajas del sector (equivalente a una reducción del 68% desde el nuevo año base 2018).

El objetivo a largo plazo pasa por alcanzar en ocho años la neutralidad de carbono total, es decir, en el año 2030.

▼ Intensidad Alcances 1 y 2 (kgCO₂e/m²)



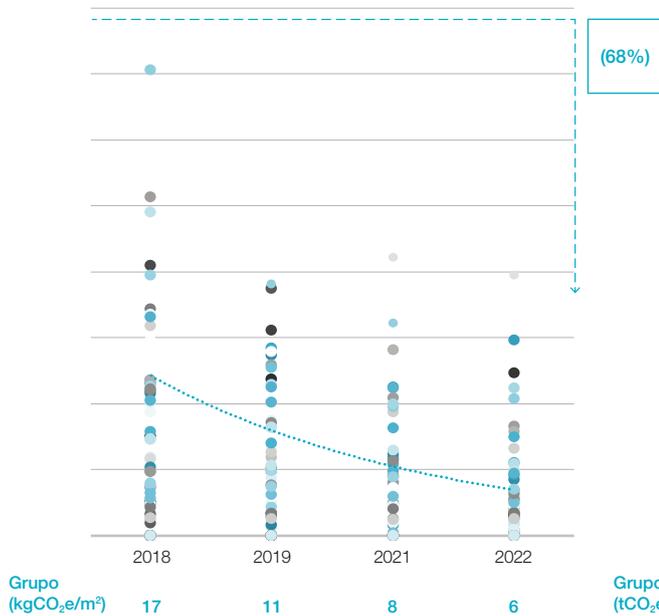
Intensidad en kgCO₂e/m² e intensidad en valor tCO₂e/€m

Los avances granulares en el plan de descarbonización se muestran en los gráficos que figuran a continuación.

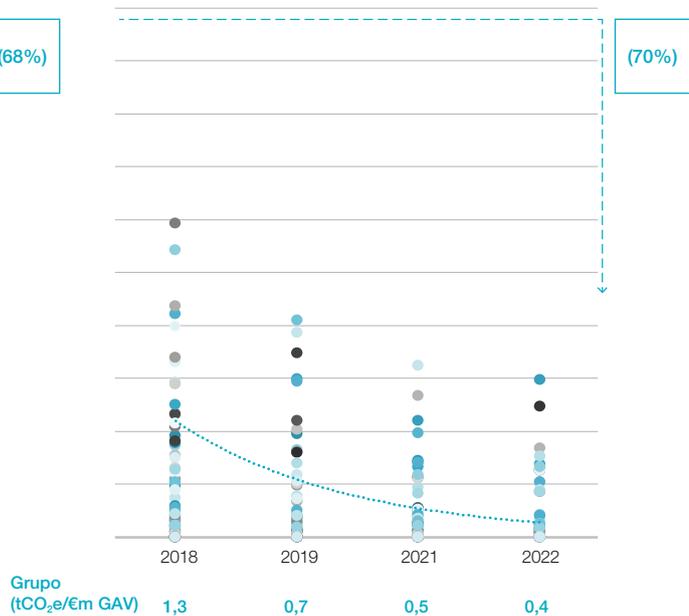
Con el fin de medir las emisiones de carbono por valor de euros invertidos, se reporta la progresión de esta intensidad, medida en términos de toneladas de emisiones alcances 1 y 2 generadas por cada millón de euros de valor de la cartera de activos.

En el año base 2018, la intensidad de emisiones de carbono alcances 1 y 2 era de 1,3 toneladas por millón de euros invertido. A 31 de diciembre de 2022, dicha cifra se ha reducido significativamente: por cada millón de euros de valor de nuestros activos se emiten únicamente 0,4 tCO₂e, una reducción del 70% respecto al año 2018.

▼ Intensidad Alcances 1 y 2 (kgCO₂e/m²)



▼ Intensidad Alcances 1 y 2 (tCO₂e/€m GAV)



Estrategia de transición más allá del plan de descarbonización

El Grupo Colonial es plenamente consciente del importante papel que desempeña el sector inmobiliario tanto en la transición hacia una economía sin emisiones de carbono como en la prevención de las consecuencias que conlleva el cambio climático en su sentido más amplio. Esto supone que la actuación no solo se limita al ámbito de la eficiencia energética y a las emisiones de carbono, sino que va más allá de los objetivos específicos del plan de

descarbonización. Por consiguiente, el Grupo Colonial tiene un plan estratégico de sostenibilidad ambiental con otras importantes métricas analizadas, lo que optimiza la gestión sostenible de toda nuestra actividad.

En este sentido, el Grupo Colonial tiene una matriz de seguimiento de los objetivos de sostenibilidad tanto a largo como a corto plazo y que muestra los siguientes KPI:

▼ Objetivo Business Plan 2018-2030

	Objetivo estratégico 2030	Var. LFL 18/22	Avances Business Plan
1. Reducción de la intensidad de las emisiones GEI Scope 1&2 Reducción kgCO ₂ e/m ²	neutralidad de carbono	(69%)	✓
2. Reducción de la intensidad energética Reducción kWh/m ²	> (10%)	(20%)	✓

▼ Objetivo Business Plan 2018-2030

	Objetivo estratégico 2030	Inicio	2021	2022	Avances Business Plan
3. Certificados Energéticos/ambientales cartera en explotación de Oficinas					
> Certificados de Eficiencia Energética	100%	100%	100%	100%	✓
> Certificados BREEAM/LEED/HQE	100%	90%	95%	95%	✓
4. Máxima Certificación Energética en Proyectos de Oficinas	100%	0%	100%	100%	✓

Biome

- BREEAM Refurbishment: Excellent
- LEED Core and Shell: Gold
- HQE Rénovation: Exceptionnel
- BBC-Effinergie: Rénovation
- BBKA: Rénovation
- Biodiversity: Excellent
- Wired score: Gold



Louvre Saint-Honoré

- BREEAM Refurbishment: Very Good



Rives de Seine

- BREEAM Refurbishment: Excellent
- HQE Rénovation: Exceptionnel
- BBC-Effinergie: Rénovation
- BBKA: Rénovation
- Biodiversity: Excellent
- Wired score: Gold



5. Análisis de Ciclo de vida para proyectos

- > Identificación de todas las fases del ciclo para introducir mejoras
- > Ya se está aplicando en todos los activos de Colonial con un enfoque de sostenibilidad
- > Involucración de todos los proveedores en los objetivos de sostenibilidad: desde el diseño, la demolición, la construcción y el mantenimiento

▼ Objetivo *Business Plan* 2018-2030

	Objetivo estratégico 2030	Inicio	2021	2022	Avances <i>Business Plan</i>
6. Aprovechamiento verde / compra de energía renovable	> 70%	0%	70%	73%	✓
<ul style="list-style-type: none"> > Adquisición de un 89% de energía renovable en 2021 en los portafolios de Madrid y Barcelona > Adquisición de un 46% de energía renovable en el portafolio de París 					
7. Cobertura de KPI análisis para el 100% del portafolio de oficinas en explotación					
<ul style="list-style-type: none"> > Energía > GH <i>Scope</i> 1&2 > Agua 					
	100%	74%	100%	100%	✓
	100%	75%	100%	100%	✓
	100%	74%	96%	100%	✓
8. Gestión de residuos / Economía Circular	85%	n. d.	99%	97%	✓
<ul style="list-style-type: none"> > El 99% de los residuos generados no peligrosos y peligrosos en Barcelona y Madrid han sido reciclados o recuperados > El 69% de los residuos generados no peligrosos y peligrosos en París serán reciclados o recuperados 					
9. Cláusulas ESG con todos los proveedores significativos	100%	0%	100%	100%	✓
<ul style="list-style-type: none"> > Los 111 proveedores más significativos en Barcelona y Madrid incluyen cláusulas ESG > Los 39 proveedores más significativos en París incluyen cláusulas ESG 					
10. Green Clauses para todos los nuevos clientes	100% nuevos clientes	–	87%	100%	✓
<ul style="list-style-type: none"> > Contratos <i>Green</i> incorporados a todos los nuevos contratos en París > Contratos <i>Green</i> incorporados desde principios de 2021 a todos los nuevos contratos en Barcelona y Madrid 					

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



Posicionamiento estratégico y emisiones de carbono

Uno de los pilares fundamentales de la estrategia del Grupo Colonial reside en ofrecer oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, por lo que todos los activos de la compañía se encuentran situados en las mejores zonas de las ciudades en las que opera. Este hecho característico de

nuestro portafolio no solo permite a empleados y clientes disponer de los servicios propios de las zonas céntricas de las ciudades, sino que, además, supone una optimización del desplazamiento a las oficinas y, por consiguiente, una reducción de la huella de carbono.

▼ París



▼ Madrid



▼ Barcelona



El Grupo Colonial tiene un 78% de su portafolio situado en áreas de centros de negocio (CBD) y un 99% en centros de ciudad. Asimismo, prioriza el posicionamiento alrededor de importantes núcleos de transporte como son grandes estaciones de tren y metro. En particular, uno de los principales proyectos de Madrid se encuentra junto a la estación de Atocha y tres grandes activos de París se sitúan junto a las estaciones Gare de Lyon, Gare de Montparnasse y Gare du Nord. Este posicionamiento permite optimizar el tiempo de transporte *–commute time–* a todos los usuarios de los activos de Colonial.

Esta excelente accesibilidad característica de las zonas CBD permite reducir las emisiones relacionadas con el desplazamiento a los puestos de trabajo debido principalmente a dos factores; en primer lugar, afecta en gran medida a la decisión de los usuarios al elegir

su medio de transporte, reduciendo el porcentaje de personas que optan por utilizar transportes con mayor impacto en términos de huella de carbono, y, en segundo lugar, supone una disminución de la distancia desde sus domicilios hasta los edificios de la compañía.

En nuestro portafolio de París, los activos están ubicados a menos de siete minutos de una estación de metro, hecho que se ve reflejado directamente en los medios de transporte utilizados por los usuarios de la oficina. Como consecuencia, esto supone un menor tiempo de *commute* y una menor emisión de carbono. Según la última encuesta de satisfacción, el tiempo medio de los usuarios en llegar a nuestras oficinas se sitúa muy por debajo del promedio observado en Île-de-France y, según la encuesta *Paris Workplace 2021*, especialmente inferior a la duración máxima.

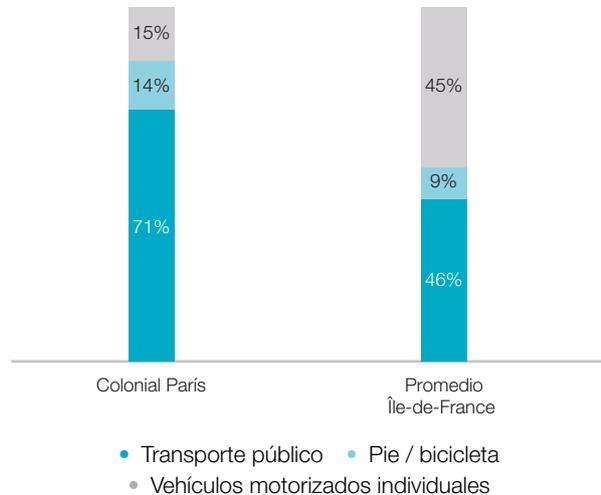


▼ Colonial París - Medios de transporte utilizados por los usuarios(*)

En consecuencia, la distribución de los medios de transporte utilizados por los usuarios muestra una clara preferencia por la movilidad sostenible. En particular, el 71% utilizan transporte público frente al 46% de media en Île-de-France, 25 puntos porcentuales por encima.

El 15% utiliza transporte individual, cifra significativamente inferior a la media. Por último, el 14% de los usuarios van a la oficina caminando o en bicicleta.

Dada la centralidad del portafolio del Grupo Colonial, los usuarios de las oficinas de SFL tienen un menor impacto de carbono correspondiente a una intensidad anual estimada de 235 kgCO₂e⁽¹⁾ por usuario, cifra seis veces inferior respecto a la media por trabajador en Île-de-France y cuatro veces inferior al promedio de Francia.



(*) Promedio Île-de-France de un estudio del INSEE de 2021 basado en un censo de 2017.

▼ Comparación de los impactos de carbono en los desplazamientos - Francia⁽¹⁾

	París - Suburbios	Corona Île-de-France	Francia	Grupo Colonial - Portafolio Francia
Distancia media al trabajo en km	14	24	13	24
Intensidad de carbono en gCO ₂ e/km	105	143	155	22
Intensidad anual de carbono por usuario en kgCO ₂ e/an	662	1.478	906	235

(1) Estimación aproximada en base a datos estadísticos de la ciudad de París.



5.4.2 Science Based Targets initiative (SBTi) y Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

Science Based Targets initiative (SBTi)



Para afianzar el compromiso del Grupo con el Acuerdo de París, Colonial se comprometió con la Science Based Targets initiative (SBTi) a establecer unos objetivos de reducción de emisiones alineados con la ciencia y con la limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 1,5 °C, objetivo muy ambicioso.

Nuestra trayectoria de descarbonización ha sido aprobada por SBTi, lo que ha afianzado dicho compromiso. Por lo tanto, nuestro objetivo es compatible con la reducción del 50% de las emisiones de los alcances 1 y 2 (*market-based*) en términos absolutos de toneladas de CO₂e entre 2018 y 2030, tal y como establece el enfoque para pymes desarrollado por SBTi.

Esto implica que los objetivos del Grupo Colonial se basan en las directrices consideradas necesarias por la ciencia climática más reciente para cumplir los objetivos del Acuerdo de París, lo que proporciona un claro camino para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero de forma significativa y efectiva.

Teniendo en cuenta la evolución esperada y el incremento del protagonismo de la eficiencia energética, formalizar el compromiso con SBTi proporciona otros beneficios importantes desde el punto de vista estratégico, tales como el incremento de la resiliencia frente a futuras regulaciones; la estimulación del crecimiento, de la innovación y de la competitividad, y el aumento de la confianza de los grupos de interés. Ofrece, además, apoyo y validación por expertos técnicos.

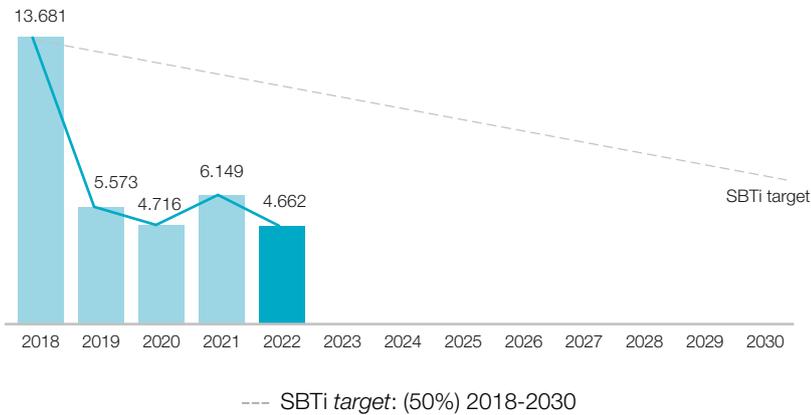
Analizando los resultados del caso de estudio del portafolio de Francia, se observa una relación directa entre el posicionamiento estratégico de los activos y el uso de transporte sostenible, reduciendo así la cantidad de carbono emitido a la atmósfera por nuestros clientes.

Teniendo en cuenta este potencial impacto, facilitar un desplazamiento más sostenible resulta un factor relevante a considerar en el desarrollo de la estrategia de descarbonización del Grupo.

Por lo tanto, la adhesión a SBTi no solo corrobora que las acciones que Colonial está llevando a cabo son las adecuadas para mitigar el cambio climático, sino que también proporciona una visión del punto de partida a tener en cuenta para optimizar la elaboración de nuestros objetivos. Ello nos permite dar un paso adelante respecto a estas medidas estrictamente necesarias y elaborar un plan de acción más ambicioso construido sobre esta base científica.

▼ Emisiones de CO₂e alcances 1 y 2 (market-based)

tCO₂e Market-Based



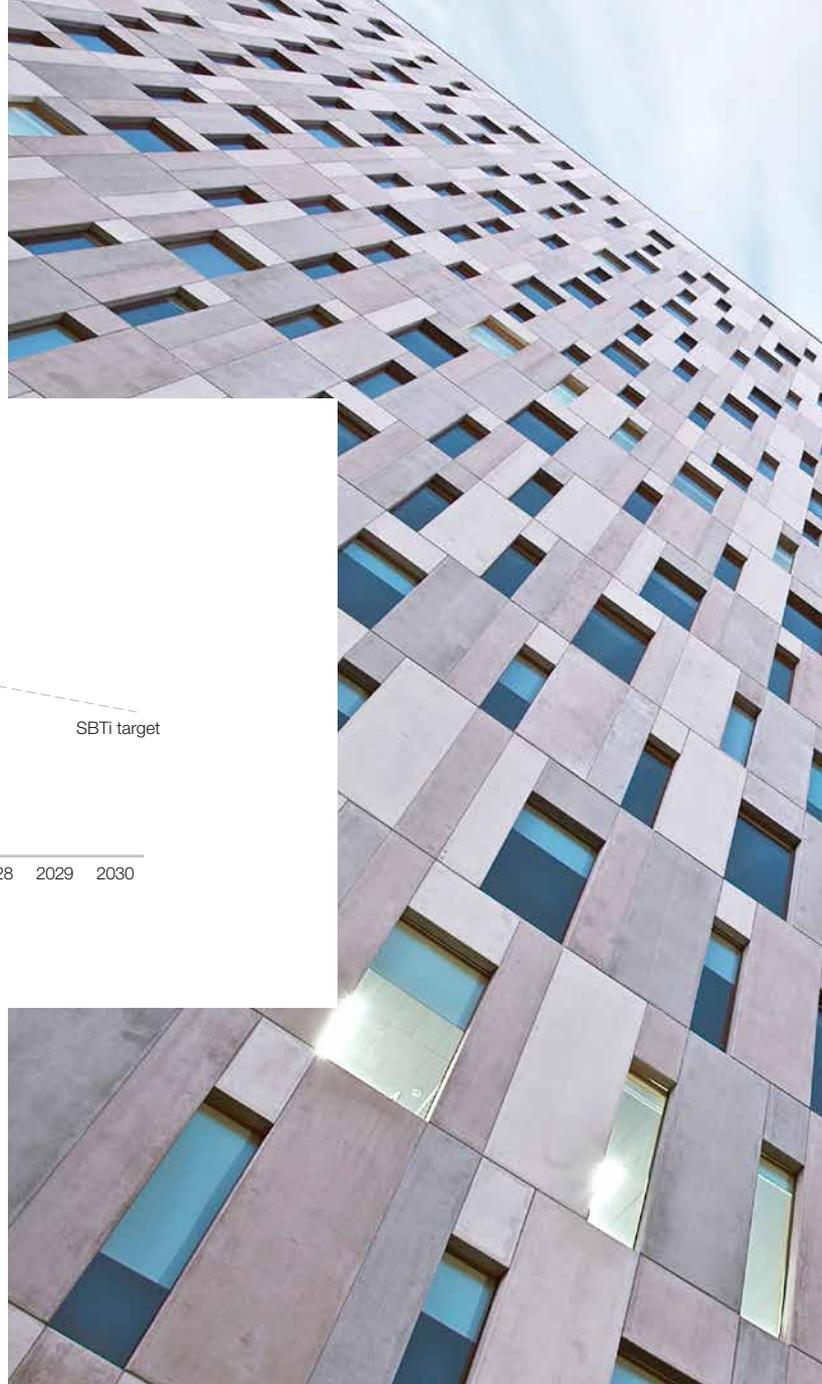
Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



La iniciativa Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ha sido desarrollada por la Unión Europea junto con diferentes universidades, con el respaldo del programa de innovación de la Unión Europea Horizonte 2020, para lograr el objetivo de descarbonizar el sector inmobiliario en 2050 siguiendo los objetivos establecidos en el Acuerdo de París de limitación del calentamiento global por debajo de los 1,5 °C respecto a niveles preindustriales.

CRREM consiste en una herramienta que permite evaluar el desempeño energético de los activos y calcular la huella de carbono generada, así como analizar el grado de alineación del portafolio respecto al cumplimiento de los objetivos establecidos, una mayor exigencia regulatoria en términos de eficiencia y las futuras expectativas de mercado, evitando la obsolescencia de los activos y la potencial depreciación que podría derivarse.

La herramienta proporciona trayectorias específicas de descarbonización para cada tipo de uso y en función del país en el que se encuentre ubicado el activo. Esta distinción permite a Colonial analizar de forma precisa sus activos de oficinas, diferenciando entre los dos países en los que opera la compañía. Por lo tanto, permite llevar a cabo un estudio concreto del riesgo de obsolescencia para cada activo, lo que facilita la detección de los edificios más intensivos en



carbono o energía que suponen un mayor riesgo de transición y posibilita destinar de forma óptima la inversión necesaria para revertirlo.

Asimismo, CRREM está alineada y colabora con otras iniciativas y organizaciones internacionales tales como SBTi, GRESB y TCFD, entre otras, hecho que implica una mayor armonización en las medidas llevadas a cabo por las compañías para mitigar la huella de carbono vinculada a la actividad inmobiliaria. Cabe destacar que, fruto de la colaboración técnica entre SBTi y CRREM, las trayectorias que se indican han sido desarrolladas conjuntamente entre ambas iniciativas, garantizando así la consistencia de los diferentes estándares globales que resultan clave para hacer efectivos los objetivos.

Durante el año 2022, Colonial ha estudiado e iniciado la aplicación de la herramienta a su portafolio de activos para reforzar la estrategia de descarbonización del Grupo y facilitar así el alcance del objetivo de neutralidad en carbono



en el año 2030. La incorporación de CRREM permite una mejor perspectiva del nivel de preparación del conjunto de activos de Colonial ante las previsiones climáticas y de exigencia energética que afectarán a nuestra compañía, gracias al posicionamiento individual de los activos que se ha llevado a cabo. Este análisis de cada activo permite distinguir tanto aquellos edificios del Grupo que requieren una mayor inversión y un esfuerzo más intensivo para mejorar su eficiencia energética, como aquellos activos que actualmente ya están alineados con el objetivo 1,5 °C, permitiendo una distribución de la inversión más efectiva y evitando una obsolescencia prematura del portafolio. La integración de dicho estudio como parte de nuestra estrategia fortalece la exhaustividad de nuestro análisis, lo que facilita un mayor conocimiento del grado de acondicionamiento de cada activo y, a su vez, supone una mayor convergencia con los métodos que rigen los estándares globales. Por lo tanto, este trabajo de integración mejora la resiliencia de los activos de Colonial frente a futuras regulaciones y refuerza el plan de descarbonización existente.

5.4.3 Análisis del ciclo de vida y carbono incorporado

Integración de la visión de sostenibilidad en cada fase del ciclo de vida

El objetivo del Grupo de promover una economía circular es desarrollar y gestionar los activos inmobiliarios limitando el consumo de recursos naturales y la producción de residuos.

Se contribuye a reducir la huella de carbono mediante:

- > El uso racional de los recursos en la fase de obra, a través del diseño ecológico y la reutilización de materiales.
- > La recuperación y el reciclado de residuos relacionados con operaciones de desarrollo y explotación de edificios.
- > El control del consumo de agua en el patrimonio operativo.

Estos elementos tienen un gran impacto en la estrategia para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero. Las emisiones de carbono relacionadas con las actividades de desarrollo de nuevos activos y con los proyectos de rehabilitación representaron el 67% de la huella de carbono total del Grupo en 2022. Este impacto debe ser monitoreado con la mayor precisión posible y sus resultados deben guiar las decisiones de inversión y los procesos de construcción.

En el marco de su estrategia de sostenibilidad y con el fin de optimizar la ecoeficiencia de toda la cadena de valor, el Grupo Colonial aplica, a proyectos de rehabilitación y desarrollo de nuevos activos, el análisis integral del ciclo de vida (LCA por sus siglas en inglés, de *Life Cycle Analysis*).

Para todas las nuevas adquisiciones de edificios y renovaciones o bien grandes rehabilitaciones, el Grupo Colonial realiza un análisis exhaustivo de cada una de las fases del ciclo de vida del activo a considerar (adquisición, obras y rehabilitaciones, renovaciones y remodelaciones, gestión de inmuebles en explotación y reposicionamiento o venta del inmueble) más allá de la situación en el momento actual.

En este contexto, el peso del análisis se centra en las emisiones de gases de efecto invernadero asociadas con la fase no operativa de un activo, es decir, las emisiones liberadas a través de la extracción, la fabricación, el transporte, el ensamblaje, el mantenimiento, el reemplazo, la deconstrucción, la eliminación y el final de la vida útil de los materiales y sistemas que componen un edificio. Todas estas emisiones forman el **carbono incorporado** y están presentes en todas las partes del ciclo de vida del activo.

El Grupo se ha comprometido, en todos los nuevos proyectos, a las siguientes actuaciones:

1. Análisis del ciclo de vida para todos los proyectos de rehabilitación, desarrollo de nuevos activos y remodelaciones importantes

El Grupo Colonial ha realizado análisis del ciclo de vida para todos los proyectos de rehabilitación, desarrollo de nuevos activos y remodelaciones importantes.

En España, los análisis de ciclo de vida se realizan de acuerdo con el enfoque *One Click LCA*, mientras que en Francia siguen el enfoque de la referencia BBCA (*Bâtiment Bas Carbone*).

En ambos enfoques, el análisis del ciclo de vida considera para todas sus fases los diferentes procesos de la cadena de valor, para evaluar los impactos medioambientales, así como la función del propietario en la comunidad y el beneficio futuro para la operatividad de los clientes.

Es importante destacar que el Grupo Colonial involucra en las estrategias del ciclo de vida del edificio a equipos de diseño, proveedores, contratistas, mantenedores y gestores técnicos. Su implicación en el plan estratégico de sostenibilidad es clave para así poder contar con una cadena de valor sostenible e integrada.

Asimismo, el análisis del ciclo de vida integral permite al Grupo Colonial poner en práctica una visión más amplia de su estrategia de descarbonización y disponer de una visión holística de reducción de la huella de carbono que conlleva desarrollar un proyecto desde el diseño hasta la venta, o hasta su obsolescencia. Las decisiones tomadas gracias al análisis del ciclo de vida permiten materializar beneficios operativos en materia de sostenibilidad, tanto a corto como a largo plazo.

La siguiente tabla muestra las distintas etapas del ciclo de vida de los edificios del Grupo Colonial:

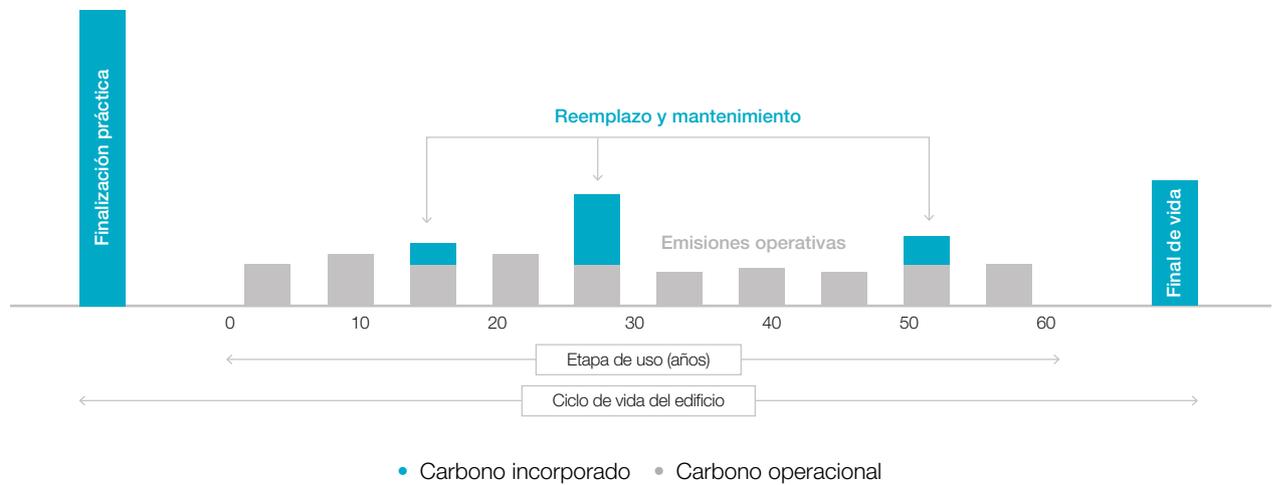
Etapas del ciclo de vida de los edificios	Carbono al inicio del ciclo de vida		Operaciones			Carbono al final del ciclo de vida
			Carbono incorporado	Carbono operacional		
Ciclo	Diseño	Construcción	Mantenimiento, reparaciones y renovaciones	Uso energía	Uso agua	Derribo, transporte y eliminación de residuos
Definición	Fases de producción y construcción de materiales antes del uso del edificio		Materiales y procesos necesarios para mantener el edificio durante su uso	Uso futuro del edificio		Derribo y demolición de un edificio después de su uso
	A1 a A3	A4 a A5	B1 a B5	B6 a B7		C1 a C4
Carbono incorporado			Carbono incorporado			



Dicho análisis permite analizar y gestionar de forma más específica la dinámica que siguen los diferentes edificios en la emisión de carbono a la atmósfera. Tal y como se refleja en el siguiente gráfico, las emisiones relacionadas con el carbono incorporado suponen un elevado porcentaje respecto el carbono emitido en las fases operacionales del ciclo de vida del activo. Asimismo, los esfuerzos en mejoras de eficiencia energética tradicionalmente han estado

focalizados en la fase operativa del ciclo de vida, dada la mayor concienciación del sector y la regulación más restrictiva, por lo que el impacto del carbono incorporado en el total de emisiones se espera que sea cada vez más significativo. Esto evidencia la necesidad de abordar eficazmente este porcentaje de emisiones para poder lograr el objetivo de descarbonización establecido.

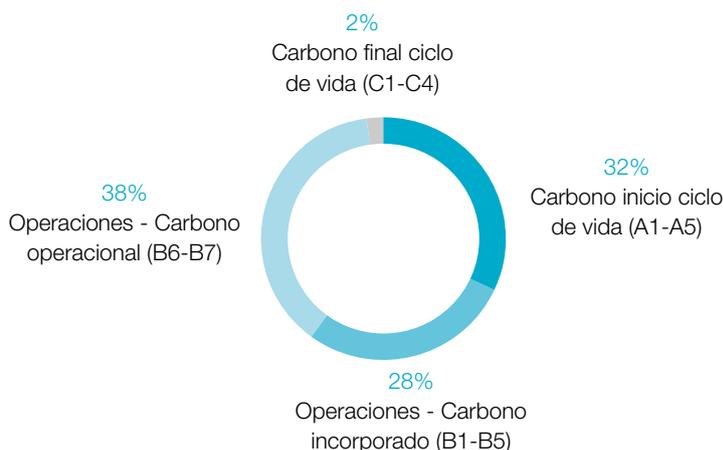
▼ Emisiones de carbono (kgCO₂)



Nota: Ilustración de LETI Embodied Carbon Primer.

El análisis del ciclo de vida de un activo resulta esencial para poder implementar mejoras en cada una de las fases de la cadena de valor con el objetivo de reducir su impacto medioambiental.

▼ Desglose de emisiones de GEI de los 2 principales proyectos españoles entregados en 2022



Los ACV realizados en los dos principales proyectos españoles entregados en 2022 (Miguel Ángel, 23 y Velázquez, 88) muestran que alrededor del 62% de las emisiones de GEI en todas las etapas del ciclo de vida de los edificios se deben al carbono incorporado, que se ha emitido o se emitirá durante las etapas de diseño y producto (32%), durante las etapas de mantenimiento, reparación y renovación durante el uso futuro del edificio (28%) y al final de su vida útil.

2. Limitar el carbono incorporado mediante la exploración de una gama exhaustiva de estrategias de reducción

La mitigación del carbono incorporado es un importante desafío para el sector inmobiliario. La necesidad urgente de limitar el calentamiento global y reducir las emisiones hace que sea indispensable buscar las estrategias de reducción que puedan resultar más efectivas para mitigar el carbono incorporado, dada su relevancia en el total de emisiones. Esta necesidad se ve agravada por otros factores, tales como las perspectivas de regulaciones cada vez más exigentes sobre el desarrollo de los edificios y los materiales utilizados, así como el potencial aumento de la escasez de recursos naturales y tensión en los precios de mercado con el aumento de los precios de los materiales. Dadas estas circunstancias, las estrategias que se plantean para poder reducir el carbono incorporado de nuestra actividad son las siguientes:

- > Compromiso de llevar a cabo un control preciso de las emisiones en toda la cadena de valor (categorías pertinentes de alcance 3 del protocolo sobre GEI).
- > Mejora del conocimiento sobre los impactos climáticos de los proyectos a través de la generalización de los análisis del ciclo de vida.
- > Uso generalizado de certificaciones de desarrollo como una forma de anticipar las regulaciones emergentes sobre edificios.
- > Fuerte asociación con empresas de construcción para incluir estándares más altos en el uso de materiales.
- > Estudios preliminares para limitar la destrucción en proyectos de renovación y reestructuración.
- > Monitorización de los materiales de construcción utilizados y sus impactos asociados.
- > Reutilización de materiales en el sitio o de otros sitios (mercados de materiales).
- > Mayor uso de alternativas de base biológica (madera, hormigón con bajo contenido de carbono...).

Después de explorar dichas estrategias de reducción en la etapa de diseño, los equipos continúan buscando nuevas mejoras potenciales.

Los análisis del ciclo de vida se actualizan entre las etapas de diseño y la finalización del proyecto.

Una vez analizados los resultados se observan elementos constructivos y fases del ciclo de vida que tienen mayor

potencial de mejora. Para dichos elementos se proponen mejoras que tengan repercusión en, al menos, uno de los siguientes puntos:

- > Mejora del desempeño de la fase operacional del edificio, es decir, que se necesite menos energía para que el edificio funcione según las necesidades establecidas.
- > Reducción del mantenimiento de materiales y elementos.
- > Aumento de la vida útil de infraestructura o sistemas.
- > Mejora del desmontaje o reciclado de los componentes al final de su vida útil.



Análisis del ciclo de vida Miguel Ángel, 23

Colonial adquirió el activo de Miguel Ángel, 23 al inicio de 2018 en el marco de la adquisición de Axiare Socimi, SA y su posterior fusión con Colonial.

El análisis del ciclo de vida ha permitido identificar palancas para optimizar el nivel de sostenibilidad del inmueble y, en consecuencia, maximizar la creación de valor.

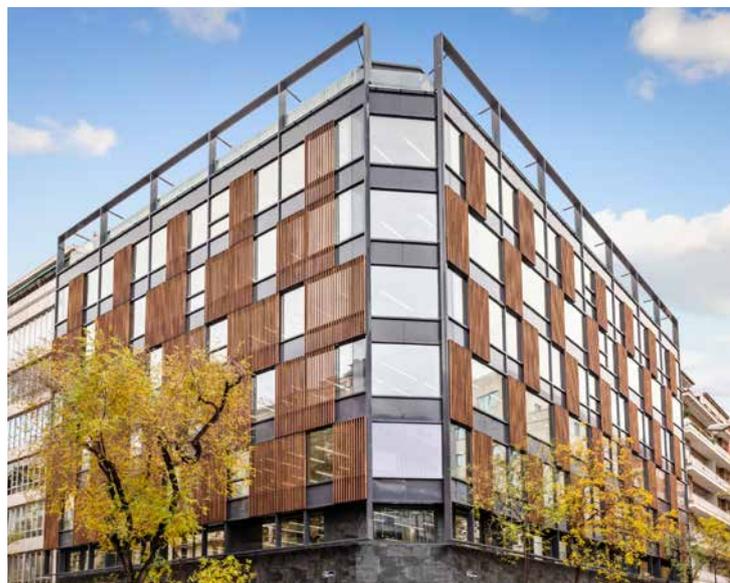
El proyecto de rehabilitación integral desarrollado por Colonial opta por la recuperación de material, reduciendo así la contaminación.

En cuanto a sostenibilidad se han fijado los objetivos de reducir las emisiones de CO₂ del edificio a niveles cercanos a cero, lo que convierte a este proyecto en uno de los primeros edificios de oficinas de consumo de energía casi nulo de Madrid. Para alcanzarlos, todo el desarrollo se ha amparado en estudios de coste óptimo en el ciclo de vida según el método establecido en la directiva europea de eficiencia energética en los edificios. Se han identificado una serie de alternativas de envolvente y de sistemas de climatización del edificio a lo largo de su vida útil para conseguir un consumo de energía casi nulo con la máxima calificación energética y con el objetivo de obtener la calificación “muy bueno” de BREEAM. Se ha trabajado en una fachada innovadora, reemplazando el muro cortina todo de vidrio convencional por una solución mixta de aluminio y madera con celosías exteriores resueltas con lamas de madera, lo que realza la apuesta por materiales con un menor CO₂ incorporado.

Fase de desarrollo: el proyecto y su diseño han cumplido, en cuanto a carbono, las exigencias de la Guía de Adquisición Responsable de Producto que sigue Colonial, teniendo en origen de forma cuantitativa un carbono incorporado de 6.398 tCO₂e, que se traduce en una ratio de 602 KgCO₂e/m² acorde a la estandarización de Carbon Heroes Benchmark (CHB).

Fase de obra: durante la fase de obra, el carbono incorporado se optimizó más gracias al trabajo coordinado de los diferentes equipos de trabajo y tener definido como objetivo prioritario la reducción de esta huella embebida, de tal forma que se redujo a 5.497 TCO₂e (537 KgCO₂e/m² ref. CHB), lo que supone un ahorro de 901 tCO₂e (65 KgCO₂e/m² ref. CHB). Esta mejora total supone un 14% adicional de ahorro, lo que es lo mismo, el equivalente a plantar cerca de 577 pies de la especie fresno de hoja estrecha más unos 1.440 pies de la especie pino resinero y mantener ambas cantidades de especies durante 35 años.

Diseño edificio de consumo de energía casi nulo: la madera es uno de los grandes protagonistas de esta rehabilitación, se convierte en un producto sostenible



cuando realmente la gestión de la misma y su reemplazo se hace de una forma responsable, por ese motivo en este proyecto se ha utilizado tecnología *blockchain* para garantizar la transparencia y la trazabilidad, ya que es una herramienta que impide que los datos puedan ser añadidos, eliminados o manipulados de cualquier modo *a posteriori* en todas las fases del proceso, tanto en el producto en sí como en el conjunto de la cadena. Proporciona trazabilidad desde el origen, proximidad, huella de carbono negativa, libre de deforestación y gestión forestal sostenible.

Los vidrios de las fachadas son del tipo vidrio triple con una baja transmitancia, lo que ha permitido que la estimación de los costes de operación y mantenimiento, y específicamente del consumo de energía eléctrica, sea similar al de los edificios con fachadas no acristaladas con grandes características en aislamientos.

El edificio dispone igualmente de una extensa instalación fotovoltaica, energía solar térmica en cubierta, así como un sistema de aerogeneradores para la producción de energía eólica (novedoso para un edificio de estas características), lo que permitirá satisfacer un alto porcentaje del consumo energético del edificio con fuentes renovables. También dispone de soluciones para la movilidad sostenible: plazas de recarga de vehículos eléctricos, aparcamiento de bicicletas, zonas de duchas y vestuarios que fomentarán el uso de transporte alternativo.

Por otro lado, el proyecto se diferencia por la búsqueda de la salud y el bienestar de sus usuarios gracias a la optimización de los caudales de ventilación, los filtros de alto rendimiento, la especificación de materiales bajo-emisivos en compuestos orgánicos volátiles (COV), iluminación diseñada sobre la base de unos criterios estrictos de salud, confort y eficiencia energética, áreas exteriores verdes en cubierta para el descanso de los ocupantes, etc.



Análisis del Ciclo de Vida Biome

Biome, inmueble de la década de 1960, está diseñado en una estructura racional de hormigón y metal que descansa sobre grandes postes de vigas, para ser el primer centro de congresos de París, antes de albergar durante cincuenta años la sede de la SMA, la histórica mutua de trabajadores de la construcción nacida durante las grandes obras de Haussmann.

SFL adquirió el edificio en 2017 con la ambición de transformarlo en un edificio icónico, sin equivalente en París, realizando un análisis de futura creación de valor económica y de sostenibilidad y con una *due diligence* técnica y medioambiental.

Teniendo en cuenta la importancia de este patrimonio, su contexto urbano y paisajístico sin precedentes, la operación de reestructuración va más allá de una simple transformación. Los equipos de arquitectos-diseñadores consideraron el proyecto en un enfoque participativo de la renovación urbana y una relectura benévola de la historia constructiva y estética de lo existente. Apostaron por un proyecto ambicioso, humano, inscrito en el futuro de la arquitectura terciaria.

Aprovechamiento de materiales: la particularidad de esta operación es su capacidad para aprovechar los materiales existentes en todos estos aspectos, conservando el 80% de las plantas iniciales. Se han reutilizado más de 400 m²

de piedras de fachada, y se ha reutilizado mármol en forma de granito en las nuevas instalaciones sanitarias. Más del 60% del hormigón vertido procede de alternativas menos intensivas en carbono y el 86% de las losas de falso suelo, es decir, más de 11.000 m², también se han reutilizado. Estas iniciativas representan cerca de 2.500 tCO₂e evitadas.

Reestructuración del edificio: la reestructuración se basa en el diseño estructural del edificio patrimonial para liberar los pisos de trabajo y crear nuevas fachadas de alto rendimiento que sean más transparentes para la ciudad. En el sótano, el antiguo nivel de estacionamiento se restaura a la vida del edificio mediante un trabajo topográfico en el suelo que permite imaginar aperturas generosas, para jugar con la diferencia de altitud para crear valles y así aportar un máximo de luz natural en este enclave. En la planta baja, la base arquitectónica y ajardinada del proyecto, diseñada como un dispositivo unitario de los edificios, destacan los elegantes postes de hormigón cincelado.

Revegetación: el jardín central, de 1.300 m², plantado con una treintena de árboles, incluyendo tallos altos gracias a un pozo abierto de 15 m donde se distribuye todo el recinto, vestíbulo, club, oficinas, niveles inferiores. En cada planta se han transformado las terrazas técnicas existentes en espacios ajardinados accesibles duplicando la superficie vegetada, dando la impresión de trabajar no “al lado”, sino “en” la naturaleza.

Tras el trabajo de rehabilitación realizado en el activo, se han obtenido espacios luminosos y modulares para adaptarse a las necesidades de los clientes, con servicios para el bienestar del cliente: sala de fitness, restaurante, grandes terrazas ajardinadas accesibles en cada planta del inmueble, así como instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos.

Biome se ha entregado a finales del ejercicio 2022 y es un claro ejemplo de inmueble sostenible, ya que cuenta con triple certificación: HQE Excepcional, BREEAM Rehabilitación Excelente y LEED Gold. Asimismo, cabe destacar que fue seleccionado como uno de los primeros edificios en París en obtener la etiqueta BBCA (Low Carbon Building) Renovation y, además, se etiquetará como Biodiversity Excellent, resaltando el importante esfuerzo de revegetación realizado.





Análisis del Ciclo de Vida Velázquez

El proyecto de Velázquez, 86 en Madrid supone un espacio activo diseñado para ser vivido por los usuarios como una experiencia, poniendo en valor los lugares abiertos, dinámicos y flexibles, pero sobre todo espacios físicos que conecten con las personas, generando *engagement* y potenciando la cultura de empresa. Dentro de las líneas rojas para llevarlo a cabo, en la fase de diseño se tuvo en cuenta el análisis de ciclo de vida del proyecto, con el claro objetivo de poder incidir y reducir la contaminación en su fase de rehabilitación.

Todo el desarrollo se ha amparado en estudios de coste óptimo de ciclo de vida. Se han identificado una serie de alternativas de envolvente y de sistemas de climatización del edificio a lo largo de su vida útil para conseguir un edificio de consumo de energía casi nulo con la máxima calificación energética y con la obtención de la calificación "Platinum" del sello LEED.

El proyecto y su diseño han cumplido, en cuanto a carbono, las exigencias de la *Guía de Adquisición Responsable de Producto* que sigue Colonial, teniendo en origen de forma cuantitativa un carbono incorporado de 12.140 tCO₂e, que se traduce en una ratio de 495 KgCO₂e/m², acorde con la estandarización de Carbon Heroes Benchmark (CHB). Para ponerlo en escala, comparando este proyecto con otro *Business As Usual* del Royal Institute of British Architects (RIBA), el impacto ha sido de 7.286 tCO₂e, menor, o lo que es lo mismo, el equivalente a plantar cerca de 4.587 pies de la especie fresno de hoja estrecha más unos 11.603 pies de pino resinero y mantener ambas cantidades de especies durante 35 años.

En cuanto al carbono operacional, el inmueble cuenta con la máxima calificación energética, que acredita el bajo coste energético de su gestión diaria. En parte se



ha conseguido gracias a los vidrios de las fachadas con una baja transmitancia.

El edificio dispone de una extensa instalación fotovoltaica, soluciones para la movilidad sostenible, bajo impacto en huella hídrica, etc. También se persigue la búsqueda de la salud y el bienestar de sus usuarios con la optimización de los caudales de ventilación, los filtros de alto rendimiento, el control exhaustivo de las condiciones ambientales, la especificación de materiales bajo emisivos en compuestos orgánicos volátiles (COV), la iluminación diseñada a partir de unos criterios estrictos de salud, confort y eficiencia energética, ascensores inteligentes, una gran cantidad de luz natural en los espacios de trabajo, áreas verdes en entornos naturales al aire libre, una ubicación estratégica dentro de la red de transporte público urbano que favorece el uso del mismo, etc.



▼ Resultados obtenidos en el análisis del ciclo de vida

Activo	Ciudad	m ² LCA	Embodied Carbon (TnCO ₂ e)	Embodied Carbon (kgCO ₂ e/m ²)	Intensidad operativa(*) edificio finalizado (kgCO ₂ e/m ² /año)	Fin proyecto
#Cloud	París	34.650	29.730	858	7	2015
83 Marceau	París	10.145	8.938	881	9	2S 2021
Biome	París	18.204	12.816	704	7	2S 2022
Cézanne Saint-Honoré	París	9.725	5.229	538	9	1S 2022
Miguel Ángel, 23	Madrid	9.140	5.497	601	5	2S 2022
Velázquez, 88	Madrid	17.660	12.053	683	7	2S 2022
Plaza Europa, 34	Barcelona	15.869	14.312	902	11	1S 2023

Notas: En España se aplica la metodología "One Click LCA", en Francia se aplica según el BBCA.

(*) Calculada en base a la intensidad operativa media de todo el ciclo de vida y/o intensidad operativa post entrega del proyecto.

Como resultado de los continuos esfuerzos de la compañía para mejorar su desempeño ambiental en todo el ciclo de vida de sus activos y las estrategias de mejora explicadas anteriormente, los últimos proyectos llevados a cabo se han realizado siguiendo los mejores estándares y metodologías, con lo que se ha conseguido una mejora tanto en la cantidad de carbono incorporado que genera el propio proyecto –que se sitúa en los valores más bajos del sector– como en la posterior intensidad de carbono que emitirá durante la futura fase operativa del activo.

Cabe destacar, entre los siete proyectos analizados, el caso del activo Biome, calificado como el primer activo BBCA *Low Carbon Building*.

Por lo tanto, esta excelencia en el desarrollo de los proyectos que posibilita el análisis LCA incrementa la eficiencia del conjunto de los activos del Grupo, a la vez que consigue una reducción de la huella de carbono generada en los próximos años, durante la fase en que el activo está en uso.



5.4.4 Digitalización como acelerador de ecoeficiencia

El *business plan* de sostenibilidad ambiental se sustenta en gran parte en la digitalización. En este sentido, el Grupo Colonial mantiene una apuesta fuerte por la innovación a través del desarrollo y la implantación de la tecnología PROPNET, que está permitiendo optimizar el uso de los espacios gestionados por la compañía.

Dentro del Grupo existe un Comité de Innovación que hace un seguimiento de aquellos puntos que pudieran ser más vanguardistas en esta cuestión. Asimismo, operativamente hay equipos de profesionales multidisciplinares centrados en la innovación y la digitalización de los activos, para poder monitorizar los resultados de aquellas medidas ya implementadas que permiten una mejora continua, así como para fijarse nuevos desarrollos, siempre focalizándose en los siguientes objetivos de optimización:

- > Medioambiental.
- > Bienestar de los ocupantes.
- > Control de costes.

Ello se ha materializado gracias a las iniciativas llevadas a cabo en los últimos años, que se explican a continuación.

Proyecto PropTech - Digitalización del portafolio

Los inmuebles operados por Colonial tienen estandarizado el sistema de gestión de los edificios, conocido como Building Management System (BMS). Esta digitalización permite controlar, *in situ* y también en remoto, todas las instalaciones que representan un consumo de energía significativo en los edificios, alertando de forma predictiva sobre posibles comportamientos anómalos en el funcionamiento de las instalaciones y facilitando la toma de decisiones automatizada para su solución.

Los sistemas integran equipos de medición de consumos energéticos y de agua que contabilizan en tiempo real la demanda general de cada inmueble, así como las demandas parciales de cada tipo de instalación que sean más representativas. En la actualidad se monitorizan 2.435 medidores energéticos, que aportan 4.015 variables.

La información de consumos energéticos está recogida en un sistema de gestión, conocido como Energy Management

System (EMS), que permite monitorizar y telegestionar en tiempo real los consumos de forma general y granular. Esto permite detectar ineficiencias generadas por desviaciones de funcionamiento de las instalaciones o patrones de conducta inadecuados de los operarios de mantenimiento de los edificios y de los usuarios.

Todos los datos históricos desde 2015 son custodiados, con la finalidad de analizar detalladamente la mejora en el desempeño energético y ambiental.

Tener monitorizados los inmuebles con un alto grado de detalle permite disponer de una gran cantidad de datos para analizar su comportamiento energético y aprender, con objeto de tomar mejores decisiones a la hora de diseñar y proyectar.

Asimismo, este proyecto ha reforzado ampliamente los sistemas de seguridad de los activos (control de accesos, sistemas de vigilancia y antiintrusión, reconocimiento de imágenes, lectores de matrículas, etc.), con lo que se ha mejorado la seguridad de los usuarios y del edificio. Profesionales de la seguridad realizan una monitorización en remoto y en continuo las 24 horas del día y los 365 días del año.

Cabe destacar que Colonial, junto con otras empresas referentes del sector inmobiliario, ha invertido en Fifth wall, primer fondo europeo centrado en tecnologías para la industria inmobiliaria global. Fifth Wall tiene como objetivo acelerar la adopción de la innovación PropTech europea, invirtiendo en *startups* europeas con gran potencial y proporcionando oportunidades de coinversión junto con los principales fondos tecnológicos inmobiliarios norteamericanos de la empresa.

ED-I - Valor añadido para el cliente enfocado principalmente a la sostenibilidad

Con el fin de seguir innovando y aportando un valor proactivo a la gestión de clientes, Colonial ha acercado las tecnologías recogidas en el apartado anterior poniendo a disposición del cliente y usuario final una serie de servicios apoyados en toda la transformación digital que ha realizado en los últimos años. Para ello ha lanzado la solución de servicio ED-I, creada para cubrir las necesidades de este particular grupo de interés dentro de los edificios. ED-I es el nombre escogido para que los usuarios se familiaricen con él de una forma amigable, anteriormente se le llamaba Proyecto PROPNET.

ED-I es una iniciativa interna de Colonial junto con sus proveedores de servicios mediante la que dirige toda su estrategia de gestión de portafolio hacia el cliente. Por medio de la recopilación y la centralización de datos en una sola plataforma, este uso que se da a la tecnología permite a Colonial:

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

Con ED-I, Colonial consigue, mediante inteligencia artificial, prever las necesidades del cliente según sus patrones de comportamiento, ya que esta solución permite medir el confort del usuario o cliente en el espacio que ocupa y controlar todas las instalaciones que afectan a su confort.

Para poner un ejemplo, con sensores ambientales distribuidos por varias zonas de los espacios de trabajo de una planta, se pueden monitorizar y analizar mediante algoritmos diferentes variables de confort (temperatura, humedad relativa y concentración de CO₂) y ajustar de forma automática y con precisión las instalaciones para mantenerlas durante toda la jornada de trabajo en el punto óptimo de confort y, por ende, de máximo rendimiento energético.

La implantación de esta plataforma nos permite conocer mejor a nuestros clientes en función de su experiencia actual y así poder satisfacer sus necesidades de forma más eficiente y rápida.



Asimismo, ED-I prioriza la sostenibilidad de los edificios de Colonial. Esta herramienta permite medir la huella de carbono del edificio, controlar el uso de recursos para reducir y optimizar los consumos de energía y seguir aprendiendo para cada vez poder diseñar nuevos activos y espacios con la máxima eficiencia posible. Desde el punto de vista de los clientes, la primera consecuencia directa es su propia mejora en su desempeño y calificación ESG.

Este conjunto de servicios cómplices de la digitalización son una realidad que se hace transversal a todos aquellos inmuebles que opera y gestiona directamente la compañía, habiéndose llevado a cabo de forma gradual esta transformación hasta la cobertura completa de que se dispone actualmente. Todos los nuevos proyectos de Colonial estarán preparados para ofrecer ED-I de partida.





Plataforma de gestión y monitorización de datos - Deepki



Con el objetivo de digitalizar la gestión y el seguimiento de los datos referentes a los principales indicadores en materia de sostenibilidad, durante el año 2022 se ha llevado a cabo la implantación de la herramienta digital Deepki, recomendada tanto por EPRA como por GRESB y especializada en el sector inmobiliario. Ello proporciona diferentes ventajas operativas para la compañía, entre las que destacan las siguientes: una amplia base de datos del sector que permite la elaboración de diferentes *benchmarks*, capacidad de elaborar estimaciones a corto plazo a partir de los datos recopilados por la propia plataforma, modelos predictivos que permiten la detección de anomalías y potenciales ahorros, centralización de toda la información en diferentes cuadros de mando adaptados a nuestra estrategia y un análisis de la resiliencia de los activos frente al cambio climático, entre otras. Adicionalmente, aporta un enfoque internacional debido al uso extendido de la herramienta en el sector inmobiliario europeo. Estas funciones permiten al Grupo optimizar la implementación de su estrategia y acelerar la consecución de los objetivos establecidos por la compañía y la neutralidad en carbono.



Digitalización de la cartera - Segunda fase

Los procesos de innovación en Colonial son continuos, buscando de forma activa nuevas soluciones de digitalización y transformación para mejorar procesos, desempeños ambientales y experiencias de los ocupantes.

La segunda fase de la digitalización del portafolio de Colonial contempla las siguientes actuaciones:

1. Nuevos sensores ambientales:

Monitorización de un mayor número de parámetros ambientales, con objeto de tener una cobertura de más amplio espectro de las condiciones del aire interior en los espacios de trabajo, gracias a la instalación de nuevas sondas de última generación que permiten controlar en continuo partículas físicas (PM2,5, PM1 y PM10), compuestos orgánicos volátiles (COV) y nivel de ruido.

Estos nuevos equipos de medición complementan a los sensores ya instalados en todos los edificios que gestiona Colonial y que se instalaron años atrás, que permiten tener registros en tiempo real de las condiciones de temperatura, humedad relativa y CO₂. Gracias a la combinación de ambas sondas (las ya existentes más las de última generación), se controlarán hasta ocho variables ambientales de los espacios de trabajo. Las sondas de última generación se han instalado en siete edificios en 2022, y está previsto continuar desplegándolas en el resto de los activos donde actualmente ya se monitorizan temperatura, humedad relativa y CO₂.

Dichas iniciativas permiten dar respuesta a las recomendaciones de organismos internacionales de reconocido prestigio en materia de climatización, ventilación y bienestar como ASHRAE e International Well Building Institute (IWBI). Cabe destacar que todas estas actuaciones permiten aumentar tanto la eficiencia y productividad en las actividades de nuestros clientes como la resiliencia del portafolio de inmuebles frente a posibles riesgos climáticos.

2. Energy Management System 2.0 (EMS 2.0):

En 2022 se ha llevado a cabo la actualización del sistema de monitorización de consumos energéticos, lo que ha permitido incrementar el rendimiento y la aplicación de la herramienta, gracias a la integración de nuevos sistemas de medición de los consumos principales de los edificios y a un tratamiento de la información a partir de un algoritmo de programación que proporciona una mejora en la calidad del dato, haciéndolo comparable y verificable.

3. Gemelo digital:

En tres edificios de la cartera en España (Discovery, Tucumán y Ciudad de Granada) se ha levantado un modelo de simulación energético y ambiental (temperatura, humedad relativa y CO₂) a partir de diferentes variables (temperaturas exteriores e interiores, ocupación y cargas internas) que corre en un programa testado durante más de 25 años en otros sectores como el aeronáutico y el de generación nuclear y térmica. Estos modelados se sustentan en más de 25.000 ecuaciones de media por edificio, de las cuales una parte importante son ecuaciones diferenciales. Esta parametrización, a su vez, se ha definido en función de sus características de fachada y sus principales sistemas de climatización.

Existe una hoja de ruta para poder tener levantada en los próximos años una simulación para el resto de los edificios, de tal forma que permita conocer desde un punto de vista teórico y práctico las consignas de utilización del edificio más eficientes para el mejor desempeño energético y ambiental.

4. Sistemas de alimentación ininterrumpida (SAI):

Uno de los pilares fundamentales del proyecto PropTech ha sido la mejora de los sistemas de seguridad de los activos (control de accesos, sistemas de vigilancia y antiintrusión, reconocimiento de imágenes, lectores de matrículas, etc.). Durante 2022 y 2023 se ha implementado la integración de sistemas de alimentación ininterrumpida, lo que ha permitido incrementar significativamente la cobertura en caso de fallo de suministro eléctrico de la compañía suministradora, hecho que permite gestionar anticipadamente los riesgos asociados y de esta forma incrementar la resiliencia de la cartera.

5. Motores inteligentes:

La mayor parte de los consumos energéticos se destina a alimentar motores eléctricos, ámbito muy relevante de cara a mejoras energéticas.

En este sentido, se ha identificado una tecnología de motor basada en un diseño revolucionario que ofrece una baja reluctancia magnética, se controla por un *software* a medida y gestiona dinámicamente el funcionamiento del mismo, con lo que se consiguen altas eficiencias. En 2022 se han realizado dos pruebas piloto en unidades de tratamiento de aire, con resultados satisfactorios. Se ha previsto hacer otra prueba piloto para un motor de una bomba hidráulica, colaborando con el fabricante del motor para este tipo de solución que actualmente se encuentra en fase de testeo.

A la vista de los buenos resultados, se continuará apostando por la renovación progresiva en los próximos años de los motores eléctricos convencionales.



6. Premios Eficiencia Energética y Sostenibilidad:

La IX edición de los Premios Eficiencia Energética y Sostenibilidad que concede la Asociación de Empresas de Eficiencia Energética (A3E) ha reconocido la aportación innovadora en la gestión eficiente de edificios de la iniciativa desarrollada por Colonial con la colaboración de Future Motors. El galardón al Compromiso con la Eficiencia Energética y la Sostenibilidad reconoce las aportaciones del proyecto denominado *Del Real Estate al Smart Estate: la apuesta de Colonial por la descarbonización inteligente*, para optimizar el consumo energético y reducir las emisiones de los sistemas de climatización y tratamiento del aire mediante motores inteligentes de esta marca.

7. Industrialización en construcción:

El proceso innovador de industrialización en la construcción aporta ventajas competitivas, en plazos, calidad de ejecución y un mayor respeto por el medio ambiente, ya que reduce de forma considerable la generación de residuos y el gasto de recursos.

Dentro del proyecto de Méndez Álvaro (CMA I) se han industrializado y transportado a obra para su posterior colocación y conexión 444 cuartos de baño, con unos resultados totalmente alineados con las ventajas mencionadas anteriormente.

5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización

5.5.1 Avances en ecoeficiencia y descarbonización

El aumento de las emisiones de gases de efecto invernadero está cambiando radicalmente el clima; además, el último estudio del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC) subraya más que nunca la necesidad de limitar el calentamiento a 1,5 °C. Los riesgos asociados a los efectos del cambio climático y su consideración son cada vez más marcados para la actividad del Grupo Colonial, ya sea que resultan en la multiplicación de factores físicos excepcionales o en el fortalecimiento de las expectativas del mercado y el desarrollo de regulaciones ambientales más ambiciosas.

La estrategia de sostenibilidad del Grupo Colonial está totalmente alineada con el esquema de gestión definido por TCFD, marco de referencia en cambio climático que se refleja en un esquema de gobernanza de ESG muy sólido, un análisis de riesgos físicos y riesgos de transición avanzados, una estrategia de acción, así como unos objetivos que se apoyan en la gestión y monitorización de indicadores específicos.

Para responder a la emergencia climática y a la ambición de un futuro bajo en carbono, la estrategia del Grupo Colonial se focaliza especialmente en dos aspectos: por un lado, en reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y, por otro, en mejorar la resiliencia de nuestro patrimonio.

1. Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero:
 - i. El sector de la construcción es responsable de gran parte de las emisiones de gases de efecto invernadero y, por tanto, representa un gran desafío en la lucha contra el cambio climático.
 - ii. Los escenarios de referencia, como las estrategias nacionales revisadas de bajas emisiones de carbono o la iniciativa de Science Based Targets (SBTi), también prevén una descarbonización casi completa del sector inmobiliario para 2050.
 - iii. El Grupo Colonial asume su responsabilidad y ha desarrollado un objetivo de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero certificado y alineado con una trayectoria de 1,5 °C y validado por SBTi.

- iv. Este objetivo requiere, en primer lugar, un control de la eficiencia energética y una transición a energías intensivas en carbono.
- v. La estrategia para reducir las emisiones también implica un uso más racional de los recursos, el control del consumo de residuos y agua, y el compromiso continuo con arquitectos, empresas asociadas en la fase de obras, socios operativos y usuarios de las oficinas.

2. Mejorar la resiliencia del patrimonio:

- i. La estrategia del Grupo Colonial prioriza la inversión en edificios sostenibles de máxima calidad y apuesta por un esfuerzo de transformación y mejora sostenible.
- ii. La vida útil de los edificios, su adecuación a las necesidades de los clientes, así como su coherencia con el tejido urbano, y los desafíos a largo plazo relacionados, en particular, con la accesibilidad, el uso racional de los recursos y la adaptación al cambio climático.
- iii. Esta estrategia se cumplimenta con un análisis de los riesgos físicos, ambientales y de salud de la cartera con un enfoque de seguimiento continuo y medidas de prevención y adaptación necesarias.
- iv. Asimismo, se fomenta el esfuerzo de los trabajadores para hacer frente a los efectos del cambio climático y, en particular, el aumento gradual de las temperaturas y el consiguiente aumento de los fenómenos climáticos excepcionales.

Medir el impacto de las emisiones de carbono en toda la cadena de valor del Grupo Colonial es un elemento fundamental en la estrategia de reducción de emisiones.

Lo monitorización y medición de los inmuebles aspira al alcance máximo (lo más amplio y detallado posible) con el fin de resaltar el impacto de las actividades del Grupo en los tres alcances definidos por el protocolo de GEI.





5.5.1.1 Energía

La eficiencia energética constituye una de las palancas fundamentales del plan estratégico de la cartera de activos al acelerar una reducción progresiva de los consumos de la cartera de activos y, en última instancia, la descarbonización de esta.

Un factor determinante para reducir las emisiones de carbono en el conjunto del Grupo es la mejora en eficiencia energética de los edificios que componen su portafolio, unida a una creciente implantación y transformación de energías renovables, tanto *on-site*, instalando tecnologías renovables en los propios edificios, como *off-site*, mediante la compra de energía 100% renovable.

Otro factor fundamental en relación con la gestión energética de la cartera de activos es la gobernanza del sistema de gestión energética que combina simultáneamente enfoques de gestión descendentes (*top-down*) y ascendentes (*bottom-up*).

En cuanto al enfoque de gestión descendente, el comité ESG establece la estrategia, objetivos y directrices en materia de gestión energética de la cartera de activos. En este sentido, todos los miembros del comité ESG coordinan áreas corporativas de las que dependen las unidades de negocio encargadas de implementar las directrices y asegurar el cumplimiento de los objetivos en materia de gestión energética.

Por otro lado, también coexiste un enfoque de gestión ascendente a través de la implementación de sólidos sistemas de *reporting* que permiten reportar interna y externamente, así como detectar cualquier desviación significativa en relación con la estrategia de gestión de energía de la cartera de activos.

Todos los consumos energéticos y de agua son recopilados y tratados conforme establece el Sistema de Control Interno de Información no Financiera (SCIINF). De forma sintetizada, el consultor especializado en materia ambiental es quien realiza la recopilación, el agregado y el tratamiento de datos, para posteriormente ser revisados exhaustivamente por las diferentes áreas del Grupo.

Durante 2022, el Grupo Colonial ha aumentado de manera significativa el alcance de la monitorización de los consumos de toda la cartera y ha llegado a controlar el consumo de energía de la casi totalidad de sus activos.

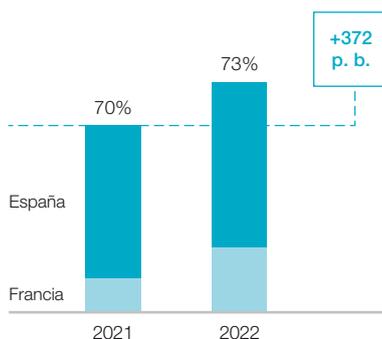
El Grupo Colonial ha implementado durante estos últimos años una serie de medidas de ahorro y eficiencia energética, tales como las mejoras realizadas en la automatización y el control de los sistemas de gestión de edificios y el cambio del alumbrado y de los sistemas de climatización, que han ayudado a reducir el consumo de energía.

Los edificios residenciales y terciarios son una de las mayores fuentes de consumo de energía, por lo que la mejora de la eficiencia energética es un problema importante. Por ello se han marcado objetivos muy ambiciosos de reducción del consumo energético. Su consecución requiere inversiones específicas y una mejora continua de la gestión técnica de los activos. También implica tener en cuenta las nuevas necesidades de los clientes que puedan impactar en la intensidad de uso de los edificios.

En Francia se ha iniciado así un importante trabajo de diálogo y análisis con los inquilinos para comprender y reducir el consumo total de energía de sus edificios mediante la integración de la energía consumida en las zonas privadas.

I. Transición a energías hipocarbónicas

Controlar el consumo de energía y el impacto de carbono asociado también implica optimizar la combinación energética y elegir fuentes de energía menos intensivas en carbono.



	2022	2021	Var.
España	96%	89%	+671 p. b.
Francia	30%	30%	+0 p. b.
Grupo	73%	70%	+372 p. b.

El Grupo Colonial tiene como objetivo mejorar la combinación energética, en particular, a través de las siguientes acciones:

1. Reducción gradual del uso de las energías más intensivas en carbono, sobre todo, las relacionadas con la calefacción.
2. Favorecimiento de las energías con los factores de emisión bajos, a través de una ampliación gradual de la elección de la red de refrigeración urbana (red que se beneficia de un bajo factor de emisión) y mediante negociaciones con los proveedores para aumentar gradualmente la cuota de energía procedente de fuentes renovables, en particular, para la electricidad y la calefacción urbana.

II. Energías renovables

En el marco del objetivo de neutralidad de carbono del Grupo Colonial, se prioriza aumentar de forma progresiva el suministro de energía renovable, que se apoya en dos factores: la compra de energía verde y las instalaciones de energía renovable en la cartera.

1. Compra de energía verde

El Grupo Colonial se basa en la energía con certificados de garantía de origen renovable (GdO). En 2021 se incluyó el certificado en un 70% de la cartera de activos del Grupo y en 2022 se incluyó en un 73%, lo que supone un aumento de 372 p. b., destacando el aumento en España de 671 p. b.

2. Instalaciones de energía renovables - Green on-site

Actualmente, el Grupo cuenta con instalaciones solares fotovoltaicas *on-site* en varios activos cuya potencia instalada acumulada asciende aproximadamente a 308 kWp. Colonial es sensible a la importancia que tiene una producción descentralizada con fuentes de energía renovables, motivo por el que se prevé la implementación de este tipo de instalaciones en prácticamente la totalidad de los inmuebles cuya gestión es propia y en los que su instalación viable técnicamente, así como en la totalidad de los grandes proyectos.

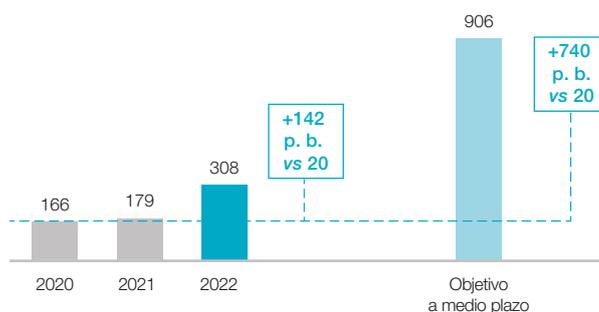
En el siguiente gráfico se representa la evolución del parque fotovoltaico instalado en el portafolio de edificios de Colonial en España. La variación respecto a 2021 ha sido significativa, puesto que ha representado un avance del 72%. Se prevé seguir esta senda de implementación de este tipo de tecnología hasta los 905,5 kWp en 2026.

III. Análisis del consumo de energía 2022 en términos absolutos

El consumo de energía del Grupo durante el año 2022 ha sido de 164.206 MWh, 101.639 MWh en España y 62.567 MWh en Francia.

Este consumo de MWh se sitúa por debajo del consumo de 2021, una reducción del 3% en el ámbito del Grupo.

▼ Energía kWp generados *on-site*



En España ha habido una reducción del consumo de energía del 6%, y destaca la reducción del 9% en el mercado de Madrid.

En París se ha producido un incremento del consumo de energía, debido principalmente a la entrada de edificios en explotación, lo que ha incrementado el perímetro de activos analizados.

El análisis del consumo de energía es el siguiente:

▼ Energía - Absoluto

MWh	2022	2021	Var.		Var. LFL	
			MWh	%	MWh	%
Barcelona	41.006	41.629	-623	-1%	-1.584	-4%
Madrid	60.634	66.676	-6.042	-9%	-5.603	-9%
París	62.567	60.561	2.006	3%	-2.692	-4%
Total	164.206	168.866	-4.659	-3%	-9.879	-6%
España	101.639	108.305	-6.665	-6%	-7.187	-7%
Francia	62.567	60.561	2.006	3%	-2.692	-4%
Total	164.206	168.866	-4.659	-3%	-9.879	-6%



En términos *like-for-like*, el consumo de energía en MWh se ha reducido en 9.879 MWh (-6%), impulsado por la disminución del 7% del consumo energético en España.

Los principales aspectos que han permitido la reducción del consumo energético han sido los siguientes:

- Una mayor optimización del mantenimiento conductivo de las instalaciones del edificio, es decir, ajustes de instalación fáciles de realizar que ayudan a mejorar el ahorro energético, como sería el caso del ajuste en los horarios de encendido de equipos, la reducción del horario de climatización del edificio, etc.
- Un mejor desempeño ambiental por la implantación del Real Decreto Ley 14/2022, de 1 de agosto. Dicha ley mide las medidas de ahorro energético obligatorias orientadas a un uso responsable de la energía fomentando su ahorro y la eficiencia energética, como sería la limitación de la temperatura de refrigeración y calefacción de un edificio, a 19 °C en los recintos calefactados y a 27 °C en los recintos refrigerados.

En España, el año 2022 ha sido el de mayor demanda climática para calefacción y refrigeración desde que empieza la serie histórica de grados/día de EUROSTAT (inicio en el

año 2013). Estas condiciones externas y más atípicas que las de otros años de referencia, acentuadas para cubrir la demanda de la climatización de frío de los edificios, implican que los ahorros energéticos hubiesen podido ser aún más favorables.

IV. Análisis del consumo de energía 2022 en intensidad energética

A efectos de permitir la comparabilidad de los activos de nuestra cartera independientemente de su tamaño, el Grupo Colonial monitoriza las ratios de intensidad de consumo energético.

El **indicador de desempeño energético o intensidad** del Grupo Colonial se sitúa para el año 2022 en 167 kWh/m², siendo de 160 kWh/m² en España y 182 kWh/m² en Francia.

Este indicador presenta una mejora **respecto al ejercicio 2021, con una reducción del 8%**. En España se ha producido una reducción del 10% y en Francia, del 4%. Destacamos la reducción del 13% en la cartera de Madrid.

El análisis del indicador de desempeño energético o intensidad energética es el siguiente:

▼ Energía - Intensidad

kWh/m ²	2022	2021	Var.		Var. LFL	
			kWh/m ²	%	kWh/m ²	%
Barcelona	163	172	-8	-5%	-7	-4%
Madrid	157	182	-24	-13%	-17	-9%
París	182	189	-7	-4%	-8	-4%
Total	167	181	-14	-8%	-11	-6%
España	160	178	-18	-10%	-13	-7%
Francia	182	189	-7	-4%	-8	-4%
Total	167	181	-14	-8%	-11	-6%

Nota: Se han recalculado las intensidades de 2021, debido a un cambio en el criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

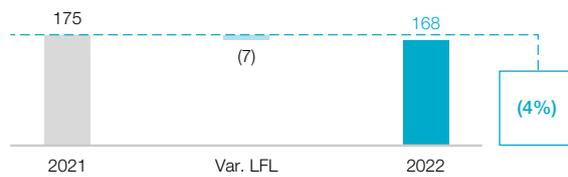
En términos *like-for-like*, si comparamos el periodo 2022 con el año anterior, la intensidad energética del Grupo Colonial disminuye en un 6%.

En España se ha producido una reducción del 7% –destacando el mercado de Madrid, con una disminución del 9%– y en Francia ha sido del 4%.

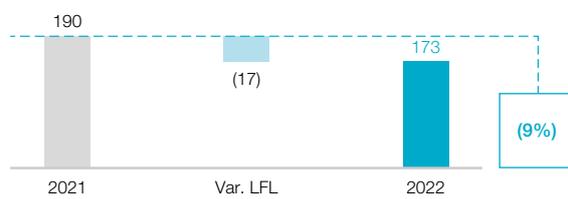
▼ Intensidad LFL 2022 vs 2021 - Energía

kWh/m²

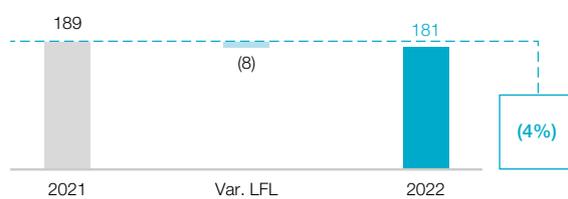
Barcelona



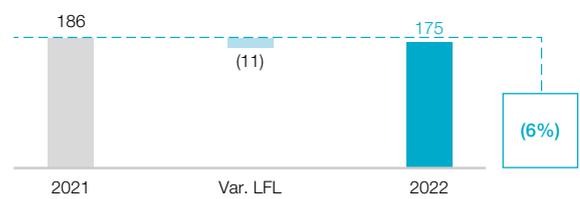
Madrid



París



Grupo



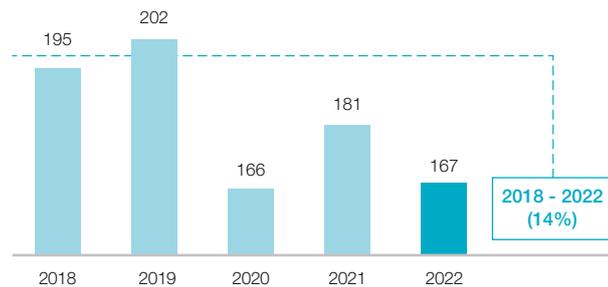
V. Mejora continua de intensidad de energía desde el año base

El Grupo Colonial trabaja de manera continua para la mejora de la intensidad de energía.

En el alcance actual, la reducción de la intensidad de energía alcanzó el 14% entre 2018 y 2022, pasando de los 195 kWh/m² en 2018 a los 167 kWh/m² en 2022.

▼ Intensidad Energía

kWh/m²



▼ Emisiones Alcances 1, 2 y 3

TnCO ₂ e	2022			2021		Var.
	Grupo	España	Francia	Grupo	(TnCO ₂ e)	%
Alcance 1	2.338	2.171	167	2.853	-515	-18%
Alcance 2	2.325	436	1.888	3.312	-987	-30%
Alcance 3 - Zonas privativas (cat.13) ^(*)	9.439	8.405	1.034	10.468	-1.029	-10%
Alcance 3 - Resto categorías	80.553	56.498	24.055	97.089	-16.536	-17%
Total Emisiones Grupo Colonial	94.654	67.509	27.145	113.721	-19.067	-17%

(*) Se toma metodología *location based*.

5.5.1.2 Emisiones de CO₂ de la cartera 2022

I. Emisiones de carbono

Desde el año 2021, el Grupo Colonial reporta las emisiones de todas las categorías a partir de los estándares del GHG Protocol, aplicables al negocio del Grupo, reportando el alcance 1 (emisiones directas), el alcance 2 (emisiones indirectas) y, dentro del alcance 3 (otras emisiones indirectas), se reportan las ocho categorías aplicables al negocio de Colonial.

De acuerdo con el *Informe del Estado Global sobre los Edificios y la Construcción 2022*, dentro del Programa para el Medio Ambiente de Naciones Unidas (en adelante, ONU), un porcentaje muy elevado de las emisiones de CO₂ procede de los edificios y del sector de la construcción. Sin embargo, los impactos ambientales y las emisiones asociadas a los proyectos de construcción son muy distintos.

Las emisiones de GEI 2022 del Grupo Colonial con un criterio de medición exhaustivo –es decir, incluyendo los alcances 1 y 2 y todas las categorías aplicables del alcance 3 para el Grupo– alcanzan las **94.654 tCO₂e**.

Del total de emisiones de carbono, un 71% (67.509 tCO₂e) se han generado en España y el resto (27.145 tCO₂e) en la cartera de París.

En términos interanuales, las emisiones de carbono del Grupo han disminuido en 19.067 tCO₂e, bajando de 113.721 tCO₂e en 2021 hasta las 94.654 tCO₂e en 2022. En particular se ha registrado una disminución significativa de las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con proyectos de renovación y reestructuración (62.233 tCO₂e), los cuales representan en 2022 un 66% del total de la huella general del Grupo. En Francia, dicha disminución se debe principalmente a la finalización del proyecto Marceau y a la entrega del proyecto de Biome a mediados de año.

Destacan tres áreas principales de trabajo para reducir el impacto del carbono:

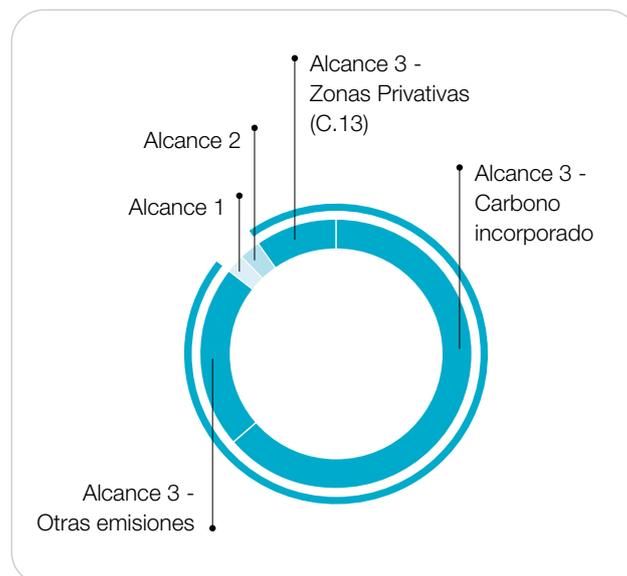
- > El uso más eficiente en las zonas comunes y privadas de los activos.
- > El desarrollo de una economía circular y la reducción del carbono incorporado en los proyectos.
- > Apoyo al despliegue de nuevas formas de movilidad para empleados y usuarios de los activos del Grupo.

Medir el impacto de carbono en toda la cadena de valor es el primer paso en la estrategia de reducción de emisiones, lo que permite identificar las principales fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero y comprender sus impactos.

▼ Categorías Alcance 3

(TnCO ₂ e)			2022	2021	Var.	
	Cartera en explotación	Proyectos y rehab.	Total	Total	(TnCO ₂ e)	%
1. Bienes y servicios adquiridos	16.116	0	16.116	15.952	165	1%
2. Bienes de capital	0	58.418	58.418	74.922	-16.504	-22%
3. Actividades relacionadas con el combustible y la electricidad	1.353	0	1.353	1.561	-208	-13%
4. Transporte y distribución de bienes	0	1.288	1.288	1.026	262	25%
5. Residuos generados en operaciones	651	2.527	3.178	3.466	-288	-8%
6. Viajes de negocio	109	0	109	49	60	122%
7. Desplazamiento de empleados	91	0	91	113	-22	-20%
13. Activos arrendados aguas abajo ^(*)	9.439	0	9.439	10.468	-1.029	-10%
Total Alcance 3	27.759	62.233	89.992	107.557	-17.565	-16%

(*) Se toma metodología *location based* para ser homogéneos con el método de cálculo del resto de categorías.



En esta línea, el Grupo Colonial distingue entre:

1. las emisiones asociadas a la parte operacional de los activos en cartera y
2. las emisiones asociadas a los proyectos de construcción y grandes reformas que realiza el Grupo.

A continuación, se puede ver dicho desglose y cómo se integran las distintas categorías de alcance 3 (basadas en los estándares del GHG Protocol):



El total de categorías del alcance 3 suman 89.992 tCO₂e, cifra que disminuye un 16% respecto a la alcanzada el año anterior. Dicha disminución se ha producido principalmente en la categoría 2 (bienes de capital), que incluye prácticamente todas las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con proyectos de renovación y reestructuración. En particular, dicha disminución está relacionada con la finalización del proyecto Marceau y la entrega del proyecto de Biome en el portafolio de Francia.

II. Emisiones de carbono operativo

II.a. Análisis comparativo alcances 1, 2 y 3 parcial (market-based)

Las **emisiones de GEI 2022** correspondientes a los alcances 1, 2 y al alcance 3 de forma parcial, es decir, incluyendo el consumo energético de las zonas privativas

(categoría 13 del GHG Protocol), alcanzan las **18.641 tCO₂e**, inferiores en 1.617 tCO₂e a las emisiones del ejercicio anterior (**-8% respecto a 2021**). En España se ha producido una disminución del 8% y en Francia, del 6%. Destacamos la reducción de las emisiones de carbono en los activos del mercado de Madrid, con una reducción del 14%.

En **términos like-for-like** puede observarse una **reducción del 10%**, destacando una reducción del 12% en París y una del 9% en España.

Dicha reducción se debe principalmente al aumento de contratación de energía renovable (suministro de electricidad con garantía de origen de fuente renovable, GdO), así como a la disminución significativa del consumo de energía destinada a la calefacción por la aplicación del Real Decreto Ley 14/2022, con un esfuerzo por un uso más eficiente, así como a un contexto meteorológico favorable.

▼ Emisiones GEI - Absoluto

tCO ₂ e	2022		2021		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3	
					tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%
Barcelona	5.822	5.636	186	3%	-246	-5%		
Madrid	9.593	11.195	-1.602	-14%	-1.189	-12%		
París	3.226	3.428	-201	-6%	-424	-12%		
Total	18.641	20.258	-1.617	-8%	-1.859	-10%		
España	15.414	16.830	-1.416	-8%	-1.435	-9%		
Francia	3.226	3.428	-201	-6%	-424	-12%		
Total	18.641	20.258	-1.617	-8%	-1.859	-10%		

II.b. Análisis comparativo alcances 1 y 2 (market-based)

Las **emisiones de GEI 2022** correspondientes a los **alcances 1 y 2**, que son aquellas en las que la compañía puede influir más directamente, alcanzan las **4.662 tCO₂e**, de las que 2.607 tCO₂e corresponden a España y 2.056 tCO₂e a Francia, cifras un 24% inferiores a las alcanzadas durante el último ejercicio.

Comparando dichas emisiones de GEI obtenidas en 2022 con el año anterior en **términos like-for-like**, la **reducción es del 27%**, destacando España con una reducción del 31%, debido principalmente a la disminución significativa del consumo de energía destinada a la calefacción por la aplicación del Real Decreto Ley 14/2022, con un esfuerzo por un uso más eficiente, así como a un contexto meteorológico favorable.



▼ Emisiones GEI - Absoluto

tCO ₂ e	2022		2021		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
			tCO ₂ e	%	tCO ₂ e	%		
Barcelona	906	1.175	-269	-23%	-247	-22%		
Madrid	1.700	2.543	-843	-33%	-842	-35%		
París	2.056	2.446	-390	-16%	-516	-21%		
Total	4.662	6.164	-1.502	-24%	-1.605	-27%		
España	2.607	3.719	-1.112	-30%	-1.088	-31%		
Francia	2.056	2.446	-390	-16%	-516	-21%		
Total	4.662	6.164	-1.502	-24%	-1.605	-27%		

Intensidad GEI. Alcances 1 y 2 (market-based)

El indicador de desempeño de la huella de carbono o intensidad de las emisiones de GEI de 2022 del Grupo Colonial para los **alcances 1 y 2** es de **6 kgCO₂e/m²**, 5 kgCO₂e/m² en España y 6 kgCO₂e/m² en Francia, cifra un 27% inferior a la alcanzada en el ejercicio anterior (-31% en España y -22% en Francia).

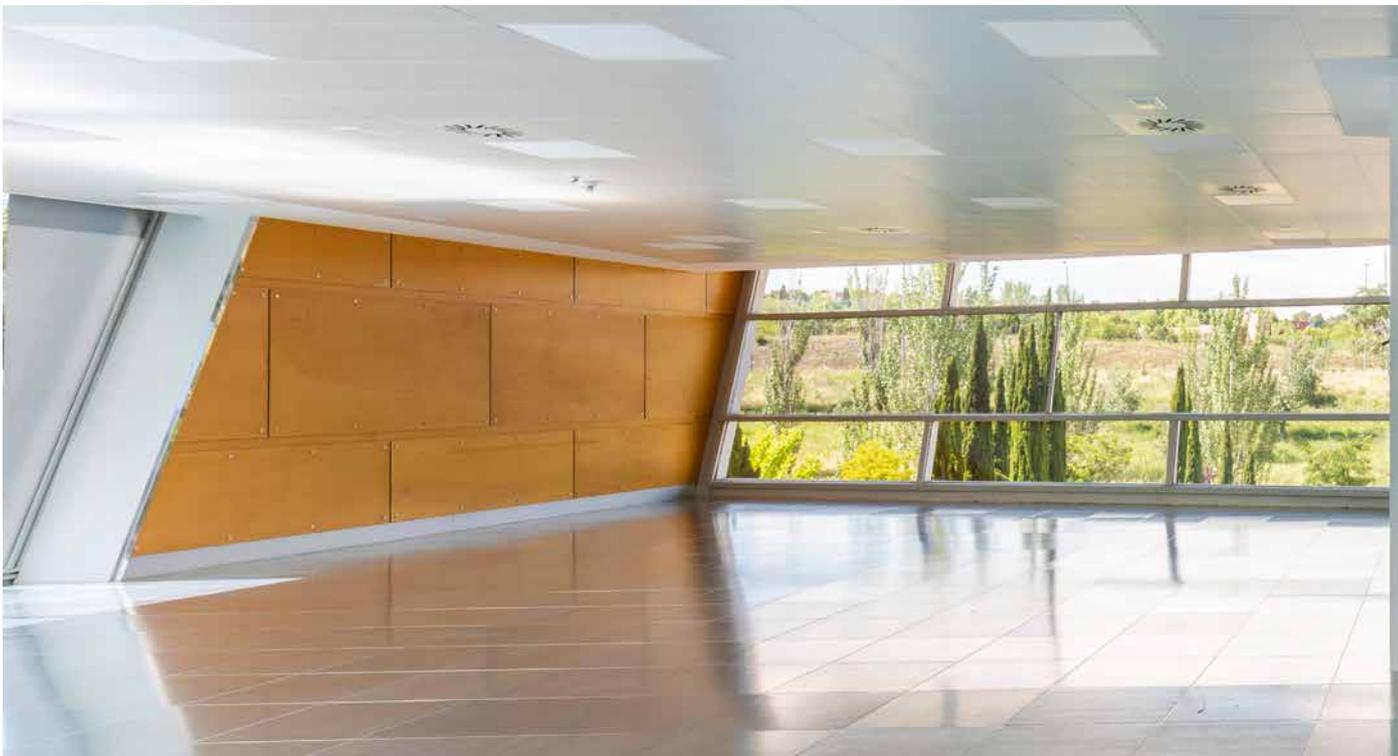
En términos comparables, la ratio alcanza los 6 KgCO₂e, uno de CO₂eq, una de las más bajas del sector tanto en Europa como en todo el mundo.

Si comparamos dicha ratio con el año anterior, **la intensidad de GEI 2022 para los alcances 1 y 2 se reduce un 27%**. Dicha disminución se debe principalmente a la reducción del consumo en España (-31%) por la contratación de electricidad con certificado de garantía de origen renovable (GdO). En Francia, la intensidad se reduce un 21%.

▼ Emisiones GEI - Intensidad

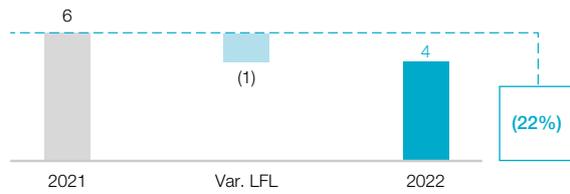
kgCO ₂ e/m ²	2022		2021		Variación		Variación LFL	
	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
					kgCO ₂ e/m ²	%	kgCO ₂ e/m ²	%
Barcelona	4	6	-1	-21%	-1	-22%		
Madrid	6	9	-3	-36%	-3	-35%		
París	6	8	-2	-22%	-2	-21%		
Total	6	8	-2	-27%	-2	-27%		
España	5	7	-2	-31%	-2	-31%		
Francia	6	8	-2	-22%	-2	-21%		
Total	6	8	-2	-27%	-2	-27%		

Nota: Se han recalculado las intensidades de 2021, debido a un cambio en el criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

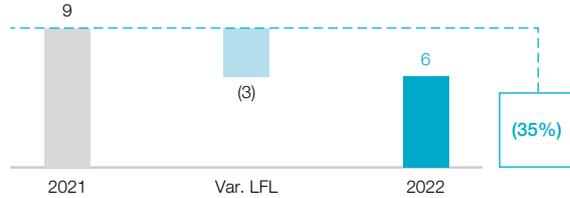


▼ Intensidad LFL 2022 vs 2021- Alcances 1 y 2
kgCO₂e/m²

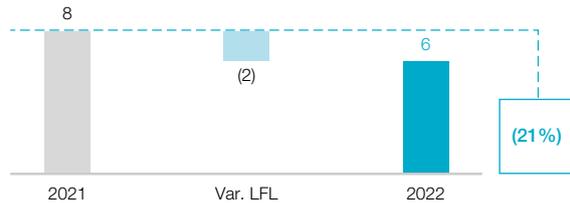
Barcelona



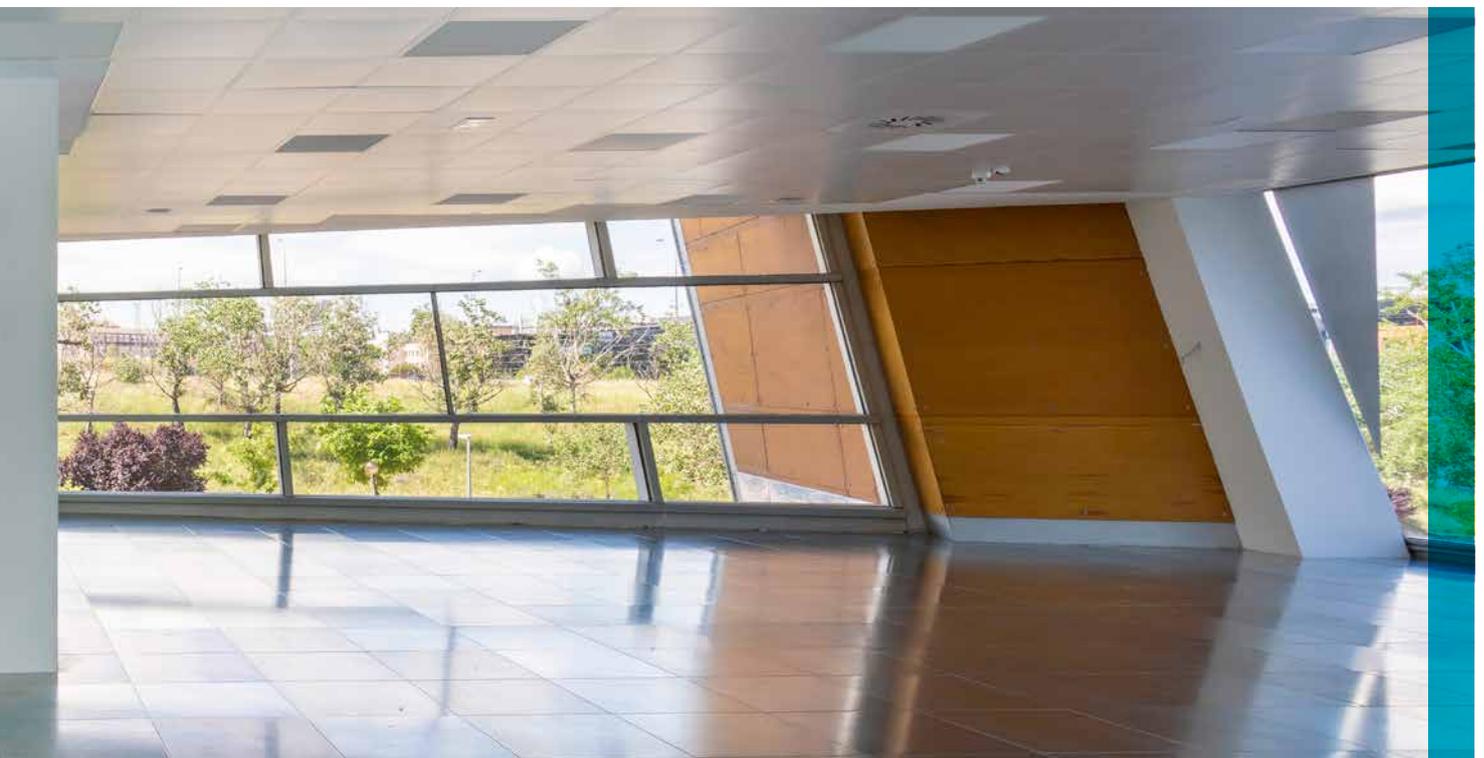
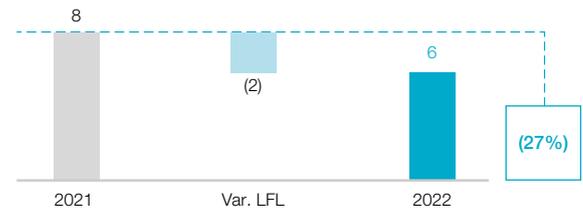
Madrid



París



Grupo





5.5.1.3 Agua

I. Gestión del consumo del agua

El Grupo Colonial está comprometido con una gestión responsable del agua, recurso escaso especialmente en países ubicados en la zona sur, como sería el caso de España. Consecuentemente, diseña las instalaciones de su cartera de activos para favorecer la optimización del uso del agua por los inquilinos en sus edificios.

En este sentido, cabe destacar que el Grupo Colonial solo consume agua proveniente de la compañía suministradora local en cada una de las comunidades de sus inmuebles. Entre las medidas encaminadas a un consumo responsable del agua en los edificios del Grupo Colonial, se cuenta con la implantación de aparatos sanitarios eficientes, detectores automáticos de fugas, depósitos de recogida de aguas pluviales, recuperación de aguas grises en algunos edificios, sistemas de riego eficientes y zonas verdes con bajos requerimientos hídricos en muchos activos, y la gestión de las instalaciones por las empresas de mantenimiento y los usuarios.

Todas las medidas mencionadas anteriormente están alienadas para reducir el estrés hídrico que sufre el planeta. De acuerdo con el *World Risk Atlas* hay 17 países, en los que habita un cuarto de la población mundial, sujetos a un estrés hídrico muy alto. De esta manera se ha identificado que, en

las tres ciudades en las que opera el Grupo Colonial, Madrid (con 35 activos y 143 €m en ingresos por rentas) se sitúa en riesgo alto y, Barcelona (con 20 activos y 48 €m en ingresos por rentas) y París (con 15 activos y 179 €m en ingresos por rentas) en riesgo bajo-medio.

En los nuevos proyectos se instalan contadores de agua más zonificados, para alcanzar un grado de seguimiento del agua más granular, que permite identificar por zonas los usos más eficientes e ineficientes, así como para concienciar a los clientes del uso que hacen de este suministro. En cualquier caso, en 2023 todos los activos de la cartera dispondrán de medidores inteligentes de agua.

Consumo de agua reciclada y reutilizada

El Grupo Colonial recicla y reutiliza el agua a lo largo de toda la cartera de activos a través de dos actuaciones:

1. **Reutilizando las aguas grises** procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios.
2. **Recogiendo aguas pluviales** para el riego de espacios verdes y la limpieza de terrazas.

La tabla siguiente muestra las actuaciones más destacadas de reciclaje y reutilización de agua en nuestro portafolio:

Inmueble	Volumen total de agua reciclada y reutilizada (m ³)	% respecto del consumo total	Comentarios
Diagonal, 409	301	27%	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos reutilizadas para la descarga de inodoros. Se cuenta con contador específico.
Sant Cugat Nord	19.668	79%	Aguas pluviales recogidas para el riego de espacios verdes. Se dispone de un contador para el agua de riego, con contador diferenciado de aguas pluviales y agua de red.
Martínez Villergas	61	1%	Aguas pluviales recogidas para el riego de espacios verdes. Se cuenta con contador específico de consumo de aguas pluviales.
Travessera, 11	164	12%	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. Se cuenta con contador específico.
Washington Plaza	545	4%	El agua de lluvia es recogida y utilizada para riego del jardín vertical.

II. Consumo de agua en 2022

Durante el ejercicio 2022, **el consumo de agua del Grupo Colonial fue de 336.111 m³**, 211.756 m³ en España y 124.355 m³ en Francia, lo que supone un incremento del 16% respecto al año anterior.

▼ Agua - Absoluto

m ³	2022	2021	Variación		Variación LFL	
			m ³	%	m ³	%
Barcelona	86.983	73.283	13.701	19%	6.452	9%
Madrid	124.772	116.645	8.128	7%	9.166	9%
París	124.355	98.714	25.641	26%	18.282	19%
Total	336.111	288.641	47.470	16%	33.901	12%
España	211.756	189.927	21.828	11%	15.618	9%
Francia	124.355	98.714	25.641	26%	18.282	19%
Total	336.111	288.641	47.470	16%	33.901	12%

El consumo de agua se ha visto incrementado respecto al año anterior, debido principalmente a un aumento en el alcance de las mediciones y a las medidas de biodiversidad aplicadas, las cuales requieren unos recursos hídricos que anteriormente no existían. Asimismo, el año 2021 fue un año con un periodo de actividad reducido debido a la pandemia de la COVID-19, por lo que el consumo de agua fue inferior por el menor grado de utilización de los inmuebles durante ese periodo.

El Grupo Colonial trabaja para que los usuarios de sus activos tengan a su disposición la opción de consumir responsablemente este recurso. Al igual que se ha realizado en la parte energética, esta variable también queda recogida dentro del sistema estandarizado de monitorización de los consumos en tiempo real de todos los edificios bajo la gestión del Grupo Colonial.

Los edificios de Colonial se abastecen de agua a través de las redes urbanas. Proviene de aguas subterráneas y aguas fluviales, se hace potable y luego se transporta a los puntos de suministro de los edificios.

Asimismo, las recientes sequías –y en particular la que comenzó en el verano de 2022– hacen incrementar la vigilancia en este aspecto, con lo que Colonial se esfuerza por desarrollar la recolección de agua de lluvia en aquellos sitios donde esta solución es técnicamente posible, ambientalmente relevante y económicamente rentable.

Se realizan sistemáticamente estudios sobre proyectos de reestructuración, y los principales proyectos recientemente entregados o en construcción incorporan estos sistemas de recuperación.

El Grupo Colonial continúa trabajando para reducir las necesidades de agua de sus edificios.

III. Intensidad del consumo de agua

La intensidad del consumo de agua en 2022 alcanza los 355 litros/m², 338 litros/m² en España y 388 litros/m² en Francia, cifra un 10% superior respecto al año anterior. Dicho incremento se debe principalmente a la mayor ocupación en los inmuebles durante este ejercicio, así como a los edificios rehabilitados que han entrado en explotación, con lo que se ha ampliado el perímetro de medición.

▼ Agua - Intensidad

l/m ²	2022	2021	Variación		Variación LFL	
			l/m ²	%	l/m ²	%
Barcelona	346	319	27	8%	29	9%
Madrid	332	318	15	5%	28	9%
París	388	332	56	17%	62	19%
Total	355	323	32	10%	40	12%
España	338	318	20	6%	28	9%
Francia	388	332	56	17%	62	19%
Total	355	323	32	10%	40	12%

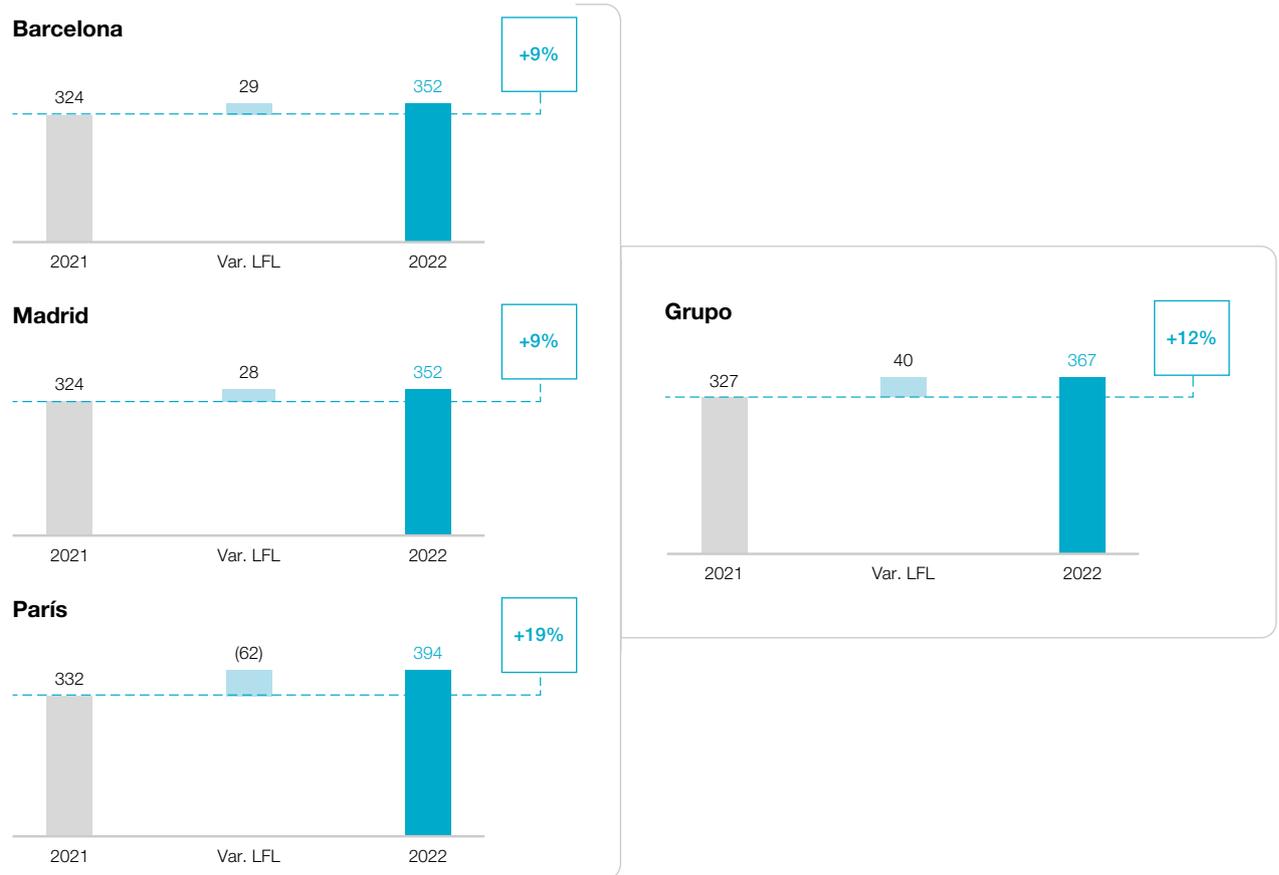
Nota: Se han recalculado las intensidades de 2021, debido a un cambio en el criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.



En términos *like-for-like*, la intensidad del agua aumenta un 12% respecto al año anterior.

▼ Intensidad LFL 2021 vs 2022

litros/m²



IV. Mejora continua en consumo responsable de agua

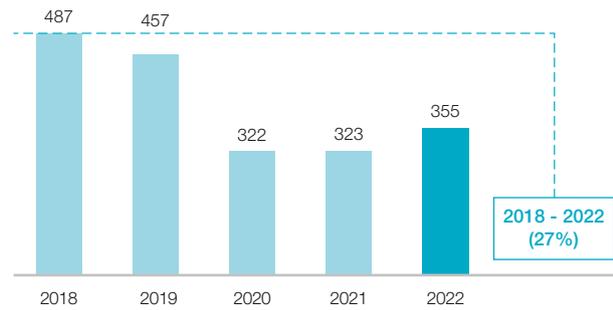
El Grupo Colonial trabaja de manera continua con el uso responsable del agua.

En el alcance actual, la reducción de la intensidad del agua alcanzó el 27% entre 2018 y 2022, pasando de los 487 l/m² en 2018 a los 355 l/m² en 2022.

Dicha cifra es el resultado de los esfuerzos realizados por el Grupo en el uso responsable del agua, que también se vio necesariamente afectado en 2020 y 2021 por la menor intensidad de uso de activos en el contexto de la crisis sanitaria.

En 2022, el Grupo Colonial no ha recibido ninguna notificación de incumplimiento por parte de la administración pública en relación con los estándares y regulaciones que se recogen en las licencias en materia de gestión de agua.

▼ Intensidad Agua l/m²





5.5.2 Certificaciones - Nivel de ecoeficiencia de la cartera

I. Certificaciones de eficiencia energética / ambientales

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

En la actualidad, un 95%⁽¹⁾ del valor de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificación sostenible LEED o BREEAM, en línea con el nivel de certificaciones de hace un año.

El 99% de los ingresos por renta del Grupo cuentan con certificaciones BREEAM o LEED, y del total de edificios de la cartera en explotación, un 96%, mostrando en ambas ratios una clara mayoría del portafolio.

▼ Portafolio certificado⁽¹⁾

Valor de tasación



Ingresos



#Activos



El Grupo Colonial está comprometido con los máximos estándares de certificaciones:

- > A finales de 2022, el Grupo Colonial cuenta con 9.253 €m de activos en valor con **la certificación BREEAM**, lo que supone un incremento del 33% respecto al año anterior. En este sentido, el Grupo ha instaurado en el portafolio de París la directriz de aplicación de criterios de diseño alineados con BREEAM en todas las reformas que se realicen. A finales de 2022, catorce activos en explotación de SFL disponen de la certificación BREEAM. Para todos los edificios certificados y de cara a las renovaciones de dichas certificaciones, Colonial ha trabajado con fichas de análisis de las actuaciones necesarias en cada edificio para mejorar los niveles de clasificación en las sucesivas renovaciones futuras.



- > Con relación a la **certificación LEED**, 2.171 €m de los inmuebles en cartera cuentan con esta certificación, cifra que corresponde a un incremento del 33% respecto al valor del año anterior. A final de 2022, cinco activos cuentan con el nivel Platinum, doce con el nivel Gold y uno con el nivel Silver.



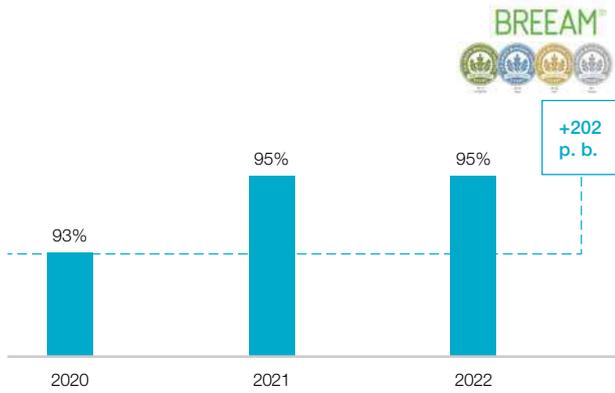
- > La **certificación Haute Qualité Environnementale** es característica del sector inmobiliario en Francia. Esta certificación evalúa los inmuebles de acuerdo con su desempeño energético, medioambiental y de salud y confort de los usuarios. Para más información detallada por activo, véanse los apéndices.



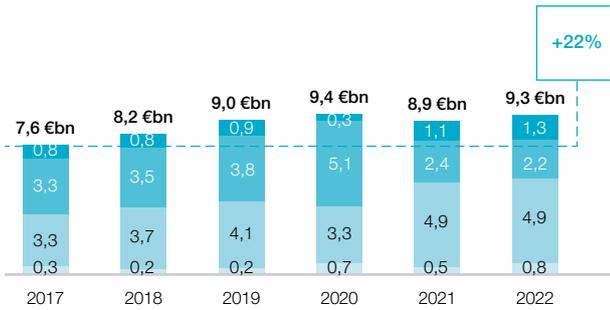
(1) Portafolio en explotación.

Desde el año 2017, el Grupo ha aumentado el nivel de certificaciones de su portafolio, con un incremento de un 22% en el valor de los activos con certificación BREEAM y un 156% los activos con certificación LEED.

▼ Portafolio con LEED / BREEAM(*) - Valor

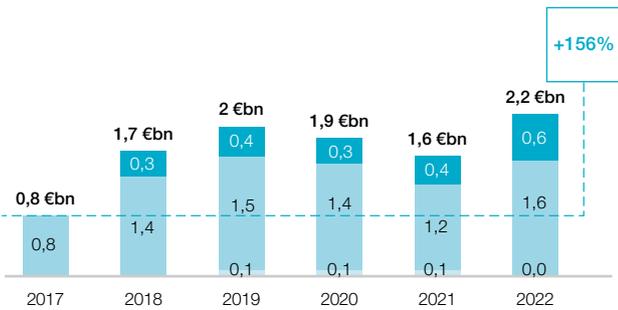


▼ Certificaciones BREEAM - Valor



- Good
- Very Good
- Excellent
- Outstanding

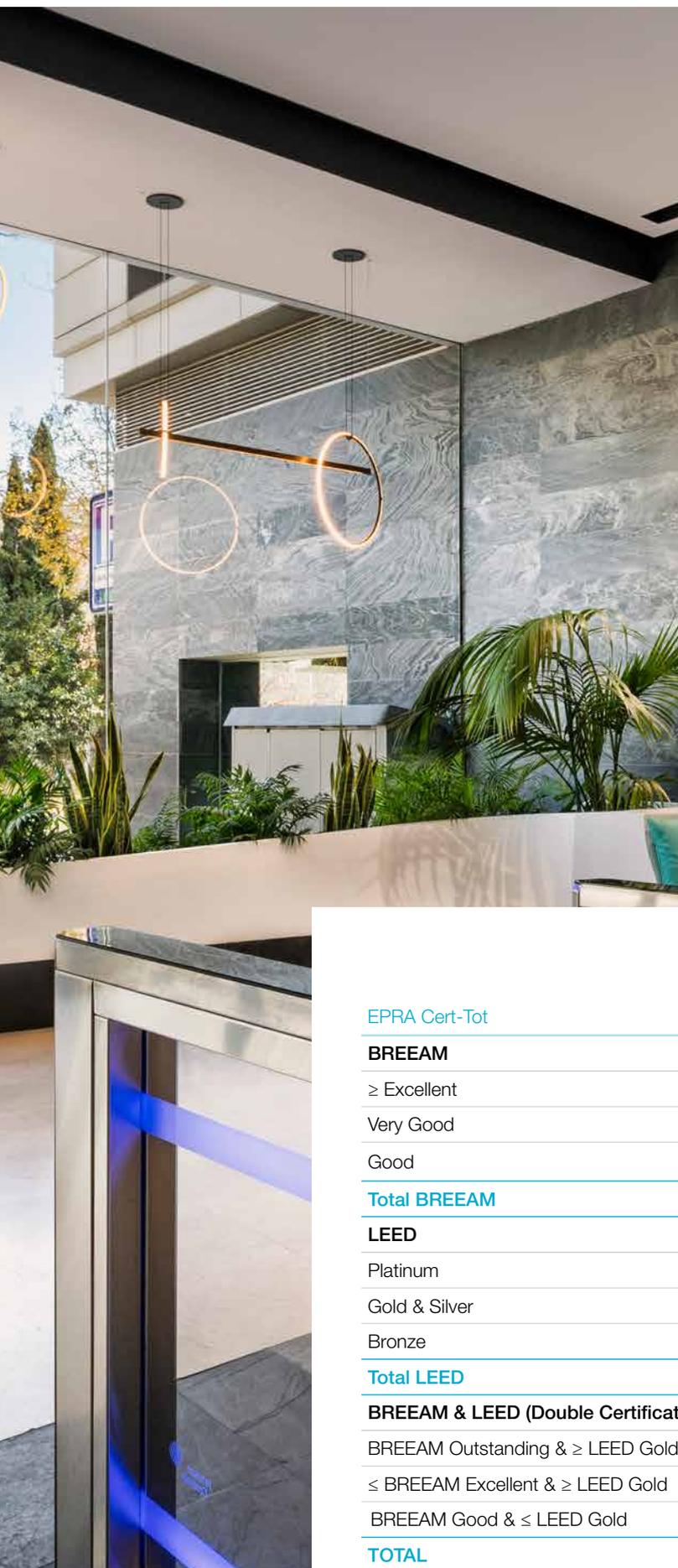
▼ Certificaciones LEED - Valor



- Silver
- Gold
- Platinum

(*) Porcentaje en términos de valor de tasación 12/22, oficinas en explotación.





Este nivel de certificaciones se sitúa claramente por encima de la media del sector. La evolución positiva a lo largo de los años muestra el claro compromiso de la compañía por mejorar la eficiencia de sus activos. Asimismo, el plan estratégico de sostenibilidad apuesta por una mejora continua activo por activo, ejecutando iniciativas de eficiencia energética, implantando medidas de biodiversidad, inclusión de PropTech para una transformación digital, medidas de ahorro de agua y mayor control en la gestión de los residuos, entre otras acciones que hacen posible la obtención de las mejores certificaciones en cada activo.

La elevada calidad del portafolio del Grupo Colonial se refleja en este alto nivel de certificación de los activos. Cabe destacar que en 2019 BREEAM/GRESB reconocieron al Grupo Colonial como líder, número uno en Europa, en inversión responsable a través del premio *Award for Responsible Real Estate Investment* en la categoría de grandes portafolios.



Detalle de certificaciones en función del valor de los inmuebles

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

EPRA Cert-Tot	N.º edificios certificados		% valor certificado	
	2021	2022	2021	2022
BREEAM				
≥ Excellent	25	26	25%	23%
Very Good	17	17	48%	45%
Good	6	5	4%	6%
Total BREEAM	48	48	77%	74%
LEED				
Platinum	0	1	0%	2%
Gold & Silver	1	2	1%	4%
Bronze	0	0	0%	0%
Total LEED	1	3	1%	6%
BREEAM & LEED (Double Certification)				
BREEAM Outstanding & ≥ LEED Gold	5	5	4%	4%
≤ BREEAM Excellent & ≥ LEED Gold	8	7	11%	10%
BREEAM Good & ≤ LEED Gold	2	3	1%	1%
TOTAL	64	66	95%	95%

II. Calificaciones energéticas (European Performance Certificate)

En Francia, la totalidad de los edificios tiene certificación energética y en España todos los inmuebles deben contar con una calificación energética en cumplimiento del Real Decreto 390/2021. En este sentido, el 100% de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificado de eficiencia energética.

El Grupo Colonial ha implantado un sistema que permite gestionar los aspectos ambientales y la energía consumida en la actividad, garantizando al mismo tiempo un seguimiento continuado de los aspectos energéticos de la organización y los aspectos directos e indirectos que influyen en la gestión ambiental.

El sistema contempla, por tanto, las actividades relacionadas con el mantenimiento del correcto funcionamiento técnico del edificio, para garantizar la satisfacción de los clientes y el confort de los empleados de la compañía en sus sedes corporativas.

Los referentes utilizados para la implantación del sistema de gestión integrado de gestión ambiental y energética son las normas internacionales ISO 50001 e ISO 14001, ya que ofrecen un marco adecuado para desarrollar su política ambiental integrada y organizar tanto los aspectos energéticos como ambientales (incluyendo análisis del proceso de planificación energética y ambiental, revisión energética y ambiental, aspectos energéticos, ambientales y legales, objetivos, metas y planes de acción, riesgos y oportunidades).

El sistema de gestión ambiental (SGA) se encuentra integrado con el sistema de gestión energética (SGE) en el inmueble Avenida Diagonal, 532 de Barcelona, así como en el inmueble Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, y cada tres años renueva su certificación mediante la preceptiva auditoría externa realizada por un organismo certificador de reconocido prestigio y acreditado por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC).

III. BBC-Effinergie Rénovation y BBCA Rénovation

La etiqueta BBC-Effinergie® tiene como objetivo identificar nuevos edificios o nuevas partes de edificios con necesidades energéticas muy bajas que contribuyan a alcanzar los objetivos de 2050 fijados por la SNBC francesa (National Low-Carbon Strategy): reducir hasta cuatro veces las emisiones de gases de efecto invernadero de los edificios. El año anterior, los activos de Biome y 83 Marceau obtuvieron la renovación de esta certificación.

SFL recibió la etiqueta BBCA Rénovation por el proyecto Biome (edificio bajo en carbono), proyecto ejemplar dada su reducida huella de carbono a lo largo de todo el ciclo de vida del activo, con un carbono incorporado ejemplar.



IV. Wellness

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

El Grupo Colonial cuenta en sus edificios con una serie de medidas que permiten a sus clientes certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas por encontrarse ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su aplicación.

Por ejemplo, Francisca Delgado, 11, este año 2022 ha obtenido el certificado *International WELL Building*.

Por otro lado, la salud y el bienestar son parte integral de una visión más amplia de la sostenibilidad y, como tal, también están presentes en los requisitos de las certificaciones sostenibles con que cuentan los edificios de la cartera como BREEAM y LEED.





5.5.3 Economía circular y gestión de materiales

I. Modelo de economía circular del Grupo Colonial

El Grupo ha implantado un modelo de economía circular con el fin de reducir la entrada de materiales primarios y la producción de residuos cerrando los flujos económicos y ecológicos de los recursos.

El modelo de economía circular del Grupo Colonial se basa en los siguientes tres principios:

1. Reducir la cantidad de residuos

Promover una adquisición sostenible de materiales y equipos, como pueden ser envases o materiales reutilizables, y establecer indicadores para su control.

El Grupo monitoriza la cantidad de residuos que se genera en sus edificios, y se promueve y controla una adquisición responsable de materiales con alto contenido de material reciclado pre y postconsumo y de material reciclable. Este requisito se exige, entre otros casos, para el cumplimiento medioambiental del 70% del precio de ejecución de contrata de adquisición sostenible en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y aquellos residuos generados tanto por la actividad de mantenimiento como en zonas comunes de los edificios.

2. Reutilizar aquellos elementos que no pueden ser reciclados

Reutilizar elementos para reaprovecharlos y reducir la adquisición de nuevos materiales dando al producto desechado una función, sea con el mismo uso o con otro diferente. En Francia, SFL apuesta adicionalmente por:

- > Reutilización *in situ* de materiales de construcción existentes.
- > Reutilización de materiales resultantes de las reformas a través de plataformas de mercado digital (cuando esta reutilización no es posible *in situ*).
- > Recuperación de los residuos de demolición.
- > Utilización de materiales naturales o alternativas con menor demanda de carbono.

El impacto del modelo de economía circular en Colonial se traslada finalmente en una ratio de carbono incorporado eficiente, tal y como se explica en detalle en el apartado 5.4.3 *Análisis del ciclo de vida y carbono incorporado*.

3. Reciclar todos los residuos posibles

El Grupo facilita la correcta entrada de los residuos en la cadena de reciclaje mediante contenedores en todos sus edificios para reciclar cartón y papel, plásticos, vidrio y residuos resto, además de residuos peligrosos como pilas y fluorescentes.

Estas iniciativas han conllevado una mejora considerable en la monitorización de los residuos generados, así como de su gestión en el portafolio, hecho que explica el aumento significativo de la cantidad de residuos gestionados en los últimos años.

No obstante, Grupo Colonial es consciente de que debe seguir trabajando para contribuir, en la medida de lo posible, a la transición hacia un modelo basado en la economía circular. Para ello, Grupo Colonial ha ampliado el alcance del seguimiento medioambiental, fomentando la adquisición de materiales sostenibles, así como la gestión sostenible de residuos generados para su máximo aprovechamiento.

A continuación, se presentan los indicadores 2019-2022 de reporte y cumplimiento de las obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores:

▼ Aprovechamiento responsable



▼ Gestión de residuos peligrosos



▼ Gestión de residuos No peligrosos



▼ Gestión de Tierras





II. Gestión sostenible de residuos

El Grupo Colonial está comprometido con asegurar una gestión sostenible de los residuos con el objeto de mejorar el aprovisionamiento, la gestión y el tratamiento, implicando a empresas constructoras y otros involucrados para conseguir este objetivo, alineado con la política ambiental.

La compañía realiza un seguimiento de las cantidades de residuos peligrosos y no peligrosos generados, así como de su gestión, y solicita a los involucrados la documentación acreditativa que justifique tanto la cantidad de cada tipo de residuo recogido por el gestor autorizado (albaranes de recogida y entrega en el centro de tratamiento) como el tipo de tratamiento aplicado en cada caso (certificados de reciclaje, reutilización o valorización) a estos residuos.

En referencia a los residuos generados en las zonas comunes de los edificios, así como la mayor parte de los producidos por la actividad de mantenimiento,

se dispone de un procedimiento para asegurar el correcto pesaje de los residuos no peligrosos generados mediante básculas y tablas de registro para un correcto reporte periódico. En los inmuebles de gestión propia del Grupo se realiza la separación y el control de pesaje de los residuos generados en el día a día fruto de su explotación, como papel-cartón, plástico, vidrio, orgánico, pilas y lámparas fluorescentes. Además, mediante visitas periódicas se supervisa el correcto almacenamiento de residuos peligrosos, gestionados por el mantenedor del edificio a través de un gestor de residuos autorizado, que efectúa su pesaje.

De este modo se fomenta la gestión sostenible de los residuos, monitorizando las cantidades generadas tanto en las obras de nueva construcción, reformas y actuaciones correctivas de menor importancia como en las actividades de mantenimiento y zonas comunes de los edificios. Se exige que el 80% de los residuos aprovechables generados –no peligrosos y peligrosos– sean gestionados por plantas de reciclaje para su revalorización. Además, se exige y controla que los residuos peligrosos no aprovechables sean gestionados de manera respetuosa con el medio ambiente según la normativa vigente y las mejores prácticas ambientales.

III. Generación de residuos 2022

En el año 2022, más del 80% de los residuos han sido aprovechados. El reciclaje es el método de eliminación más utilizado, con más de un 83%, seguido por la valorización energética, con más de un 9%, por lo que se cumple con el objetivo fijado para 2022 de recuperación del 80% de los residuos. Por otro lado, la cantidad de residuos destinados a vertederos ha sido inferior al 1%.

En 2022 se ha logrado una disminución en la generación de residuos respecto a 2021, debido a que en 2022 no se han gestionado residuos de tierras. Los residuos correspondientes a la categoría Tierras representaban el año pasado un 85,3% sobre el total y corresponden a los proyectos de Méndez Álvaro 61, Plaza Europa, 34, Ramírez de Arellano, 37 y Velázquez, 80. Asimismo, destacamos también un proceso de mejora continua y concienciación a los contratistas en cuanto a la notificación y justificación de la información.

Tipo de Residuos ^(*)	2021		2022	
	Residuo generado (kg)	% valorizado	Residuo generado (kg)	% valorizado
Residuos no peligrosos				
Construcción y demolición	5.686.933	77,67%	7.790.586	77,96%
Madera	257.748	91,70%	359.467	95,16%
Metal	168.724	83,80%	117.193	94,76%
Hormigón	17.653.373	98,77%	1.831.533	93,91%
Vidrio	76.648	91,16%	39.175	98,01%
Papel-cartón	132.772	94,20%	274.814	97,16%
Orgánico-compost	15.599	91,78%	62.017	98,91%
Plástico	21.953	85,22%	89.825	89,00%
Textil	303	94,24%	0	n. a.
Poda y jardinería	0	n. a.	0	n. a.
Otros residuos no peligrosos	3.500.705	92,42%	1.901.943	64,51%
Total de residuos no peligrosos	27.514.757	93,38%	12.466.553	79,57%
Residuos peligrosos				
RAEES	1.677	72,46%	739	70,39%
Luminarias	3.245	59,85%	2.495	71,77%
Refrigerantes	220	8,97%	840	3,93%
Envases contaminados de metal y plástico	2.413	44,35%	1.376	72,67%
Pilas y baterías	524	36,21%	1.903	19,23%
Combustibles y aceites	3.007	45,68%	0	n. a.
Otros residuos peligrosos	2.450	21,41%	4.289	31,64%
Residuos peligrosos no aprovechables	34.161	0,10%	4.597	0,00%
Total de residuos peligrosos	47.695	13,35%	16.239	31,20%
Tierras				
Tierras no contaminadas	159.583.273	100,00%	21.652	96,21%
Tierras contaminadas	12	0,00%	0	n. a.
Total de tierras	159.583.285	100,00%	21.652	96,21%
TOTAL DE RESIDUOS	187.145.737	99,00%	12.504.444	79,54%

(*) Residuos generados en obras de nueva construcción, reformas, actuaciones correctivas de menor importancia y los generados tanto por la actividad de mantenimiento como en las zonas comunes de los edificios. No se incluyen los residuos generados por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos, excepto para edificios de Francia, en los que se gestionan de manera conjunta.

El listado de residuos podrá modificarse en caso de que se notifique algún otro residuo representativo.

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



5.5.4 Biodiversidad e impacto en zonas urbanas

5.5.4.1 Biodiversidad

I. Política y Manual de buenas prácticas de biodiversidad

El plan director de sostenibilidad incluye acciones encaminadas a la protección y mejora de la biodiversidad. Estas actuaciones se centran en dos aspectos: 1) reducir al máximo el impacto negativo del Grupo en la biodiversidad y 2) fomentar la biodiversidad en espacios urbanos en la mayor medida posible.

Política de biodiversidad

La política de biodiversidad recoge el marco de actuación, las prioridades y los compromisos del Grupo en este sentido. Con esta política, se comunica el compromiso con:

- > La preservación de los hábitats existentes en los emplazamientos de sus edificios (entornos urbanos y periurbanos).
- > La creación de nuevos hábitats y mitigación de riesgos de reducción de especies.
- > La reducción del efecto isla de calor.
- > La reducción del consumo de agua para riego mediante la selección de especies vegetales locales de muy bajos requerimientos hídricos.

Manual de buenas prácticas de biodiversidad

Como herramienta complementaria a la política, se ha desarrollado el *Manual de buenas prácticas en biodiversidad*. Se trata de una guía de diseño y mantenimiento en materia de biodiversidad para proyectistas, constructores y mantenedores, tanto en obras de nueva construcción como en reformas y actuaciones correctivas de menor importancia. El manual incluye medidas concretas para minimizar al máximo el impacto negativo sobre la biodiversidad, protegiéndola y favoreciendo nuevos hábitats. Ello se consigue utilizando, en la mayor medida posible, especies autóctonas que tengan fruto comestible para las aves y también especies interesantes para polinizadores, pues proveer de sustento en el medio urbano es una de las medidas más urgentes que se han identificado para apoyar la supervivencia de la fauna local en dicho medio, cuya área es cada vez más extensa en superficie.

En línea con el plan director de sostenibilidad y continuando con los esfuerzos realizados en 2019, 2020 y 2021, se ha proseguido en esta misma línea también en 2022. Una de las prioridades del Grupo es seguir trabajando en años venideros para aumentar el porcentaje de zonas verdes de los edificios, poniendo el foco en diseñar jardines y cubiertas vegetales, además de fomentar nuevos hábitats para flora y fauna autóctonas.

II. Monitorización recurrente de impactos biodiversidad

Cuantificación de impactos de las medidas de biodiversidad

El Grupo Colonial ha analizado y cuantificado los impactos negativos producidos en la biodiversidad local por la implantación del inmueble en el espacio urbano y su explotación, y los impactos positivos producidos por las medidas de apoyo a la biodiversidad implementadas por Colonial en sus edificios a partir de las recomendaciones de los informes ecológicos realizados.

El Grupo Colonial explica, en cada uno de los informes, la metodología de medición –o jerarquía de mitigación– adoptada en la mayoría de los entornos corporativos. La explicación se acompaña de datos cuantitativos relativos a cada edificio en concreto. En dichas mediciones se tienen en cuenta las plantaciones existentes en el inmueble, distinguiendo los impactos atribuibles a la situación de



Aportación de identidad a un espacio residual: Sagasta, 31.

partida del inmueble antes de implementar las medidas y aquellos atribuibles propiamente a las medidas realizadas. También se analizan los impactos que estas medidas están teniendo en la compañía, en el activo, en los usuarios y en la comunidad. Como conclusiones, se destacan los logros alcanzados, de muy distinta índole, ya sea por las dificultades técnicas, urbanísticas, espaciales, de explotación o de diseño, para conseguir llevar a término los objetivos marcados en los informes ecológicos para ese inmueble. Se reflexiona en las conclusiones sobre cómo se han presentado beneficios colaterales y sinergias con otros usos y funciones del inmueble, como la mejora de las áreas de descanso, la creación de valor visual o la aportación de identidad a espacios hasta entonces residuales del edificio. Los beneficios para los usuarios, en cuanto a la mejora de la salud psicofísica, los indicadores de bienestar y mejora de productividad por la estimulación producida de la biofilia como efecto colateral de las medidas de biodiversidad, son muy relevantes y valiosos, y en la misma línea, los hallados por la facilitación en la creación de comunidad, por acondicionar espacios de descanso y reunión de usuarios, y también por constituir las medidas de biodiversidad un foco de interés y contenidos de divulgación.

Identificación de riesgos y oportunidades de las medidas de biodiversidad

En la identificación de riesgos y oportunidades de las medidas de biodiversidad, se pone especial atención en el procedimiento de implementación de las medidas y en la situación de partida de los inmuebles, dos circunstancias de las que parten la mayoría de los riesgos identificados.



Hábitat para polinizadores: Torre Mareostrum.

Cabe destacar la diferencia en la complejidad del procedimiento en las distintas fases de implementación.

- 1) Fase I: el procedimiento se plantea desde un enfoque lineal en el que los ecólogos proponen las medidas basadas en la política de Colonial y se ejecutan de forma literal.
- 2) Fase II: la experiencia acumulada permite encontrar potencialidades y sinergias de la implementación de medidas de biodiversidad con múltiples enfoques desde diversas áreas de la compañía, que pasan a aportar valor añadido a los proyectos.

Por un lado, en la Fase I el procedimiento era más sencillo y rígido, y se identificaron una serie de riesgos que pudieron ser mitigados en la Fase II. Estos riesgos se mitigaron con un procedimiento más complejo, en el que han participado más agentes y que ha otorgado una mayor flexibilidad y adaptabilidad a las circunstancias particulares de cada edificio, lo que ha permitido lograr resultados más ambiciosos.

Aunque el procedimiento actual es menos ágil, los resultados son más resilientes, ya que se ha buscado la participación y el consenso de más agentes implicados, y así queda recogido en el apartado de conclusiones de estos informes.

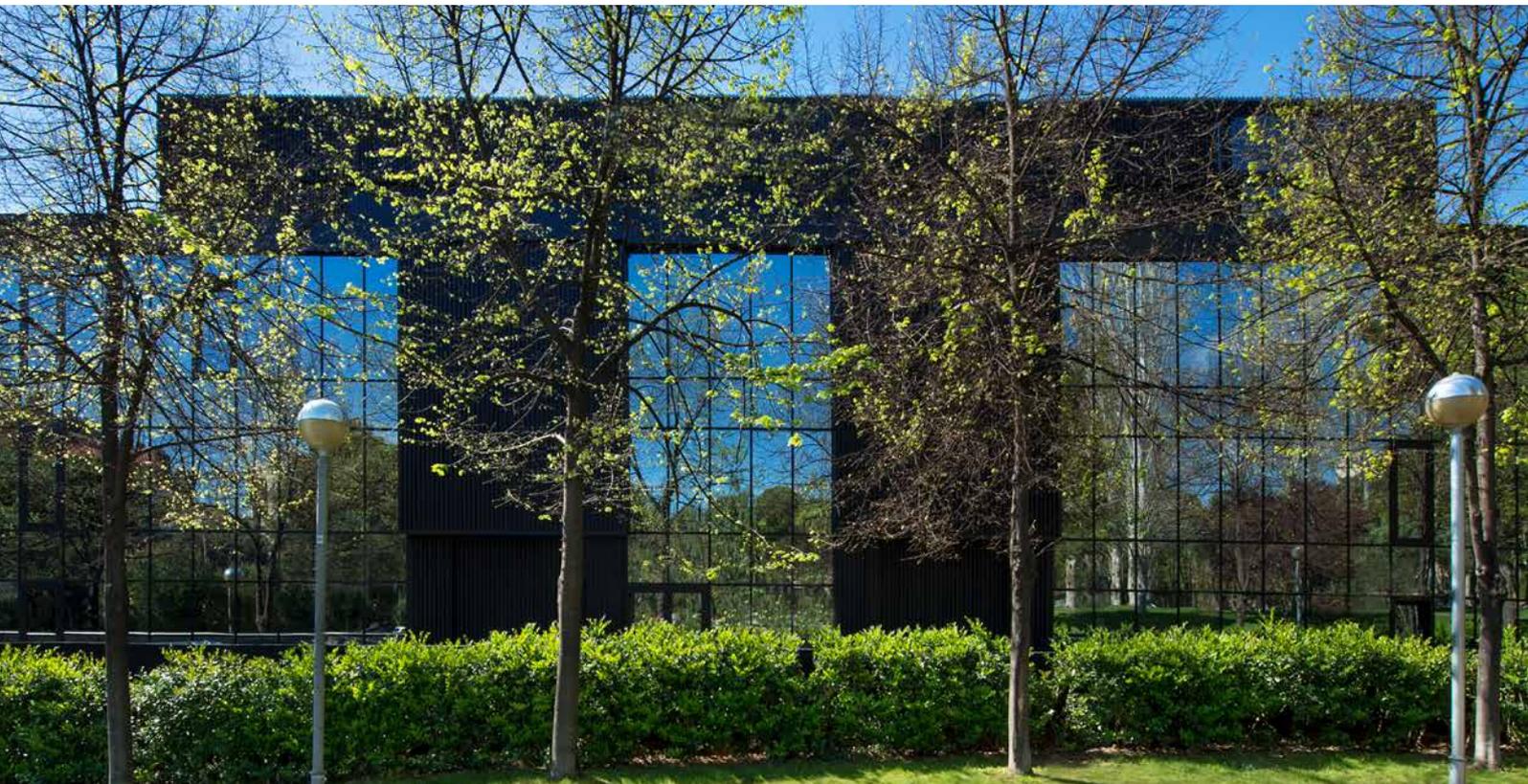
III. Implantación de las medidas de biodiversidad

Colonial ha definido estrategias y objetivos con el fin de reducir dicho impacto generado por la ocupación del suelo y los materiales empleados en la construcción, y de ampliar el compromiso medioambiental.



Especies con fruto e interesantes para polinizadores: Ramírez de Arellano, 15.





En el arranque del proyecto, un grupo de ecólogos elaboraron los informes para el fomento de la biodiversidad, en los que se plasman una serie de medidas particularizadas a la realidad de cada uno de los edificios de la cartera.

Actualmente se están redactando nuevos informes ecológicos, en paralelo a la realización de las obras de nueva construcción o gran reforma de 1.699 m² de cubiertas verdes y muros verticales, y 458 maceteros.

Los informes de gestión de impactos y riesgos están permitiendo revisar procedimientos y aprender de los casos de éxito y mejores prácticas, incorporando a cada nueva intervención el aprendizaje obtenido en otros edificios de la cartera.

El Grupo ha realizado un importante esfuerzo con más de siete tipos de medidas implementadas, entre las que se encuentran: (1) la instalación de elementos de jardinería como sistemas de drenaje y riego sostenible, (2) la plantación de especies en parterres, zonas exteriores y patios interiores, (3) maceteros interiores y exteriores, (4) cubiertas vegetales, (5) muros verdes, (6) fomento de hábitats para la flora autóctona, (7) fomento de la fauna autóctona con la instalación de cajas nido para aves y hoteles para insectos, (8) instalación de hábitats de piedra en seco y otras medidas particularizadas a la realidad de los edificios tras las visitas realizadas por consultores ambientales y ecólogos.

El Grupo Colonial, como líder en los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona, pretende aprovechar la capacidad

de numerosas localizaciones en cada una de las tres ciudades para generar sinergias que permitan tener un impacto más profundo en su biodiversidad y, de esta forma, convertir el Grupo Colonial en un promotor de la biodiversidad en el entorno urbano.

Se han diseñado medidas complementarias entre edificios próximos para ejercer un efecto exponencial en las especies de flora y fauna (polinizadores, aves, quirópteros y reptiles como las salamandras fundamentalmente), además de para establecer relaciones con los espacios naturales de la ciudad y en torno a ella. Se han analizado también los corredores ecológicos definidos por los organismos regionales a través de las ciudades para diseñar medidas de apoyo a estas infraestructuras esenciales desde el punto de vista ecológico.

Estas actuaciones posicionaron a los edificios de Colonial como puntos de apoyo para las especies de fauna y actuaron como nodos para promover la biodiversidad de las ciudades. Así, las especies de aves se encargarán de transportar los propágulos de las especies de flora plantadas en los edificios para enriquecer los espacios naturales en torno a las ciudades con especies de alto valor ecológico.

En 2021 se envió a los clientes la información de las medidas de biodiversidad implementadas en los edificios, y para ello se diseñó una ficha comercial que de una forma amena explicaba los beneficios de haberlas ejecutado. Estas fichas se van ampliando a medida que se ponen en marcha nuevos proyectos.

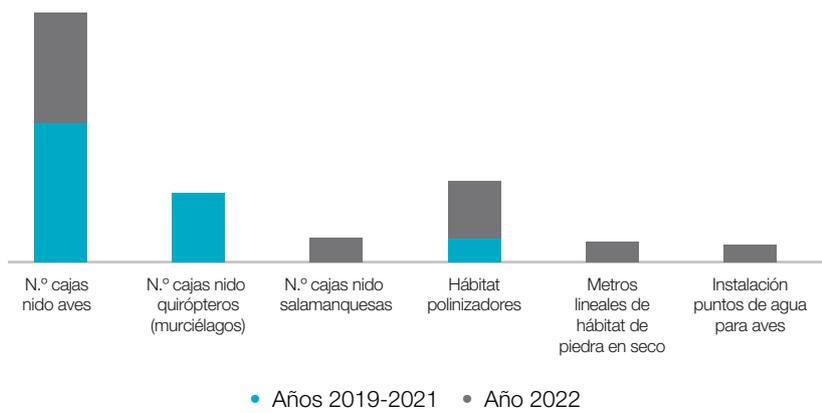


De forma cuantitativa, los indicadores que muestran el desempeño de las medidas de biodiversidad implementadas en el portafolio son los recogidos en los siguientes gráficos, para una totalidad de 47 edificios:

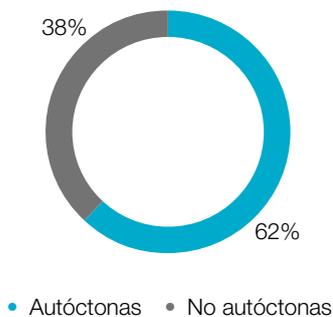
▼ Medidas de biodiversidad implementadas



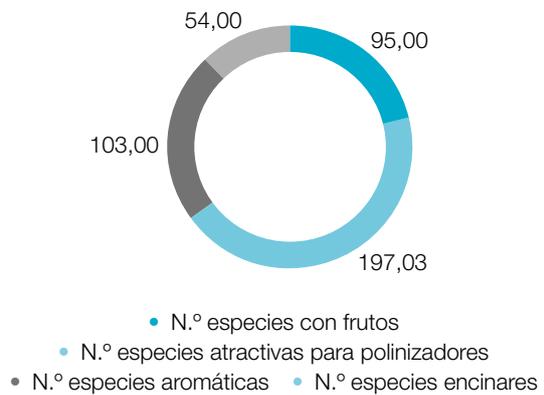
▼ Medidas de fauna implantadas



▼ Porcentaje de especies autóctonas plantadas en los edificios de Colonial



▼ Especies autóctonas plantadas entre 2019-2022



IV. Acciones significativas en 2022 en la protección de la biodiversidad

Con el objetivo de proteger y mejorar la biodiversidad en riesgo, debido al elevado nivel de artificialización del suelo, se han llevado a cabo diferentes medidas. En Francia, para limitar esta artificialización se ha establecido un marco específico para la ubicación de activos en un entorno urbano denso, se han concentrado los usos y servicios sobre superficies previamente construidas y se ha fomentado la restauración de superficies de terreno abierto. Asimismo, cabe destacar el incremento en la revegetación de los activos. En términos generales, en el portafolio de París, a finales de 2022, las áreas vegetales (tanto planas como verticales) han representado casi 9.800 m², cifra equivalente a un 10% del total de superficie en propiedad.

Asimismo, todas las medidas en materia de biodiversidad se implementan *ad hoc* para cada activo de la cartera atendiendo a los riesgos y oportunidades que éste presenta. En este sentido, aunque no establecen objetivos específicos a nivel de activo, las acciones persiguen cumplir los compromisos y prioridades que se enmarcan en la política de biodiversidad del Grupo Colonial.

Entre las actuaciones recientes realizadas en 2022 en materia de biodiversidad en la cartera de Colonial, destacan las siguientes:

Velázquez, 86 (Madrid)

Las medidas de fomento de la biodiversidad se han ejecutado en el patio de planta baja, en la terraza de la planta 7 y en la cubierta del edificio. En total se han plantado 191 plantas de diez especies distintas, con cinco especies especialmente interesantes para polinizadores y tres especies productoras de frutos que forman parte de la dieta de las aves. El 98% de las especies plantadas son flora autóctona de la región de Madrid. En cuanto a las medidas de protección de la fauna, se han instalado dos refugios de mariposas y cuatro cajas nido para salamangueras (*Tarentola mauritanica*), así como dos fuentes de agua para las aves. Dentro del edificio se han plantado un gran número de especies de las consideradas purificadoras del aire para mejorar el bienestar de los usuarios mediante la sensación de proximidad a la naturaleza y la eliminación de impurezas del aire. En total se han plantado 110 ejemplares de 15 especies distintas, con una distribución que genera ambientes diferentes con plantas de bajos requerimientos hídricos por tratarse de crasas y cactáceas en su mayoría.

Campus de Méndez Álvaro I (Madrid)

Una de las grandes apuestas de Colonial por impulsar la conectividad de los hábitats naturales y conservar e incluso aumentar la biodiversidad en las ciudades se va a materializar próximamente en el Campus de Méndez Álvaro I, en Madrid. El proyecto contempla la transformación de una parcela de bajo valor ecológico en un espacio verde representativo de los ecosistemas naturales a través de un singular e innovador diseño de los espacios exteriores y de las cubiertas de los edificios. Este proyecto se alinea con la Directiva Hábitats 92/43/CEE, para la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, a través de la construcción de infraestructuras verdes que contribuyen a fomentar la biodiversidad.

En este caso, los edificios de este proyecto se han planificado a lo largo del perímetro de la parcela dejando en la zona central 2.000 m² de espacio común accesible para los usuarios y visible desde las edificaciones, y en el que está prevista la plantación de más de 120 árboles y 15.000 arbustos, de los que más del 60% corresponden a especies autóctonas de los encinares y dehesas del entorno de Madrid, lo que lo convierte en un proyecto con gran impacto para la conservación de la biodiversidad. A través de la generación de una infraestructura verde, el Campus de Méndez Álvaro I se posicionará como un enclave de alto valor ecológico y con múltiples funciones, entre las que destacan revertir la pérdida de biodiversidad, reducir la fragmentación de hábitats naturales para la flora y fauna silvestres, reducir el efecto isla de calor de las ciudades, tan acuciante en un contexto de cambio climático como el que estamos viviendo, sin dejar de lado el beneficio para la salud de los ciudadanos que supone encontrarse en entornos naturalizados. Esta fase del proyecto está previsto finalizarla en el año 2024.

Francisca Delgado, 11 (Madrid)

En este edificio se ha instalado una cubierta verde de 80 m², con un total de 199 ejemplares de ocho especies distintas. Las especies seleccionadas se ajustaron a las indicaciones del informe ecológico y eran especialmente interesantes para polinizadores y productoras de frutos. Este edificio cuenta con una superficie ajardinada muy importante y las medidas de fomento de la biodiversidad aplicadas en 2022 contribuyen a completar la oferta de recursos para la fauna al tiempo que dan continuidad a los ecosistemas naturales mediante la plantación de especies autóctonas.

Diagonal, 530 (Barcelona)

En este edificio se ha implantado una cubierta verde de 25 m² que incluye plantas para polinizadores, aromáticas, con frutos para las aves frugívoras y especies clave de la flora de Barcelona. La cubierta se ha establecido en una terraza a media altura del edificio, aplicando sistemas de riego por goteo para las épocas con mayor estrés hídrico, aunque la selección de especies se ha pensado para que los requerimientos hídricos de las plantas sean mínimos. Es un claro ejemplo de aproximación de la naturaleza y creación de ecosistemas naturales en los entornos urbanos, ya que es visible desde el interior del edificio y permite su disfrute e interacción cuando los usuarios acceden a la terraza, lo que contribuye a su bienestar.

Biome

En el proyecto de Biome se ha realizado una importante restauración de las superficies verdes. La superficie plantada prácticamente se ha duplicado hasta alcanzar los 2.500 m², con más de una treintena de árboles en sus zonas verdes y 25 céspedes. Muestra del firme compromiso del proyecto con la restauración de la biodiversidad, Biome ha obtenido la certificación Biodiversity nivel Excelente gracias a dicha revegetación.

Cézanne Saint-Honoré y Rives de Seine

Cézanne Saint-Honoré y Rives de Seine también han obtenido este nivel de certificación. En el caso de Cézanne Saint-Honoré, anteriormente se habían instalado dos paredes verdes en los patios interiores y la última renovación permitió la creación de nuevas terrazas verdes. En Rives de Seine se ha llevado a cabo una revegetación de 2.600 m².

Este incremento en el compromiso con la biodiversidad y la revegetación de la superficie de los activos de París, además de realizarse como medidas de mitigación del cambio climático, responde también a una fuerte expectativa de los inquilinos, que pueden beneficiarse de nuevos espacios exteriores más agradables y que mejoran el bienestar de los usuarios.

5.5.4.2 Revitalización de zonas urbanas - Impacto social en el entorno

El Grupo prioriza los proyectos en zonas *prime* de Madrid, Barcelona y París; es decir, en zonas con una trama urbana consolidada. Este modelo desprioriza, por tanto, proyectos en zonas vírgenes, los cuales implicarían además impactos ambientales mucho mayores. De hecho, el Grupo no ha llevado a cabo ningún proyecto de este tipo en los últimos diez años.

Los proyectos de Colonial también contribuyen a la revitalización urbana, dado que promueven la transformación de zonas en las que antes predominaba un uso industrial, redefiniéndolas como centros dinámicos de oficinas en los que también se asientan áreas residenciales y una importante actividad comercial. En los últimos años, cuatro proyectos se han desarrollado en estas ubicaciones. Dos ejemplos de la aportación de Colonial al cambio de uso de las ciudades son el Campus Méndez Álvaro en Madrid y el 22@ en Barcelona.

Por otro lado, dado el posicionamiento estratégico de SFL en París y, en concreto, en el primer anillo, la compañía busca reinventar su patrimonio o desarrollar nuevas operaciones asegurando mantener la historia de los edificios y su arquitectura original, a la vez que aplica los más altos estándares en sostenibilidad. Para ello, los equipos internos, en diálogo con los arquitectos y las partes interesadas, trabajan para definir planes de trabajo que maximicen la preservación de las estructuras existentes y eviten la demolición y consecuente nueva construcción.

Campus Méndez Álvaro



El Campus de Méndez Álvaro representa una apuesta por la regeneración y renovación de la trama urbana en una antigua zona industrial de Madrid ocupada en su día por grandes naves de almacenes industriales. Este proyecto de Colonial ofrecerá una combinación de usos (vivienda, oficinas y comercial) que facilitará la movilidad de bajo impacto caminando o en bicicleta, tanto para los usuarios del complejo como para los vecinos y empresas de la zona. Una vez finalizado, el proyecto contará con unos 169.500 m² de superficie construida y sumará más de 7.000 usuarios de oficina, unos 1.600 residentes de viviendas, cerca de 190 usuarios de áreas comerciales y otros 1.300 de otros usos de concurrencia pública. Además, dará respuesta a la cada vez mayor preocupación por el medio ambiente y la ecología creando un ecosistema con edificios de baja huella



de carbono, de consumo de energía casi nulo, de alta digitalización y con amplias zonas verdes. Tendrá dos zonas públicas y zonas interiores ajardinadas (con una superficie de 6.400 m²) cuyo diseño incluye cubiertas verdes y maceteros, tanto en la zona residencial como en la de oficinas. Las especies vegetales se han seleccionado con el apoyo de ecólogos para que no sean invasoras, con predominancia de especies autóctonas, de bajas necesidades hídricas, aromáticas para especies polinizadoras y con frutos para las aves. Igualmente se han incorporado cajas nido y hoteles de insectos. De esta forma se cumplirán los requisitos de BREEAM y LEED. Además, en la zona residencial se aprovecharán las aguas pluviales mediante la instalación de un aljibe en el sótano.

Zona del 22@



El barrio 22@ de Barcelona se ubica en los terrenos más industriales del Poblenou, donde la innovación, la creatividad, el diseño y la tecnología son el motor que ha reemplazado a las antiguas fábricas, un nuevo modelo de ciudad que impulsa Barcelona dirigido a una renovación equilibrada y sostenible. Colonial ha contribuido a este desarrollo urbano con un edificio icónico en la zona más *prime* del 22@, un edificio destinado a convertirse en un emblema de la ciudad



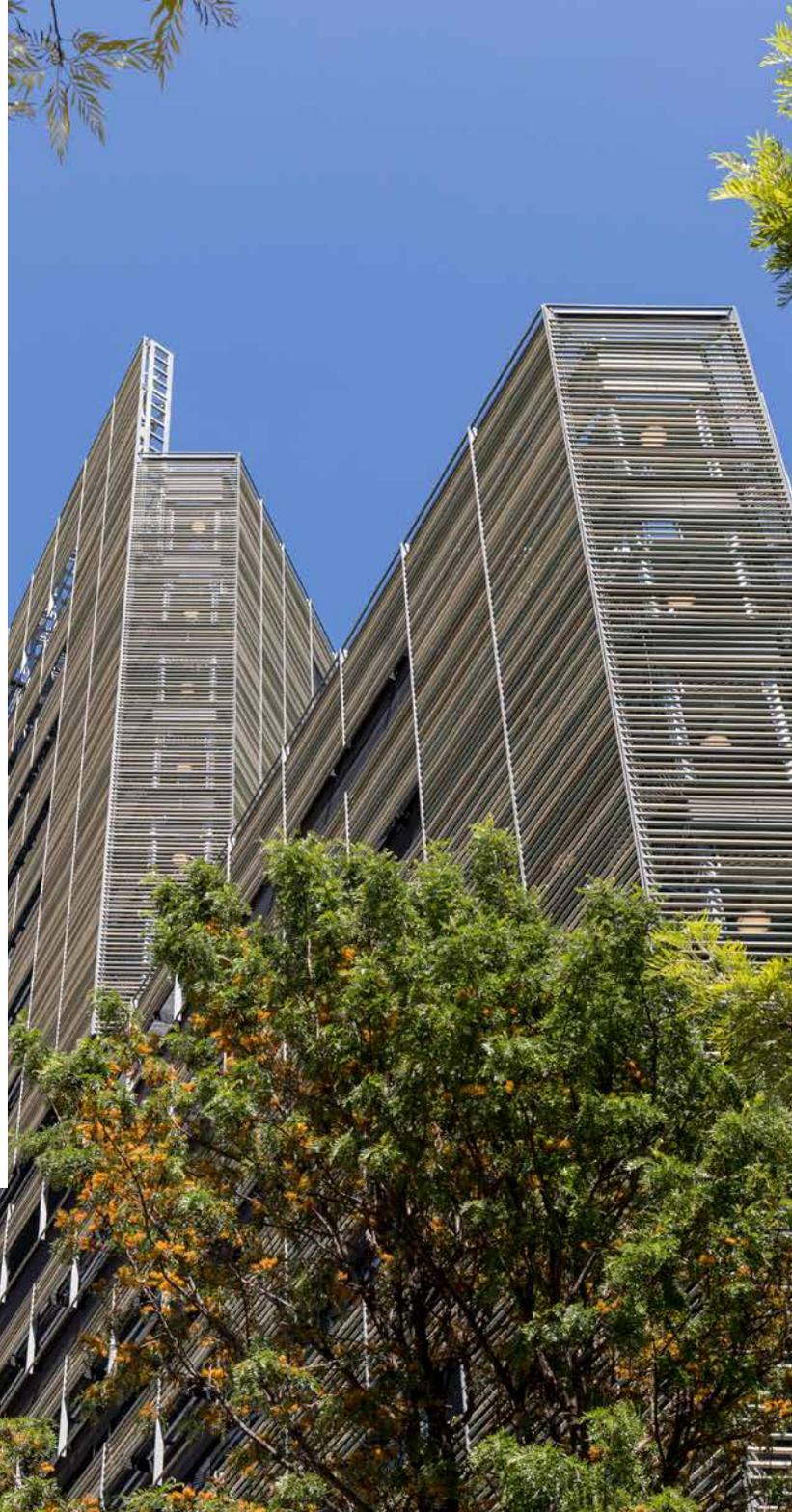
de manera inminente, diseñado por Batlle & Roig y con más de 24.000 m² distribuidos en 17 plantas de altura. El inmueble destaca por disponer de plantas diáfanas de 1.800 m² y por estar situado en el corazón del más nuevo y moderno distrito de negocios de la ciudad. Además, cuenta con la mayor certificación en el sello de sostenibilidad LEED (Platinum) y la calificación energética más alta.

Jardines Clara Campoamor - Barcelona

Los jardines de Clara Campoamor, junto a la Diagonal, en Les Corts de Barcelona, se remodelarán de manera integral en una intervención que irá mayoritariamente a cargo de una colaboración público-privada con colaboración de Colonial, fórmula novedosa en el espacio público de Barcelona.

Este espacio que se remodelará está entre la Avenida Diagonal, desde donde tiene el principal acceso, y las calles Joan Güell, Gandesa y Europa. Dos de sus laterales están flanqueados por edificios de oficinas y comercios. El edificio de Colonial es Diagonal, 609-115 (conocido por DAU-PRISMA). Este impulso va a convertir el lugar en uno más atractivo a muchos niveles para las personas que trabajan en esos inmuebles y los usen. La iniciativa va a generar un gran acontecimiento para la ciudadanía, que verá cómo aumenta la calidad de vida del barrio, a la vez que se genera un retorno económico y se crean puestos de trabajo.

Esta zona verde, de alrededor de media hectárea de superficie, fue inaugurada en 1994. En la entrada y rodeada de un pequeño estanque con surtidores de agua, destaca la escultura Citerea, de la artista María Luisa Sierra Catalán. Entre los aspectos que se tienen en cuenta en la remodelación está la mejora del espacio con criterios de sostenibilidad y mantenimiento óptimo y de la movilidad dotando a los jardines de una mejor accesibilidad desde sus diferentes entradas, reforzando los laterales existentes y eliminando las actuales barreras arquitectónicas y las diferencias de cota desde la Diagonal. La idea es potenciar los usos por la ciudadanía y plantear zonas de estada, descanso y socialización, así como mejorar la zona de juegos infantiles y el mobiliario, gestionar el arbolado y la nueva jardinería, y adecuar la iluminación. También se pretende poner de relieve el entorno de la escultura como homenaje a Clara Campoamor e integrarla mejor en el conjunto.



5.6. Financiación verde e inversión sostenible

Colonial lidera el sector inmobiliario en términos de ecoeficiencia y descarbonización. Su portafolio de oficinas de alta calidad se sitúa entre los más sostenibles en Europa, con más de un 95% del portafolio en explotación con certificados de máxima eficiencia energética y una huella de carbono de 6 kgCO₂/m², liderando el sector en Europa.

El Grupo se caracteriza por un claro liderazgo en diferentes *ratings* ESG en el sector inmobiliario europeo, con máximas calificaciones en el índice GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), principal referencia en ESG del sector inmobiliario, así como en CDP, y se sitúa entre las seis mejores inmobiliarias en Europa.

La estrategia ESG de Colonial ha obtenido a lo largo de los últimos años el reconocimiento de las principales entidades en este ámbito en Europa, convirtiendo al Grupo Colonial en líder europeo del sector inmobiliario.

Disponiendo de uno de los portafolios más ecoeficientes y “verdes” del sector, Colonial y SFL han alineado su estrategia de financiación con su misión corporativa y, en particular, con sus objetivos de sostenibilidad y su estrategia de descarbonización. El grupo ha dado un gran paso adelante mediante la transformación de todos sus bonos convencionales en bonos verdes de acuerdo con lo establecido en un marco de bonos verdes o *Green Bond Framework*.

El compromiso del Grupo es que todas las emisiones futuras sean calificadas como “verdes” en la medida en la que haya activos elegibles asignables a dichas emisiones.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo Colonial ha completado con éxito la conversión de todos sus bonos en circulación en bonos verdes, por lo que es el primer emisor español con el 100% de sus emisiones calificadas como “verdes”.

- > La totalidad de las juntas de bonistas de Colonial y SFL, que han tenido lugar en el mes de febrero de 2022, han aprobado la conversión de los bonos actuales en bonos “verdes” manteniendo sus términos y condiciones, intereses y vencimientos.
- > El Grupo Colonial alcanza este hito gracias a su cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior a los 4.602 €m de su financiación vía bonos.

Los bonos verdes constituyen una alternativa a la financiación del Grupo en un entorno en el que la sostenibilidad toma cada vez más importancia y supone una creciente exigencia en las actuaciones. Es por ello por lo que Colonial plantea un dinamismo en sus criterios de elegibilidad, en línea con esta ambiciosa perspectiva, permitiendo alinear este marco con su objetivo de descarbonización del portafolio para 2030.

Marco de bonos verdes - *Green Bond Framework*

Para implementar la conversión en bonos verdes, el Grupo definió un marco de bonos verdes (*Green Bond Framework*) donde se establecieron determinados indicadores de rendimiento (KPI) ligados a los certificados energéticos y a las emisiones de CO₂ del portafolio de activos del Grupo. Este marco se desarrolló de forma alineada con los *Principios de los Bonos Verdes* de la International Capital Markets Association (ICMA Green Bond Principles), que promueven la transparencia, exactitud e integridad de la información divulgada y reportada por los emisores y validados en un dictamen independiente (*Second Party Opinion*) por Vigeo Eiris

Por lo tanto, este marco general implica que el Grupo asigne un importe equivalente de sus bonos verdes en circulación a los activos verdes elegibles contabilizados en su propio balance (*Eligible Green Portfolio*).

Fundamento del marco de bonos verdes

El marco de bonos verdes (*Green Bond Framework*) cumple con los cuatro principios de los bonos verdes:

a. Uso de los fondos

El uso de los fondos de cualquier bono verde bajo este marco estará sujeto a los criterios de elegibilidad que se presentan a continuación, que se aplicarán a los activos nuevos o existentes (los “**activos verdes elegibles**”).

Los activos verdes elegibles tienen por objeto abordar el objetivo medioambiental de la UE de mitigación del cambio climático a través de las siguientes actividades económicas:

- > Adquisición y propiedad de edificios.
- > Construcción y renovación de edificios.

Los umbrales de emisiones que se presentan a continuación como criterios de elegibilidad deben interpretarse como factores de intensidad de las emisiones de GEI, expresados

en kgCO₂ por m² por año, que cubren los alcances 1 y 2 controlados por el propietario, de acuerdo con la metodología basada en el mercado del protocolo de GEI.⁽¹⁾

Activos verdes elegibles

Criterios de elegibilidad

Edificios verdes

Edificios que hayan recibido al menos una (o más) de las siguientes certificaciones:

- > LEED “Gold” o superior
- > BREEAM en uso “Muy bueno” o superior
- > HQE “Excelente” o superior

O:

Edificios que no superen los siguientes umbrales de emisiones:

- > 2020-2023 < o = 20 kg CO₂/m² por año
- > 2024-2025 < o = 15 kg CO₂/m² por año
- > 2025 en adelante < o = 10 kg CO₂/m² por año



b. Proceso de evaluación y selección de proyectos

Esta función será llevada a cabo por el Comité ESG de Colonial, el cual verificará el cumplimiento del conjunto seleccionado de activos elegibles con los criterios de elegibilidad definidos por este marco, y será responsable de aprobar las asignaciones de dichos activos con los bonos en circulación.

Además, realizará un seguimiento de la cartera verde elegible de cada entidad emisora durante la vida de los bonos, así como la gestión de posibles riesgos ESG identificados como potenciales asociados con los activos elegibles. El Comité ESG también sustituirá, si se diera el caso, por algún otro activo verde elegible apropiado, un activo que se elimine de la cartera verde elegible.

Este marco estará acorde en todo momento con la taxonomía de la UE, por lo que podría ser actualizado por el Comité de ESG. Este dinamismo en los criterios de elegibilidad es una muestra de la constante intención de mejora en el desempeño del Grupo en materia ESG.

c. Gestión de los fondos

Se asignará a la cartera verde elegible un importe equivalente a todas las emisiones de bonos verdes en circulación del Grupo en línea con la sección titulada “Uso de los fondos”. La cartera verde elegible será verificada cada año por un auditor externo e independiente para evaluar la cantidad de activos verdes elegibles que cumplan con los criterios definidos.

Cualquier bono verde futuro será presentado principalmente por la entidad emisora correspondiente al Comité ESG, que verificará la alineación de la cartera verde elegible preseleccionada con el importe total de los bonos verdes emitidos.

d. Informes

El Grupo pondrá anualmente a disposición de los inversores un informe de asignación e impacto de bonos verdes vinculado al marco de bonos verdes, especificando las metodologías de medición pertinentes.

Verificación externa

En cuanto a la verificación externa, el Grupo designó a Vigeo Eiris para emitir un dictamen independiente (*Second Party Opinion*) sobre el marco, su transparencia, gobernanza y alineación con los principios de los bonos verdes. En caso de que este marco se actualice en el futuro, el Grupo se compromete a actualizar el dictamen independiente. Este documento está a disposición del público en la página web del Grupo.

Además, un auditor independiente verificará a 31 de diciembre de cada año (hasta la asignación completa y, posteriormente, en caso de cambios materiales) que cada cartera verde elegible tenga como mínimo un valor igual al valor actual de los bonos verdes en circulación y que cumpla con los criterios establecidos.

(1) GHG Protocol, Instituto de Recursos Mundiales.

5.7. Cadena de suministro responsable



I. Gestión responsable de la cadena de suministro

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

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

El Grupo Colonial hace extensible su compromiso ético, sostenible y social a la totalidad de su cadena de suministro, con el objetivo de que todas sus operaciones se lleven a cabo siguiendo los criterios de responsabilidad social fijados.

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

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

A este respecto, en nuestra filial francesa SFL se incentiva el empleo local en los acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, en los que, como parte del contrato,

el contratista se compromete a llevar a cabo acciones para integrar a los desempleados de la comunidad local en la fuerza de trabajo.

- > Seguridad y salud en todas las operaciones, con especial foco en las medidas preventivas.
- > Cumplimiento del código ético de Colonial en todas las fases de la colaboración.
- > Periodo de pago en torno a los 33 días.
- > Nuestra filial francesa SFL establece un máximo de dos subcontrataciones verticales, para evitar la subcontratación abusiva.
- > Cumplimiento de los convenios fijados por la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

En el caso de incumplimiento de alguno de estos puntos, Colonial puede cancelar unilateralmente el acuerdo de colaboración.

En cuanto a la inclusión de criterios de ESG en la selección de sus proveedores y la adhesión de los proveedores a su política de responsabilidad social, y en el marco del plan estratégico en ESG, el Grupo Colonial ha desarrollado la política de criterios en ESG para la selección de proveedores y un cuestionario que incorpora mayores requerimientos en este sentido. Cabe destacar la importancia que a partir de 2020 se otorga a la distancia entre sedes del contratista y subcontratas principales hasta las sedes de Colonial, con el fin de reducir la huella de carbono de alcance 3, así como a los recursos propios o externos de las organizaciones en materia ESG.

Para evitar cualquier situación de trabajo ilegal y cumplir con sus obligaciones en la recopilación de documentación, como se viene haciendo desde años anteriores, nuestra filial francesa SFL ha externalizado este proceso mediante el uso de una plataforma de colaboración (E-attestation). Esta plataforma gestiona todos los documentos administrativos que depositan los proveedores, comprueba su integridad y, si es necesario, emite recordatorios. En el caso de España, se cuenta con el Portal SGS para controlar estos aspectos.

Desde el punto de vista organizativo se formulan propuestas técnicas que pueden alentar un comportamiento responsable, particularmente en las siguientes áreas:

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

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

- > Formación e información sobre medio ambiente.
- > Identificación del personal mediante distintivos.
- > Medidas de prevención que garanticen la protección colectiva.
- > Presencia de equipos de primeros auxilios en el lugar.
- > Registro de incidencias.
- > Instrucciones sobre equipos de protección personal y pausas de descanso de acuerdo con la normativa.

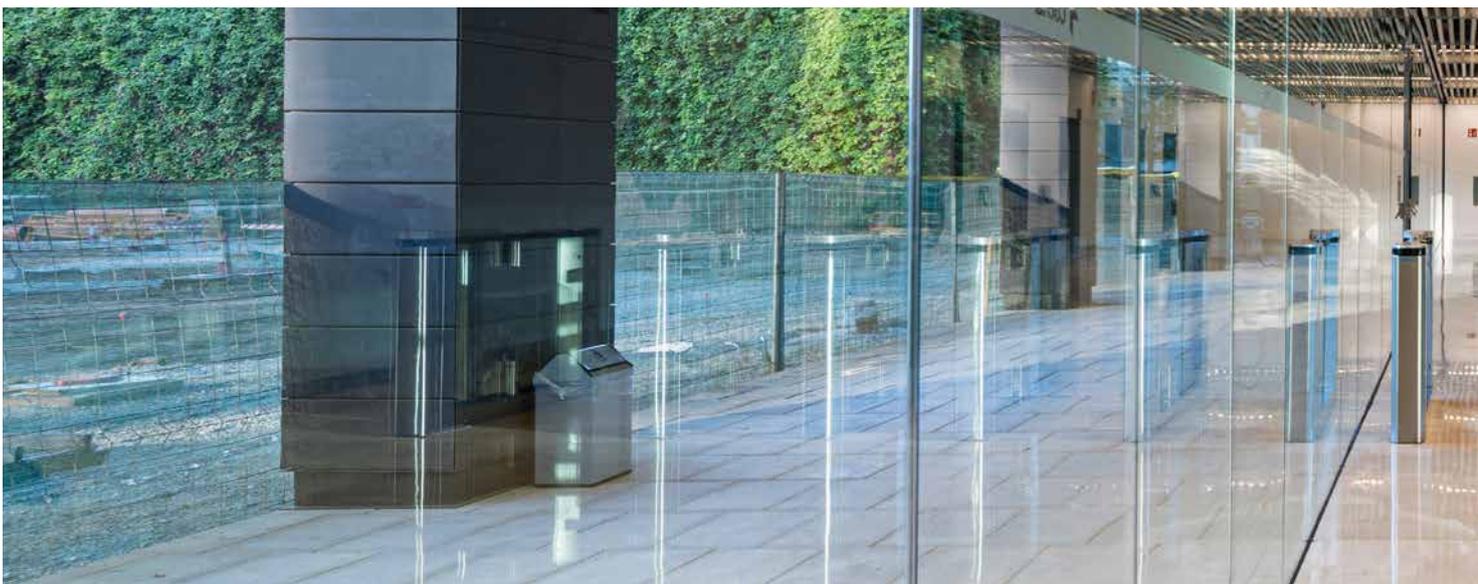
- > Durante la pandemia se añadió al procedimiento la incorporación de un anexo a las evaluaciones de riesgos, incluyéndose un anexo en los planes de autoprotección relacionado con la COVID-19.

Los proveedores del Grupo se clasifican en tres principales categorías basándose en el tipo de servicios y bienes prestados:

- > Proveedores de mantenimiento y empresas de servicio.
- > Consultoras de diferente tipo (arquitecturas, ingenierías, organismos de control, etc.).
- > Constructoras en las obras de nueva construcción, remodelación, rehabilitación y mejora de los inmuebles.

En Colonial se apuesta por los proveedores locales para así ayudar a la generación de valor en la comunidad donde se opera. Por ello, de los 883 proveedores con los que ha trabajado Colonial en España durante 2022, el 90,94% son locales, y el volumen de compras realizadas por Colonial procedente de este grupo de proveedores ha sido del 98,7%. En cuanto a los proveedores de Francia, en 2022, el 84% de los proveedores (96% en concepto de volumen de compras) con los que se ha trabajado en Francia son locales, es decir, tienen su sede en París o en la región de Île-de-France (en un radio de aproximadamente 100 kilómetros)

En 2022, el periodo medio de pago a proveedores fue de 41 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.



II. Cuestionario de homologación de proveedores

En línea con la política de criterios ESG, Grupo Colonial aprobó durante el año 2019 una encuesta de homologación de proveedores con criterios de ESG que se remite a partir de 2020 a proveedores habituales y esporádicos de diferentes ámbitos, como empresas constructoras, mantenedoras, fabricantes, empresas de servicio y consultoras de diferente índole (arquitecturas, ingenierías, organismos de control, etc.). Al estar integrada en el proceso de selección de cualquier proveedor de la compañía, forma parte de un sistema de puntuación de cuestiones de ESG de los proveedores. De esta manera se pretende cumplir con la política de criterios ESG para la elección de proveedores, asegurando que aquellas compañías que componen la cadena de suministro comparten los valores y los aplican en cada fase de la actividad vinculada con Colonial, a la vez que se busca elevar el impacto positivo en toda la cadena de valor. Para ello, estas encuestas incluyen aspectos medioambientales, sociales y de gobernanza:

- > Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva ambiental y para determinar su posición en materias como medio ambiente, cambio climático, energía, agua, biodiversidad, contaminación, residuos, adquisición y suministro responsable, entre otras.
- > Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva social analizando su compromiso en materia laboral respecto a sus trabajadores, seguridad y salud, diversidad, conciliación, derechos humanos, subcontratación, etc. Respecto a la subcontratación y como criterio general, los equipos de trabajo de los diferentes ámbitos (mantenimiento, construcción, consultoría, etc.) están formados por personal propio de las empresas, y cualquier tipo de subcontratación está subeditada a la autorización de Colonial.

- > Criterios de evaluación para la elección de proveedores desde una perspectiva de gobernanza, atendiendo a aspectos clave como la ética, la prevención de la corrupción, la gestión de riesgos y la responsabilidad social corporativa, etc.

Tras haber realizado este ejercicio de sondeo de los proveedores, se podría destacar que, de las encuestas enviadas, se recibió y analizó con criterios de ESG un 85%, y la puntuación media de las empresas encuestadas resultó en 65,6 sobre 100 puntos, con solamente un 21,6% de las empresas por debajo de los 50 puntos.

Todos los contratos a partir de 2021 incluyen cláusulas específicas en los contratos de obra y servicio para asegurar el desempeño en ESG, incluso la posibilidad de Colonial de realizar auditorías para comprobar la veracidad de la información aportada. Además, se estudiarán fórmulas para fortalecer la estrategia de auditoría de estos proveedores y ayudarles a impulsar un cambio positivo en las debilidades detectadas.

En cuanto a riesgos en materia de derechos humanos en la cadena de suministro, se considera que el riesgo es bajo o muy bajo, dado que el mayor número de proveedores son nacionales y, además, se compran equipos y materiales de construcción e instalaciones de primeras marcas a empresas de reconocido prestigio, tal como se corrobora en las propias encuestas de homologación de proveedores con criterios de ESG y en el seguimiento medioambiental que se realiza en las obras y el mantenimiento. Además, en relación con derechos humanos laborales de sus trabajadores establecidos por la Organización Internacional del Trabajo (OIT), no se detectaron riesgos en los cuestionarios realizados ni a través de otros canales de comunicación de Colonial.





III. Aprovechamiento responsable de materiales

El consumo de materiales e insumos es uno de los indicadores más relevantes para el Grupo, por lo cual, desde el año 2018, el Grupo ha trabajado por obtener un mejor desempeño en esta materia, que se ha consolidado en 2020, tendencia que ha continuado durante 2022.

Del mismo modo, gracias a la implementación de la política ambiental, desde 2018 se está llevando a cabo un trabajo exhaustivo para monitorizar los datos de suministro de materiales en colaboración con los distintos *partners* de negocio de la organización a través del procedimiento de seguimiento medioambiental: (1) obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores; (2) reformas menores, y (3) labores de mantenimiento en edificios existentes.

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

En 2019 se redactó e implantó el *Listado de fabricantes homologados* con objeto de favorecer la selección de materiales, productos y equipos cumpliendo criterios medioambientales.

En la actualidad, el listado de productos recoge al menos 2.048 (83%) materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la política ambiental de Colonial, así como otros 419 que no cumplen con dichos requisitos.

El listado de fabricantes homologados ha resultado ser efectivo y ha facilitado enormemente el cumplimiento del aprovisionamiento responsable de las diferentes obras y servicios para proyectistas, y especialmente para contratistas y mantenedores.

Este listado se actualiza periódicamente con el objetivo de aumentar las alternativas de materiales, bienes y equipos que cumplen los requisitos establecidos, así como para añadir continuamente nuevas categorías a la evaluación.

A continuación, se presentan los indicadores relevantes sobre el consumo de materiales durante el año 2022:

▼ Compra de materiales

Tipo de material	2021										2022													
	Total		Aprovis. responsable		Material reciclado		Material reciclable		Material renovable		Material regional		Total		Aprovis. responsable		Material reciclado		Material reciclable		Material renovable		Material regional	
	kg	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	kg	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.	% de cada mat.
Pétreo y cerámico	5.738.984	87,29%	1,66%	75,53%	0,00%	98,82%	1.704.596	97,25%	12,71%	83,63%	0,00%	99,58%												
Hormigón y mortero	57.535.078	97,87%	3,96%	16,88%	0,00%	99,97%	264.288.715	98,97%	0,16%	51,07%	0,00%	99,99%												
Vidrio	1.204.949	99,54%	11,84%	24,85%	0,00%	99,81%	413.333	99,61%	3,35%	83,53%	0,00%	93,12%												
Plásticos y cauchos	16.037	92,38%	0,04%	3,05%	0,00%	92,94%	10.592	74,07%	8,83%	41,01%	0,00%	84,69%												
Metal	3.657.803	97,68%	34,34%	53,37%	0,00%	99,73%	43.595.954	99,63%	78,91%	99,24%	0,00%	99,86%												
Madera	1.260.493	99,69%	21,86%	62,36%	99,8%	99,37%	341.457	71,28%	49,40%	74,29%	99,97%	98,35%												
Yeso	618.514	98,39%	1,55%	76,85%	0,00%	98,58%	283.400	96,05%	2,43%	78,01%	0,00%	95,46%												
Aislam./imperme.	1.098.061	82,97%	18,89%	13,87%	0,00%	97,94%	145.964	81,11%	11,00%	34,17%	0,00%	94,72%												
Pinturas y barnices	64.452	94,66%	0,03%	0,03%	0,00%	83,51%	31.068	70,24%	0,06%	0,00%	0,00%	91,78%												
Instalaciones luminarias	28.387	89,86%	0,00%	25,65%	0,00%	92,68%	60.744	83,85%	0,00%	0,06%	0,00%	93,83%												
Instalaciones sanitarios	23.530	97,68%	0,00%	0,00%	0,00%	73,02%	20.951	71,53%	0,04%	0,07%	0,00%	97,52%												
Instalaciones clima/ventilación	175.551	96,81%	0,00%	0,02%	0,00%	98,47%	93.992	76,62%	0,03%	0,42%	0,00%	95,41%												
Refrigerantes	20,2	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%												
Adhesivos y selladores	77.871	99,65%	0,00%	0,13%	0,00%	98,76%	10.016	97,93%	0,00%	0,07%	0,00%	80,60%												
Aceites y lubricantes	4,20	26,19%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	38	96,31%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%												
Productos de limpieza	6.554	57,29%	1,13%	1,63%	0,39%	58,55%	5.222	50,70%	0,00%	0,04%	0,00%	76,64%												
Productos de jardinería	6.691	98,43%	0,90%	0,00%	0,00%	98,49%	2.933	30,58%	46,90%	27,00%	0,00%	76,84%												
Tierras y gravas	1.249.697	81,59%	81,30%	96,18%	0,00%	99,50%	27.492.962	0,03%	0,02%	90,75%	0,00%	100,00%												
Textiles y papeles	5.897	97,44%	28,50%	82,31%	0,00%	99,61%	8.624	92,26%	1,17%	2,11%	0,00%	98,72%												
Especies vegetales	12.153	87,62%	1,90%	0,01%	0,00%	73,36%	NR(*)																	
Mobiliario	16.125	48,37%	0,38%	5,21%	0,00%	85,62%	NR(*)																	
Otros	528.474	95,37%	3,88%	0,12%	0,00%	99,62%	142.959	78,75%	20,29%	5,33%	0,00%	93,92%												
Total	73.325.326	96,56%	7,23%	25,81%	1,72%	99,76%	338.653.529	0,00%	0%	0,00%	0	0,00%												

Nota: Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos. En el caso de Francia no se incluye información sobre materiales suministrados, puesto que las obras y reformas sobre las que se recoge esta información y que se han realizado en 2022 no han finalizado todavía.

El listado de materiales podría modificarse en caso de que se reporte algún otro material representativo.

En la categoría Otros se incluyen materiales minoritarios y no representativos.

(*) En 2021 esta categoría se incluía dentro de "Otros".



De estos datos cabe destacar el esfuerzo de Colonial por adquirir materiales en la región donde van a utilizarse, con **un resultado de cerca del 100% del total de los materiales utilizados que cumplieron con este criterio que permite reducir considerablemente la huella de carbono vinculada al transporte y la distribución.**

Respecto al aprovisionamiento responsable, Colonial se esfuerza para que la mayoría de los materiales **adquiridos tengan esta procedencia mediante la *Guía de contratación de productos, materiales y equipos*, por lo que logró que el 96% de los materiales cumplieren con esta guía en 2022.** La madera es uno de los más significativos, ya que Colonial hace un seguimiento exhaustivo de su procedencia con el objetivo de que la mayor parte de la madera comprada tenga un certificado de sostenibilidad o buenas prácticas. En 2022, de un total de 1.260 t de madera comprada, un 99,41% contaba con un certificado.

Por otro lado, en línea con lo especificado en esta guía cabe resaltar que el 97,87% del hormigón y mortero vertidos en las diferentes obras realizadas en España durante 2022 procede de alternativas con un menor impacto en carbono, ya que cumplen con el certificado de hormigón *Expert* de ANEFHOP y/o la ISO 14001 del proceso de fabricación, además de otras exigencias en material reciclado y reciclable.

▼ Porcentaje de madera certificada por estándares

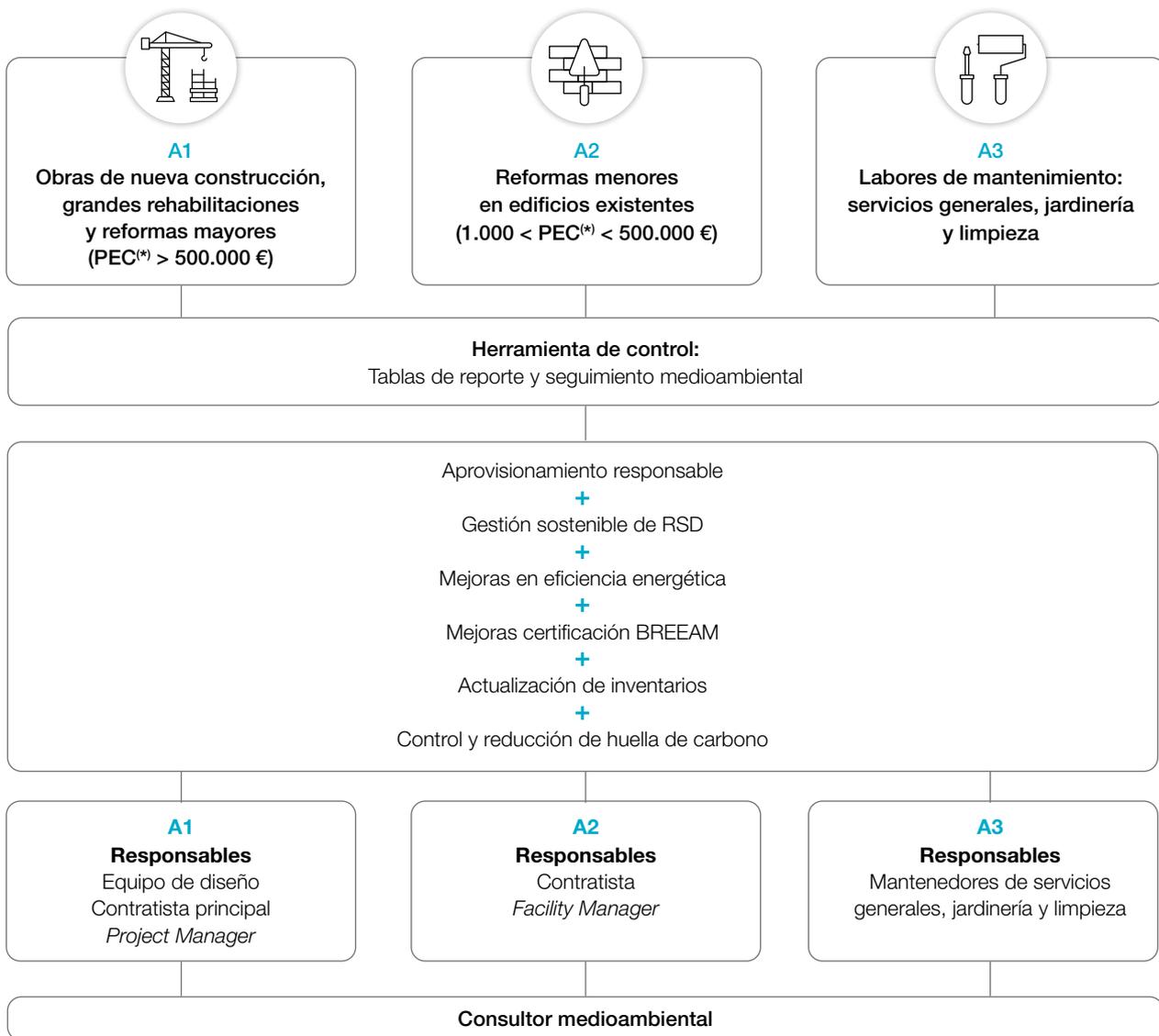
Sistema/estándar de certificación	Cantidad (kg)	Porcentajes (%)
FSC (Forest Stewardship Council)	485.305	39%
PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes)	767.781	61%
SFI (Sustainable Forestry Initiative)	0,00	0%
CSA (Canadian Standards Association)	0,00	0%
Otros (especificar)	0,00	0%
Total de madera certificada	1.253.086	100%

IV. Modelo de gestión integral de suministros

La política ambiental de Colonial establece los siguientes compromisos:

- > Adquisición responsable de materiales.
- > Gestión sostenible de residuos.
- > Reducción de la huella de carbono derivada de las dos actividades anteriores.

El procedimiento de seguimiento medioambiental comentado anteriormente se explica a continuación:



(*) PEC = precio de ejecución de contrata.

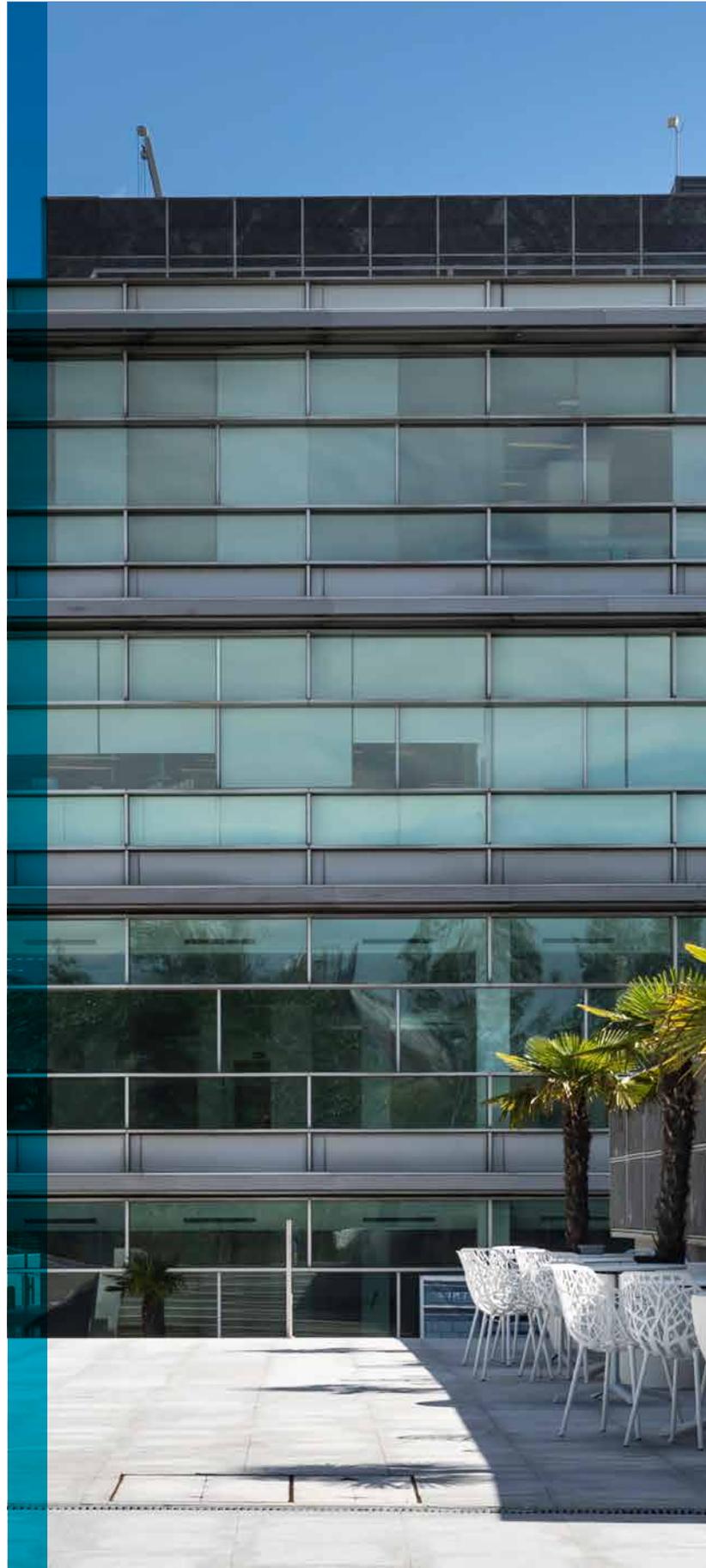
Con el fin de gestionar, supervisar y reportar los aspectos ambientales según los procedimientos indicados, el Grupo realiza un seguimiento periódico de los siguientes aspectos:

- > Asesoramiento a contratistas y mantenedores en el uso de productos sostenibles y en la gestión sostenible de los residuos.
- > Actualización del listado de productos homologados.
- > Revisión de proyectos y presupuestos de las actuaciones y obras.
- > Recomendaciones de mejora de ecoeficiencia y para BREEAM en uso.
- > Se verifican los datos/documentación de las tablas de seguimiento medioambiental de todas las actuaciones que se realizan en los edificios de Colonial.
- > Se realizan visitas de control medioambiental para supervisar obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores (1).
- > Se realizan visitas periódicas de control medioambiental en los edificios existentes supervisando reformas menores (2) y labores de mantenimiento (3).
- > Se actualizan los inventarios de instalaciones coordinándolos con las actuaciones.
- > Se hace un seguimiento exhaustivo mensual de la justificación de que los contratistas y mantenedores de todas las actuaciones en marcha siguen el modelo de economía circular implantado por Colonial.
- > Se recoge toda la información medioambiental de Colonial y se realiza reporte para la elaboración de este informe anual integrado y los índices de sostenibilidad.

Para aprobar el cumplimiento del aprovisionamiento responsable, se deben justificar los requisitos ambientales al menos para los materiales, productos y equipos correspondientes al 70% del precio de ejecución de contrata (PEC) de las obras (en el caso del mantenimiento, el 70% del peso).

Asimismo, respecto a la gestión sostenible de residuos se debe justificar que como mínimo el 80% de los residuos generados –incluidos los peligrosos y los no peligrosos aprovechables– se gestionan para su aprovechamiento y, por tanto, como máximo el 20% se desvían sin aprovechamiento alguno.

Estos objetivos se alcanzan a través del procedimiento de seguimiento medioambiental establecido según la envergadura de las actuaciones:



A1: Obras de nueva construcción, rehabilitaciones integrales y reformas mayores (reformas en plantas de módulos de oficinas, vestíbulos o aseos, u otras reformas de alcance similar, con un PEC > 500.000 € o para importes menores, pero que correspondan con actuaciones de este tipo)

El contratista debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de los residuos de la obra.

A2: Cualquier actuación/obra de reforma menor (1.000 < PEC < 500.000 €)

El contratista o industrial debe justificar los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos en cada una de las actuaciones que realice en los edificios.

A3: Cualquier actuación derivada del mantenimiento continuo de los servicios generales, jardinería y limpieza

El mantenedor de servicios generales, jardinería y limpieza debe justificar trimestralmente los requisitos ambientales para una adquisición responsable de materiales y una gestión sostenible de residuos.

Los responsables de las actuaciones consultan todos los aspectos ambientales establecidos en la *Guía de contratación de productos, materiales y equipos*, en la que se establecen las exigencias para la revisión final del cumplimiento de los requisitos por el consultor ambiental.

Además, se consideran las emisiones de CO₂ derivadas del transporte de suministros y residuos hasta y desde el edificio, las derivadas de las fugas de gases refrigerantes y de los desplazamientos del mantenedor, y de los consumos de la sede de las empresas de mantenimiento.

En 2022 se han continuado realizando jornadas de concienciación y sensibilización con los diferentes agentes involucrados, proyectistas, *project managers*, *facility managers*, contratistas y mantenedores, para establecer los criterios medioambientales que deben cumplir y trasladarles los objetivos del Grupo.

El Grupo Colonial sigue apostando por el seguimiento medioambiental de todas las actuaciones que se realicen en los edificios del portafolio. Este año ha aumentado tanto el número de obras de gran envergadura y rehabilitaciones integrales como de actuaciones menores, donde se ha realizado el control del seguimiento medioambiental, junto con la consultoría de ecoeficiencia y la actualización de inventarios.



5.8. Equipo de profesionales

El presente capítulo describe los esfuerzos del Grupo para potenciar las capacidades, la motivación y la salud del equipo humano. La **excelencia y la profesionalidad** son pilares clave en la estrategia de las personas del Grupo que, además, garantizan un crecimiento sostenible a largo plazo con creación de valor para los accionistas y todos sus *stakeholders*.

Los trabajadores de Colonial queremos seguir creciendo como personas, como ciudadanos, como trabajadores y como equipo y colectivo unido por nuestros valores de transparencia, excelencia, profesionalidad, rigor, liderazgo y compromiso.

Plan estratégico de recursos humanos

El Grupo Colonial tiene un claro compromiso de crear una cultura corporativa de bienestar para sus colaboradores. A este respecto, nuestros ámbitos de mayor interés y dedicación de recursos se focalizan en alcanzar en los próximos años resultados excelentes con una aportación continuada de valor a la corporación y su actividad.

Nuestro mayor activo son las personas que forman este equipo, de ahí que nuestra estrategia se centre en cuidar a nuestros colaboradores, desarrollar e incrementar sus capacidades y recompensar sus logros. Por esta razón, el plan estratégico de recursos humanos está focalizado en impulsar la creación de valor sostenible a través del pilar social. Para respaldar el plan estratégico, contamos con planes de igualdad y diferentes políticas que velan por crear equipos de trabajo diversos y multidisciplinarios, a la vez que impulsamos una cultura de alta exigencia contributiva y de orientación al cliente.

Las políticas, los proyectos y las acciones del Área de Personas y Cultura se estructuran en estas cinco dimensiones:

1. **Sistema organizativo:** se incluyen todas aquellas políticas y procesos organizativos que nos garantizan una organización humana capaz de responder a la estrategia presente y futura de la compañía, lo que comprende todas las políticas de reclutamiento y selección, incorporación, planes de carrera, planes de sucesión y planes de emergencia, así como los procesos y herramientas en torno a los cuales organizamos el trabajo.
2. **Recompensa total:** Colonial entiende la recompensa total como todo aquel valor que sus colaboradores perciben por su contribución y aportación. Ello implica tanto la retribución económica como el salario emocional. Los principios de equidad rigen nuestras políticas adaptadas a cada una de nuestras compañías.
3. **Desarrollo del capital humano y talento:** comprender cuál es la aportación de valor de cada colaborador es clave para la organización y el propio empleado. Nuestra cultura corporativa establece un modelo de liderazgo basado en la retroalimentación continua y honesta a través de conversaciones anuales acerca del desempeño y la aportación de valor de cada colaborador, así como los planes de carrera y de desarrollo profesional y personal. Para llevar esto a cabo disponemos de la herramienta y proceso **Colonial Career Conversations**.
4. **Derechos humanos y políticas de igualdad, equidad y diversidad:** garantizan que nuestros valores se consoliden desde un ámbito igualitario y social, y por ello apoya y vela por la diversidad, la igualdad de oportunidades y la inclusión, valores recogidos en nuestros planes de igualdad.
5. **Cultura, socialización y comunicación:** entendemos el trabajo como un sistema integrador y potenciador de las capacidades individuales que nos permite crecer, ilusionarnos, seguir aprendiendo y aportar valor a nuestra comunidad. Colonial se ocupa de que la cultura de trabajo y aportación de labor ocurra en un entorno colaborativo y gratificante, donde la persona alcanza plenitud y satisfacción. Hemos desarrollado algunas herramientas que nos permiten canalizar los intereses del trabajador, el equipo y la organización:
 - Colonial Te Cuida* agrupa las políticas y medidas de conciliación para proteger la salud física y emocional de nuestro equipo humano.
 - Colonial Cuenta Contigo* agrupa las políticas de comunicación interna y cultura corporativa para enraizar nuestros valores, enfocar nuestros esfuerzos, impulsar nuestras ambiciones y disfrutar de nuestros éxitos desde un marco compartido de conocimiento, diversión e información.

Todo lo dicho anteriormente se complementa y retroalimenta con las acciones implementadas por nuestra filial francesa SFL. El grupo Colonial tiene la capacidad de adaptar su negocio y políticas de personas al lugar en el que opere y hacer mayor hincapié en aquellas prácticas que por cuestiones culturales y sociales puedan tener más valor. En esta línea se encuentran los siguientes compromisos de SFL para 2020-2030:

El desarrollo de competencias, la atracción y retención del talento, así como la promoción de la igualdad profesional son verdaderos retos para SFL, dado su tamaño y la estructura de su plantilla (menos de 100 empleados y empleadas y compuesta principalmente por directivos), pero también su organización interna (basada en equipos integrados que interactúan entre sí y están presentes en toda la cadena de valor). En este contexto, el objetivo de SFL es dedicar más del 2,5% de su masa salarial a su política de formación, y garantizar que su paquete retributivo sea competitivo y respete los principios y compromisos adquiridos en materia de igualdad profesional.

Además, SFL tiene un fuerte compromiso con el fortalecimiento de la cohesión interna y el ambiente de trabajo. Por esta razón, como cada año, ha realizado la consulta anual sobre la calidad de vida laboral para medir la satisfacción de los empleados en el trabajo, a partir de la cual SFL puede centrar su estrategia en mejorar la calidad de vida en el trabajo, favoreciendo una mejor conciliación de la vida profesional y personal y preservando al mismo tiempo la organización del trabajo y el vínculo social con la empresa.

Paralelamente, SFL se compromete a que todos sus empleados y proveedores firmen su código ético. Dentro de sus planes de acción destaca la identificación de los proveedores con mayor riesgo y la implantación de herramientas para supervisar su cumplimiento. Asimismo, SFL procurará contratar a proveedores locales.

▼ Compromisos SFL 2020-2030:



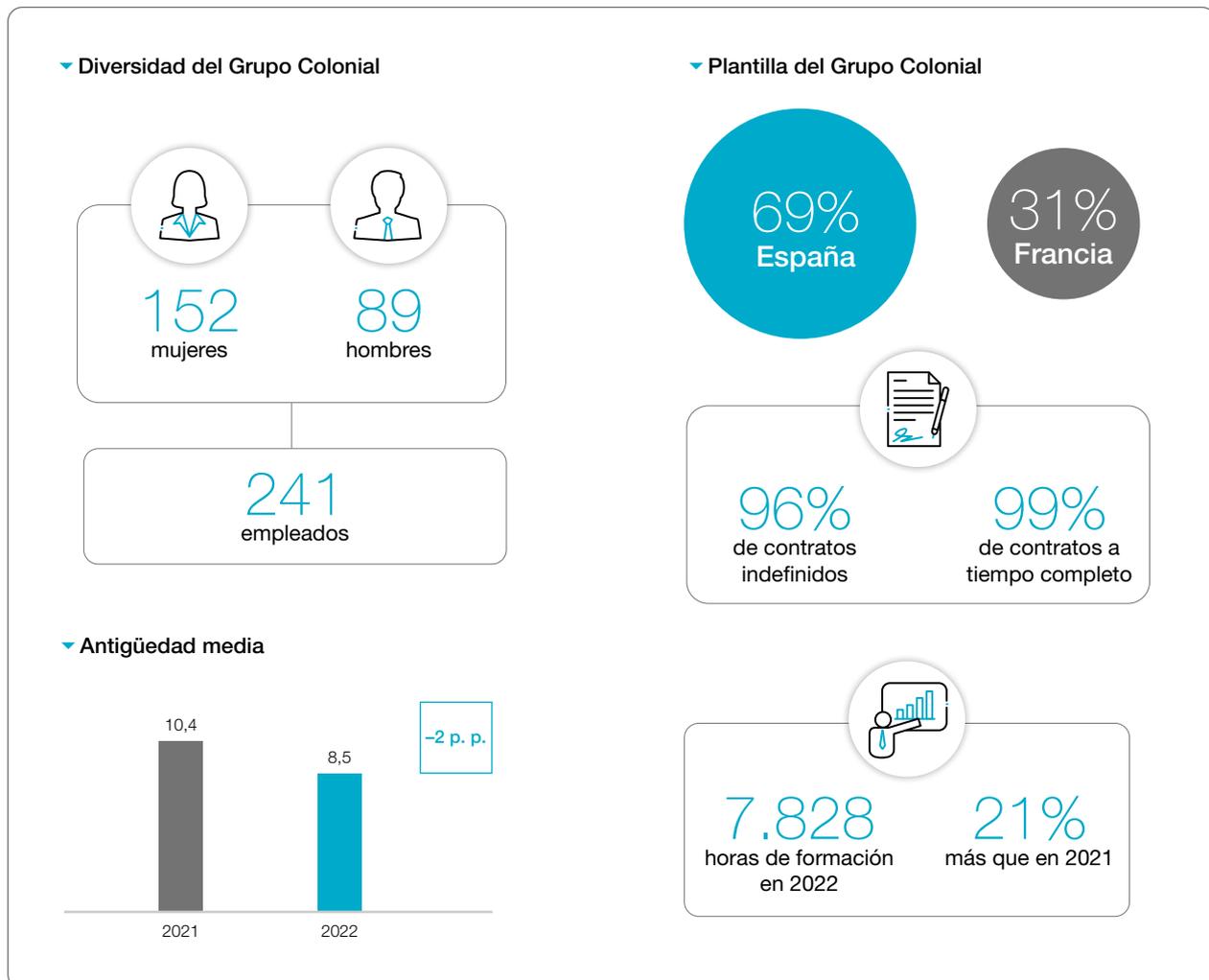
5.8.1 Principales resultados e iniciativas del plan estratégico de recursos humanos de 2022

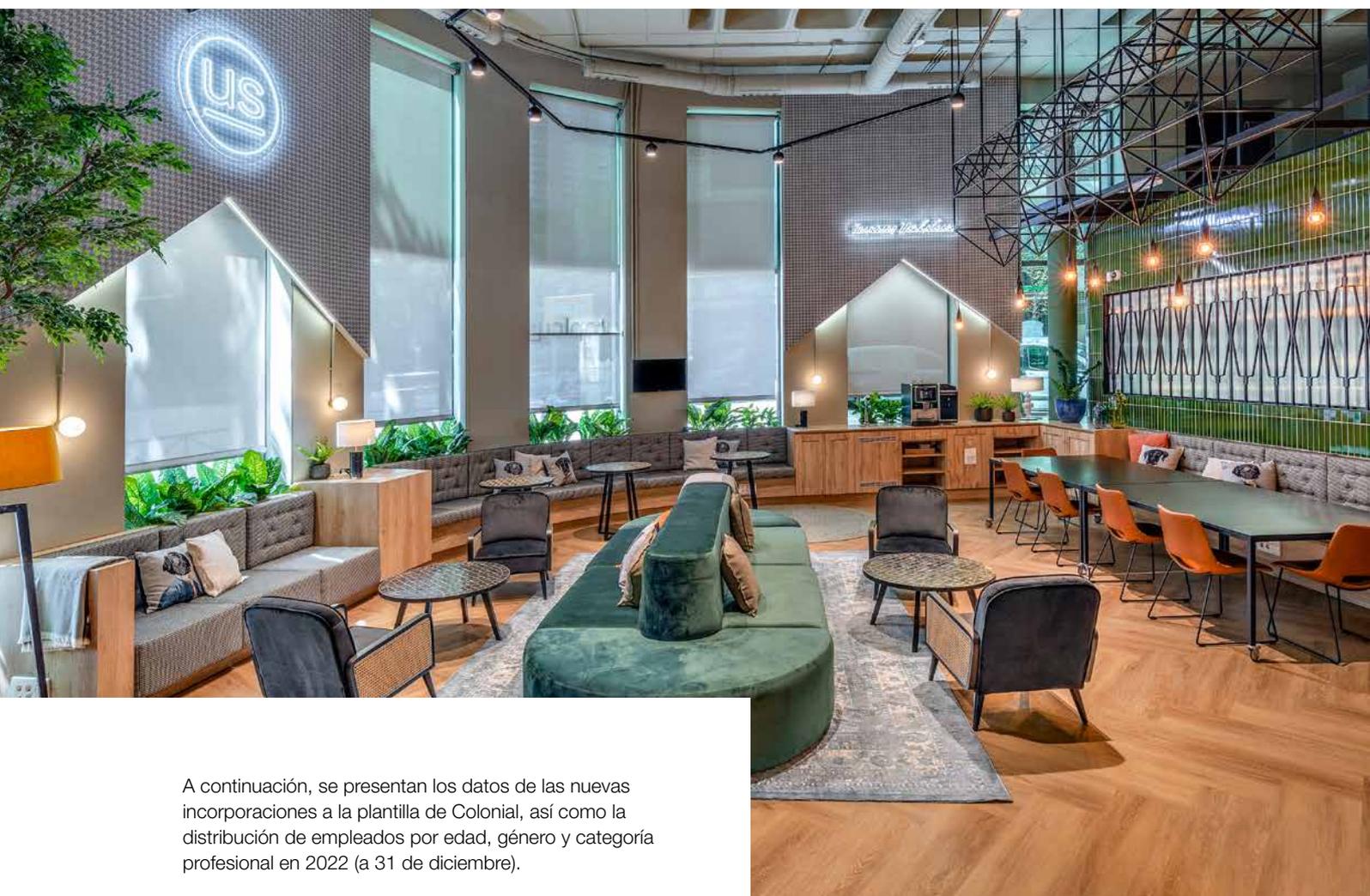
5.8.1.1 Sistema organizativo

a. Evolución de la plantilla

La plantilla del Grupo Colonial ha seguido creciendo en 2022, y ha pasado de los 225 empleados en 2021 a los actuales 241. Dicho crecimiento se ha fundamentado en dotar a la organización de los recursos humanos necesarios para abordar su plan estratégico. En este proceso de aumento de capital humano se tiene en cuenta nuestro

compromiso con la diversidad y la igualdad de género manifestado en nuestro plan de igualdad. Del total de incorporaciones realizadas en 2022, el 59% fueron mujeres, lo que representa el 63% de la plantilla total. En 2022, cinco personas con diversidad funcional han formado parte del equipo de Grupo Colonial (dos en 2021).





A continuación, se presentan los datos de las nuevas incorporaciones a la plantilla de Colonial, así como la distribución de empleados por edad, género y categoría profesional en 2022 (a 31 de diciembre).

▼ Nuevas incorporaciones según edad, género y país

Nuevas incorporaciones	2022		2021	
	Total	Tasa de nuevas incorporaciones	Total	Tasa de nuevas incorporaciones
Género				
Mujer	30	19,7%	27	18,1%
Hombre	21	23,6%	8	10,5%
Edad				
Menos de 30	33	75,0%	17	47,2%
30-50	17	13,1%	18	13,7%
Más de 50	1	1,5%	0	0%
País				
España	41	24,6%	29	18,5%
Francia	10	13,5%	6	8,8%
Total	51	21,2%	35	15,6%

▼ Número de empleados por edad, género y categoría profesional

	2022					2021					Variación	
	Total	Hombre	Mujer	% hombre	% mujer	Total	Hombre	Mujer	% hombre	% mujer	Hombre	Mujer
Comité de Dirección de Colonial^(*)	8	4	4	50%	50%	8	4	4	50%	50%	0%	0%
Categoría profesional												
CEO, Direcciones Generales y de área	18	10	8	56%	44%	18	10	8	56%	44%	0%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	82	37	45	45%	55%	80	32	48	40%	60%	16%	-6%
Administrativos	141	42	99	30%	70%	127	34	93	27%	73%	24%	6%
Total Grupo	241	89	152	37%	63%	225	76	149	34%	66%	17%	2%
Edad												
Menos de 30	44	11	33	25%	75%	36	5	31	14%	86%	120%	6%
30-50	130	53	77	41%	59%	131	51	80	39%	61%	4%	-4%
Más de 50	67	25	42	37%	63%	58	20	38	34%	66%	25%	11%
Total	241	89	152	37%	63%	225	76	149	34%	66%	17%	2%

(*) Se excluyen los consejeros ejecutivos.

El Grupo Colonial apuesta por la generación de empleo de calidad. El 96% de la plantilla cuenta con un contrato de trabajo indefinido, y solo se han formalizado contratos temporales de forma puntual y circunstancial (diez en 2022), lo que proporciona estabilidad en el empleo creado por el negocio. Para más detalle, véanse las tablas en el apéndice 8.2. *Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S*.

En cuanto al tipo de jornada, el 99% de la plantilla tiene una jornada a tiempo completo, con solo el caso de tres empleados en 2022 con jornada a tiempo parcial. Para más detalle, véanse las tablas en el apéndice 8.2. *Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S*.

En relación con las salidas de empleados, se han registrado 40 bajas, lo que supone una tasa de rotación del 17% en el

ámbito del Grupo. Sin embargo, cabe diferenciar la rotación del negocio patrimonial del Grupo, compuesto por Colonial España y SFL (que representa el 76% de los empleados), del negocio *flex*, compuesto por Utopicus (que representa el 24% de los empleados). En este sentido, la tasa de rotación de nuestro negocio patrimonial ha sido de un 6%, mucho menor que la del negocio *flex*. Esto se debe a que este último está aún en proceso de consolidarse. Por esta razón, la rotación del negocio patrimonial es una representación más ajustada de la realidad del Grupo. La disminución en 300 p. b. respecto a la tasa de rotación del negocio patrimonial de 2021 acerca más el Grupo a su objetivo de empoderar y fidelizar a profesionales que compartan los valores y las aspiraciones actuales y futuras de la compañía.

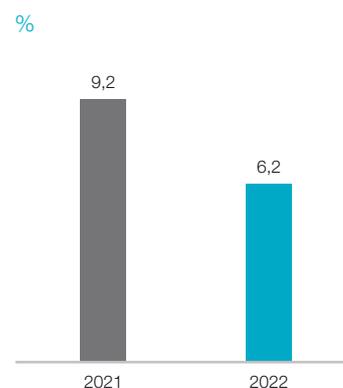
▼ Rotación y tasa de rotación por edad, género y categoría profesional de Colonial España y SFL

Rotación	2022		2021	
	Total	Tasa de rotación	Total	Tasa de rotación
Género				
Mujer	5	5%	7	7%
Hombre	6	8%	9	13%
Edad				
Menos de 30	2	12%	2	12%
30-50	6	6%	9	9%
Más de 50	3	5%	5	8%
País				
España	6	6%	7	7%
Francia	5	7%	9	13%
Total	11	6%	16	9%

▼ Desvinculaciones laborales

	2022	2021	Variación
Categoría laboral			
CEO, direcciones generales y de área	0	2	-100%
Técnicos titulados y mandos intermedios	1	3	-67%
Administrativos y otros	0	3	-100%
Edad			
Menos de 30	0	1	-100%
30-50	1	4	-75%
Más de 50	0	3	-100%
Género			
Mujer	0	2	-100%
Hombre	1	6	-83%
Total	1	8	-88%

▼ Índice de rotación negocio patrimonial



Asimismo, este año solo ha tenido lugar una desvinculación laboral.

b. Oportunidades profesionales

De acuerdo con las acciones publicadas en nuestro plan de igualdad y dando visibilidad a cualquier oportunidad profesional, se han comunicado en cada división todas las vacantes que han surgido siguiendo los principios de transparencia y confidencialidad. Cualquier empleado puede solicitar y formar parte del proceso de selección de cada puesto de trabajo disponible.

Esta medida ha sido clave en la gestión de nuestro talento interno, lo que ha permitido que los empleados den un paso adelante en su desarrollo, completando su rol/perfil actual con habilidades nuevas propias de otras funciones. Esto supone un crecimiento para el empleado y una medida clave para la compañía, que genera oportunidades de desarrollo y fideliza a su talento. De otra parte, nos permite desarrollar y completar las habilidades del trabajador al adquirir conocimientos transversales.

En Colonial, el 20% de las vacantes de 2022 han sido cubiertas internamente en el área de Operativa Financiera y de Negocio. El 13% de las vacantes en 2022 en Utopicus han sido cubiertas internamente en el área comercial, de operaciones y *marketing*.

c. Refuerzo organizativo estratégico

Nuestro equipo ESG continúa consolidándose y ganando peso en nuestro capital humano. Seguimos más que nunca velando por nuestro impacto medioambiental, una estrategia social centrada en los empleados, proveedores y comunidad, y unas prácticas de buen gobierno.

Siempre focalizados en la atención hacia nuestros clientes y velando por ofrecer el mejor servicio, los equipos cuentan con profesionales cuya misión es dar soporte a Utopicus. El objetivo es poder adaptarnos al ritmo del cliente, ofrecer el mejor servicio basado en la excelencia y gestionar los procesos de manera eficiente.

En Colonial mantenemos viva una base de datos que contiene a todos los empleados en edad de prejubilación. Así, cada año se le ofrece esta oportunidad a quien, por edad, le corresponda y, tras preparar y presentarle la información relevante al respecto, es la persona la que decide qué quiere hacer. El objetivo es dar a nuestros empleados la posibilidad de una prejubilación contribuyendo así al fin de su carrera profesional.

d. Análisis digitalización de recursos humanos

Colonial está trabajando como proyecto prioritario en este ejercicio en la digitalización de los procesos de gestión de personas en la mayor parte de los ámbitos de recursos humanos. Este proyecto se basa en la implantación de un portal del empleado. Su objetivo principal es la mejora de los procesos con el aprovechamiento de las tecnologías digitales y ahorro de tiempo en la gestión administrativa.

Esta aplicación facilitará que los empleados puedan acceder a sus datos contractuales, consultar sus nóminas, los datos fiscales relativos a sus retenciones, los calendarios laborales, los horarios, etc. Además, facilitará la comunicación bidireccional a través de un buzón de sugerencias por parte de los trabajadores. En el portal del empleado se comunicarán novedades y procedimientos internos, y habrá a disposición de los trabajadores todo tipo de documentación que pueda ser de su interés. Asimismo, llevará a cabo la automatización de la herramienta de evaluación del desempeño, entre otras.

e. Desarrollo de la herramienta Performance & Potential Picture para los planes de sucesión y emergencia

Recursos Humanos actualiza su herramienta de uso interno para la identificación del talento organizativo, capacidades de desarrollo y posiciones clave del negocio. El objetivo es disponer de un único organigrama interactivo que nos muestre la situación actual de la compañía en cuanto a posiciones y perfiles según diferentes criterios: desempeño, potencial, retención, sucesión y talento. Esta herramienta es la base para implementar planes de acción, y también sirve para gestionar las capacidades de la organización, así como para ser estratégicos en la gestión de personas, y previene riesgos y emergencias.

f. Relaciones laborales y comités de empresa

El Grupo Colonial está comprometido con el cumplimiento de las disposiciones de los convenios de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), entre ellas, el respeto de la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva.

Con arreglo a lo que marca la legislación vigente, en todas las filiales del Grupo existe un órgano de representación de los empleados dispuesto a colaborar en aquellas circunstancias en que las necesidades y las inquietudes de los empleados de cada empresa lo requieran.

El Comité de Empresa de Colonial está compuesto por cinco miembros, de los cuales cuatro pertenecen a las oficinas de Barcelona y uno, a las oficinas de Madrid. En España, los empleados de Colonial están cubiertos por los convenios colectivos provinciales del sector de la construcción. Este convenio tuvo vigencia hasta el 31/12/2021 y a lo largo de 2022 ha sido objeto de negociación.

En 2022, Utopicus continúa con su comité de empresa constituido el año anterior. Trimestralmente, la delegación de trabajadores, con la representación de la empresa, se reúne para tratar los temas de interés común. El convenio que rige la actividad en Utopicus es el de publicidad para el personal de Madrid y Barcelona.

Por lo que respecta a SFL, cuenta, por un lado, con el CES, el *Comité Economique et Social* (Comité Económico y Social), y, por otro, con la Delegación Unificada de los Empleados. El CES es el órgano que representa a los trabajadores, con responsabilidades en materia de salud, seguridad y condiciones en el trabajo y que también gestiona actividades sociales y culturales. La Delegación Unificada de los Empleados es el órgano de representación y cuenta con un total de ocho miembros que representan a los distintos departamentos de la compañía. La finalidad de la delegación es abordar las prioridades de los empleados en el ámbito laboral, como la promoción de un ambiente laboral óptimo, la formulación de propuestas de cambios en este ámbito y su comunicación formal para que sean contempladas en el convenio colectivo. Estos comités de empresa son los órganos de representación de los trabajadores. La relación con estos órganos es diaria, con independencia de las reuniones trimestrales y el deber de información que les facilita la compañía.

A lo largo de 2022 se ha llegado a una serie de exitosos acuerdos: la implantación del trabajo en remoto, fórmula de regreso a las oficinas después de la pandemia, potenciación de actividades colaborativas, políticas de código de vestimenta y flexibilidad horaria.

El convenio de aplicación en Francia es el Convenio IDCC 1527. Además de los convenios firmados en el seno de la empresa, el estatuto colectivo del SFL se rige por dos convenios colectivos: el Convenio Colectivo Nacional (CCN) del sector inmobiliario y el CCN de conserjes, vigilantes y empleados de edificios.

El 99% de los empleados del Grupo están cubiertos por el convenio colectivo. En la siguiente tabla se desglosa el porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país:

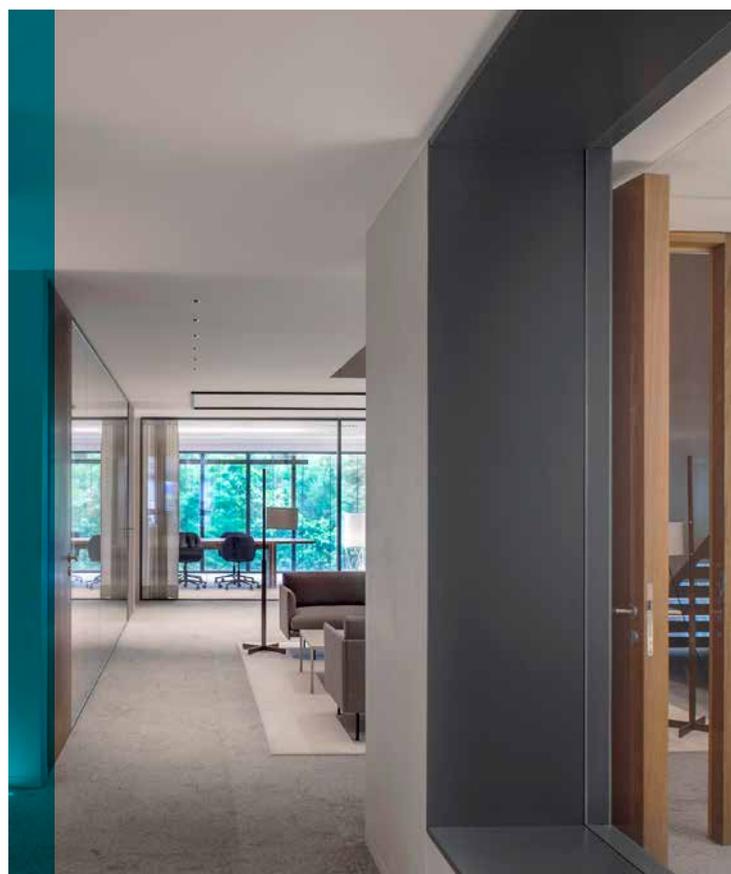
▼ % de empleados cubiertos por convenio colectivo

	2022	2021
España	99%	98%
Francia	100%	100%
Grupo	99%	99%

g. Gestión de reorganizaciones

En caso de que se diera una reorganización de la compañía, por la compra o la fusión con otra compañía, estas son las medidas que se consideran en los distintos niveles:

- > Jubilación anticipada.
- > Reducción del tiempo de trabajo.
- > Programa de movilidad interna.
- > Servicios de recolocación.





5.8.2 Desarrollo del capital humano y talento

Herramientas de evaluación de desempeño: Colonial Career Conversations y Performance & Potential Picture

El proceso de evaluación de desempeño se profesionaliza gracias a dos herramientas principales:

Colonial Career Conversations (CCC), basada en el método de coaching conversacional. Pretende empoderar a cada individuo al proporcionarle libertad de gestión sobre su desarrollo y crecimiento personal y profesional de forma constructiva. A partir del CCC, se determinan y distribuyen objetivos y proyectos para todos los empleados de la compañía, unificando el criterio y asegurando retos profesionales para todos los trabajadores/as. También se recogen necesidades formativas, las cuales se priorizan de cara a la capacitación de los empleados tanto en el aspecto técnico como en cuanto a competencias. Asimismo, esta herramienta permite llevar a cabo el proceso de evaluación del desempeño.

Mientras que en Colonial 2021 fue el año de poner en marcha y alcanzar el objetivo de evaluar digitalmente al 100% de los empleados, el año 2022 ha servido para consolidar el proceso, incluir alguna mejora detectada y digitalizar el check point. El *check point* se realiza a mitad de año y tiene como objetivo que la persona evaluadora y la evaluada conversen sobre el avance de la consecución de objetivos y los posibles obstáculos que pueda haber.

Utopicus, tomando como ejemplo a Colonial, ha implantado de manera exitosa la herramienta y el proceso de evaluación de desempeño de sus empleados.

Cada año, tanto en Colonial como en Utopicus, se forma a todos los empleados en qué es la evaluación del desempeño, cómo se lleva a cabo gracias a la herramienta CCC y algunos aspectos básicos como el *feedback* o la metodología SMART para el establecimiento de objetivos. La repetición anual de este proceso desde que se implantó está permitiendo que los empleados interioricen cada vez más la política de evaluación de desempeño y la utilización de la herramienta. Los empleados trabajan para alcanzar unos objetivos y así tienen una referencia del valor que aportan a la compañía durante el ejercicio fiscal.

Por otro lado, la herramienta Performance & Potential Picture (PPP) nos permite determinar el desempeño y potencial de cada empleado de la compañía, y así poder identificar

fácilmente los *high potentials* y *high performers* dentro de la misma. Nos permite cruzar el potencial y el desempeño de un individuo, de tal manera que podemos establecer programas y acciones que conduzcan a nuestros empleados a alcanzar su máxima *performance*.

Durante el año 2022 se ha terminado de rediseñar internamente la herramienta y se ha traducido a los diferentes idiomas, con lo que ha pasado a formar parte del cronograma de procesos de talento del grupo.

Cada año en SFL, en el marco de la política de la empresa de desarrollo de las competencias de sus empleados, se organizan entrevistas individuales destinadas a evaluar los logros y las competencias de cada empleado y a determinar sus necesidades de formación. Cada dos años se completan con entrevistas profesionales que permiten un enfoque individualizado del desarrollo profesional previsto por el empleado y son objeto de una revisión cada seis años. La digitalización de este proceso facilita la realización de estas entrevistas y garantiza la trazabilidad de estos intercambios y su seguimiento.

Programas de acompañamiento de *coaching* y *mentoring*

Este 2022 hemos mantenido los programas de acompañamiento, *coaching* y *mentoring*, programas destinados a acompañar a nuestros empleados en momentos clave de su carrera profesional.

Adicionalmente, ha concluido la iniciativa comenzada en 2021 en colaboración con EPRA. Esta acción de *mentoring* femenino ha permitido a directivas de Colonial desarrollar su rol como mentoras y a empleadas ser mentorizadas por directivas de otras compañías del sector. Sin duda, un programa muy enriquecedor para ambos roles y sobre el que, desde Recursos Humanos, daremos *feedback* y nos comprometeremos a analizar su próxima puesta en marcha.

Summer program & compromiso con el talento joven: Integrando Universidad y Empresa

Utopicus se compromete con las nuevas generaciones de profesionales y diseña un programa en el que durante los meses de verano permite a jóvenes talentos de diferentes universidades de Madrid y Barcelona tener su primera experiencia laboral.

El programa centra su objetivo en ofrecer una visión holística y completa de la compañía con la finalidad de que estos jóvenes puedan elegir y dirigir su carrera profesional hacia el área en la que más les motive desarrollarse.

De esta manera, los participantes en el programa desempeñan varias labores, dentro de las cuales predomina la atención al cliente de manera directa y la gestión de los espacios, ambas bajo supervisión de los responsables de los mismos. Además, a cada participante se le presenta la oportunidad de colaborar individualmente con cualquier otro departamento en proyectos propios (por ejemplo, Marketing, Financiero, Recursos Humanos, etc.) si resultan de interés para su futuro profesional.

Adicionalmente y de manera grupal, se les plantea un reto de negocio sobre el que investigar y desarrollar propuestas y soluciones para presentarlas al final del programa. Para este reto, se les forma de manera continuada en gestión de proyectos.

Por último, para completar la experiencia y hacerla 360°, cada alumno tiene un tutor que le acompaña durante el programa en el desarrollo de competencias y habilidades. Estos tutores son empleados voluntarios con los que previamente se ha trabajado en identificar y definir competencias para poder actuar de guía. Así, nuestro *summer program* comprende de manera íntegra el desarrollo tanto de *hard skills* como de *softskills*, lo que permite dotar a estos jóvenes de una ventaja competitiva en cuanto a experiencia y crecimiento personal y profesional en el mercado. Este programa es extensivo también al bienestar de nuestros equipos, ya que permite proporcionar de manera equilibrada el descanso de los profesionales en la época estival. Para Utopicus es imprescindible para una buena conciliación entre los intereses familiares y sociales y nuestro deseo y compromiso social de generar valor en las comunidades y localidades en las que estamos implantados.

El compromiso social del grupo con el talento joven no se limita a una época del año, sino que tanto Colonial como Utopicus participan en diversas ferias de empleo con universidades de Madrid y Barcelona. Durante una o varias jornadas, el equipo de talento atiende alumnos interesados en el sector y, en concreto, en nuestra empresa con el objetivo de orientarles laboralmente y brindarles una oportunidad que les genere valor para su futuro profesional.

Formación

En el Grupo Colonial se potencia una cultura de aprendizaje continuo y de responsabilidad individual sobre las carreras profesionales. Así, se fomenta que el trabajador tome conciencia de sus fortalezas y áreas de mejora, y se empodere para crear un plan de acción que le permita ser resiliente con sus objetivos profesionales.

Plan de Formación

El grupo adapta los planes de formación a las necesidades y coyunturas de cada una de sus filiales, adecuando de esta manera los recursos a los planes estratégicos.

El Plan de Formación de Colonial y Utopicus se construye desde:

1. Una mirada hacia dentro con el *Colonial Career Conversations* (CCC): herramienta de evaluación del desempeño en la que el mánager y el trabajador conversan sobre los diferentes ámbitos que pueden proporcionar al trabajador un crecimiento profesional y a la vez aportar valor a la compañía.
2. Una mirada hacia el exterior para explorar las tendencias del mercado en la adquisición de nuevas habilidades y competencias.
3. Y un compartir de cada individuo para aprender unos de otros.

Aprender requiere unas habilidades. Desaprender requiere una actitud.

La "misión" del Plan de Formación es **capacitar al empleado para el desempeño de su puesto de trabajo actual y futuro** de manera que pueda aportar valor y afrontar los retos estratégicos.

Por eso, cada año se recogen las necesidades formativas que compondrán el Plan de Formación. Estas necesidades son aprobadas por los directores de las áreas y por el CEO, para posteriormente pasar a ser impulsadas por cada responsable/director en función de las prioridades y siempre en línea con la estrategia actual de la compañía.

Desde Recursos Humanos se hace un seguimiento del avance de las acciones formativas y se da soporte.

El Plan de Formación está enfocado en dos vertientes:

1. **Formación colectiva de los trabajadores:** es complementaria a las funciones de cada posición y pretende alinear los conocimientos entre los diferentes grupos de trabajo dentro de la organización. Permite a las personas adquirir conocimientos y habilidades adicionales necesarias o recomendables para el buen desempeño de la función.
2. **Formación individualizada:** se determina a través del CCC de cada colaborador y está estrechamente relacionada con el conocimiento técnico de la posición. Es impartida en la mayor parte del tiempo de manera individualizada, pero también se realiza por equipos de trabajo. Durante las formaciones grupales, los participantes comparten una misión en la cual cada uno de ellos adquiere un rol, lo que permite que se especialicen en cada rol que se les presenta.

En este contexto, SFL aspira a dedicar cada año más del 2,5% de su masa salarial a la formación y a garantizar que su sistema de remuneración sea competitivo y esté basado en incentivos, respetando al mismo tiempo sus principios y compromisos en materia de igualdad profesional.

La política de formación anual de SFL tiene por objeto:

- > Crear y garantizar el acceso a la formación continua para todos los empleados.
- > Anticiparse a los cambios técnicos, jurídicos y medioambientales del sector para mejorar la profesionalidad de los empleados y permitirles desempeñar sus funciones con la mayor eficacia posible.

En este contexto, las sesiones llevadas a cabo en 2022 se centraron principalmente en los ámbitos de la gestión patrimonial de la gestión financiera, el derecho, la gestión y la ofimática, y en el refuerzo de los conocimientos de lenguas extranjeras (inglés y español).

Para promover la adquisición y el desarrollo de las competencias de los empleados, SFL se ha fijado el objetivo de dedicar el 2,5% de su masa salarial a la formación profesional. En este contexto, se impartieron más de 1.493 horas de formación a 57 empleados, con una duración media de 26 horas por alumno.



Participación total en formación 2022



▼ ODS 4: Educación de calidad

	2022	2021	Var.
Con el objeto de empoderar a sus colaboradores, Colonial invierte de forma significativa en el desarrollo de su capital humano mediante planes de formación y de evaluación. Asegurar que cada empleado tiene objetivos de crecimiento profesional es vital para contar con un equipo motivado y ambicioso.	7.828 horas de formación	6.461 horas de formación	21%
	32,5 horas de formación por empleado	28,7 horas de formación por empleado	13%
Estrategias / líneas de acción	96% empleados formados	93% empleados formados	3 p. p.
> Plan de Formación			



Colonial se distingue por su equipo humano, un equipo con conocimiento y experiencia dentro de una organización sensible a la evolución técnica en las profesiones y tecnológica en las herramientas. Nuestro compromiso social nos invita a sensibilizar a nuestros equipos hacia el medio ambiente y generar valor en el entorno donde operamos. Todo ello se traduce en un compromiso con el aprendizaje continuo, innovador y adaptado a las necesidades. Con una visión puesta en el medio y largo plazo, para adaptarnos técnica e intelectualmente a los nuevos retos. Toda la organización está implicada en la identificación de las necesidades de aprendizaje: el empleado, desde la herramienta CCC; el mángager, en el proceso de evaluación de desempeño y conversación sobre desarrollo profesional, y el comité de empresa, con quien compartimos anualmente los planes

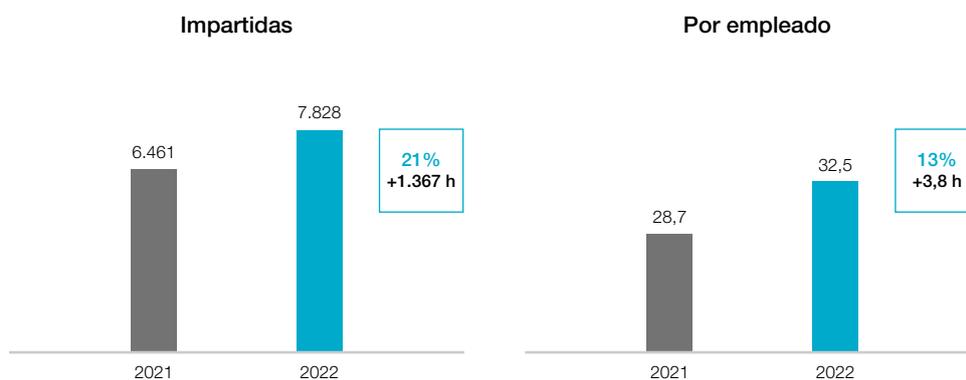
de formación. Esto ha supuesto un incremento del 21% en nuestras horas de formación y un 13% más por cada empleado.

Cada año, el Grupo apuesta por la formación y se esfuerza en buscar nuevas soluciones para reforzar el desarrollo del capital humano. Esta firme apuesta por la formación se ha traducido en 2022 en un total de 7.828 horas de formación, de las que 5.882 corresponden a Colonial España, 453 horas corresponden a Utopicus y 1.493 horas corresponden a SFL. Ello se traduce en una media de 32,5 horas de formación por empleado, lo que equivale a 4,06 días laborables. Los datos demuestran el compromiso del Grupo con la formación y el desarrollo profesional de su plantilla, así como la continuidad del éxito del Plan Estratégico de Recursos Humanos del Grupo.

▼ Horas de formación por categoría profesional, género y país

	2022			2021			Variación		
	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo
Categoría profesional									
Direcciones generales y de área	290	183	473	170	247	417	71%	-26%	13%
Técnicos titulados y mandos intermedios	961	1.017	1.977	1.110	702	1.812	-13%	45%	9%
Administrativos	5.085	294	5.378	3.866	367	4.233	32%	-19,9%	27%
Total	6.335	1.493	7.828	5.145	1.316	6.461	23%	13%	21%
Género									
Hombre	2.329	577	2.906	2.000	409	2.408	16%	41%	21%
Mujer	4.006	916	4.922	3.146	907	4.053	27%	1%	21%
Total	6.335	1.493	7.828	5.145	1.316	6.461	23%	13%	21%

▼ Horas de formación



A continuación se presentan las horas de formación realizadas por temática, país y género en 2021 y 2022.

▼ Horas de formación por temáticas de formación, país y género - 2022

2022	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total formación general	1.930	2.986	4.915	479	663	1.142	2.409	3.649	6.057
Sostenibilidad medioambiental	12	0	12	14	7	21	26	7	33
Ética y <i>compliance</i>	70	186	255	0	0	0	70	186	255
Idiomas	1.784	2.655	4.439	270	495	765	2.054	3.150	5.204
Seguridad y salud laboral	64	145	209	56	70	126	120	215	335
Habilidades sociales	0	0	0	98	56	154	98	56	154
Tecnología, datos y ofimática	0	0	0	14	28	42	14	28	42
Otros	0	0	0	27	7	34	27	7	34
Total formación técnica de la posición	323	901	1.224	98	253	351	421	1.154	1.575
Total	2.253	3.887	6.139	577	916	1.493	2.830	4.803	7.632

▼ Horas de formación por temáticas de formación, país y género - 2021

2021	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total formación general	1.649	2.683	4.332	218	697	915	1.867	3.380	5.247
Sostenibilidad medioambiental	145	348	493	0	0	0	145	348	493
Ética y <i>compliance</i>	29	83	112	40	28	68	69	111	179
Idiomas	1.398	1.936	3.334	60	294	354	1.458	2.230	3.688
Seguridad y salud laboral	11	67	78	61	146	206	72	213	284
Habilidades sociales	40	130	170	0	0	0	40	130	170
Tecnología, datos y ofimática	26	119	145	49	70	119	75	189	264
Otros	0	0	0	9	160	169	9	160	169
Total formación técnica de la posición	351	463	814	191	210	401	541	673	1.214
Total	2.000	3.146	5.145	409	907	1.316	2.408	4.053	6.461

Como resultado del foco y el impulso en el desarrollo profesional de los colaboradores del Grupo, durante el año 2022 la inversión en formación ha aumentado un 58% respecto a 2021. En concreto, se han invertido 319.688 € en acciones formativas. Además, en 2022 se ha formado al 96% de los empleados del Grupo. Siguiendo la misma línea, la inversión destinada a formación frente al total de gasto en remuneración también ha aumentado respecto a 2021: en 2022 representa un 3% en España y un 2,9% en Francia.

Cada año se forma a un elevado número de profesionales en el servicio de Grupo Colonial. En 2022, 231 empleados han sido formados, lo cual representa el 96% de la plantilla del Grupo, un 3% más que en 2021. Esto nos demuestra la eficacia del enfoque estratégico del Grupo, centrado en fomentar una cultura de aprendizaje continuo a través de su Plan de Formación.

▼ Número de empleados formados por el Grupo por género y país

	2022			2021			Variación		
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	España	Francia	Total
Género									
Hombre	61	20	81	52	18	70	17%	11%	16%
Mujer	113	37	150	108	32	140	5%	16%	7,1%
Total	174	57	231	160	50	210	9%	14%	10%
% empleados formados	104%	77%	96%	102%	74%	93%	2%	4%	3%

Formación colectiva y de carácter general

Sobre las políticas de igualdad

Siguiendo las acciones del Plan de Igualdad publicado tanto en Colonial como en Utopicus, y del que se hablará en capítulos posteriores, se han mantenido sesiones formativas en materia de igualdad focalizadas en las siguientes temáticas:

- > **Lenguaje inclusivo:** formación cuyo objetivo es garantizar que se cumpla con los criterios de comunicación inclusiva y no se fomente la discriminación de género. Se ha formado al Comité de Dirección, a los responsables de las distintas áreas y a roles claves que son parte del Comité de Empresa, el Comité de Igualdad, etc.

En Utopicus se ha diseñado esta formación siguiendo los mismos criterios que en Colonial, y se ha convocado a todos los empleados de la compañía para asegurarnos de que todo el equipo se comunica de forma inclusiva.

También dentro de las acciones a implementar, y para asegurar la comunicación inclusiva, se ha definido una infografía con los puntos más importantes a tener en cuenta sobre comunicación inclusiva, para que sirva de guía a toda la plantilla en su comunicación interna y externa.

- > **Corresponsabilidad y conciliación:** en esta ocasión, el objetivo ha sido sensibilizar a toda la plantilla sobre la importancia de la conciliación, la corresponsabilidad y el impacto que tiene en la organización. Mediante sesiones presenciales, se ha podido disfrutar de un tiempo de interacción, debate y enriquecimiento de la mano de expertos en la materia.
- > **Acoso sexual y moral:** la prevención y detección de posibles acosos sexuales y morales ha sido otra de las materias en las que se ha formado al equipo de Utopicus en una sesión en línea organizada sobre sólidas bases legales y psicológicas en cuanto a la legislación actual y detección de perfiles y conductas vinculadas a los diferentes tipos de acoso. Asimismo, se facilitan herramientas para ampliar el conocimiento sobre cómo proceder ante dichas situaciones.

Discapacidad y sensibilización

También se organizó un taller de sensibilización sobre discapacidad con la empresa KIALATOK. Unos quince empleados participaron en un taller de cocina y discapacidad que les enfrentó a varias situaciones de discapacidad.

Conocimiento ofimático

Word, Excel y Power Point son herramientas de uso diario para la mayor parte de los empleados. Este año nos hemos centrado en el rol de *personal assistant* para acompañar su desarrollo en el uso de estas herramientas ofimáticas. Se ha impartido un curso durante los meses de octubre donde han podido seguir desarrollando su conocimiento para así llevar a cabo sus funciones del día a día de una manera más eficiente.

Competencias lingüísticas

Por su parte, y continuando la labor de años anteriores, Colonial sigue apoyando y potenciando el desarrollo lingüístico de todos los empleados, avanzando hacia una dirección imprescindible para dotar a todos los empleados de habilidades comunicativas que permitan superar fronteras, culturas, idiomas y formas de trabajar.

Por este motivo, toda la plantilla de Colonial cuenta con la posibilidad de recibir formación en inglés y en francés financiada al 100% por Colonial.

Adicionalmente, las personas consideradas *high potential* o *high performers* tendrán acceso a clases particulares de idiomas basadas en el método de copago: 80% financiado por Colonial.

Plan de formación en sostenibilidad: Eco Talks

El año 2021, Colonial llevó a cabo una iniciativa interna gracias a la cual todos los empleados de Colonial pudieron asistir a sesiones formativas de ESG Eco Talks. Las Eco Talks son una serie de charlas repartidas en varias sesiones quincenales lideradas por el Departamento Técnico.

Gracias a estas charlas, reforzamos uno de nuestros pilares fundamentales como es la sostenibilidad, centrando nuestros esfuerzos en que todos los empleados conozcan aspectos clave, al mismo tiempo que alineamos el Plan de Formación con la estrategia de la compañía. El compromiso de Colonial en materia de sostenibilidad es uno de los principales vectores de desarrollo de la compañía. Día a día adquiere más relevancia, tanto en la actual gestión de negocio como en futuras estrategias.

En 2022, varios empleados del Grupo han seguido formándose en materia ESG con el objetivo de integrar la sostenibilidad en la gestión de las principales áreas.

Seguridad, salud y bienestar

En 2022 seguimos apostando por la salud y la seguridad de todos los empleados y poniéndola en el centro. Por ello, todas las nuevas incorporaciones de Colonial han recibido formación en materia de prevención de riesgos laborales. En Utopicus seguimos informando ampliamente de las medidas de seguridad con cada incorporación y se han planificado para el ejercicio 2023 una formación específica en uso y manejo de desfibriladores.

En 2022 se puso en marcha una nueva encuesta sobre calidad de vida en el trabajo, tal como se menciona en el acuerdo sobre igualdad profesional y calidad de vida en el trabajo celebrado el 1 de diciembre de 2021.

Iniciada como parte de un nuevo enfoque, su objetivo es implicar y apoyar a los equipos en un esfuerzo colectivo para mejorar la calidad de vida y las condiciones de trabajo (QWL). Mide periódicamente el entorno laboral a través de una encuesta sobre calidad de vida y condiciones de trabajo, que caracteriza al objetivo de SFL de cumplir con la obligación de evaluar periódicamente los riesgos laborales y sentar las bases para la mejora continua de la calidad de vida en el trabajo.

Este enfoque continuará en 2023 con la creación de grupos de trabajo encargados de identificar los principales problemas relacionados con el trabajo y los factores de protección, y de formular propuestas de planes de acción destinados a promover el compromiso y el bienestar de los empleados. Al término de estos debates en el seno de los grupos de trabajo y sobre la base de las propuestas resultantes, el Comité de Dirección conjunto determinará un plan de acción definitivo que se desplegará en la empresa.

En 2021, Colonial y Utopicus ya implementaron el trabajo en remoto potenciando de esta manera nuestra cultura de conciliación de vida profesional y personal y avanzando hacia un modelo de trabajo más flexible e híbrido a través de esta herramienta. A partir del 1 de enero de 2022 se facilitó poder trabajar remotamente cuatro días al mes.

Formación en ciberseguridad

La ciberseguridad es un aspecto muy presente en las prioridades formativas cada año. Creamos cultura de seguridad en la empresa para que los empleados sean responsables de la seguridad de la información y tomamos medidas proactivas para minimizar los riesgos. Una empresa bien informada es una empresa segura.

El principal objetivo de la formación en ciberseguridad es ayudar a los empleados a identificar y responder rápidamente a posibles amenazas de seguridad, lo que puede minimizar el impacto de un ataque y reducir el tiempo de inactividad.

Esta formación es un proceso continuo y está actualizada a las últimas técnicas de ataque y sistemas de seguridad. Además, está creada en una plataforma virtual, cosa que permite hacer extensivos los conocimientos a todas las incorporaciones que se han producido durante el año 2022. El coste anual que supone esta herramienta de formación es de 4.817 €.

Los empleados de Colonial y Utopicus son formados regularmente en prácticas de seguridad cibernética, desde la creación de contraseñas seguras hasta la identificación de correos electrónicos y mensajes sospechosos. También son formados en las políticas y los procedimientos de la compañía en materia de seguridad de la información, y sobre cómo informar de posibles incidentes de seguridad.

¿Cómo lo hacemos? Desde el Departamento de TI se llevan a cabo dos tipos de acciones con carácter mensual:

> Píldora formativa: es una *newsletter* con un contenido específico y una pregunta final.

Las píldoras enviadas durante el año 2022 han cubierto las siguientes temáticas:

> *Tips* para proteger la privacidad de nuestros datos.

> ¿Qué es la ingeniería social?

> Contraseñas seguras.

> Qué es el *phishing* o cómo roban nuestra información privada a diario.

- > ¿Sabes qué es un incidente de seguridad y cómo gestionarlo si ocurre?
- > WiFi públicos: ¡pueden espiar nuestra información!
- > Protejamos la información confidencial.
- > Consejos para el uso cotidiano de Internet.
- > Paremos un minuto para pensar antes de hacer clic, ¡puede ser *phishing*!
- > Llega Navidad, llegan las estafas navideñas por Internet.
- > Correo *phishing* y *ransomware*: un 33% de los empleados elegidos aleatoriamente reciben un correo *phishing* (correo para intentar obtener nuestra información privada) y un correo *ransomware* (simulación de la instalación de un fichero malicioso para robar y encriptar información).

Algunos ejemplos de la campaña llevada a cabo en 2022 son:

- > Office 365 - Cuenta bloqueada.
- > ¡Hemos traducido tu perfil público en LinkedIn!
- > Amazon Prime Video - Completa la encuesta y obtén un descuento imperdible.
- > Google - Drive: Documento compartido.
- > Booking.com - Confirma tu reserva.
- > Amazon: Regalo especial de Navidad.

Por otro lado, en Utopicus se ha priorizado el empoderamiento del equipo para poder dotarles de herramientas técnicas que les hagan más autónomos a la hora de gestionar los espacios como, por ejemplo, la formación en **audiovisuales** para todos los espacios y el **uso y manejo del sistema de detección de incendios** (alarmas), esta última, en aquellos espacios que no son propiedad de Colonial y dónde opera Utopicus individualmente. A este respecto, se refuerza la seguridad no solo de sus empleados, sino también de los clientes, con la capacitación de un equipo que gestiona los centros de Utopicus en el **uso de desfibriladores**.





Formación individualizada y específica del rol

Este año, en Colonial, de la mano de expertos en la materia, se han impartido numerosas formaciones de carácter técnico, entre las que destacamos las siguientes disciplinas: economía circular, financiación sostenible, *compliance*, valoración de empresas o estrategia en *real estate*, entre otros.

Servicios de recolocación

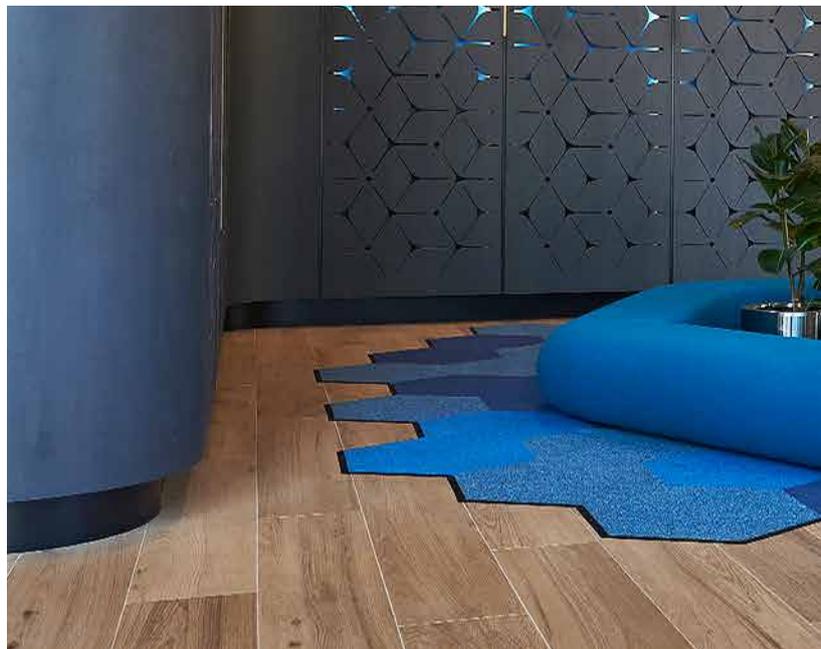
Estamos comprometidos con acompañar a los empleados a lo largo de su ciclo laboral. Por ello se asocia con proveedores externos que garantizan que sus empleados reciban asesoramiento profesional para proteger su carrera. El programa incluye los siguientes beneficios para ayudar en su transición a un nuevo proyecto:

- > Aumento del conocimiento del mercado laboral y las alternativas profesionales más viables.
- > Apoyo especializado sobre la base individual.
- > Implementación de metodologías de búsqueda de empleo.
- > Aumento de la red de contactos con respecto a las agencias de contratación y *head hunters*.
- > Organización de sesiones de formación: el candidato podrá asistir a sesiones de formación individual y de equipo. Algunos ejemplos son:
 - > Marca personal.
 - > *Networking*.
 - > Gestión interina.
 - > Entrevistas por competencias.
 - > LinkedIn Advance.

- > Formación en línea: la persona tendrá treinta horas de formación basada en los siguientes conceptos:
 - > Habilidades interpersonales.
 - > Habilidades de liderazgo y gestión.
 - > Habilidades comerciales.
 - > Habilidades de negocio.

Para apoyar a las personas que deseen pasar de Colonial a un nuevo proyecto, ofrecemos los siguientes beneficios:

- > **Asistencia emocional:** para superar la desvinculación con una actitud positiva.
- > **Orientación:** definiendo los objetivos personales y diseñando estrategias para alcanzarlos, teniendo siempre presente la realidad del mercado laboral.
- > **Optimización del valor de cada individuo:** potenciando y valorando a las personas, seleccionando los canales de mercado adecuados.
- > **Autoconciencia:** ejercicio de autoevaluación para identificar los puntos fuertes y establecer oportunidades y áreas de mejora.





5.8.3 Recompensa total

La remuneración total se refiere a todos aquellos aspectos que forman parte del paquete retributivo de los empleados del Grupo Colonial: salario fijo, salario variable, beneficios sociales, reconocimiento, desarrollo y bienestar. Durante 2022 se ha analizado en profundidad nuestro modelo retributivo, las prácticas retributivas del mercado y los criterios de equidad retributiva acorde a los principios de equidad e igualdad.

Acompañados de asesores externos, se ha profundizado en todas las unidades de negocio con el objetivo de entender nuestra competitividad en unos mercados de atracción y retención de talento cada vez más sofisticados. En su conjunto, la retribución fija, la retribución variable, los planes de retención a largo plazo, los beneficios sociales y el reconocimiento, el desarrollo y las políticas de bienestar están destinados a dotar a Colonial de políticas competitivas para atraer, fidelizar, comprometer y motivar a nuestros empleados. La parte fija del salario se analiza anualmente para garantizar que se encuentra en línea con los pilares de la política de recompensa total, mercado y el Plan de Igualdad.

El análisis y la creación de un paquete de recompensa total competitivo es un aspecto clave que se trabaja cada año desde una perspectiva de género igualitaria, atendiendo a la equidad interna y externa y teniendo en cuenta los siguientes puntos:

- > De cada empleado: contribución, aportación de valor e impacto en los resultados.
- > Principio de igualdad de retribución entre hombres y mujeres.
- > Datos salariales del mercado, a través de encuestas nacionales o de la propia industria.

Por otro lado, la política salarial total del Grupo Colonial se estructura en los siguientes pilares:

La adecuación de la retribución a cada puesto de trabajo. Se utilizan herramientas para evaluar la contribución (CCC) y el soporte de estudios de mercado para operar dentro de la objetividad.

Igualdad de oportunidades. La política retributiva se construye desde la recomendación de expertos externos que asesoran al Grupo continuamente acerca de las prácticas del mercado.

Competitividad respecto al mercado. Colonial mira hacia fuera y pretende que su oferta de trabajo, desarrollo, compensación y crecimiento profesional y personal sea retadora y competitiva en el mercado.

Colonial tiene establecido un proceso de revisión salarial que dura desde diciembre a marzo del año en curso. Dicho proceso, para las dos empresas de España, implica la herramienta de evaluación del empleado CCC, reuniones con cada uno de los directores de las diferentes áreas, así como al CEO. Cada año, en este proceso se trabaja y se pule la equidad retributiva, así como la gestión de cualquier brecha por motivos de género o diversidad.

En materia retributiva, 2022 se ha caracterizado por ser un año de reflexión, entendimiento del mercado y cuestionamiento de si nuestros modelos de retribución variable responden a los mejores estándares de garantías salariales, satisfacción del empleado, adecuación de costes a la evolución del mercado y aportación de valor.

Es un año en que nos hemos centrado fundamentalmente en la retribución variable del Grupo y de cada unidad de negocio con el objetivo principal de garantizar su alienación con nuestros principios retributivos de equidad, adecuación al mercado, adecuación al negocio, aportación de valor y compromiso con la organización y el proyecto.

a. Alineando valor y contribución en nuestro negocio patrimonial

Desde estas premisas, 2022 ha sido un año clave para replantearnos el modelo de retribución variable de nuestro negocio patrimonial. Para ello, a mediados del año se han iniciado conversaciones con la parte social, representada por un comité de empresa de seis personas. Con ellos y el soporte de asesores externos se han analizado las virtudes y flaquezas de nuestro sistema de variables con el objetivo de ponderar su revisión durante 2023.

b. Alineando valor y contribución en nuestro negocio flexible

Utopicus implanta de manera definitiva su política de retribución variable tras la prueba piloto que llevó a cabo en 2021. El equipo comercial y de operaciones dispone de un nuevo sistema de objetivos basados en criterios de facturación y satisfacción del cliente, pilares fundamentales para el éxito del negocio. Por tanto, esta división dispone de un sistema retributivo cada vez más enfocado en la consecución de los objetivos estratégicos. Este nuevo sistema de retribución variable se ha construido consultivamente con los representantes sociales de los trabajadores, acorde a nuestra forma de trabajar, siempre de manera colaborativa con la parte social y respondiendo a parámetros de mercado.

c. Alineando valor y contribución en nuestra filial francesa

Nuestra filial francesa, SFL, tiene implementada una política de remuneración justa, atractiva y motivadora, para fomentar el desarrollo profesional y el compromiso de sus empleados. Y siempre acorde a los pilares estratégicos definidos anteriormente para el Grupo en esta materia. Dentro de su marco de retribución variable, combina objetivos anuales con un plan de acciones gratuitas para el 69% de la plantilla a 31 de diciembre de 2022.



Beneficios sociales

La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales, a disposición de la plantilla independientemente de su tipo de contrato (indefinido, temporal o a tiempo parcial). En esta línea, el Grupo Colonial ofrece unos beneficios generales y planes de beneficios específicos para cada negocio y país. En el año 2022, estos beneficios se han mantenido y distribuido de la siguiente manera:

▼ Beneficios sociales comunes en Colonial España y SFL

Miles de euros	2022	2021	Variación
Seguro médico	318	296	8%
Seguro vida y accidentes	181	173	5%
Tickets restaurante	249	221	13%
Total	749	689	9%

▼ Beneficios sociales específicos de Colonial España

Miles de euros	2022	2021	Variación
Parking	0	0	0%
Lote de Navidad, cena de Navidad, regalo canastilla, eventos de empresa y otros	206	101	105%
Total	206	101	105%

▼ Beneficios sociales específicos de SFL

Miles de euros	2022	2021	Variación
Plan de pensiones - PERCO ^(*)	262	261	0,4%

(*) PERCO corresponde a las siglas "Plan d'épargne pour la retraite collectif", sistema de ahorro empresarial utilizado en Francia.



a. Compromiso con la reducción de la brecha salarial

El Grupo Colonial está comprometido con la reducción de la brecha salarial de género. Dicho compromiso viene definido dentro del Plan de Igualdad de Colonial, el cual contempla la igualdad retributiva entre hombres y mujeres por el mismo trabajo y la revisión salarial con criterios comunes para ambos sexos. Para más detalle, véase el apartado Políticas de igualdad, equidad y diversidad.

▼ Brecha salarial por categoría profesional (Colonial España)

Categoría profesional	2022	2021	Evolución
Direcciones generales y de área(*)	-67%	-8%	-58
Técnicos titulados y mandos intermedios	23%	23%	0
Administrativos y otros	15%	16%	-1

(*) Se excluyen Consejeros Ejecutivos.
Evolución debida a la salida del Grupo de uno de los directivos.

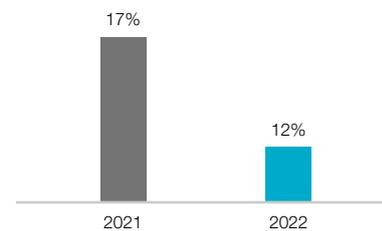
Con el objetivo de evaluar la igualdad y equidad retributiva de las filiales españolas, se estudia la brecha salarial de la mano de consultores externos y se comparte con los diferentes comités que velan por estos principios: el Comité de Seguimiento del Plan de Igualdad y el Comité de Empresa.

Para más información sobre la brecha salarial se puede consultar el Plan de Igualdad de Colonial España en el siguiente [enlace](#).

Por otra parte, considerando el salario mínimo legal vigente, la ratio del salario de la categoría inicial estándar en España respecto al salario mínimo en España es de 1,33 para las mujeres y 1,35 para los hombres. Entre tanto, la ratio del salario de la categoría inicial estándar en Francia respecto al salario mínimo en Francia es de 1,92 para las mujeres y 2,66 para los hombres.



▼ Brecha global de Colonial España



5.8.4 Políticas de igualdad, equidad y diversidad

a. Planes de igualdad

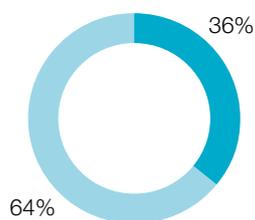
La relación del Grupo Colonial con sus colaboradores –y la de estos entre sí– se basa en el respeto mutuo y la igualdad de trato y de oportunidades.

En la siguiente tabla se presenta la diversidad de género en el Grupo Colonial detallada por distintos grupos laborales:

	2022				2021			
	Mujeres		Hombres		Mujeres		Hombres	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Consejo de Administración	4	36%	7	64%	3	27%	8	73%
Comité de Dirección Colonial	4	50%	4	50%	4	50%	4	50%
Responsables del Grupo ^(*)	49	54%	42	46%	52	58%	37	42%
Resto de la plantilla	99	70%	42	30%	93	73%	34	27%

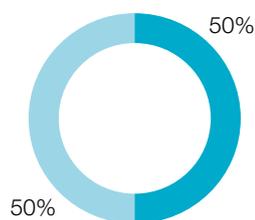
(*) Incluye los responsables de SFL y Utopicus, así como los técnicos titulados y mandos intermedios del Grupo.

▼ Consejo de Administración



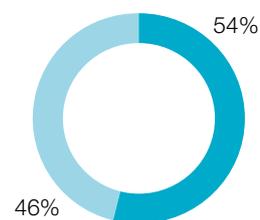
• Mujeres • Hombres

▼ Comité de Dirección Colonial



• Mujeres • Hombres

▼ Responsables del Grupo



• Mujeres • Hombres

El Grupo Colonial dispone de un plan de igualdad para cada una de las empresas que componen el grupo, y cada plan ha sido elaborado bajo los mismos criterios y cuenta con las mismas estrategias.

El Grupo Colonial mantiene una línea muy estricta en el cumplimiento de las políticas de equidad, diversidad generacional y diversidad intelectual.

El objetivo es incorporar la perspectiva de **igualdad** de género para eliminar discriminaciones. En línea con su Código Ético y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales. Asimismo, promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, la formación, la promoción y las condiciones de trabajo.

Objetivos generales de los planes:

- > Garantizar la igualdad de trato y oportunidades de mujeres y hombres en la empresa.
- > Integrar la perspectiva de género en la cultura de la compañía.
- > Homogeneizar criterios de igualdad y perspectiva de género en todas las áreas de la empresa.

Objetivos específicos de los planes:

- > Garantizar la igualdad retributiva de los puestos: igual valor, misma remuneración.
- > Facilitar la conciliación de la vida personal y laboral de las personas que integran la plantilla.
- > Favorecer la incorporación de mujeres a la empresa y su acceso a puestos de responsabilidad.
- > Adquirir el compromiso de garantizar la igualdad retributiva cuando se detecten desigualdades por cuestión de género.
- > Promocionar la salud laboral de las empleadas desde una perspectiva de género.
- > Promover evaluaciones recurrentes del principio de igualdad y su aplicación en la empresa.
- > Emplear formas de comunicación internas y externas no sexistas.

Compromisos adquiridos por el Grupo Colonial:

- a. Garantizar que las empresas colaboradoras dispongan de planes de igualdad acordes con la normativa.
- b. Esforzarse por obtener, en la medida de lo posible, el mismo número de candidatos y de candidatas en los procesos de selección.
- c. Promover una mayor diversidad (género, edad, origen...) de la plantilla en todas las categorías profesionales.
- d. Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación.
- e. Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés de los neonatos y los hijos.
- f. Definir las acciones de capacitación necesarias para favorecer la reincorporación a la compañía de las personas empleadas que regresan al trabajo tras disfrutar de un permiso vinculado al nacimiento de un bebé.
- g. Garantizar que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, la contribución, el conocimiento y el impacto en la organización.
- h. Colonial prohíbe de forma expresa cualquier manifestación de violencia, abuso de autoridad o cualquier tipo de acoso, tanto físico como psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas. Para ello, Colonial cuenta con un protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso laboral, a disposición de todos los colaboradores e incluido en su Plan de Igualdad.

Cada plan de igualdad tiene una vigencia de cuatro años. Se reporta a un Comité de Seguimiento paritario compuesto por representantes de los trabajadores de cada compañía. El seguimiento es trimestral.



▼ ODS 5: Igualdad de género / ODS 10: Reducción de las desigualdades

	Evolución de Indicadores		
	2022	2021	Var.
En línea con su Código Ético, el Grupo Colonial rechaza cualquier tipo de discriminación por cuestiones personales, físicas o sociales de sus empleados. Asimismo promueve la igualdad de trato entre hombres y mujeres en lo que se refiere al acceso al empleo, a la formación, a la promoción y a las condiciones de trabajo.	63% mujeres en el Grupo	66% mujeres en el Grupo	-3 p. p.
Estrategias / líneas de acción			
<ul style="list-style-type: none"> > Promover una mayor diversidad (género, edad, origen...) de la plantilla en todas las categorías profesionales. > Garantizar el acceso igualitario de mujeres y hombres a las oportunidades de formación y que las diferencias salariales se soporten en el desempeño, la contribución, el conocimiento y el impacto en la organización. > Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés de los neonatos y los hijos. 	36% mujeres en el Consejo	27% mujeres en el Consejo	9 p. p.

Por otro lado, Colonial, mediante su código ético, aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad, edad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales.

Elaboración y publicación del Plan de Igualdad de Utopicus

En 2022 se ha llevado a cabo de manera exitosa la publicación y el registro del Plan de Igualdad de Utopicus.

Adicionalmente se han implementado nuevas acciones de los planes de igualdad:

- i. Formación sobre el lenguaje inclusivo.
- ii. Formación en corresponsabilidad y conciliación.
- iii. Formación en medidas preventivas de acoso sexual y moral.
- iv. Soporte psicológico para los progenitores, interrupciones del embarazo y adopciones.

Sobre estas medidas, se han cumplido más del 75% en el primer año de publicación.

Plan de Igualdad de SFL

SFL, acorde a los valores del grupo Colonial, tiene destacados dos grandes compromisos en sus políticas de igualdad. Desde 2017 ha emprendido una serie de acciones para:

- > Respetar los compromisos adquiridos en el marco del acuerdo sobre igualdad profesional (detallados a continuación).
- > Mantener su apoyo a las personas con discapacidad (subvención a LADAPT, celebración de un acuerdo con ARPEJEH y utilización de ESAT).

Asimismo, en diciembre de 2020, la empresa negoció y concluyó un nuevo acuerdo sobre igualdad profesional entre hombres y mujeres para un periodo de tres años que incluye varias medidas acompañadas de objetivos e indicadores de progreso en las tres áreas siguientes:

- > Contratación y acceso al empleo.
- > Promoción profesional a través de la formación profesional.
- > Remuneración efectiva.

b. Equidad, diversidad e inclusión

Uno de los propulsores principales de los planes de igualdad es la aspiración que tiene el Grupo Colonial de ser un agente de cambio en la sociedad y posicionarse como una empresa que contribuya al cambio de los valores de la misma, incentivando la educación de las niñas y de los niños. En concreto considera que las formaciones deben focalizarse en educar a sus trabajadores sobre las desigualdades que pueden sufrir ciertos grupos oprimidos en la sociedad. Pretende focalizarse en la igualdad de género, ya que considera que existe un género infrarrepresentado que se debería tomar más en consideración a la hora de cubrir posiciones dentro del Grupo. Para ello colabora con organizaciones del tercer sector que son expertas en esta temática, apoyándolas desde un punto de vista económico y de comunicación.

Es fundamental comprender qué sesgos son susceptibles al lugar de trabajo y cómo afectan a sus empleados, para así poder tomar responsabilidad como empresa e ir desarrollando programas de diversidad, igualdad e inclusión que tengan como función instaurar estrategias flexibles en sus procesos de contratación y considerar otras aptitudes además de las tradicionales. Esto ayuda a construir un entorno con **igualdad de oportunidades**, en el que se tiene en cuenta que cada persona, indiferentemente de su punto de partida, dispone de un *background* con diversas características que pueden ser ventajosas para la empresa.

En 2022, Colonial ha ampliado su colaboración con centros especiales de empleo, empresas que tienen como objetivo principal la integración laboral de personas con discapacidad. El Grupo Colonial trabaja para la inclusión laboral de este colectivo y para convertirlo en un grupo más inclusivo, empático y eficiente.

SFL, en el marco de su política de apoyo a la integración profesional de los trabajadores discapacitados, renovó en 2022 su apoyo financiero al funcionamiento de las actividades de LADAPT (asociación para la integración social y profesional de las personas discapacitadas) mediante una subvención anual y la asignación de una parte de su impuesto de aprendizaje para el año en cuestión.

También renovó su adhesión en 2022 a la asociación ARPEJEH, que promueve la formación, la cualificación y el empleo de las personas con discapacidad apoyando a los estudiantes de entre 15 y 30 años en su formación y desarrollo profesional. SFL también ha asignado una parte de su impuesto de aprendizaje a ARPEJEH para ayudar a financiar sus iniciativas.

c. Derechos humanos

Colonial quiere basar su desarrollo y su crecimiento en los principios básicos de derechos humanos, integridad y transparencia, por lo que en 2019 firmó el Pacto Mundial de Naciones Unidas y apoyó los diez principios referentes a derechos humanos, derechos laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción, y se comprometió a integrar estos principios en su estrategia, cultura y gestión cotidiana de la compañía, así como en su zona de influencia.

Principios básicos de cumplimiento por parte de Colonial

- > Principio 1: Colonial debe apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia.
- > Principio 2: Colonial debe asegurarse de que sus empresas no son cómplices de la vulneración de los derechos humanos.

Normas laborales

- > Principio 3: Colonial debe apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva.
- > Principio 4: Colonial debe apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción.
- > Principio 5: Colonial debe apoyar la erradicación del trabajo infantil.
- > Principio 6: Colonial debe apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

Medio ambiente

- > Principio 7: Colonial debe mantener un enfoque preventivo que favorezca al medio ambiente.
- > Principio 8: Colonial debe fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental.
- > Principio 9: Colonial debe favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medio ambiente.
- > Principio 10: Colonial debe trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluyendo la extorsión y el soborno.



Colonial, mediante su código ético, aplicable a todo el Grupo, se compromete a mantener un ambiente de trabajo libre de cualquier discriminación por motivos de género, raza, orientación sexual, creencias religiosas, opiniones políticas, nacionalidad, origen social, discapacidad o cualquier otra condición personal, social o física de sus profesionales.

Asimismo, prohíbe de forma expresa cualquier manifestación de violencia, abuso de autoridad o cualquier tipo de acoso, tanto físico como psicológico o moral, así como cualquier otra conducta que pueda generar un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil para las personas. Para ello, Colonial cuenta con un protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso laboral, que está a disposición de todos los colaboradores a través de la intranet.

En el marco de nuestro Plan de Igualdad, otra de las acciones previstas es poner a disposición de todos los empleados de Colonial dicho protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso laboral o sexual de la empresa. Este protocolo ha sido revisado por un técnico especialista en riesgos psicosociales de Quirón Prevención, nuestro servicio de prevención ajeno. El Comité de Seguridad y Salud, así como parte del Comité de Empresa, realizó la formación sobre acoso laboral.

Colonial prioriza una cultura de igualdad, equidad, diversidad e inclusión, así como de espacios seguros y saludables. Por ese motivo, ha creado los procedimientos y recursos que permiten prevenir, detectar y erradicar las conductas que supongan un acoso psicológico o sexual en el trabajo y, en el caso de que ocurran tales supuestos, adoptar las medidas correctoras y de protección a las víctimas.

En el supuesto de que se produjera algún caso, el protocolo detalla todos los pasos a seguir, desde la primera toma de contacto hasta la resolución del conflicto. De igual forma, el Grupo se compromete a respetar la legalidad vigente, tanto nacional como internacional, en todos los países en los que opera. De este modo asegura el cumplimiento de la normativa laboral y de los convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), permitiendo la libertad de afiliación y el derecho a la negociación colectiva, suprimiendo las discriminaciones en materia de empleo y profesión, además de eliminando toda forma de trabajo forzoso u obligatorio y el trabajo infantil.

Colonial hace extensibles estos compromisos a la totalidad de su cadena de suministro.



5.8.5 Cultura, bienestar y comunicación

a. Real Team

En Colonial queremos transmitir una cultura que motive a las personas a adaptarse al futuro del trabajo y conseguir organizaciones más ágiles, líquidas y flexibles.

Teambuilding REAL

Mas Cabanyes, masía catalana renacentista catalogada como monumento nacional, acogió nuestro *teambuilding* con motivo de los 75 años de Colonial. El evento reunió a todos los trabajadores de Colonial y Utopicus España. Además, se unió el Comité de Dirección de nuestra filial francesa SFL.



Compartiendo pasiones

En nuestro objetivo de ser una compañía cuyos líderes son accesibles a sus trabajadores, organizamos actividades que nos permiten un acercamiento distendido y vinculante. En este caso, un grupo de trabajadores pudo pasar un día en el Monasterio de Montserrat visitando, entre otras cosas, la colección privada de iconos bizantinos y eslavos de la mano de nuestro presidente, Juan José Brugera, apasionado del arte bizantino, a la que le siguió un almuerzo con todo el grupo.



Una noche mágica para crear momentos memorables

El modelo *afterwork*, una tendencia en alza y divertida, ha sido una opción que Colonial ha elegido este año para celebrar su cóctel de Navidad y pasar un momento divertido fuera de la oficina.

Con todos los compañeros de Colonial y de Utopicus, disfrutamos de una noche mágica, distendida y animada.

Hemos reforzado así las relaciones entre todos pudiendo disfrutar de los compañeros que el día a día no te permite conocer.



Cena benéfica con empleados a favor de la Fundación Kálida

Dentro de nuestra política de responsabilidad social de Colonial hemos querido estar presentes y contribuir en la cena-concierto solidaria de la Fundación Kálida participando como uno de sus patrocinadores principales. En Colonial sabemos la importancia de trabajar en un entorno agradable con un ambiente sano y de bienestar. La empatía es imprescindible en un contexto laboral, al menos para que exista una buena comunicación entre todos. El nuevo contexto requiere de nuevas fórmulas de liderazgo, que se adapten a la era digital y al trabajo en equipo.

El evento de la Fundación Kálida permitió que diez compañeros de Colonial asistiesen al evento junto al CEO de Colonial y la directora de Recursos Humanos. Un momento único, fuera del entorno laboral, para compartir y conversar de manera distendida con algunos miembros del Comité de Dirección.

La Fundación nos explicó de primera mano la importante labor que están llevando a cabo en este espacio de apoyo emocional, social y práctico para las personas con cáncer y sus familiares y amigos.



Una manzana por la vida



Colonial se ha sumado a la campaña solidaria “Una manzana por la vida” de la Fundación Esclerosis Múltiple. Desde Colonial queremos promover valores solidarios a través de acciones de responsabilidad social corporativa para generar un impacto positivo en la sociedad. Algo que cobra más sentido por el momento económico, social y de salud que estamos viviendo. Compartir una causa solidaria, darle visibilidad e implicar a los trabajadores puede ser una forma magnífica de potenciar las relaciones entre los propios empleados y la empresa. Permite conectar desde la parte más humana, y Colonial desea hacer partícipes a sus empleados de una acción importante, colaborando en un objetivo común y ayudando a los que más lo necesitan.

b. Innovación: intranet e InmoCheck

Intranet

Hace un año se lanzó nuestra nueva intranet, una herramienta multiidioma y *mobile*.

La intranet facilita el trabajo de nuestra organización, ya que nos permite controlar, almacenar y distribuir el flujo de información interno. Desde esta plataforma, los empleados

pueden acceder a los diferentes documentos esenciales según sus áreas de especialización, lo que permite, además, un modo digital de distribuirla.

Se ha convertido en el punto de encuentro y concentración de toda la información del Grupo y un elemento clave para la movilidad interna y las carreras profesionales. Su objetivo es permitir la distribución efectiva de la información interna y la fluidez de la comunicación entre todas las partes.

A través de esta plataforma tendremos acceso directo al Portal del Empleado, proyecto para 2023.

InmoCheck

Este año se ha presentado la app de Colonial, fruto del gran trabajo realizado por el equipo de TI.

Colonial ha dado un paso más hacia la digitalización de los servicios del edificio. Esta nueva plataforma ha sido reconocida con diferentes premios del mundo PropTech (MIPIM), está presente en 20 países y gestiona más de 200 edificios y más de 30.0000 m².

- > Tarjeta de acceso: entrada en los tornos y ascensores de Colonial.
- > Reserva de salas: reserva, mira la disponibilidad y crea reuniones directamente desde la aplicación.
- > Transparencia en datos medioambientales: cada 15 minutos verás el dato real de los sensores de temperatura, CO₂ y humedad geoposicionados en los planos de las oficinas de Colonial.
- > Reporte de incidencias: avisa de forma rápida y ágil sobre las incidencias en la oficina (luz fundida, lavabo averiado, etc.).
- > Visualización de los puestos de trabajo: consulta los planos.



Una herramienta muy útil para todos los empleados que agiliza el acceso a nuestros espacios y asimismo mantiene informado a todo el personal de las particularidades del día a día en nuestros edificios.

c. Bienestar en el lugar de trabajo

Como se ha comentado a lo largo del capítulo, nuestro equipo humano es un pilar esencial que asegura el buen funcionamiento de la compañía. Por esta razón, Colonial procura implementar medidas para mejorar la vida profesional de sus empleados.

En este sentido, tiene implementados dos programas:

- i. Reducción del tiempo de trabajo: existe la posibilidad de reducir el tiempo de trabajo para aquellos empleados que necesitan cuidar de un familiar. De acuerdo con el convenio colectivo, el salario se prorratea en consecuencia.
- ii. Jornada completa intensiva: esta medida, recogida en el Plan de Igualdad, permite compactar la jornada laboral en un solo turno, lo que aporta una mayor flexibilidad a la jornada laboral.

Además, coincidiendo con la vuelta a la jornada completa, nuestros comedores y oficinas han vuelto a disponer de menaje para que lo podamos utilizar nuevamente tras la pandemia.

Colonial ofrece las mejores condiciones y comodidades para poder sentirnos bien en nuestro día a día. Diagonal, 532 cuenta con unos nuevos vestuarios concebidos para contribuir al bienestar de los clientes del edificio.

Utopicus toma ejemplo de Colonial y optimiza sus espacios para conseguir el máximo bienestar de clientes y empleados en despachos privados y zonas comunes, así como impulsar la sostenibilidad en cada uno de ellos. Todos nuestros espacios cuentan con mobiliario ergonómico, puntos de reciclaje, materiales reutilizados y grifos con agua purificada. Además, algunos de ellos ofrecen servicios de aparcamiento para bicicletas, vegetación natural, terraza, amplios vestuarios con duchas y zonas de descanso (siestódromos) o *wellness*.

Unido a nuestra personalidad dinámica y sostenible, en cada centro se incentiva la actividad física para mejorar la salud de nuestros trabajadores.



d. Colonial Connection

Uno de los factores para mantener o mejorar el compromiso y bienestar de los empleados es la motivación. A través de reuniones periódicas nos acercamos lo máximo posible a ellos para que conozcan de primera mano las novedades de la empresa.

Queremos asegurarnos de mantener a nuestros equipos involucrados en nuestra organización y conocer cuáles son sus inquietudes y opiniones acerca de la marcha de la empresa y tratar de empatizar lo máximo posible con ellos.

Desde Colonial Connection organizamos encuentros periódicos para compartir y escuchar. Están son algunas de las charlas que han tenido lugar este año:

- > Inauguración del Campus Méndez Álvaro.
- > Manual de instalación de InmoCheck.
- > Buenas prácticas de consumo eléctrico.
- > Ayuda a Ucrania.
- > Presentación de resultados anuales.
- > SFL nos cuenta – Bureaux à impact.

All-hands Utopicus

La transparencia en la información es uno de los pilares de Utopicus. Por eso, mensualmente se llevan a cabo los *all-hands* donde se comparte con todos los empleados de la compañía la marcha del negocio desde dirección, y diferentes departamentos participan compartiendo nuevos proyectos o funciones en curso. Finalizan con un turno de preguntas donde los empleados pueden resolver dudas o aportar ideas de valor para el negocio. Asimismo, de manera periódica se mandan diferentes *newsletters* a los empleados con información sobre nuevas incorporaciones, cambios de horarios (por ejemplo, de verano), últimas noticias, etc.

e. Great Place to Work (GPTW)



El propósito del Grupo Colonial es crear una cultura de trabajo donde los colaboradores sientan que forman parte de un grupo que los cuida y se preocupa por su bienestar. Para ello tenemos en marcha diferentes herramientas, y una de las más importantes que nos permite medir ese nivel de confianza y satisfacción con la organización es Great Place to Work, una metodología basada en medir los niveles de confianza en la organización y sus líderes. En 2022, con una participación similar a la de 2020, nos hemos vuelto a certificar por segunda vez consecutiva como Great Place to Work, algo que nos enorgullece y plasma nuestro más firme compromiso de seguir trabajando para hacer de Colonial el mejor lugar para trabajar. Las tres dimensiones mejor valoradas por los empleados de Colonial han vuelto a ser orgullo, camaradería y credibilidad.

- > **Orgullo:** los empleados de Colonial se sienten orgullosos de su equipo, de pertenecer a la compañía y del trabajo que realizan. Los distintos logros alcanzados son vividos con satisfacción reforzando la intención de querer trabajar en Colonial por mucho tiempo. El equipo humano, los espacios de trabajo y los proyectos hacen que a los empleados les guste ir a trabajar cada día a Colonial. Por último, la excelencia es considerada un aspecto clave a la hora de valorar el servicio ofrecido a nuestros clientes.
- > **Camaradería:** la relación con los compañeros y el sentimiento de equipo ha sido otra de las dimensiones mejor valoradas. El equipo Colonial destaca que pueden ser ellos mismos en su puesto de trabajo y sabe que puede contar con la colaboración de los demás desde el primer día, momento en que destacan la buena acogida cuando se incorporan a la compañía o se cambian de departamento.
- > **Credibilidad:** hace referencia a la percepción que los empleados tienen sobre los superiores y su integridad. De esta manera, la honestidad y la ética a la hora de llevar el negocio, así como la visión clara de hacia dónde va y el llevarlo de forma competente, es lo que destacan los empleados.

La confianza de los responsables en los equipos a la hora de hacer un buen trabajo, así como la accesibilidad de estos, han sido aspectos destacados: cualquier pregunta es bienvenida y se recibe una respuesta directa.

El *feedback* recogido en esta encuesta se analiza y se integra en la estrategia del Grupo para poner en marcha planes de acción a dos años vista. Estos planes están orientados a conseguir una mayor satisfacción y contribución de los empleados.

f. Bienestar y salud en el lugar de trabajo

A fin de proporcionar un entorno seguro y estable a sus profesionales, el Grupo Colonial cumple con toda la normativa vigente en materia de salud y seguridad, y además dispone de medidas de prevención de riesgos laborales sofisticadas y protectoras, para prevenir y minimizar cualquier incidente.

El servicio de prevención ajeno (SPA) se encarga de realizar la evaluación de riesgos laborales de todos los puestos de trabajo, así como del resto de espacios de las oficinas, y planifica y propone medidas correctivas si son necesarias para prevenir posibles accidentes. La evaluación de riesgos laborales se realiza conforme a la legislación vigente y teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad y las características de los puestos de trabajo y de los trabajadores que los desempeñan. De esta manera se establecen las prioridades en las acciones de reducción, eliminación y control de los riesgos identificados.

En caso de tener lugar un accidente o cualquier daño potencial a la salud de los empleados, se comunica al Área de Recursos Humanos y a la interlocutora con el SPA, se cumplimentan los partes internos y, en caso de ser necesaria la atención a una persona accidentada, se comunica a la mutua de accidentes. Basándose en dichos partes, se procede a la investigación del accidente y, si es necesario, se revisan los riesgos evaluados y planificados de las actividades preventivas para evitar que los factores que pudieran originar un accidente vuelvan a repetirse.

Colonial realiza un curso de prevención de riesgos laborales (PRL) a todas las nuevas incorporaciones y vela por que los trabajadores externos que colaboran a través de ETT también lo hayan realizado.

Quirón Prevención, nuestro servicio de prevención ajeno (SPA), nos ha mantenido periódicamente informados de todas las actualizaciones de los protocolos COVID-19 y de las medidas necesarias, tanto para Colonial como para Utopicus.

Para Colonial, lo más importante es la seguridad y la salud de nuestros empleados, y para ello hemos adaptado las condiciones de trabajo a la situación pandémica de cada momento, estableciendo como medida preventiva la opción de trabajar en remoto, tanto para Colonial como para Utopicus.

Velando en todo momento por la salud de nuestros empleados, en España se han realizado las revisiones médicas que periódicamente se ofrecen a los trabajadores.

En 2022, SFL aplicó una política activa para proteger la salud y la seguridad de sus empleados, que incluyó:

- > Continuación del programa de formación en primeros auxilios en el trabajo.
- > Renovación de la formación en lucha contra incendios en coordinación con APAVE.
- > Renovación de la formación en materia de autorizaciones eléctricas para los empleados afectados.

En 2022 no se registraron enfermedades ni accidentes laborales. En este mismo periodo solo se registró un accidente de trayecto con resultado de dos días de incapacidad laboral temporal.

En España, Colonial cuenta con el Comité de Seguridad y Salud, integrado por cuatro personas (dos en representación de la dirección de la compañía y otras dos en representación de las personas empleadas), que representa al 100% de la plantilla de la organización. Este comité vela por la correcta aplicación de las medidas de seguridad y la prevención de riesgos laborales, a la vez que garantiza un ambiente de trabajo saludable.

En 2022 ha habido tres reuniones con el Comité de Seguridad y Salud en Colonial. Los temas más destacados en estas reuniones se han centrado en consolidar los roles del Equipo de Primera Intervención, por lo que todos sus miembros han realizado una formación específica para seguir de forma eficaz el Plan de Emergencias de la compañía. Para complementar esta formación también se ha realizado un curso básico de extinción de incendios.

Indicadores de seguridad y salud



▼ ODS 3: Salud y bienestar

	Evolución de Indicadores		
	2022	2021	Var.
Colonial apuesta por asegurar, más allá de la seguridad de sus colaboradores, su salud y bienestar. Siendo ambiciosos con medidas más allá de la legalidad, Colonial busca crear entornos y facilidades que se sumen a una vida saludable dentro y fuera del trabajo para sus equipos.	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad	0 p. p.
Estrategias / líneas de acción	0 accidentes	2 accidentes	-2 accidentes
<ul style="list-style-type: none"> > Formación en prevención de riesgos laborales > Revisiones médicas > Medidas en bienestar: jornada flexible, espacios ergonómicos, talleres de <i>mindfulness</i>, etc. 	0 enfermedades profesionales	0 enfermedades profesionales	0 p. p.

El Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, monitoriza los principales indicadores en este ámbito. En 2022, igual que para 2021, se han registrado dos accidentes.

A continuación se presenta la tabla con el número de accidentes en el lugar de trabajo, el número de accidentes *in itinere* y los índices de frecuencia y gravedad:

▼ Accidentabilidad

	2022	2021
Accidentes	0	2
Accidentes <i>in itinere</i>	2	2
Índice de frecuencia ⁽¹⁾	0	4,79
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias ⁽²⁾	0	0
Índice de gravedad ⁽³⁾	0	0,04

(1) (N.º de accidentes con baja / total de horas trabajadas) * 1.000.000.

(2) (N.º de accidentes con graves consecuencias / total de horas trabajadas) * 1.000.000.

(3) (N.º de días de baja / total de horas trabajadas) * 1.000.

En la siguiente tabla se puede observar la accidentabilidad desglosada por género de 2022:

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Accidentes	0	0	0	1	1	2
Accidentes <i>in itinere</i>	0	2	2	0	2	2
Índice de frecuencia ⁽¹⁾	0	0	0	6,73	3,72	4,79
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0
Índice de gravedad ⁽³⁾	0	0	0	0,03	0,04	0,04

(1) (N.º de accidentes con baja / total de horas trabajadas) * 1.000.000.

(2) (N.º de accidentes con graves consecuencias / total de horas trabajadas) * 1.000.000.

(3) (N.º de días de baja / total de horas trabajadas) * 1.000.

En este mismo periodo no se ha registrado ninguna enfermedad profesional, resultado que refuerza el enfoque de prevención de riesgos psicosociales y mejora de la calidad de vida en el trabajo. Igualmente, cada dos años se realizan revisiones médicas a los empleados.

Por último, tal y como se puede observar en la siguiente tabla, en 2022 la tasa de absentismo de Colonial España ha aumentado a un 4,4% (2,6% en 2021, lo que supone un incremento del +2,3 p. p.). En ningún caso este aumento en

el absentismo se debe a un aumento de la accidentabilidad, sino a un aumento de las bajas de maternidad y paternidad. En concreto, Colonial España suma en su conjunto, 11.872 horas de absentismo (10.789 horas en 2021, lo que supone un incremento del +10%).

El número total de horas de absentismo para el Grupo Colonial en 2022 ha sido de 18.793, lo que supone una tasa de absentismo del 4,9%.

▼ Absentismo - Grupo Colonial

2022	Número de horas de absentismo	Tasa de absentismo
Colonial España (incluye Utopicus)	11.872	4,4%
SFL	6.921	6,3%
Total Grupo	18.793	4,9%



5.9. Clientes

5.9.1 Cartera de clientes *prime*

Cartera de clientes de alta calidad y solvencia

La estrategia operativa del Grupo Colonial se centra en acompañar y cubrir las necesidades de sus clientes para que alcancen altos grados de satisfacción con los espacios, así como con los servicios y el trato recibidos.

El Grupo Colonial cuenta con un elevado volumen de renovaciones de sus contratos de alquiler, fruto del trabajo, de la especialización profesional del Grupo y de la larga experiencia de todo el equipo de Colonial. Prueba de ello es que el 85% de nuestros clientes tienen una antigüedad superior a cinco años y que el 41% llevan más de diez años alquilando espacios en activo de nuestro portafolio.

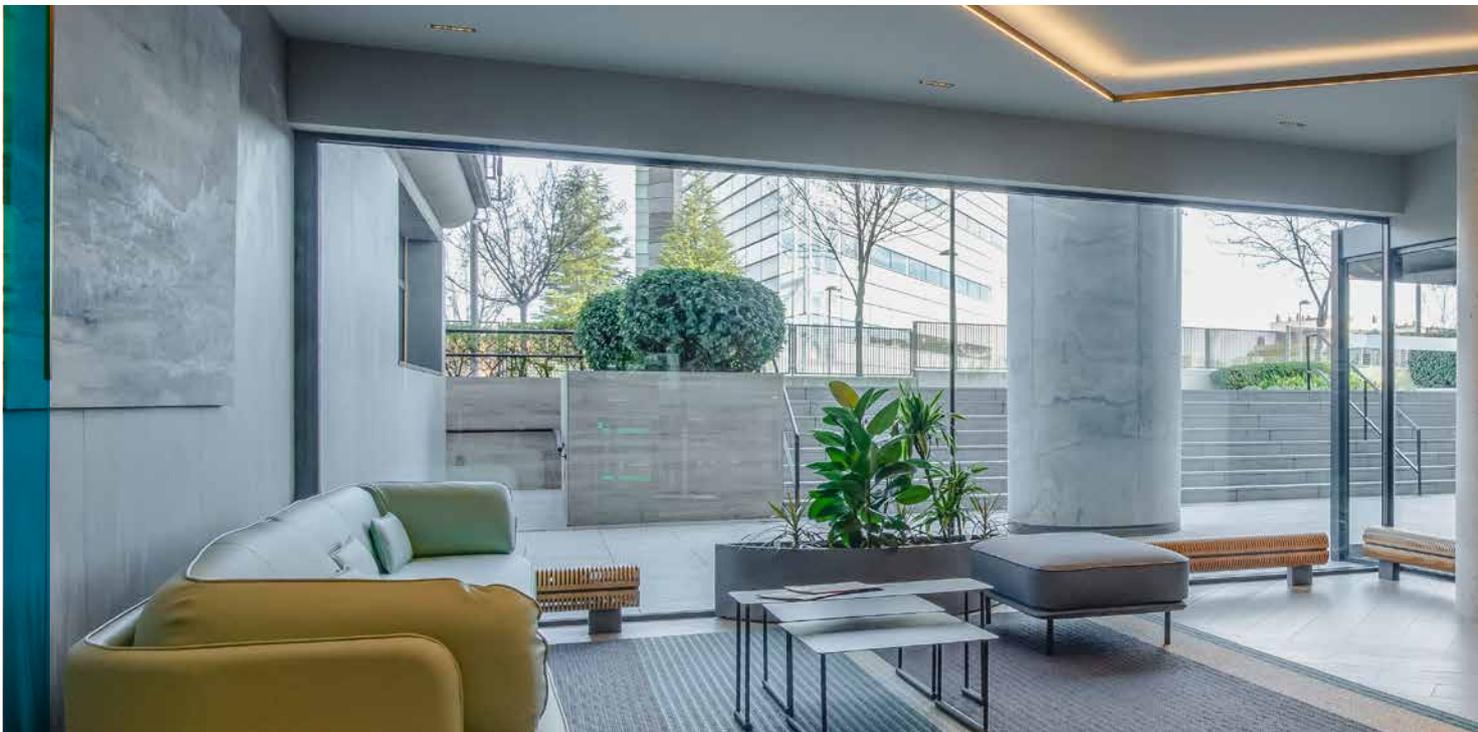
Desde el punto de vista financiero, debe considerarse que esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía y, por tanto, un negocio sostenible a largo plazo.

La cartera de activos del Grupo Colonial está formada por activos de grado A en las mejores ubicaciones de los mercados de París, Madrid y Barcelona. Nuestra cartera de clientes está altamente diversificada entre muchos sectores, lo que aporta una gran robustez a los ingresos dada la baja rotación de clientes. Asimismo, entre los diferentes sectores destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio.

5.9.2 Servicios de valor añadido

El Grupo Colonial pone la relación con sus clientes en el centro de su estrategia de negocio. Por ello seguimos trabajando con el objetivo de establecer relaciones de confianza con nuestros clientes para procurar el máximo nivel de satisfacción fomentando la comunicación constante y fluida, el trabajo conjunto, la innovación y la sostenibilidad de los espacios. Ello que nos sigue llevando a querer conocer y entender las necesidades actuales y futuras de nuestros clientes para poder explotar los espacios de una manera mucho más eficiente. Para ello, el Grupo Colonial cuenta con dos pilares clave: la atención personalizada en la gestión diaria de las relaciones a través de un interlocutor único (*Client Solutions Manager*) y la medición, la mejora y el seguimiento de la satisfacción de sus clientes y usuarios. Nos basamos en cuatro importantes aspectos: el bienestar, la movilidad, la accesibilidad y la tecnología e innovación.

La satisfacción del cliente se mide mediante diferentes encuestas de satisfacción de modo recurrente en sus tres mercados de actuación: París, Madrid y Barcelona. En dichas encuestas se hace control y seguimiento de cómo evolucionan sus necesidades y se evalúa de qué manera Colonial responde a las mismas.



5.9.2.1 Anticipando tendencias y necesidades del cliente

I. París

Dentro del marco de la monitorización de la satisfacción de clientes, SFL realiza cada dos años una encuesta de satisfacción a todos los empleados de sus clientes de París para medir su nivel de satisfacción y sus expectativas en cuanto a métodos de trabajo, servicios y medio ambiente.

Cerca de 1.000 personas participaron en la última encuesta de satisfacción realizada en 2021, *Paris WorkPlace*.

Esta encuesta se llevó a cabo antes y después de la COVID-19 y, por tanto, permite identificar tendencias e inflexiones en la sociedad. El perfil del usuario de los edificios de París es el de una persona de 40 años, gerente, que vive en el París central y que tarda entre 5 y 45 minutos en llegar a su trabajo en transporte público. Más del 95% de los encuestados están satisfechos con sus instalaciones, con un porcentaje de personas muy satisfechas que ha aumentado del 26% al 46% desde 2015.

La mayoría de los encuestados manifestaron que son más sensibles que hace diez años a temas como la clasificación de residuos (86%), la reducción de impresiones (84%) y el uso de la movilidad sostenible (63%). Sin embargo, el 78% de los empleados (de todas las edades) dicen que se comportan de manera más ecorresponsable en casa que en la oficina.

El compromiso de la compañía con su entorno se refleja aún más en el bienestar de sus clientes y empleados: los empleados que trabajan en una empresa que apoya a asociaciones se dan una puntuación de bienestar de 7,1/10, en comparación con 6,2/10 en aquellos que trabajan en una empresa que no apoya a una asociación.

II. Barcelona y Madrid

Colonial considera esencial poner a disposición de sus clientes suficientes canales de comunicación con el objetivo de crear una relación fluida de confianza que permita conocer sus necesidades, lo que a su vez favorece que Colonial pueda detectar oportunidades y posibles áreas de mejora en la gestión de los inmuebles. Dentro de estos canales, con una recurrencia trienal, en Barcelona y Madrid se realiza una encuesta de satisfacción y calidad entre la cartera de clientes que debido a la COVID-19 no se pudo realizar con la recurrencia marcada internamente. El objetivo de esta encuesta es captar las opiniones, los deseos y las inquietudes de los clientes sobre los espacios, servicios e instalaciones de los que Colonial dota sus inmuebles.

En la última encuesta, realizada en el año 2018, se registró que el 86% de los clientes se sentían satisfechos o muy satisfechos. Debido a la situación de pandemia, hasta este año 2022 no se ha podido llevar a cabo nuevamente esta encuesta.

El resultado obtenido es que el 82% de los clientes han valorado como positiva o muy positiva la gestión realizada por Colonial, con un 56% de clientes que han contestado a la encuesta.

Como cada año, Colonial sigue llevando a cabo de forma planificada una serie de actuaciones de mejora conforme al programa de renovación continuada de su portafolio, con el objetivo de modernizar los espacios de uso común para el disfrute de los usuarios como complemento a la política medioambiental implantada por la compañía.

De todas las actuaciones realizadas, las más relevantes han sido las siguientes:

1. Apertura de espacios de vestuarios en varios edificios: Torre Marenstrum y Llacuna, 56 en Barcelona y Puerto de Somport, 8-10 en Madrid.
2. Creación de zonas de micromovilidad con la incorporación de aparcabicicletas en varios edificios: Francisco Silvela, 42, José Abascal, 56, Francisca Delgado, 11 en Madrid y Av. Diagonal, 532 en Barcelona.
3. Creación de una nueva zona lounge con vending en el edificio de Torre BCN en Barcelona.



Adicionalmente, Utopicus, como experto en la experiencia del usuario de los espacios flexibles del Grupo, también realiza una encuesta de satisfacción recurrente entre sus usuarios y clientes. El equipo directivo de Utopicus considera fundamentales los resultados de la encuesta para poder diseñar adecuadamente su estrategia de espacios y gestión de clientes.

Dicha encuesta tiene una recurrencia semestral, lo que permite monitorizar continuamente el grado de satisfacción y, a su vez, comprobar la aceptación de las nuevas medidas que se van implantando.

En la última consulta realizada, en junio de 2022, se tuvieron en cuenta las respuestas de 758 usuarios y clientes repartidos en los diferentes centros de Madrid y Barcelona. Todos los centros, excepto Utopicus Gal·la Placidia, siguen teniendo, al igual que el año pasado, una nota superior a 8 sobre 10 en cuanto a la satisfacción sobre la comunidad Utopicus, mientras que la valoración del espacio también ha recibido un notable. Por último, los clientes valoraron con más de 8,5 al personal de Utopicus que trabaja directamente en los espacios.

En lo relativo a incidencias reportadas por clientes, el cliente puede registrarlas en una plataforma de gestión o a través del *community front* de su centro.

5.9.2.2 Servicios de valor añadido: *coworking* & PROPNET

Producto híbrido. Colonial/Utopicus

En el mercado de oficinas, una de las principales tendencias para adaptarse a las necesidades cada vez más demandadas de los clientes y usuarios ha sido la creación de oficinas que dispongan también de una oferta en espacio flexible (*coworkings*).

Desde la adquisición de Utopicus, Colonial ha impulsado su crecimiento e implantación en Barcelona y Madrid lanzando distintas iniciativas que han consolidado esta marca como una de las principales operadoras del sector, y actualmente dispone de quince centros propios que suponen más de 41.951 m² de superficie en diciembre de 2022.

En 2022, se han inaugurado dos espacios de trabajo flexible. El primero, en Barcelona, Utopicus Diagonal. Se ubica en el edificio donde el Grupo Colonial tiene su sede corporativa.

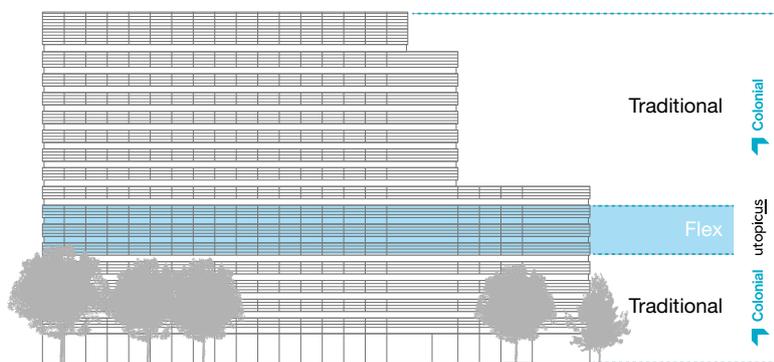
Este espacio se sitúa en la segunda y tercera plantas, cuenta con 2.600 m² y 240 m² de terraza de uso exclusivo para sus clientes y ofrece un modelo premium de oficinas, con altos estándares de calidad, mayor eficiencia y un mobiliario ergonómico de mayores dimensiones. Su concepto es diferente al de otras ubicaciones, ya que la mayoría de las oficinas privadas incluye un despacho interior que puede ser utilizado como oficina o sala de reunión. Este espacio no cuenta con puestos de trabajo *hot desk* (tarifa *flex* y *fix*) o puestos compartidos, en su totalidad es de uso exclusivo para las empresas del espacio.

El segundo, en Madrid, Utopicus Ramón de la Cruz, el cual ha sido la única apertura en Madrid en este año. Esta planta, antes ocupada por un inquilino del Grupo Colonial, de la cual se reaprovechó parte de su *layout* para realizar la implantación de Utopicus, ofrece un nuevo concepto enfocado a grandes corporaciones: 2.100 m² repartidos en tres módulos privativos, con acceso independiente y con todos los servicios gestionados por Utopicus. Al igual que Utopicus Diagonal, Ramón de la Cruz, no cuenta con la modalidad de *coworking flex* o *fix*, es de uso exclusivo para las empresas del espacio. Este nuevo concepto ha tenido una excelente acogida y en el momento de la apertura ya se encontraba alquilado al 100%.

A partir de la experiencia en la gestión de los espacios flexibles de Utopicus, el Grupo inició en 2019 el desarrollo de un producto que se adapta mejor a las nuevas necesidades ofreciendo como nuevo tipo de servicio un inmueble "híbrido". Este modelo consiste en que, en un mismo edificio, coexistan en diferentes plantas la oficina tradicional y la oficina flexible, producto que permite a los clientes de oficinas ganar flexibilidad en su implantación. En su mismo edificio pueden disponer de espacios adicionales para sus equipos, reuniones y eventos, así como beneficiarse de todo el contenido digital y los cursos ofrecidos por Utopicus. Por su lado, los clientes y usuarios de espacios flexibles se benefician de estar en un entorno más profesional y beneficiarse del efecto *hub* de empresas de un mismo sector.

El producto híbrido permite a Utopicus acceder a las mejores ubicaciones en el centro de la ciudad en los edificios de Colonial, así como incorporar el *know-how* de los equipos de Colonial en obras e instalaciones y beneficiarse de los contratos marco con proveedores homologados.

▼ Caso de Parc Glòries Barcelona



▼ Beneficios de productos híbridos

Base clients "Traditional space"	Adevinta King
Flexibility	Increased occupancy
Additional services	Less volatility
Collaboration with start-ups	"Hub effect" / Leads
Dynamic environment	Reduce churn rate

Flexible Office Proposition as complement utopicus

Asimismo, en 2022 se realizaron nuevas obras para la ampliación del centro de Francisco Silvela, 42: se adquirió la mitad de la segunda planta del edificio, equivalente a 235 m², alcanzando así los 3.500 m². Dicha ampliación ha tenido una excelente acogida y fue alquilada justo al finalizar la implantación por un cliente en formato *headquarter flex*. También se realizaron obras de ampliación en el centro de Utopicus Príncipe de Vergara, concretamente se adquirió la planta 3 del edificio The Window, para la implantación de un cliente que adquirió una oficina en el formato *office as a service*. Dichas actuaciones avalan la apuesta del Grupo por poder ofrecer al mercado una oferta integral conjunta de oficina tradicional y espacios de trabajo flexibles.

Desarrollo de nuevos servicios flex

Este 2022, Utopicus ha revisitado sus servicios asociados a las oficinas flexibles, para responder a las necesidades de sus clientes y anticipar la evolución del uso de las oficinas en el futuro. Estos nuevos servicios consisten en:

- > Actualización de las tarifas *flex* y *fix*: con el objetivo de adaptarlas a las nuevas necesidades del mercado y de nuestros clientes, estas dos tarifas se optimizan y pasan a llamarse *Working Pass*. Esta tarifa se convierte en el complemento perfecto para las empresas que tengan empleados deslocalizados, puedan utilizarla como complemento a su oficina en otra ubicación de Utopicus. El cambio de esta tarifa tiene dos objetivos: el primero, adaptarla a los estándares de calidad en cuanto al mobiliario ergonómico y operativo y, el segundo, hacerla más flexible y ampliar el acceso a 24/7.
- > *Office as a service*: se basa en ofrecer nuevas ubicaciones disponibles en el portafolio de Colonial. Se diseñan y se implantan a partir de los estándares de Utopicus y el *branding* del cliente. Son de acceso y uso exclusivo del cliente, pero desde Utopicus se gestiona todo el *office management*. Este modelo no incluye el acceso a otras ubicaciones.

Innovación tecnológica para la mejora de la sostenibilidad de nuestros clientes

Dentro del marco de innovación en la gestión de clientes y sus necesidades, Colonial ha lanzado la plataforma ED-I, –anteriormente referida como proyecto PROPNET–, una iniciativa que, mediante la recopilación y centralización de datos en una sola plataforma, permite entender y medir mejor las necesidades de los clientes, y también mejorar las decisiones en la cadena de valor.

Con ED-I, Colonial puede medir, controlar y añadir inteligencia artificial a su gestión de clientes, ya que permite medir el confort del cliente, controlar todas las instalaciones que afectan a dicho confort y prever sus necesidades según patrones de comportamiento.

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



5.9.2.3 Propuesta de sostenibilidad

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

Con este fin, y en línea con la política de bienestar del Grupo, se fijan las siguientes metas:

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

I. Bienestar

Los objetivos de la política de bienestar están alineados con las acciones de mejora en los niveles de las certificaciones sostenibles, los objetivos de ecoeficiencia y los requisitos del procedimiento de seguimiento medioambiental del Grupo. A través de estos objetivos, el Grupo implementa medidas para conseguir entornos saludables, seguros y confortables, con unas condiciones interiores óptimas.

Siendo conscientes de que el aire limpio es crítico para la salud, se limitan los compuestos orgánicos volátiles (COV) emitidos por materiales de acabado y productos de limpieza, que contaminarían el aire interior, y se controlan los niveles de CO₂, tanto del aire que proviene del exterior como del generado en el interior de los espacios de oficinas, y también otras condiciones físicas como la temperatura y la humedad relativa. Además, Grupo Colonial evita productos de limpieza cancerígenos, tóxicos o con efectos secundarios.

El Grupo controla la calidad del agua con los análisis y tratamientos necesarios, así como la accesibilidad a las fuentes de agua instalando dispensadores conectados a la red de suministro en las zonas comunes de los edificios.

En cuanto a los espacios, se supervisa la eliminación de las barreras arquitectónicas en los edificios. En cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, todos nuestros edificios disponen de medidas de accesibilidad para las personas con discapacidad. En los que es viable por espacio, se han habilitado zonas de descanso comunes para todos los ocupantes (los interiores incluyen asientos y máquinas de vending y los exteriores se encuentran protegidos del viento y la lluvia).

Las numerosas medidas de biodiversidad implementadas en los edificios también contribuyen a aumentar el bienestar físico y psicológico de los usuarios, ya que las especies vegetales contribuyen a oxigenar el ambiente y mantener el nivel de humedad, lo que, además, reduce el polvo acumulado en el aire y crea un ambiente agradable.

El ambiente interior debe ser un espacio que promueva el confort, la productividad y el bienestar físico y psicológico de las personas. Por ello, en las obras de implantación, el Grupo garantiza los espacios diáfanos y abiertos, que permiten la máxima flexibilidad, una iluminación adecuada tanto natural como artificial, mediante altos porcentajes de acristalamiento en las fachadas que permiten la entrada de luz natural y la accesibilidad a vistas exteriores. Además, la mayor parte de sus instalaciones cuentan con iluminación LED adecuada al confort visual, y en las reformas se instalan sensores de luz natural que regulan automáticamente el alumbrado artificial para conseguir una iluminación óptima.

Los *building management systems* (BMS) implementados de forma homogénea en los edificios supervisan que los elementos de climatización estén funcionando de acuerdo con las estrategias de confort interior, monitorizan y controlan que las condiciones interiores se encuentren alineadas con los objetivos de la política de bienestar del Grupo Colonial.

En 2020 se implementó el Plan de Actuación de Obra (PAO) para las obras que pudieran suponer alguna afección a los clientes y usuarios de los edificios. El objeto del PAO es el estudio de las obras promovidas por Colonial, identificando las afecciones que pueden causar a los usuarios (inquilinos, empresas usuarias, visitantes, etc.) y adoptando las medidas preventivas, de protección y correctivas necesarias para eliminar o, al menos, minimizar dichas afecciones. Estas medidas son complementarias a las recogidas en el Plan de Seguridad y Salud, con el fin de garantizar el confort y bienestar de todos los usuarios durante la obra.

Además, Grupo Colonial cuenta en sus edificios con una serie de medidas que permiten a sus clientes certificar con el sello WELL sus espacios de oficinas, por encontrarse

ubicadas en un entorno ya adaptado a los requisitos que exige esta certificación o que facilite su aplicación.

A modo de ejemplo, Francisca Delgado, 11 ha obtenido en 2022 el certificado International WELL Oro.



Por otro lado, la salud y el bienestar son parte integral de una visión más amplia de la sostenibilidad, y como tal también están presentes en los requisitos de las certificaciones sostenibles con que cuentan los edificios de la cartera, como BREEAM y LEED.

II. Buenas prácticas en gestión ambiental

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

Se trata de un documento proactivo, bidireccional y transparente entre los distintos clientes y Grupo Colonial, y accesible para su consulta y divulgación.

Los nuevos contratos de clientes firmados desde principios de 2021 incluyen *green clauses*, de tal forma que el arrendatario se compromete a cooperar con Colonial y los demás ocupantes del edificio para conseguir una gestión medioambiental eficiente del mismo, ahorros energéticos y de agua, alinearse con las iniciativas para la gestión de residuos, y la utilización de materiales derivados de recursos sostenibles para las obras de implantación o adecuación de los espacios privativos.

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

III. Movilidad sostenible

Como se ha indicado anteriormente, la movilidad sostenible es uno de los aspectos clave en las *smart cities* y la calidad de vida de los ciudadanos de las urbes.

El Grupo Colonial sigue trabajando proactivamente en la instalación de servicios que favorecen el uso de transportes más amigables con el medio ambiente, como coches eléctricos, bicicletas o patinetes. Un ejemplo a este respecto serían los programas iniciados en Washington Plaza, 103 Grenelle y Édouard VII para diseñar instalaciones específicas dedicadas a la movilidad sostenible, ampliando las plazas de aparcamiento de bicicletas y la instalación de duchas, vestuarios y zonas de reparación. El objetivo de SFL es extender este tipo de instalaciones a otros activos.

A raíz de la encuesta *Paris Workplace* de 2021, la ubicación y la accesibilidad en transporte público siguen siendo criterios primordiales. Además, el 71% de los encuestados prefiere un distrito mixto que incluya vivienda y oficinas.

Se está estudiando el posible despliegue en España de una encuesta de movilidad de los inquilinos de los edificios en portafolio similar a las realizadas por SFL, que desde hace años vienen arrojando resultados útiles a la hora de planificar actividades y estrategias.

Con el objetivo de incentivar la movilidad sostenible tanto de los empleados de Colonial como de los usuarios de sus activos, se han llevado a cabo en los últimos años las iniciativas que se enumeran en los siguientes párrafos, muchas de ellas vinculadas a las nuevas tendencias en transporte urbano.

Destaca la instalación de numerosas estaciones de carga eléctrica para vehículos en prácticamente la totalidad de los edificios de la cartera de inmuebles mantenidos directamente por Colonial. Se estableció como objetivo a corto plazo que los edificios multiusuario cuenten con una preinstalación eléctrica para atender demandas de hasta el 20% de las plazas de parking existentes, aportando flexibilidad y resiliencia ante el previsible aumento de este tipo de demanda. En el año 2022 se cuenta con 361 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona.

Asimismo, se ha continuado aumentando la dotación existente de aparcabicicletas en los aparcamientos de los edificios, actualmente con 406 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona. Igualmente, tanto en 2021

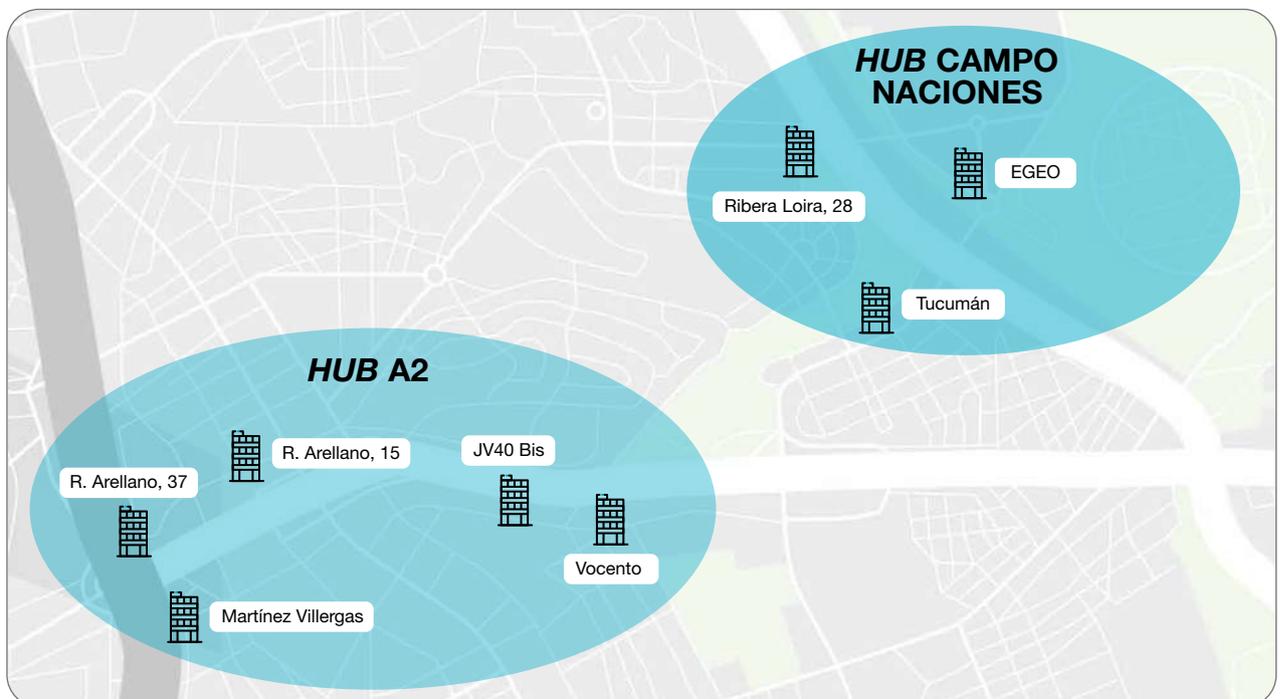
como en 2022 se dispone de 130 aparcapatinetes eléctricos en diversos edificios, además de algún box para bicicletas plegables.

El Grupo tiene previsto habilitar más espacios para aparcar tanto bicicletas convencionales y plegables como patinetes eléctricos.

En cuestiones organizativas y de servicios, se ha detectado una oportunidad para crear una iniciativa ambiciosa de movilidad sostenible en los activos de la cartera situados en las zonas de la A2 y Campo de las Naciones de Madrid. En 2022 se ofreció a los clientes de estos espacios la posibilidad de realizarles de la mano de CBRE un plan de movilidad en el que se recogiera el análisis de sus diferentes perfiles de usuario, y así poder plantear soluciones individuales y colectivas para permitir tener mejores coberturas en sostenibilidad ambiental y social en el ámbito corporativo y de escala urbana.

La iniciativa ha sido acogida con gran éxito y se espera obtener los siguientes beneficios de dichos planes de movilidad:

- > Reducción de costes y eficiencia de soluciones.
- > Mayor bienestar y experiencia de los trabajadores y residentes.
- > Ordenación de iniciativas de movilidad y definición de buenas prácticas.
- > Reducción de emisiones y estrategia de huella asociada a la movilidad.
- > Alineación y gestión con objetivos ESG.
- > Impacto social y posibilidad de interlocución con las administraciones públicas.



IV. La sostenibilidad como factor clave en la decisión de los clientes

Colonial considera que debe conocer las necesidades en sostenibilidad de su cartera de clientes y así anticiparse a las demandas de sus clientes y usuarios.

Para ello, en 2019, en el marco del *Think Tank* Europeo de oficinas, realizó una encuesta de ámbito europeo para entender cuánta importancia da el cliente de oficinas a la sostenibilidad de su espacio, que va contrastando de forma recurrente con tendencias emergentes en el mercado y en su base de clientes (como, por ejemplo, la encuesta *Paris WorkPlace*, realizada por SFL).

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

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



5.9.2.4 Atención personalizada y gestión de la satisfacción

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

I. Atención personalizada: *client solutions manager* y *space managers*

El Grupo Colonial conoce que la resolución efectiva de todas las cuestiones y dudas que surgen en el día a día de la explotación patrimonial pasa por la atención personalizada, y por ello tiene establecida la figura del *client solutions manager*, para la gestión de cada uno de los inmuebles y que desarrolla las siguientes funciones:

- > **Atención al cliente**, como interlocutor directo entre este y el Grupo Colonial.
- > **Control de las actividades de explotación**, analizando la rentabilidad y viabilidad económica del inmueble.
- > **Sostenibilidad y medio ambiente**, promoviendo junto al cliente las medidas y acciones de naturaleza medioambiental que en cada circunstancia se puedan implantar. Estos profesionales están formados en cuestiones de sostenibilidad, concretamente, en relación con los requerimientos de la certificación BREEAM y las políticas de sostenibilidad de la compañía.
- > **Mantenimiento y conservación de los edificios**, con información continua a los clientes sobre cualquier actuación u obra relevante que se realice en sus inmuebles.

Los espacios de *coworking* que el Grupo Colonial pone a disposición de sus clientes a través de Utopicus disponen de un equipo específico asignado, compuesto por un *space manager* y un *community front*, para asegurar un trato más personalizado.

II. Acciones para involucrar a los usuarios y clientes con los espacios

El Grupo Colonial tiene una política de comunicación recurrente con sus clientes y usuarios para involucrarlos en la gestión de sus edificios y así poder mejorar su experiencia. Para ello se han establecido las siguientes acciones a través de tres canales:

- > **Comunicación en grupos focalizados**. Con el objetivo de promover una relación más cercana con los clientes, tanto en España como en Francia, se promueven:

- > Comités de operación inquilino (París):

Se celebra una reunión con los “principales usuarios” al menos una vez al año.

Se tratan en particular cuestiones de uso, accesibilidad, inversiones o temas ambientales (certificaciones, consumo de energía y agua, gestión de residuos, etc.).

- > Eventos (París):

Los eventos se celebran dos veces al año para reunir a nuestros clientes en un entorno diferente, con el fin de forjar relaciones a largo plazo. Intentamos realizarlos en nuestros inmuebles para mostrar el avance de nuestros proyectos y el *know-how* de nuestros equipos.

- > Actividades especiales (París):

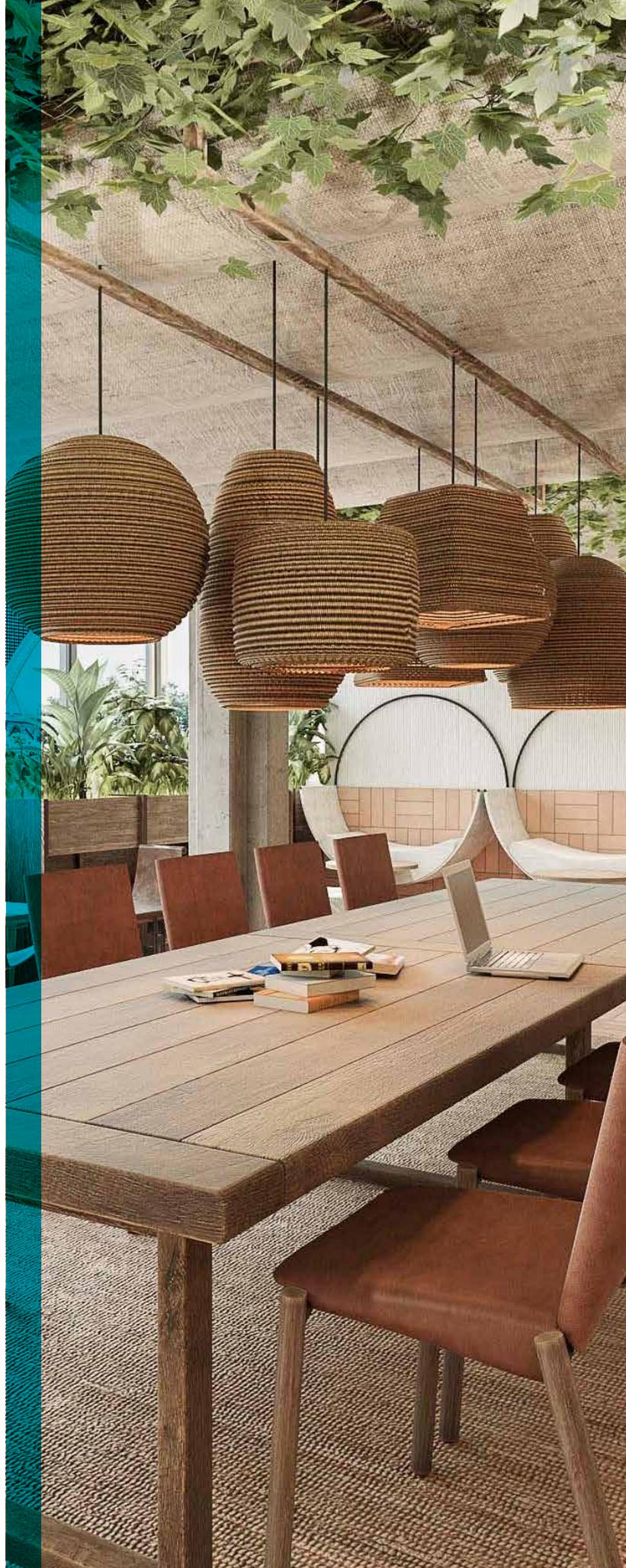
Eventos para los usuarios de nuestros edificios de París que cuentan cada vez con mayor participación. Actividades específicas para cada cliente, así como competiciones entre empresas en pabellones deportivos, competiciones de petanca en espacios exteriores, degustaciones de productos ecológicos, entre otras.

- > “Un café con el cliente” (España):

Este programa promueve celebrar encuentros con los clientes en ambientes distendidos con el fin de obtener sus sugerencias, comentarios y expectativas. Tras tres años en los que la situación pandémica no nos ha permitido llevar a cabo estos encuentros con los clientes debido a las restricciones impuestas en el trato interpersonal, este año 2023 reactivaremos estos encuentros.

- > **Comunicación en línea.** El cliente de Colonial puede comunicarse vía telemática con Colonial y los *clients solutions managers* de sus oficinas mediante las siguientes herramientas:
 - > Intranet del inmueble: a través de esta plataforma pueden gestionar telemáticamente distintos aspectos relacionados con la utilización del inmueble, sus servicios e instalaciones, así como consultar una base de datos documental.
 - > El blog de Colonial y las redes sociales: desde el año 2013, con su contenido se muestra e informa a los clientes de aspectos relativos a las tendencias en el sector inmobiliario, los ámbitos de la sostenibilidad y el bienestar, y su aplicación paulatina en el patrimonio.
- > **Comunicación escrita.** Se ponen a disposición de los usuarios y clientes diferentes publicaciones y folletos para facilitar y actualizar su experiencia y su uso de los espacios del Grupo Colonial:
 - > Periódico bianual en Washington Plaza: se publica dos veces al año para informar sobre novedades en el edificio.
 - > Folletos de bienvenida: dirigidos a los ocupantes de sus edificios, tanto en España como en Francia, para recoger toda la información relacionada con el edificio y su funcionamiento.

El Grupo también pone a disposición de sus clientes un canal de reclamaciones que no ha recibido ninguna reclamación en 2022, al igual que en 2021. Asimismo, todas las incidencias derivadas del funcionamiento de sus instalaciones y espacios han sido gestionadas y resueltas en el curso del ejercicio mediante los procedimientos establecidos al efecto como parte de los procesos de explotación patrimonial.

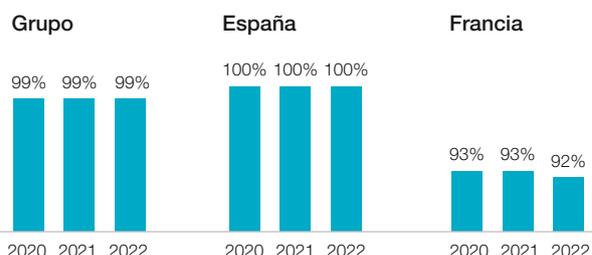


5.9.3 Seguridad y salud de los clientes y usuarios

En línea con el compromiso de asegurar el bienestar de sus colaboradores, el Grupo lleva su compromiso más allá de su propia plantilla, realizando evaluaciones de seguridad y salud en todos sus activos con el objetivo de evitar riesgos antes de que puedan materializarse. En 2022, el 99% de los

activos del Grupo fueron evaluados en seguridad y salud. Este año, un 100% en España y un 92% en Francia de los activos fueron objeto de al menos una de estas evaluaciones.

▼ % de activos que son evaluados para detectar riesgos de salud y seguridad



En esta línea, con el compromiso de proporcionar las mejores condiciones de trabajo tanto a trabajadores como clientes, el Grupo Colonial va más allá de los requisitos legales impulsando una serie de iniciativas para hacer más saludables sus edificios y así reducir su riesgo con relación a la COVID-19, así como el riesgo de contaminación e impacto en las personas. Entre las principales prácticas, destacan las siguientes:

- > Guías y procedimientos para la gestión y el control de riesgos en materia de salud e higiene.
- > Certificación Global Safe Site de Bureau Veritas, sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene, y evaluación de los protocolos establecidos por la administración en materia de SARS-CoV-2. Es renovable cada seis meses, afianza el cumplimiento de las nuevas medidas de seguridad e higiene derivadas de la pandemia de la COVID-19. En 2020, 2021 y 2022, la certificación Global Safe Site se ha obtenido en todos los edificios de explotación en España cuya gestión depende del Grupo Colonial. En total se han realizado cuatro ciclos completos de renovación. Por su lado, durante la pandemia de la COVID-19, en Francia, SFL obtuvo la certificación RESTART de Bureau Veritas, en nueve de los edificios de París.
- > Evaluaciones del riesgo de las condiciones de seguridad de los edificios.

▼ Incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad

	2020	2021	2022
España	0	0	0
Francia	0	0	0

- > *Manual para la Coordinación de Actividades Económicas*, para la seguridad y salud laboral de trabajadores y demás usuarios de los edificios.
- > Planes de autoprotección de los edificios, a partir de los cuales se realizan simulacros de evacuación e incendios en todos los edificios multiusuario.
- > Análisis de la calidad del aire interior, basado en las normas UNE 171330-2:2014 y UNE 100012:2005, que se refieren a la calidad del aire interior, a aspectos fisicoquímicos y microbiológicos.
- > Cumplimiento del Real Decreto 352/2004, para la prevención y el control de legionela, así como estudios de sustitución de torres de refrigeración abiertas para evitar riesgos de legionela.
- > Eliminación de materiales y productos que contengan amianto.
- > Establecimiento de evaluaciones de riesgo de exposición al plomo antes de llevar a cabo los trabajos.
- > Eliminación de los transformadores PCB.
- > Eliminación de todos los equipos que contengan refrigerantes HCFC, especialmente el R22.
- > Eliminación de las calderas de fuel.

Además, desde que se inició la pandemia de la COVID-19, se adoptaron medidas para proteger la seguridad de las personas, tanto de los empleados del Grupo como de los usuarios de los edificios (clientes y proveedores). Estas medidas se han ido modulando a lo largo del año 2022 en función de la tensión sanitaria y las obligaciones y recomendaciones de la Administración, siempre con el objeto de continuar proporcionando servicio en los edificios y la actividad de la compañía.

A escala global, desde 2020 la compañía cuenta con un plan de continuidad de negocio que fue presentado al Comité de Auditoría y Control. Su objetivo es identificar los procesos más críticos y los tiempos de indisponibilidad máximos de los mismos, detectando los diferentes responsables de dicho plan y los roles y funciones de los diferentes usuarios. A su vez, permite encontrar soluciones alternativas posibles para cada uno de estos procesos con el fin de garantizar el servicio.



5.10. Contribución social

La contribución de Colonial a la sociedad se materializa a través del conjunto de proyectos y actuaciones que el Grupo lleva a cabo atendiendo al desarrollo sostenible de las ciudades en las que gestiona su portafolio, según una serie de líneas generales de actuación que mantengan y mejoren la calidad de vida y eleven el grado de bienestar de sus ciudadanos, como son desarrollo local, educación, cultura y patrimonio.

I. Apoyo a la cultura: Piramidón Centre d'Art Contemporani



Fruto del interés y la sensibilidad de Colonial por el arte, en 2019 surge una relación de colaboración con Piramidón Centre d'Art Contemporani que pretende unir práctica artística y actividad empresarial con el fin de dar visibilidad a la creatividad. Colonial ha mantenido este *partnership* estable con Piramidón durante 2022.



Cada año se instalan obras de arte en las zonas comunes de sus edificios acercando bienestar y belleza a los usuarios de los mismos. En 2020 no se pudieron instalar nuevas obras de arte dado el contexto de la COVID-19. En el año 2021 se mantuvo la línea de colaboración con este centro, instalando nuevas obras de arte en los siguientes inmuebles de Madrid: Ortega y Gasset, 100, Recoletos, 37 y Paseo de la Castellana, 163. En este año 2022 se han instalado nuevas obras de arte dentro de la propia sede de Colonial en Barcelona, en Diagonal, 532.

En definitiva, actualmente acogen obras de arte en este marco de colaboración un total de ocho inmuebles de la cartera de Colonial: Castellana, 52, José Abascal, 45, Ortega y Gasset, 100, Castellana, 163, Recoletos, 37, Alfonso XII, 62, en Madrid, y en Barcelona, Torre BCN y Diagonal, 532.

Piramidón es un espacio creado en el año 1990 con la voluntad de proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo del trabajo y la investigación de los artistas. Espacio híbrido entre fábrica de creación y galería de arte, Piramidón fusiona el ámbito de producción artística con el ámbito de difusión, exhibición y venta de obras de arte.



II. Apoyo a la educación: colaboraciones con universidades

Colonial continúa apoyando al talento joven a través de la colaboración con universidades y escuelas de negocios: Universidad Ramon Llull, IESE Business School, Universidad de Navarra y ESADE. Estas iniciativas son una manera más de apostar por el empoderamiento del talento joven en su búsqueda de retos y nuevos horizontes profesionales que también nutre de nuevas ideas y perspectivas al sector inmobiliario. Además, SFL ha colaborado con la asociación Emmaüs cediendo gratuitamente locales en *Galerie des Champs-Élysées* con el fin de albergar un centro de formación.

III. Apoyo a la arquitectura: Pavillon de l'Arsenal

Apoyo regular de SFL a Pavillon de l'Arsenal, centro de información, documentación y exposición de arquitectura y urbanismo. Se trata de una organización sin ánimo de lucro que promueve la información y el conocimiento entre especialistas y el público en general sobre el patrimonio arquitectónico y el paisaje urbano de la ciudad de París y su área metropolitana. Sus objetivos están totalmente alineados con la historia de SFL, la cual está profundamente arraigada en el desarrollo urbanístico parisino desde finales del siglo XIX. SFL también organiza tours de Pavillon de l'Arsenal solo para empleados.

IV. Apoyo a la arquitectura: Fundación Palladio

SFL lleva ocho años consecutivos siendo patrocinador de la Fundación Palladio, creada en 2008 y que reúne empresas del sector inmobiliario para promover reflexiones en cuanto a planificación urbana y el fortalecimiento de sus comunidades. Las diferentes iniciativas de la Fundación Palladio persiguen promover procesos de diálogo abierto para la necesaria complementariedad y el enriquecimiento mutuo a través de las perspectivas de actores económicos, políticos, directivos, expertos, estudiantes y profesionales en estos ámbitos.

SFL apoya el compromiso de la Fundación Palladio: crear las condiciones para que los actores del sector inmobiliario y de la ciudad sean aún más capaces de responder a los principales desafíos actuales y futuros, ya sean económicos, medioambientales o sociales.

V. Concienciación sobre el cambio climático

Desde 2019, tres edificios de la cartera Colonial incorporan pantallas LED de gran formato mostrando imágenes de satélite exclusivas de naturaleza alrededor del mundo. Esta instalación es un homenaje al esfuerzo global en la lucha contra el cambio climático. Es una ventana *on line* hacia un nuevo futuro que redefine nuestra relación con la Tierra.

El objetivo es aprovechar los vestíbulos de los edificios como plataformas de sensibilización y divulgación sobre el cambio climático, ya que cada día los transitan una gran cantidad de usuarios.

Esta iniciativa se ha implementado desde 2019 en los edificios Diagonal, 615 y Torre Marenostrum en Barcelona y en Ribera del Loira, 34 en Madrid. Además, en 2021 se implementó también en el inmueble de Madrid Ortega y Gasset, 100.





VI. Actividades culturales en los espacios de las ciudades

SFL apoyó el evento **Ciudad de París – Noche Blanca**, que celebró su 21ª edición en 2022, cuyo objetivo es facilitar al gran público el acceso gratuito a una oferta artística multidisciplinar. SFL reafirma su compromiso cultural con París, incluso facilitando sus edificios para la organización de este tipo de eventos, al tiempo que apoya la creación artística y su difusión al público en general.

VII. SFL, socio de ADAPT

Como parte de su compromiso con la integración social de trabajadores con discapacidad, SFL es un socio leal de ADAPT. En 2022 ha contribuido en la Semana Europea del Empleo de Personas Discapacitadas (SEEPH), organizada por ADAPT desde 1997, con el objetivo de sensibilizar y facilitar el acceso al empleo de las personas con discapacidad.

VIII. Science Based Targets initiative

La iniciativa del Science Based Targets initiative (SBTi) tiene como objetivo alentar a las empresas a establecer objetivos de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero alineados con los últimos trabajos científicos para limitar el aumento del calentamiento global. La iniciativa, lanzada en junio de 2015, es un proyecto conjunto de CDP, el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, el World Resources Institute (WRI) y el World Wide Fund for Nature (WWF).

IX. Pacto Mundial de las Naciones Unidas

El Pacto Mundial de las Naciones Unidas es un instrumento de las Naciones Unidas para liderar la sostenibilidad empresarial en el mundo. Colonial quiere mostrar su apoyo continuo al Pacto Mundial de las Naciones Unidas firmado en 2019, así como la renovación de su compromiso con los diez principios referentes a los derechos humanos, los derechos laborales, el medio ambiente y la lucha contra la corrupción.

X. OID

El Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) es un foro independiente donde las partes interesadas en la industria inmobiliaria comercial francesa pueden discutir temas de desarrollo sostenible e innovación. Creado en 2012, se compromete a apoyar el desempeño ambiental y social de las empresas inmobiliarias francesas y a compartir todas las prácticas que ayudan a que avance. Comprende alrededor de sesenta miembros y socios, incluidos líderes en toda la cadena de valor de inmobiliarias francesas.

XI. C3D

Los directivos de Sostenibilidad y RSC desempeñan un papel clave en la transformación de nuestras organizaciones y en nuestra sociedad.

Para acelerar, facilitar y promover esta transformación en la esfera pública, la asociación C3D reúne en una sola red a 200 de los principales responsables de sostenibilidad y RSC de empresas del sector público y privado y organizaciones sin ánimo de lucro de Francia.

XII. BBKA Asociación

Creada en 2015, la Asociación para el Desarrollo de Edificios LowCarbon (BBKA) reúne a los principales actores en el proceso de construcción, incluidos promotores inmobiliarios, inversores, autoridades locales, urbanistas, arquitectos de renombre, oficinas de diseño y constructores.

Se dedica a profundizar nuestro conocimiento de los edificios bajos en carbono, promover las mejores prácticas con la etiqueta BBKA y fomentar la construcción baja en carbono.

La primera etiqueta BBKA se introdujo en 2016, seguida por la etiqueta BBKA Rénovation en 2018. SFL recibió la etiqueta BBKA Rénovation para el proyecto Biome, que se entregó en 2022 en el distrito 15 de París.

XIII. Alianza “Booster du réemploi”

A4MT diseña e implementa una variedad de programas de participación para sus clientes, en particular, para fomentar la reutilización de materiales de los sitios de trabajo de construcción. SFL se ha unido a la comunidad “Booster”, afirmando su compromiso con la recuperación y reutilización de materiales.

XIV. AMO

SFL es miembro de AMO, una asociación que promueve la cooperación efectiva e inspirada entre los propietarios de proyectos y los contratistas principales, así como entre todas las demás partes interesadas en el proceso de construcción.

XV. EMMAÛS

Los locales de la Galerie des Champs Elysées (distrito 8 de París) se ofrecieron gratuitamente a la asociación benéfica Emmaüs para su uso como centro de formación.

XVI. TCFD

El Task Force on Climate-related Financial Disclosures nació en 2015 para poner claridad y transparencia en un escenario plagado de incertidumbre. Está formado por un equipo de 31 expertos en finanzas y diferentes mercados capitaneados por Michael Bloomberg. Se creó un grupo de trabajo para fomentar que las empresas informen a sus inversores sobre los riesgos relacionados con el cambio climático y el modo en que lo gestionan.

XVII. Compromiso con las comunidades locales

El diálogo y la consulta se encuentran en el núcleo de la estrategia de SFL. Un ejemplo de este compromiso es el proyecto de reestructuración de Biome, donde SFL involucró a la comunidad local mediante reuniones con funcionarios del distrito, vecinos y el ayuntamiento de París, en las cuales se presentó el proyecto y sus desarrollos teniendo en cuenta las necesidades de los residentes locales. Las autoridades locales participaron también de forma sistemática por medio de los representantes elegidos del distrito.

Las expectativas medioambientales también se revisaron para hacer de ésta una de las primeras operaciones de construcción y renovación en París con bajas emisiones de carbono, certificadas según BBKA.

Los proyectos de SFL se comprometen con las autoridades locales y las partes interesadas de la ciudad, involucrando a los residentes locales y a las figuras públicas en el diseño y la producción de sus proyectos urbanos, con el fin de contribuir a una mejor integración. Además, buscan también incentivar el empleo local y la inserción laboral mediante acuerdos con contratistas de nuevos proyectos, donde el contratista se compromete como parte del contrato a llevar a cabo una acción para integrar a personas desempleadas de la comunidad local.

XVIII. Instituto Jeanne Garnier

Como parte de la operación Biome, en el distrito 15 de París, SFL apoyó al Instituto Jeanne Garnier. Este centro médico, contiguo al edificio, es un centro de cuidados paliativos que recibe a más de 1.000 pacientes al año, principalmente en fase avanzada o terminal de su enfermedad. Con este apoyo, SFL ha querido reafirmar su implicación en la vida de la ciudad, lo más cerca posible de sus activos.

XIX. Colaboraciones

El 1 de junio, WIRES organizó en Madrid la sesión Yoga Solidario en uno de nuestros edificios situado en Velázquez, 86. Esta idea surgió como iniciativa desde WIRES con el objetivo de dar visibilidad a la mujer en el sector inmobiliario. Colonial, como mediador, propuso que los fondos recaudados se destinasen a la Fundación Theodora, cuyo magnífico trabajo consiste en llevar risas, alegría y magia a los niños y adolescentes hospitalizados y aportar así su granito de arena a la humanización hospitalaria.



XX. Asociaciones

El Grupo Colonial ha colaborado con diversas organizaciones y asociaciones a fin de conocer las principales novedades del sector inmobiliario y comprender las necesidades de los grupos de interés de la compañía. Algunos ejemplos son:

- > La **European Public Real Estate Association (EPRA)** es la principal asociación sin ánimo de lucro encargada de promocionar, desarrollar y representar a la industria europea del mercado inmobiliario, e integra compañías, inversores y proveedores. Actualmente, su presidente es Pere Viñolas, CEO de Colonial.
- > **Asociación Diálogo:** Diálogo es una asociación de utilidad pública cuya misión es potenciar las relaciones entre Francia y España principalmente en el contexto europeo. Grandes empresas francesas con intereses en España y españolas con intereses en Francia, además de socios individuales, coinciden en la visión de que la sociedad civil puede y debe difundir conocimiento, fomentar la reflexión bilateral y promover las conexiones entre empresas y personas con cercanía y tolerancia.
- > **ASIPA.** El mercado del alquiler es muy amplio: desde viviendas a centros comerciales pasando por oficinas, locales o zonas logísticas. Asipa es la **voz que representa a este sector** tan diverso y presente en aquellos espacios en los que transcurre el día a día de cualquier ciudadano: en su casa, en su lugar de trabajo, en sus centros de compras y de ocio.

Todas estas diferentes realidades tienen algo en común: que forman un sector **esencial para la economía y el desarrollo del país**, y que constituyen un muy importante instrumento para canalizar el ahorro de familias, fondos y plataformas institucionales.

- > **GRESB** es una organización especializada en evaluar el desempeño en materia de sostenibilidad de los portafolios y activos del sector inmobiliario y de infraestructuras en todo el mundo.
- > La **Urban Land Institute (ULI)** es la red más antigua y más grande de expertos en *real estate* y uso de la tierra en el mundo.



XXI. Donaciones

Emergencia Ucrania

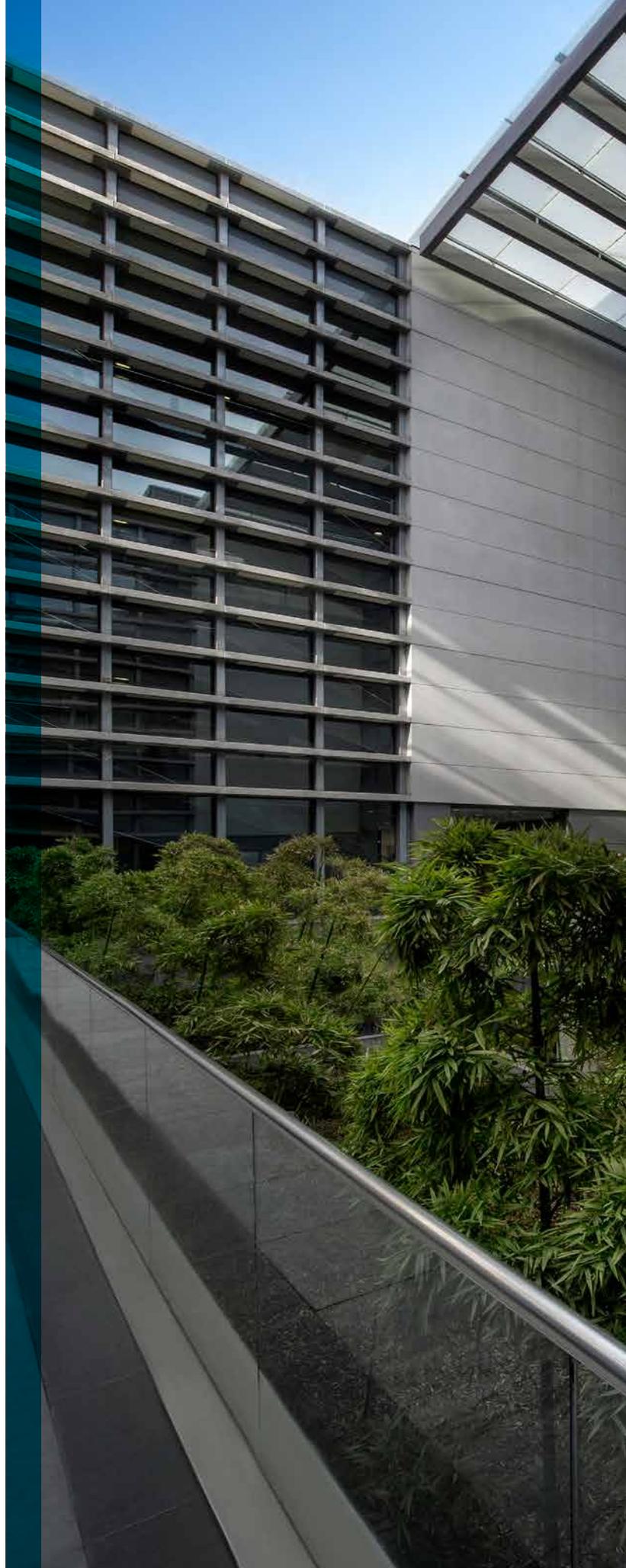
El mundo entero afrontó la guerra en Ucrania con preocupación, pero también con **solidaridad**. La coordinación en la **ayuda humanitaria** fue clave y Colonial quiso sumarse para ayudar al **Comité de Emergencia** que puso en marcha sus protocolos de captación de fondos para apoyar las actuaciones de las **ONG** integrantes en **España**. Colonial ha donado la cantidad de **75.000 €** a tres ONG.

Los empleados han podido sumarse a esta iniciativa haciendo su aportación de manera totalmente voluntaria y anónima a través del enlace que habilitaron las siguientes organizaciones para Colonial:



Fundación Educo

Colonial ha participado en el programa **Beca Comedor** durante todo el curso escolar 2022-2023 a través de la Fundación Educo. La Fundación desarrolla **en España** el programa con el que **garantiza el espacio del comedor a los niños y las niñas** que no reciben ayudas públicas o que pertenecen a familias económicamente vulnerables. Es indispensable ofrecer una educación equitativa y las mismas oportunidades, independientemente de la situación económica familiar. La capacidad de rendimiento depende en gran parte de que la infancia esté bien alimentada, y el espacio comedor es un lugar de encuentro para tejer relaciones, un espacio para la educación y, además, una zona de protección y formación en valores.





Becas ESADE

Colonial, junto con ESADE, está comprometida con el apoyo al talento y la diversidad. Por ello hemos participado un año más en el programa de becas de ESADE curso 2021-2022 apoyando el desarrollo del mejor talento, trabajamos para atraer a los mejores estudiantes, independientemente de su situación económica, su origen, su cultura o sus creencias religiosas. De esta manera, contribuimos a la formación de futuros líderes innovadores, socialmente responsables y académicamente excelentes. En este año han sido becados un estudiante y una estudiante internacionales. La diversidad y la inclusión como valor, y nuevas formas de trabajar tod@s junt@s.

Las contribuciones económicas de Colonial a iniciativas de ámbito social (asociaciones y fundaciones locales) se detallan a continuación:



Entidad	Concepto	Importe
Unicef_Ucrania		25.000 €
Creu Roja	Donación Ucrania	25.000 €
Acnur	Donación Ucrania	25.000 €
Fundació Princesa Girona	Donación Fundación	33.000 €
IESE	Convenio de colaboración	12.000 €
Hospital Sant Joan de Déu	Donación	2.900 €
Ramon Llull	Donación	9.000 €
Fundació privada Kalida	Patrocinio cena-concierto	9.500 €
Fundació Pere Tàrrés	Donación - Sopar solidari	1.000 €
Fundación Foro de Foros		500 €
Fundació ESADE	Donación Programa Becas	20.000 €
Fundación Fundela		3.000 €
Fundació Lluita contra l'Esclerosi Múltiple		1.000 €
		166.900 €

XXII. Patrocinios

Fundación Kálida (mayo)

Colonial ha querido estar presente y contribuir en la primera cena-concierto solidario de la Fundación Kálida participando como uno de sus patrocinadores principales.

Diseñado por Benedetta Tagliabue y Joan Callís del estudio catalán Miralles Tagliabue EMBT, el espacio se ha convertido en un apoyo emocional, social y práctico para las personas con cáncer y sus familiares y amigos.

El centro [Kálida Sant Pau](#) está ubicado en el recinto histórico del Hospital de la Santa Creu i Sant Pau, adyacente al hospital de día y las consultas externas de oncología y hematología.



El edificio forma parte de la red internacional de centros de la fundación escocesa Maggie's que asesoran a pacientes de cáncer, proyectados por reconocidos arquitectos como Norman Foster, Frank Gehry, Zaha Hadid y Rem Koolhaas, entre otros. Es un edificio concebido para encontrar en él el confort del usuario ofreciéndole intimidad, luz, recogimiento y protección dentro del jardín.

Diez compañer@s de Colonial han mostrado su interés en asistir al evento y han tenido la suerte de visitar el recinto de la mano de los miembros de la Fundación que, a su vez, les han explicado la importante labor que están llevando a cabo.



Hospital Sant Joan de Déu (12 de julio)

Con motivo del Festival Jardins Pedralbes, Colonial participó un año más como patrocinador de la cena-concierto solidario cuyos fondos recaudados se destinaron a los proyectos y actividades del Hospital Sant Joan de Déu.

A través de esta acción hemos ayudado al Hospital Sant Joan de Déu y a su nuevo centro oncológico, el **Pediatric Cancer Center Barcelona**, que será un referente internacional en oncología pediátrica. Todo ello, gracias también a la implicación de Concert Studio, promotor del festival de música, quien pone la misma ilusión que Colonial por hacer realidad esta gala tan especial para Barcelona.



IV Iberian Reit & Listed Conference

European Public Real Estate Association (EPRA) e Iberian Property celebrarán, por cuarta vez en Madrid, la Iberian Reit & Listed Conference. Se trata de un debate en profundidad dirigido a la comunidad inversora nacional e internacional sobre el papel de las compañías inmobiliarias cotizadas y las SOCIMI donde Colonial, entre otras empresas del sector, aporta su patrocinio.



BNEW

Un año más, Colonial ha formado parte de los patrocinadores de la Barcelona New Economy Week, que tuvo lugar del **3 al 6 de octubre**. BNEW es un evento B2B físico y digital que aglutina eventos singulares de logística, *real estate*, industria digital, *ecommerce*, zonas económicas, movilidad, sostenibilidad, talento, ciencia y *city*, todos ellos con un denominador común: la nueva economía. Carmina Ganyet, directora general corporativa, participó en el panel titulado “BINVEST: Is Real Estate the Opportunity in Volatile Periods?”.

The District

Colonial ha estado presente en la primera edición de The District, un evento diferencial, concebido como una gran fuente de conocimiento para ayudar a anticipar los futuros retos de cara a 2023.

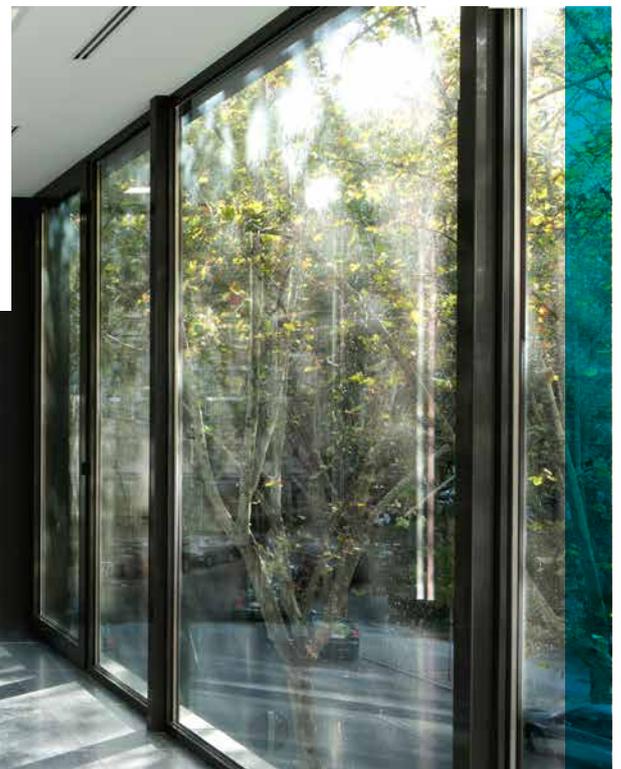
Este nuevo evento internacional dedicado al *real estate* desde la perspectiva de los mercados de capital e inversión fue celebrado a finales de octubre en Barcelona, hecho que posibilita una gran oportunidad para que España se sitúe en el mapa internacional del ámbito inmobiliario.



ESADE - Club Inmobiliario



El Club Inmobiliario ESADE Alumni es el lugar de encuentro de los antiguos alumnos de ESADE con intereses en el sector inmobiliario. Dado que estos intereses son muy diversos, el Club cuenta con profesionales de otros sectores económicos, además del inmobiliario: finanzas, administraciones públicas, medio ambiente, construcción... El objetivo principal de esta iniciativa es convertir el Club en un punto de encuentro y, sobre todo, en un foro de formación, discusión y análisis de todo lo relacionado con la actividad inmobiliaria y la gestión de los activos inmobiliarios, en su sentido más amplio.





Días mundiales

El futuro pasa ciertamente por empresas con un enfoque más sostenible y humano, una tendencia imparable, de impacto global y sin vuelta atrás. El compromiso de Colonial en materia de sostenibilidad es uno de los principales vectores estratégicos de la compañía que ya está estrechamente ligado a nuestro ADN.

Durante el año 2022 hemos compartido algunas de las actuaciones llevadas a cabo en este ámbito, en nuestros inmuebles y coincidiendo con fechas destacadas del calendario de los días mundiales.

Para nosotros supone un claro reflejo de la alta responsabilidad y el compromiso que sentimos con el medio ambiente. A través de una visión estratégica de futuro, con la que vamos siempre por delante, nuestros inmuebles se preparan ante la incertidumbre que supone para todos, incluidos nuestros clientes, la emergencia climática. Esta

actitud de apuesta por la sostenibilidad urbana solo es posible gracias al esfuerzo y talento compartido de cada uno de los que formamos Colonial. Porque todas nuestras acciones cuentan.

Para apoyar esta causa, uno de los objetivos sostenibles 2015-2030 de Colonial es el aprovisionamiento del 70% de energía renovable en sus edificios para 2030. Lo mejor es que este año 2022 ya hemos superado el reto con un 73%.

“En el universo hay miles de millones de galaxias, en nuestra galaxia hay miles de millones de planetas, pero solo hay una Tierra”.

Conferencia de Estocolmo de 1972

Medidas de apoyo a la biodiversidad en los inmuebles del Grupo Colonial

- 1.270m² Cubiertas verdes
- Jardines verticales
- Plantaciones en macetero
- 21 Hábitats para insectos
- 43 Cajas nido

Iniciativas que contribuyen al ODS nº 15: "Vida de ecosistemas terrestres"

Riesgos mitigados con la ejecución de estas medidas

- Extinción de polinizadores
- Enfermedades por partículas en suspensión
- Trastornos psico-físicos por ansiedad
- Desertización de territorios
- Efecto Isla de calor en ciudades
- Inundaciones por sobrecarga en la red de saneamiento
- Aumento de riesgo de pandemias por zoonosis

Oportunidades de la ejecución de estas medidas

- Creación de valor visual
- Observación de avifauna
- Mejora de las áreas de descanso
- Creación de la comunidad
- Divulgación sobre biodiversidad
- Producción de oxígeno
- Reducción de moscas y mosquitos

Conjunto de medidas de biodiversidad de Colonial 2022. La cantidad de medidas implementadas en este ámbito se incrementa periódicamente, acorde a la aplicación del plan estratégico de sostenibilidad de la compañía 2015-2030.



Las contribuciones económicas de Colonial en concepto de patrocinios se detallan a continuación:

Entidad	Concepto	Importe
IBERINMO	Main Sponsor Conference 2022	5.000 €
Consorci ZF	Patrocinio Evento BNEW 2022	24.000 €
Associació Barcelona Global	Patrocinio Proyecto BCN PARTNERS	25.000 €
Next Business Exhibitions	THEDISTRICT '22 Global Partner	22.990 €
Piramidón	Trasp. cuota <i>partnership</i> Piramidón 2022	2.400 €
EPRA	Conference Platinum Sponsor 2022	20.000 €
		99.390 €







6

Gobierno corporativo

- 6.1. Principales aspectos que destacar
- 6.2. Estructura de gobierno corporativo
- 6.3. Capital social
- 6.4. Junta General de Accionistas
- 6.5. Consejo de Administración
- 6.6. Comisiones del Consejo de Administración
- 6.7. Unidades corporativas con impacto en Gobierno Corporativo dependientes de una comisión
- 6.8. Remuneración del Consejo de Administración
- 6.9. *Business ethics*
- 6.10. Organización del Grupo
- 6.11. Equipo de Dirección

Inmobiliaria Colonial tiene como misión la creación de valor a largo plazo para accionistas, inversores, empleados y todos los grupos de interés, y para su consecución cuenta con un sólido sistema de gobierno corporativo que continúa evolucionando con el objetivo de seguir siendo un referente

en el mercado europeo. En este sentido, el compromiso de Colonial incluye tanto el desarrollo de sus actividades con profesionalidad y excelencia como el seguimiento de los más altos estándares éticos y de transparencia en su gestión.

6.1. Principales aspectos que destacar

En el marco de consolidar su liderazgo en las mejores prácticas de gobierno corporativo, el Grupo Colonial ha implementado una serie de actuaciones tanto en el diseño como en el funcionamiento del gobierno corporativo.

En cuanto a la organización del Consejo de Administración y sus comisiones:

1. Presidente no ejecutivo: el 28 de febrero de 2022, el Consejo de Administración acordó el cese de las funciones ejecutivas del presidente del Consejo de Administración y su continuidad como presidente no ejecutivo en la categoría de "otro externo".
2. Aumento de presencia de mujeres en el Consejo de Administración: se ha designado por cooptación a una nueva consejera para cubrir la vacante existente en el Consejo de Administración tras el fallecimiento de D. Javier López Casado. Como consecuencia de lo anterior, el 40% de los consejeros no ejecutivos de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. son mujeres.

Asimismo, siguiendo la normativa comunitaria y las recomendaciones de gobierno corporativo, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General que se celebrará el 15 de junio de 2023 el nombramiento de una nueva consejera independiente, todo ello con el objetivo de contar en el año 2024 con un mínimo de mujeres del 40% en el Consejo de Administración.
3. Aumento del porcentaje de consejeros independientes, así como de mujeres, en el Comité de Auditoría y Control: a 31 de diciembre de 2022, todos los miembros del comité de auditoría y control eran consejeros independientes y dos tercios eran mujeres.

En cuanto al funcionamiento y la estrategia del Consejo de Administración y sus comisiones durante 2022, destacan las siguientes actuaciones, sin perjuicio de que más adelante se expliquen con mayor detalle:

1. Se ha ejecutado el proceso de sustitución de la presidencia ejecutiva del Consejo de Administración por una presidencia no ejecutiva.
2. Se ha llevado a cabo la evaluación del funcionamiento del Consejo de Administración, de las comisiones, del presidente del Consejo de Administración, del consejero delegado y del secretario del Consejo con el asesoramiento de un experto externo e independiente: Georgeson.
3. Se ha continuado fomentando el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros, y de cara al ejercicio 2023, a propuesta de la Comisión de Sostenibilidad, se han incorporado al Plan sesiones específicas en materia de ESG.
4. Se ha dado seguimiento al grado de cumplimiento de los objetivos de descarbonización de los activos de la sociedad a corto y largo plazo, en el marco del objetivo de una emisión neutra de carbono en el año 2030.
5. En lo que respecta a riesgos, el Comité de Auditoría y Control ha supervisado la actualización del mapa de riesgos corporativos, que posteriormente ha sido aprobado por el Consejo de Administración.
6. Se ha valorado la razonabilidad y congruencia del dividendo propuesto a la Junta General y se ha procedido a su pago.
7. Se ha llevado a cabo el seguimiento de las recomendaciones del *Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas* y se han aprobado, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, los textos de la política de autocartera y de la política de tratamiento y difusión de la información privilegiada.
8. Se han aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, los términos y condiciones particulares relativos al segundo ciclo del plan de acciones.

6.2. Estructura de gobierno corporativo

La estructura de gobierno corporativo del Grupo Colonial sigue las directrices establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), así como lo previsto en los estatutos sociales, en el Reglamento

de la Junta General de Accionistas y en el Reglamento del Consejo de Administración y de sus comisiones.

Por lo que se refiere a su organización jerárquica, es la que se reproduce a continuación:

Junta General de Accionistas

Estatutos sociales y Reglamento de la Junta General de Accionistas

Reglamento del Consejo

Consejo de Administración

Plan estratégico, objetivos de gestión y determinación de las políticas corporativas



COMITÉ DE AUDITORÍA Y CONTROL

AUDITORÍA INTERNA

UNIDAD DE CUMPLIMIENTO NORMATIVO

- > Supervisión, elaboración y presentación de la información financiera.
- > Propuesta de selección del auditor externo y relaciones con el mismo.
- > Supervisión de cuestiones éticas.
- > Información sobre operaciones vinculadas.



COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

UNIDAD DE GOBIERNO CORPORATIVO

- > Supervisión de la política de selección y diversidad.
- > Propuesta y seguimiento de la política de remuneraciones.
- > Propuesta y seguimiento del plan de formación de los consejeros.
- > Supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo.



COMISIÓN DE SOSTENIBILIDAD

COMITÉ ESG

- > Evaluación y revisión de las políticas en materia medioambiental y de economía sostenible.
- > Evaluación y seguimiento de índices de sostenibilidad.
- > Asesoramiento al Consejo de Administración en materias medioambientales y de desarrollo sostenible.
- > Emisión de informes en materias medioambientales y de desarrollo sostenible.



Los textos corporativos se encuentran disponibles en la página web corporativa en [este enlace](#)

6.3. Capital social

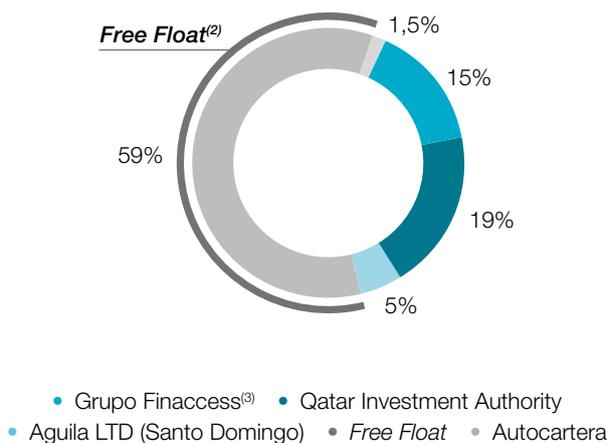
A 31 de diciembre de 2022, el capital social de Colonial estaba compuesto por un total de 539.615.637 acciones, todas ellas pertenecientes a una única clase, que otorgan a todos sus titulares los mismos derechos y que se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Por lo que se refiere a la igualdad de trato entre los accionistas, aparece consagrada en los estatutos sociales, que a su vez no establecen ningún límite en cuanto al número de votos que puede emitir un mismo accionista. Adicionalmente a lo anterior, Colonial cuenta con una política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto conforme a las recomendaciones del *Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas*.

Estructura de capital

La estructura del capital social a 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

▼ Estructura accionarial a 31-12-2022⁽¹⁾



(1) Datos según comunicaciones a la CNMV y comunicaciones recibidas por la sociedad.
 (2) *Free Float*: accionistas con participaciones minoritarias y sin representación en el Consejo de Administración.
 (3) A través de Hofinac BV, Finaccess Capital, S.A. de C.V. y Finaccess Capital Inversores, S.L.



La política de comunicación de Colonial consultarse [aquí](#)

Asimismo, la información actualizada sobre la estructura del capital social se encuentra siempre disponible, tanto en la página web de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA como en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.



Cotización y evolución del capital de Colonial a tiempo real puede consultarse [aquí](#)

6.4. Junta General de Accionistas

La Junta General de Accionistas es la reunión de los accionistas de Colonial, con observancia de las formalidades y los requisitos legalmente establecidos en la Ley de Sociedades de Capital, para deliberar y decidir por mayoría en los asuntos de su competencia, expresando así en forma de acuerdo la voluntad social. A estos efectos, con el objetivo de facilitar el ejercicio de los derechos de asistencia y participación en la Junta General de Accionistas en igualdad de condiciones, Colonial hace públicos en su página web de manera permanente los requisitos y procedimientos de participación, así como el régimen de adopción de acuerdos, que es el mismo que el que establece la Ley de Sociedades de Capital.

A este respecto, cabe tener en cuenta que para que la Junta General pueda acordar válidamente el aumento o la reducción del capital y cualquier otra modificación de los estatutos sociales, la emisión de obligaciones convertibles en acciones o de obligaciones que atribuyan a los obligacionistas una participación en las ganancias sociales, la supresión o la limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación,

la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo, el traslado de domicilio al extranjero o cualquier otro asunto que determine la Ley, si el capital presente o representado supera el cincuenta por ciento, bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta. Sin embargo, se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

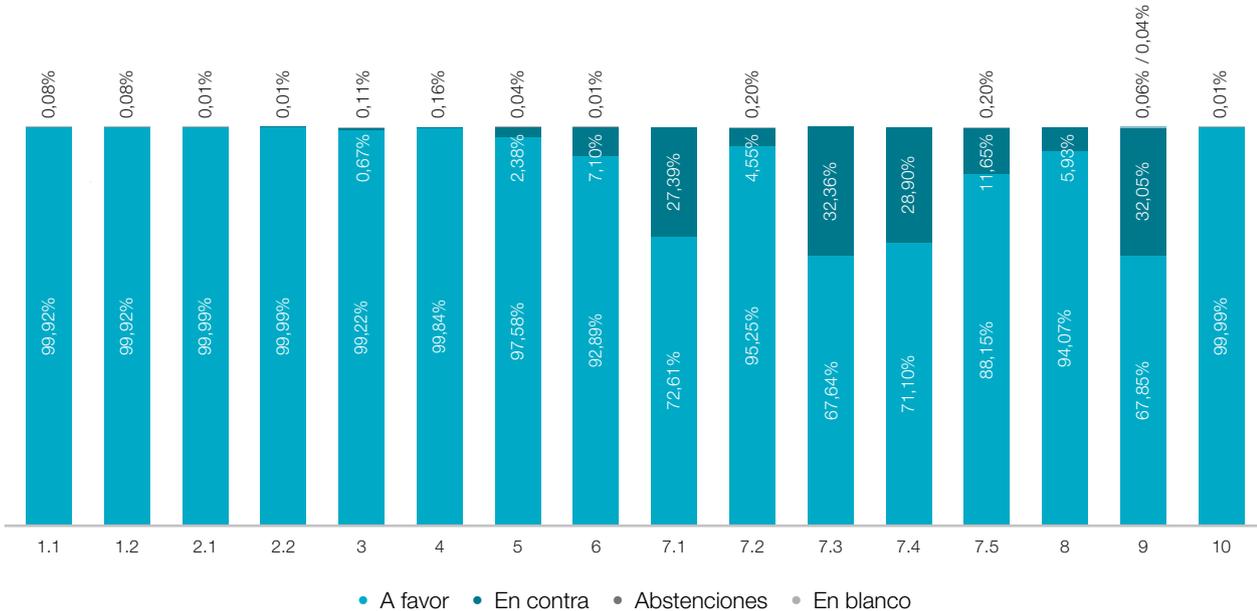
Resultados de la junta celebrada en 2022

En el año 2022, la Junta General de Accionistas se reunió con carácter ordinario el 21 de junio, y se aprobó la totalidad de los acuerdos que el Consejo de Administración sometió a su aprobación. Sin perjuicio de que toda la documentación relativa al contenido de las propuestas sometidas a aprobación y los resultados de las votaciones se encuentran disponibles en la página web de Colonial, los principales indicadores son los siguientes:

JGO 21 junio 2022

Datos de asistencia	216 accionistas: 82,20% del capital social
Principales acuerdos	Enlace al orden del día
Propuestas adicionales a cargo de los accionistas	No
Intervenciones de los accionistas	Intervino 1 accionista
Retransmisión en directo en la web	Sí
Media de votos a favor	La media de votos a favor fue del 90,38%. El detalle de cada uno de los puntos puede verse en el gráfico que figura a continuación.

▼ Resultados de votaciones JGO 2022



Sin perjuicio de que todas las propuestas sometidas a la Junta General Ordinaria fueron aprobadas, las propuestas 7.3 y 9 contaron con una oposición superior al 30%. La propuesta 7.3 se corresponde con la propuesta de reelección de D. Juan Carlos García Cañizares como consejero de la sociedad y la propuesta 9 es la votación con carácter consultivo del Informe Anual de Remuneraciones correspondiente al ejercicio 2021.

En relación con la reelección de D. Juan Carlos García Cañizares, se puso a disposición de los señores accionistas un informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el que se justificaba la propuesta y que incluía una descripción detallada de su perfil académico y profesional, concluyendo la citada comisión que el Sr. García Cañizares reúne los conocimientos, habilidades y competencias específicas, así como que cuenta con la experiencia y méritos necesarios y reúne los requisitos de

honorabilidad, idoneidad, solvencia, disponibilidad y compromiso con las funciones propias del cargo de consejero de Colonial.

Por lo que se refiere a la votación con carácter consultivo del Informe Anual de Remuneraciones correspondiente al ejercicio 2021, dicho informe se realizó en formato libre al objeto de proporcionar una información más concreta y detalla la forma en que se aplicó la política de remuneraciones vigente durante el año 2021 y la forma en la que está previsto aplicar la política de remuneraciones durante el ejercicio 2022. En este sentido, la política de remuneraciones vigente para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 fue aprobada en la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 con un 88,74% de votos a favor bajo el punto octavo del orden del día.

6.5. Consejo de Administración

6.5.1 Aspectos más destacados

Colonial cuenta con un consejo de administración y unas comisiones equilibradas, diversas y efectivas que aplican diversas prácticas que garantizan el buen funcionamiento de los distintos órganos de administración.

I. Composición y funcionamiento



Tamaño adecuado: 11 miembros.



Duración del mandato: 4 años.



Separación de cargos presidente/CEO.



Presidente no ejecutivo.



Nivel de asistencia individual superior al 90%, muestra gran compromiso de los consejeros.



Programas de formación continua y bienvenida a consejeros.





II. Independencia del Consejo de Administración



Nivel de independencia: 36%.

Nivel de independencia considerando un consejero como microdominical: 45%.^(*)



Comisiones de Auditoría, Nombramientos y Retribución, y Sostenibilidad: 100% no ejecutivos y presididas por independientes.



Comisiones con alto porcentaje de independencia:

- > Comisión de Auditoría: 100% independientes.
- > Comisión de Nombramientos y Retribución: 60% independientes / 80% independientes incluyendo microdominical.
- > Comisión de Sostenibilidad: 80% independientes.



Antigüedad media de los consejeros independientes: 6,5 años.

^(*) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical).

III. Diversidad



Diversidad de género: el 40% de los consejeros no ejecutivos son mujeres.



Todas las comisiones asesoras del Consejo están presididas por mujeres.



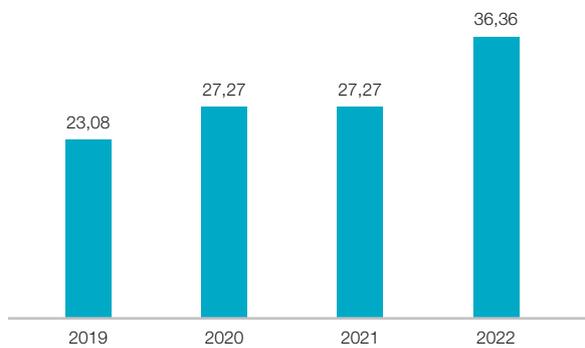
Adecuado balance de diversidad de conocimiento y *expertise* en el Consejo.



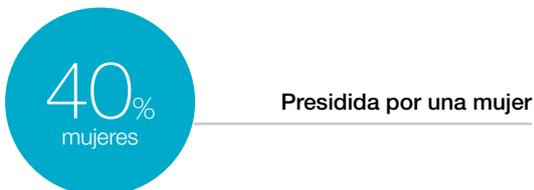
Siete nacionalidades distintas.

▼ Consejo de Administración

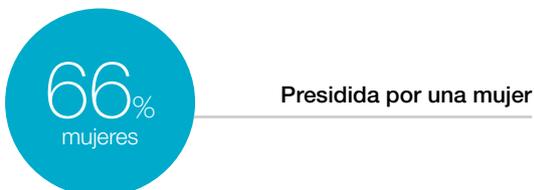
% Mujeres sobre el total de consejeros



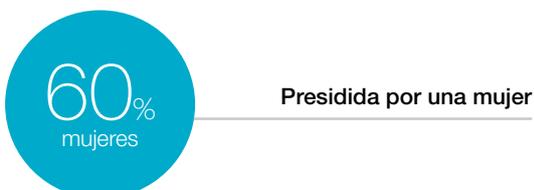
▼ Comisión de Nombramientos y Retribución



▼ Comisión de Auditoría y Control



▼ Comisión de Sostenibilidad



Asimismo, el porcentaje de mujeres sobre el total de consejeros no ejecutivos es del 40%.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se ha señalado previamente, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General que se celebrará el 15 de junio de 2023 el nombramiento de una nueva consejera independiente.

6.5.2 Normativa interna

El **Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial**, de conformidad con los estatutos sociales de la compañía, se halla investido de las más amplias facultades para todo lo referente a la administración, representación y gestión de la sociedad, y le corresponden todas las facultades no atribuidas por la ley o por los estatutos sociales a la Junta General de Accionistas.

En virtud de lo anterior, el Reglamento del Consejo de Administración establece que corresponden al Consejo de Administración, sin posibilidad de delegación, la determinación de las políticas y estrategias generales de la sociedad, entre las que se encuentra la política de responsabilidad social corporativa, la aprobación de la política de inversiones y financiación, el plan estratégico o de negocio, los objetivos de gestión y presupuesto anuales, y la política relativa a las acciones propias, así como la determinación de la política de gobierno corporativo de la sociedad y del Grupo y la política de dividendos. Asimismo, el Consejo de Administración determinará la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificará los principales riesgos de la sociedad e implantará y supervisará los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y la competitividad de la sociedad, y adoptará las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo.

Por lo que respecta a la composición del Consejo de Administración, así como al procedimiento de nombramiento de sus miembros, la evaluación de su desempeño y las propuestas y medidas de mejora sobre la gestión y administración de la sociedad, están determinados por la Ley de Sociedades de Capital y los estatutos sociales, sin perjuicio del compromiso con las recomendaciones de buen gobierno corporativo emanadas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En el ejercicio de sus funciones, el Consejo actúa con unidad de propósito e independencia de criterio, y dispensa el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guía por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la sociedad. Asimismo, en la búsqueda del interés social, además del respeto a las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, el Consejo de Administración procura conciliar el propio interés social con los legítimos intereses de sus empleados, proveedores, clientes y restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la sociedad en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

En relación con lo anterior, Colonial tiene disponible en su página web corporativa los siguientes documentos:

- > [Estatutos sociales](#)
- > [Reglamento de la Junta General de Accionistas](#)
- > [Reglamento del Consejo de Administración](#)
- > [Política de selección y diversidad](#)
- > [Política de cumplimiento y prevención penal](#)
- > [Política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto](#)
- > [Requisitos y procedimientos 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](#)
- > [Código ético](#)
- > [Política de autocartera](#)
- > [Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante](#)
- > [Política de responsabilidad social corporativa](#)
- > [Plan de igualdad](#)
- > [Reglamento del Canal Ético](#)
- > [Política de cumplimiento](#)
- > [Política anticorrupción](#)
- > [Política criterios ESG proveedores](#)



6.5.3 Clasificación de los consejeros

A 31 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de Colonial estaba compuesto por:

> **45% de consejeros dominicales, 5 de 11.**

Dos de los cuales representan a Qatar Investment Authority (19% del capital social de Colonial), dos representan a Finaccess (15% del capital social de Colonial) y uno representa a Águila LTD (7% del capital social de Colonial).

> **36% de consejeros independientes, 4 sobre 11.**

45% de consejeros independientes según estándares internacionales (independientes + microdominicales.⁽¹⁾)

Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical), de forma que el número de consejeros independientes de la compañía ascendería al 45% y superaría a los dominicales.

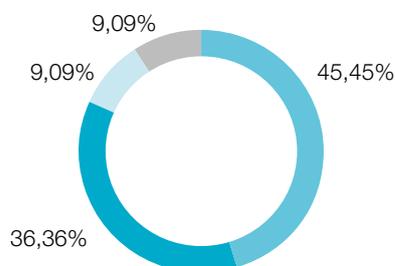
> **9% de consejeros ejecutivos, 1 sobre 11.**

> **9% de consejeros otros externos, 1 sobre 11.**

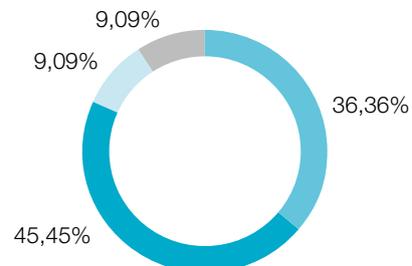
No obstante, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General que se celebrará el 15 de junio de 2023 el nombramiento de una nueva consejera independiente y el nombramiento de un nuevo consejero dominical.

Desde el 1 de mayo de 2022, el presidente del Consejo de Administración ha cesado sus funciones ejecutivas y ha sido recalificado como "otro externo". Por tanto, a partir de dicha fecha, el Consejo de Administración de Colonial está compuesto por un consejero ejecutivo y diez consejeros externos.

▼ **Tipología de consejeros**



▼ **Tipología de consejeros incluyendo consejero microdominical**



• Dominicales • Independientes • Otro externo • Ejecutivo

(1) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical).

6.5.4 Composición del Consejo de Administración

Tal y como establece la legislación vigente, los consejeros son nombrados por la Junta General de Accionistas o, en caso de vacante anticipada, directamente por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación, hasta la celebración de la siguiente junta general. De conformidad con lo anterior, el procedimiento y los criterios que deben seguirse en la designación y reelección de candidatos a consejero se encuentran sujetos

a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los estatutos sociales y el Reglamento del Consejo de Administración.

A 31 de diciembre de 2022, la composición del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA era la siguiente:

Nombre	Categoría de consejero	Cargo en el Consejo	Fecha del primer nombramiento	Fecha del último nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Otro externo	Presidente	19/06/2008	21/06/2022
D. Pedro Viñolas Serra	Ejecutivo	Consejero delegado y vicepresidente	18/07/2008	21/06/2022
D. Luis Maluquer Trepas	Independiente	Consejero	31/07/2013	21/06/2022
D.ª Ana Peralta Moreno	Independiente	Consejera	14/06/2019	14/06/2019
D.ª Ana Bolado Valle	Independiente	Consejera	14/06/2019	14/06/2019
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Independiente	Consejera	24/01/2019	14/06/2019
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Dominical	Consejero	12/11/2015	30/06/2020
D. Adnane Mousannif	Dominical	Consejero	28/06/2016	30/06/2020
D. Carlos Fernández González	Dominical	Consejero	28/06/2016	30/06/2020
D.ª Begoña Orgambide García	Dominical	Consejera	27/09/2022	27/09/2022
D. Juan Carlos García Cañizares	Dominical / Microdominical	Consejero	30/06/2014	21/06/2022
D. Francisco Palá Laguna		Secretario no consejero	13/05/2008	13/05/2008
D.ª Nuria Oferil Coll		Vicesecretaria no consejera	12/05/2010	12/05/2010

El 28 de febrero de 2022, Colonial informó del acuerdo del Consejo de Administración relativo al cese de las funciones ejecutivas del presidente del Consejo de Administración con efectos el 30 de abril de 2022 y su continuidad como presidente no ejecutivo en la categoría de "otro externo". En virtud de lo anterior, la figura de consejero coordinador dejó de ser necesaria, con lo que se acordó igualmente prescindir de ella con efectos el 30 de abril de 2022.

El 27 de septiembre de 2022, se designó por cooptación a Doña Begoña Orgambide García como nuevo miembro del Consejo de Administración de la sociedad con la

calificación de consejera dominical, a propuesta del accionista significativo Grupo Finaccess, para cubrir la vacante existente en el Consejo de Administración tras el fallecimiento de D. Javier López Casado a finales del mes de agosto de 2022.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se ha señalado previamente, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General que se celebrará el 15 de junio de 2023 el nombramiento de una nueva consejera independiente y el nombramiento de un nuevo consejero dominical.



6.5.5 Diversidad y matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración

La designación o reelección de candidatos a consejero se realiza en cumplimiento de la política de selección y diversidad de Colonial y se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria.

De conformidad con la política de selección y diversidad, la selección de los candidatos a consejero requiere de un análisis previo de las necesidades de la sociedad realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR). En dicho proceso se buscarán personas que reúnan los requisitos de capacidad, cualificación y honorabilidad profesional y personal establecidos en la política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la integración en el Consejo de Administración de consejeros con diversidad de formación y experiencia profesional, capacidades, conocimientos, edad y género, así como que no adolezcan de ningún tipo de sesgo implícito que pueda implicar discriminación alguna, entre otras, por razones de sexo, edad o capacidades diversas, todo ello en el mejor interés de la sociedad.

En el marco de la verificación del cumplimiento de la política de selección y diversidad de Colonial, durante 2022 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño, todo ello en el marco de diferentes procesos de selección. En virtud de lo anterior, al objeto de seguir promoviendo una composición diversa y adecuada a las necesidades del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informó favorablemente al Consejo de Administración sobre el nombramiento de Doña Begoña Orgambide García como consejera dominical

de la sociedad, de tal manera que el número de mujeres representadas en el Consejo de Administración ha seguido incrementándose hasta alcanzar el 36%. Adicionalmente, siguiendo la normativa comunitaria y las recomendaciones de gobierno corporativo, el Consejo de Administración ha propuesto a la Junta General que se celebrará el 15 de junio de 2023 el nombramiento de una nueva consejera independiente, todo ello con el objetivo de contar en el año 2024 con un mínimo de mujeres del 40% en el Consejo de Administración. Asimismo, hay que destacar que el Comité de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Sostenibilidad están presididos por consejeras, y la participación de estas en dichas comisiones alcanza los porcentajes del 66%, 40% y 60%, respectivamente. Asimismo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones analizó la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en los textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.

Cabe añadir que, aunque a 31 de diciembre de 2022 la directiva se encontraba pendiente de su trasposición al derecho español, Colonial cumple con los objetivos marcados por la Directiva (UE) 2022/2381 del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 noviembre de 2022, en su artículo 5: "Objetivos en materia de equilibrio de género en los Consejos de Administración":

- Que los miembros del sexo menos representado ocupen como mínimo el 40% de los puestos de administrador no ejecutivo => **Colonial alcanza el 40% de mujeres.**
- Que los miembros del sexo menos representado ocupen como mínimo el 33% del total de puestos de administrador, incluidos los de administrador tanto ejecutivo como no ejecutivo => **Colonial supera el mínimo llegando a un 36,36% de mujeres.**

A continuación, se incluye la matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración:

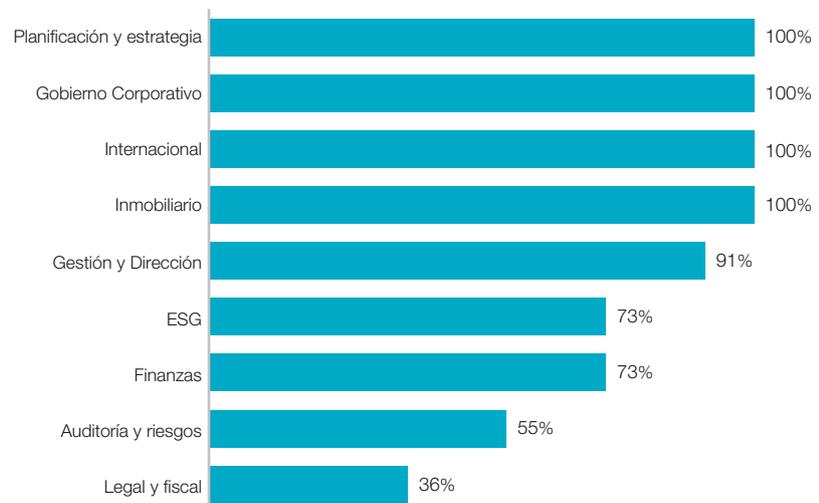
▼ Ámbitos de *expertise*/conocimiento

Consejero	Clasificación	Inmobil.	Internac.	Gestión y dirección	Finanzas	Auditoría y riesgos	ESG	Gobierno corporat.	Legal y fiscal	Planific. y estrat.
J. J. Brugera Presidente	Otro externo	✓	✓	✓			✓	✓		✓
P. Viñolas CD y VP	Ejecutivo	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
Sheikh Ali Jassim	Dominical	✓	✓	✓	✓			✓		✓
A. Mousannif	Dominical	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
J. C. García	Dominical/ Microdominical(*)	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
C. Fernández	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
B. Orgambide	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
S. Alonso-Castrillo	Independ.	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓
L. Maluquer	Independ.	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
A. Bolado	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
A. Peralta	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
		100%	100%	91%	73%	55%	73%	100%	36%	100%

(*) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical).

De la matriz de competencias anterior se desprende que el *expertise*/conocimiento que más reúnen los consejeros de Colonial son los ámbitos de planificación y estrategia, gobierno corporativo y sectorial (inmobiliario) e internacional, seguido de experiencia en gestión y dirección de empresas y sostenibilidad.

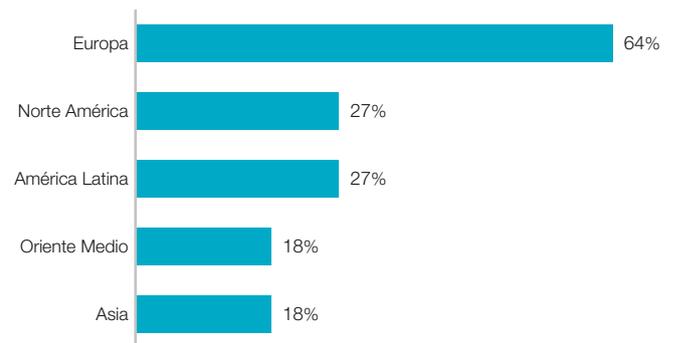
▼ Ámbitos de *expertise*/conocimiento





En cuanto a experiencia internacional, cabe destacar que Europa y América (Norteamérica y América Latina) son los continentes donde mayor experiencia de trabajo muestran los consejeros.

▼ Experiencia internacional



6.5.6 Funcionamiento del Consejo de Administración

A 31 de diciembre de 2022, Colonial contaba con un consejero ejecutivo que ejercía el cargo de consejero delegado, que a su vez es vicepresidente del Consejo de Administración. El presidente del Consejo de Administración tenía todas las facultades recogidas en la ley y el Reglamento del Consejo de Administración; por su parte, el consejero delegado tiene delegadas todas las facultades delegables de acuerdo con la ley, y en su condición de vicepresidente podrá desempeñar las funciones del presidente en caso de ausencia de este.

A 30 de abril de 2022, el presidente del Consejo de Administración cesó en sus funciones ejecutivas y dejó de ser necesaria la figura del consejero coordinador que exige la ley, con lo que se acordó prescindir de la figura del consejero coordinador.

Por lo que se refiere a los perfiles académicos y profesionales de los consejeros, así como su participación en el capital social de la compañía, se encuentran permanentemente disponibles en la página web y puede accederse a ellos entrando a cada uno de los nombres de los consejeros en el siguiente [enlace](#).

6.5.7 Derecho de información de los consejeros

Los consejeros del Grupo Colonial se hallan investidos de las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la sociedad, para examinar sus libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, y para inspeccionar todas sus instalaciones. A este respecto, tienen a su disposición, entre otros medios, aplicaciones y herramientas informativas donde poder acceder en cualquier momento a toda la información relativa al Consejo de Administración, sus comisiones, planes de actualización, píldoras informativas, actas aprobadas y firmadas, y novedades legislativas, entre otros contenidos.

6.5.8 Plan de actualización y formación a consejeros

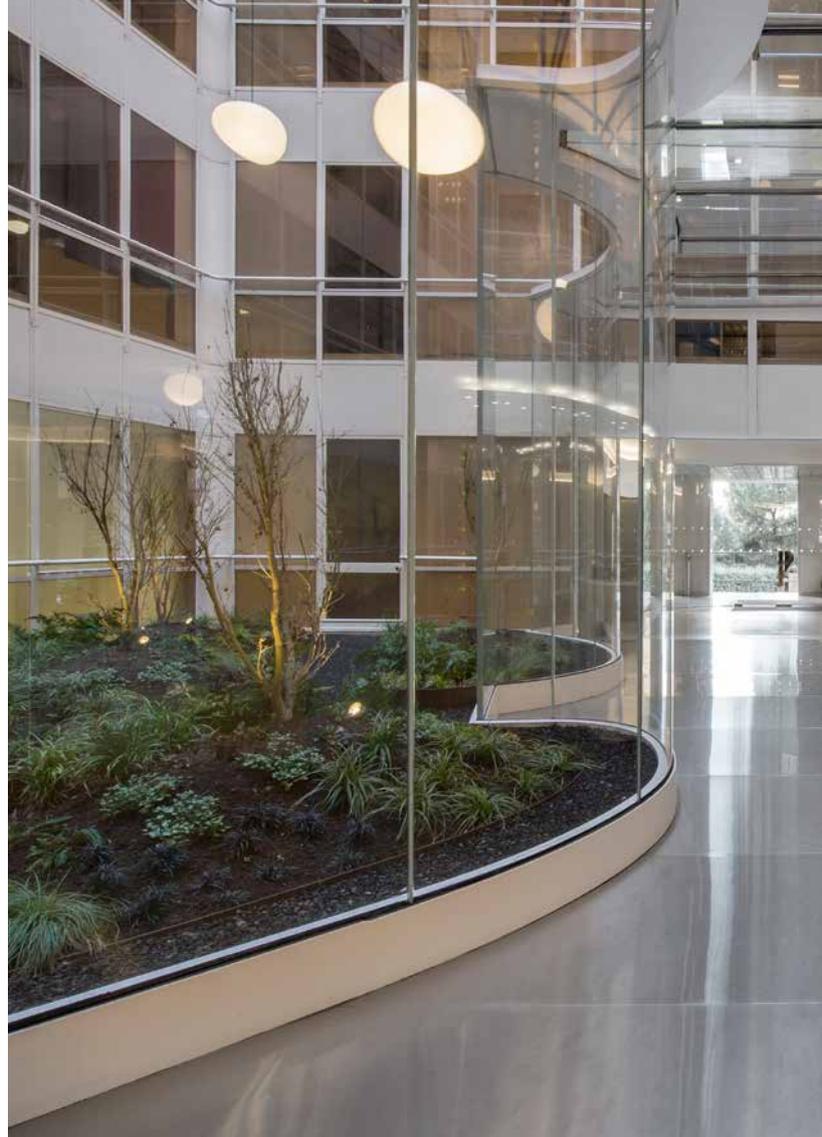
Con el propósito de desarrollar y potenciar el conocimiento colectivo del máximo órgano de gobierno en temas económicos, ambientales y sociales, Grupo Colonial dispone del **Plan de Actualización al Consejo**, desarrollado bajo el liderazgo de la presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y en colaboración con la Unidad de Gobierno Corporativo, con el objeto de informar acerca de las nuevas tendencias surgidas en el sector y que están produciendo efectos disruptivos en el negocio inmobiliario.

En este sentido, con carácter anual se establece un plan de actualización y formación dirigido a los consejeros de la sociedad que recoge las diferentes fechas, contenidos, destinatarios y ponentes del mismo.

Las sesiones del plan de actualización, dependiendo de la materia, son impartidas por miembros del equipo directivo de Colonial o por profesionales externos de reconocido prestigio. Para el ejercicio 2023 está previsto que se realicen un total de cinco sesiones de actualización o formativas, en las que se tratarán cuestiones de temática variada, desde aquellas de carácter macroeconómico a aspectos más concretos de la actividad de Colonial; todo ello, sin perjuicio de que el entorno en el que opera Colonial recomiende realizar alguna formación adicional. En este sentido, a propuesta de la Comisión de Sostenibilidad se ha acordado que se realicen dos sesiones formativas concretas de temática ESG.

Durante el año 2022 se han realizado las siguientes dos sesiones formativas:

- > “Investor Relations Management & Strategy” (22 de septiembre de 2022).
- > “Situación del mercado inmobiliario en París” (13 de octubre de 2022).



6.5.9 Evaluación del desempeño del Consejo de Administración y de las comisiones

Atendiendo al espíritu de mejora permanente que Colonial persigue en el cumplimiento de sus funciones de gobierno corporativo, y ampliando las exigencias que por norma o recomendación de buenas prácticas son aplicables a las entidades cotizadas, el Consejo de Administración evalúa una vez al año su calidad y su eficiencia, el funcionamiento y la composición de sus comisiones, la diversidad en la composición y competencias del Consejo, y el desempeño del presidente, del consejero delegado y del secretario del Consejo.

Por lo que se refiere al proceso de evaluación, Colonial ha encomendado a Georgeson, en su condición de experto independiente, la evaluación del Consejo y sus comisiones en cuanto a su composición, funcionamiento y competencias. Georgeson remitió a los miembros del Consejo de Administración un cuestionario de evaluación, que fue contestado por los consejeros. Con base en las respuestas de estos, Georgeson ha elaborado un informe de conclusiones que analiza las respuestas de los consejeros y sugiere las oportunas recomendaciones de mejora. Tras la evaluación realizada, el Consejo de Administración aprobó los informes de evaluación correspondientes al Consejo, a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a la Comisión de Sostenibilidad.



6.5.10 Conflictos de intereses

En relación con la regulación de los potenciales conflictos de interés, a Colonial le es de aplicación lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, que establece que los administradores deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en los que ellos mismos o una persona vinculada tengan un conflicto de intereses, directo o indirecto. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto 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 les 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, también de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, 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, y, en particular, el consejero deberá abstenerse de:

- a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquellas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.
- b) Utilizar el nombre de la sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas.
- c) Hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la sociedad, con fines privados.

- d) Aprovecharse de las oportunidades de negocio de la sociedad.
- e) Obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la sociedad y su Grupo asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía.
- f) Desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero, conforme la definición legal existente.

Lo expuesto anteriormente tiene carácter imperativo y no puede ser modificado por la sociedad en sus estatutos; no obstante, la normativa también prevé un régimen de dispensa en virtud del cual la sociedad podrá dispensar las prohibiciones anteriores en casos singulares autorizando la realización por parte de un administrador o una persona vinculada de una determinada transacción con la sociedad, el uso de ciertos activos sociales, el aprovechamiento de una concreta oportunidad de negocio, la obtención de una ventaja o remuneración de un tercero.

La referida 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 diez por ciento de los activos sociales. En los demás casos, la autorización también podrá ser otorgada por el Consejo de Administración siempre que quede garantizada la independencia de los miembros que la conceden respecto del administrador 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.

Por último, la obligación de no competir con la sociedad solo podrá ser objeto de dispensa en el supuesto de que no quepa esperar daño para la sociedad o el que quepa esperar se vea compensado por los beneficios que esta prevé obtener. La dispensa se concederá mediante acuerdo expreso y separado de la Junta General.

Con carácter anual, los consejeros informan sobre las posibles situaciones de conflicto de interés que bien ellos mismos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con la sociedad, y en el caso de que exista alguna se informa de las mismas en la memoria financiera, dentro del *Informe Anual de Gobierno Corporativo*. En lo concerniente al ejercicio 2022, no se han producido situaciones de conflicto de interés.

6.5.11 Principales actuaciones del Consejo de Administración durante el ejercicio 2022

En relación con el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2022, el Consejo, ha realizado, entre otras, las siguientes actividades:

A) Gestión ordinaria

- > Llevar a cabo el seguimiento de la gestión ordinaria de la sociedad y de la evolución de los negocios y proyectos.
- > Coordinar el desarrollo de la actividad en interés de la sociedad y de sus participadas.
- > Evaluar y aprobar, a la vista del informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el propio funcionamiento del Consejo de Administración, de sus comisiones y el desempeño de sus funciones por el presidente, el consejero delegado y el secretario del Consejo de Administración. Asimismo, evaluar las sugerencias de mejora presentadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- > Supervisar las comisiones del Consejo.
- > Valorar la razonabilidad y congruencia del dividendo propuesto y proceder a la ejecución del pago.
- > Tomar razón del plan de sucesión del presidente del Consejo de Administración y del consejero delegado y ejecutar el proceso de sustitución de la presidencia ejecutiva del Consejo de Administración por una presidencia no ejecutiva.
- > Acordar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección y el nombramiento del Sr. Viñolas Serra como consejero delegado y vicepresidente ejecutivo de la sociedad.
- > Proponer, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección y nombramiento de D. Juan José Brugera, D. Pedro Viñolas Serra, D. Carlos Fernández González, D. Adnane Mousannif, D. Juan Carlos García Cañizares y D. Luis Maluquer Trepas como miembros de la Comisión Ejecutiva de la sociedad.
- > Acordar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento por cooptación de D.ª Begoña Orgambide García como consejera dominical de la sociedad en representación del Grupo Finaccess, tras el fallecimiento del consejero dominical D. Javier López Casado.



- > Formular las cuentas anuales, los informes de gestión individuales y consolidados y la propuesta de aplicación de resultado correspondientes al ejercicio 2021, así como la información financiera relativa al primer trimestre del año 2022, la información financiera semestral y el informe financiero anual. Asimismo, tomar razón, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022.
- > Analizar y aprobar operaciones para la adquisición y venta de inmuebles.
- > Realizar el seguimiento de las relaciones institucionales de la sociedad, las reuniones con analistas e inversores, así como de la evolución de la cotización.
- > Acordar la renovación del programa de pagarés de la sociedad por un saldo vivo máximo de 500 millones de euros.
- > Realizar el seguimiento de la conversión de las emisiones de bonos de la sociedad en bonos verdes.

B) Gobierno corporativo

- > Llevar a cabo el seguimiento de las recomendaciones del *Código de buen gobierno* y aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, los textos de la Política de Autocarera y la Política de Tratamiento y Difusión de Información Privilegiada.
- > Informar sobre la propuesta y aprobar la remuneración variable del presidente y el consejero delegado.
- > Aprobar la retribución variable para el equipo directivo.
- > Aprobar los objetivos para el ejercicio 2022 de los consejeros ejecutivos.
- > Aprobar, de conformidad con la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y de acuerdo con la liquidación del plan de entrega de acciones, el número de acciones que corresponde a cada beneficiario para el segundo ciclo.



- > Acordar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la determinación de los términos y condiciones particulares relativos al segundo ciclo del plan de acciones.
- > Emitir, a propuesta del Comité de Auditoría y Control, el *Informe Anual de Gobierno Corporativo*.
- > Emitir, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el informe anual de retribuciones de los consejeros.
- > Convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2022, presentar los informes y propuestas de acuerdos que, conforme a lo previsto en la vigente Ley de Sociedades de Capital y en los estatutos sociales, debe elaborar el Consejo de Administración para el conocimiento y la aprobación, en su caso, por la Junta General de Accionistas, entre ellas, el informe justificativo sobre la competencia, experiencia y méritos de los consejeros D. Juan José Brugera, D. Pedro Viñolas Serra, D. Juan Carlos García Cañizares, D. Javier López Casado y D. Luis Maluquer, para su reelección como consejeros por la Junta General de la sociedad, y el informe sobre la propuesta de modificación de la política de remuneraciones de los consejeros de la sociedad.
- > Aprobar, a propuesta del Comité de Auditoría y Control, la política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante, así como la política de autocartera.
- > Fomentar la política de ESG (Environment, Social and Governance). La sociedad sigue manteniendo calificaciones en materia ESG que certifican los más altos estándares de *reporting* en ESG.

C) Información financiera y no financiera

- > Aprobar la información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente y, en particular, formular las cuentas anuales y presentarlas a la Junta General de Accionistas.
- > Aprobar el informe no financiero integrado.

D) Sistemas de gestión y control de riesgos

- > Aprobar el informe de la política de control y gestión de riesgos, los objetivos de gestión y el presupuesto anual.
- > Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, la actualización del mapa de riesgos de la sociedad.

E) Otros

- > Distribuir el calendario tentativo de reuniones ordinarias para el ejercicio 2023.

6.5.12 Asistencia individualizada de los consejeros

En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de asistencia de manera presencial o por delegación de los miembros del Consejo de Administración de Colonial a las reuniones del Consejo de Administración, de la Comisión Ejecutiva, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, del

Comité de Auditoría y Control, y de la Comisión de Sostenibilidad durante el ejercicio 2022. Los resultados que se muestran a continuación ponen en evidencia el gran compromiso asumido por cada uno de los consejeros. La media de asistencia fue del 98%.

	Consejo	Comisión Ejecutiva	CNR ⁽¹⁾	Comité de Auditoría y Control	Comisión de Sostenibilidad
Número de reuniones	10	0	10	10	3
Consejero					
D. Juan José Brugera Clavero	100%	n. a.	–	–	–
D. Pedro Viñolas Serra	100%	n. a.	–	–	–
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	100%	–	–	–	–
D. Adnane Mousannif	100%	n. a.	90% ⁽²⁾	–	100%
D. Juan Carlos García Cañizares	90% ⁽³⁾	n. a.	90% ⁽⁴⁾	–	–
D. Carlos Fernández González	90% ⁽⁵⁾	n. a.	–	–	–
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	100%	–	100%	–	100%
D. Luis Maluquer Trepas	100%	n. a.	90% ⁽⁶⁾	100%	100%
D.ª Ana Bolado Valle	100%	–	100%	100%	100%
D.ª Ana Peralta Moreno	100%	–	–	100%	100%
D.ª Begoña Orgambide García	100%	–	–	–	–

(1) CNR: Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

D. Javier López Casado cesó en su cargo el 27 de agosto de 2022 y asistió al 100% de las reuniones del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría y Control celebradas hasta dicha fecha.

D.ª Begoña Orgambide García fue nombrada consejera el 27 de septiembre de 2022 y ha asistido a todas las reuniones del Consejo celebradas en el ejercicio 2022 desde su nombramiento.

(2) D. Adnane Mousannif ha asistido a todas las reuniones de la CNR del ejercicio 2022, a excepción de la celebrada el 16 de febrero.

(3) D. Juan Carlos García Cañizares ha asistido a todas las reuniones celebradas a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 27 de septiembre de 2022, habiendo delegado su voto en el presidente.

(4) D. Juan Carlos García Cañizares ha asistido a todas las reuniones de la CNR del ejercicio 2022, a excepción de la celebrada el 23 de marzo.

(5) D. Carlos Fernández González ha asistido a todas las reuniones celebradas a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 14 de noviembre de 2022 habiendo delegado su voto en la consejera D.ª Begoña Orgambide García.

(6) D. Luis Maluquer Trepas ha asistido a todas las reuniones de la CNR, a excepción de la celebrada el 7 de junio de 2022, habiendo delegado su representación y voto en la presidenta de la CNR.

6.6. Comisiones del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ha constituido cuatro comisiones: la Comisión Ejecutiva, el Comité de Auditoría y Control (CAC), la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) y la Comisión de Sostenibilidad.

6.6.1 Comisión Ejecutiva

Haciendo uso de las facultades conferidas por la normativa aplicable, el Consejo de Administración de Colonial tiene constituida la Comisión Ejecutiva, en la que delega permanentemente la totalidad o parte de sus facultades, salvo las indelegables.

Dicha Comisión se rige por lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y tiene la siguiente composición:

Nombre	Cargo	Carácter
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal	Ejecutivo
D. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical/microdominical(*)
D. Carlos Fernández González	Vocal	Dominical
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independiente

(*) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente uno de los actuales consejeros dominicales que representa a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical).

Durante el ejercicio 2022 no se ha celebrado ninguna reunión de la Comisión Ejecutiva.

6.6.2 Comité de Auditoría y Control (CAC)

La función principal del Comité de Auditoría y Control es dar apoyo al Consejo de Administración en todas sus tareas de supervisión mediante revisiones regulares del proceso de preparación de información económica y financiera, de la eficacia del control interno de la sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría; todo ello, sin quebrantar su independencia.

Ello incluye la elevación al Consejo de Administración de un informe sobre la política de control y gestión de riesgos



en el que se identifiquen, al menos, los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros, entre otros, los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales. Asimismo, dentro de la función de supervisión de las reglas de los códigos internos de conducta y de las políticas y reglas en materia medioambiental y social, se incluye la evaluación de los riesgos no financieros, incluidos aquellos que tienen que ver con el cumplimiento del Código Ético.

A 31 de diciembre de 2022, el Comité de Auditoría y Control (CAC) estaba compuesto por los siguientes consejeros:

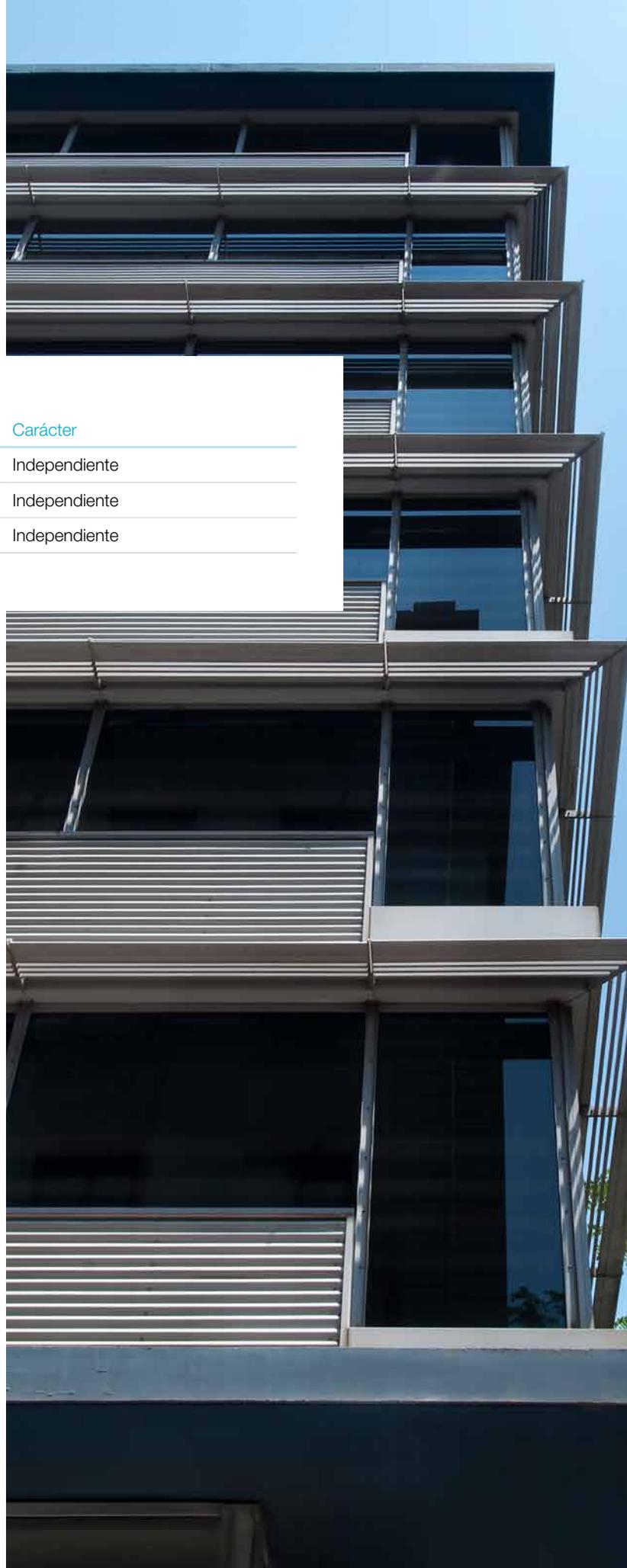
Nombre	Cargo	Carácter
D. ^a Ana Peralta Moreno	Presidenta	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independiente
D. ^a Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente

A este respecto, el 30 de agosto de 2022, Colonial comunicó a través del trámite OIR el fallecimiento de Don Javier López Casado, consejero dominical, que también ejercía el cargo de vocal del Comité de Auditoría y Control.

En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, el presidente del Comité las convoca con una antelación adecuada, y los consejeros asisten con regularidad a las sesiones y, en los casos en que, por causa justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro consejero, incluyendo instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2022 han asistido personalmente la totalidad de los miembros del Comité al 100% de las sesiones. Por otro lado, se facilita a los miembros del Comité, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar, con lo que se fomenta su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros del Comité, han asistido a todas las reuniones convocadas el responsable de la auditoría interna y la directora de Asesoría Jurídica y Cumplimiento Normativo y vicesecretaría del Consejo de Administración. Asimismo, en los casos en los que ha resultado necesario, han asistido como invitados, entre otros, el asesor del Comité, el consejero delegado, la directora general corporativa, la directora financiera y el director de desarrollo corporativo. Por otro lado, representantes del auditor externo PricewaterhouseCoopers (PwC) han asistido a determinadas reuniones del Comité.

Durante el ejercicio 2022, el Comité se ha reunido en diez ocasiones. Las reuniones del Comité se celebraron en formato presencial (5/10) y por medio de videoconferencia (5/10) a través de aplicaciones informáticas como Teams, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración. En cada una de dichas sesiones, el secretario reconoció la identidad de todos los miembros del Comité asistentes a las mismas. En consecuencia, el Comité ha cumplido con el deber de reunirse con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones.



A continuación, se detallan las principales actividades desarrolladas por el Comité de Auditoría y Control durante el ejercicio 2022:

A) Información económico-financiera

- > El Comité analizó, con carácter previo a su presentación al Consejo de Administración, el proceso de elaboración de la información financiera anual correspondiente al ejercicio 2021, que comprende, entre otros, las cuentas anuales, individuales y consolidadas, y los informes de gestión; la información financiera correspondiente al primer y al tercer trimestre del ejercicio 2022, y el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022.
- > En este proceso, el Comité contó con el apoyo del auditor interno, la directora general corporativa, la directora financiera, el director de desarrollo corporativo, control de gestión y relación con inversores, y el auditor externo.
- > Como parte del compromiso del Grupo para que la información financiera sea precisa, válida, confiable, oportuna, relevante y completa, el Comité ha desempeñado la función de supervisión financiera a través de un proceso continuado durante todo el ejercicio, mediante un seguimiento de la evolución de los principales hitos y magnitudes del balance, así como de la cuenta de resultados y de los informes financieros.
- > El Comité ha supervisado los procesos de elaboración de la correspondiente información financiera atendiendo en todo caso a los criterios contables preestablecidos, la normativa aplicable y cualquier información complementaria que resultase necesaria o conveniente.
- > Por otro lado, el Comité no ha sido ajeno a la problemática suscitada por la situación geopolítica y macroeconómica surgida a raíz del conflicto bélico Rusia-Ucrania, especialmente por la inflación, la subida de los tipos de interés, las valoraciones de los inmuebles y el aumento de costes de los materiales y los retrasos en la cadena de suministros.

B) Sistemas de control interno

- > El Comité, en el marco de sus funciones, ha ejercido la labor de supervisar el correcto funcionamiento y la implementación de los sistemas de control interno establecidos y presentados por el auditor interno de la sociedad, así como los sistemas de gestión de riesgos en el proceso de elaboración de la información financiera, incluidos los riesgos fiscales.
- > El objeto de su análisis ha versado, entre otros aspectos, sobre el control de la información financiera, así como el control de la información no financiera en materia de ESG, el sistema de control de riesgos fiscales y los sistemas de control de riesgos relacionados con la seguridad de los sistemas de información. En este sentido, ha considerado favorables las conclusiones recibidas conforme a los requerimientos establecidos por la normativa de aplicación, de forma que se contribuye a asegurar que la información financiera y no financiera ha sido elaborada de una manera correcta, contando a tal efecto con los procedimientos y controles necesarios. El Comité ha elevado al Consejo de Administración el correspondiente informe con su opinión favorable.
- > En particular, el Comité ha sido debidamente informado sobre el sistema de control interno de la información financiera (SCIIF). En este sentido, tras la realización de los controles correspondientes sin que se detectasen incidencias ni debilidades, se consideró que el sistema de control interno de la información financiera había funcionado correctamente.
- > Por otro lado, a lo largo del ejercicio 2022, el Comité ha sido debidamente informado por el auditor interno de los hechos, actualizaciones y recomendaciones más relevantes puestos de manifiesto en los trabajos desarrollados, en particular, la elaboración del *Manual del Sistema de Control Interno de la Información No Financiera* (SCIINF) con el apoyo de Ernst & Young como asesor externo, y ha confeccionado el informe sobre la política de control y gestión de riesgos que se propuso para su aprobación por el Consejo de Administración.
- > Asimismo, a lo largo del ejercicio 2022, el Comité ha supervisado la actualización del mapa de riesgos corporativo –presentada por el auditor interno– y la evolución de los diferentes riesgos y de los controles adoptados para la mitigación de dichos riesgos, que se han presentado posteriormente al Consejo de Administración.

C) Relaciones con el auditor externo

- > El Comité, a los efectos de garantizar la calidad e integridad de la información financiera, ha establecido las oportunas relaciones con el auditor externo de la sociedad, PriceWaterhouseCoopers (PwC). A estos efectos, representantes del auditor externo han asistido a cinco reuniones del Comité. En el ejercicio de sus funciones, el Comité ha servido de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la sociedad y ha evaluado los resultados de cada auditoría.
- > Del mismo modo, el auditor externo ha prestado servicios distintos de los de auditoría de cuentas de los que se informó debidamente al Comité, incluyendo, por ejemplo, diferentes servicios al amparo de acuerdos de emisión de bonos y contratos de financiación o respecto a la revisión independiente de los indicadores ESG contenidos en el *Informe Anual Integrado*. Los importes devengados se incluyeron en los servicios distintos de los de auditoría externa y fueron autorizados por el Comité.
- > Los responsables del auditor externo han tenido la oportunidad de asistir a diferentes reuniones celebradas por el Comité, que ha tenido en todo momento acceso a información directa sobre su estrategia y plan de trabajo, y el grado de avance del desarrollo de su actividad y de sus hallazgos significativos.
- > Por otro lado, el Comité ha emitido el correspondiente informe favorable sobre la independencia del auditor externo.
- > Asimismo, el Comité ha aprobado la propuesta de reelección del auditor externo para el ejercicio 2023 y se ha responsabilizado del proceso de selección, de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación.
- > Por último, el Comité ha sido informado periódicamente por el auditor externo sobre el desempeño de la sociedad en relación con los riesgos más significativos de la sociedad, entre otros, en materia de gestión integrada de riesgos y sobre el servicio de revisión de los indicadores ESG.

D) Auditoría interna

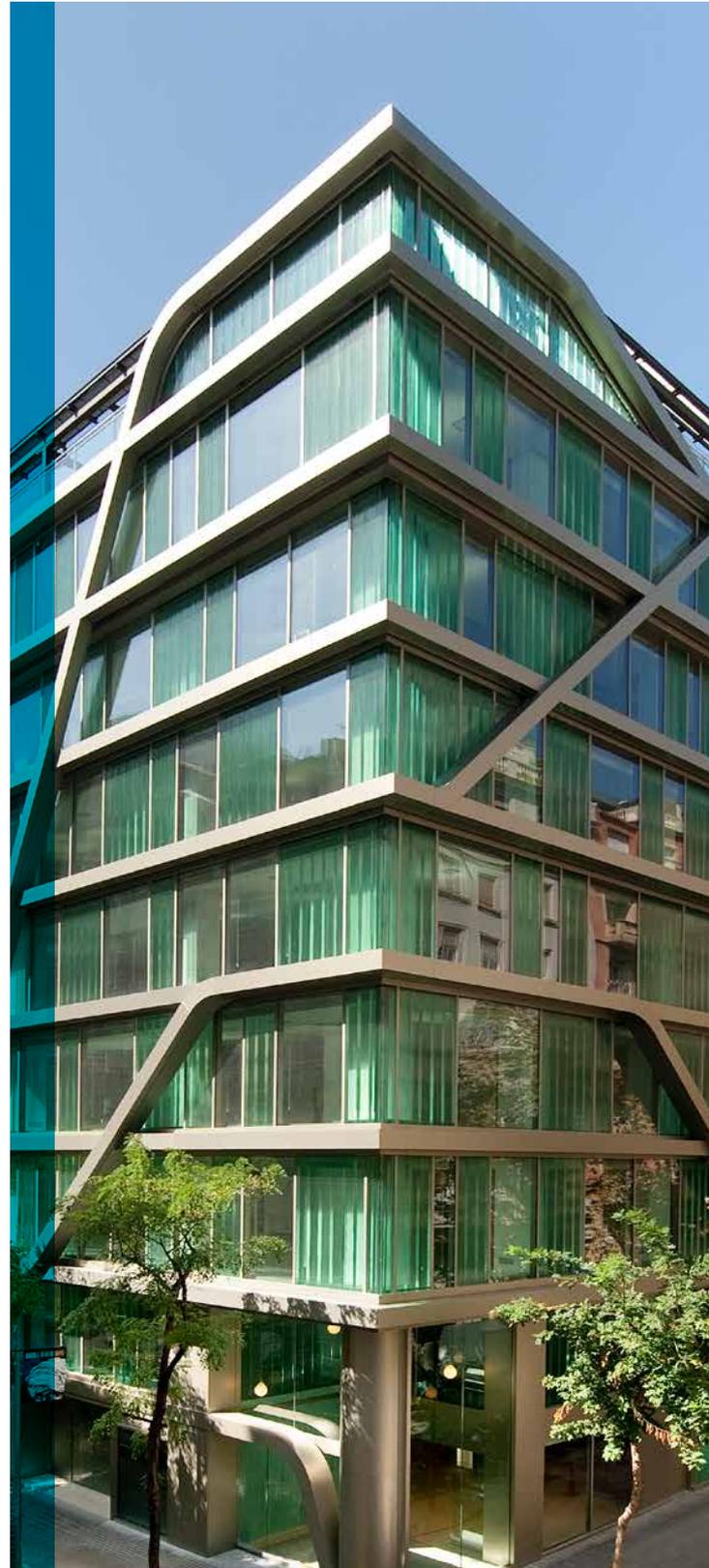
- > El Comité aprobó el Plan Anual de Auditoría Interna previsto para el año 2022.
- > Adicionalmente, el Comité ha supervisado la evolución y el grado de cumplimiento del referido Plan Anual de Auditoría Interna previsto para el año 2022, y ha sido informado regularmente de los ajustes que se estaban llevando a cabo sobre dicho plan. En los informes recibidos por el Comité se hizo hincapié en la estructura del área y su funcionamiento, así como un análisis de las principales actividades realizadas durante el ejercicio 2022 y de las prioridades para el ejercicio 2023. Finalmente, el Comité dio su aprobación a la planificación presentada por el auditor interno.
- > En este sentido, el Comité ha tenido la oportunidad de analizar los resultados de las tareas más significativas desempeñadas por el auditor interno, entre las que se encuentran el seguimiento del sistema de control de la información financiera, la definición del sistema de control interno de la información no financiera, auditorías concretas sobre la contratación de proveedores significativos, auditorías relacionadas con la ocupación de los inmuebles, auditorías relacionadas con contratos de alquiler de clientes, auditorías de los sistemas de control para el cumplimiento de las obligaciones de los regímenes fiscales especiales Socimi en España y SIIC de Francia, así como auditoría del proceso de valoración de activos, entre otros. Adicionalmente, el Comité ha analizado el resultado de trabajos específicos realizados en el ámbito de la ciberseguridad.
- > Asimismo, el Comité ha sido informado y ha realizado el seguimiento del grado de cumplimiento de las recomendaciones realizadas por el auditor interno en sus trabajos.
- > Igualmente, el Comité ha supervisado la coordinación de la auditoría interna de Colonial con la de SFL y ha realizado las correspondientes propuestas para impulsar esa coordinación en el mejor interés del Grupo Colonial.
- > Por último, el auditor interno ha facilitado al Comité diferentes informes sobre la independencia del auditor externo en relación con los servicios de auditoría y no auditoría prestados por PwC al Grupo Colonial durante el ejercicio 2022.

E) Riesgos fiscales

- > El Comité ha dado seguimiento recurrente durante el ejercicio 2022 a las principales cuestiones relacionadas con los riesgos fiscales, supervisando en todo momento la gestión fiscal llevada a cabo por las diferentes áreas responsables. A los efectos de realizar dicho análisis, la dirección financiera de la sociedad presentó a los miembros del Comité el informe fiscal correspondiente al año 2021, a través del cual se presentó un detalle de la contribución tributaria total del Grupo para dicho ejercicio, el detalle de los impuestos soportados y recaudados por zona geográfica y para cada naturaleza de impuesto, así como el cumplimiento de los requisitos requeridos por el régimen fiscal especial Socimi.
- > Asimismo, el Comité ha analizado las recomendaciones de la Fundación Compromiso y Transparencia, que impulsa iniciativas colectivas para promover la transparencia, el buen gobierno y el compromiso social de las empresas, y, en particular, la transparencia fiscal de las empresas del IBEX 35. En este sentido, el Comité ha analizado el informe de transparencia fiscal reforzada presentado por la sociedad en el marco del código de buenas prácticas tributarias.
- > Adicionalmente, sobre la base del informe presentado por la dirección financiera de la sociedad, el Comité ha analizado el mapa de los principales riesgos fiscales, así como los controles existentes en esta materia.

F) Operaciones vinculadas

- > El Comité es responsable de informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración y supervisar el procedimiento interno de la sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.
- > A lo largo del ejercicio 2022, el Comité ha sido debidamente informado sobre potenciales operaciones, habiendo concluido el Comité, tras su análisis, que no constituían operaciones vinculadas.



G) Gobierno corporativo

- > El Comité aprobó, como paso previo para su aprobación por el Consejo de Administración, el *Informe Anual de Gobierno Corporativo* correspondiente al ejercicio 2021.
- > Asimismo, el Comité ha supervisado el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta y ha promovido e impulsado la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos de la sociedad en toda la organización. Adicionalmente, ha supervisado la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés.

H) Cumplimiento normativo

- > El Comité ha mantenido un contacto recurrente con la Unidad de Cumplimiento Normativo, encargada del seguimiento de las actualizaciones normativas, de las novedades legislativas y de la supervisión de los informes de blanqueo de capitales y sobre seguridad realizados por un experto independiente, así como del análisis de aquellas cuestiones que tuvieran que ser objeto de su análisis en materia de protección de datos.
- > Adicionalmente, durante el ejercicio, el Comité ha llevado a cabo un seguimiento de los trabajos de actualización del modelo de prevención de riesgos penales, de los planes de formación y de las políticas corporativas de la sociedad. En este sentido, se acordó informar favorablemente sobre el texto de la Política de Autocartera y la Política de Tratamiento y Difusión de Información Privilegiada para su aprobación por el Consejo de Administración.

I) ESG & Sostenibilidad

- > El Comité ha desempeñado la función de supervisar la información no financiera recogida en el informe anual integrado, con una especial atención a los indicadores ESG.
- > Asimismo, el Comité ha analizado el informe emitido por el auditor externo sobre la revisión de los indicadores ESG del *Informe Anual Integrado 2021*, en el que se incluían, entre otros, los principales puntos de mejora destacados durante el proceso.

J) Actividad de autocartera

- > El Comité ha sido debidamente informado durante todo el ejercicio sobre las operaciones de autocartera realizadas por la sociedad. Asimismo, el Comité informó favorablemente la propuesta de autorización al Consejo de Administración, por parte de la Junta General de Accionistas, para la adquisición de acciones propias en los términos aprobados por esta.



6.6.3 Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR)

Corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR) reportar al Consejo de Administración sobre las propuestas de nombramientos de consejeros dominicales y ejecutivos, y proponer el nombramiento de consejeros independientes, tras la correspondiente evaluación de competencias, conocimientos y experiencia necesarios, atendiendo siempre a los principios de diversidad y equilibrio en su composición. Asimismo, corresponde a la Comisión proponer al Consejo la política de retribuciones de los consejeros, directores y personas que desarrollen funciones de alta dirección.

En relación con su funcionamiento, la CNR se reúne siempre que lo soliciten, al menos, dos 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 Comisión de Nombramientos y Retribuciones queda válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Sus acuerdos se adoptan por mayoría de presentes o representados y el presidente tiene voto de calidad en caso de empate.

A **31 de diciembre de 2022**, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones estaba compuesta por los siguientes consejeros:

Nombre	Cargo	Carácter
D.ª Ana Bolado Valle	Presidenta	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independiente
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical/Microdominical
D. Adhane Mousannif	Vocal	Dominical

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios en la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, la presidenta las convoca con una antelación adecuada, y los consejeros asisten con regularidad y, en los casos en que, por causa justificada, no pueden asistir, delegan su voto en otro consejero, incluyendo instrucciones al representante. En este sentido, durante el ejercicio 2022 han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros de la Comisión al 94% de las sesiones. Por otro lado, se facilita a los miembros de la Comisión, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar, con lo que se fomenta su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Además de los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros, el consejero delegado y la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales de la sociedad, representantes de Willis Towers Watson, así como representantes de Russell Reynolds.

Las sesiones de la Comisión se celebraron por videoconferencias a través de aplicaciones informáticas como Teams, de conformidad con las normas internas de la sociedad. Una de las diez sesiones se celebró en formato presencial. En cada una de dichas sesiones, el secretario reconoció la identidad de todos los miembros de la Comisión asistentes a las mismas.

En el ejercicio de sus funciones, que constan en los estatutos sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, durante 2022 la CNR ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

A) Gestión ordinaria

- > Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, de la Comisión y del desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo, el consejero delegado y el secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Spencer Stuart para el ejercicio 2021 y de Georgeson para el ejercicio 2022, así como las recomendaciones y sugerencias de mejora de todos los consejeros contenidas en los cuestionarios de evaluación.
- > Fomentar el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros. Las sesiones de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros que se han tratado durante el ejercicio son las siguientes: Situación de Mercado Inmobiliario en París y Relaciones con Inversores.
- > Analizar la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en sus textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.
- > Distribuir a todos los consejeros el calendario tentativo anual de reuniones de la Comisión.
- > Proponer e informar favorablemente para su reelección como consejeros de la sociedad por la Junta General de D. Juan José Brugera, D. Pedro Viñolas Serra, D. Juan Carlos García Cañizares, D. Javier López Casado y D. Luis Maluquer Trepas.
- > Informar favorablemente al Consejo de Administración la reelección y el nombramiento del Sr. Viñolas Serra como consejero delegado y vicepresidente ejecutivo de la sociedad.
- > Proponer e informar favorablemente al Consejo de Administración la reelección y el nombramiento de D. Juan José Brugera, D. Pedro Viñolas Serra, D. Carlos Fernández González, D. Adhane Mousannif, D. Juan Carlos García Cañizares y D. Luis Maluquer Trepas como miembros de la Comisión Ejecutiva de la sociedad.
- > Informar favorablemente al Consejo de Administración la propuesta de nombramiento de D.ª Begoña Orgambide García como consejera dominical de la sociedad en representación del grupo Finaccess, tras el fallecimiento del consejero dominical D. Javier López Casado.

B) Gobierno corporativo

- > Analizar el grado de cumplimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo, conforme se recoge en el *Informe Anual de Gobierno Corporativo*.
- > Revisar el plan de sucesión del presidente del Consejo de Administración y del consejero delegado y ejecutar el proceso de sustitución de la presidencia ejecutiva del Consejo de Administración por una presidencia no ejecutiva.
- > Analizar y elaborar una matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración que se integra en el *Informe Anual Integrado*.

C) Materia retributiva

- > Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración la aprobación del *Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros*.
- > Analizar, debatir y modificar los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2022 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección.
- > Velar por la observancia de la política retributiva finalmente establecida por la sociedad y, en particular, proponer al Consejo de Administración la retribución variable del presidente y del consejero delegado.
- > Informar favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo de la sociedad propuestas por el consejero delegado.
- > Analizar y debatir el sistema retributivo y de incentivos a largo plazo de SFL para alinearlos con el de la sociedad.





6.6.4 Comisión de Sostenibilidad

La Comisión de Sostenibilidad fue constituida mediante acuerdo del Consejo de Administración en fecha 17 de diciembre de 2020 y tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- i. Evaluar y revisar periódicamente las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible aprobadas por el Consejo de Administración de la sociedad, así como supervisar que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible se ajustan a dichas políticas.
- ii. Evaluar y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- iii. Asesorar al Consejo de Administración en materia medioambiental y de desarrollo sostenible de acuerdo con las mejores prácticas internacionalmente aceptadas.
- iv. Analizar los anteproyectos legales, las iniciativas voluntarias y las recomendaciones en materia medioambiental y de desarrollo sostenible y sus posibles efectos sobre las actividades de la sociedad, así como informar sobre el posible impacto en la sociedad de la normativa europea y la legislación nacional, autonómica y local en materia medioambiental y de desarrollo sostenible; todo ello, a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- v. Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para mejorar el posicionamiento de la sociedad.
- vi. Emitir los informes y desarrollar las actuaciones que, en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, le correspondan.

En el ejercicio de sus funciones, a lo largo del ejercicio 2022, la Comisión de Sostenibilidad ha realizado, entre otras, las siguientes actividades:

Sostenibilidad

- > Analizar, evaluar e impulsar las políticas y prácticas de la sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- > En particular, analizar la conveniencia y, en su caso, considerar seleccionar los índices con los que trabaja la sociedad en materia de ESG.
- > Analizar y, en su caso, validar el contenido y enfoque del informe anual integrado no financiero en materia de ESG, determinándose los objetivos cuantitativos y cualitativos, así como realizar un seguimiento de los mismos y analizar el impacto del informe anual integrado en el mercado y en la comparación entre los resultados de la sociedad y los de los competidores.
- > Proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el fomento de la formación y actualización del conocimiento de los consejeros en materia de sostenibilidad, incluyendo la ESG como materia a incluir en el plan de actualización de los consejeros.
- > Analizar y aprobar la adhesión a nuevas iniciativas en materia de ESG, como por ejemplo, las relativas al compromiso de la sociedad con el uso de energía renovables, cumpliendo con determinados objetivos de descarbonización y fijando un plan de descarbonización para la sociedad, en particular, sometiendo el plan de descarbonización de la sociedad a la verificación y aprobación de Science Based Targets initiative (SBTi), organización que tiene por finalidad facilitar el camino para reducir las emisiones de carbono de acuerdo con los principios recogidos en el Acuerdo de París.
- > Informar favorablemente sobre el grado de cumplimiento de los objetivos de descarbonización de los activos de la sociedad a corto y largo plazo, habiendo acordado adelantar el objetivo de una emisión neutra de carbono al año 2030 (antes, 2050).
- > Supervisar la implementación del plan existente en la sociedad para la reducción de la huella de carbono activo por activo (plan de descarbonización).
- > Amplificación del ámbito de la medición y *reporting* del alcance 3 (*Scope 3*): tomando consciencia de la importancia de las emisiones de carbono que genera la actividad del Grupo Colonial, se puso en marcha un grupo de trabajo con el fin de incrementar el alcance de las emisiones de carbono. Los estándares mundiales (GHG Protocol) definen, dentro de dicho alcance, quince categorías de las cuales ocho son aplicables al negocio del Grupo. Esto supone que, en el alcance 3, además de incluir la categoría 13 (correspondiente a emisiones generadas por el consumo energético de las zonas privadas), Colonial reporta las siete categorías adicionales aplicables al negocio.
- > Realizar el seguimiento del cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos en materia de ESG fijados por determinadas agencias independientes (GRESB, CDP, MSCI).
- > Revisar, actualizar y aprobar la matriz estratégica de impactos materiales de ESG ("Material Impact Analysis") constituyendo uno de los principales elementos de referencia para la estrategia de ESG del Grupo Colonial.
- > Acordar la implementación de una nueva plataforma tecnológica (Deepki) especializada en el mercado inmobiliario para mejorar la gestión de datos de ESG.
- > Realizar el seguimiento del desarrollo y la implementación de un sistema de control interno que impulse la fiabilidad de los datos relacionados con la información no financiera.



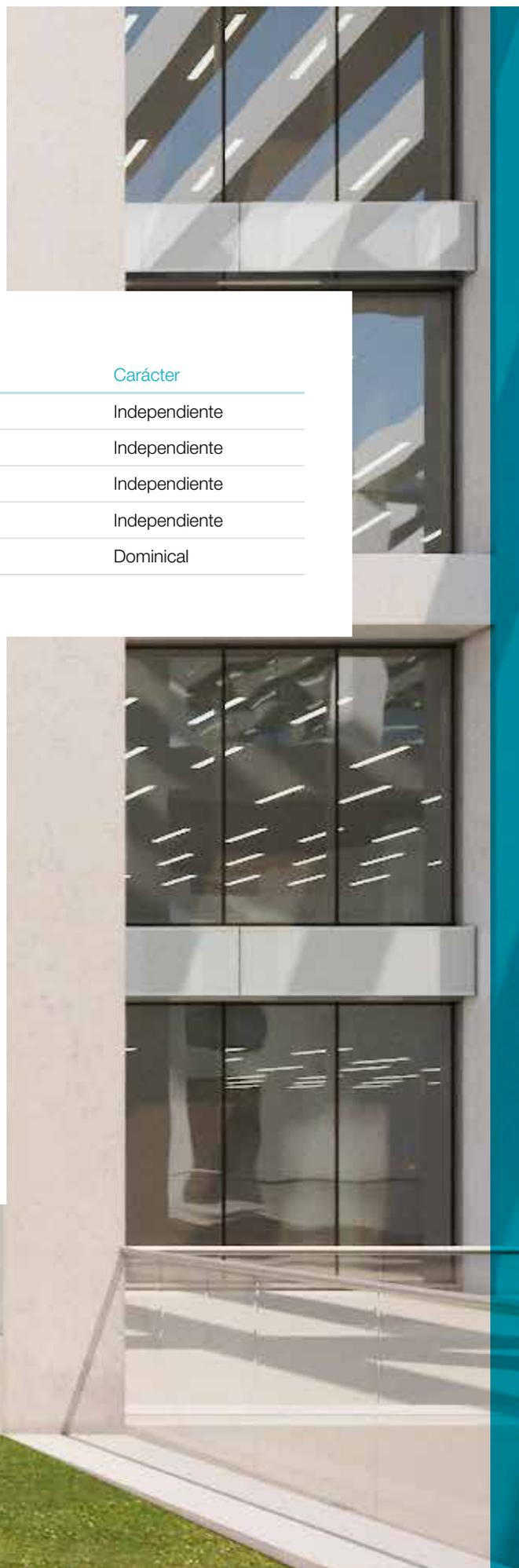
La composición de la Comisión de Sostenibilidad es la siguiente, sin que durante 2022 se hayan producido cambios al respecto:

Nombre	Cargo	Carácter
D. ^a Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Presidenta	Independiente
D. ^a Ana Peralta Moreno	Vocal	Independiente
D. ^a Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal	Vocal	Independiente
D. Adnane Mousannif	Vocal	Dominical

Durante el ejercicio 2022, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en tres ocasiones y en todas sus sesiones se ha contado con la asistencia de todos sus miembros. Las sesiones se han celebrado por medio de conexiones telefónicas o videoconferencias a través de aplicaciones informáticas como Teams, de conformidad con las normas internas de la sociedad. En cada una de dichas sesiones, el secretario reconoció la identidad de todos los miembros de la Comisión asistentes a las mismas.

En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, la presidenta de la Comisión las convoca con una antelación adecuada y se facilita a los miembros de la Comisión, con carácter previo a cada reunión, la información relativa a los asuntos a tratar, con lo que se fomenta su participación activa y la adopción informada de acuerdos.

Adicionalmente a los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros, el presidente del Consejo de Administración, el consejero delegado y el director de Desarrollo Corporativo.



6.7. Unidades corporativas con impacto en Gobierno Corporativo dependientes de una comisión

6.7.1 Unidad de Gobierno Corporativo

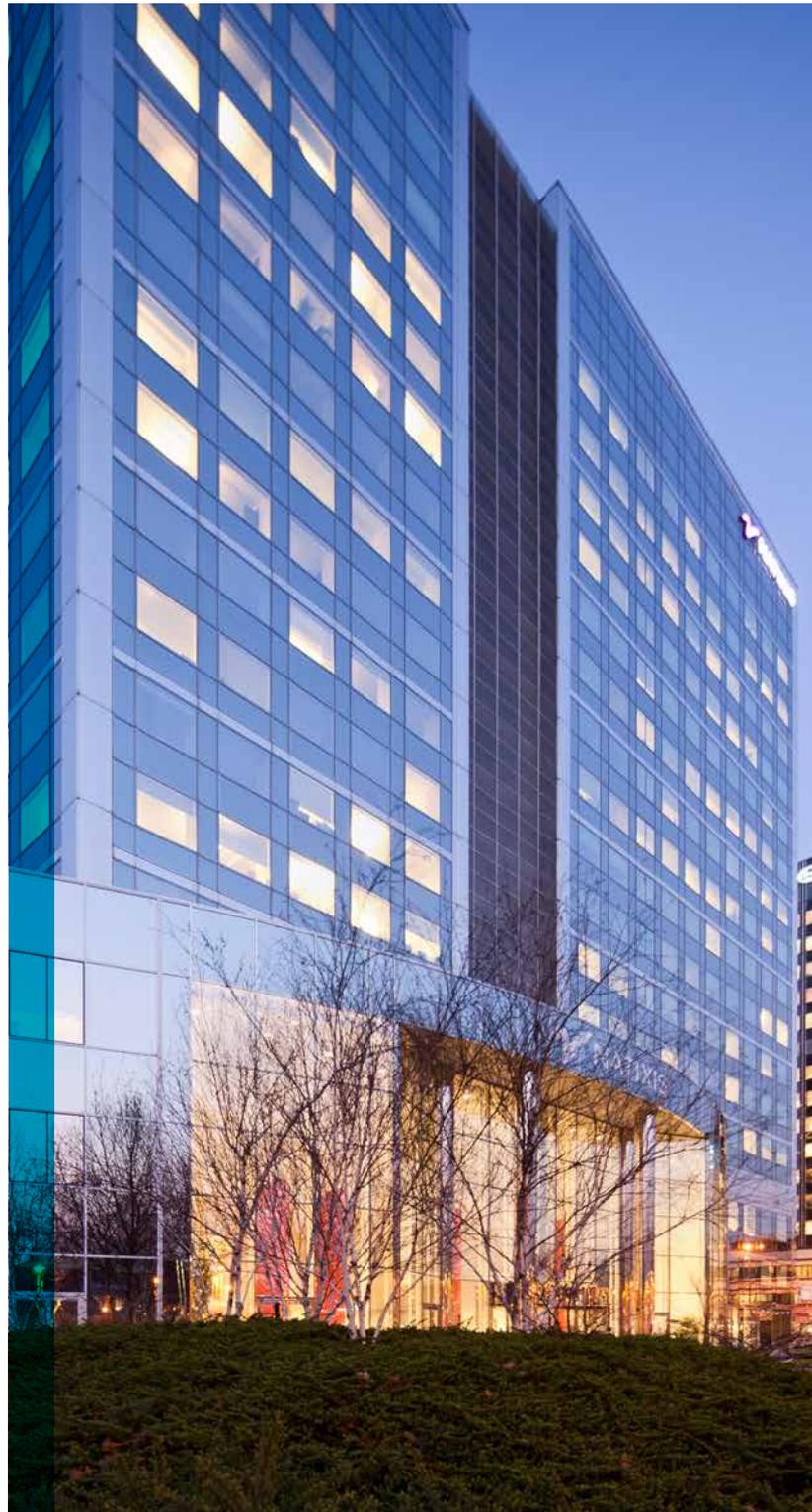
En el ámbito concreto del gobierno corporativo, el 27 de julio de 2016, el Consejo de Administración de Colonial acordó la modificación del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Asimismo, con la finalidad de asesorar y proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones las actuaciones necesarias para mantener la adecuación del gobierno corporativo de Colonial a las mejores prácticas y recomendaciones nacionales e internacionales, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones acordó la creación de la Unidad de Gobierno Corporativo. Dicha unidad la dirige la vicesecretaria del Consejo junto con la presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y tiene independencia financiera para recabar el asesoramiento externo que considere necesario.

En el ejercicio de sus funciones, la Unidad de Gobierno Corporativo lidera el plan de actualización del Consejo de Administración, al que ya se ha hecho referencia anteriormente, y tiene implantado un plan de bienvenida para los nuevos consejeros.

Plan de bienvenida a nuevos consejeros

Colonial pone a disposición de los **nuevos consejeros**, a través del portal del consejero, un programa de bienvenida con el que se procura proporcionarles un conocimiento rápido y suficiente de la sociedad y del Grupo, así como de las normas de gobierno corporativo, de forma que desde su nombramiento puedan desempeñar activamente sus funciones. En particular, se pone a disposición de los nuevos consejeros, entre otros, lo siguiente: (i) información general sobre la sociedad; (ii) presentación de los órganos de gobierno y la estructura organizativa de la sociedad; (iii) Código Ético; (iv) estatutos sociales; (v) Reglamento de la Junta General de Accionistas, y (vi) Reglamento del Consejo de Administración. Adicionalmente, se celebran reuniones con el equipo directivo y los miembros del Comité de Dirección para informarles sobre el funcionamiento de la sociedad.



6.7.2 Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN)

Con fecha 28 de julio de 2011, el Consejo de Administración aprobó la constitución de la Unidad de Cumplimiento Normativo, la cual, con dependencia directa del Comité de Auditoría y Control, está compuesta por la directora de los Servicios Jurídicos de la Sociedad y el responsable de Auditoría Interna.

Entre las funciones encomendadas por el Consejo de Administración a la Unidad de Cumplimiento Normativo se encuentran las siguientes:

- > Mantener actualizada y disponible para el Comité de Auditoría y Control la normativa que resulte de aplicación a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
- > Estar informada de las novedades legislativas que sean aplicables a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. así como implementar los procedimientos que sean necesarios para su cumplimiento.
- > Evaluar regularmente el cumplimiento de la normativa que sea de aplicación, así como la adecuación y eficacia de la normativa interna.
- > Establecer, aplicar y mantener procedimientos adecuados para detectar y tratar de corregir el incumplimiento de las obligaciones impuestas por las normas que resulten de aplicación.
- > Ejercer las funciones que le asignen las políticas corporativas vigentes en cada momento, así como el Código Ético de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y cualesquiera otras normas que conforman el Gobierno Corporativo de la sociedad.
- > Elaborar anualmente un informe sobre el resultado de sus actividades, que será remitido al Comité de Auditoría y Control.

Adicionalmente a las anteriores funciones, también constituyen responsabilidad de la UCN el seguimiento de las obligaciones de la compañía en materia de protección de datos, prevención de riesgos penales, prevención de blanqueo de capitales y prevención del abuso de mercado, así como el seguimiento y la actualización de aquellas políticas corporativas cuya responsabilidad ha sido atribuida al Comité de Auditoría y Control y en las que la UCN actúa como soporte.

Durante el ejercicio 2022, la UCN se ha reunido formalmente en doce ocasiones. En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, su convocatoria la realizan indistintamente la directora de los servicios jurídicos o el responsable de auditoría interna con una antelación. Asimismo, se ha contado con la participación de aquellas personas que la UCN ha considerado conveniente.

Durante el ejercicio 2022, la UCN ha contado con la asistencia y el asesoramiento de diferentes equipos multidisciplinares en función de las acciones objeto de desarrollo, tanto personal perteneciente a la propia sociedad como personal externo.

En relación con la participación de los miembros de la UCN en el Comité de Auditoría y Control, han asistido como invitados a todas las reuniones del citado Comité. En este sentido, la UCN ha informado específicamente en cinco de las diez reuniones del Comité de Auditoría y Control que se han celebrado durante el ejercicio 2022 (17 de enero, 22 de marzo, 4 de octubre, 10 de noviembre y 13 de diciembre).

Igualmente se ha mantenido un contacto recurrente durante todo el año 2022 con la presidenta del Comité de Auditoría y Control a fin de trasladarle aquellas cuestiones que tuvieran que ser objeto de su análisis.

Asimismo, los miembros de la UCN han participado en todas las reuniones del Comité de Dirección de Colonial celebradas durante 2022.



Las principales actuaciones llevadas a cabo por la UCN durante el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

A) Prevención de riesgos penales

- > Se ha revisado el modelo de prevención de riesgos penales al objeto de analizar una futura certificación del mismo junto con el equipo de Deloitte Legal. En este sentido se está actualizando y desarrollando el modelo de *compliance*, en la dirección de preparar a la compañía para poder obtener la certificación en el futuro. Por ejemplo, ampliando el alcance de las entrevistas al Comité de Dirección también a mandos intermedios y monitorizando los controles de los riesgos penales a través de la herramienta Archer. El 11 de julio de 2022 se lanzaron las primeras evaluaciones de control del módulo *Compliance* Penal dentro de la herramienta Archer. Dicha herramienta contiene 32 riesgos penales para los cuales se han elaborado 80 controles. Durante 2022 se han lanzado un total de 68 evaluaciones de control. Se ha realizado un seguimiento de los controles y acompañamiento a las personas afectadas en cada una de las evaluaciones de control.
- > En virtud de la "Política Anticorrupción", aprobada en 2021, se ha realizado seguimiento de las donaciones y los patrocinios realizados durante 2022. Adicionalmente, con fecha 20 de diciembre de 2022, se ha difundido una píldora formativa a todos los empleados de Colonial y Utopicus en relación con los principios de actuación de la política anticorrupción y el funcionamiento del Canal Ético. Los empleados han ratificado telemáticamente su compromiso con el cumplimiento de la política.
- > Se ha mantenido la actividad de reporte por parte de la Unidad de Cumplimiento Normativo en el Comité de Auditoría y Control. En concreto, durante 2022 la UCN ha informado formalmente en cinco de las reuniones que se han celebrado del Comité de Auditoría y Control; además, tres de esas reuniones han sido monográficas sobre cuestiones no financieras, en concreto, las celebradas el 17 de enero, 4 de octubre y 13 de diciembre.

B) Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del mercado de valores (RIC) / Políticas de Abuso de Mercado y de Autocartera

- > Se han realizado las comunicaciones del RIC a las nuevas incorporaciones de Colonial que tienen la consideración de personas afectadas. Ello, hasta el 14 de diciembre de 2022, fecha en que se derogó el RIC.

- > Se ha mantenido actualizada la lista de personas afectadas. Ello, hasta el 14 de diciembre de 2022.
- > Se ha gestionado la actualización de la lista de personas vinculadas a las personas con responsabilidad de dirección de Colonial. Ello, hasta el 14 de diciembre de 2022.
- > Se ha continuado dando soporte al Departamento de Desarrollo Corporativo para la llevanza de las listas de iniciados.
- > Se han realizado recordatorios de los *blackout periods* en el ámbito del Comité de Dirección de Colonial.
- > Siguiendo la normativa sobre abuso de mercado, en fecha 14 diciembre de 2022 se ha sustituido el Reglamento Interno de Conducta (RIC) en materia de mercado de valores por la Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante y Política de Autocartera. Ambas políticas están disponibles en la página web corporativa de la compañía.

En relación con la nueva Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante, se han preparado las siguientes cartas que han sido enviadas en febrero de 2023:

- > Cartas informativas a los empleados de Colonial sobre la Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante.
- > Cartas informativas a determinados empleados, miembros del Comité de Dirección y administradores de Colonial sobre la obligación de comunicar operaciones de suscripción, compra o venta de acciones de Colonial u otros valores o instrumentos financieros de Colonial o de su grupo.
- > Cartas informativas a los administradores y miembros del Comité de Dirección de SFL sobre su obligación de comunicar operaciones de suscripción, compra o venta de acciones de Colonial.
- > Se ha preparado la sesión de formación obligatoria a todos los empleados sobre la nueva Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante, que ha sido impartida el 26 de enero de 2023.



C) Ética

- > Canal Ético: durante 2022 se ha continuado con la gestión de las comunicaciones recibidas a través del canal de denuncias, y no se ha recibido ninguna.
- > Código Ético: se ha entregado a los nuevos empleados de Colonial y se ha informado de la obligación de cumplir con el mismo y con el resto de normativa interna. La versión actualizada de dicha normativa ha sido puesta a disposición de los nuevos empleados y asimismo se encuentra disponible para todos los empleados en la página web corporativa.
- > Con fecha 20 de diciembre de 2022, se ha difundido a todos los empleados de Colonial y Utopicus los principios generales de comportamiento que recoge el Código Ético y el funcionamiento del Canal Ético. Los empleados han renovado telemáticamente su compromiso con estos principios.
- > Conflictos de interés / operaciones vinculadas: durante el ejercicio 2022 se han analizado dos operaciones, si bien se consideró que no se trataba de operaciones vinculadas (contrato de alquiler Antonio Puig y arrendamiento de Torre Inmocol a favor de Antonio Puig y Exea).

D) Prevención de blanqueo de capitales

- > Si bien en el informe de experto correspondiente al ejercicio 2021 no se detectaron deficiencias, se ha revisado el *Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo* al objeto de incluir diversas recomendaciones del citado informe.
- > El informe de experto externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales correspondiente al ejercicio 2021 se sometió a la Comisión de Auditoría y Control, en su sesión del 22 de marzo de 2022. Conforme a la normativa aplicable, dicho informe se presentó al Comité de Auditoría y Control dentro de los tres meses siguientes a su emisión y se elevó al Consejo de Administración.
- > Se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en tres operaciones de desinversión.
- > Se ha dado soporte a las reuniones del Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC).
- > El 29 de septiembre de 2022 se remitió una píldora formativa a todos los empleados de Colonial.





E) Protección de datos

- > Por lo que respecta a la actividad del delegado de protección de datos, ha desarrollado durante el ejercicio las funciones propias de su cargo participando en las reuniones mensuales del Comité de Seguridad e informando en una reunión del Comité de Auditoría y Control.
- > Adicionalmente a lo anterior, se ha contado con el asesoramiento recurrente de EY y fruto de sus trabajos se han celebrado 49 reuniones de seguimiento, se han elaborado cinco informes sobre el estado de cumplimiento de las distintas áreas, se han resuelto 66 consultas de carácter legal y técnico, y se han realizado una evaluación de impacto de protección de datos y una *legal impact assessment*.
- > Con fecha 22 de julio de 2022 se distribuyó una píldora formativa en materia de protección de datos a todos los empleados de Colonial y Utopicus. Asimismo, desde el Comité de Seguridad se envían píldoras en materia de seguridad de forma aleatoria a distintos grupos de empleados de Colonial y Utopicus.

F) Actualización normativa

- > Durante el ejercicio 2022, la directora de Asesoría Jurídica ha informado de forma recurrente sobre el marco legal aplicable a Colonial en las reuniones del Comité de Dirección. Entre las distintas cuestiones reportadas en el comité de dirección destacan, ente otras, las siguientes: hasta junio de 2022 se incluía en las reuniones del Comité un punto informativo específico relacionado con el marco legal derivado de la COVID-19, y las medidas de ahorro energético.
- > Adicionalmente a lo anterior, bien desde la Unidad de Cumplimiento Normativo directamente, o bien desde los servicios jurídicos de la compañía, se han venido resolviendo consultas de los distintos departamentos y se han remitido diferentes comunicaciones sobre distintas actualizaciones normativas.

G) ESG

- > La UCN ha alimentado el contenido del *Informe Anual Integrado* publicado durante el ejercicio 2022, en la parte de ética y cumplimiento.
- > La UCN ha participado en las evaluaciones realizadas por los diferentes índices que han analizado la compañía en materia de ESG por la parte de ética y cumplimiento.

H) GAP Análisis SFL

- > Se han elaborado tres cuestionarios en materia de *compliance*-prevención de delitos, prevención de blanqueo y privacidad, que se han remitido a SFL, para conocer en mayor detalle su estructura *compliance*.
- > Se ha llevado a cabo un análisis interno, por parte de la UCN, de las respuestas recibidas de SFL.

6.8. Remuneración del Consejo de Administración

6.8.1 Política de remuneraciones aplicable a 2022

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el 30 de junio de 2021 aprobó, con un 88,74% de votos a favor, la política de remuneraciones de los consejeros correspondiente a los ejercicios 2021, 2022 y 2023, que había sido elaborada por el Consejo de Administración de la sociedad a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Posteriormente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó hacer evolucionar la estructura de gobierno corporativo hacia un modelo donde, además de mantener separados los roles de presidente del Consejo de Administración y de consejero delegado, el presidente fuese no ejecutivo, sin funciones ejecutivas asignadas, con efectos el 30 de abril de 2022. Este modelo se alineaba con las recomendaciones de inversores institucionales y *proxy advisors* en Europa, las cuales están siendo adoptadas de forma progresiva por sociedades cotizadas. En este contexto, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó proponer a la Junta General Ordinaria de Accionistas de 21 de junio de 2022 la reelección del presidente, D. Juan José Bruguera Clavero, como miembro del Consejo de Administración con la categoría de “otro externo”, esto es, como no ejecutivo del Consejo de Administración.

Asimismo, el Consejo de Administración acordó prescindir de la figura de consejero coordinador con efectos el 30 de abril de 2022. Este cargo, que se había mantenido como contrapeso para mitigar la acumulación de poder de los consejeros ejecutivos, no se considera necesario en la nueva estructura de gobierno corporativo.

Como consecuencia de ello, en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el 21 de junio de 2022 se aprobó, con un 94,07% de votos a favor, la modificación de la política de remuneraciones, a los efectos de:

- i. Modificar el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los consejeros en su condición de tales que se recogía en la política de remuneraciones de los consejeros de la sociedad aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021, pasando a ser de 2,5 millones de euros como consecuencia del cambio de condición del presidente del Consejo de Administración de consejero ejecutivo a

no ejecutivo, integrándose la remuneración de D. Juan José Bruguera Clavero dentro de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los consejeros en su condición de tales (todo ello, sin perjuicio de que, tal y como prevé la política de remuneraciones, dicho importe pueda incrementarse en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un incremento del número actual de sus miembros).

- ii. Que dejase de ser aplicable la remuneración ligada a las funciones ejecutivas del presidente del Consejo de Administración y a la figura del consejero coordinador como consecuencia del cese, con efectos el 30 de abril de 2022, de las funciones ejecutivas del presidente, así como de que se hubiese prescindido del consejero coordinador.

Tras la modificación acordada en la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el 21 de junio de 2022, la política de remuneraciones de los consejeros aprobada por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la sociedad celebrada el 30 de junio de 2021 se definirá en el presente documento como la “Política de Remuneraciones” ([enlace](#)).

Por lo que se refiere al procedimiento para establecer las cuantías y parámetros concretos de la Política de Remuneraciones, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha considerado como principios básicos que guían las decisiones retributivas en todos los niveles de la sociedad los siguientes:

> **Pay-for-performance:** asegurar que la retribución que reciba el consejero delegado, único consejero ejecutivo de la compañía, sea proporcional a los resultados generales de la sociedad y a su desempeño individual.

> **Alineación con los intereses de los grupos de interés:** alinear los intereses del consejero delegado con los de los accionistas de la sociedad, vinculando una parte significativa de la retribución total a los resultados financieros y operativos de Colonial y a la creación de valor a largo plazo para los accionistas. La retribución variable también dependerá del logro de objetivos establecidos en el plan de descarbonización y reducción de emisiones, en el marco de la estrategia de sostenibilidad de la compañía.

- > **Competitividad:** el éxito a largo plazo de la sociedad dependerá del talento de sus empleados. La filosofía retributiva de Colonial se enfoca, entre otros aspectos, en atraer, motivar de forma apropiada y retener el mejor talento.
- > **Transparencia:** la transparencia con los accionistas de Colonial en relación con la Política de Remuneraciones, comunicando las principales condiciones de los planes retributivos y, según corresponda, cualquier actuación tomada en respuesta a eventos significativos.

En conclusión, la Política de Remuneraciones tiene sólidos procesos de gobierno que refuerzan aún más nuestra filosofía de remunerar por resultados.

Retribución de los consejeros en su condición de tales

Atendiendo a lo dispuesto en la Política de Remuneraciones, el Consejo de Administración de Colonial determinó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el reparto relativo a la retribución fija aplicable a los consejeros en su condición de tales. En este sentido, el reparto de la retribución fija aplicable a los consejeros por su condición de tales durante el ejercicio 2022 fue el siguiente:

- i. Los consejeros tienen derecho a una cantidad fija anual de 50.000 euros.
- ii. El consejero coordinador tenía derecho a una cantidad fija anual adicional de 75.000 euros. En este sentido, y atendiendo al cese del presidente en sus funciones ejecutivas con efectos el 30 de abril de 2022, se acordó prescindir de la figura del consejero coordinador con efectos, igualmente, el 30 de abril de 2022 y abonarle la correspondiente cantidad fija anual prorrateada a los cuatro primeros meses, siendo esta de 25.000 euros.
- iii. Los consejeros tienen derecho a una cantidad de 5.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Consejo de Administración a la que asistan.
- iv. Los miembros de la Comisión Ejecutiva tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de la Comisión Ejecutiva a la que asistan.
- v. El presidente del Comité de Auditoría y Control y el presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 50.000 euros cada uno de ellos.



- vi. Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad fija anual adicional de 25.000 euros cada uno de ellos.
- vii. El presidente del Comité de Auditoría y Control y el presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.
- viii. Los restantes miembros del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tienen derecho a una cantidad de 3.000 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones a la que asistan, respectivamente cada uno de ellos.
- ix. El presidente de la Comisión de Sostenibilidad tiene derecho a una cantidad de 4.800 euros en concepto de dietas de asistencia por cada reunión de la Comisión de Sostenibilidad a la que asista, y los restantes miembros de dicha Comisión, la cantidad de 3.000 euros por el mismo concepto.
- x. Adicionalmente, y como novedad respecto del ejercicio anterior, atendiendo al cese del presidente en sus funciones ejecutivas con efectos el 30 de abril de 2022, el Consejo de Administración acordó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que su retribución fija como presidente no ejecutivo del Consejo de Administración sea una cantidad fija anual de 500.000 euros. Así, la retribución fija anual del presidente en su condición de no ejecutivo fue de 333.333,33 euros, esto es, la retribución fija anual (500.000 euros) prorrateada por el número de meses que ejerció el cargo de presidente no ejecutivo.

Retribución de los consejeros ejecutivos

Los consejeros ejecutivos (el consejero delegado y el presidente respecto a los cuatro primeros meses de 2022) no recibieron ninguna remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración, ni cantidad fija anual, ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración.

En este sentido, el consejero delegado percibió la remuneración fija establecida en su contrato y una remuneración variable, retribuciones determinadas por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, para cuyo cálculo se tuvieron en cuenta determinados parámetros cuantitativos y cualitativos.

En cuanto al presidente del Consejo de Administración, en la medida en que el Consejo de Administración de la sociedad acordó el cese de las funciones ejecutivas con efectos el 30 de abril de 2022, se acordó que la retribución fija y variable establecida en su contrato fuese el resultado del prorrateo del número de meses que ejerció el cargo de presidente ejecutivo. Por este motivo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la sociedad acordó elevar al Consejo de Administración de Colonial la retribución variable a favor del presidente, y el pago de la indemnización correspondiente, referidas a los primeros cuatro meses de 2022, durante los cuales ejerció la condición de presidente ejecutivo.

Por otro lado, si bien la Política de Remuneraciones prevé que el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, pueda conceder una retribución extraordinaria a los consejeros ejecutivos por su participación en la realización de operaciones corporativas extraordinarias, de adquisición, inversión, reestructuración o cualquier otra operación, los consejeros ejecutivos no han percibido, en relación con el ejercicio 2022, ninguna remuneración extraordinaria.



6.8.2 Retribución variable anual: 2022

Retribución variable ordinaria

Respecto de los componentes variables a corto plazo, conforme a la Política de Remuneraciones vigente en 2022, los contratos del presidente (vigente hasta el 30 de abril de 2022 inclusive) y del consejero delegado incluyen cláusulas en virtud de las cuales estos podrán percibir como remuneración variable anual un importe de hasta el 140% de la remuneración fija anual que corresponda a cada uno. El Consejo de Administración acordó que la

retribución variable se sometiese al cumplimiento de determinados parámetros u objetivos de carácter cuantitativo y cualitativo, ponderando los primeros un 80% de la retribución variable y un 20% los objetivos de carácter cualitativo.

En particular, el Consejo de Administración determinó como métricas a tener en cuenta para la determinación de la retribución variable de los consejeros ejecutivos correspondientes al ejercicio 2022 las siguientes:

Tipos de objetivos	Peso	Métricas
80% económico-financieros y de creación de valor para el accionista	35%	> Ingresos por rentas netas y beneficio por acción ajustado. En función del plan de negocio 2022.
	30%	> <i>Net Asset Value</i> (NTA) por acción. En función del plan de negocio 2022.
	15%	> <i>Loan to Value</i> (LTV). En función del plan de negocio 2022. > Mantenimiento del grado de inversión.
20% no financieros	10%	> Objetivos en materia ESG: (i) Mantener la excelencia en la clasificación (2/3) de los siguientes índices: GRESB 5 star, CPD "A", VIGEO "A1+". (ii) Cumplir con los objetivos del plan de descarbonización y reducción de emisiones.
	10%	> Evaluación del rendimiento individual centrado en iniciativas estratégicas.

De conformidad con lo anterior, el Consejo de Administración de Colonial, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinó en su reunión de 27 de febrero de 2023 los importes de la remuneración variable anual devengada por los consejeros ejecutivos en el ejercicio 2022. Para la determinación de la misma, se tuvieron en cuenta las métricas indicadas anteriormente y los resultados alcanzados en el ejercicio. En este sentido, y en relación con los objetivos cuantitativos o financieros, cabe destacar la existencia de un sobrecumplimiento en la consecución de los referidos a rentas netas y beneficio por acción. Igualmente, y respecto de los objetivos cualitativos o no financieros, han sido cumplidos en su totalidad, destacando,

entre otros, (i) la aprobación y validación de los objetivos del plan de descarbonización y reducción de emisiones, y el *reporting* de todas las categorías de alcance 3, definidas en el protocolo GHG, de la huella de carbono aplicables a Colonial y su Grupo; (ii) la mejora continuada en los últimos años en el GRESB Standing Investments Rating, VIGEO (siendo la tercera compañía mejor posicionada de las 97 del sector), Sustainalytics (premiada por segundo año con la insignia de máxima calificación ESG de la industria 2023, así como regional) y MSCI (destacando el liderazgo en prácticas de gobierno corporativo); o (iii) el mantenimiento del nivel A en CPD Rating, el mayor nivel de *rating* en CPD.

Por tanto, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó, respecto del consejero delegado, un nivel de pago ponderado, en relación con el grado de cumplimiento de los objetivos financieros y de creación de valor, del 78% del *target*, y un nivel de pago ponderado, en relación con el grado de cumplimiento de los objetivos no financieros, del 25% del *target*.

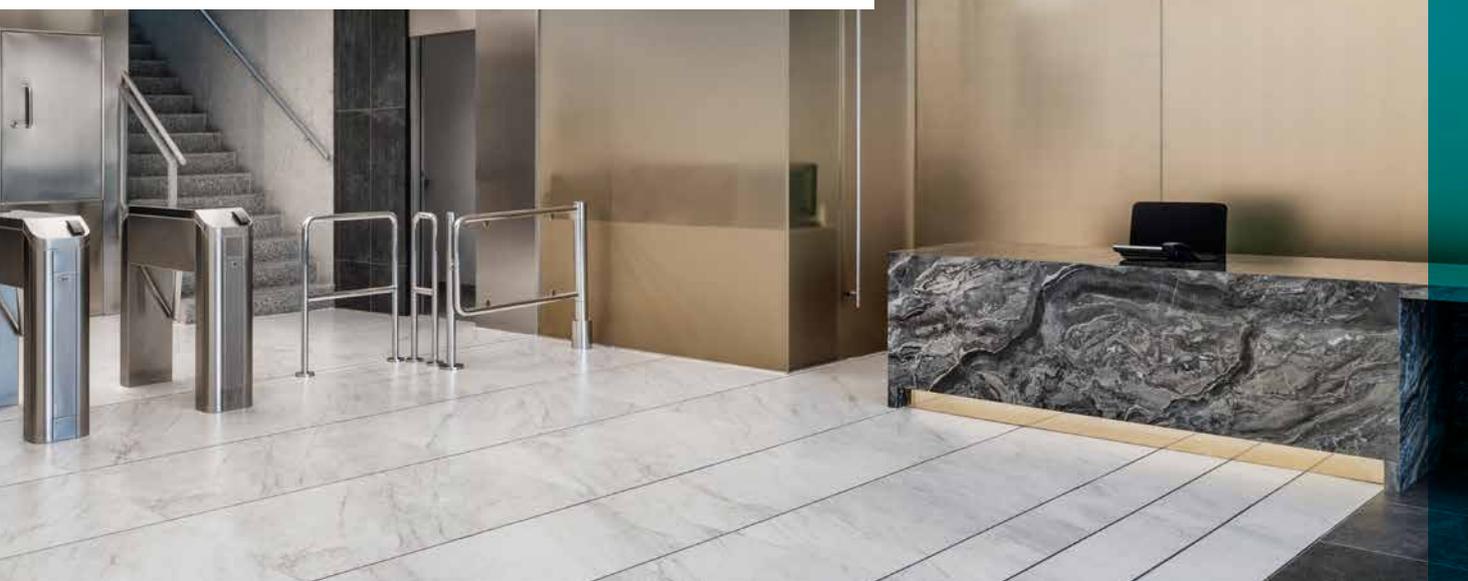
Igualmente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordó, respecto del presidente, un nivel de pago ponderado, en relación con el grado de cumplimiento de los objetivos financieros y no financieros, del 100% del *target* calculado para el período de los cuatro primeros meses que ejerció la condición de consejero ejecutivo.

De esta forma, y respecto del ejercicio 2022, atendiendo al cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos anteriores, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, consideró que la retribución variable ordinaria a percibir en el ejercicio 2022 sea del 100% sobre el nivel del *target* de su retribución fija anual, calculado para el período de los cuatro primeros meses del ejercicio 2022, para el presidente (período que ejerció la condición de consejero ejecutivo), es decir, 250.000 euros; y del 102% sobre el nivel *target* de su retribución fija anual que corresponde al consejero delegado, esto es, 762.600 euros. Dicha retribución variable se abonará en efectivo a cada uno de ellos en el ejercicio 2023.

Por su parte, los consejeros no ejecutivos no percibieron ningún componente de remuneración variable a corto plazo en el ejercicio 2022.

Retribución extraordinaria

- > La Política de Remuneraciones de Colonial prevé que el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la facultad de acordar la concesión de una retribución extraordinaria a los consejeros ejecutivos por su participación en la realización de operaciones corporativas extraordinarias, de adquisición, inversión, reestructuración o cualquier otra operación, en función de, principalmente, la relevancia, complejidad y singularidad de la operación corporativa que genere un valor añadido significativo para los accionistas o genere un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo que refuerce la sostenibilidad de Colonial.
- > Los consejeros ejecutivos no han percibido remuneración variable extraordinaria respecto al ejercicio 2022.



6.8.3 Plan de entrega de acciones

Adicionalmente a la retribución variable a corto plazo, tanto el presidente, durante la vigencia de su cargo como presidente ejecutivo en los cuatro primeros meses del ejercicio 2022, como el consejero delegado eran beneficiarios en el ejercicio 2022 del plan de entrega de acciones que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 30 de junio de 2021 (el "Plan").

Los principales términos y condiciones del Plan son los expuestos a continuación:

- > **Descripción:** el Plan consiste en la entrega a los beneficiarios del Plan de acciones de la sociedad, en concepto de retribución variable a largo plazo, condicionada al cumplimiento de determinados objetivos plurianuales.
- > **Beneficiarios:** el consejero delegado, único consejero ejecutivo de la compañía a la fecha actual, y aquellos directivos y empleados del Grupo Colonial que determine el Consejo de Administración de la sociedad. La entrega de las acciones queda en todo caso supeditada a que los beneficiarios del Plan sean consejeros ejecutivos de la sociedad o tengan una relación laboral o mercantil con cualquier sociedad del Grupo Colonial en las fechas en que se produzca la entrega, sin perjuicio de los supuestos especiales. Debido a que el presidente del Consejo de Administración dejó de tener la condición de ejecutivo con efectos el 30 de abril de 2022, no es considerado beneficiario del Plan para el segundo y tercer ciclo.
- > **Duración del Plan:** el Plan tendrá una duración de cinco años y se dividirá en tres ciclos anuales solapados de tres años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos tres años desde el inicio de cada ciclo). En particular:
 - > El **primer ciclo** del Plan corresponde al periodo de tres años entre 2021 y 2023 (ambos incluidos), siendo el

periodo de medición de objetivos de este primer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2023.

- > El **segundo ciclo** del Plan corresponde al periodo de tres años entre 2022 y 2024 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este segundo ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2024.
- > El **tercer ciclo** del Plan corresponde al periodo de tres años entre 2023 y 2025 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este tercer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025.
- > **Número máximo de acciones que se podrán asignar al Plan:** el número máximo de acciones que podrán ser asignadas en virtud del Plan es de 4.055.205 acciones ordinarias de la sociedad, representativas del 0,80% del capital social, de las cuales, un máximo de 1.021.175 acciones está dirigido al consejero delegado de Colonial.

De acuerdo con la Política de Remuneraciones, el importe máximo al que tendrá derecho el consejero delegado en cada uno de sus ciclos, en función de las métricas y parámetros que se establezcan, consistirá en un importe equivalente a un 300% de su retribución fija (2.250 miles de euros). Este importe considera el precio de la acción en la fecha de inicio del ciclo y excluye cualquier potencial variación del mismo.

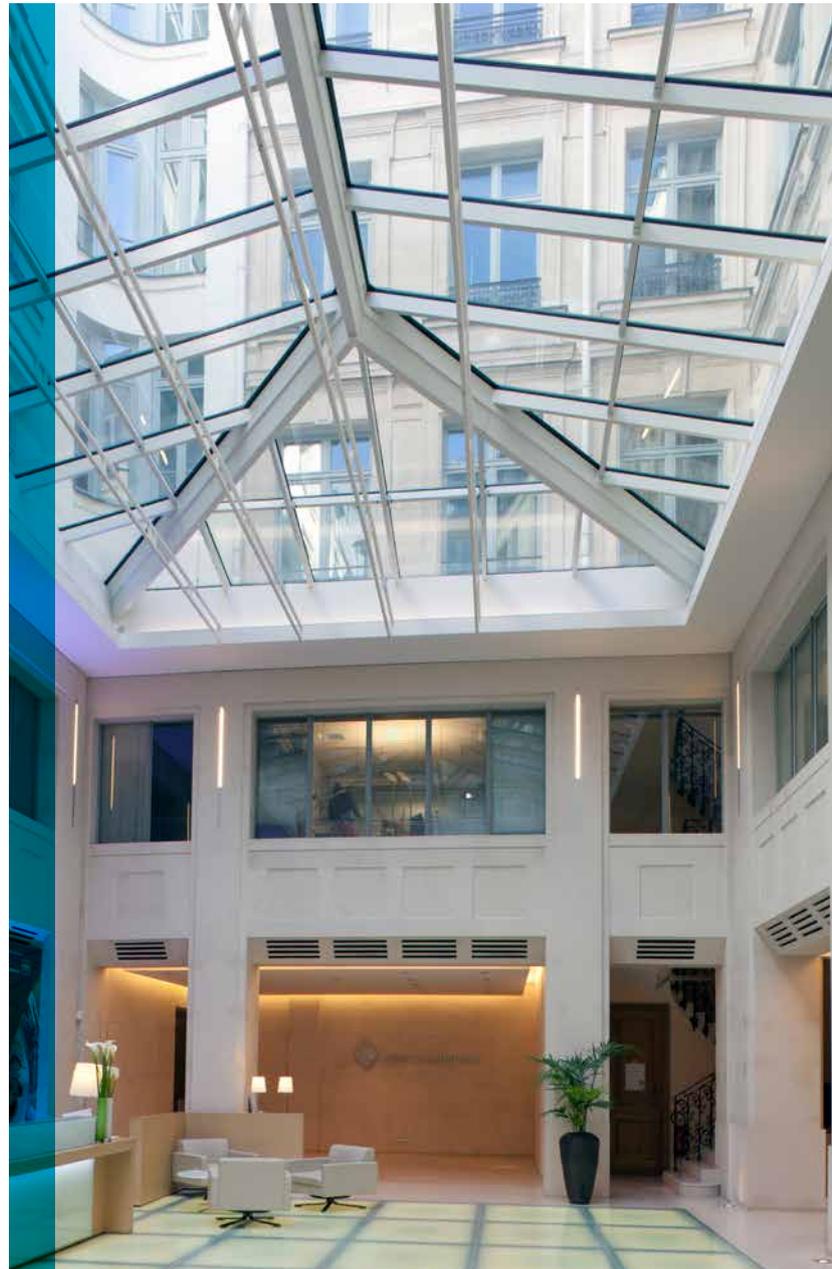
Como regla general, el número máximo total de acciones de la sociedad que, en ejecución del Plan, procederá entregar a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo será el que resulte de dividir el importe máximo anterior entre el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la sociedad en los 30 días hábiles bursátiles anteriores al 1 de enero del primer año del correspondiente ciclo (excluyendo esta fecha). Esto supone:

Beneficiario	Ciclo	Número máximo de acciones
Consejero delegado	2021-2023	275.399
	2022-2024	279.156
	2023-2025	376.254

El número de acciones que corresponda a cada beneficiario del Plan, en cada uno de sus ciclos de conformidad con lo señalado se incrementará en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante cada ciclo en función del número de acciones que hayan sido asignadas al beneficiario en el ciclo. A estos efectos, se tomará como valor de referencia de la acción la media ponderada de la cotización de la acción de Colonial en las fechas de abono de los dividendos en cada uno de los años del ciclo.

- > **Requisitos y condiciones para la liquidación de cada ciclo:** el número concreto de acciones de Colonial que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo estará condicionado en función del cumplimiento de objetivos financieros y de creación de valor para el accionista. Asimismo, el Consejo de Administración podrá incluir como métrica el cumplimiento de objetivos no financieros que, en ningún caso, podrá exceder del 30% para la determinación del incentivo máximo.

En concreto, la determinación del incentivo a largo plazo para el primer ciclo (2021-2023) del Plan se realizará en función de las siguientes métricas, que están asociadas fundamentalmente a la creación de valor para los accionistas:



Peso	Métrica	Justificación
50%	Retorno total para el accionista relativo respecto a un grupo de comparación, y ajustado (al alza o a la baja) por el retorno total para el accionista absoluto.	Mide tanto el <i>performance</i> respecto a compañías comparables como el propio Colonial respecto a un objetivo establecido.
30%	NAV/acción a 31 de diciembre de 2023.	Mide la valoración de la totalidad de los activos en cartera.
10%	Gestión del <i>pipeline</i> : variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el <i>pipeline</i> desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el <i>capex</i> incurrido durante el periodo 2021-2023.	Mide la creación de valor generada para el accionista en los proyectos en curso.
10%	Beneficio ajustado por acción en el ejercicio 2023.	Mide la consecución de uno de los parámetros que permite garantizar la remuneración al accionista.

Se considera el retorno total para el accionista ("RTA") como la métrica para determinar la generación de valor en Colonial a medio y largo plazo, al medir el retorno de la inversión para el accionista, definiéndose, a efectos del Plan y para cada ciclo, como el cociente (expresado como relación porcentual) entre el valor final de una hipotética inversión en acciones de Colonial (reinvirtiendo los dividendos en cada momento) y el valor inicial de esa misma hipotética inversión.

Para determinar el cumplimiento del objetivo de RTA y calcular el número concreto de acciones a entregar por este concepto, se mide, en primer lugar, la evolución del RTA de la acción de Colonial durante el periodo de duración de cada ciclo, con relación al RTA de un índice (el "Índice") formado por once compañías del sector, tanto nacionales como extranjeras.

El Plan prevé que el número preliminar de acciones a entregar asociadas al cumplimiento de este objetivo oscilará entre el 50% del número de acciones teóricas asignadas, para el supuesto de que la evolución del RTA de Colonial represente, al menos, un 75% del RTA del Índice, 100% en caso de que el RTA de Colonial sea igual al RTA del Índice, y el 150% para el caso de que el RTA de Colonial sea un 125% del RTA del índice o superior. Para valores intermedios, el número preliminar de acciones a entregar se calculará mediante interpolación lineal.

No se entregarán acciones asociadas al cumplimiento de este objetivo en caso de que el RTA de Colonial represente menos del 75% del RTA del Índice.



Para el segundo ciclo (2022-2024) del Plan, cuyo periodo de medición comenzó el 1 de enero de 2022, el Consejo de Administración acordó que las métricas sean las mismas que las establecidas para el primer ciclo (2021-2023) del Plan, en concreto:

Peso	Métrica	Justificación
50%	Retorno total para el accionista relativo respecto a un grupo de comparación, y ajustado (al alza o a la baja) por el retorno total para el accionista absoluto.	Mide tanto el <i>performance</i> respecto a compañías comparables como el propio Colonial respecto a un objetivo establecido.
30%	NTA/acción a 31 de diciembre de 2024.	Mide la valoración de la totalidad de los activos en cartera.
10%	Gestión del <i>pipeline</i> : variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el <i>pipeline</i> desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el capex incurrido durante el periodo 2022-2024.	Mide la creación de valor generada para el accionista en los proyectos en curso.
10%	Beneficio ajustado por acción en el ejercicio 2024.	Mide la consecución de uno de los parámetros que permite garantizar la remuneración al accionista.



La determinación del grado de consecución del retorno total para el accionista se realizará aplicando la misma metodología descrita para el primer ciclo y considerando el periodo de medición de objetivos del ciclo 2022-2024.

Respecto del tercer ciclo (2023-2025) del Plan, cuyo periodo de medición comenzó el 1 de enero de 2023, el Consejo de Administración ha acordado que las métricas sean:

Peso	Métrica	Justificación
50%	Retorno total para el accionista (RTA): > 15% RTA relativo respecto a un grupo de comparación, y > 35% RTA absoluto. Ponderación máxima hasta un 200% del <i>target</i> .	Mide tanto el <i>performance</i> respecto a compañías comparables como el propio Colonial respecto a un objetivo establecido. Cada una de estas métricas se medirá independientemente, y cada métrica determina una parte del incentivo.
20%	NTA/acción a 31 de diciembre de 2025: > 10% NTA relativo. > 10% NTA absoluto.	Mide la evolución de la valoración de la totalidad de los activos en cartera de forma absoluta y respecto de compañías comparables. Cada una de estas métricas se medirá independientemente, y cada métrica determina una parte del incentivo.
20%	Beneficio ajustado por acción en el periodo de medición 2023-2025.	Mide la consecución de uno de los parámetros que permite garantizar la remuneración al accionista.
10%	Progreso del plan de descarbonización y reducción de emisiones.	Mide la consecución de los objetivos del plan de descarbonización y reducción de emisiones.

Para proponer las métricas y ponderaciones del ciclo 2023-2025, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado, entre otros factores:

- > El plan de negocio acordado por el Consejo de Administración.
- > El entorno macroeconómico actual, su impacto en el precio de la acción de Colonial y compañías del sector, su impacto en las valoraciones de NTA y, como resultado, la mayor relevancia del beneficio ajustado por acción, vinculado a la generación de caja, respecto a ejercicios anteriores.
- > Las recomendaciones de inversores institucionales y las prácticas de mercado en relación con la introducción de métricas ESG, enfocadas en el vector "E".

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará los niveles de pago, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos de cada ciclo, en función de su grado de cumplimiento, y podrá ajustar el nivel de pago para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la sociedad, teniendo en cuenta cualquier riesgo asociado. En este sentido, los efectos económicos positivos o negativos derivados de eventos extraordinarios que pudieran introducir distorsiones en los resultados de la evaluación podrán ser eliminados al proponer el nivel de consecución de los objetivos cuantitativos. La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente a algunas métricas podrán realizarse con base en los datos proporcionados por asesores externos.

En todo caso, en el supuesto de variación del número de acciones de Colonial, por disminución o incremento del valor nominal de las acciones, u operación de efecto equivalente como una fusión, integración o escisión, se ajustará, en su caso, el número máximo de acciones a entregar para que se mantenga la equivalencia de prestaciones del Plan.

Por otro lado, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión, tendrá la competencia de proponer la cancelación (*malus*) o recuperación (*clawback*) total o parcial de las acciones que sean objeto de entrega a los beneficiarios del Plan si: (i) la sociedad sufre pérdidas significativas y el Consejo de Administración entiende que se debe a fallos importantes en la gestión de riesgos cometidos por la sociedad, a los que ha contribuido la conducta dolosa o gravemente negligente del consejero ejecutivo; (ii) hay un incumplimiento grave por parte del beneficiario de la normativa y políticas internas de la sociedad; (iii) hay una reformulación de los estados financieros de la sociedad, siempre que dicha reformulación sea confirmada por los auditores externos y no responda a una modificación de la normativa contable, y siempre que, de acuerdo con la citada reformulación, resultase una retribución variable a liquidar inferior a la inicialmente devengada o no hubiera procedido el pago de retribución alguna de acuerdo con el sistema de retribución variable de la sociedad; y (iv) la remuneración abonada hubiese sido calculada con base en datos que posteriormente se han demostrado inexactos y resultase una retribución variable a liquidar inferior a la inicialmente devengada o no hubiera procedido el pago de retribución alguna de acuerdo con el sistema de retribución variable de la sociedad. La cláusula *clawback* podrá ser aplicada por el Consejo de Administración durante los dos años posteriores al abono de la retribución variable en cuestión.

> **Mantenimiento de las acciones:** el consejero delegado estará obligado a retener las acciones de Colonial que le sean entregadas al amparo del Plan durante, al menos, un año posterior a su entrega, sin perjuicio de que, de acuerdo con la Política de Remuneraciones, esté obligado a cumplir el requisito de mantenimiento de un número de acciones equivalente a dos anualidades de la remuneración fija.

> **Fecha de entrega de las acciones:** la entrega de las acciones de la sociedad correspondientes a cada ciclo del Plan tendrá lugar tras la finalización del ciclo correspondiente, esto es, en 2024 para el primer ciclo, en 2025 para el segundo ciclo y en 2026 para el tercer ciclo, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2023, 2024

y 2025, respectivamente. La fecha concreta de entrega de las acciones será determinada por el Consejo de Administración o por la persona en quien este delegue las facultades correspondientes para ello. Asimismo, se repercutirá a los beneficiarios del Plan los ingresos a cuenta o, en su caso, las retenciones que procedan. En todo caso, el Consejo de Administración está facultado para, si procede, acordar motivadamente no ejecutar, cancelar, liquidar anticipadamente o dejar sin efecto total o parcialmente el Plan o cualquiera de sus ciclos cuando las circunstancias así lo aconsejen.

No obstante, en caso de que, de conformidad con la normativa aplicable, se formule una oferta pública de adquisición sobre Colonial cuyo resultado positivo implique un cambio de control en la sociedad y además se produzca la terminación por cualquier causa de la relación de cualquiera de los beneficiarios del Plan con Colonial en un plazo de seis meses desde la liquidación de la oferta pública de adquisición, se producirá la liquidación anticipada del Plan para todos los beneficiarios del Plan que hubieran terminado su relación con Colonial en el plazo estipulado, y se procederá a la entrega del número máximo de acciones que se les hubiera asignado en cada uno de los ciclos vivos del Plan.

Por otro lado, en el supuesto de que, durante la vigencia del Plan, el consejero delegado sea cesado de su cargo sin justa causa, la Junta General no prorogue su mandato o se produzca una modificación sustancial de sus funciones (incluida la pérdida de la condición de ejecutivo), este tendrá derecho a la liquidación anticipada del Plan conforme a lo establecido a continuación (circunstancia que se ha producido respecto del presidente, por cuanto que, con efectos el 30 de abril de 2022, dejó de ejercer la categoría de consejero ejecutivo, tal y como se recoge en el epígrafe B posterior).

En caso de que el hecho que motivara la liquidación anticipada del Plan tenga lugar en los primeros 18 meses de uno de los ciclos del Plan, el consejero ejecutivo tendrá derecho a recibir el número *target* de acciones que le corresponda en dicho ciclo del Plan prorrateado por el número de días entre la fecha de inicio del ciclo en que se hubiera producido el hecho que motivara la liquidación anticipada del Plan y la fecha efectiva de cese, no prórroga o modificación sustancial de sus funciones. En caso de que el hecho que motiva la liquidación anticipada del Plan tenga lugar en la segunda mitad del periodo de medición de objetivos de un ciclo, este tendrá derecho a recibir el número *target* de acciones que le corresponda para dicho ciclo.



Los beneficiarios del Plan perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, salvo causas objetivas, rescisión de su contrato 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 igualmente cualquier derecho sobre las acciones otorgadas.

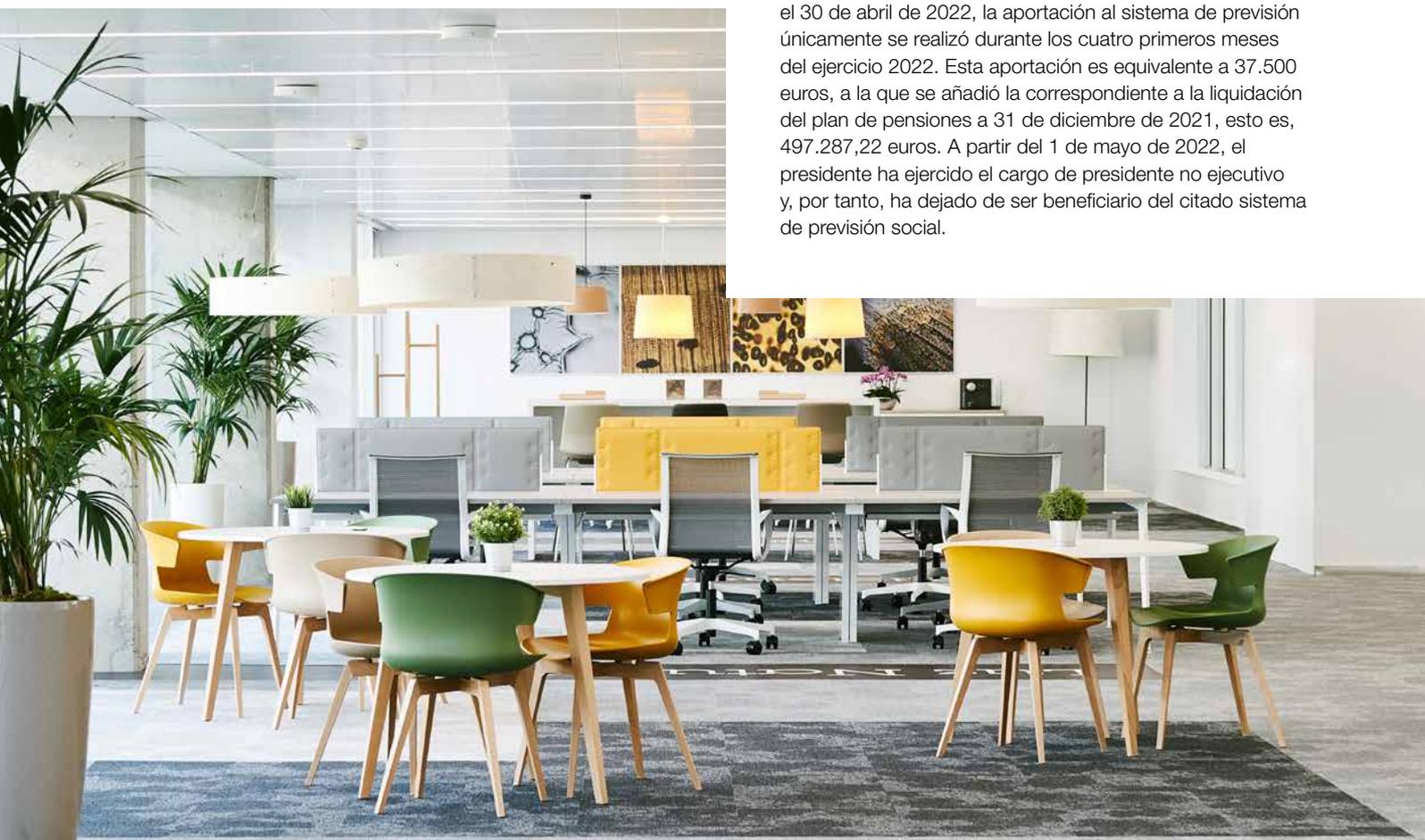
Para este ejercicio 2022, y debido al cese del presidente con efectos el 30 de abril de 2022 de sus funciones ejecutivas, la liquidación proporcional del primer ciclo del incentivo a largo plazo respecto de este ascendió a 40.660 acciones más 1.031 acciones que derivaron del dividendo que habría correspondido al señalado número de acciones, lo que hace un total de 41.691 acciones. Además, en la medida en que el presidente del Consejo de Administración dejó de tener la condición de ejecutivo, no participará en el segundo ni en el tercer ciclo del Plan.

6.8.4 Sistemas de ahorro a largo plazo

El consejero delegado y el presidente de Colonial (respecto de los cuatro primeros meses del ejercicio 2022, es decir, mientras ejercía la condición de presidente ejecutivo) han sido beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento, por un importe, para cada uno de ellos, correspondiente al 15% de su retribución fija.

El sistema de previsión social de los consejeros ejecutivos reconoce la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por causa justa. Asimismo, dichos sistemas de ahorro a largo plazo son compatibles con las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder.

En la medida en que el Consejo de Administración de la sociedad acordó el cese de las funciones ejecutivas del presidente del Consejo de Administración con efectos el 30 de abril de 2022, la aportación al sistema de previsión únicamente se realizó durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2022. Esta aportación es equivalente a 37.500 euros, a la que se añadió la correspondiente a la liquidación del plan de pensiones a 31 de diciembre de 2021, esto es, 497.287,22 euros. A partir del 1 de mayo de 2022, el presidente ha ejercido el cargo de presidente no ejecutivo y, por tanto, ha dejado de ser beneficiario del citado sistema de previsión social.



6.8.5 Indemnizaciones o cualquier otro tipo de pago derivados del cese anticipado

En el ejercicio 2022 no se devengaron o percibieron indemnizaciones u otro tipo de pagos derivados del cese anticipado de consejeros de Colonial, salvo por las percibidas por el presidente.

En este sentido, y tras su cese de sus funciones ejecutivas con efectos el 30 de abril de 2022, el presidente ha percibido una indemnización equivalente a dos veces el salario base anual y el *target* de su retribución variable anual, esto es, 3.000.000 de euros.

6.8.6 Modificaciones significativas en los contratos de los consejeros ejecutivos

En el ejercicio 2022, atendiendo a la Política de Remuneraciones, los contratos de los consejeros ejecutivos no sufrieron modificaciones sustantivas. Sin perjuicio de lo anterior, con efectos el 30 de abril de 2022, el presidente del Consejo de Administración fue cesado en sus funciones ejecutivas y, por tanto, a partir de dicha fecha quedó sin vigencia el contrato que, en su condición de presidente ejecutivo, se había suscrito entre este y la sociedad.

6.8.7 Remuneración en especie

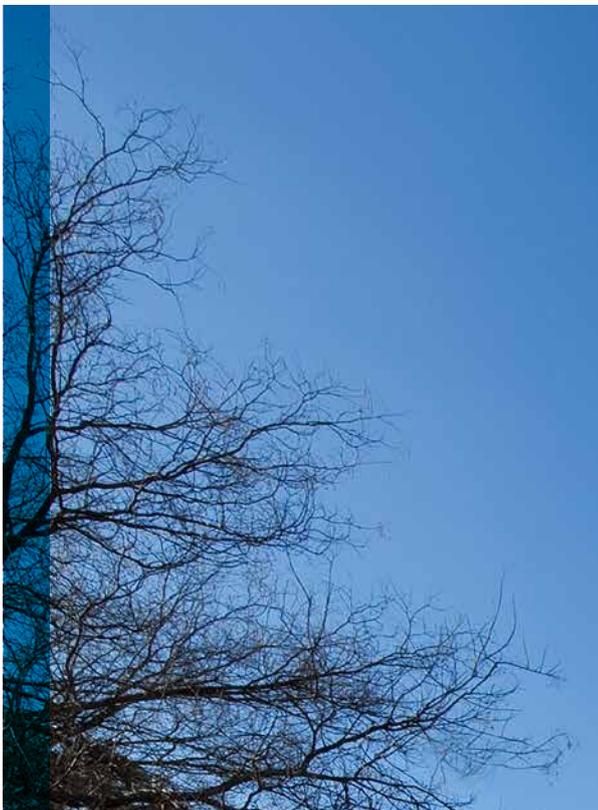
Todos los consejeros son beneficiarios de la póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil, suscrita por Colonial, que cubre la responsabilidad por actos y conductas de los miembros del Consejo de Administración y directivos de la sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones, así como los siniestros que traigan causa en ataques o fallos de ciberseguridad.

El coste de esta póliza de seguro no está incluido en el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los consejeros en su condición de tales. Está previsto que, en el ejercicio 2023, el importe de la póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil ascienda a 417.276,52 euros.

Adicionalmente, la sociedad satisface a los consejeros ejecutivos otras retribuciones en especie, distintas de los sistemas de ahorro a largo plazo y habituales en el sector, como, principalmente, el uso de vehículo de la sociedad, seguro de vida y seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes. En el ejercicio 2022, el importe de estas remuneraciones en especie ascendió a 63.425 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en que el Consejo de Administración de la sociedad acordó el cese de las funciones ejecutivas del presidente del Consejo de Administración con efectos el 30 de abril de 2022, el presidente únicamente ha sido beneficiario de dichas retribuciones en especie durante los cuatro primeros meses del ejercicio 2022.

A continuación, se incluye la tabla resumen de las remuneraciones percibidas por los consejeros de Colonial durante el ejercicio 2022:

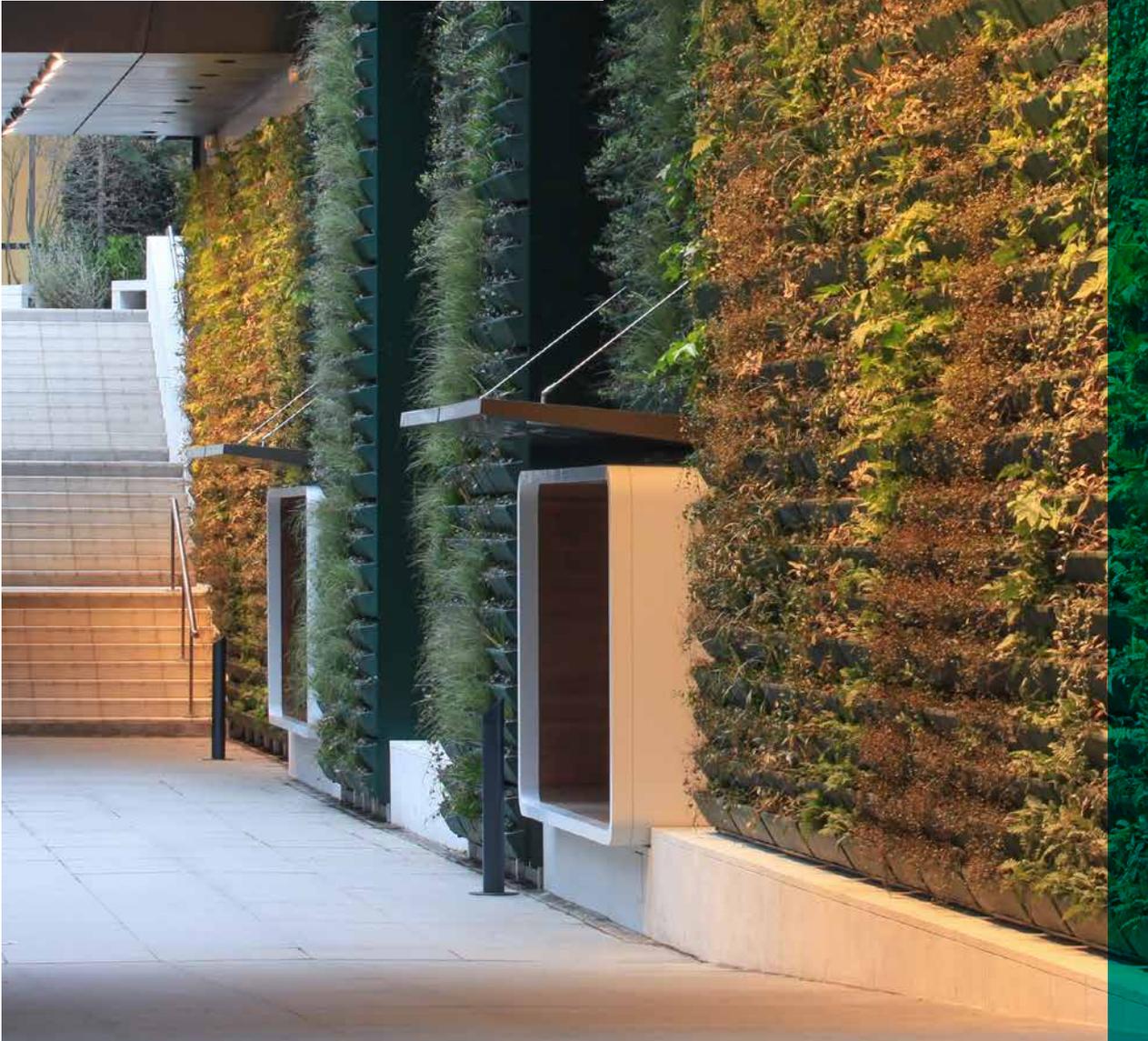




Miles de euros	Retribución devengada en la sociedad				Retribución devengada en sociedades del Grupo				
	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2022 sociedad + Grupo
D. Juan José Brugera Clavero	3.920	275	38	3	4.236	518	-	-	4.754
D. Pedro Viñolas Serra	1.513	-	112	60	1.685	-	-	-	1.685
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	100	-	-	-	100	38	-	-	138
D. Juan Carlos García Cañizares	147	-	-	-	147	-	-	-	147
D. Adhane Mousannif	161	-	-	-	161	-	-	-	161
D. Carlos Fernández González	95	-	-	-	95	-	-	-	95
D. Javier López Casado	101	-	-	-	101	-	-	-	101
D. Luis Maluquer Trepap	241	-	-	-	241	14	-	-	255
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	169	-	-	-	169	-	-	-	169
D.ª Ana Peralta Moreno	207	-	-	-	207	-	-	-	207
D.ª Ana Bolado Valle	262	-	-	-	262	-	-	-	262
D.ª Begoña Orgambide García	33	-	-	-	33	-	-	-	33
Total	6.949	275	150	63	7.437	52	518	-	8.007

6.8.8 Asesores externos en materia retributiva

Por último, cabe destacar que, de conformidad con las normas internas de Colonial, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones puede solicitar al Consejo de Administración, para el mejor cumplimiento de sus funciones, la contratación, con cargo a la sociedad, de asesores legales, contables, financieros u otros expertos. En este sentido, la Comisión ha contado en el ejercicio 2022 con el asesoramiento de WTW, asesor independiente especializado en materia de retribución de consejeros, en cuanto a (i) las modificaciones a la Política de Remuneraciones en relación con, entre otros, el incremento del importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los consejeros en su condición de tales, y (ii) el cese del presidente de sus funciones ejecutivas desde el ámbito retributivo. Ambas modificaciones fueron acordadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de 21 de junio de 2022.



6.9. Business ethics

Colonial cuenta con un modelo robusto de cumplimiento normativo implantado desde 2011 y en continua mejora.

Highlights 2022



Código Ético

- > Entrega del Código Ético y de las políticas corporativas a las nuevas incorporaciones.
- > Todos los empleados han ratificado su compromiso con los principios del Código Ético.



Canal Ético

- > Difusión del Canal Ético a todos los empleados de Colonial y Utopicus.
- > Durante el ejercicio 2022 no se ha recibido ninguna denuncia.



Prevención de delitos

- > Actualización de riesgos penales y controles.
- > Implantación de la herramienta Archer.
- > Los empleados han ratificado su compromiso con el cumplimiento de la política anticorrupción.
- > Todas las donaciones y patrocinios han sido aprobados conjuntamente por el presidente y el consejero delegado.



Prevención del blanqueo de capitales

- > Informe de experto externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales.



Prevención del abuso de mercado

- > Sustitución del RIC (Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del mercado de valores) por dos políticas concretas:
 - > Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante.
 - > Política de autocartera.



Plan formativo plurianual

- > Aprobación del plan formativo plurianual para los años 2022, 2023 y 2024.
- > Sesiones realizadas en 2022:

Materia	Formador	Dirigido a empleados
Privacidad	EY	Colonial y Utopicus
Prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo	Cuatrecasas	Colonial
Prevención de delitos / Business Ethics	UCN	Colonial
Abuso de mercado	Ramón y Cajal Abogados	Colonial y Utopicus



6.9.1 Código Ético

- > Aprobado en 2011.
- > Disponible en la web corporativa a disposición de todos los grupos de interés de Colonial.
- > Entrega del Código Ético y de las políticas corporativas a las nuevas incorporaciones de Colonial y Utopicus.
- > Todos los empleados de Colonial y Utopicus han ratificado este año su compromiso con los principios del Código Ético.

En 2011 se aprobó el **Código Ético** de la compañía, atendiendo a las recomendaciones de buen gobierno de reconocimiento general en los mercados internacionales y de los principios de responsabilidad social aceptados por la sociedad. Este documento plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, y establece los valores básicos que deben guiar las actividades de los profesionales de Colonial.

El Código Ético se entrega a todos los empleados como parte del paquete de bienvenida. Con carácter anual se realizan sesiones formativas en la materia y se recaba el compromiso de cumplir con su contenido. Durante el

▼ Principios del Código Ético

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



ejercicio 2022 se han realizado un total de 46 contrataciones en España, y en todas ellas se ha entregado el Código Ético y se ha recogido la correspondiente aceptación de su contenido y el compromiso de cumplimiento.

El Código Ético está a disposición de todos los grupos de interés de Colonial en su página web, y dentro de su contenido destacan los siguientes compromisos, los cuales a su vez se desarrollan mediante las distintas políticas corporativas que se actualizan de forma recurrente:

- > En relación con el **principio de neutralidad**, Colonial desarrolla su modelo de negocio sin interferir ni participar en los procesos políticos de aquellos países y comunidades en donde desarrolla sus actividades. Cualquier relación de Colonial con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos está basada en los principios de legalidad y neutralidad política. En este sentido, conforme al Código Ético y a la política anticorrupción, en Colonial está prohibido realizar donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas.
- > En cuanto a la **libre competencia**, Colonial se compromete a través del Código Ético y sus políticas de desarrollo a competir en los mercados de forma leal en cumplimiento de la normativa de defensa de la competencia aplicables en los países donde lleve a cabo sus actividades. Asimismo, no se realizará publicidad engañosa o denigratoria de su competencia o de terceros.
- > En cuanto a la **integridad profesional**, tanto el Código Ético como la política anticorrupción prohíben la aceptación directa o indirecta de cualquier regalo y de cualquier importe cuya finalidad consista en favorecer a una persona o entidad en la contratación de bienes o servicios.
- > En relación con el principio de **integridad en la gestión**, el Consejo de Administración tiene el compromiso de que la información financiera sea precisa, válida, oportuna, pertinente y completa. La compañía cuenta con una política general relativa a la publicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa que contribuye a maximizar la difusión y calidad y la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.



Política de comunicación de información económico-financiera, no financiera y Corporativa con accionistas, inversores institucionales y asesores de voto puede consultarse [aquí](#)

6.9.2 Canal Ético

- > Creado en 2011. Se han ido realizando mejoras: ampliándose a consejeros, empleados, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas.
- > Disponible en la web corporativa en los idiomas a los que se aplica: castellano, catalán e inglés.
- > Gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN): órgano con independencia financiera que reporta directamente al Comité de Auditoría y Control (CAC).
- > Difusión del Canal Ético a todos los empleados de Colonial y Utopicus.
- > Durante el ejercicio 2022 no se ha recibido ninguna denuncia.

Colonial cuenta con el Canal Ético desde 2011. Actualmente se encuentra disponible en la página web corporativa de Colonial y Utopicus en castellano, catalán e inglés, y está abierto para recibir todo tipo de comunicaciones y consultas en relación con el Código Ético por parte de los empleados, consejeros, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas, todos ellos de Colonial o de Utopicus.

Conforme a lo establecido en el [reglamento del Canal Ético](#), todas las comunicaciones y denuncias recibidas serán gestionadas por una unidad independiente orgánica y

financieramente respecto de la dirección ejecutiva, que es la Unidad de Cumplimiento Normativo. Las comunicaciones o denuncias pueden presentarse de forma anónima y serán tratadas confidencialmente por el citado organismo.

El Canal Ético se encuentra disponible 24/7 y los interesados que formulen cualquier clase de consulta o denuncia, siempre que lo hagan de buena fe, estarán protegidos frente a cualquier tipo de represalia, amenaza, extorsión, discriminación o penalización con motivo de las comunicaciones realizadas. Colonial sancionará cualquier tipo de represalia contra el interesado de buena fe. Además, la Unidad de Cumplimiento Normativo es el órgano responsable de tramitar y gestionar cualesquiera otros hechos de los que tenga conocimiento por cualesquiera otras vías, con el asesoramiento y la asistencia legal de un asesor externo si fuera preciso. Asimismo, tal y como establece el reglamento, el Canal Ético se configura con pleno respeto a las diferentes exigencias legalmente establecidas en materia de protección de datos, a fin de proteger debidamente la privacidad e intimidad de las personas involucradas y, de manera especial, para garantizar la confidencialidad de quien formule una denuncia. En este sentido, el delegado de Protección de Datos (DPO) es el responsable de su continuo cumplimiento y podrá contar para ello con asesoramiento externo especializado.

En el ejercicio 2022 no se ha recibido ninguna denuncia a través del Canal Ético, si bien sí que se han recibido consultas a través de otros canales, sin que ninguna haya dado lugar a acciones correctivas.



Funcionamiento del Canal Ético

Colonial pone a disposición de todos sus empleados un **Canal de Ético** en el que pueden comunicar –de forma confidencial y anónima– cualquier presunta irregularidad de la que tengan o puedan tener conocimiento.

¿Qué conductas se pueden denunciar

- > Aquellas que supongan un riesgo de comisión de delito...
- > Aquellas contrarias al Código Ético.
- > Aquellas contrarias a la Política Anticorrupción.

... que hayan sido cometidos por cualquier empleado, directivo o miembro del Consejo de Administración

¿Cómo denunciar?

Las denuncias se realizarán por vía electrónica a través del Canal Ético que se encuentra disponible en la web corporativa y se recibirán directamente por la **UCN**, que las tratará de forma confidencial.

¿Quién recibe y gestiona las denuncias?

El Grupo encargado de la **gestión e investigación de las denuncias** recibidas es la **Unidad de Cumplimiento Normativo**, que tiene la obligación de promover y preservar, entre otros, los siguientes aspectos:



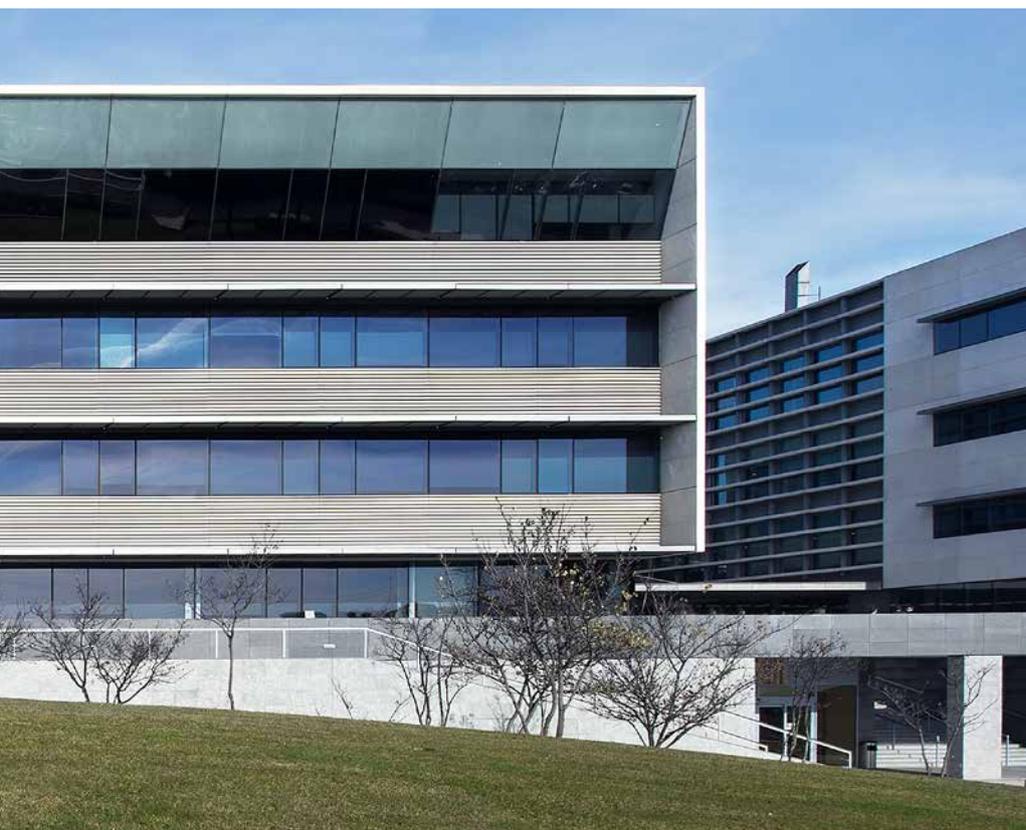
Confidencialidad



Rapidez y eficacia en la reacción



Fiabilidad, transparencia, y trazabilidad de las actuaciones



6.9.3 Prevención de delitos

- > Se dispone de un manual de prevención de riesgos penales desde 2015.
- > Actualización de riesgos penales y controles.
- > Implantación de la herramienta Archer.

En el marco del modelo de cumplimiento de Colonial que se constituyó en 2011, cuenta con un *Manual de prevención de riesgos penales* desde 2015, revisado de forma recurrente por la Unidad de Cumplimiento Normativo al objeto de adaptarlo a las nuevas circunstancias que se van produciendo. Asimismo, el Comité de Auditoría y Control aprobó en 2020 una política de cumplimiento, disponible en la página web corporativa en este [enlace](#), cuyo objeto es ratificar formalmente el compromiso de Colonial de promover una cultura de cumplimiento normativo que permita el desarrollo de una conducta profesional honesta, íntegra y transparente, así como mostrar su compromiso de “tolerancia cero” y una firme condena ante la comisión de cualquier clase de acto ilícito, particularmente en el orden penal, sin que, en ningún caso, su comisión pueda justificarse sobre la base de un beneficio para la compañía. Dicha política define los mecanismos de control establecidos por la sociedad.

En el ejercicio 2022 se ha finalizado la revisión de riesgos penales y de los controles asociados, para lo cual la Unidad de Cumplimiento Normativo ha contado con asesoramiento externo (Deloitte) y se ha involucrado a todos los empleados de la compañía. Para las labores de seguimiento y monitorización de los controles asociados a los riesgos, la Unidad de Cumplimiento Normativo ha implantado un módulo de *compliance* dentro de la herramienta Archer.

Adicionalmente a lo anterior, con carácter recurrente, Colonial procede a la revisión de la normativa interna y externa que le es aplicable, por medio de la Unidad de Cumplimiento Normativo, así como de asesores y abogados externos, a fin de garantizar su total y correcto cumplimiento.



6.9.3.1 Política anticorrupción

- > Conforme al compromiso de Colonial con una gestión íntegra de su patrimonio, la compañía cuenta con una política anticorrupción aplicable a todos sus empleados.
- > Los empleados de Colonial y Utopicus han ratificado su compromiso con el cumplimiento de la política anticorrupción de Colonial.
- > La política anticorrupción establece un procedimiento claro para la aceptación de regalos.

Colonial, en línea con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), y más concretamente con el ODS 16, tiene por objetivo promover sociedades justas, pacíficas e inclusivas, así como reducir radicalmente la corrupción y el cohecho en todas sus formas antes de 2030.

En este sentido, en 2021 se formalizó la política anticorrupción de Colonial, aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de octubre de 2021. En 2022 Colonial ha implantado un procedimiento para que, con carácter anual, se garantice el conocimiento y la aceptación tanto del Código Ético como de la política anticorrupción por todos los empleados de Colonial y Utopicus.

En virtud de lo establecido en el Código Ético y en la política anticorrupción de Colonial, cualquier forma de corrupción es totalmente contraria a sus principios y valores, y se prohíbe cualquier tipo de comportamiento relacionado con cualquier forma de soborno. De conformidad con lo anterior, Colonial rechaza de manera expresa los sobornos a autoridades y funcionarios públicos y prohíbe a sus empleados dar a terceros o recibir de terceros pagos indebidos de cualquier tipo, ni regalos, dádivas o favores que estén fuera de los usos del mercado o que, por su valor, sus características o sus circunstancias, razonablemente puedan alterar el desarrollo de las relaciones comerciales, administrativas o profesionales en que intervengan las empresas del Grupo.

Asimismo, dentro de la política anticorrupción se ha establecido un procedimiento en relación con la entrega y aceptación de regalos:



Queda prohibida la aceptación, directa o indirecta, de cualquier regalo y de cualquier importe cuya finalidad consista en que la persona sujeta, favorezca, directa o indirectamente, a la persona o entidad que lo conceda en la contratación de bienes o servicios.

Para la aceptación de regalos:

- (i) El valor del regalo no puede ser superior a 250 euros y debe ser admitido por los usos sociales y acorde a los estándares sectoriales.
- (ii) Excepcionalmente, para regalos que superen la mencionada cuantía de 250 euros, se podrá solicitar autorización de la Unidad de Cumplimiento Normativo cuando concurren circunstancias que así lo justifiquen.

Además de los preceptos antes mencionados para la lucha contra la corrupción, la compañía dispone de un modelo de segregación de funciones y un sistema de autorización de compras, para incrementar los controles en dicha materia que se aplican en todo el Grupo. Durante el ejercicio 2022 no se han identificado riesgos significativos relacionados con la corrupción a través de los mecanismos anteriormente descritos.

6.9.3.2 Subvenciones, patrocinios y donaciones

- > Se prohíben las donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas.
- > Todas las donaciones y patrocinios han sido aprobados conjuntamente por el presidente y el consejero delegado.

Dentro de la política anticorrupción de Colonial, aprobada por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de octubre de 2021, se regula el tratamiento de donaciones, patrocinios y subvenciones.

El término *donación* se entenderá como cualquier aportación voluntaria (monetaria o no) realizada por el Grupo Colonial a una entidad o persona jurídica sin ánimo de recibir nada a cambio y con la única finalidad de participar y contribuir en las actividades del donatario, es decir, sin esperar obtener ningún rendimiento a cambio. Las donaciones deberán estar justificadas por la actividad del Grupo Colonial y ser conformes con las líneas de actuación fijadas por la sociedad y con sus compromisos en materia de ESG. Corresponderá al presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir sobre las donaciones y los importes destinados a las mismas. Asimismo, se informará anualmente al Consejo de Administración sobre las donaciones efectuadas, en su caso, durante el ejercicio.

El término *patrocinio* hace referencia a cualquier acuerdo por el cual el Grupo Colonial proporcione ayuda financiera (o de otro tipo) a una entidad o persona jurídica o a una iniciativa concreta, a cambio de que promueva, directa o indirectamente, el nombre del Grupo Colonial en calidad de patrocinador en sus actividades. Se velará por el alineamiento estratégico de los patrocinios y por la instauración de procedimientos oportunos a tal efecto. Corresponderá al presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir sobre los importes y actividades objeto de patrocinio. Asimismo, se informará anualmente al Consejo de Administración sobre los patrocinios efectuados, en su caso, durante el ejercicio.

En este sentido, se prohíben las donaciones a partidos políticos y a sus fundaciones vinculadas, y cualquier relación de Colonial con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos estará basada en los principios de legalidad y neutralidad política; además, conforme a lo previsto en la política anticorrupción, corresponde al

presidente del Consejo de Administración y al consejero delegado decidir conjuntamente sobre los importes y actividades objeto de patrocinio, así como sobre las donaciones y los importes destinados a las mismas.

Por lo que se refiere al ejercicio 2022, desde la UCN se ha llevado a cabo el seguimiento de las donaciones y los patrocinios realizados durante el ejercicio, y todos los patrocinios y donaciones otorgados por Colonial cuentan con la aprobación formal del presidente y del consejero delegado de manera conjunta.

En este sentido, en el marco de la Estrategia ESG del Grupo Colonial, la empresa tiene previsto aumentar su implicación en acciones concretas que promuevan la integración social, las actividades filantrópicas y una mayor participación de la sociedad en las actividades del Colonial. Estas iniciativas son coherentes con el compromiso de Colonial por promover y alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), más concretamente, el ODS 17: "Revitalizar la alianza mundial para el desarrollo sostenible", indispensable para el éxito de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.



6.9.4 Prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo

- > Se dispone de un manual de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- > Un experto independiente ha emitido el *Informe de experto externo sobre los procedimientos y órganos de control interno y comunicación establecidos para prevenir el blanqueo de capitales*.

En materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, a pesar de que la actividad principal de Colonial es el arrendamiento de inmuebles, que desarrolla en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en París (a través de la filial Société Foncière Lyonnaise), y que la ejecución de esta actividad como tal no conlleva la condición de sujeto obligado, Colonial también lleva a cabo la actividad de promoción inmobiliaria. Dicha actividad consiste en la adquisición de edificios para su rehabilitación y posterior arrendamiento, con lo que puede ser considerada sujeto obligado a los efectos del artículo 2.1 l) de la Ley de prevención del blanqueo de capitales.

En este sentido, Colonial cuenta con un manual de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo y con un sistema de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo alineado con los

requerimientos normativos que le son aplicables, y un órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC) en el que se encuentran representadas todas las áreas de negocio de Colonial. En concreto, Colonial dispone de herramientas informáticas en materia de blanqueo de capitales idóneas para la mitigación de riesgos, que permiten una identificación adecuada de clientes y cuenta con el asesoramiento externo de despachos de reputado prestigio, lo que permite reforzar las labores de vigilancia, así como de un sistema de clasificación de clientes en función del riesgo.

Durante 2022 se ha actualizado el *Manual de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación de Terrorismo* al objeto de incorporar las recomendaciones del informe emitido por el experto externo en 2021. En 2022 se ha emitido nuevamente un informe de un experto independiente sobre todos los procedimientos establecidos y las actividades llevadas a cabo por la sociedad y por el órgano de control interno y comunicación, del que han tomado conocimiento tanto el Comité de Auditoría y Control como el Consejo de Administración.

Finalmente, en el marco de su actividad, durante 2022 se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en las tres operaciones de desinversión realizadas por la sociedad en este ejercicio, contando al efecto con la colaboración de un asesor externo. Asimismo, se ha dado formación en la materia.





6.9.5 Abuso de mercado

- > Sustitución del RIC (*Reglamento Interno de Conducta*) en el ámbito del mercado de valores por dos políticas concretas:
 - > Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante.
 - > Política de autocartera.
- > Ambas políticas:
 - > Están disponibles en la web corporativa de la compañía.
 - > Se aplican a todos los empleados.
 - > Se han comunicado a todos los empleados.
 - > Todos los empleados han recibido formación en esta materia.

Durante el ejercicio 2022 se ha continuado con las comunicaciones del *Reglamento Interno de Conducta* (RIC) a las nuevas incorporaciones de Colonial que tenían la consideración de personas afectadas hasta el 14 de diciembre de 2022, fecha en que se derogó el RIC.

Siguiendo la normativa sobre abuso de mercado, el 14 de diciembre de 2022 se sustituyó el *Reglamento Interno de Conducta en el ámbito del mercado de valores* (RIC), por las siguientes políticas:

- > [Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante.](#)
- > [Políticas de autocartera.](#)

Estas dos políticas se aplican a todos los empleados y están disponibles en la web corporativa.

Todos los empleados fueron informados sobre ambas políticas y recibieron formación sobre dichas materias.

Tal y como se explica en el apartado del Plan formativo plurianual, la formación sobre la política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante fue impartida el 26 de enero de 2023 por Ramón y Cajal Abogados. Asistieron 105 empleados, y se ha recibido evidencia de evaluación por parte de 81 de ellos.

Asimismo, correspondiendo a lo regulado en esta política, los días 2 y 3 de febrero de 2023 la UCN remitió comunicaciones a los empleados y de la compañía con obligación de comunicar, así como al Comité de Dirección y los consejeros de la compañía y también de SFL. Finalmente, el 1 de febrero se envió un recordatorio sobre *blackout periods*.



6.9.6 Privacidad

- > La compañía cuenta con una serie de procedimientos implantados para cumplir con el RGPD (Reglamento General de Protección de Datos).
- > Cuenta con DPO (delegado de protección de datos) desde 2020, que realiza periódicamente reuniones de seguimiento con un asesor externo (EY) para revisar políticas y otros aspectos, y también con el Comité de Seguridad de Colonial.

Desde 2018, la compañía cuenta con una serie de procedimientos implantados para cumplir con el RGPD (Reglamento General de Protección de Datos), entre ellos:

- > Política de seguridad de la información.
- > Política de control de acceso a la información.
- > Política de gestión de incidentes de seguridad de la información.
- > Política de clasificación de la información.

- > Política de uso de activos y recursos.
- > Procedimiento de gestión de violaciones de seguridad.
- > Procedimiento de tratamiento de datos no automatizados.
- > Procedimientos de gestión del afectado.

Asimismo, desde 2020, la compañía cuenta con DPO (delegado de protección de datos), quien celebra periódicamente reuniones de seguimiento con un asesor externo (EY) para revisar políticas y otros aspectos. Adicionalmente, el DPO también forma parte del Comité de Seguridad de Colonial, que se reúne mensualmente al objeto de tratar distintos aspectos relacionados con la ciberseguridad de la compañía.

Durante 2022, el DPO ha participado en 49 reuniones de seguimiento con el asesor externo, se han elaborado cinco informes sobre el estado de cumplimiento de las distintas áreas y se han resuelto 66 consultas de carácter legal y técnico. Asimismo, se han realizado las evaluaciones de impacto de protección de datos y *legal impact assessment* correspondientes.

6.9.7 Plan formativo plurianual

- > Aprobación de un plan formativo plurianual para los años 2022, 2023 y 2024 dirigido a todos los empleados de Colonial. Aprobado por el CAC (Comité de Auditoría y Control) el 22 de marzo de 2022.

En el ejercicio 2022, Colonial estableció formalmente un plan de formación plurianual en materia de *compliance* para sus empleados. Dicho plan comprende los ejercicios 2022, 2023 y 2024, fue aprobado por el Comité de Auditoría y Control en su reunión del 22 de marzo de 2022, y contiene formaciones anuales en materia de ética, abuso de mercado, prevención del blanqueo de capitales, prevención de delitos (incluyendo corrupción y soborno) y privacidad para todos los empleados de Colonial.

Durante 2022 se han completado las formaciones asignadas a este ejercicio, en concreto:

- > Con fecha 22 de julio de 2022 se distribuyó una píldora formativa en materia de protección de datos a todos los empleados de Colonial y Utopicus. El contenido

de la referida formación fue elaborado por EY, experto que colabora con el DPO de Colonial. Asimismo, desde el Comité de Seguridad, se lleva a cabo una labor de concienciación, para lo cual se envían mensualmente píldoras en materia de seguridad de forma aleatoria a distintos grupos de empleados de Colonial y Utopicus.

- > El 29 de septiembre de 2022 se remitió una píldora formativa a todos los empleados de Colonial en materia de prevención del blanqueo de capitales, elaborada por un despacho de reconocido prestigio.
- > Con fecha 20 de diciembre de 2022 se ha difundido a todos los empleados de Colonial y Utopicus los principios generales de comportamiento que recoge el Código Ético y el funcionamiento del Canal Ético, como medio para comunicar irregularidades de forma confidencial y anónima, así como los principios de actuación de la política anticorrupción. Los empleados han ratificado telemáticamente su compromiso con estos principios y con el cumplimiento de la política. Dicha actividad formativa la realizó directamente la Unidad de Cumplimiento Normativo.

▼ Resumen de sesiones formativas realizadas en 2022

Materia	Formador	Dirigido a empleados
Privacidad	EY	Colonial y Utopicus
Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	Cuatrecasas	Colonial
Prevención delitos / <i>Business Ethics</i>	UCN	Colonial
Abuso de mercado ^(*)	Ramón y Cajal Abogados	Colonial y Utopicus

(*) A finales de 2022 se preparó la sesión de formación obligatoria a todos los empleados sobre la nueva Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante, que fue impartida el 26 de enero de 2023 por Ramón y Cajal Abogados.





6.9.8 Compromiso en actividades de lobby

Colonial cuenta con una política de responsabilidad social corporativa de obligado cumplimiento para todos los empleados del Grupo, así como para sus administradores y representantes. Uno de los compromisos que establece la política es que las actividades de Colonial se desarrollen de forma ética, transparente y en línea con los requisitos normativos.

Por todo ello, Colonial ha desarrollado un sistema de cumplimiento normativo con instrumentos como el Código Ético, la Unidad de Cumplimiento Normativo y una serie de políticas que desarrollan el compromiso de Colonial con la ética y el cumplimiento. Bajo este sistema, Colonial desarrolla su modelo de negocio sin interferir ni participar en los procesos políticos de los países y comunidades donde desarrolla sus actividades. Cualquier relación con gobiernos, autoridades, instituciones y partidos políticos se basa siempre en los principios de legalidad y neutralidad política.

Por ello, Colonial está comprometida con la transparencia y la integridad en sus posibles actividades de *lobbying*, lo que implica acciones como las siguientes:

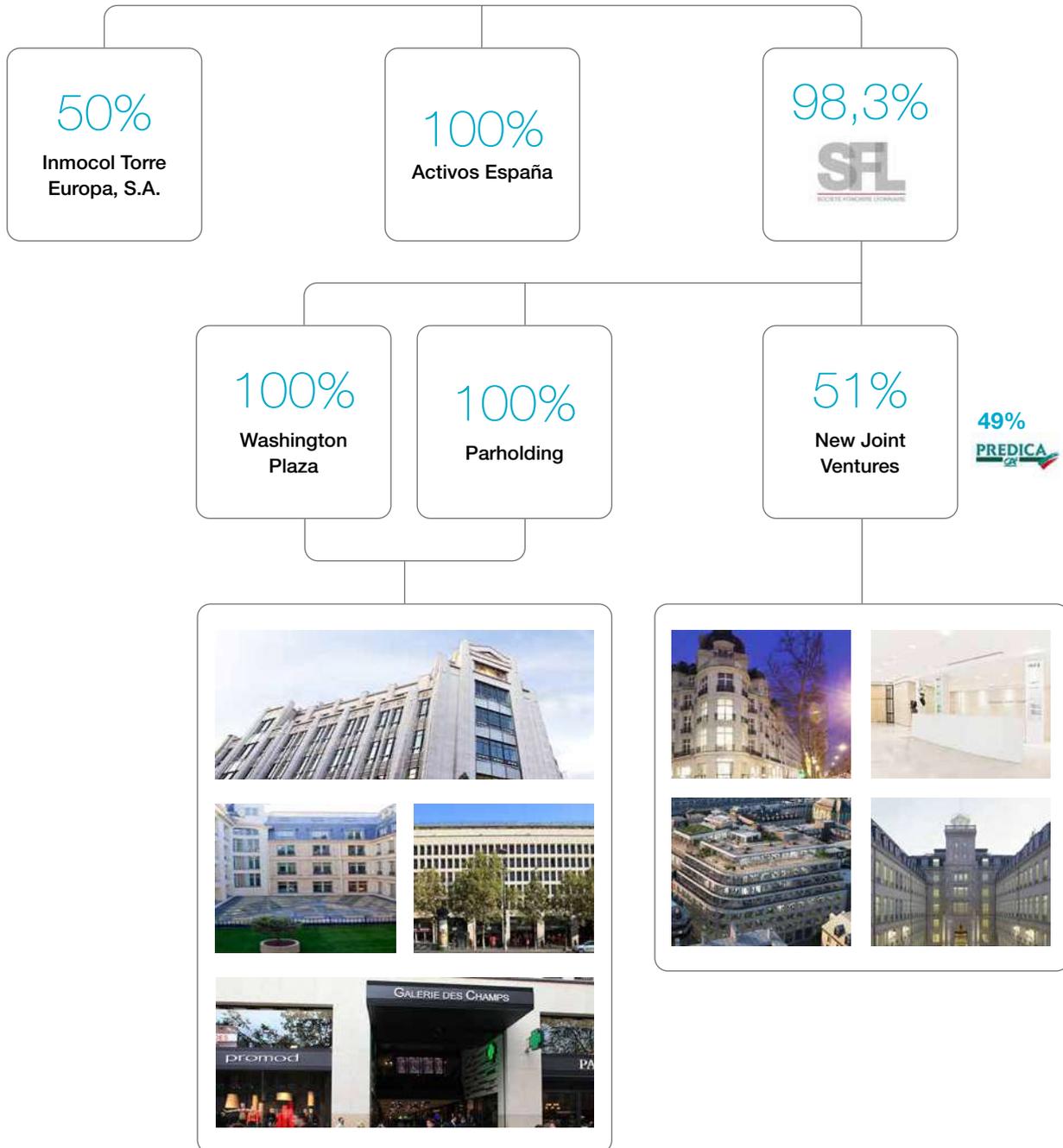
- > Seguimiento de convenios y tratados internacionales en la materia.
- > El rechazo a cualquier forma de corrupción en el desarrollo de su actividad empresarial, ya sea en el sector público o en el privado.
- > Prohibición de cometer actos ilegales o que violen la normatividad vigente bajo la justificación de que la persona está actuando en beneficio de la empresa.
- > La información que la sociedad comunique a los accionistas, inversores, analistas y el mercado deberá ser veraz y completa, y deberá describir con precisión la sociedad y el Grupo y sus actividades y estrategias comerciales.
- > Prohibición de donaciones a partidos políticos y sus fundaciones afines.

Por último, y como muestra de nuestro compromiso, cabe destacar que Colonial nunca ha invertido ninguna cantidad monetaria en este tipo de actividades.

6.10. Organización del Grupo



GAV 12/22: 13.005 €m
 GAV incl. transfer costs 12/22: 13.727 €m



6.11. Equipo de Dirección



D. Juan José Brugera Clavero
Presidente



D. Pere Viñolas Serra
CEO



Dª. Carmina Canyet i Cirera
Directora General Corporativa



Dª. Nuria Oferil Coll
Directora de la Asesoría Jurídica



D. Albert Alcober Teixidó
Director de Negocio



Dª. Begoña Muñoz López
Directora Recursos Humanos



Dª. Àngels Arderiu Ibars
Directora Financiera



D. Juan Manuel Ortega Moreno
Director Comercial y de Inversiones



D. Carlos Krohmer
Director de Desarrollo Corporativo





7

Portafolio Colonial

7.1. Ubicación Activos

7.2. Detalle superficie Activos



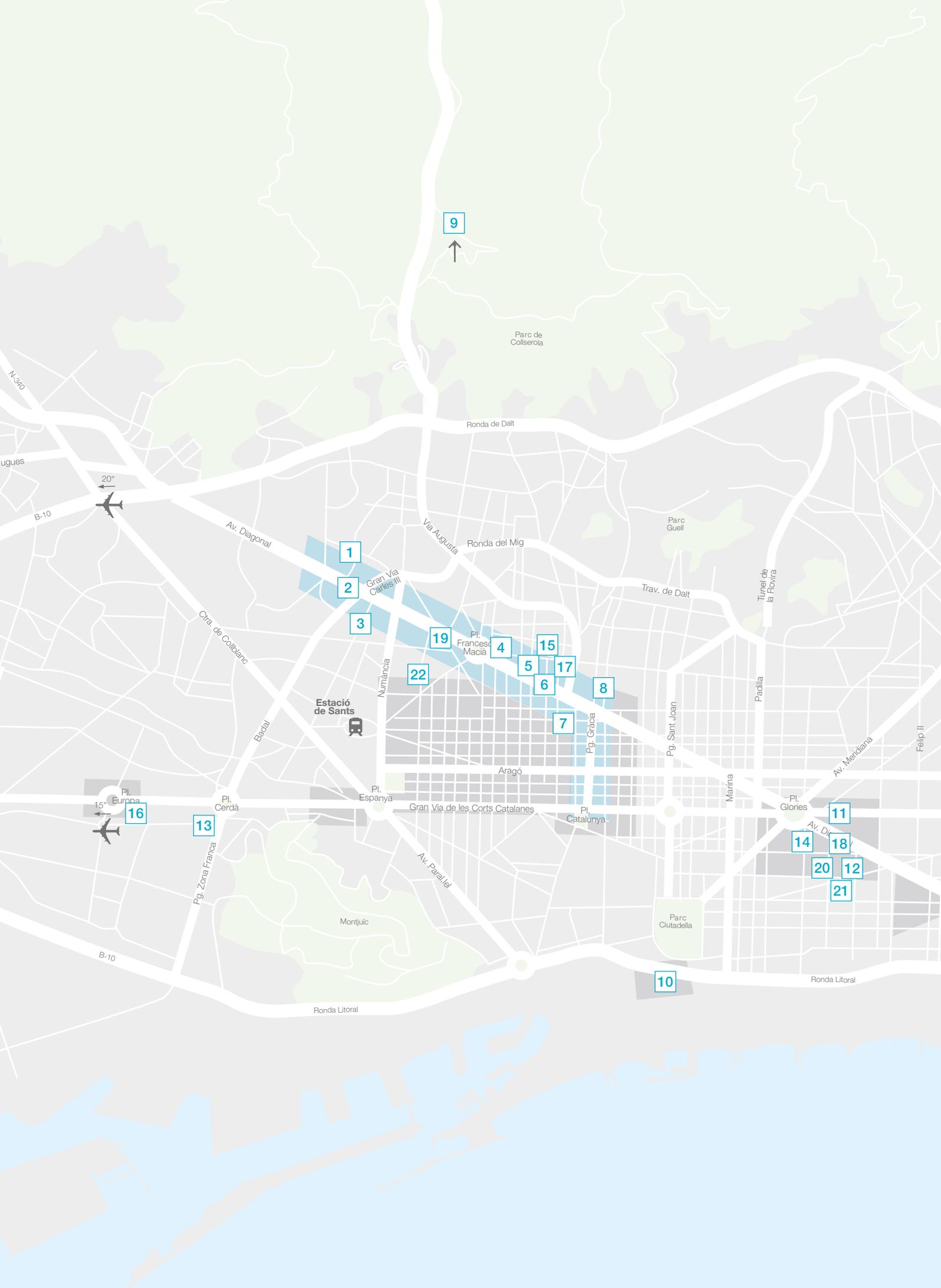
7.1. Ubicación Activos

Barcelona

- 1 Paseo de los Tilos, 2-6
- 2 Av. Diagonal, 682
- 3 Av. Diagonal, 609-615
- 4 Travessera de Gràcia, 11
- 5 Amigó, 11-17
- 6 Av. Diagonal, 530-532
- 7 Av. Diagonal, 409
- 8 Vía Augusta, 21-23
- 9 Complejo de oficinas San Cugat Nord
- 10 Torre Marenostrom
- 11 Diagonal Glòries
- 12 Complejo de oficinas Illacuna
- 13 Torre BCN
- 14 Parc Glòries (Ciutat de Granada, 150)
- 15 Travessera de Gràcia, 47-49
- 16 Plaza Europa, 34
- 17 Gal·la Placídia
- 18 Av. Diagonal, 197
- 19 Av. Diagonal, 523-525
- 20 Sancho Ávila, 110-130
- 21 WittyWood (Llacuna, 42)
- 22 Buenos Aires, 21

 Prime Central Business District

 Business District



9



1

2

3

19

22

4

5

15

6

17

8

7

16

13

11

14

18

20

12

21

10

Madrid

MADRID - Centro y CBD

- 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 (vendido 2023)
- 6 José Abascal, 56 (vendido 2023)
- 7 Santa Engracia
- 8 Poeta Joan Maragall, 53
- 9 Discovery Building
- 10 López de Hoyos, 35
- 11 The Window
- 12 Francisco Silvela, 42
- 13 Ortega y Gasset, 100
- 14 Ramírez de Arellano, 37
- 15 MV49 Business Park
- 16 Alfonso XII, 62
- 17 José Abascal, 45
- 18 Serrano, 73
- 19 Santa Hortensia, 26-28
- 20 Paseo de la Castellana, 163
- 21 Arturo Soria, 336
- 22 Campus Méndez Álvaro
- 23 Ramírez de Arellano, 15
- 24 Manuel de Falla, 7
- 25 Sagasta, 31-33
- 26 Almagro, 9 (vendido 2023)
- 27 Miguel Ángel, 23
- 28 Velázquez-Padilla, 17
- 29 Don Ramón de la Cruz, 82
- 30 Paseo de Recoletos, 27

MADRID NORTE

Arroyo de la Vega y Las Tablas

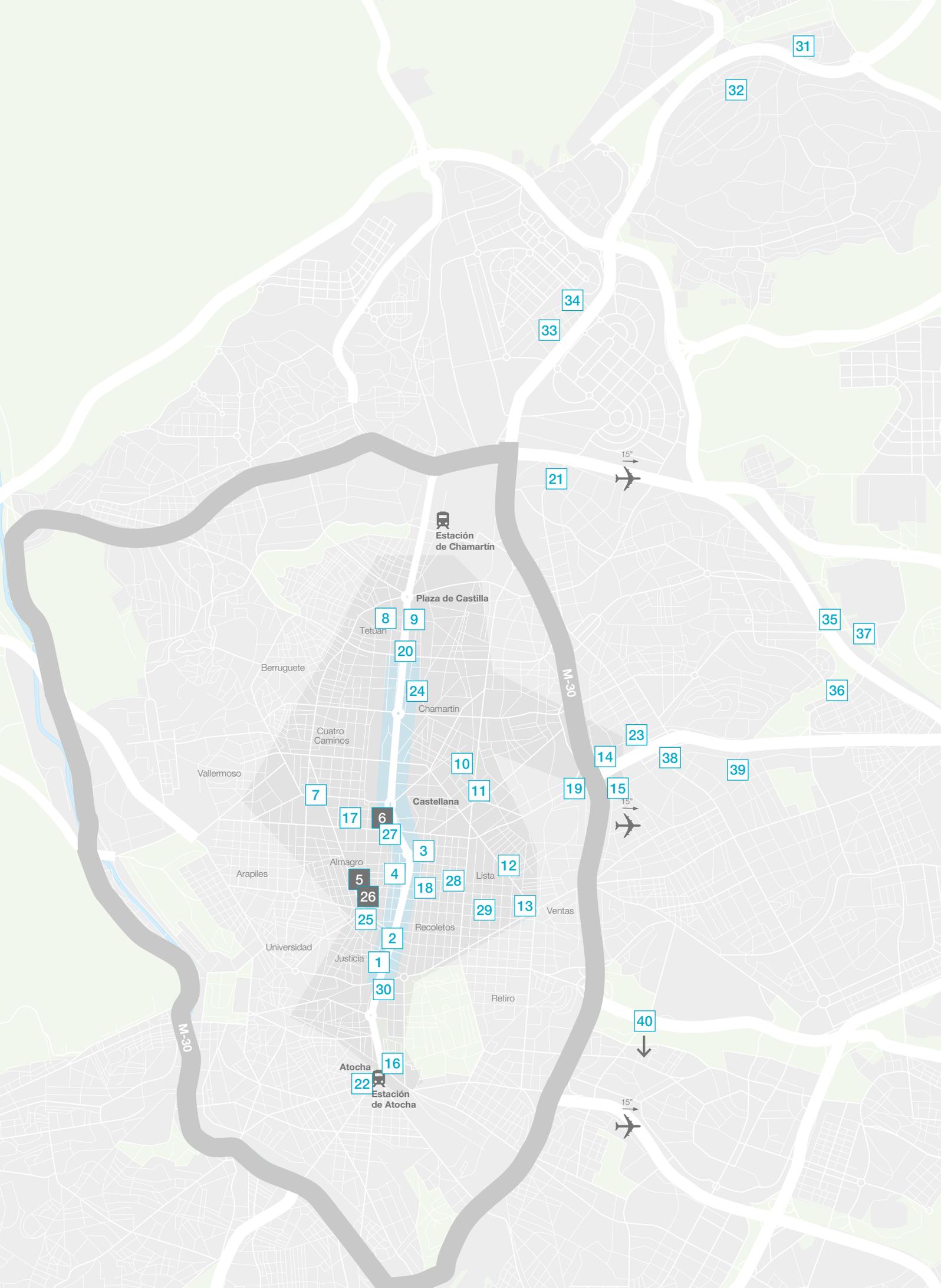
- 31 Francisca Delgado, 11
- 32 Cedro - Anabel Segura, 14
- 33 Puerto de Somport, 8
- 34 Puerto de Somport, 10-18

MADRID ESTE

Campo de las Naciones y A2

- 35 Ribera del Loira, 28
- 36 Tucumán
- 37 EGEO - Campo de las Naciones
- 38 Josefa Valcárcel, 40
- 39 Luca de Tena, 7
- 40 Viapark

- Prime Central Business District
- Business District



31

32

34

33

21

15°



Estación de Chamartín

Plaza de Castilla

8

9

20

35

37

Berruguete

24

Chamartín

36

Vallermoso

7

10

23

38

39

Cuatro Caminos

27

Castellana

11

19

14

15

16°



Arapiles

17

6

3

12

28

Lista

29

13

Ventas

Almagro

4

28

18

Recoletos

29

13

Universidad

25

2

Justicia

1

30

Atocha

16

22

Estación de Atocha

40



15°



París

- 1 Louvre Saint-Honoré
- 2 Washington Plaza
- 3 Galerie des Champs-Élysées
- 4 90 Champs-Élysées
- 5 92 Champs-Élysées Ozone
- 6 Cézanne Saint-Honoré
- 7 Édouard VII
- 8 176 Charles de Gaulle
- 9 Rives de Seine
- 10 Marceau
- 11 131 Wagram
- 12 103 Grenelle
- 13 104-110 Haussmann Saint-Augustin
- 14 6 Hanovre
- 15 #Cloud
- 16 Pasteur
- 17 4-8 Rue Condorcet
- 18 Biome

 Prime Central Business District

 Business District



SAINT-DENIS



A86

COLOMBES

ASNIÈRES-SUR-SEINE

SAINT-OUEN

AUBERVILLIERS

COURBEVOIE

CLICHY

Périphérique

N1

LEVALLOIS-PERRET

Porte de Clichy

Porte de la Chapelle

8

Porte Maillot

11

Gare de St-Lazare



Gare du Nord



Gare de l'Est

2

6

13

14

17

Av. Foch

4

5

3

7

15

R. La Fayette

Av. Victor Hugo

Quai d'Orsay

Bd. Sébastopol

R. Belleville

Bois de Boulogne

Porte de la Muette

18

Champ de Mars

12

10

1

Av. la République

Av. Mozart

Quai de Grenelle

Bd. Saint Germain

R. du Faubourg Saint Antoine

Pl. de la Nation

Bd. Exelmans

Av. de Breteuil

Jardin du Luxembourg

Gare de Lyon

NE-COURT

Porte de St. Cloud

Gare Montparnasse

16

Gare d'Austerlitz

9

Porte de Sevres

Lecourbe

Bd. Montparnasse

Bd. Saint Michel

Pl. d'Italie

Seine

Porte de Bercy

Périphérique

Porte d'Orleans

IVRY-SUR-SEINE

CLAMART

D906

D20

D5

D7

Barcelona



1 Paseo de los Tilos, 2-6

Edificio de oficinas completamente rehabilitado, situado en uno de los barrios residenciales más prestigiosos de Barcelona. Por su cercanía y fácil acceso a la Ronda de Dalt y al eje de negocios de la Diagonal, goza de excelentes comunicaciones, cerca de la Av. Diagonal y a escasos veinte minutos del aeropuerto. El edificio consta de cinco plantas diáfanas de oficinas con una superficie total alquilable de 5.143 m² y dos plantas de sótano con aparcamiento propio. Plantas con interiores y acabados de gran calidad, que ofrecen una superficie media por planta superior a los 1.000 m².



2 Av. Diagonal, 682

Diagonal, 682 es un edificio rehabilitado de forma integral, que ofrece un entorno de trabajo moderno y funcional. Tiene una estructura abierta, totalmente exterior con espacios luminosos y excepcionales vistas sobre Barcelona. El edificio está ubicado en uno de los núcleos empresariales más importantes de la ciudad, por lo que se convierte en una opción ideal a la hora de establecer un despacho corporativo. La planta tipo dispone de una superficie alquilable de 644 m², divisible en dos módulos independientes de 322 m² cada uno. El edificio dispone de aparcamiento y de dos locales comerciales en la planta baja con acceso directo desde la calle.



3 Av. Diagonal, 609-615

Las oficinas en alquiler de Diagonal, 609-615 están situadas en una de las zonas más cosmopolitas de la Avenida Diagonal, en un área que combina la actividad comercial y la financiera, muy bien comunicada tanto con el centro de Barcelona como con la estación de tren y el aeropuerto. Se trata de un complejo de oficinas en el que destaca el edificio que se conoce popularmente como "El Dau", al que acompaña el edificio "Prisma". Nombrado "El Dau" por sus regulares líneas arquitectónicas, consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en ocho módulos con superficies en alquiler a partir de los 217 m². El edificio "Prisma" consta de nueve plantas 100% exteriores, divisibles en cuatro módulos con superficies en alquiler a partir de los 124 m². Se trata de edificios realizados con materiales de gama alta y acabados de calidad. Disponen de control de acceso en el vestíbulo con servicio de Seguridad y aparcamiento propio.





4 5 Travessera de Gràcia, 11 / Amigó

Situado entre las calles Travessera de Gràcia y Amigó, el inmueble, certificado LEED GOLD, se encuentra en una zona con mucha actividad comercial, perfectamente comunicada, a escasos metros de la Avenida Diagonal y Plaza Francesc Macià. La estructura consta de dos edificios accesibles desde Travessera de Gràcia y Amigó que comparten cuatro plantas subterráneas. La fachada del edificio está fabricada con vidrio especial "Geoda", que cambia el tono de color según la luz exterior. El interior se caracteriza por tener amplias zonas con suelos elevados encapsulados en acero, falso techo metálico y cortinas de calidad instaladas en la propia fachada. Los ascensores son de última generación y la iluminación del edificio funciona con LED regulable en función de la iluminación exterior.



6 Av. Diagonal, 530-532

En la avenida Diagonal, entre las calles Aribau y Tuset, se encuentra el edificio de oficinas Diagonal 532. Consta de nueve plantas totalmente exteriores y diáfanas de hasta 1.397 m², divisibles en módulos a partir de 268 m², y de zonas comunes elegantes y de gran representatividad. Este inmueble ha sido objeto de una profunda transformación, con una remodelación total de instalaciones, fachadas, e incorporación de las innovaciones en el ámbito de la tecnología y la sostenibilidad. En la 2ª y 3ª planta del edificio se encuentran los espacios flexibles de Utopicus, que ofrecen una experiencia 5 estrellas a los usuarios. El edificio cuenta con certificación BREEAM e instalaciones tecnológicamente avanzadas, como el sistema de climatización por módulos o el núcleo de comunicación vertical, con tres ascensores y un montacargas. El edificio dispone también de su propio aparcamiento.



7 Av. Diagonal, 409

Edificio con certificado LEED Gold de siete plantas diáfanas de unos 500 m² aproximadamente, muy luminoso y perfectamente situado en la confluencia de Av. Diagonal con Balmes. Ideal para las compañías que deseen combinar la elegancia de lo clásico con la funcionalidad del más moderno edificio de oficinas.



8 Vía Augusta, 21-23

Situado a escasos metros de la confluencia de la Vía Augusta y de la Av. Diagonal, en una zona de intensa actividad comercial y perfectamente comunicada. Instalaciones y acabados de gran calidad, dotado de suelo técnico. Plantas diáfanas desde 215 m² hasta 670 m² alquilables, fácilmente adaptables a las necesidades del cliente. Local comercial en planta baja de gran representatividad, con acceso directo desde la Vía Augusta. Servicio de conserjería. Aparcamiento anexo al edificio.





9 Complejo de oficinas Sant Cugat Nord

En el área metropolitana de Barcelona se encuentra el parque de oficinas Sant Cugat Nord, un complejo empresarial formado por tres modernos edificios dedicados a oficinas en alquiler, que dispone del certificado Breeam Muy Bueno. Este complejo, rodeado por una extensa zona ajardinada, destaca por sus prestaciones de calidad: más de 27.000 m² con pistas de pádel, sala de *fitness*, servicio de restauración y aparcamiento. Todas las plantas disponen de un total de 3.000 m² modulables según las necesidades de cada cliente y están preparadas con las últimas tecnologías. Para las zonas comunes se ha elegido una línea de diseño sobria y elegante, perfecta para establecer un despacho o sede corporativa.



10 Torre Marenstrum

Torre Marenstrum es uno de los edificios más singulares y relevantes que se han realizado en la ciudad de Barcelona. Se trata de una construcción de gran espectacularidad, tanto por su ubicación, en el frente marítimo de la ciudad, como por su concepción de sinuosa y moderna arquitectura, inspirada en una forma rocosa acristalada azotada por los vientos y el agua a los pies del Mediterráneo. Todo ello lo convierte en un claro referente en el *skyline* barcelonés. La torre de 100 metros de altura consta de dos edificios independientes con un total de 22.000 m² alquilables y dispone de plantas diáfanas totalmente exteriores de hasta 965 m² dotadas de acabados e instalaciones de excelente calidad, así como de un aparcamiento con gran capacidad. En el edificio B, se encuentra Utopicus, espacios flexibles para trabajar con vistas al mar, un espacio de 3.856 m² con oficinas flexibles que representa la integración entre la ciudad y el mar.



11 Diagonal Glòries

Situado en la Av. Diagonal a escasos metros de la Plaza de las Glòries se encuentra en plena zona *prime* del distrito 22@, formado por tres edificios independientes, cuenta con un total de 11.672 m² alquilables para oficinas. Distribuidos en cuatro plantas alberga en su interior espacios para oficinas desde 324 m² hasta 2.918 m² por planta. La zona se encuentra perfectamente comunicada y en su entorno más inmediato se están ejecutando proyectos urbanísticos de gran relevancia que la van a potenciar aún más dentro de la ciudad. Cuenta con abundantes servicios al encontrarse sobre el Centro Comercial Glòries. Zona de aparcamiento en el mismo edificio.



12 Complejo de oficinas Illacuna

Situado en pleno distrito 22@, en la zona conocida como Eix Llacuna se encuentra el complejo inmobiliario de oficinas en alquiler Illacuna. Con una superficie de 20.500 m², está formado por tres edificios con distintas plantas tipo que albergan oficinas de diseño vanguardista. El juego de volúmenes del edificio, construido en distintos niveles, da sensación de ligereza y dinamismo visual, a una obra de grandes dimensiones que destaca por su originalidad e imponencia. Además, el complejo está dotado de una zona de archivos que permiten almacenar sin entorpecer el área de oficinas destinada al trabajo diario. La gran altura de los techos interiores proporciona sensación de amplitud y los acabados se han realizado teniendo en cuenta la calidad, solidez y elegancia de los materiales. El complejo cuenta con aparcamiento propio y con un servicio de conserjería las 24 horas.



13 Torre BCN

Torre BCN es un edificio de oficinas situado en la Plaça Ildefons Cerdà, justo a la entrada de Barcelona. Su espectacular fachada a cuatro vientos, con muro cortina acristalado, destaca en el horizonte urbano. Consta de 12 plantas completamente rehabilitadas, espaciosas, luminosas y diáfanas, con una superficie total de 800 m² modulables. Se pueden alquilar espacios a partir de 155 m². El proceso de rehabilitación permitió dotar este emblemático edificio de oficinas con las instalaciones más avanzadas y acabados sobrios y funcionales.



14 Parc Glòries (Ciutat de Granada, 150)

Emblemático edificio de oficinas ubicado en la zona más *Prime* del 22@ con acabados y especificaciones técnicas de extrema calidad y sostenibilidad. Ciutat de Granada 150 es un edificio destinado a convertirse en un emblema de la ciudad de manera inminente, diseñado por Batlle & Roig cuenta con más de 24.000 m² distribuidos en 17 plantas de altura. El inmueble destaca por unas plantas diáfanas de 1.800 m² y está situado 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.



15 Travessera de Gràcia, 47-49

Edificio de ocho plantas sobre rasante, situado en el barrio del Eixample de Barcelona, a pocos metros de dos vías principales de la ciudad: la Avenida Diagonal y la Vía Augusta. Configurado en forma de esquina con un patio interior, goza de una buena visibilidad y ubicación privilegiada. Con una imponente fachada a la Travessera de Gràcia, todo el perímetro del área de la oficina es externo por lo que la provisión de luz natural está garantizada en todas las plantas. Por su privilegiada ubicación disfruta de la proximidad de todos los servicios básicos: conexiones e infraestructuras, transporte público y vida comercial urbana.



16 Plaza Europa, 34

Singular proyecto de nuevo edificio de oficinas, situado en la dinámica zona de Plaza Europa, en l'Hospitalet del Llobregat. Concebido por el estudio de arquitectura GCA Architects para convertirse en un nuevo referente de su entorno por su identidad visual y su versatilidad, contará con un total de 15.000 m² aproximadamente, distribuidos en 20 plantas más Baja y 171 plazas de *parking*. La zona está dotada de excelentes comunicaciones hacia el centro de Barcelona y al Aeropuerto del Prat, y a 2 minutos del acceso a la nueva Línea 9 de Metro (directa al Aeropuerto del Prat). Proyectado para obtener la certificación medioambiental LEED Gold.





17 Gal-la Placídia

El edificio Gal-la Placídia, se encuentra ubicado a escasos metros de la confluencia de la Vía Augusta y de la Avda. Diagonal, en una esquina que goza de muy buena visibilidad, en una zona de intensa actividad comercial y excelente comunicación. Se trata de un edificio emblemático de más de 4.000 m² y una planta baja de 277 m², también goza de una original terraza de 854 m² y aparcamiento propio. Este inmueble aloja en su totalidad el completo espacio de *coworking* Utopicus, diseñado por Proyecto Singular, e incluye salas de reunión y formación, despachos privados, espacios para eventos y zonas de trabajo flexible.



18 Av. Diagonal, 197

Emblemática torre de oficinas ubicada en la Avenida Diagonal, la arteria principal de Barcelona. Ubicada en el distrito 22@, muy cercana a la estratégica Plaça de les Glòries y del eje comercial Glòries goza de unas excelentes conexiones de transporte y de unas vistas impresionantes de la ciudad de Barcelona y del mar Mediterráneo. Este impresionante edificio de 17 plantas fue diseñado por David Chipperfield y cuenta con una SBA de 15.531 m² y 222 plazas de aparcamiento distribuidas en tres plantas subterráneas, además de 29 plazas de aparcamiento para motocicletas.



19 Av. Diagonal, 523-525

El edificio de oficinas Diagonal 525, ubicado dentro del área *Prime* CBD de Barcelona en la confluencia con Avenida Sarriá, cuenta con una superficie sobre rasante de 5.800 m² y 1.200 m² bajo rasante, divididos en una planta baja y nueve plantas. Su reciente rehabilitación integral, diseñada por el estudio de arquitectura Sanzpont, ha sido ampliamente reconocida de forma internacional con diversos premios, y lo ha llevado a convertirse en uno de los edificios de oficinas más emblemáticos del eje central de negocios de Barcelona, destacando por sus altas prestaciones en materia de Sostenibilidad. Situado en un punto de intensa actividad de negocios y comercial, cuenta con numerosos servicios en la misma área y conexión en transporte público con todas las zonas de la ciudad.



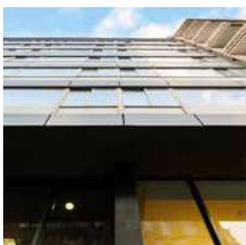
20 Sancho de Ávila, 110-130

El edificio de oficinas que se encuentra en uno de los ejes más dinámicos y de mayor proyección de Barcelona, el distrito 22@, que ofrece el perfecto equilibrio entre un núcleo de innovación y personalidad propia con espacios públicos, zonas verdes y unas conexiones inmejorables de transporte público y privado. Un inmueble en la actualidad sede de la compañía T-Systems, que cuenta con plantas superiores con grandes terrazas y donde la innovación, la tecnología y la sostenibilidad son los pilares de una nueva forma de entender el espacio al servicio de las personas.



21 WittyWood (Llacuna, 42)

WittyWood es el primer edificio de oficinas construido en madera, en la ciudad de Barcelona. Un nuevo proyecto con diseño de autor, que da pie al futuro de los nuevos espacios de trabajo, con acabados *prime*, últimas innovaciones en materia de sostenibilidad y tecnología, totalmente eficiente en superficies, y con una gran luminosidad en todos sus espacios. Un edificio de 4.100 m² dotado de las últimas tecnologías en uno de los entornos más dinámicos y con más proyección de Barcelona que se ejecutará exclusivamente en madera, creando un entorno de trabajo natural enfocado en el bienestar del usuario. Estos aspectos permiten que el edificio obtenga las calificaciones LEED Platinum y WELL Platinum.



22 Buenos Aires, 21

El inmueble tiene una superficie de 8.784 m² sobre rasante y está ubicado en la zona *prime* junto a la Diagonal de Barcelona. El activo es la sede de la multinacional de alimentación Danone con un contrato de obligado cumplimiento hasta 2029. La adquisición del activo incluye un proyecto de renovación de la fachada y las zonas comunes del edificio que permitirán mejorar la eficiencia energética del activo.



Madrid



1 Paseo de Recoletos, 37-41

Este inmueble de oficinas, con más de 17.000 m² de distribuidos en plantas de hasta 1.910 m², está situado en uno de los puntos neurálgicos de Madrid. Un emplazamiento único caracterizado por su gran actividad económica y por la proliferación de edificios de carácter muy singular destinados a oficinas de representación de empresas multinacionales, hoteles de cuatro y cinco estrellas y viviendas de alto nivel. La exquisita rehabilitación integral efectuada en este edificio lo convierte en un referente arquitectónico dentro del eje Recoletos-Prado así como en un lugar privilegiado para albergar oficinas de la más alta calidad.



2 Génova, 17

Génova, 17 se encuentra en una de las calles más céntricas de Madrid. Se trata de un edificio de vanguardia, rehabilitado recientemente de forma integral con las mejores calidades y un diseño y funcionamiento interno que lo acercan a lo que será un edificio de oficinas de última generación. Génova, 17 dispone de suministros monitorizables y accesibles a los usuarios y unos espacios eficientes y flexibles, con un acceso de altura superior a cinco metros y unas oficinas diáfanas, sin columnas que permiten aprovechar al máximo los espacios de trabajo. El falso techo registrable es de madera de arce con luminarias empotradas de bajo consumo, alta eficiencia lumínica y bajo deslumbramiento y el suelo es de tipo técnico elevado para facilitar el cableado de los puestos de trabajo. El sistema de climatización es flexible de tipo VRV de última generación, que permite obtener diferentes temperaturas en distintas zonas de la oficina.



3 Paseo de la Castellana, 52

Singular edificio en el Paseo de la Castellana, 52, uno de los principales ejes financieros y comerciales de Madrid. Su fachada, esquinera, destaca por grandes ventanales verticales, que coronados por arcos de medio punto, sugieren una línea arquitectónica inspirada en una combinación de Art Déco y futurismo. Los espacios, amplios, diáfanos y luminosos, se pueden modular para adaptarse a las necesidades de cada cliente, con superficies alquilables desde los 407 a los 928 m².





4 Paseo de la Castellana, 43

Edificio de oficinas rehabilitado, con certificación LEED GOLD, situado en el principal eje de negocios de la ciudad, cuenta con excelentes comunicaciones tanto por transporte público como privado. Su excelente localización, en el chaflán del P.º de la Castellana con el del General Martínez Campos, y su amplia y elegante fachada que combina con gran refinamiento granito y cristal, hacen de este edificio un obligado punto de referencia visual en la Glorieta de Emilio Castelar. Alberga plantas diáfanas de hasta 765 m² alquilables, flexibles y funcionales, que, por su elevado grado de luminosidad, permiten una distribución muy eficiente de los espacios, así como aparcamiento propio.



5 Miguel Ángel, 11

Ubicado en el distrito de negocios de Madrid se encuentra en la confluencia de la calle Miguel Ángel con el Paseo del General Martínez Campos, a pocos metros del Paseo de la Castellana. Con una magnífica fachada de doble cristal, este edificio esquinero de siete plantas garantiza luz natural durante todo el día. Las oficinas se estructuran alrededor de un núcleo central con tres ascensores, en una superficie alquilable de hasta 800 m². Para el vestíbulo se ha escogido una línea de acabados modernos, que combinan blancos y negros con estilo y elegancia. La planta baja se divide en tres locales comerciales a los que se accede directamente desde la calle, y en las plantas bajo rasante se extiende la zona de aparcamiento.



6 José Abascal, 56

Edificio de oficinas situado en el distrito de negocios de Madrid, a escasos metros del Paseo de la Castellana. Su imagen exterior está marcada por una fachada compuesta por franjas horizontales de granito alternado con el cristal de sus amplios ventanales, que aportan gran cantidad de luz. Las plantas, amplias y versátiles con superficies alquilables desde 640 m² hasta 937 m², hacen de este edificio un lugar idóneo para ubicar unas oficinas ya que está caracterizado por una arquitectura sensata y funcional. Cuenta con una planta baja comercial de más de 1.450 m² con acceso independiente desde la calle y de aparcamiento propio.



7 Santa Engracia

Edificio de oficinas en plena zona de negocios de Madrid, con una superficie sobre rasante de más de 13.430 m² y 180 plazas de *parking*. Las plantas del edificio tienen un tamaño de entre 1.500 m² y 2.000 m² y su singularidad y ubicación lo convierten en un inmueble de gran proyección en el centro de negocios de Madrid. Recientemente se ha realizado una destacable inversión en la remodelación del edificio con el objetivo de reforzar el posicionamiento del inmueble y obtener una máxima eficiencia energética y de sostenibilidad.





8 Poeta Joan Maragall, 53

Excepcional edificio de oficinas ubicado en el distrito de negocios de Madrid, junto al Paseo de la Castellana. Edificio de forma rectangular con destacables fachadas. Plantas diáfanas totalmente exteriores con superficies alquilables de 1.315 m². Instalaciones y acabados atractivos y de calidad. Ofrece excelentes infraestructuras y comunicaciones, además de aparcamiento en el mismo edificio. Cuenta con un edificio anexo independiente con acceso desde el *hall* principal de entrada. Dispone también de dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle.



9 Discovery Building (Estébanez Calderón, 3-5)

Nuevo edificio de oficinas con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Lamela. Un espacio singular, de plantas diáfanas y flexibles, con más de 10.000 m², situado en el eje Castellana Norte, plena zona empresarial de negocios consolidada de Madrid. Estébanez Calderón, 3-5 es un proyecto creado para albergar a compañías que buscan la mejor ubicación, la máxima comodidad de sus empleados y la mayor eficiencia energética para su sede corporativa. Goza de una óptima luminosidad con 22 metros entre fachada Sur-Norte, una modulación de máxima flexibilidad y una original terraza ático ajardinada de uso común. Conjugando perfectamente estética y eficacia ofrece una planta de 1.100 m² resultando unas plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales. Este nuevo excepcional inmueble alberga también dos locales comerciales en planta baja con acceso directo desde la calle y dispone de 101 plazas de aparcamiento.



10 López de Hoyos, 35

Las oficinas en alquiler de López de Hoyos, 35 se encuentran en un área que combina inmuebles residenciales con despachos de compañías de primer nivel. El edificio, de seis plantas y más de 7.000 m² de superficie, destaca por su formidable fachada de piedra artificial y perfilaría de muro cortina. El edificio cuenta con una recepción moderna y un patio interior diseñado para dar espacios flexibles y de confort a los usuarios del inmueble. Las plantas son a cuatro vientos y el espacio interior muy luminoso. Junto al edificio hay un amplio jardín. Equipado con la tecnología más avanzada, las líneas interiores del edificio de López de Hoyos, 35 son sobrias, elegantes y modernas. Las plantas son modulables desde 575 m² hasta 1.383 m².



11 The Window (Príncipe de Vergara, 112-114)

Nuevo edificio de oficinas, en la zona empresarial Este de Madrid, con características de calidad *prime*, de la mano del prestigioso Estudio de Arquitectura Ortiz y León. Se trata de un nuevo inmueble de 11.300 m² de SBA y 115 plazas de aparcamiento. Dispone de plantas completamente diáfanas con una única línea de pilares centrales, con óptima luminosidad y fachadas a cuatro orientaciones. Es un edificio exento, con amplias terrazas de uso privativo y con una interesante combinación de espacios de trabajo tradicionales y flexibles, dado que en tres plantas del inmueble se encuentra el espacio de *coworking* Utopicus.





12 Francisco Silvela, 42

Edificio de oficinas que destaca por su impresionante fachada acristalada de muro cortina. Las siete plantas de Francisco Silvela 42 ofrecen hasta 981 m² alquilables, distribuidos en un espacio diáfano con instalaciones y acabados de gama alta. Su fachada a tres calles genera un interior extraordinariamente luminoso. El vestíbulo, amplio y moderno, constituye una gran carta de presentación para estas oficinas excelentemente comunicadas. El edificio consta también de aparcamiento propio y de un innovador centro de *coworking* Utopicus, de más de 3.000 m², con despachos privados, salas de reunión y formación, y todos los servicios para el desarrollo de organizaciones de todos los tamaños, en un ambiente inspirador con personalidad propia.



13 Ortega y Gasset, 100

Edificio de oficinas totalmente rehabilitado, situado en el distrito de negocios de Madrid, en pleno barrio de Salamanca, en la zona con mayor prestigio comercial de la ciudad. Su singular fachada y perfecta estructura para oficinas alberga siete plantas destinadas a oficinas con una superficie total de 7.800 m², con superficies superiores a 1.000 m² por planta. Perfectamente comunicado a través de autobús y metro y con salida cercana a la M-30, dispone de *parking* propio.



14 Ramírez de Arellano, 37

Edificio perfectamente situado en la confluencia de la M-30 con la Av. América, en un entorno totalmente consolidado, a escasos minutos tanto del aeropuerto como del centro de la ciudad. Por su configuración, diseño arquitectónico y estratégica ubicación se trata, sin lugar a dudas, de un referente en el paisaje urbano de Madrid. Ofrece espacios totalmente diáfanos, funcionales y totalmente exteriores, así como un aparcamiento propio, lo que lleva a considerarlo como un edificio idóneo para una sede corporativa.



15 MV49 Business Park

En el número 49 de la calle Martínez Villergas, junto a la confluencia de la M-30 con la Avenida América, se alza este complejo inmobiliario compuesto por dos edificios independientes, el M y el V, separados por una plaza al aire libre. Las remarcables fachadas de este Business Park, dispuestas a cuatro vientos, realzan el emplazamiento privilegiado de este conjunto de oficinas en Ciudad Lineal. Dispone de zonas ajardinadas, instalaciones deportivas de primer nivel, aparcamiento propio y una estratégica ubicación a pocos minutos del aeropuerto. Las funcionalidades *Premium* y los espacios diáfanos lo diferencian de otros conjuntos arquitectónicos de la zona. Gracias a la reforma integral del ya existente edificio M y a la construcción del edificio V, se ha conseguido un complejo equipado con acabados y características técnicas de primera calidad.



16 Alfonso XII, 62

Este singular edificio de oficinas se alza en pleno centro de Madrid, frente al parque del Retiro y a escasos metros del eje Castellana. Sus grandes ventanales, además de proporcionar espectaculares vistas sobre Madrid, aseguran luz natural a un espacio diáfano y versátil, pensado para crear un óptimo ambiente de trabajo. Las ocho plantas de Alfonso XII, 62 ofrecen múltiples y excelentes posibilidades: en las primeras cuatro el espacio se puede subdividir en dos módulos, ofreciendo de esta forma dos zonas de oficinas independientes. Asimismo, su estructura permite distribuir el espacio según las necesidades actuales y futuras de cada empresa. Las zonas comunes, coronadas por un magnífico atrio acristalado, muestran un diseño atractivo, elaborado con materiales de alta calidad. Estas oficinas de alquiler disponen de aparcamiento propio en el mismo edificio.



17 José Abascal, 45

Situado en el barrio de Chamberí, entre las calles Modesto Lafuente y Fernández de la Hoz, a escasos 350 metros de la Castellana y a solo 11 minutos del aeropuerto en coche, este edificio de oficinas cuenta con 5.300 m² de superficie divididos en ocho plantas sobre rasante y dos inferiores. De estilo clásico y señorial, ha sido reformado en su totalidad, manteniendo su fachada y ventanas originales con unas vidrieras que lo dotan de una personalidad única. Cuenta con un *parking* interior de 54 plazas distribuidas en dos plantas y con vestuarios y duchas.



18 Serrano, 73

El edificio de oficinas de Serrano, 73, situado en una calle emblemática en el centro de la capital y en el corazón del barrio de Salamanca, se reconoce gracias a su diseño vanguardista con luz en tres fachadas. Esta estratégica ubicación le otorga unas vistas panorámicas a las calles de Serrano y al Paseo de la Castellana. Reformado en el año 2004, está caracterizado por un diseño elegante y equilibrado con materiales de primera calidad en madera y piedra natural. Cuenta con 4.242 m² de superficie con seis plantas de oficinas sobre rasante y una planta baja para uso comercial. El edificio dispone de *parking* privado subterráneo con 89 plazas para automóviles y 11 plazas para motocicletas.



19 Santa Hortensia, 26-28

Ubicado en el centro de Madrid, en el área adyacente a la Avenida de América, el edificio en Santa Hortensia se encuentra entre los siete inmuebles más grandes de Madrid y es la actual sede de IBM en España. Construido en el año 1989, dispone de una superficie de 46.928 m² repartidos en 10 plantas sobre rasante y casi 950 plazas de *parking* en las tres inferiores. Su ubicación es magnífica, a tan solo cinco minutos en coche del Paseo de la Castellana, eje central de Madrid, a 10 minutos del aeropuerto en coche y a 5 km de la estación de Atocha. El edificio cuenta con un total de 13 ascensores, cuatro de ellos centrales.



20 Paseo de la Castellana, 163

Edificio en la zona CBD de Madrid, de planta en forma de H con dos accesos, uno con fachada a Castellana y otro a Poeta Joan Maragall. Tiene una superficie sobre rasante de 11.000 m² repartidos entre 12 plantas de oficinas totalmente diáfanas, una planta baja con dos locales comerciales y una terraza de uso privativo. Ubicado en el eje de negocio de Castellana, con excelentes comunicaciones por transporte público y los principales accesos de la ciudad, ha sido objeto de una total transformación. Actualmente el inmueble acoge una interesante combinación de espacios de trabajo tradicionales y flexibles, ya que en el mismo se encuentra un espacio de *coworking* Utopicus.



21 Arturo Soria, 336

Ubicado en una calle de referencia de Madrid, Arturo Soria, 336 goza de una excelente situación por sus inmediatas comunicaciones con el centro de la ciudad y las principales arterias de circunvalación de Madrid. Se encuentra rodeado de amplias zonas verdes y gran variedad de servicios. El color blanco exterior le otorga visibilidad y representatividad y el amplio patio interior además del hecho de contar con cuatro fachadas acristaladas contribuyen a la gran luminosidad a las zonas interiores. El tamaño y diseño de sus plantas, con una superficie de 1.045 m², permiten optimizar la utilización del espacio.



22 Campus Méndez Álvaro

Campus Méndez Álvaro es un proyecto de Colonial que incorporará las últimas tendencias del sector inmobiliario en el ámbito de la eficiencia energética, distribución de espacios y combinación de usos e iniciativas de PropTech. Ubicado en la zona sur del CBD de Madrid y muy próximo a la estación de Atocha, este proyecto tiene una superficie sobre rasante de 90.000 m². La zona cuenta con unas comunicaciones excelentes tanto en transporte público como privado, con fácil acceso a pie desde el centro de Madrid, así como varias líneas de tren, autobús y accesos rápidos desde la M-30.



23 Ramírez de Arellano, 15

Edificio de oficinas independiente totalmente renovado en 2016, con elevados estándares, obteniendo la certificación LEED Gold. El inmueble, situado en la autovía A-2 de Madrid, cuenta con 6.832 m² de espacios para oficinas, distribuidos en una planta baja y seis plantas superiores. La superficie de cada planta es de aproximadamente 1.025 m², divisibles en dos módulos. Asimismo, el inmueble dispone de un aparcamiento subterráneo de 112 plazas.





24 Manuel de Falla, 7

Este edificio de oficinas independiente está ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, muy cerca del Paseo de la Castellana, goza de ventanales suelo-techo que aportan una excelente luz natural y ha sido totalmente renovado recientemente. Tiene una SBA de 6.252 m² distribuidos en cuatro plantas, así como una superficie subterránea con 41 plazas de aparcamiento. Este edificio representativo con 91 metros de fachada, ha sido diseñado con los estándares más elevados por el arquitecto Gabriel Allende y ha obtenido el certificado LEED Gold. Ofrece plantas amplias, flexibles y rectangulares con una superficie media de 1.600 m².



25 Sagasta, 31-33

Inmueble de oficinas *prime*, situado en una de las zonas más exclusivas del CBD de Madrid, a tan solo ocho minutos de la Plaza de Colón. Consta de dos edificios contiguos, con accesos independientes desde la calle y un total de cinco plantas por edificio. Tiene una SBA de 7.054 m² y dos plantas de aparcamiento subterráneo con 93 plazas. Posee mucha luz natural gracias a su ubicación en esquina, a su gran número de ventanas y a sus tres patios interiores.



26 Almagro, 9

Prestigioso edificio de oficinas situado en la calle Almagro, en pleno CBD de Madrid. Ha sido totalmente reformado de la mano del arquitecto Antonio Ruíz Barbarín. Cuenta con una SBA de 15.094 m² distribuidos en ocho plantas y con 201 plazas de aparcamiento subterráneas, posee excelentes niveles de luz natural e interesantes áreas de espera abiertas así como un auditorio para 140 personas. El inmueble posee un destacado diseño arquitectónico y está bañado de luz natural gracias a sus tres fachadas acristaladas y a su patio interior privado.



27 Miguel Ángel, 23

Edificio de oficinas *prime*, en proceso de una profunda remodelación, con una SBA de 8.057 m² distribuidos en siete plantas diáfanos y una superficie estándar de 1.050 m². Cuenta con 100 plazas de aparcamiento subterráneo y un local comercial de más de 800 m². Se encuentra ubicado en el distrito de negocios del centro de Madrid, y su situación en chaffán le otorga una excelente visibilidad desde el Paseo de la Castellana. Miguel Ángel 23, concebido por Colonial y diseñado por el estudio de arquitectura Fenwick Iribarren, cuenta con los más altos estándares de sostenibilidad, que lo convierten en un edificio con emisión neutra de carbono, diseñado con la prioridad de favorecer el bienestar de sus usuarios. Certificación Breeam Very Good en trámite.





28 Velázquez-Padilla, 17

Edificio de oficinas *prime* ubicado en una destacada esquina en el corazón del exclusivo barrio de Salamanca, en el CBD de Madrid. Resaltan sus plantas de más de 2.000 m², algo poco habitual en su zona, así como un aparcamiento subterráneo con 155 plazas. Su interesante ubicación, en esquina, brinda al inmueble un excelente nivel de luz natural y una muy buena visibilidad, teniendo un gran potencial para sedes corporativas.



29 Don Ramón de la Cruz, 82

Gran edificio de oficinas en esquina que goza de muy buena visibilidad, tiene una SBA de 9.339 m², así como un aparcamiento subterráneo con 91 plazas. Amplias superficies por planta de 2.100 m² y con 3,4 m de altura libre por planta. Edificio óptimo en el centro de Madrid, a corta distancia de Serrano, Velázquez y el Paseo de la Castellana. El inmueble se restauró completamente en la primera mitad de 2017 y cuenta con la certificación medioambiental LEED Platinum. Su característica fachada en muro-cortina proporciona ventanales de suelo a techo que aportan abundante luz natural.



30 Paseo de Recoletos, 27

Se han adquirido 2.000 m² de oficinas en Recoletos 27, inmueble de oficinas ubicado en la zona *prime* del CBD de Madrid. Consta de tres plantas de 700 m² en un inmueble esquinero cerca de Plaza Colón y gran luminosidad.



31 Francisca Delgado, 11

Complejo construido en 2001, formado por tres edificios interconectados, cuenta con cinco plantas y brinda espacios flexibles para oficinas con módulos de 300 a 3.000 m². El aparcamiento está distribuido en dos plantas subterráneas y cuenta con 334 plazas, con otras 77 en el exterior. El edificio tiene gran visibilidad y se encuentra situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1.





32 Cedro - Anabel Segura, 14

Emblemático edificio de oficinas, situado en la madrileña zona de oficinas de Arroyo de la Vega en la A1. Este inmueble ha sido objeto de una profunda remodelación, la cual lo dota de los servicios y la tecnología más innovadores, así como de las últimas mejoras en el ámbito de la sostenibilidad. Ofrece espacios amplios y abiertos en cinco plantas y una media de superficie por planta de 2.310 m², así como 381 plazas de aparcamiento distribuidas en dos niveles.



33 Puerto de Somport, 8

Edificio emblemático, independiente construido en 2011. Las oficinas están situadas en la primera, segunda y tercera planta, mientras que la planta baja alberga un concesionario de automóviles. Ubicado en la zona de Las Tablas en Madrid, con una excelente situación con alrededores con inmuebles tanto residenciales como zonas de negocio.



34 Puerto de Somport, 10-18

Nuevo proyecto en construcción de un completo campus empresarial ubicado en la zona de oficinas de Las Tablas en Madrid, muy cerca de la autovía A1. En una parcela de 17.300 m² se levantan más de 23.200 m² en cuatro plantas sobre rasante complementados por 22.200 m² en dos plantas sótano destinados para dos aparcamientos de 529 plazas en total. Las zonas exteriores cuentan con espacios de reunión, zonas de trabajo al aire libre, áreas de descanso o de ejercicio, se sitúan terrazas exteriores que comunican con las zonas de oficina. El campus dispone de locales para el uso común de los edificios y servicios de valor añadido para los usuarios como un gimnasio con áreas de vestuarios y una cafetería. En cada edificio se generan zonas comunes como salas de reunión, zonas estanciales en los patios, espacios de *coworking* y una sala de lactancia en la planta baja de cada edificio. Las prestaciones tanto de habitabilidad como de funcionalidad cumplen con las exigencias de certificación WELL Oro y LEED Platino.



35 Ribera del Loira, 28

Moderno edificio de oficinas construido en 2002 y ubicado en una zona destacada de la M40 en la madrileña área de oficinas de Campo de las Naciones. El edificio, de seis plantas, cuenta con 12.822 m² distribuidos en forma de U en torno a un atrio central. Dispone de 370 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas subterráneas.





36 Tucumán

Edificio de oficinas independiente construido en 2006, situado en la zona de Campo de las Naciones. Cuenta con cinco plantas de oficinas de aproximadamente 1.000 m² cada una, así como una gran superficie comercial de 1.241 m² y un aparcamiento subterráneo de 170 plazas. El edificio goza de una óptima visibilidad así como de un buen nivel de luz natural dada su destacada posición en esquina.



37 EGEO - Campo de las Naciones

El edificio Egeo, remodelado recientemente y situado en la Avenida Partenón 4-6, tiene una excelente ubicación en la periferia de la ciudad de Madrid, y cuenta además con excelentes comunicaciones por transporte público. Está distribuido en dos alas independientes unidas por un atractivo vestíbulo central que proporciona mucha luminosidad a las zonas comunes y al interior de todo el edificio, gracias a su gran bóveda superior de cristal. En este luminoso *hall* central que une las dos alas se encuentran los vestíbulos de ascensores y escaleras que comunican todas las plantas. La fachada totalmente acristalada, permite la entrada de luz natural en el interior de las oficinas y la amplitud y flexibilidad de las plantas, divisibles hasta en ocho módulos, posibilita albergar varios usuarios.



38 Josefa Valcárcel, 40

Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con 8.824,70 m² de superficie total sobre rasante. Situado entre la M-30 y la M-40, con fachada a la A-2 y acceso desde las calles Josefa Valcárcel y Telémaco. Se trata de un entorno estratégico consolidado de oficinas, con un alto grado de representatividad por su visibilidad desde la A-2. El edificio presenta una composición de fachada de corte clásico, con plantas, que se van escalonando en sentido ascendente. La parcela cuenta con zonas ajardinadas a ambos lados del edificio, y una de aparcamiento para visitas en la parte sur de la parcela. Cuenta con acabados *prime* y con la certificación de sostenibilidad LEED Platinum.



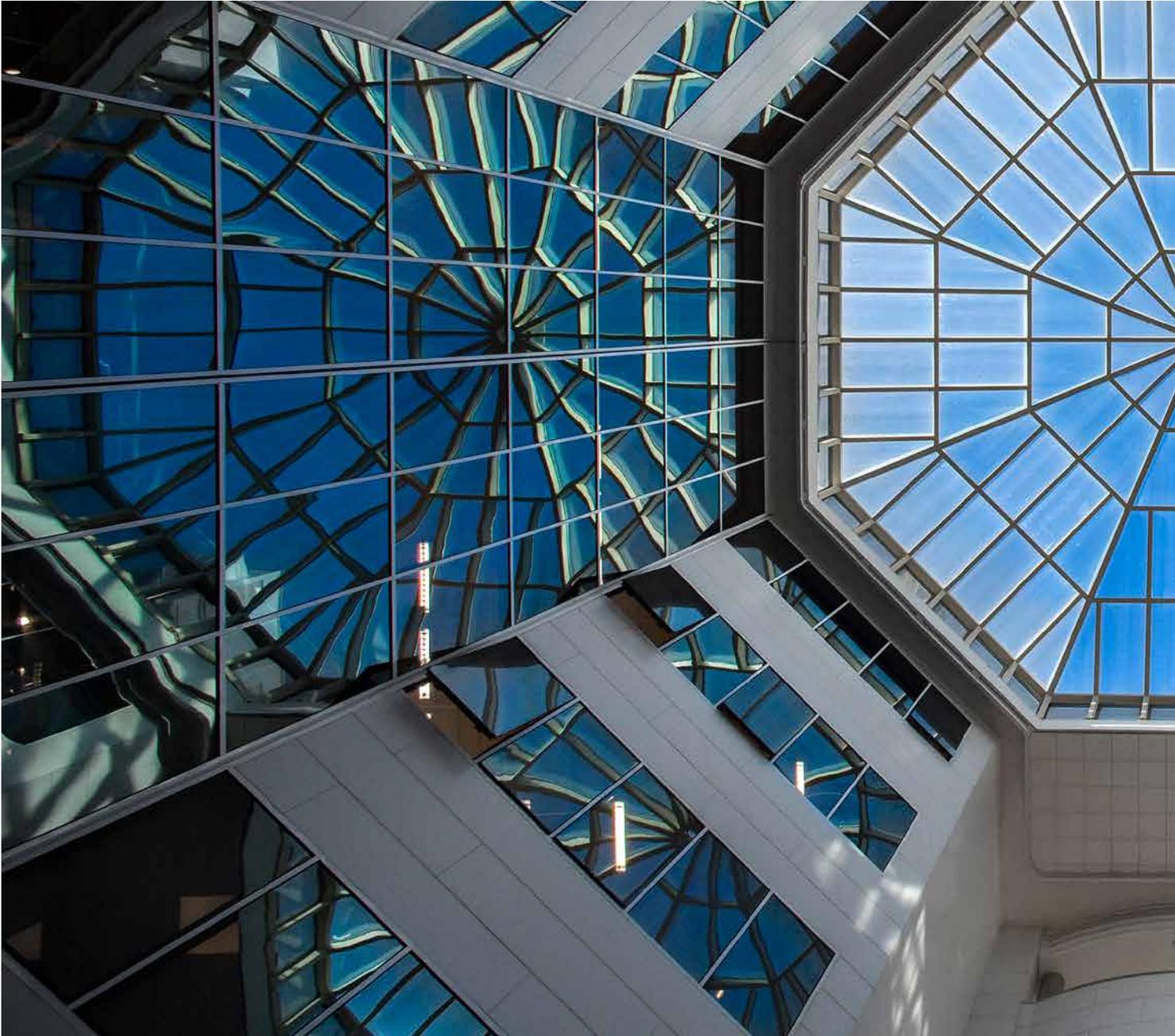
39 Luca de Tena, 7

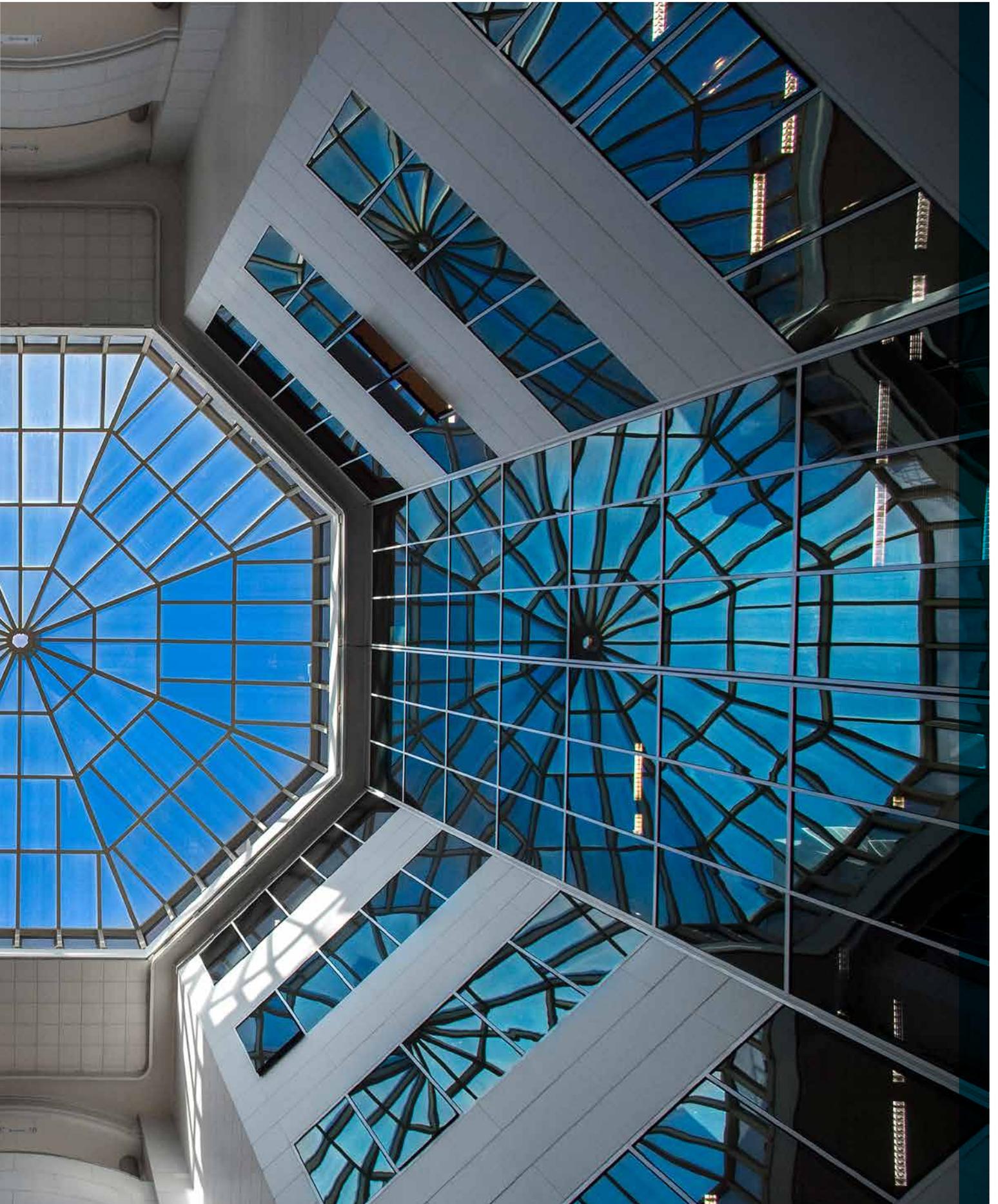
Este excepcional inmueble es actualmente la sede del grupo de comunicación español Grupo Vocento y tiene 10.147 m² de SBA. Está compuesto por tres cuerpos unidos entre sí; dos de ellos de tres plantas y sótano y otro de una planta con entreplanta (Biblioteca), el cuerpo nexo entre ellos es el núcleo de comunicación principal con la escalera principal y los ascensores. El edificio ofrece una excelente visibilidad desde la autovía A2 y una ubicación estratégica por su proximidad al centro de la ciudad y al aeropuerto.



40 Viapark

Parque de medianas comerciales, ubicado en una zona de gran tránsito entre Almería y Roquetas de Mar. El complejo cuenta con una construcción y unas especificaciones muy sólidas e incluye cuatro unidades con grandes ventanales y una altura considerable. Cuenta con 1.500 plazas de *parking* y sus principales operadores son Decathlon, Carrefour y Bricomart. El parque incluye una gama de servicios de alta calidad, incluidos una gasolinera BP y un restaurante Burger King.





París



1 Louvre Saint-Honoré

“Un emplazamiento excepcional”. Este inmueble, que goza de un emplazamiento de primera categoría, cerca del Louvre, ofrece muy amplios espacios funcionales de 5.400 m² por espacio. Tras una completa renovación del Louvre de las Empresas, concluida a finales de 2010, los elementos técnicos del inmueble se ajustan a las normas internacionales más exigentes y cuenta, además, con servicios de alta gama: seguridad 24 horas al día, restaurante para el personal... SFL se encuentra en la iniciativa del proceso “El nuevo Louvre de los Anticuarios”, presentado a los anticuarios para reinventar el Louvre de los Anticuarios en un formato más concentrado y de mucho prestigio para hacer del mismo un lugar atractivo para la vida y el comercio.



2 Washington Plaza

“Un inmueble en el corazón del Distrito Central de Negocios”. Sobre una parcela de 8.000 m² y justo al lado de los Campos Eliseos, el “Washington Plaza” figura en primera línea de los conjuntos terciarios parisinos. Destaca por la calidad y la modularidad de sus espacios de trabajo, por la oferta de servicios (conserjería, restaurante, cafetería, puesto centralizado de seguridad) y, sobre todo, por el ambicioso proyecto de renovación del centro de negocios Washington Plaza para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este centro con la creación de un gran *lobby*, sobre la Avenida Friedland, y de una espectacular galería interior abierta sobre los espacios paisajísticos privados.



3 Galerie des Champs-Élysées

“Un símbolo de París completamente renovado”. Simbolizando una de las ubicaciones de mayor prestigio de París, en la acera de los pares de los Campos Eliseos, en el tramo de mayor tránsito, esta galería ha sido objeto de importantes trabajos de reestructuración. Completamente renovada por Jean Nouvel, ha reencontrado orgullo y elegancia. Este nuevo conjunto de gran clase, de estilo Haussmann y gran sobriedad, presenta toques de modernidad con lámparas y escaleras mecánicas en metal negro. La galería acoge el buque insignia mundial de H&M en una superficie de casi 2.800 m².





4 90 Champs-Élysées

“Un inmueble con grandes posibilidades de revalorización”. Situado sobre la galería de los Campos Elíseos, este inmueble contemporáneo, que ha sufrido recientemente una metamorfosis de la mano de Jean Nouvel, cuenta con una fachada recubierta de sillares como los que se utilizan en los más hermosos edificios estilo Haussmann. El edificio cuenta con espacios luminosos de gran belleza de 1.200 m². Objeto de una próxima reestructuración contará con un sistema de iluminación concebido por Yann Kersalé.



5 92 Champs-Élysées (Ozone)

“Un edificio emblemático”. El hogar de Thomas Jefferson 1785-1789 durante su estancia en París, este es uno de los edificios mejor ubicados que aparecen en los Campos Elíseos, en la esquina de la *rue de Berri*. Comprende las unidades comerciales en planta baja y oficinas en los pisos superiores. Se hizo una reforma completa que se inició en mayo de 2010 para restaurar el edificio a su antigua gloria y crear un espacio de oficina certificado por HQE®.



6 Cézanne Saint-Honoré

“Una calle privada a un paso de la Place de l'Étoile”. Se trata de un conjunto inmobiliario excepcional destinado a oficinas, comercios y viviendas que está formado por dos edificios independientes, situados uno frente al otro, a lo largo de una calle privada de 100 metros de largo y 15 de ancho, en el centro del barrio tradicional de negocios de la capital. Inaugurado en 2005 tras una restauración ejemplar, el edificio data de la década de los años treinta y se caracteriza por la ausencia de muros interiores de carga, lo que permite disponer de grandes espacios funcionales. Galardonado en dos ocasiones, en 2004 y 2005, el edificio “Cézanne Saint-Honoré” constituye una de las joyas de SFL.



7 Édouard VII

“Una de las referencias de la capital”. Ubicado sobre una superficie de una hectárea y media, el conjunto Édouard VII, de estilo Haussmann, se sitúa entre la Ópera Garnier y la Madeleine, en el límite del boulevard des Capucines. Su emplazamiento en uno de los barrios de mayor vitalidad de París, así como el prestigio de su arquitectura, nacida de una profunda reestructuración, lo convierten en un escaparate excepcional. Alberga varios edificios independientes con acceso privado, un restaurante para el personal, un restaurante Club...





8 176 Charles de Gaulle

“Un emplazamiento singular”. Situado en el eje que une l'Étoile y la Défense, este edificio que cuenta con un patio en la fachada, da a unos jardines paisajísticos y está formado por oficinas y por un gran local comercial en la planta baja.



9 Rives de Seine

“Fácil accesibilidad”. Situado en la orilla del Sena y en las inmediaciones de la estación de Lyon y del intercambiador de transportes, este inmueble es una de las enseñas de la renovación del distrito de negocios del Este parisino. Levantado en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un enorme *hall* que domina el Sena. Este edificio fue objeto de una importante rehabilitación que concluyó en 2000. Esta permitió concebir unos modernos espacios, de 1.200 m², flexibles y llenos de luz. La renovación del alquiler con Natixis, en 2009, ha permitido hacer duradera la inversión.



10 83 Marceau

“Una vistas excepcionales al Arco del Triunfo”. Extraordinariamente situado justo al lado de la Place de l'Étoile, este edificio de seis alturas cuenta con un patio interior y con terrazas con una inmejorable vista al Arco del Triunfo. Este emplazamiento tan exclusivo se ve enriquecido por sus fachadas que dan a tres calles, lo que le confiere una visibilidad realmente singular. Con sus inmensos espacios luminosos de casi 1.200 m², flexibles y funcionales, al edificio léna no le faltan ventajas. En el año 2009 se renovó el contrato de arrendamiento con Générale de Santé. Principales clientes: Générale de Santé.



11 131 Wagram

“Un centro de medios de comunicación”. Situado a la misma distancia del Parc Monceau y de la Place de l'Étoile, este edificio forma esquina con la *rue* de Prony. Completamente reformado en 1992, este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, tiene nueve niveles de oficinas sobre cinco sótanos. Cuenta con espacios luminosos de aproximadamente 800 m² con disposiciones flexibles, un auditorium, un restaurante... En 2004 y 2005 los locales fueron objeto de una completa renovación interior.





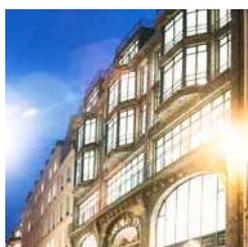
12 103 Grenelle

“Un nuevo centro de negocios en la Rive Gauche”. En la Rive Gauche, donde tienen su sede los ministerios, este complejo histórico está presidido por una torre donde tuvo su sede, en el s. XIX, la primera red del “telégrafo Chappe” y hasta época reciente la Administración de Líneas Telefónicas. A mediados de 2009, y tras una intensa reestructuración de dos años, el inmueble ha alcanzado casi 20.000 m² de oficinas de primera categoría, en régimen de alquiler, que cuentan con la certificación HQE®. Ofrece al mismo tiempo espacios que permiten una distribución clásica mediante cerramientos y grandes volúmenes de más de 1.500 m² en la torre Chappe para distribuciones de concepto abierto o mixtas. El complejo ofrece, además, un alto nivel de prestaciones.



13 104-110 Haussmann Saint-Augustin

“Un complejo terciario de muy alto *standing*”. En 2007, y tras dos años de trabajos, SFL transformó cuatro inmuebles del bulevar Haussmann en un complejo terciario de muy alto *standing* para ofrecer unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie aproximada de 13.000 m² distribuida en siete alturas, que se despliega a lo largo de 82 metros de los sillares de la fachada, el edificio se articula alrededor de un amplio *hall* central lleno de luz gracias a su techo de cristal. El empleo de materiales naturales y nobles aporta calor y estética arquitectónica, al tiempo que la elegante decoración escogida para el interior aúna lo clásico y lo contemporáneo.



14 6 Hanovre

“En el corazón del distrito financiero”. Tras una fachada Art Déco nos encontramos un edificio de 1908, inscrito en el Registro Suplementario de Monumentos Históricos, obra del arquitecto Adolphe Bocage. Cuenta con un inmenso *hall* de entrada desde donde arranca una gran escalera de herradura. La fachada está formada por huecos rectangulares en el tercer piso y por ventanas arqueadas en la parte superior. El cemento de la fachada, del *hall* de entrada y del hueco de la escalera está revestido de gres de Alexandre Bigot. El inmueble está situado en el corazón del distrito financiero, en el barrio de la Ópera, en las cercanías de la Bolsa de París, y ha sido objeto de una esmerada renovación concebida para brindar espacios de oficinas racionales y luminosos.



15 #Cloud

“Inmueble en fase de reestructuración”. “Tres inmuebles para un conjunto único”. Integrado por tres edificios, #Cloud.paris está situado a dos pasos del Palais Brongniart y de la Ópera, en el Distrito Financiero. Este conjunto inmobiliario está siendo objeto de una importante remodelación para crear un marco de vida único en torno a espacios flexibles y modernos, dotados de servicios de prestigio: *business center*, conserjería, restaurante, terraza panorámica, sala de *fitness*...





16 Pasteur

El edificio Pasteur se encuentra en el corazón de la Margen Izquierda, en el distrito 15 de París, situado al pie de la estación de Montparnasse, siendo uno de los principales ejes parisinos. El inmueble, que goza de una excelente accesibilidad, ya que dispone de cuatro líneas de metro cercanas, se encuentra directamente conectado con los puntos centrales de la capital y con los grandes barrios de servicios. Diseñado en 1965 y renovado en 2012, este rascacielos de 17 plantas y aproximadamente 40.000 m² de oficinas, cuenta con 2.100 m² de superficie y unas inmejorables vistas panorámicas de la ciudad de París. Este activo de alto rendimiento certificado por HQE Renovación, HQE Operación, BBC - Effinergie y Breeam, ofrece numerosos servicios y expone una imagen contemporánea, práctica y gratificante a sus usuarios.



17 4-8 Rue Condorcet

El edificio Condorcet, situado en el distrito IX, se encuentra muy cerca del Distrito Central de Negocios de París y de importantes intercambiadores de transporte. Este conjunto inmobiliario data de finales del s. XIX y está formado por siete edificios. Disfruta de una ubicación muy visible flanqueada por cuatro calles: Maubeuge, Condorcet, Pétrelle y la calle del Faubourg Poissonnière. Se trata de un complejo notablemente impregnado de historia gracias a la conservación de elementos históricos como columnas esculpidas, techos pintados o incluso elementos decorativos en mármol o boiseries. La monumental escalera del edificio central o el gran patio interior con jardines refuerzan el elemento de prestigio de los inmuebles. Construido a partir de 1863 por el arquitecto Léon-Armand Darru, el conjunto se enriquece con una arquitectura de prestigio, siendo además la sede del grupo GDF, que lo ocupa desde su construcción.



18 Biome

El Grupo Colonial cerró a principios de 2017, a través de su filial francesa, una transacción por un importe de 165 €m para adquirir la sede histórica del Grupo SMA. El inmueble se encuentra en una ubicación *prime* en 112-122 Avenue Emile Zola, en el centro del distrito 15 de París. El inmueble tiene una superficie de aproximadamente 21.000 m². En Biome se proyecta un edificio icónico de más de 24.500 m² en el Centro-Oeste de París con la máxima luz natural, plantas eficientes de 1.400 m² a 3.500 m² y zona verde rodeando el activo. Tras recibir la licencia de obra en mayo de 2018, los trabajos empezaron en junio del mismo año y siguen el curso planeado. Certificación Breeam Excellent en trámite.



7.2. Detalle superficie Activos

▼ Cartera de alquiler Barcelona

m ²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Diagonal, 409	2001	3.680	851		4.531		4.531	
Diagonal, 530	1992	10.321	2.555		12.876	4.708	17.584	99
Diagonal, 609-615 - Dau/Prisma	1997	21.996			21.996	18.839	40.835	438
Av. Diagonal, 682	1997	8.211	250		8.461	1.795	10.256	50
Pedralbes Centre	1997	36	7.695		7.731	151	7.882	
Av. Diagonal, 523-525	2018	5.706			5.706	1.179	6.885	10
Diagonal 220-240, Glòries	2000	11.672			11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	14.044	812		14.856	13.606	28.462	481
Pº Tilos, 2-6	2000	5.143			5.143	3.081	8.224	69
Travessera, 47-49	2016	8.939			8.939	1.620	10.559	36
Via augusta, 21-23	1999	3.985	218		4.203		4.203	
Travessera, 11	1994	4.105	410		4.515	1.994	6.509	61
Amigó, 11-17	1994	2.960	608		3.568	1.778	5.346	88
Torre BCN	2000	9.600	235		9.835	3.065	12.900	88
Torre Marenostrum	2003	21.856			21.856	19.370	41.226	606
Parc Glòries	2016	24.450			24.450	5.444	29.894	162
Sant Cugat	1999	27.904			27.904	20.626	48.530	690
Gal·la Placídia	2018	4.285			4.285	1.555	5.840	28
Diagonal, 197	2014	13.346	722		14.069	9.281	23.350	251
Buenos Aires, 21	2021	8.784			8.784		8.784	
Sancho de Ávila, 110-130	2019	17.860			17.860	4.776	22.636	202
Resto locales			88	15	103		103	
Cartera en explotación		228.883	14.445	15	243.342	113.406	356.748	3.399
Plaza Europa, 34	2017	13.406	329	634	14.369	6.030	20.399	151
Illacuna	2006	5.595			5.595	15	5.610	
Wittywood	2020	2.476			2.476	585	3.061	10
Diagonal, 197	2014	1.088			1.088		1.088	
Torre Marenostrum	2003	538			538		538	
Superficie en rehabilitación		796			796	1.898	2.694	
Proyectos & rehabilitaciones		23.899	329	634	24.862	8.528	33.390	161
Total Barcelona		252.782	14.774	649	268.204	121.934	390.138	3.560

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail/comercial* (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

▼ Cartera de alquiler Madrid y resto

m ²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Castellana, 52	1998	5.568	1.027		6.595	2.615	9.210	49
P. Castellana, 163	2016	10.729	533		11.262	1.927	13.189	52
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560		17.202	5.340	22.542	175
Recoletos, 27	2019	2.086			2.086		2.086	
Castellana, 43	2005	5.455	543		5.998	2.441	8.439	81
Miguel Ángel, 11	2005	5.370	930		6.300	2.068	8.368	81
José Abascal, 56	2005	10.857	1.468		12.325	6.349	18.674	219
Génova, 17	2015	3.638	1.038		4.676	2.601	7.277	70
José Abascal, 45	2016	5.324			5.324	1.894	7.218	54
Serrano,73	2016	4.242			4.242	3.176	7.418	104
Alfonso XII, 62	2002	13.135			13.135	2.287	15.422	78
Santa Engracia	2015	13.444	220		13.664	5.562	19.226	180
Francisco Silvela, 42	1999	4.893	500		5.393	3.926	9.319	105
José Ortega y Gasset, 100	2000	6.870	922		7.792	2.563	10.355	96
Poeta Joan Maragall, 53	2001	13.685	2.330		16.015	9.668	25.683	295
Discovery Building	2015	9.496	656		10.152	4.663	14.815	100
López de Hoyos, 35	2005	7.140			7.140	4.105	11.245	111
Arturo Soria, 336	2017	8.363	300		8.663	5.655	14.318	191
Martínez Villergas, 49	2006	24.135			24.135	16.194	40.329	496
Ramírez de Arellano, 37	1999	5.988			5.988	4.923	10.911	160
Santa Hortensia, 26-28	2016	40.029			40.029	32.567	72.596	946
Egeo	2018	18.255			18.255	9.691	27.946	350
Príncipe de Vergara, 112-114	2015	10.200	238		10.438	4.524	14.962	115
Manuel de Falla, 7	2015	6.252			6.252	1.640	7.892	41
Sagasta, 31-33	2016	7.097			7.097	3.720	10.817	93
Almagro, 9	2016	15.094			15.094	8.075	23.169	208
Miguel Ángel, 23	2017	7.320	835		8.155	1.353	9.508	113
Velázquez-Padilla, 17	2015	14.435	1.883		16.318	6.080	22.398	152
Don Ramón de la Cruz, 82	2015	9.339			9.339	3.624	12.963	91
Francisca Delgado, 11	2014	14.959	245		15.205	17.734	32.938	395
Cedro - Anabel Segura, 14	2017	14.437			14.437	12.123	26.560	387
Puerto de Somport, 8	2017	2.414			2.414	13.394	15.808	369
Ribera de Loira, 28	2014	9.924	629		10.553	16.988	27.541	370
Tucumán	2015		782		782		782	174

▼ Cartera de alquiler Madrid y resto

m ²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Otros				
Ramírez de Arellano, 15	2015	6.670			6.670	4.680	11.350	113
Josefa Valcárcel ,40	2017	8.718			8.718	7.566	16.284	259
Lagasca, 88	nd	480			480	185	665	3
Viapark	2016		16.325		16.325		16.325	
Locales resto			380		380		380	
Cartera en explotación		359.684	35.345		395.029	231.902	626.931	6.876
Méndez Álvaro I - Oficinas	2017	60.214			60.214		60.214	605
Méndez Álvaro I - Residencial	2017			29.658	29.658		29.658	294
Méndez Álvaro II	2017	20.276			20.276		20.276	203
Luca de Tena, 7	2016	10.145			10.145	13.400	23.545	335
Autovía de Toledo	2017			23.557	23.557		23.557	
Puerto de Somport, 10-18	2015	22.000			22.000		22.000	520
Tucumán	2015	5.650	494		6.144	7.040	13.184	
Puerto de Somport, 8	2017	4.452			4.452	90	4.542	
Resto activos		1.869		78	1.947	2.430	4.378	
Proyectos & rehabilitaciones		124.605	494	53.293	178.392	22.960	201.352	1.957
Total Madrid y Resto		484.289	35.839	53.293	573.421	254.862	828.283	8.833
Total España		737.071	50.613	53.941	841.625	376.796	1.218.421	12.393

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas). Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

▼ Cartera de alquiler Francia

m ²	Año compra	Superficie sobre rasante				Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas parking
		Oficinas	Retail	Residencial	Hotel & otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	22.883			753	23.635	4.094	27.730	236
Edouard VII	1999	28.860	15.350	4.509	4.202	52.921	10.145	63.066	523
#Cloud.Paris	2004	29.875			246	30.121	3.164	33.285	99
Condorcet	2014	20.376		1.562	1.301	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002		2.006			2.006	3.176	5.183	125
90 Champs-Élysées	2002/ 2009	7.912				7.912		7.912	
92 Champs-Élysées	2000	3.877	3.317			7.194		7.194	
Cézanne Saint-Honoré	2001/ 2007	23.114	1.849			24.964	3.445	28.408	128
131 Wagram	1999	7.100			449	7.549	3.651	11.200	124
83 Marceau	2001/ 2007	8.737	690			9.427	2.387	11.814	128
Washington Plaza	2000	40.136	406		2.557	43.099	12.244	55.344	662
106 Haussmann	2002/ 2004	11.797	677			12.474	2.650	15.124	104
176 Charles de Gaulle	1997	5.479	1.263			6.742	2.119	8.861	126
Pasteur	2022	39.446				39.446	7.377	46.823	443
Biome	2017	22.452		759		23.211	1.613	24.824	80
103 Grenelle	2006	15.585	258		1.011	16.854	1.932	18.786	100
Cartera en explotación		287.629	25.817	6.831	10.519	330.795	60.454	391.249	2.928
Rives de Seine	2004	20.270			1.760	22.030	6.589	28.619	366
Louvre Saint-Honoré	1995	2.342	16.000			18.342	5.438	23.780	
6 Hanovre		3.325				3.325	1.282	4.608	
Galerie Champs-Élysées			2.713			2.713	2.797	5.510	
Biome	2017				1.569	1.569		1.569	
Superficie en rehabilitación		1.344	932			2.276	12.118	14.393	
Proyectos & rehabilitaciones		27.281	19.645		3.329	50.255	28.224	78.479	366
Total Francia		314.909	45.462	6.831	13.848	381.050	88.678	469.728	3.294
Total Grupo Colonial		1.051.980	96.075	60.772	13.848	1.222.675	465.474	1.688.149	15.687

Nota: Colonial ostenta el 98,3% 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 Cézanne Saint-Honoré, 103 Grenelle, #Cloud y 92 Champs Élysées de los que posee un 51%, activos con los que se ha creado nuevas *Joint Venture* de SFL junto con Predica.









8

Apéndices

- 8.1. Ratios EPRA
- 8.2. Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S
- 8.3. Otros apéndices
- 8.4. Sobre el Informe
- 8.5. Glosario y medidas alternativas de rendimiento
- 8.6. Informe de aseguramiento limitado independiente PwC

8.1. Ratios EPRA

1) EPRA Earnings



▼ Resultado EPRA

€m	2022	2021
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	8	474
Resultado neto atribuible al Grupo - Cts.€/acción	1,48	91,10
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	148	(443)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(6)	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	4	30
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en <i>joint ventures</i> o similares <i>joint ventures</i>	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(13)	(9)
(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	13	66
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	155	120
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	6	10
(b) Resultado Financiero no recurrente	0	0
(c) <i>Tax credits</i>	0	0
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(2)
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía)	161	128
Nº promedio de acciones (m)	539,6	520,1
Resultado neto recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts.€/acción	29,8	24,6

Nota: Resultado neto por acción diluido: acciones promedio del periodo, incluyendo variaciones por operaciones de capital, sin ajustar el impacto de las acciones en autocartera.

2) EPRA Net Asset Value: nueva metodología



▼ EPRA Net Asset Value - Diciembre 2022

€m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	6.159	6.159	6.159	6.159
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	–	–	–	–
NAV Diluido	6.159	6.159	6.159	6.159
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	147	147	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	14	14	14	14
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.321	6.321	6.321	6.321
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	339	339	339	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(276)	(276)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–	–	–
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	–	n. a.	–	–
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	–	n. a.	–	n.a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	–	n. a.	n. a.	541
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n. a.	631	–	n. a.
EPRA NAV - €m	6.384	7.014	6.384	6.862
Nº de acciones (m)	539,6	539,6	539,6	539,6
EPRA NAV - Euros por acción	11,83	13,00	11,83	12,72



▼ EPRA Net Asset Value - Diciembre 2021

€m	NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados	5.999	5.999	5.999	5.999
Incluye:				
(i) Instrumentos híbridos	–	–	–	–
NAV Diluido	5.999	5.999	5.999	5.999
Incluye:				
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)				
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	149	149	149	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta	12	12	12	12
NAV Diluido a Valor de Mercado	6.160	6.160	6.160	6.160
Excluye:				
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	351	351	351	n.a.
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(15)	(15)	(15)	n.a.
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	–	–	–	–
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	–	n. a.	–	–
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	–	n. a.	–	n. a.
Incluye:				
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	–	n. a.	n. a.	(203)
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	n. a.	n. a.
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n.a.	567	–	n. a.
EPRA NAV - €m	6.496	7.063	6.496	5.957
Nº de acciones (m)	539,6	539,6	539,6	539,6
EPRA NAV - Euros por acción	12,04	13,09	12,04	11,04

3) EPRA Net Initial Yield y Topped-Up Net Initial Yield



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

€m		Barcelona	Madrid	París	Total 2022	Total 2021
Cartera de Activos - en propiedad		1.464	3.232	8.246	12.942	12.383
Cartera de Activos - con JVs/Fondos		43	n. a.	n. a.	43	33
Títulos negociados (incl. con JVs)		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
– Proyectos & grandes rehabilitaciones		(55)	(537)	(1.123)	(1.715)	(2.197)
Total Cartera	E	1.452	2.695	7.123	11.270	10.219
Asignación estimada de los costes de compra		53	74	493	620	558
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	B	1.505	2.769	7.616	11.890	10.776
Passing Rent anualizada		51	104	183	337	317
Gastos Cartera		(6)	(12)	(3)	(22)	(17)
Rentas Netas Anualizadas	A	45	91	179	315	300
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		1	13	58	72	28
“Topped-Up” Rentas Netas Anualizadas	C	46	104	238	388	327
EPRA Net Initial Yield	A/B	3,0%	3,3%	2,4%	2,7%	2,8%
EPRA “Topped-Up” Net Initial Yield (Yield neta)	C/B	3,0%	3,8%	3,1%	3,3%	3,0%
Gross Rents 100% Ocup.	F	67	123	245	435	367
Gastos Cartera 100% Ocup.		(3)	(9)	(3)	(15)	(14)
Rentas Netas Anualizadas 100% Ocup.	D	64	114	241	419	353
Net Initial Yield 100% Ocupado	D/B	4,2%	4,1%	3,2%	3,5%	3,3%
Gross Initial Yield 100% Ocupado	F/E	4,6%	4,6%	3,4%	3,9%	3,6%

4) EPRA Vacancy Rate



▼ Ratio Desocupación EPRA - Portafolio de Oficinas

€m	2022	2021	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	12	4	
Portafolio ERV	59	52	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	20%	7%	12 p. p.
Madrid			
Superficie vacía ERV	5	7	
Portafolio ERV	104	97	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	5%	7%	(2 p. p.)
París			
Superficie vacía ERV	0	3	
Portafolio ERV	220	188	
EPRA Ratio Desocupación París	0%	2%	(1 p. p.)
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	17	14	
Portafolio ERV	383	336	
EPRA Ratio Desocupación Total Oficinas	4%	4%	0 p. p.

Nota: Cifras anualizadas.



▼ Ratio Desocupación EPRA - Portafolio Total

€m	2022	2021	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	12	4	
Portafolio ERV	61	54	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	19%	8%	11 p. p.
Madrid			
Superficie vacía ERV	5	7	
Portafolio ERV	106	97	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	4%	7%	(2 p. p.)
París			
Superficie vacía ERV	1	5	
Portafolio ERV	249	222	
EPRA Ratio Desocupación París	1%	2%	(2 p. p.)
Logístico y otros			
Superficie vacía ERV	–	–	
Portafolio ERV	–	2	
EPRA Ratio Desocupación Logístico y otros	–	0%	–
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	18	16	
Portafolio ERV	416	375	
EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio	4%	4%	0 p. p.

Nota: Cifras anualizadas.

5) EPRA Cost Ratios



▼ E. EPRA Cost Ratios

€m		12/2022	12/2021
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		55	55
(ii) Gastos explotación netos		28	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		n. a.	n. a.
(vii) Coste de alquiler por concesiones (<i>ground rent costs</i>)		n. a.	n. a.
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(7)	(14)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	A	76	64
(ix) Costes directos de desocupación		(6)	(6)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	B	70	58
(x) Ingresos por rentas (<i>Gross Rents</i>) - según IFRS		354	314
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(5)	(3)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de <i>Joint Ventures</i>		0	0
Ingresos por Rentas	C	349	311
EPRA Cost Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	A/C	21,9%	20,7%
EPRA Cost Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	B/C	20,1%	18,8%

6) EPRA CAPEX disclosure



▼ Property-related CAPEX

€m	12/2022	12/2021
Adquisiciones ⁽¹⁾	0	0
Desarrollos / proyectos (<i>ground-up/green field/brown field</i>)	166	208
<i>Like-for-like</i> portafolio	40	32
Otros ⁽²⁾	20	22
Capital Expenditure	227	263

(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.



7) EPRA LTV



Millones de euros	Consolidación proporcional				Combinado 2022
	Grupo reportado 2022	Participación de empresa conjunta	Participación de asociados materiales	Interés no controlado	
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	596	-	-	-	596
Papel comercial	409	-	-	(7)	402
Híbridos	-	-	-	-	-
Préstamos de bonos	4.510	-	-	(28)	4.482
Derivados de moneda extranjera	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar netas	130	-	-	2	132
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	-	-	-	-	-
Cuentas corrientes (característica de patrimonio)	-	-	-	-	-
Excluye:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	160	-	-	(26)	134
Deuda Neta (a)	5.485	-	-	(8)	5.477
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	82	-	-	(1)	81
Propiedades de inversión a valor razonable	12.336	-	-	(1.228)	11.108
Propiedades mantenidas para la venta	485	-	-	(1)	484
Propiedades en desarrollo	102	-	-	-	102
Intangibles	5	-	-	(0)	5
Créditos Netos	-	-	-	-	-
Activos Financieros	-	-	-	-	-
Valor Total de la Propiedad (b)	13.010	-	-	(1.230)	11.780
LTV (a/b)	42,2%				46,5%
LTV Proforma (*)	40,3%				44,6%

(*) Proforma incluyendo desinversiones.

8) Tablas EPRA de sostenibilidad

Consumo de energía y emisiones de GEI

▼ Consumo energético y de emisiones en 2022-2021

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

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2022			Total 2021			Variación			
		Cobertura (coverage)	Cons. 2022	M ²	Intens. 2022 Energy-Int (kWh/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2021	M ²	Intens. 2021 Energy-Int (kWh/m ²)	Consumo	Intensidad
Consumo Eléctrico (Elec-Abs)	MWh	72	128.536	980.615	131	67	128.003	930.614	138	0%	-5%
Consumo de Combustibles (Fuels-Abs)	MWh	35	13.239	403.622	33	35	16.674	403.614	41	-21%	-21%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-Abs)	MWh	14	22.284	293.359	76	12	24.121	270.112	89	-8%	-15%
Consumo de Energía Verde	MWh	6	147	95.445	2	3	67	49.117	1	118%	12%
Consumo Energético Total	MWh	72	164.206	980.615	167	67	168.866	930.614	181	-3%	-8%

Nota: Del consumo eléctrico de 2022, 50.955 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 77.581 MWh, a zonas privadas. Asimismo, del consumo eléctrico de 2021, 53.477 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 74.526 MWh, a zonas privadas. El consumo de energía verde representa un 0,09% del total. En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes (*landlord-obtained consumption*), por lo que, como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha hecho una estimación del consumo energético y del consumo de combustibles de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (*tenant consumption*) representan entre 27% y el 28% del consumo eléctrico y consumo de combustibles total reportado.

No se ha hecho ninguna estimación para el DH&C ya que se obtiene a través de telemetría, lecturas manuales y facturas. Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

▼ Consumo energético y de emisiones en 2022-2021
 EPRA Energy-Int, EPRA GHG-Int
 EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2022				Total 2021				Variación	
		Cobertura (coverage)	Cons. 2022	M²	Intens. 2022 GHG-Int (kgCO ₂ e/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2021	M²	Intens. 2021 GHG-Int (kgCO ₂ e/m ²)		
Emisiones CO ₂ directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO ₂	32	2.338	391.943	6	28	2.853	310.201	9	-18%	-35%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	TeqCO ₂	58	2.325	816.538	3	56	3.312	787.953	4	-30%	-32%
	TeqCO ₂	58	5.900	816.538	7	56	7.126	787.953	9	-17%	-20%
Emisiones Totales / Alcances 1 y 2	TeqCO₂	59	4.662	823.404	6	57	6.164	794.819	8	-24%	-27%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	69	13.978	957.000	15	64	14.094	902.707	16	-1%	-6%
Zonas Privativas	TeqCO ₂	69	9.439	957.000	10	64	10.468	902.707	12	-10%	-15%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3	TeqCO₂	72	18.641	980.615	19	67	20.258	930.614	22	-8%	-13%
	TeqCO₂	72	17.676	980.615	18	67	20.446	930.614	22	-14%	-18%

Nota: Del consumo eléctrico de 2022, 50.955 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 77.581 MWh, a zonas privativas. Asimismo, del consumo eléctrico de 2021, 53.477 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 74.526 MWh, a zonas privativas. El consumo de energía verde representa un 0,09% del total. En algunos casos, el Grupo solo tiene el control del consumo de las zonas comunes (*landlord-obtained consumption*), por lo que, como parte del esfuerzo realizado para reportar la totalidad de los consumos, el Grupo ha hecho una estimación del consumo energético y del consumo de combustibles de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (*tenant consumption*) representan entre 27% y el 28% del consumo eléctrico y consumo de combustibles total reportado.

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

Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

▼ Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2022	Consumo 2021	Var.	M ² 2022.	M ² 2021	Intens. 2022 (kWh/m ²)	Intens. 2021 (kWh/m ²)	Variación
Consumo Eléctrico	MWh	3	232	224	3%	5.546	5.545	42	40	3%
Consumo de Combustible	MWh	2	65	93	-30%	3.513	3.513	18	26	-30%
Consumo Energético Total	MWh	3	296	317	-6%	5.546	5.545	53	57	-6%

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2022	Consumo 2021	Var.	M ² 2022	M ² 2021	Intensidad 2022 (kgCO ₂ e/m ²)	Intensidad 2021 (kgCO ₂ e/m ²)	Variación
Emissiones CO ₂ Directas	TeqCO ₂	2	12	18	-33%	3.513	3.513	3	5	-33%
Emissiones CO ₂ Indirectas	TeqCO ₂	3	6	6	-6%	5.546	5.545	1	1	-6%
Emissiones directas e indirectas	TeqCO₂	3	18	24	-26%	5.546	5.545	3	4	-26%

Nota: Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.



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

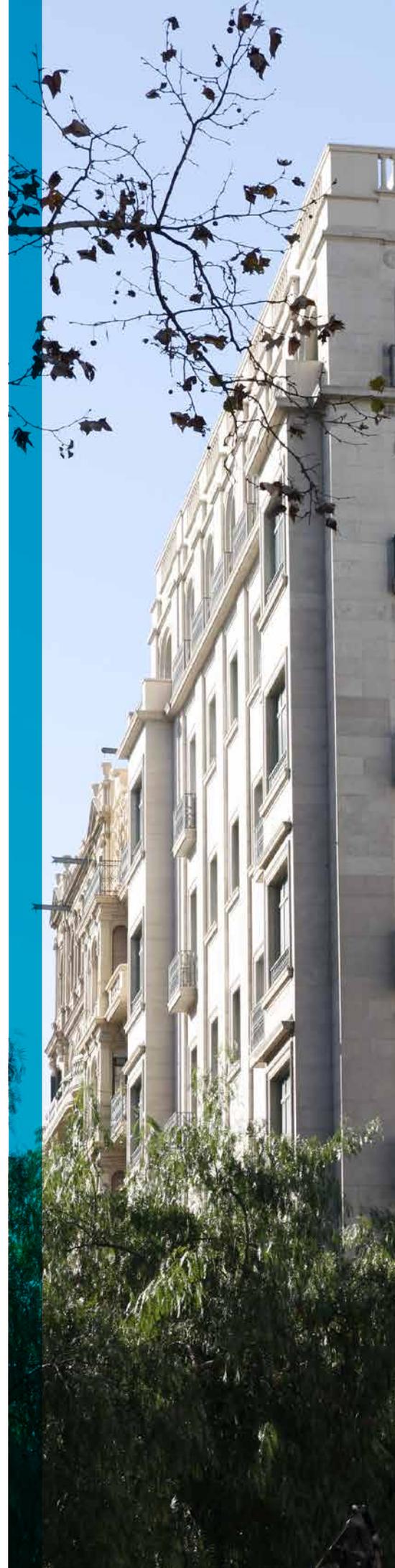
EPRA Elec-LfL, EPRA Fuels LfL & EPRA DH&C-LfL
EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2022	Consumo 2021	Var.	M ² 2022	M ² 2021	Intens. 2022 (kWh/m ²)	Intens. 2021 (kWh/m ²)	Var.
Consumo Eléctrico (Elec-LfL)	MWh	60	119.560	122.279	-2%	872.044	872.410	137	140	-2%
Consumo de Combustibles (Fuels-LfL)	MWh	28	12.048	15.595	-23%	344.900	345.411	35	45	-23%
Consumo red de Calor y Frío (DH&C-LfL)	MWh	12	20.427	24.121	-15%	270.232	270.112	76	89	-15%
Consumo de Energía Verde	MWh	6	147	67	118%	95.445	49.117	2	1	12%
Consumo Energético Total	MWh	60	152.183	162.062	-6%	872.044	872.410	175	186	-6%

Notas: En estas tablas se presentan los consumos y emisiones generadas en los edificios de Colonial incluidos en el perímetro *like-for-like* sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA *Best Practices on Sustainability Reporting*. El cálculo de los indicadores *like-for-like* se ha efectuado de forma diferenciada para cada tipo de consumo (electricidad, combustible y agua), incluyendo aquellos inmuebles que hayan estado en operación continua en los últimos dos años (2022 y 2021) y para los que además haya disponibilidad de datos completos de consumos en estos últimos dos años. Asimismo se incluyen tanto aquellos activos en los que el Grupo tiene el control sobre los consumos de suministros como los activos monousuario, excepto los inmuebles en estado de proyecto y los solares, ya que no generan consumo.

Se ha calculado la huella de carbono del alcance 1 y 2 en función de los consumos energéticos de los inmuebles, las fugas y las recargas de gases refrigerantes. Para el alcance 3, en estas tablas se muestra la categoría 13 establecida por GHGProtocol, correspondiente a las emisiones de GEI procedente del consumo energético de las zonas privadas de los inquilinos del Grupo. Asimismo, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, Grupo Colonial ha calculado por primera vez, de las quince categorías que se establecen en GHG Protocol, las emisiones de las ocho categorías que son aplicables al negocio del Grupo, tal y como puede verse detallado en el capítulo 5.5.1. *Avances en ecoeficiencia y descarbonización*.

Del consumo eléctrico *like-for-like* en 2022, 48.303 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 71.257 MWh, a zonas privadas. Asimismo, del consumo eléctrico *like-for-like* en 2021, 51.322 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 70.956 MWh, a zonas privadas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,10% del total, en línea con años anteriores. Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.



▼ Consumo energético y emisiones en los inmuebles arrendados con control sobre los consumos de los inmuebles
 EPRA Elec-LfL, EPRA Fuels LfL & EPRA DH&C-LfL
 EPRA GHG-Dir-Abs & EPRA GHG-Indir-Abs

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo 2022	Consumo 2021	Var.	M ² 2022	M ² 2021	Intens. 2022 (kgCO ₂ e/m ²)	Intens. 2021 (kgCO ₂ e/m ²)	Var.
Emisiones CO ₂ directas / Alcance 1 (GHG-Dir-Abs)	TeqCO ₂	30	2.183	2.730	-20%	357.764	276.022	6	10	-38%
Emisiones indirectas / Alcance 2 (GHG-Indir-Abs)	TeqCO ₂	52	2.198	3.256	-32%	748.161	748.527	3	4	-32%
	TeqCO ₂	52	5.512	6.801	-19%	748.161	748.527	7	9	-19%
Emisiones totales / Alcances 1 y 2	TeqCO₂	52	4.381	5.985	-27%	748.161	748.527	6	8	-27%
Otras emisiones de CO ₂ indirectas (Alcance 3)	TeqCO ₂	58	12.838	13.092	-2%	858.574	858.941	15	15	-2%
Zonas Privativas	TeqCO ₂	58	8.693	9.827	-12%	858.574	858.941	10	11	-12%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3	TeqCO₂	60	17.219	19.077	-10%	872.044	872.410	20	22	-10%
	TeqCO ₂	60	16.387	19.358	-15%	872.044	872.410	19	22	-15%

Notas: En estas tablas se presentan los consumos y emisiones generadas en los edificios de Colonial incluidos en el perímetro *like-for-like* sostenible, siguiendo las recomendaciones de EPRA Best Practices on Sustainability Reporting. El cálculo de los indicadores *like-for-like* se ha efectuado de forma diferenciada para cada tipo de consumo (electricidad, combustible y agua), incluyendo aquellos inmuebles que hayan estado en operación continua en los últimos dos años (2022 y 2021) y para los que además haya disponibilidad de datos completos de consumos en estos últimos dos años. Asimismo se incluyen tanto aquellos activos en los que el Grupo tiene el control sobre los consumos de suministros como los activos monousuario, excepto los inmuebles en estado de proyecto y los solares, ya que no generan consumo.

Se ha calculado la huella de carbono del alcance 1 y 2 en función de los consumos energéticos de los inmuebles, las fugas y las recargas de gases refrigerantes. Para el alcance 3, en estas tablas se muestra la categoría 13 establecida por GHG Protocol, correspondiente a las emisiones de GEI procedente del consumo energético de las zonas privativas de los inquilinos del Grupo. Asimismo, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, Grupo Colonial ha calculado por primera vez, de las quince categorías que se establecen en GHG Protocol, las emisiones de las ocho categorías que son aplicables al negocio del Grupo, tal y como puede verse detallado en el capítulo 5.5.1. *Avances en eficiencia y descarbonización*. Del consumo eléctrico *like-for-like* en 2022, 48.303 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 71.257 MWh, a zonas privativas. Asimismo, del consumo eléctrico *like-for-like* en 2021, 51.322 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 70.956 MWh, a zonas privativas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,10% del total, en línea con años anteriores. Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

Consumo de agua

▼ Consumo de agua 2022-2021

EPRA Water-Int

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Total 2022				Total 2021				Variación	
		Cobertura (coverage)	Cons. 2022	M ² (reales)	Intens. 2022 (Water-Int) (l/m ²)	Cobertura (coverage)	Cons. 2021	M ² (reales)	Intens. 2021 (Water-Int) (l/m ²)		
Consumo de agua (Water-Abs)	m ³	70	336.111	947.149	355	65	288.641	894.417	323	16%	10%

Nota: El 6% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionado por la red general. El consumo de agua se ha obtenido mediante telemetría, lecturas manuales y facturas. Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

▼ Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	Intensidad		Variación	
			2022	2021		2022 (l/m ²)	2021 (l/m ²)		
Consumo de agua	m ³	3	1.608	1.763	-9%	5.546	5.545	318	-9%

Nota: Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

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

EPRA Water-LfL

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Cobertura (coverage)	Consumo		Var.	Intensidad		Variación	
			2022	2021		2022 (l/m ²)	2021 (l/m ²)		
Consumo de agua (Water-LfL)	m ³	59	311.206	277.305	12%	848.723	849.089	367	12%

Nota: El 7% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionado por la red general. Se han recalculado las intensidades de 2021 debido a un cambio de criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.

Residuos

▼ Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total residuos 2021		Total residuos 2022	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-Abs GRI 306-2	Residuos peligrosos				
	Reutilización	211	0,44%	0	0,00%
	Reciclaje	9.456	19,83%	5.989	36,88%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	625	1,31%	2.874	17,70%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	17	0,04%	94	0,58%
	Residuo peligroso no aprovechable	36.169	75,83%	4.678	28,81%
	Incineración (sin aprovechamiento)	24	0,05%	0	0,00%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	995	2,09%	172	1,06%
	Otro método de eliminación	198	0,42%	2.432	14,98%
	Total residuos peligrosos generados	47.695	100,00%	16.239	100,00%
	Residuos no peligrosos				
	Reutilización	907.710	0,49%	717.771	5,76%
	Reciclaje	54.982.622	29,39%	9.729.602	77,91%
	Compost	9.714	0,01%	55.370	0,44%
	Recuperación (incluida energética)	2.680.259	1,43%	1.653.068	13,24%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	128.280.865	68,56%	19.442	0,15%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.037	0,00%	298	0,00%
Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%	
Incineración (sin aprovechamiento)	2.620	0,00%	340	0,00%	
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%	
Vertedero (sin aprovechamiento)	223.510	0,12%	305.462	2,45%	
Otro método de eliminación	9.705	0,01%	6.852	0,05%	
Total residuos no peligrosos generados	187.098.042	100,00%	12.488.205	100,00%	

▼ Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de eliminación	Total residuos 2021		Total residuos 2022	
		kg	% del total	kg	% del total
EPRA Waste-LfL	Residuos peligrosos				
	Reutilización	209	0,99%	0	0,00%
	Reciclaje	6.493	30,90%	3.653	51,00%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	258	1,23%	2.103	29,36%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	6	0,03%	92	1,28%
	Residuo peligroso no aprovechable	12.893	61,35%	210	2,93%
	Incineración (sin aprovechamiento)	24	0,11%	0	0,00%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	935	4,45%	172	2,40%
	Otro método de eliminación	198	0,94%	932	13,01%
	Total residuos peligrosos generados	21.016	100,00%	7.162	100,00%
	Residuos no peligrosos^(*)				
	Reutilización	466	0,02%	51	0,00%
	Reciclaje	2.228.223	77,79%	1.158.002	59,64%
	Compost	9.662	0,34%	55.125	2,84%
	Recuperación (incluida energética)	396.685	13,85%	416.274	21,44%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	192	0,01%
	Almacenamiento <i>in situ</i>	1.002	0,03%	298	0,02%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	0	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	2.620	0,09%	0	0,00%
Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%	
Vertedero (sin aprovechamiento)	215.950	7,54%	305.456	15,73%	
Otro método de eliminación	9.698	0,34%	6.388	0,33%	
Total residuos no peligrosos generados	2.864.306	100,00%	1.941.786	100,00%	

(*) Los residuos no peligrosos incluyen la cantidad de residuos correspondientes a tierras no contaminadas.

8.2. Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S

8.2.1 Índice de contenidos GRI, EPRA BPR'S

Declaración de uso	Colonial ha elaborado el informe conforme a los Estándares GRI para el periodo comprendido entre 1 de enero 2022 y 31 de diciembre 2022.
GRI 1 Usado	GRI 1: Fundamento 2021
Estándares Sectoriales GRI aplicables	Construction and Real Estate (CRE)

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
Contenidos generales			
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-1 Detalles organizativos	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. Sede en: Paseo de la Castellana no 52 (Madrid, España) Operaciones en España y Francia	
	2-2 Entidades incluidas en la elaboración de informes de sostenibilidad de la organización	334, Cuentas Anuales. No existen ajustes de la información para participaciones minoritarias, no han habido fusiones, adquisiciones y escisiones de entidades o partes. Si hay algún ajuste en el alcance se indica en cada uno de los contenidos publicados.	
	2-3 Periodo objeto del informe, frecuencia y punto de contacto	El presente informe corresponde al año fiscal comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2022, se publica anualmente. Su fecha de publicación es el 11 de mayo de 2023, 433	
	2-4 Reexpresiones de información	Se han indicado en cada caso mediante notas directas.	
	2-5 Verificación externa	Los contenidos incluidos en el presente índice han sido verificados por un tercero externo independiente, PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.	
	2-6 Actividades, cadena de valor y otras relaciones comerciales	6-7, 96-99, 103-108, 117-119, 201-209, 246-258, 338-370, Cuentas Anuales	
	2-7 Empleados	212, 406-407, Cuentas Anuales	
	2-8 Trabajadores que no son empleados		Información no disponible: No se dispone de información de los trabajadores que no son empleados de Colonial.
	2-9 Estructura de gobernanza y composición / EPRA-Gov-Board	48-51, 273, 282, 291-306, IAGC 2022	
	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno / EPRA-Gov-Select	277-290, IAGC 2022	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	282, 287, IAGC 2022	
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	45-47, 279	
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	48-49, 277-290	
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	288-289, 299-301	
	2-15 Conflictos de interés/ EPRA-Gov-Col	287	
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	324-325 No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2022.	
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	286	
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	286	
	2-19 Políticas de remuneración	307-320	
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	307-320, IAGC 2022	
	2-21 Ratio de compensación total anual		No se presenta este contenido por razones de confidencialidad.
	2-22 Declaración sobre la estrategia de desarrollo sostenible	32-33	
	2-23 Compromisos y políticas	322-323 El Código Ético fue aprobado en la reunión del Consejo de Administración de Colonial, celebrada el 28 de julio de 2011.	
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	322-333	
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	256, 324-333	
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	322-325	
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	No han habido casos de incumplimiento significativos de la legislación y las normativas ni se han pagado multas durante el periodo objeto del informe.	
2-28 Afiliación a asociaciones	259-269		

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	45-47	
	2-30 Convenios de negociación colectiva	216-217	
Temas materiales			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	41-47	
	3-2 Lista de temas materiales	42-43, 422-423	
MEDIOAMBIENTE			
1. Inversión sostenible			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	199-200	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	56	
	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	61-64	
	201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	Apartado A IAR 2022	
	201-4 Asistencia financiera recibida del gobierno	No se han recibido ayudas significativas de esta naturaleza.	
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016	203-1 Inversiones en infraestructuras y servicios apoyados	9-11, 23-25, 45-48	
	203-2 Impactos económicos indirectos significativos	No se han identificado impactos económicos indirectos significativos.	
GRI 207: Fiscalidad 2019	207-1 Enfoque fiscal	129	
	207-2 Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos	129-130	
	207-3 Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal	130-131	
	207-4 Presentación de informes país por país	94, 132-133	
2. Eficiencia energética y carbono			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	142-145, 166-170	
GRI 302: Energía 2016 / GRI G4 Construction and Real Estate / EPRA	302-1 Consumo energético dentro de la organización	166, 383-385, 401, 403, 411, 416, 418	
	302-2 Consumo energético fuera de la organización	166, 383-385, 401, 403, 411, 416, 418	
	302-3 Intensidad energética	170-171, 383, 401, 403	
	302-4 Reducción del consumo energético	166-168	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 302: Energía 2016 / GRI G4 Construction and Real Estate / EPRA	302-5 Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	168-169	
	EPRA - Elec-Abs Consumo total de energía	384, 386, 401, 403	
	EPRA - Elec-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de energía	386, 401, 403	
	EPRA - DH&C-Abs Total de consumo de calefacción y refrigeración	383, 401, 403	
	EPRA - DH&C-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de calefacción y refrigeración	386, 401, 403	
	EPRA - Fuels-Abs Consumo total de combustible	383, 401, 403	
	EPRA - Fuels-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo total de combustible	386, 401, 403	
	CRE1 Intensidad energética de los edificios / EPRA – Energy-Int	383, 385-386, 401, 403	
GRI 305: Emisiones 2016 / GRI G4 Construction and Real Estate / EPRA	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1) / EPRA – GHG – Dir - Abs	172, 174-175, 384-385, 387, 401, 403	
	305-2 Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2) / EPRA - GHG-Indir-Abs	172, 174-175, 384-385, 387, 401, 403	
	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	172-174, 384,387	
	305-4 Intensidad de las emisiones de GEI	176-177, 384-386, 401, 403	
	305-5 Reducción de las emisiones de GEI	174-177	
	CRE3 Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero/ EPRA – GHG - Int	176-177, 384-386, 401, 403	
3. Construcción sostenible			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	204-206	
GRI 301: Materiales 2016	301-1 Materiales utilizados por peso o volumen	205-206 Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos.	Información incompleta: En el caso de Francia no se incluye información sobre materiales suministrados, puesto que las obras y reformas sobre las que se recoge esta información y que se han realizado en 2022 no han finalizado todavía.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 301: Materiales 2016	301-2 Insumos reciclados	205 Se incluyen los materiales suministrados para obras de nueva construcción y grandes reformas, reformas menores y mantenimiento de zonas comunes. No se incluyen los materiales adquiridos por los inquilinos porque la organización no tiene control sobre ellos.	Información incompleta: En el caso de de Francia no se incluye información sobre materiales suministrados, puesto que las obras y reformas sobre las que se recoge esta información y que se han realizado en 2022 no han finalizado todavía.
GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures / EPRA	CRE8 Tipo y número de esquemas de certificación de sostenibilidad, de clasificación y etiquetado de los de nueva construcción, la gestión y la ocupación / EPRA – Cert-Tot	183-185	
4. Economía circular			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	178-179, 187-189	
GRI 303: Agua y efluentes 2018 / EPRA	303-1 Interacción con el agua	178-179, 187	
	303-2 Gestión de los impactos relacionados con vertidos	Los Impactos relacionados con vertidos no son significativos para Grupo Colonial, dado que el agua tiene uso sanitario y se vierte a la red de alcantarillado cumpliendo los parámetros de vertido establecidos. El agua residual vertida posteriormente es tratada en estaciones depuradoras de aguas residuales urbanas.	Información incompleta: Solo se dispone de la información de España.
	303-3 Extracción de agua	La extracción de agua de Colonial es en su totalidad agua dulce procedente de red urbana.	Información incompleta: Solo se dispone de la información de España.
	303-4 Vertido de agua	La totalidad del agua captada y consumida por Colonial es vertida al alcantarillado público.	Información incompleta: Solo se dispone de la información de España.
GRI 303: Agua y efluentes 2018 / GRI G4 Construction and Real Estate / EPRA	303-5 Consumo total de agua / EPRA - Water-Abs	178, 179, 388, 401	Información incompleta: Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos.
	EPRA - Water-LfL <i>Like-for-like</i> del consumo de agua	181, 388, 401	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible.
	CRE2 Intensidad del agua de los edificios / EPRA - Water-Int	180, 388, 401	Información incompleta: Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos.
GRI 306: Residuos 2020 / EPRA	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	187-189	
	306-2 Residuos por tipo y método de eliminación / EPRA Waste-Abs	187-189	
	306-3 Residuos generados	190, 389, 390, 401, 402, 403	Información incompleta: Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 306: Residuos 2020 / EPRA	306-4 Residuos no destinados a eliminación	389, 390, 401, 402, 403	Información incompleta: Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos.
	306-5 Residuos destinados a eliminación	389, 390, 401, 402, 403	Información incompleta: Oficinas propias, oficinas arrendadas en las cuales se dispone de control de gestión de consumos.
	EPRA Waste-LfL	389, 401, 402, 403	Inmuebles considerados <i>like-for-like</i> sostenible.

5. Biodiversidad

GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	191-198	
GRI 304: Biodiversidad 2016	304-1 Centros de operaciones en propiedad, arrendados o gestionados, ubicados dentro de o junto a áreas protegidas o zonas de gran valor para la biodiversidad fuera de áreas protegidas	Dado que los activos de Colonial se encuentran en zonas urbanas consolidadas, no se realizan operaciones cerca de áreas protegidas o consideradas de gran valor para la biodiversidad. Aun así, el Grupo entiende la biofilia como una oportunidad de reconectar con la naturaleza gracias a la arquitectura de los edificios, fomentando así la protección de la biodiversidad en espacios urbanos.	
	304-2 Impactos significativos de las actividades, los productos y los servicios en la biodiversidad	191-193 Las actividades de Colonial no generan impactos significativos en la biodiversidad. Sin embargo, el Grupo busca promover en sus proyectos la biodiversidad de las zonas urbanas.	
	304-3 Hábitats protegidos o restaurados	191-198	

SOCIAL

6. Relación y satisfacción de clientes

GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	246-250	
GRI 416: Salud y seguridad de los clientes 2016 /EPRA	416-1 Evaluación de los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos o servicios / EPRA-H&S-Asset	257	Información incompleta: Se Incluyen únicamente los activos sobre los que Colonial ejerce control operacional.
	416-2 Casos de incumplimiento relativos a los impactos en la salud y seguridad de las categorías de productos y servicios / EPRA-H&S-Comp	No han existido casos de incumplimiento.	
GRI 418: Privacidad del cliente 2016	418-1 Reclamaciones fundamentadas relativas a violaciones de la privacidad del cliente y pérdida de datos del cliente	No se han recibido reclamaciones.	

7. Producto atractivo

GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	44	
------------------------------	-------------------------------------	----	--

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
8. Contribución a la comunidad			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	259-264	
GRI 413: Comunidades Locales 2016 / EPRA	413-1 Operaciones con participación de la comunidad local, evaluaciones del impacto y programas de desarrollo/ EPRA-Comty-Eng	2,5% de los edificios. Cabe destacar, asimismo, que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 266.290 €.	
	413-2 Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	153, 259-264 No se generan impactos negativos significativos en las comunidades locales.	
9. Capital humano			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	210-211	
GRI 202: Presencia en el mercado 2016	202-1 Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local	232	
	202-2 Proporción de altos ejecutivos contratados de la comunidad local	El 27% de los consejeros son extranjeros.	
GRI 401: Empleo 2016 / EPRA	401-1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal/ EPRA-Emp-Turnover	213	
	401-2 Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	231	
	401-3 Permiso parental	En 2022, 15 personas disfrutaron de permisos vinculados a paternidad/ maternidad en la organización, 10 mujeres y 4 hombres. De estas personas, 10 volvieron a su lugar de trabajo tras disfrutar de dicho permiso (7 mujeres y 3 hombres). 9 personas (6 mujeres y 3 hombres) continúan en la compañía a cierre del año 2022.	
GRI 402: Relaciones trabajador-empresa 2016	402-1 Plazos de aviso mínimos sobre cambios operacionales	Colonial sigue los periodos de preaviso establecidos en la normativa laboral o los recogidos, en su caso, en los convenios aplicables a cada negocio, no habiéndose definido periodos mínimos de preaviso en el ámbito corporativo.	
GRI 403: Seguridad y salud en el trabajo 2018 / EPRA	403-1 Sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	242	
	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	242	
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	243-244	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 403: Seguridad y salud en el trabajo 2018 / EPRA	403-4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	242	
	403-5 Formación de trabajadores sobre salud y seguridad en el trabajo	En cumplimiento de la ley, todos los empleados son formados en los riesgos y medidas de prevención relativas a su puesto de trabajo.	
	403-6 Fomento de la salud de los trabajadores	242	
	403-7 Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	242-244	
	403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	100% de empleados.	Información incompleta: Solamente se informa de la cobertura del sistema de gestión en empleados de la compañía.
	403-9 Lesiones por accidente laboral/ EPRA-H&S-Emp	243-244	Información incompleta: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.
	403-10 Dolencias y enfermedades laborales/ EPRA-H&S-Emp	243-244	Información incompleta: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.
GRI 404: Formación y educación 2016 / EPRA	404-1 Media de horas de formación al año por empleado/ EPRA-Emp-Training	221- 224	
	404-2 Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	218-221	
	404-3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional/ EPRA-Emp-Dev	Se hace referencia en el apartado 5.8.2 Desarrollo del capital humano y talento.	
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016 / EPRA	405-1/ EPRA-Diversity-Emp Diversidad en órganos de gobierno y empleados	233, 235	
	405-2 Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres/ EPRA- Diversity-Pay	232	Información incompleta: No se dispone de esta información para Utopicus y SFL.
GRI 406: No discriminación 2016	406-1 Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No han existido casos de discriminación en el Grupo Colonial.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 407: Libertad de asociación y negociación colectiva 2016	407-1 Operaciones y proveedores cuyo derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva podría estar en riesgo	En las operaciones propias del Grupo y las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en territorio nacional (España y Francia), por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.	

GOBERNANZA Y GESTIÓN DE LA CADENA DE VALOR

10. Ética y transparencia

GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	321-333	
GRI 204: Prácticas de abastecimiento 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	201	
GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	329	
	205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	326-329	
	205-3 Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se han identificado casos de corrupción.	
GRI 206: Competencia desleal 2016	206-1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	330 No han existido acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal.	
GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016	307-1 Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas o sanciones significativas, incluyendo multas o sanciones significativas por incumplimiento legal en materia de agua.	
GRI 410: Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1 Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos		No aplica: En las operaciones propias del Grupo y en las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 411: Derechos de los pueblos indígenas 2016	411-1 Casos de violaciones de los derechos de los pueblos indígenas		No aplica: En las operaciones propias del Grupo y en las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-1 Operaciones sometidas a revisiones o evaluaciones de impacto sobre los derechos humanos		No aplica: En todas las operaciones del Grupo se vigila el cumplimiento de la legislación vigente. Las operaciones tienen lugar en España y Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 412: Evaluación de derechos humanos 2016	412-2 Formación de empleados en políticas o procedimientos sobre derechos humanos	Considerando el tipo de actividad del Grupo, el lugar en la que se realiza (España y Francia) y que la gran mayoría de los proveedores son locales, la formación impartida periódicamente en <i>compliance</i> , que incluye formación en Código Ético y Canal de Denuncias, cubre los aspectos de derechos humanos relevantes.	
	412-3 Acuerdos y contratos de inversión significativos con cláusulas sobre derechos humanos o sometidos a evaluación de derechos humanos	En todo acuerdo o contrato de inversión, el Grupo vigila el cumplimiento de la legislación vigente. Todos los acuerdos y contratos tienen lugar en España o Francia, donde el riesgo en materia de derechos humanos es mínimo.	
GRI 415: Política Pública 2016	415-1 Contribución a partidos o representantes políticos	328 No se han realizado aportaciones a partidos políticos.	
GRI 417: Marketing y etiquetado 2016	417-3 Casos de incumplimiento relacionados con comunicaciones de marketing	No han existido casos de incumplimiento.	
GRI 419: cumplimiento socioeconómico 2016	419-1 Incumplimiento de las leyes y normativas en los ámbitos social y económico	No se han recibido multas o sanciones significativas.	
11. Cadena de valor responsable			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	201-204	
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016	308-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de evaluación y selección de acuerdo con los criterios ambientales	203	
	308-2 Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	203	
GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil		No aplica: En las operaciones propias del Grupo y las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 409-1: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio		No aplica: En las operaciones propias del Grupo y en las de sus proveedores se aplica el criterio de proximidad. La actividad se sitúa en España y Francia, por lo que el riesgo en este ámbito es mínimo.
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	203	
	414-2 Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	201-204	

8.2.2 Environment

▼ Tablas EPRA Portafolio Environment

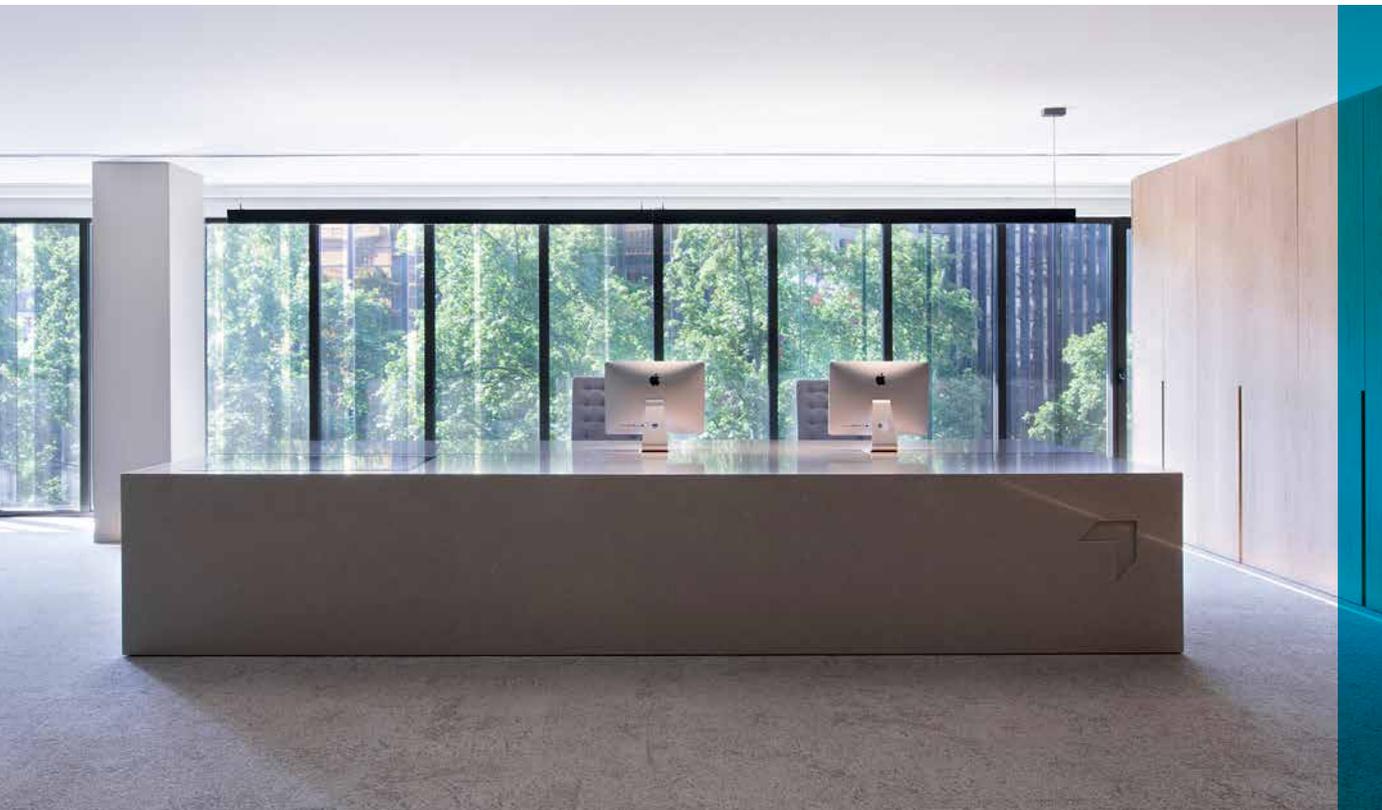
Portafolio Oficinas y Retail

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2021	Cobertura	2022	Cobertura	Var.
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	128.002.546	100%	128.535.912	100%	0%
		% de fuentes renovables	70%		74%		N/A
Consumo de electricidad <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	122.278.586	100%	119.560.376	100%	-2%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	24.121.196	100%	22.283.863	100%	-8%
		% de fuentes renovables	67%		74%		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	24.121.196	100%	20.427.363		-15%
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	16.674.497	100%	13.239.418	100%	-21%
		% de fuentes renovables	0%		0%		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	15.594.728	100%	12.047.793		-23%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	181,46	100%	167		-8%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	2.853	100%	2.338	100%	-18%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (market based)	3.312	100%	2.325	100%	-30%
		tCO ₂ (location based)	7.126		5.900		-17%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,008	100%	0,006	100%	-27%
Consumo total de agua	Water-Abs	Total m ³	288.641	100%	336.111	100%	16%
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	277.305	100%	311.206	100%	12%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	0,32	100%	0,35	100%	10%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	187.146	94%	12.504	95%	-93%
		% reutilización	0,49%		5,75%		5,3 p. p.
		% reciclado	29,38%		78,30%		48,9 p. p.
		% compostado	0,01%		0,44%		0,4 p. p.
		% recuperación energética	1,43%		12,78%		11,4 p. p.
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0 p. p.
		% otros - vertedero	0,12%		2,45%		2,3 p. p.
		% otros	68,57%		0,27%		-68,3 p. p.

▼ Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Portafolio Oficinas y *Retail*

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2021	Cobertura	2022	Cobertura	Var.
Peso de residuos generados (<i>like-for-like</i>) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	2.903	90%	1.949	92%	-33%
		% reutilización	1,18%		0,00%		-1,2 p. p.
		% reciclado	69,31%		59,60%		-9,7 p. p.
		% compostado	0,33%		2,83%		2,5 p. p.
		% recuperación energética	20,79%		21,47%		0,7 p. p.
		% enviado a incineración	0,09%		0,00%		-0,1 p. p.
		% otros - vertedero	7,47%		15,68%		8,2 p. p.
		% otros	0,82%		0,42%		-0,4 p. p.
Tipo y número de inmuebles certificados (<i>like-for-like</i>)	Cert-LfL	% del portafolio LfL certificado	100%		100%		0%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	95%		95%		2%



▼ Tablas EPRA oficinas de uso propio *Environment*

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2021	Cobertura	2022	Cobertura	Var.
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	224.108	100%	231.848	100%	3%
		% de fuentes renovables	34%		46%		0%
Consumo de electricidad <i>like-for-like</i>	Elec-LFL	kWh	215.543	100%	184.780	100%	-14%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A
		% de fuentes renovables	N/A		N/A		N/A
Consumo <i>like-for-like</i> de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	N/A	100%	N/A	100%	N/A
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	92.743	100%	64.522	100%	-30%
		% de fuentes renovables	0		0		0
Consumo <i>like-for-like</i> de combustibles	Fuels-LFL	kWh	26.777	100%	20.650	100%	-23%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m ²	57,14	100%	53,44	100%	-6%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO ₂	18	100%	12	100%	-33%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO ₂ (<i>location based</i>)	11	100%	15	100%	35%
		tCO ₂ (<i>market based</i>)	6		6		-6%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO ₂ /m ²	0,00	100%	0,00	100%	-26%
Consumo total de agua	Water-Abs	m ³	1.763	100%	1.608	100%	-9%
Consumo de agua <i>like-for-like</i>	Water-LFL	m ³	570	100%	627	100%	10%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m ³ /m ²	318	100%	290	100%	-9%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	671	100%	104	100%	-84%
		% reciclado	96,56%		63,03%		-35%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		N/A
		% otros	3,42%		36,97%		980%
Peso de residuos generados (<i>like-for-like</i>) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	7,94	100%	12,87	100%	62%
		% reciclado	72,50%		65,23%		-10%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		N/A
		% otros	27,50%		34,76%		26%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	100%	100%	100%	100%	0%

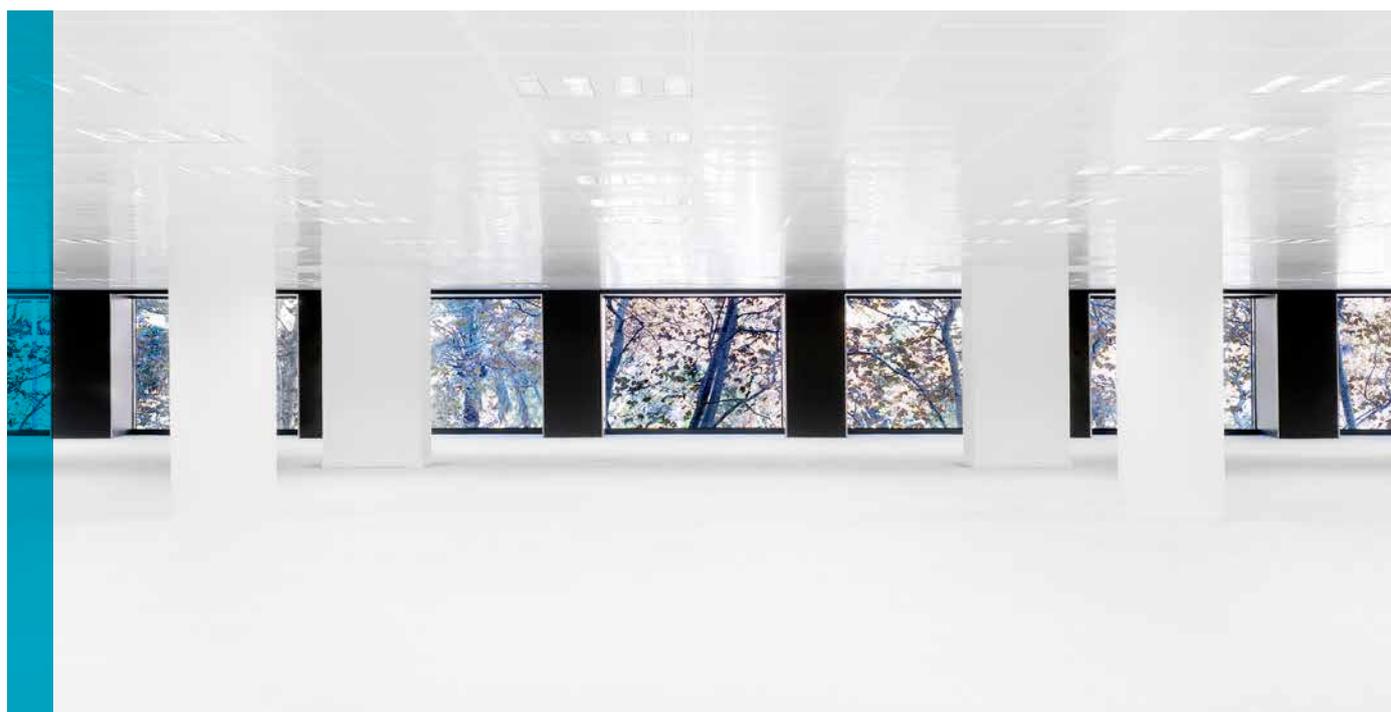
8.2.3 Social y governance

▼ Tabla EPRA Social y governance

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2021	2022		
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	Consejo	H	73%	64%
					M	27%	36%
				Comité Dirección	H	50%	50%
					M	50%	50%
				Direcciones generales y de área	H	56%	56%
					M	44%	44%
				Técnicos titulados y mandos intermedios	H	40%	45%
					M	60%	55%
Admin	H	27%	30%				
	M	73%	70%				
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	Dirección		-8%	-67%
				Responsables		23%	23%
				Admin.		16%	15%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias		28,7	32,5	
			Horas medias mujeres		28,1	32,4	
			Horas medias hombres		29,8	32,6	
			Direcciones generales		21,7	26,3	
			Técnicos titulados y mandos intermedios		21,4	24,1	
			Administrativos		34,9	39,8	
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total		66%	100%	
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total		35	51	
		Corporate operations	Ratio		15,6%	21,2%	
Rotación		Corporate operations	Número total		35	40	
		Corporate operations	Ratio		15,4%	17,2%	
Índice de frecuencia	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		4,79	0,00	
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas		0,04	0,00	
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio		2,6%	4,9%	
		Corporate operations	Número total		0	0	
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles		99%	99%	
		Residential portfolio			N/A	N/A	

▼ **Tabla EPRA Social y governance (continuación)**

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2021	2022
Número de incumplimientos	H&S-Comp	Office portfolio	Número total	0	0
		Residential portfolio		N/A	N/A
Programas con la comunidad	Comty-Eng	Office portfolio	% de inmuebles	1,22%	2,5%
		Residential portfolio		N/A	N/A
Composición del Consejo de Administración	Gov-Board	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	2	1
			Número total de consejeros independientes	4	4
			Permanencia media	6,5	6,5
			Miembros independientes / no ejecutivos de los órganos de gobierno con competencias relacionadas con aspectos sociales y medioambientales	4	4
Proceso de nominación y selección del Consejo de Administración	Gov-Select	Corporación	Descripción	Apartado 6.5.4, 6.5.5 y 6.5.6 del IAI 2021	Apartado 6.5.4, 6.5.5 y 6.5.6 del IAI
Conflictos de interés	Gov-Col	Corporación	Descripción	Apartado 6.5.10 del IAI 2021	Apartado 6.5.10 del IAI



▼ Número de empleados por tipo de contrato, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

Tipo de contrato	2022		2021		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría profesional						
CEO, direcciones generales y de área	18	0	18	0	0%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	80	2	80	0	0%	0%
Administrativos y otros	133	8	125	2	6%	300%
Edad						
Menos de 30	38	6	35	1	9%	500%
30-50	126	4	130	1	-3%	300%
Más de 50	67	0	58	0	16%	0%
Género						
Mujer	146	6	148	1	-1%	500%
Hombre	85	4	75	1	13%	300%
País						
España	161	6	155	2	4%	200%
Francia	70	4	68	0	3%	0%
Total	231	10	223	2	4%	400%

▼ Promedio de empleados por tipología de contrato, por categoría profesional, edad, género y país

Tipo de contrato	2022		2021		Variación	
	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría profesional						
CEO, direcciones generales y de área	18,4	0	19,2	0	-4%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	78,9	0,6	84,7	0	-7%	0%
Administrativos y otros	128,8	4,1	119,3	1,8	8%	128%
Edad						
Menos de 30	33,7	3,6	30,7	1,3	10%	177%
30-50	125,5	1,1	132,3	0,5	-5%	120%
Más de 50	66,8	0	60,2	0	11%	0%
Género						
Mujer	143,9	2,7	143,4	0,7	0%	286%
Hombre	82,1	2,0	79,8	1,1	3%	76%
País						
España	156,2	3,9	153,4	1,8	2%	117%
Francia	69,8	0,8	69,7	0	0%	0%
Total	226,0	4,7	223,2	1,8	1%	156%

▼ Número de empleados por tipo de jornada, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

Tipo de jornada	2022		2021		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría profesional						
CEO, direcciones generales y de área	18	0	18	0	0%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	82	0	79	1	4%	-100%
Administrativos y otros	138	3	123	4	12%	-25%
Edad						
Menos de 30	44	0	36	0	22%	0%
30-50	130	0	129	2	1%	-100%
Más de 50	64	3	55	3	16%	0%
Género						
Mujer	150	2	145	4	3%	-50%
Hombre	88	1	75	1	17%	0%
País						
España	166	1	156	1	6%	0%
Francia	72	2	64	4	13%	-50%
Total	238	3	220	5	8%	-40%

▼ Promedio de empleados por tipología de jornada, por categoría profesional, edad, género y país

Tipo de jornada	2022		2021		Variación	
	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría profesional						
CEO, direcciones generales y de área	18,4	0,0	19,2	0,0	-4%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	79,2	0,3	83,7	1,0	-5%	-70%
Administrativos y otros	129,2	3,7	115,7	5,4	12%	-31%
Edad						
Menos de 30	37,3	0,0	31,4	0,6	19%	-100%
30-50	125,9	0,7	130,0	2,8	-3%	-75%
Más de 50	63,5	3,3	57,2	3,0	11%	10%
Género						
Mujer	143,9	2,7	139,2	4,8	3%	-44%
Hombre	82,8	1,3	79,3	1,6	4%	-19%
País						
España	159,1	1,0	152,8	2,4	4%	-58%
Francia	67,7	3,0	65,7	4,0	3%	-25%
Total	226,7	4,0	218,5	6,4	4%	-38%

8.3. Otros apéndices

I. Certificaciones sostenibles por edificio

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

▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo

Nombre del edificio		BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
Barcelona							
1	Paseo de los Tilos, 2-6	Very Good				Gold	
2	Av. Diagonal, 682	Very Good	Outstanding				
3	Av. Diagonal, 609-615	Very Good	Excellent				
4	Travessera de Gràcia, 11	Very Good	Outstanding			Gold	
5	Amigó 11-17	Very Good	Outstanding			Gold	
6	Av. Diagonal, 530	Very Good	Excellent	✓	✓		
7	Av. Diagonal, 409	Very Good	Excellent			Gold	
8	Via Augusta, 21-23	Very Good	Excellent				
9	Sant Cugat Nord	Excellent	Outstanding				
10	Torre Marenostrum	Very Good ^(*)	Outstanding ^(*)				
11	Av. Diagonal, 220-240, Glòries	Very Good	Excellent				
12	Illacuna	Very Good	Outstanding				
13	Torre BCN	Very Good	Outstanding				
14	Parc Glòries	Excellent	Outstanding			Platinum	
15	Travessera de Gràcia, 47-49	Very Good	Excellent				
16	Gal·la Placídia	Very Good					
17	Av. Diagonal, 525					Gold	
18	Buenos Aires	Very Good					

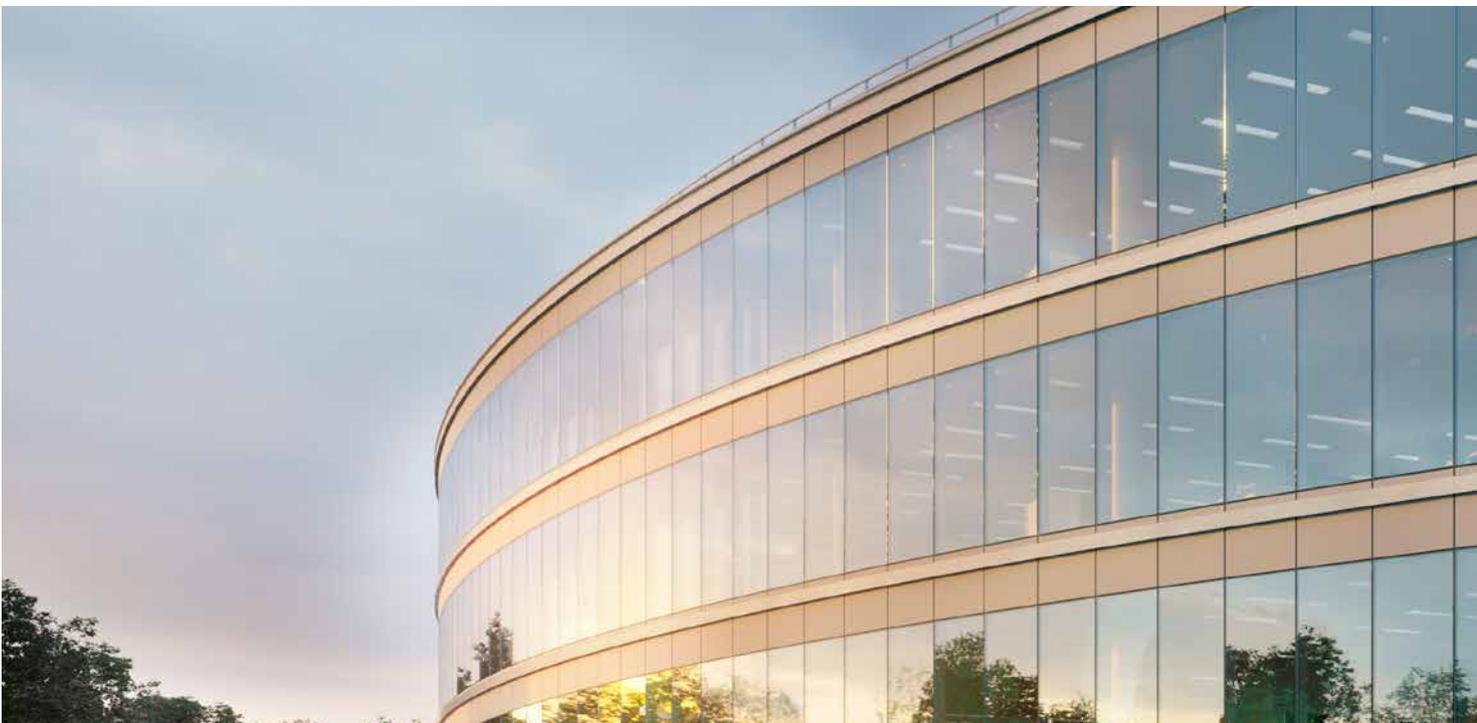
(*) Nivel de calificación correspondiente al edificio Portaviones de Torre Marenostrum. La certificación BREEAM En Uso del edificio Torre A de Torre Marenostrum se encuentra en curso.

▼ **Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (continuación)**

Nombre del edificio		BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
Madrid							
1	P. ^a de Recoletos, 37-41	Very Good	Outstanding				
2	Génova, 17	Very Good	Excellent				
3	P. ^o de la Castellana, 52	Very Good	Excellent	✓	✓		
4	P. ^o de la Castellana, 43	Very Good				Gold	
5	Miguel Ángel, 11	Very Good	Excellent				
6	José Abascal, 56	Very Good	Excellent				
7	Santa Engracia, 120	Very Good	Excellent				
8	Poeta Joan Maragall, 53	Very Good	Excellent				
9	Estébanez Calderón, 3-5	Excellent	Outstanding			Platinum	
10	López de Hoyos, 35	Very Good	Excellent				
11	Príncipe de Vergara, 112-114	Very Good	Outstanding			Gold	
12	Francisco Silvela, 42	Very Good	Outstanding				
13	Ramírez de Arellano, 37	Good					
14	Martínez Villergas, 49	Excellent	Outstanding				
15	Alfonso XII, 62	Very Good	Outstanding				
16	José Abascal, 45	Very Good	Excellent				
17	Serrano, 73	Good					
18	Santa Hortensia, 26-28	Good					
19	P. ^o de la Castellana, 163	Very Good	Outstanding				
20	Arturo Soria, 336	Very Good	Excellent				
21	Ramírez de Arellano, 15	Good	Very Good			Gold	
22	Manuel de Falla, 7	Good	Good			Gold	
23	Sagasta, 31-33	Good	Good			Silver (EBOM)	
24	Almagro, 9	Good	Very Good				
25	Velázquez-Padilla, 17					Platinum	
26	Don Ramón de la Cruz, 82	Good	Very Good			Platinum	
27	Francisca Delgado, 11	Good	Very Good				
28	Cedro-Anabel Segura, 14	Good	Good			Gold (EBOM)	
29	Puerto de Somport, 8	Very Good					
30	Ribera de Loira, 28	Good	Very Good				
31	Tucumán	Good	Good				
32	Egeo	Very Good	Excellent				
33	Josefa Valcárcel, 40 bis	Good	Very Good			Platinum	

▼ Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (continuación)

Nombre del edificio	HQE	BREEAM En Uso PARTE 1	BREEAM En Uso PARTE 2	ISO 50001	ISO 14001	LEED BD + C	BREEAM Nueva Construcción
París							
1	6 Hanovre		Very Good				
2	Ozone	✓	Very Good				
3	83 Marceau	Exceptional				Gold	Excellent
4	103 Grenelle	✓	Very Good				
5	104-110 Haussmann		Good				
6	131 Wagram		Very Good				
7	176 Charles de Gaulle		Very Good				
8	Edouard VII		Very Good				
9	Galerie des Champs-Élysées		Very Good				
10	Rives de Seine		Very Good				
11	Washington Plaza		Very Good				
12	Condorcet		Very Good				
13	90 Champs-Élysées		Very Good				Good
14	#Cloud	Exceptional	Excellent			Gold	Excellent
15	Pasteur	Exceptional					Very Good



II. Cobertura y metodología aplicada

I. Cobertura de consumos: alcance

Durante 2022, el Grupo Colonial ha realizado un gran esfuerzo aumentando el alcance de los consumos de toda la cartera, llegando a calcular el consumo de energía de la casi totalidad de sus activos y quedando tan solo fuera de su alcance los activos que son proyectos y que aún no generan consumos energéticos de operación.

En este sentido, si consideramos los activos en explotación de oficinas, en 2022 el Grupo Colonial ha logrado casi alcanzar, en términos de energía y emisiones de gases efecto invernadero, el objetivo marcado en su *Business Plan*, abarcando en su cobertura de notificación el 95% de los consumos de su cartera. En cuanto al consumo de agua, el Grupo Colonial notifica información del 92% de los consumos.

▼ Cobertura de los consumos de la cartera de oficinas en explotación en términos de valor

	2022			Objetivo BP		
	Energía	Alcances 1 y 2	Agua	Energía	Alcances 1 y 2	Agua
España	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Francia	93%	93%	89%	100%	100%	100%
Total	95%	95%	92%	100%	100%	100%

En **Barcelona**, en 2022 se notifica información de los consumos de **20 activos**, que corresponden al 100% del valor de la cartera de Barcelona en explotación. En el portafolio de **Madrid**, en 2022 se notifica información de los consumos de **36 activos**, correspondientes a un 99% del valor de la cartera de Madrid en explotación.

En **París**, en 2022 son **16 los activos** en los que se notifica información de los consumos de energía y emisiones GEI, lo que corresponde a un 93% del valor de la cartera de París en explotación. En cuanto al consumo de agua, son 15 los activos en los que se notifica información, un 89% del valor de la cartera de París.



II. Método aplicado: huella de carbono

El informe de información de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) se ha desarrollado de acuerdo con los métodos de cálculo del *Greenhouse Gas Protocol* (GHG Protocol) y el World Resources Institute (WRI).

Las emisiones de GEI se han desglosado en tres alcances:

- > **Alcance 1.** Son las **emisiones de GEI directas** que nos pertenecen o son controladas por nosotros y que se liberan directamente a la atmósfera.
 - > Consumo de combustibles.
 - > Emisiones fugitivas de gases refrigerantes.
- > **Alcance 2.** Son las **emisiones de GEI indirectas** derivadas del consumo de electricidad y de la generación de calor off-site consumido por Colonial.
 - > Compra de electricidad para zonas comunes y servicios compartidos.
 - > Frío y calor de los sistemas de calefacción y refrigeración de distrito.
- > **Alcance 3.** **Otras emisiones de GEI indirectas** que son causadas por nuestras actividades, pero que son controladas por otras organizaciones.

Las emisiones de GEI se han notificado en toneladas de dióxido de carbono equivalente (tCO₂e). También se incluyen

los indicadores de desempeño (KPI) considerando la superficie ajustada con la ocupación para medir el impacto de cada activo en particular y colectivamente con el objetivo de reducir la emisión de GEI.

Los datos de emisiones de GEI de alcance 1 y 2 se han obtenido a partir de datos de facturas de consumo de energía y a partes de recargas de gases refrigerantes.

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

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

En cuanto al alcance 3, las categorías cubiertas, metodología usada y fuentes de los datos se detallan a continuación:

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
1. Bienes y servicios adquiridos	Sí	Método basado en el gasto (<i>Spend-based</i>): las emisiones aguas arriba de bienes y servicios se estiman recogiendo el valor económico de las categorías internas de OPEX y multiplicándolas por los factores de emisión secundarios pertinentes.	Datos de OPEX del Grupo Colonial.	<ul style="list-style-type: none"> > España: DEFRA > Francia: Base carbone ADEME
2. Bienes de capital	Sí	<p>Método híbrido:</p> <p>En España:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Método de producto medio (<i>Average-product</i>) (cuando se ha realizado el ACV): para las nuevas construcciones y las grandes reformas en España, el Grupo Colonial desarrolla ACV (Análisis del Ciclo de Vida) con el <i>software</i> One-Click. Aunque las emisiones se calculan para todas las fases del edificio, sólo se incluye en esta categoría el carbono incorporado. Las emisiones se distribuyen a lo largo de los años que dura el proyecto en función del presupuesto real ejecutado. 2. Método basado en el gasto medio (<i>Average spend-based</i>) (cuando no se dispone de datos de ACV): euros de CAPEX invertidos en obras de renovación, reforma y construcción (excluyendo los honorarios de la empresa) multiplicados por los factores de emisión secundarios pertinentes. <p>En Francia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Método basado en el tipo de renovaciones y reformas realizadas desarrollado con una consultora específica. <ol style="list-style-type: none"> a. El tipo de renovaciones y sus impactos de carbono asociados se diferencian en función del tipo principal de materiales utilizados (hormigón, hormigón bajo en carbono, madera...). Cada material utilizado se asocia a un área específica y luego se multiplica por un factor de emisión en kgCO₂e/m² basado en el modo constructivo asociado. b. Para las reformas, una vez más se han diferenciado los tipos de obras realizadas en función de los lotes técnicos (cubiertas, fachadas, revestimientos de suelos, fontanería...) de cada operación. A continuación, estos lotes se asocian a factores de emisión específicos. 	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	<ul style="list-style-type: none"> > España: DEFRA (Esto sólo se aplica cuando las emisiones se calculan basándose en el CAPEX.) > Francia: Base carbone ADEME and consultoría Carbone 4

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
3. Actividades relacionadas con el combustible y la electricidad	Sí	<p>Método híbrido:</p> <ol style="list-style-type: none"> Método de datos medios (<i>Average-data</i>) (combustibles, electricidad y calefacción urbana en España): las emisiones se estiman utilizando factores de emisión secundarios para las emisiones ascendentes por unidad de consumo. Método específico de proveedor (<i>Supplier-specific</i>): (distribución de calor y frío en Francia): las emisiones se estiman utilizando factores de emisión específicos calculados por los operadores de las redes urbanas de distribución de calor y frío. 	Datos relacionados con la energía primaria (combustibles, refrigeración y calefacción urbana, electricidad...) del Grupo Colonial.	<ul style="list-style-type: none"> > España: DEFRA/IEA (electricidad); Base carbone ADEME (gas natural); DEFRA (distribución de calor y frío) > Francia: Base carbone ADEME (electricidad y gas natural); Base Carbone ADEME también con factores de emisión específicos para cada red urbana de calor y frío
4. Transporte y distribución de bienes	Sí, pero reportado bajo las categorías 1 y 2	Las emisiones relacionadas con el transporte se tienen en cuenta en los factores de emisión utilizados para las categorías 1 y 2 del alcance 3.	N/A	N/A
5. Residuos generados en operaciones	Sí (parcialmente reportado bajo las categorías 1 y 2)	<p>Las emisiones relacionadas con los residuos de las nuevas construcciones y las grandes reformas en España y Francia se incluyen en las categorías 1 y 2.</p> <p>Las emisiones de GEI resultantes de los residuos generados en las operaciones se calculan a través de las cantidades y los tipos de tratamiento en los edificios sobre los que se dispone de datos. En algunos edificios, los residuos son gestionados directamente por los servicios de la ciudad, sin acceso a la cantidad y los tipos de tratamiento. En estos edificios, las emisiones se han estimado por extrapolación.</p>	Datos primarios de residuos operativos.	<ul style="list-style-type: none"> > España: N/A (reportado bajo las categorías 1 y 2) > Francia: Base carbone ADEME
6. Viajes de negocio	Sí	<p>Transporte: Método basado en la distancia (<i>Distance-based</i>): basado en los datos de las agencias de viajes.</p> <p>Hotel: las emisiones relacionadas con los hoteles se calculan utilizando un factor de emisión estándar en España y mediante los datos de las agencias de viajes en Francia.</p> <p>Taxis: basado en los datos de las agencias de viajes en España y en las facturas en Francia utilizando un factor de emisión estándar.</p>	Datos de la agencia de viajes.	<ul style="list-style-type: none"> > España: Datos primarios de proveedores (transporte) y DEFRA (hoteles) > Francia: Datos primarios de proveedores (transporte y hoteles) y Base carbone (taxis)
7. Desplazamiento de empleados	Sí	Método basado en la distancia (<i>Distance-based</i>): se calculan multiplicando los datos de los empleados sobre las pautas de desplazamiento (distancia recorrida y modo utilizado para desplazarse) por los factores de emisión adecuados para los modos utilizados.	Resultados de las encuestas sobre desplazamientos.	<ul style="list-style-type: none"> > España: DEFRA, excluyendo el scooter eléctrico que se basa en un fabricante típico > Francia: Base carbone ADEME
8. Activos arrendados aguas arriba	No	El Grupo Colonial es propietario de todos los edificios en los que opera, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	N/A	N/A
9. Transporte y distribución aguas abajo	No	El Grupo Colonial desarrolla y gestiona activos inmobiliarios, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	N/A	N/A

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
10. Procesado de productos vendidos	No	El Grupo Colonial desarrolla y gestiona activos inmobiliarios, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	N/A	N/A
11. Uso de productos vendidos	Sí, pero sólo cuando se venden activos recién desarrollados	El Grupo Colonial no ha vendido ningún activo de nuevo desarrollo en 2022, por lo que Colonial considera que según los enfoques sectoriales no hay emisiones que reportar en esta categoría este año.	N/A	N/A
12. Tratamiento de fin de ciclo de vida de productos vendidos	Sí, pero sólo cuando se venden activos recién desarrollados	El Grupo Colonial no ha vendido ningún activo de nuevo desarrollo en 2022, por lo que Colonial considera que según los enfoques sectoriales no hay emisiones que reportar en esta categoría este año.	N/A	N/A
13. Activos arrendados aguas abajo	Sí	Equivalente a los cálculos de los alcances 1 y 2, con enfoques basados en la localización y el mercado para la electricidad.	Datos relacionados con la energía primaria de las áreas privadas/de los inquilinos.	<p>Combustibles:</p> <ul style="list-style-type: none"> > España: MITECO > Francia: Base carbón ADEME <p>Distribución de calor y frío:</p> <ul style="list-style-type: none"> > España: Districlima (proveedor de calefacción y refrigeración urbana en Barcelona) > Francia: Base carbón ADEME (en caso de que sea necesario en el futuro) <p>Electricidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> > España: AIB (basado en el mercado sin garantía de origen) / CNMC (basada en la localización y en el mercado con garantía de origen) > Francia: Proveedores de energía de los inquilinos o AIB (basado en el mercado) / Base carbón ADEME (basado en la localización)
14. Franquicias	No	El Grupo Colonial no tiene franquicias, por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	N/A	N/A
15. Inversiones	No	El Grupo Colonial no realiza ninguna inversión además de la inversión en la cartera inmobiliaria propia (ya reportada en las categorías 1 y 2), por lo que no hay emisiones que reportar en esta categoría.	N/A	N/A

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles

		Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emissiones CO ₂	Like-for-like
Barcelona							
1	Av. Diagonal, 532	✓	✓		✓	✓	
2	Av. Diagonal, 682	✓	GN		✓	✓	✓
3	Av. Diagonal, 609-615 (dau/prisma)	✓	GN		✓	✓	✓
4	Via Augusta, 21-23	✓	GN		✓	✓	✓
5	Av. Diagonal, 409	✓			✓	✓	✓
6	Travessera de Gràcia, 11/ Amigó, 11-17	✓			✓	✓	✓
7	Av. Diagonal, 197	✓		✓	✓	✓	✓
8	Av. Diagonal 220-240, Glòries	✓			✓	✓	✓
9	Illacuna, 56	✓		✓	✓	✓	✓
10	Travessera de Gràcia, 47-49	✓	GN		✓	✓	✓
11	Paseo de los Tilos, 2-6	✓			✓	✓	✓
12	Dau Retail	✓	GN		✓	✓	✓
13	Av. Diagonal, 525	✓	GN		✓	✓	
14	Torre BCN, 130	✓	GN		✓	✓	✓
15	Sant Cugat Nord	✓	GN		✓	✓	✓
16	Parc Glòries	✓		✓	✓	✓	✓
17	Torre Marenostrum	✓			✓	✓	✓
18	Gal·la Plàcidia	✓			✓	✓	✓
19	Sancho de Àvila	✓	GN		✓	✓	✓
20	Buenos Aires	✓			✓	✓	

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles (continuación)

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

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

▼ Desglose del seguimiento de los consumos por inmuebles (continuación)

		Electricidad	Combustible	District clima	Agua	Emisiones CO ₂	Like-for-like
París							
1	6 Hanovre	✓		✓	✓	✓	✓
2	Ozone	✓		✓	✓	✓	✓
3	103 Grenelle	✓		✓	✓	✓	✓
4	131 Wagram	✓			✓	✓	✓
5	176 Charles de Gaulle	✓	GN		✓	✓	✓
6	Édouard VII	✓		✓	✓	✓	✓
7	Galerie des Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
8	Louvre Saint Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
9	Cézanne St Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
10	Rives de Seine	✓			✓	✓	✓
11	Washington Plaza	✓			✓	✓	✓
12	90 Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
13	#Cloud	✓		✓	✓	✓	✓
14	104-110 Haussmann	✓		✓	✓	✓	
15	Condorcet	✓	✓			✓	✓
16	96 IÉNA	✓		✓	✓	✓	

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

III. Otros

▼ Balance consolidado

Activo - €m	2022	2021
Inversiones Inmobiliarias	12.232	12.183
Resto activos no corrientes	463	171
Activos no corrientes	12.700	12.360
Existencias	87	61
Deudores y otras cuentas a cobrar	37	38
Otros activos corrientes	179	243
Activos Disponibles para la Venta	466	27
Activos corrientes	770	368
Total Activo	13.470	12.728

Pasivo - €m	2022	2021
Fondos propios	6.159	5.999
Minoritarios	1.183	1.186
Patrimonio Neto	7.343	7.184
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes	4.476	4.285
Deuda financiera no corriente	528	89
Pasivos por impuestos diferidos	348	360
Otros pasivos no corrientes	82	90
Pasivos no corrientes	5.434	4.824
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes	426	566
Deuda financiera corriente	6	4
Acreedores y otras cuentas a pagar	149	123
Otros pasivos corrientes	35	26
Pasivos asociados a activos para la venta	76	0
Pasivos corrientes	693	719
Total Pasivo	13.470	12.728

▼ Detalle series históricas oficinas

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
París																			
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	96%	98%	99%	98%	94%	87%	92%	94%	80%	85%	95%	97%	96%	98%	97%	93%	98%	100%
Ingresos por Rentas (€m)	157	153	162	170	182	183	175	152	150	149	152	169	198	196	194	199	180	175	205
EBITDA rentas (€m)	147	145	153	162	171	173	162	141	138	137	139	155	188	185	183	189	172	168	194
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	94%	95%	95%	95%	94%	94%	93%	92%	92%	92%	92%	92%	95%	94%	94%	95%	95%	96%	95%
Barcelona																			
Ocupación Física Oficinas (%)	97%	100%	99%	94%	95%	91%	78%	78%	79%	80%	77%	89%	97%	99%	99%	98%	95%	90%	78%
Ingresos por Rentas (€m)	55	53	56	60	51	49	39	32	31	28	28	27	30	35	41	48	49	44	48
EBITDA rentas (€m)	53	51	55	58	49	47	37	28	27	25	23	23	28	34	39	44	47	39	42
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	95%	96%	97%	97%	96%	97%	93%	88%	89%	89%	85%	85%	92%	96%	94%	92%	95%	88%	87%
Madrid																			
Ocupación Física Oficinas (%)	93%	98%	99%	99%	94%	89%	88%	90%	75%	80%	89%	95%	97%	94%	87%	94%	96%	93%	96%
Ingresos por Rentas (€m)	37	44	68	70	56	50	47	45	44	35	32	35	43	52	94	90	103	95	102
EBITDA rentas (€m)	34	42	66	66	52	46	42	41	40	30	28	31	38	46	83	76	94	86	90
EBITDA / Ingresos Rentas (%)	93%	94%	96%	95%	92%	92%	90%	90%	90%	86%	85%	88%	88%	88%	88%	85%	91%	90%	88%

8.4. Sobre el Informe

El *Informe Anual Integrado* de Colonial 2022 representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, el gobierno corporativo, el desempeño actual y las proyecciones a futuro, así como la octava publicación de la organización en materia de ESG.

Características del Informe

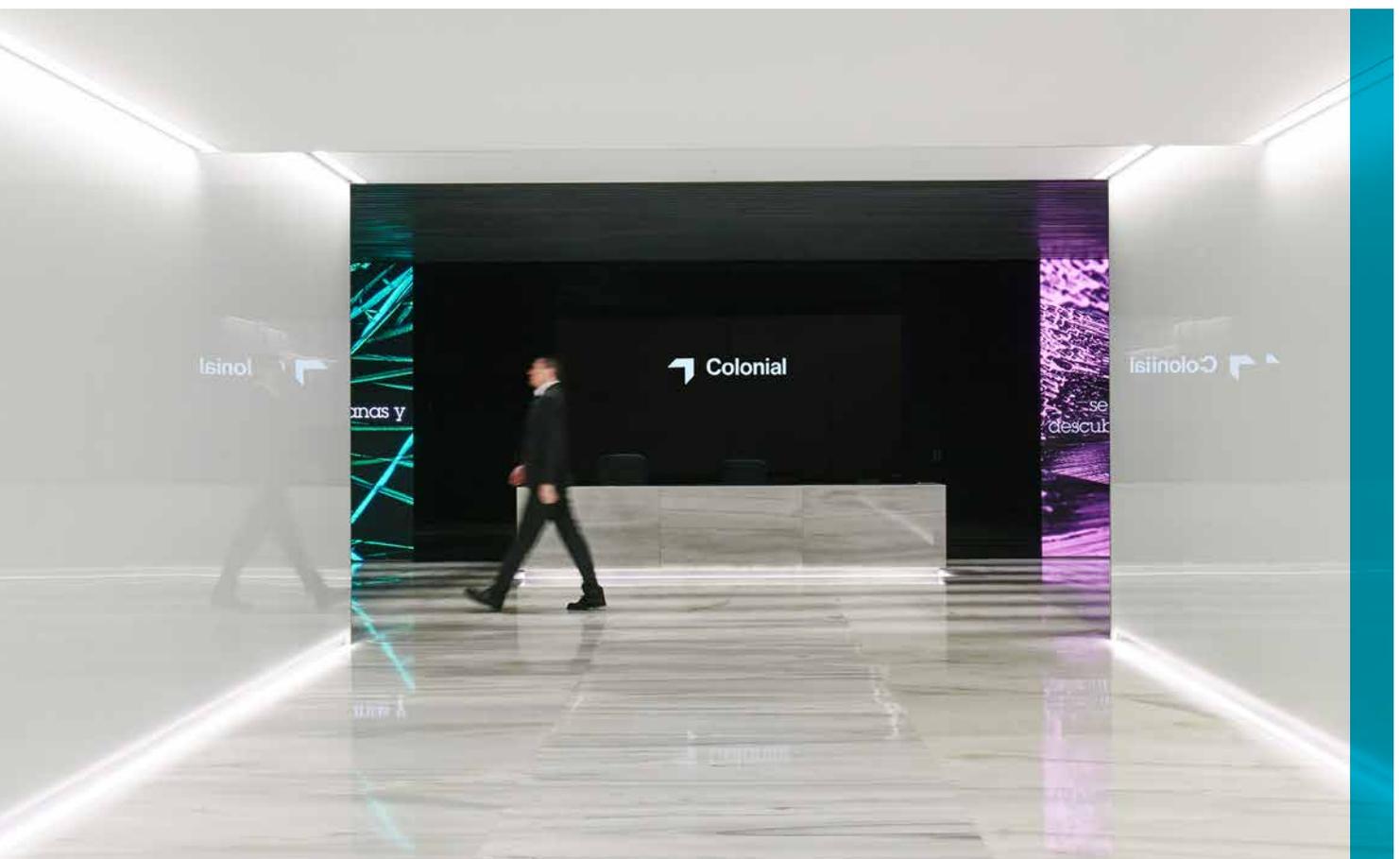
Estándares considerados en la elaboración del *Informe Anual Integrado 2022*

El Grupo Colonial ha elaborado el *Informe Anual Integrado* de 2022 incluyendo, además de la información que se comprendía en los informes anuales en años anteriores, toda la información sobre el desempeño en materia medioambiental, social y gobernanza, así como la comparativa con 2021 para poder ver la progresión de la compañía.

Para ello, la empresa ha elaborado este informe de conformidad con los Estándares de Global Reporting Initiative (GRI), y la última versión de los EPRA (European Public Real Estate Association) *Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines*. Así mismo, el *Informe Anual Integrado* del 2022 del Grupo Colonial se ha elaborado de acuerdo a los principios establecidos por el International Integrated Reporting Council (IIRC).

Para su elaboración, se tuvo en cuenta el análisis de materialidad realizado en 2021 contemplando todos los aspectos en materia medioambiental, social y gobernanza que puedan influir en la compañía y sobre todo en sus grupos interés, prestando especial atención a los compromisos de la compañía con estos.

El objetivo principal del *Informe Anual Integrado* es dar a conocer a todos los grupos de interés el desempeño en materia ESG del Grupo durante 2022, así como sus objetivos para 2023.



Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
Medio ambiente					
1. Inversión sostenible	Accionistas e inversores	GRI 201-1 GRI 201-2 GRI 201-3 GRI 201-4 GRI 203-1 GRI 203-2 GRI 207-1 GRI 207-2 GRI 207-3 GRI 207-4		Dentro y fuera	5.6 Financiación verde e inversión sostenible
2. Eficiencia energética y carbono	Sociedad Clientes	GRI 302-1 GRI 302-2 GRI 302-3 GRI 302-4 GRI 302-5 CRE1 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4 GRI 305-5 CRE3	Elec-Abs Elec-LFL DH&C-Abs DH&C-LFL Fuels-Abs Fuels-LFL Energy-Int GHG-Dir-Abs GHG-Indir-Abs GHG-Int	Dentro y fuera	5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización
3. Construcción sostenible	Sociedad Clientes	GRI 301-1 GRI 301-2 CRE8	Cert-tot	Dentro	5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización 5.7. Cadena de suministro responsable
4. Economía circular	Sociedad Clientes Proveedores Empleados	GRI 303-1 GRI 303-2 GRI 303-3 GRI 303-4 GRI 303-5 GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 GRI 306-4 GRI 306-5 CRE2	Waste-Abs Waste-LFL Water-Abs Water-LFL Water-Int	Dentro	5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización
5. Biodiversidad	Sociedad	GRI 304-1 GRI 304-2 GRI 304-3		Dentro y fuera	5.5. Resultados en ecoeficiencia y descarbonización
Social					
6. Relación y satisfacción de clientes	Clientes	GRI 416-1 GRI 416-2 GRI 418-1	H&S-Asset H&S-Comp	Dentro y fuera	5.9. Clientes
7. Producto atractivo	Accionistas e inversores Clientes			Dentro y fuera	5.9. Clientes

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
8. Contribución a la comunidad	Sociedad	GRI 413-1 GRI 413-2	Comty-Eng	Dentro y fuera	5.10. Contribución social
9. Capital humano	Personas empleadas	GRI 202-1 GRI 202-2 GRI 401-1 GRI 401-2 GRI 401-3 GRI 402-1 GRI 403-1 GRI 403-2 GRI 403-3 GRI 403-4 GRI 403-5 GRI 403-6 GRI 403-7 GRI 403-8 GRI 403-9 GRI 403-10 GRI 404-1 GRI 404-2 GRI 404-3 GRI 405-1 GRI 405-2 GRI 406-1 GRI 407-1	H&S-Emp Diversity-Emp Diversity-Pay Emp-training Emp-Dev Emp-turnover	Dentro	5.8. Equipo de profesionales
Gobernanza y gestión de la Cadena de valor					
10. Ética y transparencia	Sociedad Clientes Empleados Accionistas e inversores	GRI 204-1 GRI 205-1 GRI 205-2 GRI 205-3 GRI 206-1 GRI 307-1 GRI 410-1 GRI 411-1 GRI 412-1 GRI 412-2 GRI 412-3 GRI 415-1 GRI 417-3 GRI 419-1	Gov-Board Gov-Select Gov-Col	Dentro	6. Gobierno corporativo
11. Cadena de valor responsable	Proveedores	GRI 308-1 GRI 308-2 GRI 408-1 GRI 409-1 GRI 414-1 GRI 414-2		Dentro y fuera	5.7. Cadena de suministro responsable

8.5. Glosario y medidas alternativas de rendimiento

8.5.1 Glosario

Beneficios por acción (BPA): Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas dividido entre el número de acciones.

BD: Business District, distrito de negocios.

Capitalización bursátil: Es el valor del capital de la sociedad obtenido a partir de su cotización en bolsa. Se obtiene multiplicando el precio de la cotización de sus acciones por el número de las acciones en circulación.

CBD: Central Business District, distrito central de negocios. En Barcelona se incluye el mercado 22@.

Compañía *property*: Inmobiliaria patrimonialista con inmuebles en alquiler.

Cartera/superficie en explotación: Inmuebles/superficie con capacidad de generar rentas a la fecha cierre.

EBIT: Calculado como el beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y por deterioro.

EBITDA: Resultado operativo antes de revalorizaciones netas, ventas de activos amortizaciones, provisiones, intereses, impuestos y extraordinarios.

EPRA: European Public Real Estate Association: Asociación de las compañías patrimoniales cotizadas europeas que marcan unos estándares de mejores prácticas a seguir para el sector.

Free float: Aquella parte del capital social que cotiza libremente en bolsa y que no está controlada por accionistas de forma estable.

GAV excl. *Transfer costs*: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, deduciendo *transfer costs* / costes de transacción.

GAV incl. *Transfer costs*: Valor de la cartera según los valoradores externos del Grupo, antes de restar costes de transacción.

GAV Matriz: Valor de los activos ostentados directamente + Valor JV Plaza Europa + NAV de la participación del 81,7% en SFL + Valor de la autocartera.

Holding: Empresa que mantiene en cartera acciones de un cierto número de filiales corporativas.

IFRS: *International Financial Reporting Standards*. Corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

JV: *Joint Venture* (asociación entre dos o más empresas).

Like-for-like Valoración: Datos comparables entre un periodo y otro (se excluyen las inversiones y desinversiones).

LTV: *Loan to Value* (Deuda financiera neta / GAV del negocio).

EPRA Like-for-like Rentas: Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones & desinversiones, 2) movimientos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, 3) otros ajustes atípicos como por ejemplo indemnizaciones en caso de salida anticipada de inquilinos. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

EPRA NTA: *EPRA Net Tangible Assets* (EPRA NTA) es un cálculo consolidado proporcionalmente representando los activos netos bajo IFRS excluyendo el *mark-to-market* de derivados y ajustes por deudas relacionadas, el *mark-to-market* de bonos convertibles, el valor de contable de los intangibles, así como los impuestos diferidos en activos, así como la valoración de los derivados. Incluye las plusvalías en activos comerciales y se ajusta por el impacto de la dilución de opciones sobre acciones.

EPRA NDV: *EPRA Net Asset Disposals* (EPRA NDV) representa el NAV en un escenario de venta, donde los impuestos diferidos, los instrumentos financieros y otros ajustes se calculan con el máximo alcance de pasivo, neto de cualquier impuesto que pudiera surgir.

EPRA Cost Ratio: Gastos administrativos y operativos (incluyendo y excluyendo costes de desocupación) dividido por los ingresos por rentas brutos.

Ocupación física: Porcentaje: Metros cuadrados ocupados de la cartera / superficie en explotación de la cartera.

Ocupación financiera: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).

Desocupación EPRA: Superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado. Cálculo basado en recomendaciones EPRA.

Potencial de Reversión: Resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes. No incluye proyectos y rehabilitaciones.

Proyectos en curso: Inmuebles en desarrollo a la fecha de cierre.

RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors.

SFL: Société Foncière Lyonnaise.

Take up: Demanda materializada en el mercado de alquiler entendida como nuevos contratos firmados.

Valuation Yield: Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.

Yield on cost: Renta de mercado 100% alquilado / Valor de mercado al inicio del proyecto, neto del deterioro de valor, añadiendo el *capex* invertido.

Yield ocupación 100%: *Passing rents* + espacios vacíos alquilados a renta mercado/valor de mercado.

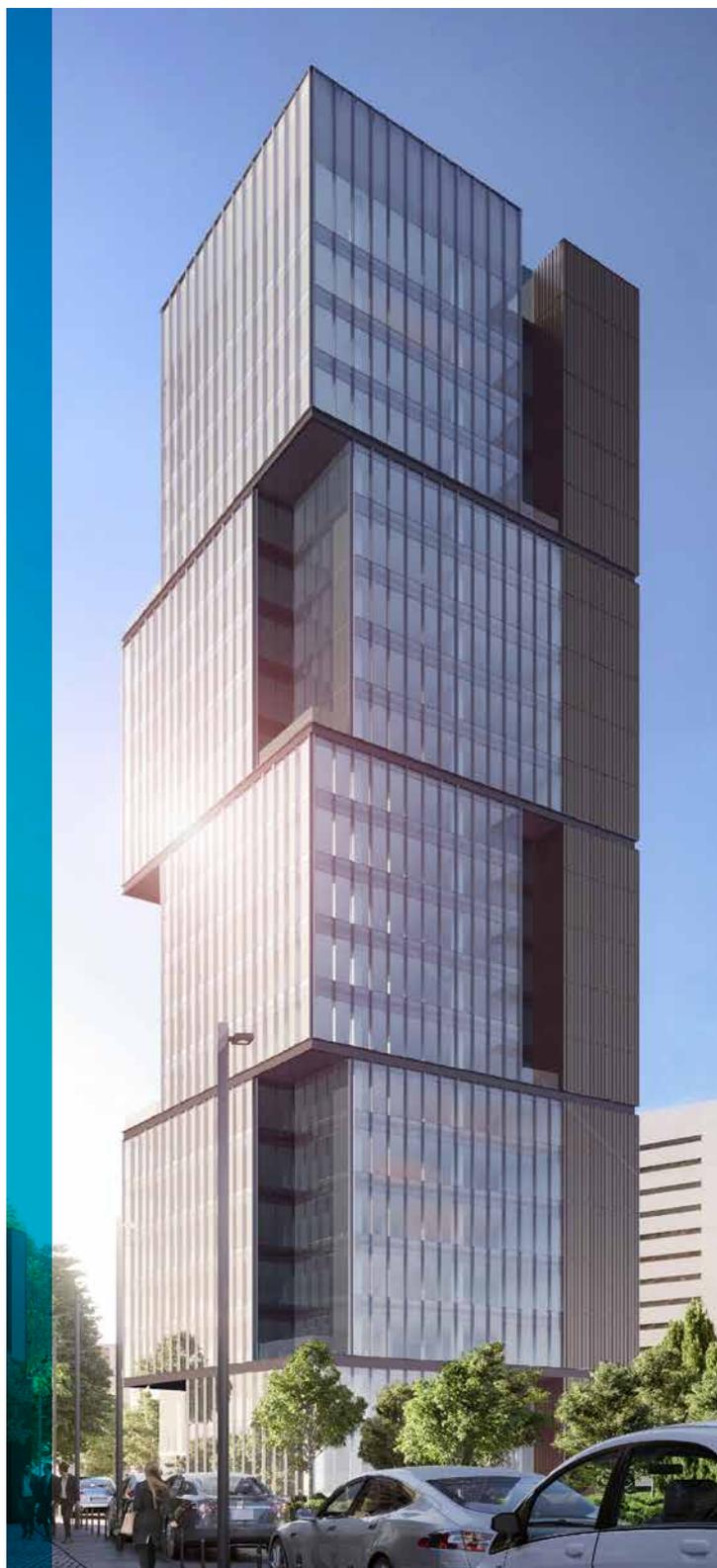
EPRA net initial yield (NIY): Ingresos por rentas anualizados en base a la "*passing rent*" a fecha de cierre de balance minorada por los gastos no repercutidos / Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

EPRA Topped-Up Net Initial Yield: EPRA Net Initial Yield eliminando el impacto negativo de las carencias en los ingresos por rentas.

Yield bruta: Rentas Brutas/Valor de Mercado excl. *Transfer costs*.

Yield neta: Rentas Netas/Valor de Mercado incl. *Transfer costs*.

€m: Millones de euros.



8.5.2 Medidas alternativas de rendimiento

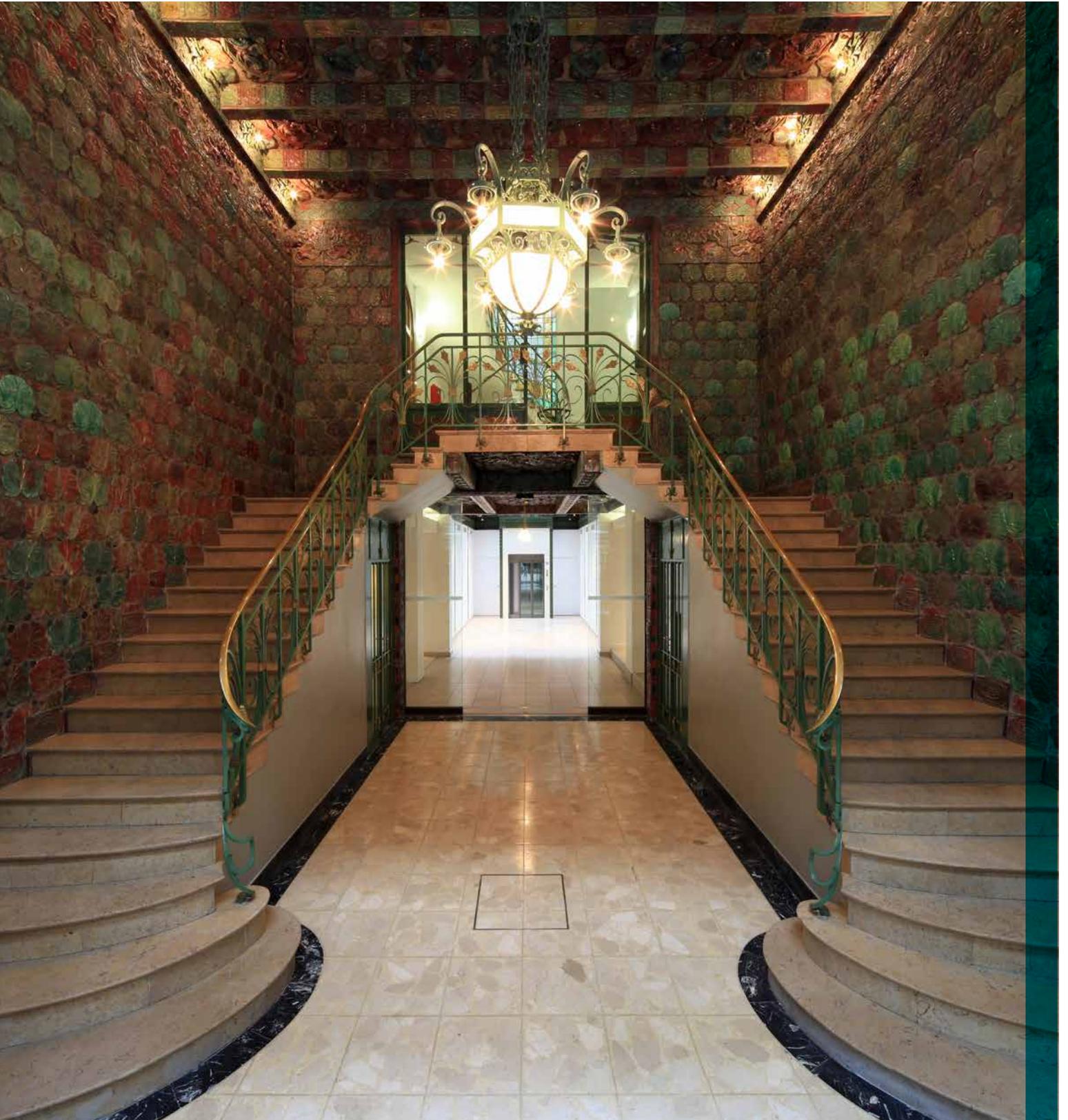
Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (PL Analítica) <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variación neta de provisiones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”, así como los gastos incurridos en la “Amortización”, y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (<i>coworking</i>).	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.
EBITDA rentas	Calculado ajustando al EBITDA analítico “los gastos generales” y “extraordinarios”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.
Otros ingresos analíticos	Calculado como la partida de “Otros ingresos” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo”, “Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Otros ingresos”, “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, “Variación neta de provisiones”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Variación neta de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas “Resultados netos por venta de activos” y “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticas	Calculado como la suma de las partidas “Amortizaciones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y por la “Variación neta de provisiones”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros” y “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “Emisiones de obligaciones y valores similares”, excluyendo “Intereses” (devengados), “Gastos de formalización” y “Otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto la partida de “Efectivo y medios equivalentes”.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
EPRA⁽¹⁾ NTA (EPRA Net Tangible Asset)	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⁾ NDV (EPRA Net Disposal Value)	Calculado ajustando en el EPRA NTA 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 los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

(1) EPRA (European Public Real Estate Association) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
Like-for-like Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero neto (EFN)" entre la suma de la "Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo" más las "acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA".	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el Endeudamiento financiero bruto minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad Dominante y de las sociedades españolas dependientes a 100% entre la suma de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y el EPRA NTA de sociedades dependientes con participaciones no dominantes.	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.



8.6. Informe de aseguramiento limitado independiente PwC



Informe de aseguramiento limitado independiente de los Indicadores ESG

A la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.:

Hemos llevado a cabo un encargo de aseguramiento limitado de los indicadores *Environmental, Social and Governance* contenidos en el "Índice de contenidos GRI, EPRA BPR'S" del Informe Anual Integrado 2022 (en adelante, "los indicadores ESG") adjunto de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante, Inmobiliaria Colonial o el Grupo) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, preparados conforme a los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de *Global Reporting Initiative* (en adelante, "Estándares GRI") y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate* de la Guía G4 de GRI (en adelante, "el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*").

Responsabilidad de la dirección

La dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. es responsable de la preparación, del contenido y de la presentación del Informe Anual Integrado, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que los indicadores ESG estén libres de incorrección material, debido a fraude o error.

La dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. es también responsable de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación de los indicadores ESG.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código del IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad 1 (NIGC 1) que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluye políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de indicadores ESG y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento limitado basándonos en el trabajo realizado. Hemos realizado nuestro encargo de aseguramiento limitado de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 (NIEA 3000) (Revisada), "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica", emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la dirección, así como a las diversas unidades de Inmobiliaria Colonial que han participado en la elaboración del Informe Anual Integrado 2022, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el Informe Anual Integrado 2022 y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Inmobiliaria Colonial involucradas en la elaboración del Informe Anual Integrado 2022.
- Análisis de los procedimientos utilizados para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores ESG.
- Análisis de la adaptación de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial a lo señalado en los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad y en el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información del Grupo.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la dirección de la Sociedad dominante.

Conclusión de aseguramiento limitado

Como resultado de los procedimientos que hemos realizado y de las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto ningún aspecto que nos haga creer que los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, contienen errores significativos o no han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.



Uso y distribución

Nuestro informe se emite únicamente a la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., de acuerdo con los términos de nuestra carta de encargo. No asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'MdeR', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

Margarita de Rosselló Carril

10 de mayo de 2023



Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a seis informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2022.

Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2022

<http://www.inmocolonial.com/>

Resultados Anuales 2022

<http://www.inmocolonial.com/>

Résultats Annuels 2022

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

2022 Non-Financial Information SFL

<http://www.fonciere-lyonnaise.com/>

Puntos de Contacto del Grupo Colonial

Inmobiliaria Colonial

P.º de la Castellana, 52, 28046 Madrid
Teléfono: 91 782 08 80

Avenida Diagonal, 532, 08006 Barcelona
Teléfono: 93 404 79 00
Website: www.inmocolonial.com

Relación Inversores:

inversores@inmocolonial.com

Accionistas:

accionistas@inmocolonial.com

Patrimonio Alquileres:

patrimoni@inmocolonial.com

Recursos Humanos:

rrh@inmocolonial.com

SFL Société Foncière Lyonnaise

42, rue Washington, 75008 Paris
Phone: +33 (0)1 42 97 27 00
Fax: +33 (0)1 42 97 27 26
Website: www.fonciere-lyonnaise.com



A vertical strip on the left side of the page shows a low-angle view of a modern glass skyscraper against a clear blue sky. The glass panels reflect the sky and surrounding environment.

CA

Cuentas anuales 2022

01. Cuentas anuales 2022

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera e informe de gestión consolidado



Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

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

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, el estado de resultado, el estado de resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es

1



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las inversiones inmobiliarias

El Grupo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados principalmente en el epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 12.231.952 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y valorados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 91% del total activo. Asimismo, en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2022 se ha registrado una pérdida de 147.493 miles de euros respecto principalmente a dichos activos, teniendo un efecto significativo en el resultado consolidado del ejercicio. Se detalla información sobre los activos incluidos en dicho epígrafe en las notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria consolidada adjunta.

Para obtener el valor razonable de dichos activos el Grupo solicita valoraciones realizadas por expertos independientes. El valor razonable es determinado principalmente según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado.

Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y el efecto de su valoración sobre los resultados del Grupo, y a los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante en el valor razonable de dichos activos y su respectivo impacto en el estado de resultado consolidado, el estado de resultado global consolidado y el estado de situación financiera consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas al cierre del ejercicio por expertos independientes y hemos evaluado los requisitos de competencia e independencia de los mismos.

Hemos comprobado si las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la *Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para ello, hemos mantenido reuniones con los valoradores conjuntamente con nuestros expertos internos, comprobando para una muestra de dichas valoraciones la razonabilidad de las variables utilizadas, como la tasa de descuento y las rentas e incremento de las mismas consideradas, así como otras variables necesarias para efectuar la valoración como la rentabilidad de mercado, la duración de los contratos de alquiler, el tipo y antigüedad de los inmuebles, la ubicación de los mismos y la tasa de ocupación. Asimismo, para una muestra de activos hemos comprobado a través de escrituras de compraventa las especificaciones técnicas utilizadas por los expertos independientes a la hora de determinar el valor razonable de dichos activos.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes incorporados en las notas 4.4, 9 y 19.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Consideramos que hemos obtenido evidencia de auditoría suficiente y adecuada a lo largo de nuestro trabajo respecto a la razonabilidad de la valoración de las inversiones inmobiliarias del Grupo.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros, a los que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se han facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría y control en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

El comité de auditoría y control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

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

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

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

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



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

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

También proporcionamos al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría y control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Formato electrónico único europeo

Hemos examinado los archivos digitales del formato electrónico único europeo (FEUE) de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022 que comprenden el archivo XHTML en el que se incluyen las cuentas anuales consolidadas del ejercicio y los ficheros XBRL con el etiquetado realizado por la entidad, que formarán parte del informe financiero anual.

Los administradores de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. son responsables de presentar el informe financiero anual del ejercicio 2022 de conformidad con los requerimientos de formato y marcado establecidos en el Reglamento Delegado UE 2019/815, de 17 de diciembre de 2018, de la Comisión Europea (en adelante Reglamento FEUE). A este respecto, el Informe Anual de Gobierno Corporativo y el Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros han sido incorporados por referencia en el informe de gestión consolidado.

Nuestra responsabilidad consiste en examinar los archivos digitales preparados por los administradores de la Sociedad dominante, de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en vigor en España. Dicha normativa exige que planifiquemos y ejecutemos nuestros procedimientos de auditoría con el fin de comprobar si el contenido de las cuentas anuales consolidadas incluidas en los citados archivos digitales se corresponde íntegramente con el de las cuentas anuales consolidadas que hemos auditado, y si el formato y marcado de las mismas y de los archivos antes referidos se ha realizado en todos los aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.

En nuestra opinión, los archivos digitales examinados se corresponden íntegramente con las cuentas anuales consolidadas auditadas, y éstas se presentan y han sido marcadas, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento FEUE.



Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría y control de la Sociedad dominante de fecha 28 de febrero de 2023.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 24 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Alfredo Aguilera Sanz (22290)

28 de febrero de 2023

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.

2023 Num. 20/23/00934

IMPORT COL·LEGIAL: 96,00 EUR
Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de situación financiera consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Activos intangibles		4.882	5.010
Activos por derechos de uso	7	16.899	18.886
Inmovilizado material	8	55.310	55.162
Inversiones inmobiliarias	9	12.231.952	12.183.368
Activos financieros no corrientes	10	29.360	26.296
Instrumentos financieros derivados	15	277.249	14.775
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	510	696
Otros activos no corrientes	12	83.865	55.377
Activo no corriente		12.700.027	12.359.570
Existencias	11	87.128	60.689
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	36.763	37.757
Activos financieros a coste amortizado		9	9
Instrumentos financieros derivados	15	13	–
Activos por impuestos	18	19.236	23.557
Efectivo y medios equivalentes	14	159.957	218.942
Activo corriente		303.106	340.954
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	466.480	27.000
Total activo		13.469.613	12.727.524

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de situación financiera consolidada del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.491.773	1.584.454
Valores propios		(66.374)	(66.657)
Otras reservas		523.648	239.398
Ganancias acumuladas		2.861.375	2.892.540
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		6.159.461	5.998.774
Participaciones no dominantes		1.183.199	1.185.655
Patrimonio neto	13	7.342.660	7.184.429
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	511.722	71.142
Emisión de obligaciones y valores similares	14	4.475.897	4.284.957
Pasivos por arrendamiento	7	16.162	17.737
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	348.156	360.109
Provisiones no corrientes	17	1.555	1.877
Otros pasivos no corrientes	16	80.921	88.175
Pasivo no corriente		5.434.413	4.823.997
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	23	75.700	-
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	2.139	1.129
Emisión de obligaciones y valores similares	14	17.494	308.705
Emisión de pagarés	14	409.000	257.000
Instrumentos financieros derivados	15	233	-
Pasivos por arrendamiento	7	3.404	3.259
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	168.954	135.808
Pasivos por impuestos	18	11.421	9.536
Provisiones corrientes	17	4.195	3.661
Pasivo corriente		692.540	719.098
Total pasivo y patrimonio neto		13.469.613	12.727.524

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Estado de resultado	Nota	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	361.613	316.719
Otros ingresos	19.2	9.304	5.330
Gastos de personal	19.3	(36.219)	(37.377)
Otros gastos de explotación	19.4	(55.298)	(44.105)
Amortizaciones		(8.988)	(8.112)
Resultados netos por ventas de activos	19.5	5.938	(1.261)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	19.7	(147.493)	444.226
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	19.6	(631)	(1.012)
Beneficio de explotación		128.226	674.408
Ingresos financieros	19.8	657	9.400
Gastos financieros	19.8	(86.891)	(120.434)
Resultado antes de impuestos		41.992	563.374
Impuesto sobre las ganancias	18	7.626	3.533
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	7.979	473.842
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	13.6	41.639	93.065
Resultado básico por acción (Euros)	5	0,02	0,92
Resultado diluido por acción (Euros)	5	0,02	0,92

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de resultado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Estado de resultado global	Nota	2022	2021
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		277.074	36.720
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	279.650	45.697
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(2.124)	(8.977)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	13.4	(452)	–
Resultado global consolidado		326.692	603.627
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		283.972	510.449
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		42.720	93.178

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios
Saldo a 31 de diciembre 2020		1.270.287	1.491.280	(24.440)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-
Operaciones con accionistas:				
Aumento de capital		78.752	204.261	-
Cartera valores propios		-	-	(44.351)
Distribución de resultado		-	(111.087)	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	2.134
Variaciones de perímetro		-	-	-
Otras variaciones		-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2021	13	1.349.039	1.584.454	(66.657)
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		-	-	-
Operaciones con accionistas:				
Aumentos de capital		-	-	-
Cartera valores propios		-	-	283
Distribución de resultado		-	(92.681)	-
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		-	-	-
Variaciones de perímetro		-	-	-
Otras variaciones		-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2022	13	1.349.039	1.491.773	(66.374)

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
36.607	473.842	510.449	93.178	603.627
–	(1.223)	281.790	–	281.790
–	–	(44.351)	–	(44.351)
–	–	(111.087)	(27.773)	(138.860)
1.463	125	3.722	65	3.787
(42.466)	28	(42.438)	(312.427)	(354.865)
(1.094)	1.235	141	(4)	137
239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429
275.993	7.979	283.972	42.720	326.692
–	–	–	–	–
–	(789)	(506)	–	(506)
3.873	(38.728)	(127.536)	(40.938)	(168.474)
5.071	–	5.071	72	5.143
(687)	–	(687)	(4.313)	(5.000)
–	373	373	3	376
523.648	2.861.375	6.159.461	1.183.199	7.342.660

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2022	2021
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado consolidado neto		49.618	566.907
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)		8.988	8.112
Provisiones (+/-)	19.4	520	(4.103)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/-)	19.7	147.493	(444.226)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/-)	19.6	631	1.012
Otros		880	14.448
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-)	19.5	(5.938)	1.261
Resultado financiero neto (+)	19.8	86.234	111.034
Impuesto sobre las ganancias (+/-)	18	(7.626)	(3.533)
Resultado ajustado		280.800	250.912
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/-)		(5.157)	(14.436)
Intereses recibidos (+)		657	488
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/-)		(26.049)	(7.813)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)		5.260	(11.266)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)		8.126	17.228
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/-)		(8.244)	32.984
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		255.393	268.097
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (-)			
Activos intangibles		(2.145)	(2.307)
Activos materiales	8	(4.043)	(2.285)
Inversiones inmobiliarias	9	(703.098)	(303.958)
Activos financieros no corrientes y otros	10	(3.064)	-
		(712.350)	(308.550)
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 23	81.936	346.697
Activos financieros	10	-	2.673
		81.936	349.370
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		(630.414)	40.820

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (Grupo Colonial)

▼ Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2022	2021
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (-)	13	(168.474)	(138.860)
Amortización de deudas (-)	14	(505.300)	(1.311.433)
Intereses pagados (+/-)	19.8	(106.309)	(141.337)
Cancelación instrumentos financieros (-)	19.8	15.135	8.719
Compra de participaciones no dominantes (-)		(5.000)	(136.207)
Operaciones con acciones propias (+/-)	13.4 y 13.5	283	(44.351)
Obtención de nueva financiación (+)	14	1.085.701	1.395.000
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/-)		-	9.941
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		316.036	(358.528)
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio	14	(58.985)	(49.611)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	14	218.942	268.553
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	14	159.957	218.942

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Actividad del Grupo Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, 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 Paseo de la Castellana, 52 de Madrid (España).

Con fecha 29 de junio de 2017, la junta general de accionistas de la Sociedad dominante acordó la adopción del régimen fiscal SOCIMI. Con fecha 30 de junio de 2017 se solicitó a la administración tributaria la incorporación de la Sociedad dominante al régimen fiscal SOCIMI, siendo éste aplicable con efectos 1 de enero de 2017.

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

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

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

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

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

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

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (en adelante “el Grupo”), desarrollan su actividad en España (principalmente, Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través del grupo del que es sociedad cabecera Société Foncière Lyonnaise, S.A. (en adelante, “subgrupo SFL” o “SFL” para la sociedad dependiente) que cotiza en el mercado Euronext París.

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

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha mantenido la calificación crediticia obtenida de *Standard & Poor's Rating Credit Market Services Europe Limited*, "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, la Sociedad dominante mantiene la calificación obtenida de Moody's "Baa2" con perspectiva positiva. Durante el ejercicio 2022, la sociedad dependiente SFL también ha mantenido su calificación crediticia "BBB+" con perspectiva estable y "A-2" a corto plazo.

Dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éste. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en las notas explicativas adjuntas respecto a información de cuestiones medioambientales, si bien el Grupo sigue una política medioambiental activa en sus procesos urbanísticos de construcción y mantenimiento, y de conservación del patrimonio inmobiliario.

2. Bases de presentación de los estados financieros consolidados

2.1 Bases de presentación

Estas cuentas anuales consolidadas han sido elaboradas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, así como el código de comercio, la Ley de sociedades de capital, la Ley del mercado de valores y la demás legislación mercantil que le es aplicable, así como la dispuesta por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2022 y del resultado de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, 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, han sido formuladas por los administradores de la Sociedad dominante en reunión de su consejo de administración de fecha 27 de febrero de 2023.

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 2022 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 21 de junio de 2022.

2.2 Adopción de las normas internacionales de información financiera

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

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

2.2.1 Normas e interpretaciones efectivas en el presente ejercicio

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- > NIC 16 (Modificación) "Inmovilizado material: importes percibidos antes del uso previsto.
- > NIC 37 (Modificación) "Contratos de carácter oneroso: costes del cumplimiento de un contrato".
- > NIIF 3 (Modificación), "Referencia al Marco conceptual".
- > Mejoras Anuales de las NIIF. Ciclo 2018 – 2020: Las siguientes modificaciones afectan a NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41:

- > NIIF 1 “Adopción por primera vez de las NIIF”. La NIIF 1 permite una exención si una dependiente adopta las NIIF en una fecha posterior a su matriz. Esta modificación permite que las entidades que hayan tomado esta exención también midan las diferencias de conversión acumuladas utilizando los importes contabilizados por la matriz, en función de la fecha de transición de esta última a las NIIF.
- > NIIF 9 “Instrumentos financieros”. La modificación aborda qué costes deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. Los costes u honorarios podrían pagarse a terceros o al prestamista. Según la modificación, los costes u honorarios pagados a terceros no se incluirán en la prueba del 10%.
- > NIC 41 “Agricultura”.
- > En referencia a la mejora por el IASB de la NIIF 16 “Arrendamientos” ésta no ha sido aprobada por la Unión Europea, debido a que sólo se ha modificado el Ejemplo ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 (para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, eliminando cualquier posible confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento). Los ejemplos ilustrativos acompañan, pero no forman parte de las NIIF.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2022, reflejándose su impacto en los presentes estados financieros consolidados, el cual no ha sido significativo.

2.2.2 Normas e interpretaciones emitidas no vigentes que se pueden adoptar con anticipación

A la fecha de firma de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas, modificaciones o interpretaciones han sido publicadas por el IASB y el IFRS Interpretations Committee, pero no han entrado todavía en vigor, aunque se pueden adoptar con anticipación:

- > NIIF 17 “Contratos de seguros”. La norma es de aplicación para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada si se aplica la NIIF 9, “Instrumentos financieros” en la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 o antes de dicha fecha.
- > NIIF17 (Modificación) “Aplicación inicial de NIIF 17 y NIIF 9 – Información comparativa”. Esta modificación es efectiva para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
- > NIC 1 (Modificación) “Desglose de políticas contables”. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- > NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”. La fecha efectiva de estas modificaciones es el 1 de enero de 2023.
- > NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción”. La modificación entra en vigor para ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, si bien se permite su aplicación anticipada.

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.

2.2.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a las normas existentes que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea:

- > NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) “Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos”.
- > NIIF 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”.
- > NIC 1 (Modificación) “Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes”. En Julio de 2020 hubo una modificación para cambiar la fecha de entrada en vigor de la modificación al 1 de enero de 2023. Dichas modificaciones están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea.
- > NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones (“covenants”)”.

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.

2.3 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

2.4 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 relevantes y criterios se refieren a:

- > El valor de mercado de los inmuebles para uso propio, las inversiones inmobiliarias y las existencias (Notas 8, 9 y 11). Dicho valor de mercado ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2022 y 2021 de acuerdo con los métodos descritos en las notas 4.3, 4.4 y 4.21.
- > Medición de los pasivos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado (Notas 4.14 y 18).
- > La clasificación y valoración de los activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 4.20 y 23).
- > El valor de mercado de los instrumentos financieros derivados (Notas 4.12, 4.22 y 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlos (al alza o a la baja), lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en el estado de resultado consolidado.

2.5 Principios de consolidación

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han preparado a partir de los registros de contabilidad de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y de las sociedades controladas por la misma, cuyas cuentas anuales han sido preparadas por la dirección de cada sociedad del Grupo. El control se considera ostentado por la Sociedad dominante cuando ésta tiene el control efectivo de acuerdo con lo que se indica más adelante.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o vendidas durante el ejercicio se incluyen dentro del resultado consolidado desde la fecha efectiva de adquisición y se dejan de incluir desde el momento de la venta, según proceda.

Todas las cuentas a cobrar y pagar y otras transacciones entre sociedades consolidadas han sido eliminadas en el proceso de consolidación.

Cuando es necesario, los estados financieros de las sociedades dependientes se ajustan con el objetivo de que las políticas contables utilizadas sean homogéneas con las utilizadas por la Sociedad dominante. Todas las sociedades dependientes tienen la misma fecha de cierre que la Sociedad dominante, es decir, 31 de diciembre.

Todas las sociedades que componen el Grupo han sido consolidadas aplicando el método de integración global, cuyas principales características se detallan a continuación:

- > Se consolidan por el método de integración global las sociedades dependientes, entendidas como todas las entidades en las que el Grupo controla directa o indirectamente las políticas financieras y operativas, de forma que ejerce el poder sobre la participada. Ello, generalmente viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Adicionalmente, para evaluar si el Grupo controla a otra entidad, se considera el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe de esos retornos. A la hora de evaluar si el Grupo controla otra entidad se considera la existencia y el efecto de

los derechos potenciales de voto, tanto los mantenidos por la Sociedad dominante como por terceros, siempre que dichos derechos tengan carácter sustantivo.

- > La contabilización de las sociedades dependientes se realiza por el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición, con independencia del alcance de los intereses minoritarios. El exceso de coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor al valor razonable de los activos netos de la sociedad dependiente adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultado consolidado del ejercicio (el detalle de las sociedades consolidadas a 31 de diciembre de 2022 y 2021 se incluye en el Anexo).

Las cuentas anuales consolidadas adjuntas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad dominante, por considerar que las citadas reservas se destinarán a la financiación de las operaciones de cada sociedad y las que puedan ser distribuidas no representarán un coste fiscal adicional significativo.

Las participaciones no dominantes se establecen en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Las participaciones no dominantes en:

- > El patrimonio de sus participadas: se presentan en el epígrafe "Participaciones no dominantes" del estado de situación financiera consolidado dentro del epígrafe "Patrimonio Neto".
- > Los resultados del periodo: se presentan en el epígrafe "Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes" del estado de resultado consolidado.

2.6 Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2022 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- > Con fecha 25 de abril de 2022, SFL ha comprado la totalidad de las acciones de SCI Pasteur 123, propietaria del inmueble 91 Boulevard Pasteur de casi 40.000 metros cuadrados, situado en el centro de París (distrito 15) por un importe de 485.145 miles de euros (Nota 9).
- > Con fecha 3 de junio de 2022, la Sociedad dominante ha adquirido el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L. por importe de 5.000 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente (Nota 13.6).

Durante el ejercicio 2021 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- > Con fecha 24 de febrero de 2021, la Sociedad dominante adquirió el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. por importe de 100 miles de euros, pasando a ostentar el 100% del capital de dicha sociedad dependiente (Nota 13.6).
- > Con fecha 4 de agosto de 2021, la Sociedad dependiente SFL compró a Predica un 7,86% de las acciones de la propia SFL, las cuáles fueron inmediatamente amortizadas, y realizó un swap de participaciones consistentes en adquirir a Prédica sus participaciones no dominantes en las sociedades dependientes SCI Washington (34%) y SAS Parholding (50%) a cambio de participaciones no dominantes en las sociedades SCI Paul Cézanne (49%), SCI 103 Grenelle (49%), SAS Cloud (49%) y SAS 92 Champs-Elysées (49%) (Nota 13.6).
- > Con fecha 5 de agosto de 2021, quedó inscrita en el registro mercantil una ampliación de capital en la Sociedad dominante mediante la emisión de 22.494.701 nuevas acciones, por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, ascendiendo a un importe total de 201.553 miles de euros según cotización. La ampliación quedó íntegramente suscrita por Predica, mediante la aportación no dineraria de 2.328.644 acciones de la sociedad dependiente SFL. La ecuación de canje de la aportación de Predica fue establecida en 9,66 acciones de Colonial (Nota 13.6).
- > Con fecha 6 de septiembre de 2021, quedó inscrita en el registro mercantil en la Sociedad dominante una oferta pública de adquisición por la totalidad de las acciones de SFL titularidad de accionistas distintos de Colonial y Predica con contraprestación mixta en efectivo y acciones. La ecuación de canje de la oferta fue establecida en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, por cada acción de SFL. Con fecha 20 de julio de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros aprobó la oferta. Con fecha 28 de junio de 2021, la junta general

de accionistas aprobó el correspondiente acuerdo de aumento de capital. Con fecha 30 de agosto de 2021, la autoridad francesa de los mercados financieros anunció el resultado de la oferta, que alcanzó el 4,2% de las acciones a que se dirigía. Así, la Sociedad dominante adquirió 1.801.231 acciones de la sociedad dependiente SFL, mediante la emisión de 9.006.155 nuevas acciones de la Sociedad dominante por un importe nominal unitario de 2,50 euros, más una prima de emisión, por importe total de 81.461 miles de euros según cotización y la entrega de efectivo por importe de 84.045 miles de euros (Nota 13.6).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades dependientes Colonial Trámit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2022 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021.

2.8 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del estado de situación financiera consolidado, del estado de resultado y estado de resultado global 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.

2.9 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021.

2.10 Cambio climático

El cambio climático conlleva profundos cambios en la economía, lo que provoca la necesidad de estar cada vez más atento a sus impactos sobre la evolución financiera y no financiera de las empresas. Las mayores cuestiones asociadas a estos cambios han llevado a unos objetivos muy ambiciosos que implican transformaciones radicales, encuadradas en el marco del pacto verde europeo, el acuerdo de Sharm el Sheij (COP27), el acuerdo de Glasgow (COP26), e incluso el acuerdo de París (COP21).

El objetivo de esta nota es presentar los impactos de estos cambios sobre la actividad y la evolución del Grupo, así como los principales impactos contables en las cuentas consolidadas.

Efectos de los cambios vinculados al clima sobre la situación financiera del Grupo

El sector inmobiliario representa una parte relevante de las emisiones de gases de efecto invernadero en España y Francia. Por este motivo, el Grupo ha puesto en marcha una estrategia para asegurar el control de los riesgos e impactos de los cambios climáticos y de las medidas para hacerles frente.

Los efectos principales en las cuentas anuales consolidadas vinculadas a los cambios meteorológicos han sido considerados. Estos impactos no son cifras exactas, dado que resulta muy difícil desasociar los impactos de otros factores que han influido en la evolución del periodo. Sobre esta base, los mayores impactos sobre los datos financieros son los siguientes:

- > Un impacto positivo en la valoración de los inmuebles del Grupo que han sido reconocidos como respetuosos con el medio ambiente (tal y como se desprende de las certificaciones obtenidas).
- > Un incremento de los costes de inversión y de explotación de los inmuebles con el objetivo de anticiparse a la evolución de la normativa y de adaptación a los cambios en la demanda de los clientes que demandan espacios más sostenibles. Se trata, por ejemplo, de la instalación de tecnología LED en los sistemas de iluminación, de la selección y puesta en marcha de sistemas de climatización más eficientes o de la digitalización de los inmuebles para optimizar los consumos energéticos.
- > Diversos gastos, como los costes de certificación medioambiental de los inmuebles, los costes vinculados a la publicación de datos ESG, o elementos de remuneración de ciertos empleados o consejeros vinculados a la consecución de objetivos ESG.
- > Incremento de los gastos de adquisición de energía verde. Los certificados de garantía de origen de energía verde han experimentado un gran aumento en la demanda, encareciendo el precio de adquisición de dichos certificados.

- > Incremento del coste de los materiales debido a la utilización de nuevos materiales más sostenibles con un impacto menor en la huella de carbono.

Otros impactos potenciales en las cuentas anuales consolidadas

Otros impactos potenciales del cambio climático, que no tienen impacto en las cuentas anuales consolidadas, son los siguientes:

- > Riesgos vinculados a los instrumentos financieros (NIIF7): con fecha 17 de febrero de 2022, la Sociedad dominante ha comunicado que las asambleas de bonistas han aprobado la conversión de la totalidad de los bonos en circulación del Grupo en bonos verdes, representando un 81,8% de la deuda bruta total a 31 de diciembre de 2022.
- > A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, el Grupo tiene un 3,5% de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG (siendo un 1,5% a 31 de diciembre de 2021), cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. No ha habido ningún efecto en la financiación del Grupo durante el ejercicio 2022.
- > Las tasas e impuestos vinculadas a la reglamentación medioambiental (NIC37): las inversiones realizadas por el Grupo le han permitido estar alineado con la normativa en vigor relativa al cambio climático. En consecuencia, el Grupo no ha recibido ninguna sanción por no respetar dicha reglamentación. Por otro lado, el Grupo ha puesto en marcha un sistema de vigilancia con la finalidad de anticipar la evolución de la normativa en esta materia, adoptando las acciones necesarias para garantizar su cumplimiento. A 31 de diciembre de 2022, no se ha registrado provisión alguna por sanciones por incumplimiento de la normativa medioambiental vigente.
- > La dotación a la amortización de los activos (NIC36) o la reestimación de las vidas útiles y de los valores residuales del inmovilizado (NIC16): los activos del Grupo están fundamentalmente registrados a su valor razonable, por lo que las cuentas anuales del Grupo no incluyen ningún impacto relevante derivado de dichas normas.

3. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 formulada por el consejo de administración de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación de la junta de accionistas es la siguiente:

Miles de euros

Resultado del ejercicio de la Sociedad dominante	116.332
A reserva legal	11.633
A dividendo	104.699
Total distribuido	116.332

El consejo de administración de la Sociedad dominante podrá proponer una distribución adicional mediante la devolución de prima de emisión.

Así mismo, la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2021 aprobada por la junta de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el pasado 21 de junio de 2022, fue aprobada sin modificación alguna y consistió en su traspaso íntegro a resultados de ejercicios anteriores.

Asimismo, durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad dominante ha distribuido las siguientes cantidades:

Miles de euros	2017	2018	2019	2020	2021
Importes distribuidos	77.619	101.567	101.551	111.087	127.536

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas, de acuerdo con las establecidas por las NIIF-UE, así como las interpretaciones en vigor en el momento de realizar las cuentas anuales consolidadas son las siguientes:

4.1 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF 3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto, el pago anticipado realizado por Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en el estado de resultado consolidado o en el otro resultado consolidado, según corresponda.

4.2 Activos intangibles

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.

4.3 Inmovilizado material

Los terrenos y edificios destinados para uso propio, así como el otro inmovilizado material se reconocen por su coste histórico menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes.

El coste histórico incluye el precio de adquisición en la fecha de reconocimiento del activo y los gastos directamente atribuibles a la adquisición de dichos activos. Las posibles pérdidas por deterioro del valor de los inmuebles se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4.4.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando se puedan valorar con fiabilidad y es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados de los mismos. El resto de los costes por el mantenimiento diario de los activos se cargan en el estado de resultado consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Las sociedades del Grupo amortizan su inmovilizado material para uso propio y otro inmovilizado siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada y siempre que el valor residual no cambie o dicho cambio sea insignificante. El resto de los costes por el mantenimiento diario de los activos se cargan en el estado de resultado consolidado durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

El detalle de las vidas útiles para los inmuebles de uso propio ubicados en España y en Francia es el siguiente:

Años de vida útil estimada	España	Francia
Inmuebles para uso propio:		
Construcciones	50	50
Instalaciones	10 a 15	10 a 15
Otro inmovilizado material	4 a 10	5 a 50

Los beneficios o pérdidas surgidos de la venta (Nota 19.5) o retiro de un activo (Nota 19.6) del presente epígrafe se determinan como la diferencia entre el precio de venta y su importe en libros, reconociéndose en el estado de resultado consolidado.

4.4 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del estado de situación financiera consolidado recoge los valores de terrenos, edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos 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.

La adquisición de un activo o grupos de activos a través de una sociedad, que no representa combinación de negocios tal y como se define en NIIF3-Combinaciones de negocios, se registrará en el estado de situación financiera como una inversión inmobiliaria.

De acuerdo con la opción que ofrece la NIC40- Inversiones inmobiliarias, el Grupo elige presentar las inversiones inmobiliarias a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado (Nota 19.7).

Las pérdidas o ganancias resultantes del retiro, por enajenación o disposición por otra vía de una inversión inmobiliaria, se determinarán como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el importe en libros del activo, y se reconocerá en el epígrafe "Resultados netos por ventas de activos" del estado de resultado consolidado del ejercicio en que tendrá lugar el retiro (Nota 19.5).

Cuando el Grupo registra como mayor valor razonable de una inversión inmobiliaria el coste de un activo que sustituye a otro ya incluido en dicho valor, el Grupo procede a reducir el valor del inmueble en el valor razonable del activo sustituido, registrando dicho impacto en el epígrafe "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado (Nota 19.6). 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, realizadas de acuerdo con los estándares de valoración y tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

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.

Las inversiones inmobiliarias cuya enajenación es altamente probable se reclasifican como "Activos clasificados como mantenidos para la venta" y se valoran a su valor razonable de acuerdo con la NIIF5- Activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina el valor razonable de las inversiones inmobiliarias cada semestre, es decir, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada periodo. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (jerarquía del valor razonable de nivel 3) a la fecha de realización del estado de situación financiera consolidado, CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield para el ejercicio 2022 tanto en España como en Francia y para el ejercicio 2021, Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation en España y CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield en Francia, 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 2022 y 2021 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 más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni se procede a sensibilizarlas, dado que las variaciones razonables que en ellas podrían producirse no supondrían un cambio significativo en los valores razonables de los activos.

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 2022 y 2021, se detallan en los siguientes cuadros:

▼ **Brutas**

<i>Yields</i> ponderadas (%) – Oficinas	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Barcelona – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,44	4,23
Total cartera	4,46	4,26
Madrid – Prime Yield		
Cartera en explotación	4,26	4,12
Total cartera	4,22	4,17
París – Prime Yield		
Cartera en explotación	3,30	2,94
Total cartera	3,27	2,94

▼ Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2022

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

▼ Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2021

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

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

Análisis de sensibilidad de las hipótesis

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 2022 y 2021, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios (inmovilizado material –uso propio, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta):

Miles de euros

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad	Valoración	Disminución de un cuarto de punto	Aumento de un cuarto de punto
Diciembre 2022	13.005.183	960.997	(826.582)
Diciembre 2021	12.436.041	960.845	(820.948)

A continuación, se presenta una conciliación entre las valoraciones utilizadas por el Grupo y los valores contables de los epígrafes del estado de situación financiera donde se ubican los activos valorados:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material – Uso propio (Nota 8)	37.538	37.241
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	12.231.952	12.210.368
Existencias (Nota 11)	87.128	60.689
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	466.480	–
Incentivos al alquiler (Nota 12)	104.437	76.194
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos (Nota 12)	73	99
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	12.927.608	12.384.591
Otros ajustes realizados a la valoración	18.600	–
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	44.603	39.649
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	14.372	11.801
Valoración	13.005.183	12.436.041

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2022 y 2021 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias del segmento de patrimonio (negocio tradicional) han ascendido a 347.287 y 307.998 miles de euros (Nota 19.1), respectivamente y figuran registrados en el epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” del estado de resultado consolidado.

La mayor parte de los costes de reparaciones y mantenimiento incurridos por el Grupo, como consecuencia de la explotación de sus activos de inversión son repercutidos a los correspondientes arrendatarios de los inmuebles (Nota 4.18).

En este sentido, los gastos directos de operaciones relacionados con propiedades de inversión que generaron por rentas durante los ejercicios 2022 y 2021 incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado consolidado, ascienden a 100.742 y 82.189 miles de euros, respectivamente, antes de ser minorados por los costes repercutidos a los arrendatarios. El importe de dichos gastos asociados a propiedades de inversión que no generaron ingresos por rentas no ha sido significativo.

4.5 Deterioro del valor del inmovilizado material

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

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

4.6 Activos y pasivos financieros

4.6.1 Activos financieros

Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- > aquellos que se valoran con posterioridad a valor razonable (ya sea con cambios en resultados o en el otro resultado global), y
- > aquellos que se valoran a coste amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

Para los activos valorados a valor razonable, las ganancias y pérdidas se registrarán en el estado de resultado o en el otro resultado global. Para las inversiones en instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, esto dependerá de si el grupo realizó una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial para contabilizar la inversión en patrimonio neto a valor razonable con cambios en otro resultado global.

El Grupo reclasifica las inversiones en deuda cuando y solo cuando cambia su modelo de negocio para gestionar esos activos.

Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en que el grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los activos financieros con derivados implícitos se consideran en su totalidad al determinar si sus flujos de efectivo son únicamente el pago de principal e intereses.

Instrumentos de deuda

La valoración posterior de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocio del grupo para gestionar el activo y de las características de los flujos de efectivo del activo. Hay tres categorías de valoración en las que el grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- > Coste amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando esos flujos de efectivo representan sólo pagos de principal e intereses se valoran a coste amortizado. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja cuando se den de baja se reconoce directamente en el resultado del ejercicio. Las pérdidas por deterioro del valor se presentan como una partida separada en el estado de resultado consolidado.
- > Valor razonable con cambios en otro resultado global: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para vender los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan sólo pagos de principal e intereses, se valoran a valor razonable con cambios en otro resultado global. Los movimientos en el importe en libros se llevan a otro resultado global, excepto para el reconocimiento de ganancias o pérdidas por deterioro del valor, ingresos ordinarios por intereses y ganancias o pérdidas por diferencias de cambio que se reconocen en resultados. Cuando el activo financiero se da de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en otro resultado global se reclasifica desde patrimonio neto a resultados y se reconoce en gastos financieros. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas por diferencias de cambio se presentan en gastos financieros y el gasto por deterioro del valor se presenta como una partida separada en el estado de resultado consolidado.

- > Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen el criterio para a coste amortizado o para a valor razonable con cambios en otro resultado global se reconocen a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o una pérdida en una inversión en deuda que se reconozca con posterioridad a valor razonable con cambios en resultados se reconoce en resultados y se presenta neta en el estado de resultado consolidado dentro de gastos financieros en el ejercicio en que surge.

Instrumentos de patrimonio neto

El grupo valora posteriormente todas las inversiones en patrimonio neto a valor razonable. Cuando la dirección del grupo ha optado por presentar las ganancias y pérdidas en el valor razonable de las inversiones en patrimonio neto en otro resultado global, no hay reclasificación posterior de las ganancias y pérdidas en el valor razonable a resultados siguiendo a la baja en cuentas de la inversión. Los dividendos de tales inversiones siguen reconociéndose en el resultado del ejercicio como otros ingresos cuando se establece el derecho de la sociedad a recibir los pagos.

Los cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen en gastos financieros en el estado de resultado consolidado cuando sea aplicable. Las pérdidas por deterioro del valor (y reversiones de las pérdidas por deterioro del valor) sobre inversiones en patrimonio neto valoradas a valor razonable con cambios en otro resultado global no se presentan separadamente de otros cambios en el valor razonable.

Deterioro del valor

El grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores en los últimos 10 ejercicios, incluidos los años de crisis financiera, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo (Nota 12).

4.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene el Grupo y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Clasificación

El Grupo clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías de valoración:

- > Pasivos financieros 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.
- > Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: son pasivos que se adquieren con el propósito de venderlos en un corto plazo. Estos pasivos financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable, imputando los cambios que se produzcan en dicho valor en el estado de resultado consolidado del ejercicio.

Reconocimiento y baja en cuentas

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

El Grupo clasifica dentro de acreedores comerciales a corto plazo las retenciones realizadas a proveedores habituales en proyectos de construcción, que normalmente son exigibles en un plazo de 12 meses desde la finalización de los proyectos, al considerar que son pasivos que se realizan en el ciclo operativo habitual del negocio del Grupo.

4.7 Deudores

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 (Nota 4.6.6), en los cuales concurren circunstancias que permitan, razonablemente, su calificación como de dudoso cobro.

4.8 Efectivo y medios equivalentes

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

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

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

4.9 Instrumentos de patrimonio propio

Un instrumento de patrimonio propio representa una participación residual en el patrimonio neto de la Sociedad dominante, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, netos de los gastos de emisión.

Las acciones propias de la Sociedad dominante que adquiere durante el ejercicio se registran directamente minorando el patrimonio neto por el valor de la contraprestación entregada a cambio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio se reconocen directamente en patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en el estado de resultado consolidado.

4.10 Provisiones y pasivos contingentes

Los administradores de la Sociedad dominante, en la formulación de las cuentas anuales consolidadas, diferencian entre:

- > Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las sociedades del Grupo, concretos en cuanto a su naturaleza, pero indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
- > Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las sociedades consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen y se detallan en la Nota 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.

4.11 Prestaciones a los empleados

4.11.1 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 2022 y 2021, el Grupo no mantiene provisión alguna por este concepto.

4.11.2 Compromisos por pensiones

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.

SFL mantiene varios planes de pensiones de prestación definida. El cálculo de los compromisos por prestación definida es realizado periódicamente por actuarios expertos independientes. Las hipótesis actuariales utilizadas para el cálculo de las obligaciones están adaptadas a la situación y normativa francesa, de acuerdo con la NIC 19. Para dichos planes, el coste actuarial registrado en el estado de resultado consolidado es la suma del coste de los servicios del periodo, el coste por intereses y las pérdidas y ganancias actuariales.

4.11.3 Pagos basados en acciones

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 servicios recibidos, salvo que el de los instrumentos de patrimonio cedidos sea más fiable, 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. En el caso de los planes descritos en la Nota 20, se ha optado por valorarlos al importe de los instrumentos de patrimonio cedidos.

4.12 Instrumentos financieros derivados

El Grupo utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. Todos los instrumentos financieros derivados, tanto si son designados de cobertura como si no lo son, se han contabilizado a valor razonable, siendo éste el valor de mercado para instrumentos cotizados, o en el caso de instrumentos no cotizados, valoraciones basadas en modelos de valoración de opciones o flujos de caja descontados. En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros derivados se ha tomado como referencia las valoraciones realizadas por terceros expertos independientes (Solventis A.V., S.A., tanto para el ejercicio 2022 como para el 2021).

De acuerdo con la NIIF 13, el Grupo ha estimado la consideración del riesgo de crédito propio y de la contraparte en la valoración de la cartera de derivados.

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

A efectos de reconocimiento contable, se han utilizado los siguientes criterios:

- > Coberturas de flujos de caja: las variaciones positivas o negativas de la valoración de las operaciones con tratamiento de contabilización de cobertura se imputan, netas de impuestos, directamente en el epígrafe "Resultados por instrumentos financieros de cobertura" del resultado global consolidado hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, según corresponda, al epígrafe "Gastos financieros" o "Ingresos financieros" del estado de resultado consolidado. Las posibles diferencias positivas o negativas de la valoración de la parte ineficiente se reconocen, en caso de existir, directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.
- > Contabilización de instrumentos financieros no asignados a ningún pasivo o que no son cualificados contablemente como cobertura: la variación positiva o negativa surgida de la actualización a valor razonable de dichos instrumentos financieros se contabiliza directamente como resultado financiero en el estado de resultado consolidado.

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 el resultado global consolidado se mantiene hasta que dicha transacción se realice. En ese momento, el beneficio o pérdida acumulada en el resultado global consolidado se transfiere al resultado consolidado neto del ejercicio. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumulados netos reconocidos en el resultado global consolidado se transfieren al resultado consolidado neto del periodo.

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

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

El método utilizado para determinar la eficacia de los instrumentos financieros de cobertura consiste en el cálculo de la correlación estadística que existe entre los tipos de interés de referencia a cada fecha de fijación del derivado y del pasivo cubierto relacionado.

4.13 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.

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.

4.14 Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el impuesto sobre sociedades español y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en el estado de resultado consolidado, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en él.

El impuesto sobre las ganancias representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos.

El gasto por impuesto sobre las ganancias del ejercicio se calcula sobre la base imponible del ejercicio, la cual difiere del resultado neto presentado en el estado de resultado consolidado porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando los tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del estado de situación financiera consolidado.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en el estado de situación financiera consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en la NIC 12, las variaciones en los activos y pasivos por impuestos diferidos motivados por cambios en las tasas o en las normativas fiscales, se reconocen en el estado de resultado consolidado del ejercicio en el que se aprueban dichas modificaciones.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 12, en la medición de los pasivos por impuesto diferido el Grupo refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que se espera recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos. En este sentido, para los pasivos por impuestos diferidos que surgen de propiedades de inversión que se miden utilizando el modelo del valor razonable de la NIC 40, existe una presunción refutable de que su importe en libros se recuperará mediante la venta. En consecuencia, el pasivo por impuesto diferido de las inversiones inmobiliarias del Grupo ubicadas en España se ha calculado aplicando un tipo impositivo del 25% minorado por los créditos fiscales existentes y no registrados a 31 de diciembre de 2022 para activos no SOCIMI, así como para las plusvalías de los activos SOCIMI existentes hasta el momento de adopción del régimen SOCIMI. Con ello, la tasa efectiva de liquidación se ha fijado en un 18,75%.

Hasta el 31 de diciembre de 2016, la Sociedad dominante era la cabecera de un grupo de sociedades acogido al régimen de consolidación fiscal, con el grupo fiscal número 6/08.

4.14.1 Régimen SOCIMI

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

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

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero

o derechos de crédito procedente de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.

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

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

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

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

El plazo se computará:

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

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

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

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

Las SOCIMI están obligadas a distribuir de forma anual como dividendos el 80% de los beneficios ordinarios, el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles o acciones que hayan cumplido el requisito de mantenimiento, siempre que el otro 50% se reinvierta en activos elegibles en un plazo de tres años; si el otro 50% no se reinvierte en este plazo, dichos beneficios deben distribuirse en su totalidad conjuntamente con los beneficios "ordinarios" que, en su caso, procedan del ejercicio en que finaliza el plazo de reinversión y el 100% del beneficio procedente de dividendos de sociedades que cualifiquen como inversiones aptas para el régimen (SOCIMIs y/o REITs).

4.14.2 Régimen SIIC – Subgrupo SFL

Las sociedades del subgrupo SFL están acogidas desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC). Dicho régimen permite registrar los activos afectos a la actividad patrimonial a valor de mercado de la fecha de opción por el régimen, tributando actualmente a un tipo impositivo del 19% (en adelante “*exit tax*”) sobre la plusvalía latente en el momento de la opción, pagadero en un plazo de cuatro años, sobre las plusvalías registradas.

Dicho régimen únicamente afecta a la actividad inmobiliaria, no habiéndose incluido en el mismo las sociedades con actividad comercial y de prestación de servicios (Segpim, S.A. y Locaparis SAS, en el caso del subgrupo SFL), los inmuebles en régimen de arrendamiento financiero (excepto que se cancele de forma anticipada el contrato), y los subgrupos y sociedades participadas conjuntamente con terceros.

Este régimen permite al subgrupo SFL estar exonerado de impuestos por los resultados generados en la explotación de su negocio de patrimonio, así como por las plusvalías obtenidas de ventas de inmuebles, con la condición de distribuir de forma anual como dividendos, el 95% de los resultados afectos a dicha actividad, el 70% de las plusvalías obtenidas por ventas de inmuebles de sociedades acogidas a dicho régimen y el 100% de los dividendos.

4.15 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

El resultado obtenido por dividendos de inversiones se reconoce en el momento en el que los accionistas tengan el derecho de recibir el pago de los mismos, es decir, en el momento en que las juntas generales de accionistas/socios de las sociedades participadas aprueban su distribución.

4.15.1 Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arendador

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

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

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, el Grupo ha considerado las ayudas concedidas a los arrendatarios como modificaciones del contrato inicial, registrándolas como un incentivo al alquiler, excepto para aquellos casos de menor cuantía, en que han sido registrados directamente contra el estado de resultado consolidado, minorando el importe neto de la cifra de negocios.

4.15.3 Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una

reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

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

4.15.4 Arrendamiento de inmuebles-Arendatario

Los arrendamientos se reconocen como un activo por derecho de uso y el correspondiente pasivo en la fecha en que el activo arrendado está disponible para su uso por el Grupo. Cada pago por arrendamiento se asigna entre el pasivo y el gasto financiero. El gasto financiero se carga a resultados durante el plazo del arrendamiento de forma que produzca un tipo de interés periódico constante sobre el saldo restante del pasivo para cada ejercicio. El activo por derecho de uso se amortiza durante la vida útil del activo o el plazo de arrendamiento, el más pequeño de los dos, sobre una base lineal.

Los activos y pasivos que surgen de un arrendamiento se valoran inicialmente sobre la base del valor actual. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor actual neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- > pagos fijos (incluyendo pagos fijos en esencia), menos cualquier incentivo por arrendamiento a cobrar,
- > los pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o un tipo,
- > los importes que se espera que abone el arrendatario en concepto de garantías de valor residual,
- > el precio de ejercicio de una opción de compra si el arrendatario tiene la certeza razonable de que ejercerá esa opción, y
- > los pagos de penalizaciones por rescisión del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja el ejercicio por el arrendatario de esa opción.

Los pagos por arrendamiento se descuentan usando el tipo de interés implícito en el arrendamiento. Si ese tipo no se puede determinar, se usa el tipo incremental de endeudamiento, siendo el tipo que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestados los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar en un entorno económico similar con términos y condiciones similares.

Los activos por derecho de uso se valoran a coste que incluye lo siguiente:

- > el importe de la valoración inicial del pasivo por arrendamiento,
- > cualquier pago por arrendamiento hecho en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido,
- > cualquier coste directo inicial, y
- > los costes de restauración.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de escaso valor se reconocen sobre una base lineal como un gasto en resultados. Arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos.

En relación con la modificación de la NIIF 16 derivada de la situación generada por la pandemia, la Sociedad dominante ha considerado las ayudas recibidas de los arrendadores de los espacios alquilados por su sociedad dependiente Utopicus como si se tratara de un pago por arrendamiento variable, registrando su impacto directamente contra el estado de resultado consolidado.

4.16 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de inversiones inmobiliarias o existencias (Notas 9, 11 y 19.8.1), 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.

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado (método indirecto)

En el estado de flujos de efectivo consolidado se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- > Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- > Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- > Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y medios equivalentes.
- > Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.18 Costes repercutidos a arrendatarios

De acuerdo con las NIIF-UE, el Grupo no considera como ingresos los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias, y se presentan minorando los correspondientes costes en el estado de resultado consolidado. Los importes repercutidos por estos conceptos en los ejercicios 2022 y 2021 ha ascendido a 67.726 miles de euros y 58.129 miles de euros, respectivamente.

4.19 Transacciones con partes 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.

4.20 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se clasifican como mantenidos para la venta, si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado, dichos activos deben estar disponibles para su venta inmediata y dicha venta se ha de considerar altamente probable y materializarse en un plazo no superior a doce meses a partir de la clasificación del activo como mantenido para la venta. El Grupo procede a clasificar los activos clasificados como mantenidos para la venta cuando existe para estos una decisión formalizada por el consejo de administración o por la comisión ejecutiva y se espera que la venta se materialice en un plazo no superior a 12 meses.

Se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, excepto para activos por impuestos diferidos, activos procedentes de retribuciones a los empleados, activos financieros, inversiones inmobiliarias que se registren a valor razonable y derechos contractuales procedentes de contratos de seguro, que están específicamente exentos de este requerimiento.

Los activos no corrientes (incluidos aquellos que son parte de un grupo enajenable) no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta, no obstante, continuarán reconociéndose tanto los intereses como otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo enajenable de elementos que se haya clasificado como mantenido para la venta.

Los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) se presentan en el estado de situación financiera consolidado, de forma separada del resto de los activos, tanto los activos clasificados como mantenidos para la venta como los activos de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, dentro del epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta". Los pasivos que formen parte de un grupo enajenable de elementos clasificado como mantenido para la venta, se presentarán también en el estado de situación financiera consolidado de forma separada de los otros pasivos, dentro del epígrafe "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta". Estos activos y pasivos no se compensarán ni se presentarán como un único importe.

4.21 Existencias

Las existencias, constituidas por terrenos, promociones en curso y terminadas, se encuentran valoradas al coste, registrando las oportunas pérdidas por deterioro del valor de existencias cuando el valor realizable neto es inferior al coste.

El coste recoge los costes de adquisición y los costes directos e indirectos necesarios para su construcción, así como de los gastos financieros incurridos en la financiación de las obras mientras las mismas se encuentran en curso de construcción, siempre y cuando dicho proceso tenga una duración superior a un año.

Las entregas a cuenta, fruto de la suscripción de contratos de opción de compra, se registran como anticipos de existencias y asumen el cumplimiento de las expectativas sobre las condiciones que permitan el ejercicio de las mismas.

El valor de mercado se determina periódicamente a través de valoraciones de expertos independientes. Los posibles resultados por valoración se registran de acuerdo con las mismas hipótesis de valoración descritas en la Nota 4.4.

4.22 Jerarquía del valor razonable

La valoración de los activos y pasivos financieros valorados por su valor razonable se desglosa por niveles según la jerarquía siguiente determinada por las NIIF 7 y NIIF 13:

- > Nivel 1: Los *inputs* están basados en precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para idénticos instrumentos de activo o pasivo.
- > Nivel 2: Los *inputs* están basados en precios cotizados para instrumentos similares en mercados de activos (no incluidos en el nivel 1), precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos, y técnicas basadas en modelos de valoración para los cuales todos los *inputs* significativos son observables en el mercado o pueden ser corroborados por datos observables de mercado.
- > Nivel 3: Los *inputs* no son generalmente observables y por lo general reflejan estimaciones de los supuestos de mercado para la determinación del precio del activo o pasivo. Los datos no observables utilizados en los modelos de valoración son significativos en los valores razonables de los activos y pasivos.

En aplicación de la NIIF 13, el Grupo ha estimado el riesgo de crédito bilateral con el objetivo de reflejar tanto el riesgo propio como de la contraparte en el valor razonable de los derivados (Nota 4.12). Se estima que el riesgo de crédito no es significativo a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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

▼ 31 de diciembre de 2022

Miles de euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 10)	–	–	2.760
Instrumentos financieros derivados (Nota 15):			
Calificados de cobertura	–	277.262	–
No calificados de cobertura	–	–	–
Total activos	–	277.262	2.760
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	233	–
No calificados de cobertura	–	–	–
Total pasivos (Nota 15)	–	233	–

▼ 31 de diciembre de 2021

Miles de euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	14.775	-
No calificados de cobertura	-	-	-
Total activos (Nota 15)	-	14.775	-
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	-	-	-
No calificados de cobertura	-	-	-
Total pasivos (Nota 15)	-	-	-

5. Ganancias por acción

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) entre el número medio ponderado de las acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

Las ganancias por acción diluidas se calculan dividiendo el resultado del ejercicio atribuible a los tenedores de instrumentos ordinarios de patrimonio neto de la Sociedad dominante (después de impuestos y participaciones no dominantes) y el promedio ponderado del número de acciones en circulación por todos los efectos dilusivos inherentes a las acciones ordinarias potenciales.

Tanto a 31 de diciembre de 2022 como de 2021 no existen instrumentos que puedan tener efecto dilusivo significativo sobre el número promedio de acciones ordinarias de la Sociedad dominante.

Los planes de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante se liquidan mediante la entrega de acciones que la Sociedad dominante mantiene en autocartera con carácter previo. Dichas entregas de acciones no tienen efecto relevante o material sobre el beneficio diluido por acción (Nota 20).

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas y diluidas es el siguiente:

Miles	2022	2021
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	7.979	473.842
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	531.429	515.705
Ganancias por acción básicas (en euros)	0,02	0,92
Resultado consolidado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (miles de euros)	7.979	473.842
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (miles)	531.429	515.705
Ganancias por acción diluidas (en euros)	0,02	0,92

El cálculo del número promedio de acciones ordinarias en circulación o potenciales en circulación es el siguiente:

Miles de acciones	2022	2021
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo	539.616	508.115
Ajuste promedio acciones propias	(8.187)	(4.615)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	–	12.205
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	531.429	515.705
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	–	–
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación	531.429	515.705

No ha habido otras transacciones con acciones ordinarias o acciones potenciales, distintas de las registradas entre la fecha de cierre a 31 de diciembre de 2022 y la formulación de los estados financieros consolidados que modifiquen significativamente el número de acciones ordinarias o acciones ordinarias potenciales en circulación al final del periodo.

6. Información financiera por segmentos

6.1 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 en vigor a 31 de diciembre de 2022 y 2021 y que se ha utilizado por la dirección del Grupo para analizar el desempeño financiero de los distintos segmentos de operación.

El segmento de patrimonio (o negocio tradicional) recoge la actividad asociada arrendamientos de oficinas, mientras que el segmento de negocio flexible recoge la actividad asociada al *coworking* o espacios flexibles de oficinas.

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la dirección del Grupo y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento, así como las ganancias procedentes de ventas de inversiones inmobiliarias. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación que le sean directamente atribuibles y la pérdida derivada de la venta de inversiones inmobiliarias. Estos gastos repartidos no incluyen ni intereses ni el gasto de impuesto sobre las ganancias ni los gastos generales de administración correspondientes a los servicios generales que no estén directamente imputados a cada segmento de negocio.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la actividad y explotación de los mismos. El Grupo no tiene establecidos criterios de reparto de la deuda financiera y el patrimonio por segmentos. La deuda financiera se atribuye en su totalidad a la "Unidad corporativa".

A continuación, se presenta la información por segmentos de estas actividades:

▼ Información por segmentos 2022

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)				Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto				
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	44.569	98.201	204.517	–	347.287	14.326	–	361.613
Otros ingresos (Nota 19.2)	–	101	6.065	–	6.166	–	3.138	9.304
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	2	6.376	(440)	–	5.938	–	–	5.938
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(75.842)	(110.287)	38.636	–	(147.493)	–	–	(147.493)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	–	–	(697)	(677)	743	(631)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(38.141)	(19.300)	238.209	–	180.768	4.914	(57.456)	128.226
Resultado financiero (Nota 19.8)	–	–	–	–	–	–	(86.234)	(86.234)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	41.992	41.992
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	49.618	49.618
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	–	–	–	–	–	–	(41.639)	(41.639)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	7.979	7.979

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2022 han sido las siguientes:

Miles de euros	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	8.814	–	–	8.814
Beneficio / (Pérdida) de explotación	–	(8.814)	–	(8.814)

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 11 y 23)	1.481.172	3.195.551	8.109.831	-	12.786.554	31.235	44.862	12.862.651
Activos financieros	8.654	17.127	15.351	-	41.132	1.988	423.468	466.588
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	84.375	84.375
Deudores comerciales y otros activos corrientes	-	-	-	-	-	-	55.999	55.999
Total Activo	1.489.826	3.212.678	8.125.182	0	12.827.686	33.223	608.704	13.469.613

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	513.861	513.861
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	4.493.391	4.493.391
Emisión de pagarés (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	409.000	409.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	-	-	-	-	-	-	233	233
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	-	-	-	-	-	19.566	-	19.566
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	-	-	-	-	-	-	168.954	168.954
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	-	75.700	-	-	75.700	-	-	75.700
Otros Pasivos	-	-	-	-	-	-	446.248	446.248
Total Pasivo	-	75.700	-	-	75.700	19.566	6.031.687	6.126.953

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	34.090	103.239	116.587	–	253.916	2.800	2.916	259.632
Amortizaciones	(32)	(11)	(326)	–	(369)	(4.629)	(3.990)	(8.988)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones (Nota 19.4)	(49)	(19)	304	–	236	21	(777)	(520)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(75.842)	(110.287)	38.636	–	(147.493)	–	–	(147.493)
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	–	–	(697)	(677)	743	(631)

▼ Información por segmentos 2021

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Ingresos								
Cifra de negocios (Nota 19.1)	41.793	89.899	174.634	1.672	307.998	8.721	–	316.719
Otros ingresos (Nota 19.2)	4	9	3.402	–	3.415	–	1.915	5.330
Beneficio neto por ventas de activos (Nota 19.5)	(1.537)	(102)	108	270	(1.261)	–	–	(1.261)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	–	–	444.226
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	–	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)
Beneficio / (Pérdida) de explotación	80.083	219.653	425.939	4.071	729.746	(924)	(54.414)	674.408
Resultado financiero (Nota 19.8)	–	–	–	–	–	–	(111.034)	(111.034)
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	563.374	563.374
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	566.907	566.907
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	–	–	–	–	–	–	(93.065)	(93.065)
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	473.842	473.842

Las transacciones más significativas que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2021 fueron las siguientes:

Miles de euros	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos				
Cifra de negocios	7.290	–	–	7.290
Beneficio / (Pérdida) de explotación	–	(7.290)	–	(7.290)

Ninguno de los clientes del Grupo supuso más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Activo								
Fondo de comercio	–	–	–	–	–	–	–	–
Activos intangibles, activos por derechos de uso, inmovilizado material, inversiones inmobiliarias, existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta (Notas 7, 8, 9, 11 y 23)	1.522.996	3.232.366	7.497.284	19.765	12.272.411	32.974	44.730	12.350.115
Activos financieros	8.388	17.092	4.346	273	30.099	1.725	228.198	260.022
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	–	56.073	56.073
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	–	61.314	61.314
Total Activo	1.531.384	3.249.458	7.501.630	20.038	12.302.510	34.699	390.315	12.727.524

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	–	71.124	–	–	71.124	–	1.147	72.271
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	4.593.662	4.593.662
Emisión de pagarés (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	257.000	257.000
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	–	–	–	–	–	–	–	–
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	–	–	–	–	–	20.996	–	20.996
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	–	135.808	135.808
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	–	463.358	463.358
Total Pasivo	–	71.124	–	–	71.124	20.996	5.450.975	5.543.095

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional)					Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio			
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	86.323	78.443	160.393	205	325.364	2.117	1.791	329.272
Amortizaciones	(29)	(854)	(312)	–	(1.195)	(4.124)	(2.793)	(8.112)
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones (Nota 19.4)	(87)	475	(613)	(45)	(270)	169	(657)	(758)
Variación de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	46.106	143.031	255.177	(88)	444.226	–	–	444.226
Resultado por variación de valor de activos por deterioro (Nota 19.6)	(226)	(827)	–	25	(1.028)	(228)	244	(1.012)

7. Arrendamientos

La sociedad dependiente Utopicus alquila, como arrendataria, varias oficinas. Los contratos de alquiler se hacen normalmente para plazos fijados de 4 a 10 años. Los plazos de arrendamiento se negocian sobre una base individual y contienen un rango amplio de términos y condiciones diferentes. Los acuerdos de arrendamiento no imponen covenants, pero los activos arrendados no pueden utilizarse como garantía para obtener préstamos.

7.1 Activos por derechos de uso

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Inmovilizado material	16.899	18.886
Activos por derecho de uso	16.899	18.886

7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	18.5	289	528
Impuesto diferido por derechos de uso		289	528

7.3 Pasivos por arrendamiento

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Pasivos por arrendamiento no corrientes	16.162	17.737
Pasivos por arrendamientos corrientes	3.404	3.259
Pasivos por arrendamiento	19.566	20.996

7.4 Arrendamientos operativos como arrendataria

La sociedad dependiente Utopicus tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, teniendo en cuenta las repercusiones de gastos, incrementos futuros de IPC y otras actualizaciones de rentas pactadas:

Miles de euros	2022	2021
Hasta 12 meses	2.463	3.181
Entre 1 y 5 años	4.177	5.834
Más de 5 años	–	869
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	6.640	9.884

Estos importes corresponden a los contratos de arrendamiento firmados por la sociedad dependiente Utopicus por los locales donde realiza su actividad.

7.5 Impactos en el estado de resultado consolidado

Los impactos en el estado de resultado consolidado se presentan en la tabla siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Amortizaciones	(2.780)	(2.325)
Gastos financieros por actualización	(1.233)	(792)
Total	(4.013)	(3.117)

8. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

Miles de euros	Nota	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado material	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020		37.495	19.246	56.741
<i>Coste de adquisición</i>		43.365	30.945	74.310
<i>Amortización acumulada</i>		(4.858)	(11.699)	(16.557)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(1.012)	–	(1.012)
Adiciones		39	2.246	2.285
Dotación a la amortización		(562)	(2.521)	(3.083)
Retiros coste de adquisición		–	(531)	(531)
Retiros amortización acumulada		–	314	314
Trasposos coste adquisición		–	(829)	(829)
Trasposos amortización acumulada		–	(4)	(4)
Deterioro del valor	19.6	269	–	269
Saldo a 31 de diciembre de 2021		37.241	17.921	55.162
<i>Coste de adquisición</i>		43.404	31.831	75.235
<i>Amortización acumulada</i>		(5.420)	(13.910)	(19.330)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		(743)	–	(743)
Adiciones		115	3.928	4.043
Dotación a la amortización		(561)	(3.374)	(3.935)
Retiros coste de adquisición		–	(2.414)	(2.414)
Retiros amortización acumulada		–	2.414	2.414
Deterioro del valor	19.6	743	(703)	40
Saldo a 31 de diciembre de 2022		37.538	17.772	55.310
<i>Coste de adquisición</i>		43.519	33.345	76.864
<i>Amortización acumulada</i>		(5.981)	(14.870)	(20.851)
<i>Deterioro del valor acumulado</i>		–	(703)	(703)

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo tiene destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento. El coste de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo se encuentra recogido en la partida "Inmuebles para uso propio".

A 31 de diciembre de 2022, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 40 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2021 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 269 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022 no se han registrado bajas por sustitución (ejercicio 2021: 217 miles de euros).

9. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación han sido los siguientes:

Miles de euros	Nota	2022	2021
Saldo inicial		12.183.368	11.516.120
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		226.970	263.660
Adiciones derivadas de adquisiciones		–	52.561
Alta de perímetro	2.6	485.145	–
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(26.136)	(27.581)
Activos clasificados como mantenidos para la venta	23	(489.205)	(61.503)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(147.493)	441.134
Otros movimientos	19.6	(697)	(1.023)
Saldo final		12.231.952	12.183.368

9.1 Movimientos del ejercicio 2022

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 226.970 miles de euros, incluidos 9.017 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

En el mes de febrero, SFL ha adquirido el 100% de las acciones de la sociedad SCI Pasteur 123, propietaria de un inmueble en París, lo que ha supuesto un alta de perímetro de 485.145 miles de euros (Nota 2.6).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha enajenado dos inmuebles y un local sitios en Madrid por un importe total de venta de 31.624 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.809 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2022, se han reclasificado inmuebles al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado por importe total de 489.205 miles de euros.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución por importe total de 697 miles de euros.

9.2 Movimientos del ejercicio 2021

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados correspondieron a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 263.660 miles de euros, incluidos 11.937 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante adquirió un inmueble en Barcelona por importe de 47.454 miles de euros, costes de adquisición incluidos. Adicionalmente, ejecutó la tercera y última opción de compra para la adquisición de una planta de un inmueble de Madrid por un importe total 5.107 miles de euros, costes de adquisición incluidos lo que supuso una baja, enajenación o disposiciones por otra vía, del anticipo registrado en ejercicios anteriores por importe de 500 miles de euros.

Adicionalmente, se enajenó un inmueble de oficinas por un importe total de venta de 27.200 miles de euros, lo que supuso el registro de una pérdida en el estado de resultado consolidado de 1.567 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2021, se reclasificaron inmuebles al epígrafe “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado, por importe total de 61.503 miles de euros.

Los otros movimientos correspondieron a bajas por sustitución por importe total de 1.023 miles de euros.

9.3 Variaciones de valor de inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de las inversiones inmobiliarias, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 (Notas 4.4 y 19.7).

9.4 Costes financieros capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias se detalla en la Nota 19.8.1.

9.5 Otra información

La superficie total (sobre y bajo rasante) de las inversiones inmobiliarias y el inmovilizado en curso es la siguiente:

▼ Superficie total (m²) inversiones inmobiliarias

	Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (**)		Total	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Barcelona (*)	356.748	332.666	33.390	55.879	390.138	388.545
Madrid	553.118	601.938	157.997	196.643	711.115	798.581
Resto España	–	16.901	–	23.557	–	40.458
París (*)	391.249	341.634	73.871	79.687	465.120	421.321
	1.301.115	1.293.139	265.258	355.766	1.566.373	1.648.905

(*) Para el ejercicio 2022 y 2021, se incluye el 100% de la superficie de los inmuebles cuyas sociedades han sido consolidadas aplicando el método de integración global.

(**) No se incluyen 20.276 m² de superficie de la sociedad dependiente Peñalvento por estar clasificado el activo en el epígrafe de "Existencias" (Nota 11) ni las superficies de 101.501 m² y 8.347 m², correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene entregado un activo en garantía de un préstamo hipotecario cuyo valor contable asciende a 185.000 miles de euros, en garantía de deuda por importe de 75.700 (Nota 14.7). A 31 de diciembre de 2021, los importes anteriores ascendían a 169.961 y 75.700 miles de euros, respectivamente.

10. Activos financieros no corrientes

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

Miles de euros	31 de diciembre de 2021	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2022
Depósitos y fianzas constituidos	26.296	304	–	26.600
Total activos financieros no corrientes a coste amortizado	26.296	304	–	26.600
Otros instrumentos financieros	–	2.760	–	2.760
Total activos financieros no corrientes a valor razonable	–	2.760	–	2.760
Total activos financieros no corrientes	26.296	3.064	–	29.360

Miles de euros	31 de diciembre de 2020	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2021
Depósitos y fianzas constituidos	29.047	–	(2.751)	26.296
Total activos financieros no corrientes a coste amortizado	29.047	–	(2.751)	26.296

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 arrendamientos de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

Con fecha 11 de febrero 2022 la Sociedad dominante ha adquirido una participación en la sociedad Fifth Wall Real State Technology por importe de 2.760 miles de euros.

11. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	60.689	52.409
Adiciones	26.439	8.280
Saldo final	87.128	60.689

Las existencias corresponden al edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad dominante firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento. El contrato prevé que la compraventa se perfeccione durante el ejercicio 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta (Nota 16.3).

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las existencias se detalla en la Nota 19.8.1.

12. Deudores comerciales y otros activos no corrientes

La composición de este epígrafe del activo corriente del estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.1	19.220	–	17.306	–
Clientes por venta de inmuebles	12.2	225	–	849	–
Periodificación incentivos al arrendamiento	12.3	20.572	83.865	20.817	55.377
Otros deudores	12.4	2.266	–	89.104	–
Otros activos		1.941	–	3.029	–
Deterioro del valor de créditos					
Clientes por ventas y prestación de servicios		(6.595)	–	(7.875)	–
Otros deudores	12.4	(866)	–	(85.473)	–
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		36.763	83.865	37.757	55.377

12.1 Clientes por ventas y prestación de servicios

Recoge, principalmente, las cantidades de las cuentas por cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, con períodos de facturación mensual, trimestral o anual, no existiendo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 saldos vencidos significativos no provisionados.

12.2 Clientes por ventas de inmuebles

Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos.

12.3 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 consolidado durante la duración mínima del contrato de arrendamiento.

En el ejercicio 2022, se han traspasado al epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado el importe de 789 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de un inmueble clasificado para la venta (2021: 547 miles de euros) (Nota 23).

12.4 Otros deudores

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, en la partida “Otros deudores”, se recoge principalmente las cantidades adeudadas por Nozar, S.A. derivadas de las resoluciones de los contratos de compraventa formalizados en julio de 2007 por incumplimiento de las condiciones suspensivas, incluidos los intereses devengados hasta la fecha.

Con fecha 21 de mayo de 2021 la Sociedad dominante se adhirió a la propuesta del convenio de la entidad Nozar, S.A., por la cual la Sociedad dominante aceptó una quita del 97% de la deuda y el calendario de pagos diferidos en doce, veintitrés y treinta y cinco meses. Con fecha 21 de diciembre del 2021, el convenio fue ratificado por el juzgado de lo mercantil número 2 de Madrid.

13. Patrimonio

13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones, de 2,5 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Según el detalle incluido en el apartado A.2 del informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad dominante del ejercicio 2022, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Número de acciones (*)	% de participación	Número de acciones (*)	% de participación
Nombre o denominación social del accionista:				
Qatar Investment Authority (**)	102.675.757	19,03%	102.675.757	19,03%
Fernández González, Carlos	82.488.909	15,29%	80.028.647	14,83%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	29.002.980	5,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	15.956.812	2,96%	16.182.616	3,00%

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

(**) Qatar Investment Authority es responsable de gestionar 21.782.588 acciones de la Sociedad dominante propiedad de la sociedad DIC Holding, LLC.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 Aguilá Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. Estos instrumentos financieros no implican, ni pueden implicar, la emisión de nuevas acciones de la Sociedad dominante.

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

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2022, acordó autorizar al consejo de administración para emitir, en nombre de la Sociedad dominante y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad dominante u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente, a la suscripción de acciones de la Sociedad dominante, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. El importe máximo de la emisión o emisiones de los valores que pueden realizarse al amparo de la presente delegación no podrá exceder en un importe conjunto de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa.

La junta general ordinaria de accionistas celebrada el 21 de junio de 2022, acordó autorizar al consejo de administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1 b) de la Ley de sociedades de capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra del capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuye al consejo de administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

13.2 Prima de emisión

Durante el ejercicio de 2021, a consecuencia de dos ampliaciones de capital, el importe de la prima de emisión se vio incrementado en 204.261 miles de euros. Adicionalmente, con fecha 30 de junio de 2021, la junta general de accionistas acordó distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 111.087 miles de euros, lo cuales fueron satisfechos a los accionistas.

Con fecha de 21 de junio de 2022 la junta general de accionistas ha acordado distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 92.681 miles de euros, los cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

A 31 de diciembre de 2022 la prima de emisión asciende a 1.491.773 miles de euros.

13.3 Valores propios

El número de acciones propias de la Sociedad dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.915.908	64.494	7.943.007	64.745
Contratos liquidez	302.462	1.880	229.500	1.912
Saldo final	8.218.370	66.374	8.172.507	66.657

13.3.1 Valores propios – Tramo libre

El número de acciones propias de la Sociedad dominante en autocartera y su coste de adquisición es el siguiente:

	Nota	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		7.943.007	64.745	3.131.110	22.546
Plan de recompra 2021		–	–	5.000.000	43.439
Entrega de acciones plan incentivos	20	(27.099)	(251)	(296.337)	(2.134)
Otras adquisiciones		–	–	108.234	894
Saldo final		7.915.908	64.494	7.943.007	64.745

Planes de recompra de acciones de la Sociedad dominante

Con fecha 13 de julio de 2021 la Sociedad dominante acordó llevar a cabo un programa de recompra de acciones propias. El número máximo de acciones a adquirir ascendía a 5.000.000, equivalentes 0,93% del capital social de la Sociedad dominante a dicha fecha. Con fecha 16 de noviembre de 2021 la Sociedad dominante dio por finalizado el plan de recompra de acciones.

13.3.2 Valores propios – Contratos de liquidez

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

El número de acciones propias de la Sociedad dominante incluidas en el contrato de liquidez y su coste de adquisición es el siguiente:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	229.500	1.912	229.500	1.894
Contrato liquidez de fecha 11 de julio de 2017				
Gastos	–	–	–	18
Contrato liquidez de fecha 4 de enero de 2022				
Compra	17.945.849	116.688	–	–
Venta	(17.872.887)	(116.720)	–	–
Saldo final	302.462	1.880	229.500	1.912

Con fecha 11 de julio de 2017, la Sociedad dominante suscribió un contrato de liquidez con el objeto de favorecer la liquidez de las transacciones y la regularidad de la cotización de sus acciones al amparo de la Circular 1/2017, de 26 de abril, de la CNMV.

Con fecha 4 de enero de 2022, la Sociedad dominante ha comunicado la resolución de dicho contrato y ha sido sustituido por uno nuevo firmado con Banco Sabadell, S.A. La vigencia del contrato es de 12 meses, prorrogables.

13.4 Otras reservas

La tabla siguiente muestra un detalle de la partida del estado de situación financiera consolidado "Otras reservas" y los movimientos en estas reservas durante el ejercicio:

Miles de euros	Nota	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	Total
A 31 de diciembre de 2020		54.767	141.973	(19.457)	12.410	55.195	244.888
Revalorización – bruto		–	–	45.697	–	–	45.697
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	–
Participación no dominante en revalorización – bruto		–	–	(114)	–	–	(114)
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	–
Reclasificación a resultados – bruto		–	–	(8.977)	–	–	(8.977)
Participación no dominante en reclasificación a resultados – bruto		–	–	1	–	–	1
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	–
Otro resultado global		–	–	36.607	–	–	36.607
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		–	–	–	(1.094)	–	(1.094)
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	–	–	–	1.463	–	1.463
Transacciones con participaciones no dominantes		–	–	(28)	–	(42.438)	(42.466)
A 31 de diciembre de 2021		54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398

Miles de euros	Nota	Reserva legal	Otras reservas	Valoración de instrumentos financieros de cobertura	Pagos basados acciones	Transacciones con participaciones no dominantes	Total
A 31 de diciembre de 2021		54.767	141.973	17.122	12.779	12.757	239.398
Revalorización – bruto		–	–	279.650	–	–	279.650
Impuesto diferido		–	–	(452)	–	–	(452)
Participación no dominante en revalorización – bruto		–	–	(1.117)	–	–	(1.117)
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	–
Reclasificación a resultados – bruto		–	–	(2.124)	–	–	(2.124)
Participación no dominante en reclasificación a resultados – bruto		–	–	36	–	–	36
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	–
Otro resultado global		–	–	275.993	–	–	275.993
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		3.873	–	–	–	–	3.873
<i>Transacciones con propietarios en su calidad de tales:</i>							
Pagos basados en acciones	20	–	–	–	4.710	361	5.071
Transacciones con participaciones no dominantes		–	–	–	–	(687)	(687)
A 31 de diciembre de 2022		58.640	141.973	293.115	17.489	12.431	523.648

13.4.1 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.

Con fecha 21 de junio de 2022 se celebró la Junta General de Accionistas dónde se aprobó dotar a la reserva legal 3.873 miles de euros del resultado del ejercicio 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la reserva legal no está totalmente constituida.

13.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas indisponibles. Adicionalmente, esta partida incluye la reserva de fusión generada por las operaciones realizadas en 2019, por importe de 27.466 miles de euros de saldo deudor.

13.5 Ganancias acumuladas

Los movimientos en las ganancias acumuladas son los siguientes:

Miles de euros	Nota	2022	2021
Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior		2.892.540	2.418.533
Beneficio neto del ejercicio	5	7.979	473.842
Dotación a la reserva legal	13.4.1	(3.873)	–
Traspaso a/desde otras reservas		–	1.094
<i>Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:</i>			
Aumentos de capital		–	(1.223)
Resultados por operaciones con acciones propias		(789)	125
Dividendos		(34.855)	–
Otras ganancias/(pérdidas)		373	169
Saldo a 31 de diciembre		2.861.375	2.892.540

Los resultados por operaciones con acciones propias corresponden a las entregas de acciones propias a los beneficiarios del plan de incentivos a largo plazo (Nota 20.1), calculados como la diferencia entre el valor contable de las acciones entregadas y el importe de la obligación asumida por la Sociedad dominante (Nota 4.11), así como por operaciones llevadas a cabo por el intermediario financiero al amparo del contrato de liquidez.

13.6 Participaciones no dominantes

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

Miles de euros	Inmocol Torre Europa, S.A.	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2020	11.447	309	1.416.473	4.387	1.432.616
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	275	(59)	92.871	(22)	93.065
Dividendos y otros	–	–	(27.712)	–	(27.712)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	–	(250)	(312.177)	–	(312.427)
Instrumentos financieros de cobertura	–	–	113	–	113
Saldo a 31 de diciembre de 2021	11.722	–	1.169.568	4.365	1.185.655
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	1.107	–	40.584	(52)	41.639
Dividendos y otros	–	–	(40.863)	–	(40.863)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	–	–	–	(4.313)	(4.313)
Instrumentos financieros de cobertura	678	–	403	–	1.081
Saldo a 31 de diciembre de 2022	13.507	–	1.169.692	–	1.183.199

El detalle de los conceptos incluidos en la partida “Dividendos y otros” se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(3.007)	(17.829)
Dividendo pagado por las sociedades dependientes del subgrupo SFL a participaciones no dominantes	(37.931)	(9.944)
Otros	75	61
Total	(40.863)	(27.712)

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- > SFL mantenía sendos acuerdos de accionistas en las sociedades SCI Washington y Parholding, en las que SFL poseía el 66% y el 50% de su capital social, respectivamente.
- > Como consecuencia de las operaciones realizadas por el Grupo durante el ejercicio 2021 descritas en la Nota 2.6, SFL adquirió las participaciones no dominantes existentes en dichas sociedades, con lo que los pactos anteriores quedaron sin efecto, a cambio del 49% de las sociedades SCI Paul Cézanne, SCI 103 Grenelle, SAS Cloud y SAS Champs-Élysées, para las que la sociedad SFL y Prédica firmaron un nuevo acuerdo de accionistas.
- > SFL mantiene las sociedades dependientes anteriores participadas al 51%. En base al pacto de accionistas, en el que se cumplen las condiciones para calificar dichas participaciones como de control (las decisiones que afectan de forma más relevantes a las sociedades están controladas por SFL), SFL tiene el control exclusivo de las cuatro sociedades. En consecuencia, el Grupo ha consolidado las cuatro sociedades dependientes por integración global.

13.6.1 Información financiera resumida de las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes

En la siguiente tabla se muestra la información financiera resumida para las principales sociedades dependientes con participaciones no dominantes:

Miles de euros									
Sociedad dependiente	% no dominante	Activo no corriente	Activo corriente	Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Ingresos ordinarios	Resultado del ejercicio	Resultado global total	Flujos de efectivo
Grupo SFL	1,7%	8.159.380	168.614	2.323.226	528.333	204.517	181.616	206.102	(45.448)
Inmocol Torre Europa (*)	50%	39.429	5.316	20.697	1.266	–	(156)	(156)	3.630

(*) En virtud del pacto con accionistas firmado entre las partes.

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

El detalle de estos epígrafes del estado de situación financiera consolidado por tipo de deuda y vencimientos es el siguiente:

▼ 31 de diciembre de 2022

Miles de euros	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	-	-	-	-	420.000	-	420.000	420.000
Financiación sindicada	-	100.000	-	-	-	-	100.000	100.000
Intereses	2.354	-	-	-	-	-	-	2.354
Gastos formalización deudas	(2.688)	(2.544)	(2.164)	(2.016)	(1.554)	-	(8.278)	(10.966)
Total deudas con entidades de crédito	(334)	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	-	511.722	511.388
Otros pasivos financieros	2.473	-	-	-	-	-	-	2.473
Total otros pasivos financieros	2.473	-	-	-	-	-	-	2.473
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	2.139	97.456	(2.164)	(2.016)	418.446	-	511.722	513.861
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	-	187.200	1.000.000	700.000	599.000	2.024.000	4.510.200	4.510.200
Intereses	26.957	-	-	-	-	-	-	26.957
Gastos formalización deudas	(9.463)	(9.419)	(8.607)	(7.150)	(5.667)	(3.460)	(34.303)	(43.766)
Total emisión de obligaciones y valores similares	17.494	177.781	991.393	692.850	593.333	2.020.540	4.475.897	4.493.391
Emisión de pagarés	409.000	-	-	-	-	-	-	409.000
Total emisión de pagarés	409.000	-	-	-	-	-	-	409.000
Total	428.633	275.237	989.229	690.834	1.011.779	2.020.540	4.987.619	5.416.252

▼ 31 de diciembre de 2021

Miles de euros	Corriente					No corriente		Total
	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	
Deudas con entidades de crédito:								
Préstamos	–	75.700	–	–	–	–	75.700	75.700
Intereses	702	–	–	–	–	–	–	702
Gastos formalización deudas	(2.047)	(1.985)	(1.575)	(921)	(77)	–	(4.558)	(6.605)
Total deudas con entidades de crédito	(1.345)	73.715	(1.575)	(921)	(77)	–	71.142	69.797
Otros pasivos financieros	2.474	–	–	–	–	–	–	2.474
Total otros pasivos financieros	2.474	–	–	–	–	–	–	2.474
Total deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.129	73.715	(1.575)	(921)	(77)	–	71.142	72.271
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	289.600	–	187.200	1.000.000	700.000	2.425.000	4.312.200	4.601.800
Intereses	25.467	–	–	–	–	–	–	25.467
Gastos formalización deudas	(6.362)	(6.134)	(6.090)	(5.277)	(3.820)	(5.922)	(27.243)	(33.605)
Total emisión de obligaciones y valores similares	308.705	(6.134)	181.110	994.723	696.180	2.419.078	4.284.957	4.593.662
Emisión de pagarés	257.000	–	–	–	–	–	–	257.000
Total emisión de pagarés	257.000	–	–	–	–	–	–	257.000
Total	566.834	67.581	179.535	993.802	696.103	2.419.078	4.356.099	4.922.933

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2022, surgidos de flujos de efectivo, se presentan en la siguiente tabla:

Miles de euros	31 de diciembre de 2021	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2022
Préstamos	75.700	344.300	420.000
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	–	75.700	75.700
Financiación sindicada	–	100.000	100.000
Emisión de pagarés	257.000	152.000	409.000
Emisiones de bonos	4.601.800	(91.600)	4.510.200
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	4.934.500	580.400	5.514.900
Efectivo y medios equivalentes	(218.942)	58.985	(159.957)
Endeudamiento financiero neto	4.715.558	639.385	5.354.943

En el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha reclasificado un préstamo con garantía hipotecaria por importe de 75.700 miles de euros al epígrafe de “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta” (Nota 23).

14.1 Emisiones de obligaciones simples de la Sociedad dominante

El detalle de las emisiones de obligaciones simples realizadas por la Sociedad dominante es el siguiente:

Miles de euros

Fecha de la emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
28-10-16	8 años	10-2024	1,450%	600.000	187.200	187.200
10-11-16	10 años	11-2026	1,875%	50.000	50.000	50.000
28-11-17	8 años	11-2025	1,625%	500.000	500.000	500.000
28-11-17	12 años	11-2029	2,500%	300.000	300.000	300.000
17-04-18	8 años	04-2026	2,000%	650.000	650.000	650.000
14-10-20	8 años	10-2028	1,350%	500.000	500.000	500.000
22-06-21	8 años	06-2029	0,750%	625.000	625.000	625.000
Total emisiones					2.812.200	2.812.200

Durante el mes de febrero la Sociedad dominante ha convertido la totalidad de sus obligaciones en circulación en “bonos verdes”, al amparo de un marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) cuyos pilares son la eficiencia energética y la prevención y la reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo. Dicha conversión fue aprobada por los bonistas tras aceptar la solicitud de consentimiento lanzada para cada serie de bonos de acuerdo con los respectivos términos y condiciones de cada emisión.

Las emisiones de obligaciones de fecha de emisión 14-10-20 y 22-06-21 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (AIAF Fixed Income Securities Market) de la Bolsa de Madrid (CNMV) y el resto de las emisiones de obligaciones en el mercado regulado (Main Securities Market) de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange).

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.440.714 y 2.928.360 miles de euros, respectivamente.

14.1.1 Programa *European Medium Term Note*

Con fecha 5 de octubre de 2016 la Sociedad dominante registró en la bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) un programa EMTN (*European Medium Term Note*) por importe de 3.000.000 miles de euros, ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, con una vigencia de 12 meses. Con fecha 8 de junio de 2022, la CNMV ha aprobado la inscripción de la renovación del programa en los registros oficiales del Folleto de Base de Renta Fija (*Euro Medium Term Note Programme*) de la Sociedad dominante.

14.1.2 Cumplimiento de ratios financieras

Las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de determinadas ratios financieras. En virtud de dichas ratios, el valor del activo no garantizado de Grupo del estado de situación financiera consolidado, a cada una de las fechas anteriormente mencionadas, tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 se cumplen las citadas ratios.

14.2 Emisión de obligaciones simples de SFL

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

Miles de euros

Fecha de emisión	Duración	Vencimiento	Cupón fijo pagadero anualmente	Importe de la emisión	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
16-11-15	7 años	11-2022	2,250%	500.000	–	289.600
29-05-18	7 años	05-2025	1,500%	500.000	500.000	500.000
05-06-20	7 años	06-2027	1,500%	599.000	599.000	500.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	500.000
Total emisiones					1.698.000	1.789.600

En abril y junio de 2022, SFL ha formalizado dos ampliaciones (TAP) sobre sus obligaciones con vencimiento 2028 y 2027, respectivamente, por importe de 99.000 miles de euros de cada una de ellas.

En el mes de septiembre de 2022, se ha amortizado anticipadamente la totalidad del saldo vivo de la emisión de obligación de fecha 16-11-15, por importe de 289.600 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.470.152 y 1.836.854 miles de euros, respectivamente.

14.3 Emisión de pagarés de la Sociedad dominante

La sociedad dominante registró en la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) en el mes de diciembre 2018, un programa de papel comercial (*European Commercial Paper*) por un límite máximo de 300.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, ampliado posteriormente a 500.000 miles de euros. Dicho programa ha sido renovado el 22 de septiembre del 2022. A 31 de diciembre de 2022 no hay emisiones (140.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

14.4 Emisión de pagarés de SFL

SFL registró en el mes de septiembre de 2018, un programa de emisión de pagarés (NEU CP) por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo. Dicho programa ha sido renovado en el mes de mayo del 2022. A 31 de diciembre de 2022 las emisiones vigentes ascienden a 409.000 miles de euros (117.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

14.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	11-2027	1.000.000	–	1.000.000	–
Total financiación sindicada Sociedad dominante		1.000.000	–	1.000.000	–

Con fecha noviembre de 2022 se ha ampliado el vencimiento de la línea de crédito hasta noviembre del 2027. Dicha línea tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia GRESB.

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

14.5.1 Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad dominante cumple con todas las ratios financieras.

14.6 Financiación sindicada de SFL

El detalle de la financiación sindicada de SFL se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Vencimiento	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Póliza de crédito	06-2024	390.000	100.000	390.000	–
Total financiación sindicada SFL		390.000	100.000	390.000	–

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

14.6.1 Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

14.7 Préstamos con garantía hipotecaria

El detalle del préstamo con garantía hipotecaria que mantiene el Grupo se presenta en la tabla siguiente:

Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo
Inversiones inmobiliarias	9.5	–	–	75.700	170.400
Total préstamos con garantía hipotecaria		–	–	75.700	170.400

La Sociedad dominante mantiene un “préstamo sostenible” por importe de 75.700 miles de euros, cuyo margen variará según el *rating* que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

Dicho préstamo ha sido reclasificado en el ejercicio 2022 al epígrafe de “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidada (Nota 23).

14.7.1 Cumplimiento de ratios financieras

El préstamo con garantía hipotecaria del Grupo está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Grupo cumple las ratios financieras exigidas.

14.8 Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos sin garantía hipotecaria. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
			Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
CADIF	SFL	06.2025	175.000	–	175.000	–
BECM	SFL	07.2027	200.000	–	150.000	–
Banque Postale	SFL	06.2024	75.000	–	75.000	–
BNP Paribas	SFL	05.2025	150.000	–	150.000	–
Société Générale	SFL	10.2025	100.000	–	100.000	–
Intesa Sanpaolo	SFL	12.2027	100.000	–	100.000	–
Caixabank	SFL	03.2027	100.000	–	–	–
Sabadell	SFL	11.2027	50.000	–	–	–
Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)			950.000	–	750.000	–
BBVA	Colonial	04.2027	100.000	100.000	–	–
BNP Term Loan	SFL	12.2027	300.000	300.000	–	–
Bankinter	Inmocol	02.2027	20.000	20.000	–	–
Otros préstamos			420.000	420.000	–	–
Total préstamos			1.370.000	420.000	750.000	–

Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

En el ejercicio 2022, SFL ha incrementado el límite del préstamo BECM en 50.000 miles de euros y ha extendido el vencimiento en 4 años más hasta julio 2027. Asimismo, se han extendido el vencimiento del préstamo de CADIF en 2 años y el de Sanpaolo en 1 año más, hasta situarlos en 2025 y 2027, respectivamente.

En el mes de marzo 2022, SFL ha firmado un nuevo préstamo bilateral formato RCF con Caixabank por un límite de 100.000 miles de euros y vencimiento en 2027. Adicionalmente, en noviembre de 2022, SFL ha firmado otro préstamo bilateral formato RCF con el Banco Sabadell de límite 50.000 miles de euros y vencimiento 2027. A fecha de cierre del ejercicio ambos préstamos estaban disponibles en su totalidad.

Otros préstamos

En el mes de febrero 2022, la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. ha firmado un nuevo préstamo bilateral con la entidad financiera Bankinter por importe de 20.000 miles de euros, así como un nuevo instrumento financiero derivado de cobertura para cubrir dicho pasivo, con la entidad Société Générale (Nota 15).

En abril de 2022, la Sociedad dominante ha firmado un nuevo préstamo bilateral por importe de 100.000 miles de euros con vencimiento 2027. Dicho préstamo tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado al *rating* que la Sociedad dominante obtenga en materia ESG (medio ambiente, social y gobierno corporativo) por parte de la Agencia de sostenibilidad GRESB.

En diciembre 2022, SFL ha firmado un préstamo en formato (Term Loan) con diferentes entidades bancarias por un límite de 300.000 miles de euros y vencimiento 2027, prorrogable anualmente durante 2 años hasta 2029. Dicho préstamo está dispuesto en su totalidad a cierre del ejercicio.

14.8.1 Cumplimiento de ratios financieras

Todos los préstamos de SFL están sujetos al cumplimiento de determinadas ratios financieras, con periodicidad semestral. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2022 el préstamo de la Sociedad dominante cumple con las ratios financieras previstas en su contrato de financiación.

14.9 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2022, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 8.883 miles de euros (8.845 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Del total de avales entregados, la principal garantía concedida, por importe de 4.804 miles de euros, corresponde a compromisos adquiridos por la sociedad Asentia. En este sentido, la Sociedad dominante y la sociedad Asentia 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.

14.10 Efectivo y medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 159.957 y 218.942 miles de euros, respectivamente, de los cuales, 1.382 miles de euros son de uso restringido o se encontraban pignorados a 31 de diciembre de 2022 (2021: 1.777 miles de euros).

14.11 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2022 y 2021 en el estado de resultado consolidado 8.636 y 6.292 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 19.8).

14.12 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2022 ha sido del 1,44% (1,73% en 2021) o del 1,73% incorporando la periodificación de comisiones (2,04% en 2021). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2022 (*spot*) es del 1,71% (1,40% a 31 de diciembre de 2021).

El importe de los intereses devengados pendientes de pago registrado en el estado de situación financiera consolidado asciende a:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Obligaciones	26.957	25.467
Deudas con entidades de crédito	2.354	702
Total	29.311	26.169

14.13 Gestión del capital y política de gestión de riesgos

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

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

14.14 Política de gestión de riesgos financieros

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

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

Para conseguir este objetivo se contratan, si es preciso, instrumentos de cobertura de tipo de interés para cubrir las posibles oscilaciones del coste financiero. La política del Grupo es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la normativa

contable para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el otro resultado consolidado del Grupo. A 31 de diciembre de 2022, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda del Grupo, se sitúa en el 96% (a 31 de diciembre de 2021 era del 95%).

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

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

Eventualmente pueden producirse excesos de tesorería que permiten tener líneas de crédito sin disponer o bien depósitos de máxima liquidez y sin riesgo. A 31 de diciembre de 2022 el Grupo dispone de suficientes líneas de financiación para atender sus vencimientos a corto plazo. El Grupo no contrata productos financieros de alto riesgo como método para invertir las puntas de tesorería.

Riesgos de contraparte: el Grupo mitiga este riesgo efectuando las operaciones financieras con instituciones de primer nivel, así como accediendo al mercado de deuda mediante emisiones de bonos.

Riesgo de crédito: el Grupo 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.

15. Instrumentos financieros derivados

En la siguiente tabla se detallan los instrumentos financieros y el valor razonable de cada uno de ellos:

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo) (*)
Coberturas de flujos de efectivo						
CAP	SFL	CIC	2,0000%	2023	100.000	13
Swap	SFL	CIC	2,6250%	2027	100.000	1.762
Swap	SFL	Société Générale	2,4920%	2029	100.000	3.162
Swap	SFL	CIC	2,4240%	2029	100.000	3.603
Swap	SFL	CADIF	2,4925%	2029	200.000	6.322
Swap	Inmocol	Société Générale	0,8400%	2027	20.000	1.829
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	5.841
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	35.010
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2029	173.000	18.510
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2029	165.700	17.752
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2029	168.050	17.979
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2030	747.500	76.868
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2032	173.500	16.035
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2032	173.300	16.059
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2033	213.500	19.140
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2033	213.350	19.188
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2033	102.750	8.982
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2033	101.470	8.974
Total a 31 de diciembre de 2022					3.027.120	277.029

(*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)
Coberturas de flujos de efectivo						
Collar	SFL	Société Générale	-0,11%/-0,60%	2026	100.000	1.671
Collar	SFL	CIC	-0,25%/-0,52%	2027	100.000	2.453
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	Colonial	Natwest	0,3460%	2033	25.000	501
Swap	Colonial	Natwest	0,3490%	2033	150.000	2.966
Swap	Colonial	CA-CIB	0,5730%	2034	85.000	561
Swap	Colonial	BBVA	0,5673%	2034	82.500	623
Swap	Colonial	CaixaBank	0,5695%	2034	82.500	551
Swap	Colonial	Société Générale	0,6190%	2035	375.000	1.933
Swap	Colonial	Société Générale	0,7075%	2034	125.000	675
Swap	Colonial	Natixis	0,7040%	2034	125.000	704
Swap	Colonial	Société Générale	0,7600%	2035	156.250	761
Swap	Colonial	Natixis	0,7570%	2035	156.250	794
Swap	Colonial	JP Morgan	0,8000%	2035	75.000	251
Swap	Colonial	Natixis	0,7900%	2035	75.000	331
Total a 31 de diciembre de 2021					1.712.500	14.775

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, SFL ha cancelado los dos instrumentos derivados que tenía contratados por importe nominal de 200.000 miles de euros. El importe registrado directamente en el patrimonio neto asociado a dichos instrumentos, que ascendía a 15.295 miles de euros, se imputará en el estado de resultado consolidado a lo largo de la vida útil de las nuevas obligaciones emitidas (TAP) por SFL (Nota 14.2).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha cancelado instrumentos de cobertura forward starting por un importe nominal de 1.337.500 miles de euros, con vencimiento 2034 y 2035 (y plazo inicial de 7 y 10 años). La Sociedad dominante aplicaba la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos en base a transacciones previstas de emisión de deuda futura. Dado que las transacciones previstas siguen siendo probables, la Sociedad dominante ha mantenido en el patrimonio neto el importe registrado por el cambio de valor de mercado de dichas coberturas hasta el momento de la cancelación (185.752 miles de euros). Dicho importe será reciclado al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas. Dichas cancelaciones han supuesto un coste registrado en la cuenta de resultados por importe de 1.992 miles de euros. En paralelo, la Sociedad dominante ha contratado nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros y vencimiento en 2029, 2030, 2032 y 2033 (todos con un plazo de 5 años).

Adicionalmente, SFL ha contratado cinco coberturas de flujos de efectivo por un total de 600.000 miles de euros con CIC, Société Generale y CADIF, con vencimiento 2023, 2027 y 2029. Dichas coberturas tienen un tipo promedio del 2,42%.

El impacto en el estado de resultado consolidado de la contabilización de los instrumentos financieros derivados para los ejercicios 2022 y 2021 se muestra en la siguiente tabla:

Miles de euros	Nota	2022	2021
Ingresos por instrumentos financieros derivados		-	8.912
Gastos por instrumentos financieros derivados		(1.992)	(128)
Gasto neto por instrumentos financieros derivados	19.8	(1.992)	8.784

15.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2022, el impacto acumulado reconocido directamente en el patrimonio neto del estado de situación financiera consolidado por la contabilización de cobertura ha ascendido a un saldo acreedor de 293.115 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2021, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 17.122 miles de euros (Nota 13.4).

15.2 Valor razonable de los instrumentos financieros derivados

El valor razonable de los instrumentos financieros derivados ha sido calculado en base a una actualización de flujos de caja futuros estimados en base a una curva de tipos de interés y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2022, usando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

Variaciones de +/- 25 puntos básicos en la curva de los tipos de interés obtienen un efecto sobre el valor razonable de los instrumentos financieros derivados de 32.814 y -27.361 miles de euros, respectivamente.

16. 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	Nota	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		42.533	–	41.992	–
Acreedores por compra de inmuebles		34.991	–	35.445	–
Anticipos	11	59.956	–	31.282	28.287
Fianzas y depósitos recibidos		4.005	80.562	3.434	59.322
Deudas con la Seguridad Social		2.885	–	3.170	–
Ingresos anticipados		2.187	–	1.952	–
Otros acreedores y pasivos		22.397	359	18.533	566
Total		168.954	80.921	135.808	88.175

16.1 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Recoge, principalmente, los importes pendientes de pago por las compras comerciales realizadas por el Grupo, y sus costes relacionados.

16.2 Acreedores por compra de inmuebles

Recoge las deudas derivadas de adquisiciones de participaciones y/o inmuebles. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 el importe recogido en esta partida corresponde, fundamentalmente, pagos por obras de rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de SFL. El efecto de la actualización de los pagos aplazados no es significativo.

16.3 Anticipos de clientes

Los anticipos no corrientes recogen, principalmente, la cantidad de 28.287 miles de euros a cuenta del precio del activo que está promoviendo el Grupo según el contrato de compraventa sujeto a condiciones suspensivas firmado por la Sociedad dominante y un tercero (Nota 11), así como los importes cobrados anticipadamente por parte de los clientes de SFL por importe de 31.360 miles de euros.

16.4 Fianzas y depósitos recibidos

Recoge, fundamentalmente, los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

16.5 Ingresos anticipados

Recoge el importe de las cantidades recibidas por SFL en concepto de derechos de entrada, que corresponden a cantidades facturadas por arrendatarios para la reserva de un espacio singular, y que se reconocen como ingreso de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento correspondiente.

16.6 Período medio de pago a proveedores y acreedores comerciales

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

	2022	2021
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	41	29
Ratio de operaciones pagadas	41	28
Ratio de operaciones pendientes de pago	43	43
	Importe (Miles de euros)	
Total pagos realizados	178.185	
Total número de facturas pagadas	29.008	
Total pagos pendientes	10.230	
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal	145.671	
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal sobre el total de pagos realizados	82,00%	
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal	26.732	
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal sobre el total de facturas pagadas	92,00%	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que se incluyen los datos relativos a determinadas partidas de los "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del estado de situación financiera consolidado.

Con fecha 26 de julio de 2013 entró en vigor la Ley 11/2013 de medidas de apoyo al emprendedor, de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004, de 29 de diciembre). Esta modificación establece que el período 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.

17. Provisiones y activos y pasivos contingentes

El movimiento 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	No corrientes	Corrientes
	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial	1.877	3.661
Dotaciones	1.193	380
Dotaciones contra patrimonio neto	(383)	–
Otros retiros	(6)	(960)
Aplicación	(12)	–
Traspaso	(1.114)	1.114
Saldo final	1.555	4.195

17.1 Provisiones no corrientes

17.1.1 Provisión personal

Incluye los importes correspondientes a las indemnizaciones por jubilación y a las gratificaciones por antigüedad correspondientes a empleados de SFL (Nota 4.11) por importe de 1.036 miles de euros a 31 de diciembre de 2022 (1.346 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

17.2 Provisiones corrientes

Las provisiones corrientes recogen una estimación de diversos riesgos futuros de la Sociedad dominante.

18. Situación fiscal

18.1 Opción por el Régimen Fiscal SOCIMI y SIIC

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI (Nota 1). SFL está acogida desde el 1 de enero de 2003 al régimen fiscal francés aplicable a las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (en adelante régimen SIIC).

18.2 Saldos mantenidos con las administraciones públicas

El detalle de los epígrafes “Activos por impuestos” y “Activos por impuestos diferidos y no corrientes” del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

Miles de euros	Nota	Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		9	5	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		606	519	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA		18.621	23.033	–	–
Activos por impuestos diferidos	18.5	–	–	510	696
Total		19.236	23.557	510	696

El detalle de los epígrafes “Pasivos por impuestos” y “Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes” del estado de situación financiera consolidado es el siguiente:

Miles de euros	Nota	Corriente		No corriente	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		374	938	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		3.327	3.324	–	–
Hacienda Pública, acreedora por IVA		7.720	5.274	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	18.6	–	–	348.156	360.109
Total		11.421	9.536	348.156	360.109

18.3 Conciliación del resultado por impuesto sobre las ganancias

La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades, con entrada en vigor el 1 de enero del 2015, estableció en su artículo 29 que el tipo general de gravamen para los contribuyentes pasaba al 25 por ciento.

El citado real decreto-Ley también estableció la limitación a la compensación de bases imponibles negativas en un 25% de la base imponible, previa a dicha compensación, para sociedades con cifra de negocio igual o superior a 60 millones de euros.

Con fecha 30 de junio de 2017, la Sociedad dominante optó por el régimen fiscal SOCIMI, siendo este aplicable con efectos 1 de enero de 2017 (Nota 1). Tras la opción por el régimen SOCIMI, los resultados derivados de la actividad SOCIMI pasan a tributar a tipo 0% siempre que se cumplan los requisitos para ello (Nota 4.14).

El detalle del epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” del estado de resultado consolidado es el siguiente:

Miles de euros	2022	2021
Gasto por impuesto sobre las ganancias	(3.647)	(2.750)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	13.208	7.594
Otros componentes no principales	(1.935)	(1.311)
Impuesto sobre las ganancias	7.626	3.533

18.4 Conciliación entre gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar “prima facie”

Miles de euros	2022	2021
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	41.992	563.374
	41.992	563.374
Impuesto al tipo impositivo en España del 25%	(10.498)	(144.144)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	4.127	118.650
Deterioro del fondo de comercio	–	3
Otros ajustes	(2.198)	13.074
Subtotal	(8.569)	(12.417)
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	19.921	15.674
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(971)	(962)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	1	258
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	773	–
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	(637)	–
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	(2.892)	980
Gasto por impuesto sobre las ganancias	7.626	3.533

18.5 Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

Miles de euros	Nota	Registrados contablemente			
		31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
Por arrendamientos	7.2	528	–	(239)	289
Otros		168	53	–	221
Total		696	53	(239)	510

18.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

El Impuesto de Sociedades vigente en España 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.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2022 ascienden a 5.384.125 miles de euros.

18.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2022 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 8.085 miles de euros no activadas.

18.6 Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de los pasivos por impuestos diferidos junto con sus movimientos se detalla en los siguientes cuadros:

Miles de euros	31 de diciembre de 2021	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2022
Revalorización de activos	355.224	(12.057)	(161)	343.006
Revalorización de activos – España	144.559	(4.886)	(161)	139.512
Revalorización de activos – Francia	210.665	(7.171)	–	203.494
Diferimiento por reinversión	4.409	(187)	–	4.222
Instrumentos de cobertura	–	452	–	452
Otros	476	–	–	476
Total	360.109	(11.792)	(161)	348.156

18.6.1 Diferido de pasivo por revalorización de activos

Corresponden, fundamentalmente, a la diferencia entre el coste contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su coste fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles).

Revalorización de activos – España

Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo situadas en España, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que se aplicaría a cada una de las sociedades teniendo en cuenta la normativa aplicable y la existencia de los créditos fiscales no registrados.

Tras la adopción del régimen fiscal SOCIMI durante el ejercicio 2017, los movimientos en los impuestos diferidos registrados que corresponden fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Inmocol Torre Europa, S.A para el ejercicio 2022 (Wittywood, S.L. e Inmocol Torre Europa, S.A. para el ejercicio 2021), participada íntegramente por la Sociedad dominante, se registraron a una tasa efectiva del 18,75% (tipo impositivo del 25% con un límite a la compensación de bases imponibles negativas del 25%). En consecuencia, en el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 46.403 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas (diferencia entre el tipo impositivo del 25% y la tasa efectiva de liquidación aplicada del 18,75%).

Revalorización de activos – Francia

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 4.14), por lo que no generarán impuesto adicional en el momento de su transmisión. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, únicamente quedaban fuera de dicho régimen fiscal los activos de las sociedades integrantes del subgrupo Parholding.

18.7 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

El Grupo tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación en España y Francia, excepto para el impuesto de sociedades de las sociedades españolas con bases imponibles negativas pendientes de compensar o deducciones pendientes de aplicar, en cuyo caso el periodo de comprobación se extiende a 10 ejercicios.

Con fecha 2 de noviembre de 2022 se ha comunicado a la Sociedad dominante el inicio de actuaciones inspectoras de comprobación e investigación con carácter general para el impuesto sobre sociedades de los ejercicios 2018 a 2021, y para el impuesto sobre el valor añadido, las retenciones a cuenta de no residentes y retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, profesionales y actividades económicas del periodo octubre 2018-diciembre 2021.

No se espera que se devenguen pasivos adicionales de consideración para el Grupo como consecuencia de una eventual inspección.

18.8 Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI, Ley 11/2009, modificada por la Ley 16/2012

Las exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI de la Sociedad dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

18.9 Adhesión al código de buenas prácticas tributarias

Con fecha 10 de diciembre de 2015, el consejo de administración de la Sociedad dominante, acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias ("CBPT" en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2021, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributarias, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra, básicamente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París. El importe neto de la cifra de negocio y su distribución por segmentos geográficos se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de euros	2022	2021
Barcelona	44.569	41.793
Madrid	98.201	89.899
Resto España	–	1.672
París	204.517	174.634
Total patrimonio (negocio tradicional)	347.287	307.998
Total negocio flexible	14.326	8.721
Total importe neto de la cifra de negocios	361.613	316.719

Los ingresos de los ejercicios 2022 y 2021 incluyen el efecto de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.15). Asimismo, incluye la periodificación de las cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada (Nota 16.5). A 31 de diciembre de 2022, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 25.493 miles de euros (para el ejercicio 2021 supuso una disminución de 6.500 miles de euros).

El importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente es el siguiente:

Miles de euros	Valor Nominal (*)	
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
<i>Menos de un año</i>	360.423	314.513
España	132.192	126.807
Francia	228.231	187.706
<i>Entre uno y cinco años</i>	901.344	698.233
España	220.234	187.602
Francia	681.110	510.631
<i>Más de cinco años</i>	689.312	501.738
España	40.323	26.019
Francia	648.989	475.719
Total	1.951.079	1.514.484
<i>España</i>	392.749	340.428
<i>Francia</i>	1.558.330	1.174.056

(*) Valor nominal sin tener en cuenta el efecto de los incentivos al alquiler.

19.2 Otros ingresos de explotación

Corresponden, fundamentalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2022 y 2021 su importe se sitúa en 9.304 y 5.330 miles de euros, respectivamente.

19.3 Gastos de personal

El epígrafe “Gastos de personal” del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2022	2021
Sueldos y salarios	19.017	25.904
Indemnizaciones	4.790	903
Seguridad Social a cargo de la Empresa	6.252	6.757
Otros gastos sociales	7.388	4.761
Aportaciones a planes de prestación definida	217	288
Reasignación interna	(1.445)	(1.236)
Total Gastos personal	36.219	37.377
<i>España</i>	17.836	14.638
<i>Francia</i>	18.383	22.739

Dentro de la partida de “Sueldos y salarios” del ejercicio 2021 se incluían el devengo, según la normativa laboral francesa vigente, de una retribución extraordinaria de ciertos empleados de la sociedad dependiente SFL derivada de las operaciones extraordinarias realizadas durante el ejercicio 2021 (ventas de inversiones inmobiliarias y participaciones no dominantes) por importe de 8.128 miles de euros.

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2022 derivada del coste del plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante (Nota 20.1) y del plan de opciones de SFL (Nota 20.2), por importe conjunto de 5.320 miles de euros (3.787 miles de euros en el ejercicio 2021).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2022 y 2021 ascienden a 7.388 y 4.761 miles de euros, respectivamente, y se reconocen dentro de la partida de "Seguridad Social a cargo de la empresa". Al cierre de ambos ejercicios, no existen cuantías pendientes de aportar al mencionado plan de pensiones.

El número de personas empleadas por el Grupo, así como el número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

▼ N° de empleados

	2022		2021		Media 2022		Media 2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	8	11	8	11	8	11	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	39	45	33	45	36	43	37	43
Administrativos	36	98	29	95	34	94	29	92
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas por género	91	152	78	149	86	146	82	145
Total personas empleadas del Grupo	243		227		232		227	

De total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 diciembre de 2022 es de 4 (2021: 1).

19.4 Otros gastos de explotación

El epígrafe "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado presenta la siguiente composición:

Miles de euros	2022	2021
Servicios exteriores y otros gastos	27.935	18.191
Tributos	27.363	25.914
Total Otros gastos de explotación	55.298	44.105

19.4.1 Variación neta de provisiones

El movimiento habido durante el ejercicio en las provisiones de explotación incluidas en servicios exteriores y otros gastos es el siguiente:

Miles de euros	2022	2021
Aplicación neta provisiones explotación	–	(526)
Dotación neta provisión insolvencias y otras	1.488	1.195
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones	(968)	(4.772)
Total Variación neta de provisiones	520	(4.103)

19.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos (Notas 9 y 23) del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

Miles de euros	España		Francia		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Precio de venta	56.624	85.597	26.872	264.000	83.496	349.597
Baja activo (Notas 9 y 23)	(49.650)	(84.678)	(27.035)	(262.684)	(76.685)	(347.362)
Baja carencias	(2)	(269)	–	71	(2)	(198)
Costes indirectos y otros	(594)	(2.019)	(277)	(1.279)	(871)	(3.298)
Resultado neto por venta de activos	6.378	(1.369)	(440)	108	5.938	(1.261)

19.6 Resultado por variación de valor de activos y por deterioro

El detalle de la naturaleza de los deterioros registrados en el epígrafe “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado se presenta en la siguiente tabla:

Miles de euros	Nota	2022	2021
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	40	269
Bajas sustitutivas	9	(697)	(1.281)
Activos por derechos de uso		26	–
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		(631)	(1.012)

19.7 Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

El desglose del resultado del epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de euros	Nota	2022	2021
Inversiones inmobiliarias	9	(147.493)	441.134
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	23	–	3.092
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		(147.493)	444.226
<i>España</i>		<i>(186.129)</i>	<i>189.049</i>
<i>Francia</i>		<i>38.636</i>	<i>255.177</i>

19.8 Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de euros	Nota	2022	2021
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		657	488
Ingresos por instrumentos financieros derivados	15	–	8.912
Total Ingresos Financieros		657	9.400
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(82.525)	(86.974)
Costes financieros capitalizados	9 y 11	9.407	12.404
Gastos financieros por actualización	7 y 18	(1.233)	(872)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(1.912)	(2.484)
Gastos financieros asociados recompra de obligaciones		–	(36.088)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	14.11	(8.636)	(6.292)
Gastos por instrumentos financieros derivados	15	(1.992)	(128)
Total Gastos financieros		(86.891)	(120.434)
Total Resultado Financiero (Pérdida)		(86.234)	(111.034)

19.8.1 Costes por intereses capitalizados

El detalle de los costes financieros capitalizados como más coste de las inversiones inmobiliarias y de las existencias se detalla en el siguiente cuadro:

Miles de euros	Nota	Capitalizado en el periodo		Tipo de interés medio
		Inversiones inmobiliarias	Existencias	
Ejercicio 2022				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	9	5.130	–	1,88%
Inmocol Torre Europa,S.A.	9	274	–	1,88%
Peñalvento,S.L	11	–	390	1,88%
Wittywood, S.L.	9	37	–	1,88%
Subgrupo SFL	9	3.576	–	1,13%
Total ejercicio 2022		9.017	390	
Ejercicio 2021				
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	9	5.879	–	2,28%
Peñalvento,S.L.	11	–	467	2,28%
Subgrupo SFL	9	6.058	–	1,45%
Total ejercicio 2021		11.937	467	

19.9 Transacciones con partes vinculadas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido transacciones con partes vinculadas.

19.10 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	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Sociedad						
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(134.719)	203.778	–	–	(134.719)	203.778
Subgrupo SFL	181.616	364.346	40.584	92.871	141.032	271.475
Inmocol Torre Europa, S.A.	2.213	550	1.107	275	1.106	275
Peñalvento, S.L.U.	(127)	(180)	–	–	(127)	(180)
Colonial Tramat, S.LU	1	–	–	–	1	–
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	1.151	(1.540)	–	(59)	1.151	(1.481)
Wittywood, S.L.	(517)	(44)	(52)	(22)	(465)	(22)
Inmocol One, S.A.	–	(1)	–	–	–	(1)
Inmocol Two, S.L.	–	(1)	–	–	–	(1)
Inmocol Three, S.L.	–	(1)	–	–	–	(1)
Total	49.618	566.907	41.639	93.065	7.979	473.842

20. Planes de opciones sobre acciones

20.1 Plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

20.1.1 Antiguo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

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.

El plan fue prorrogado en dos ocasiones, y ha quedado sin efecto tras la aprobación del nuevo plan.

Las acciones recibidas en ejecución de este plan no pueden 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.

Con fecha 24 de abril de 2021, la Sociedad dominante liquidó las obligaciones pendientes correspondientes al cumplimiento del plan, una vez el consejo de administración determinó el número de acciones a entregar a los beneficiarios del plan según el grado de cumplimiento de los indicadores del ejercicio 2021, el cual se situó en 296.337 acciones (Nota 13.3.1). Con dicha fecha, las acciones fueron entregadas a sus beneficiarios. De ellas, 131.861 acciones fueron entregadas a los miembros del consejo de administración y 164.476 a miembros de la alta dirección, a un valor de mercado en el momento de la entrega de 1.364 y 1.702 miles de euros, respectivamente.

20.1.2 Nuevo plan de retribución a largo plazo de la Sociedad dominante

Con fecha 30 de junio de 2021, la Junta General de Accionistas aprobó un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de la Sociedad dominante, dirigido a directivos, incluidos los consejeros ejecutivos de la Sociedad dominante, y otros empleados del Grupo Colonial (el "Plan").

El Nuevo plan tiene una duración de cinco años y se divide en tres ciclos anuales solapados de tres años de duración cada uno de ellos independientes entre sí. El primer ciclo del Nuevo Plan corresponde al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2023, el segundo ciclo del Nuevo Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2024 y el tercer ciclo del Nuevo Plan al periodo de tres años entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025. El número máximo de acciones a entregar a los consejeros ejecutivos en el primer ciclo del Nuevo Plan es de 170.196 acciones para el presidente ejecutivo del Consejo de Administración de la Sociedad y de 340.392 acciones para el consejero delegado de Colonial.

Como regla general, el número máximo total de acciones de la Sociedad que, en ejecución del Plan, procederá entregar a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo será el que resulte de dividir el importe máximo destinado al correspondiente ciclo entre el precio medio ponderado de cotización de las acciones de la Sociedad en los 30 días hábiles bursátiles anteriores al 1 de enero de 2021. Adicionalmente, el número de acciones a percibir se incrementará en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante cada ciclo en función del número de acciones que le hayan sido asignadas al beneficiario en el ciclo. A estos efectos se tomará como valor de referencia de la acción la media ponderada de la cotización de la acción de Colonial en las fechas de abono de los dividendos en cada uno de los años del ciclo.

La entrega de las acciones de la Sociedad dominante correspondientes al primer ciclo del Nuevo Plan tendrá lugar en 2024, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondiente al ejercicio 2023. La fecha concreta de entrega de las acciones será determinada por el Consejo de Administración.

Excepcionalmente, con fecha 17 de julio de 2022, tras acuerdo del consejo de administración de la Sociedad dominante (Nota 22.1), se han entregado de forma anticipada 41.691 acciones a D. Juan José Brugera Clavero en concepto de devengo del primer ciclo del nuevo plan mientras este había mantenido la relación laboral de la Sociedad dominante, incluidas 14.592 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias de pago a cuenta. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 252 miles de euros.

Las acciones recibidas en ejecución de este plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios hasta que hayan transcurrido dos años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de éstas.

Durante el ejercicio 2022, se ha registrado en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado un gasto de 983 miles de euros (un gasto de 670 miles de euros durante el ejercicio 2021) (Nota 19.3), para cubrir el plan de incentivos aprobado 30 de junio de 2021.

20.2 Planes de opciones sobre acciones de SFL

La sociedad dependiente SFL mantiene un plan de atribución de acciones gratuitas a 31 de diciembre de 2022, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 5	Plan 5
Fecha de reunión	20/04/2018	20/04/2018	19/11/2021
Fecha de consejo de administración	06/02/2020	11/02/2021	18/02/2022
Número objetivo inicial	34.476	33.460	30.624
% esperado inicial	100%	100%	100%
Número esperado inicial	34.476	33.460	30.624
Valor por acción (euros)	65,38	54,59	73,37
Opciones anuladas / salidas	-596	-468	-128
% esperado a cierre	200%	100%	100%
Número estimado al cierre	67.760	32.992	30.496

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 2022, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2020 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2021 y 2022 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 han sido entregadas 64.992 acciones gratuitas del Plan 5 del ejercicio 2018.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 4.301 y 3.870 miles de euros (Nota 19.3).

21. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas excepto por lo expuesto a continuación.

En el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de la sociedad dependiente lanzada por la Sociedad dominante (Nota 2.6) en septiembre del 2021, determinados administradores y miembros de la alta dirección aportaron sus acciones de SFL al canje propuesto.

22. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración y a los miembros de la alta dirección

22.1 Composición del consejo de administración de la Sociedad dominante

A 31 de diciembre de 2022, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 7 hombres y 4 mujeres (8 hombres y 3 mujeres en 2021).

A 31 de diciembre de 2022 la composición del consejo de administración de la Sociedad dominante es la siguiente:

	Cargo	Tipo consejero/a
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo
D. Pedro Viñolas Serra	Vicepresidente	Ejecutivo
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Consejero	Dominical
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Luis Maluquer Trepal	Consejero	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Consejera	Independiente
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejera	Independiente
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejera	Independiente
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2022, los administradores de la Sociedad dominante 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.

Con fecha 22 de febrero de 2022, la Sociedad dominante ha informado de que el presidente del consejo de administración D. Juan Brugera Clavero, ha alcanzado en abril de 2022, la edad máxima establecida en Francia para ostentar el cargo de Presidente del consejo de administración y, por tanto, en dicha fecha ha cesado en su cargo de presidente del consejo de administración de la sociedad SFL. En este sentido, el consejo de administración de la Sociedad dominante, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ("CNR" en adelante), ha acordado, con efectos 30 de abril de 2022, también el cese de sus

funciones ejecutivas como presidente del consejo de administración de la Sociedad dominante y su continuidad como presidente no ejecutivo con la categoría de “otro externo”.

Adicionalmente, con efectos 30 de abril 2022, el consejo de administración de la Sociedad dominante, previo informe de la CNR, ha considerado que no es necesaria la figura del consejero coordinador que exige la Ley para aquellos casos en los que el Presidente del consejo de administración tiene la condición de consejero ejecutivo. Por lo tanto, D. Luis Maluquer Trepac continua como consejero independiente.

Con fecha 30 de agosto de 2022 causó baja el consejero D. Javier López Casado por fallecimiento.

Con fecha 27 de septiembre de 2022, Dña. Begoña Orgambide García ha sido nombrada consejera dominical en sustitución de D. Javier López Casado.

22.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2022 y 2021 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022			31 de diciembre de 2021		
	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos (*):	6.313	–	6.313	3.541	113	3.654
Dietas consejeros no ejecutivos:	831	27	858	871	45	916
Dietas consejeros ejecutivos (*):	–	–	–	–	46	46
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	1.105	25	1.130	778	40	818
Retribución consejeros	838	25	863	525	40	565
Retribución adicional comisión de auditoría y control	117	–	117	150	–	150
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	150	–	150	103	–	103
Retribución consejeros ejecutivos (*):	–	–	–	–	50	50
Total	8.249	52	8.301	5.190	294	5.484
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos (*):	6.313	–	6.313	3.541	209	3.750

(*) No se incluye el importe correspondiente al gasto devengado asociado al plan de incentivos a largo plazo descrito en la Nota 20.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 620 y 500 miles de euros, respectivamente. En el citado importe se incluye, para ambos ejercicios la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

La junta general de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó la concesión a los consejeros ejecutivos de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha registrado 150 y 225 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

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

A 31 de diciembre de 2022 un miembro del consejo de administración tiene firmadas cláusulas de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, todas ellas aprobadas en junta general de accionistas (dos miembros del consejo de administración a 31 de diciembre de 2021).

Con fecha 30 de abril de 2022, se ha producido la finalización de la relación laboral de D. Juan José Brugera Clavero con la Sociedad dominante lo que ha supuesto el pago de una indemnización por importe de 3.000 miles de euros, importe que se encuentra incluido en el epígrafe "Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos".

Asimismo, durante el ejercicio 2022 y 2021, 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.

22.3 Retribución a la alta dirección

La alta dirección de la Sociedad dominante, excluyendo el consejero delegado y otro consejero ejecutivo cuyas remuneraciones se encuentran incluidas dentro de las remuneraciones de los miembros del consejo de administración, está formada por todos aquellos altos directivos y demás personas distintas al consejero delegado que, dependiendo directamente de él, asumen la gestión de la Sociedad dominante. A 31 de diciembre de 2022 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres (tres hombres y dos mujeres a 31 de diciembre de 2021).

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2022 ascienden a 2.375 miles de euros (1.629 miles de euros en el ejercicio 2021). Adicionalmente durante el ejercicio 2021, recibieron 988 miles de euros correspondientes al plan de incentivos a largo plazo.

El consejo de administración celebrado el 27 de julio de 2016 aprobó la concesión a un miembro de la alta dirección de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad dominante ha registrado 67 y 63 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 un miembro de la alta dirección tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control.

23. Activos clasificados como mantenidos para la venta y pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta

23.1 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera han sido los siguientes:

Miles de euros	Nota	Inversiones inmobiliarias	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial		27.000	281.959
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		35	180
Traspasos	9 y 12.3	489.994	62.050
Enajenaciones o disposiciones por otra vía		(50.549)	(320.281)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	-	3.092
Saldo final		466.480	27.000

23.1.1 Movimientos del ejercicio 2022

En el ejercicio 2022, se ha enajenado el inmueble Le Vaisseau sito en París propiedad de SFL, por importe de venta de 26.872 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 441 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

Durante el ejercicio 2022, el Grupo ha traspasado 8 activos desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" por importe de 489.205 miles de euros y desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento por importe de 789 miles de euros. Dichos traspasos han sido aprobados por los respectivos consejos de administración.

Adicionalmente, en el mes de octubre 2022, la Sociedad dominante ha enajenado un inmueble sito en Madrid, Sagasta, 27, por un importe de venta de 23.514 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas ganancias de 841 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

23.1.2 Movimientos del ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad dominante traspasó desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”, 61.503 miles de euros y 547 miles de euros desde “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” que correspondían a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

En el ejercicio 2021, SFL enajenó dos inmuebles Wagram y Percier, ambos sitios en París por un importe de venta de 120.500 y 143.500 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, la Sociedad dominante enajenó un activo logístico y un inmueble por un importe total de venta de 58.397 miles de euros.

Del total de inmuebles enajenados, el Grupo registró en el estado de resultado consolidado una pérdida de 595 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

23.1.3 Variaciones del valor de inversiones inmobiliarias clasificadas como mantenidas para la venta

El epígrafe “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta de acuerdo con valoraciones de expertos independientes (Nota 4.4), así como en información adicional disponible al cierre del ejercicio.

23.2 Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta

Uno de los activos traspasados desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” a “Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta” tiene asociado un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, por lo que durante el ejercicio 2022, dicha deuda se ha traspasado del epígrafe “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” del pasivo no corriente (Nota 14.7) al epígrafe “Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta” ambos del estado de situación financiera consolidada.

Miles de euros	Nota	Préstamo hipotecario	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial		-	-
Traspaso desde “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”	14.7	75.700	-
Saldo final		75.700	-

24. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

Miles de euros	2022			2021		
	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores
Servicios de auditoría	335	359	307	304	349	284
Otros servicios de verificación	99	–	4	141	25	29
Total servicios de auditoría y relacionados	434	359	311	445	374	313
Servicios de asesoramiento fiscal	–	–	170	–	–	179
Otros servicios	68	86	349	55	37	115
Total servicios profesionales	68	86	519	55	37	294

El auditor principal del Grupo para los ejercicios 2022 y 2021 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 99 miles de euros y corresponden a servicios prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de *comfort letters* e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación (141 miles de euros en 2021).

A 31 de diciembre de 2022, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 68 miles de euros y corresponden a revisiones de indicadores ESG contenidos en el Informe Anual integrado, del Green Bonds report, del inventario de gases efecto invernadero (55 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

Adicionalmente, las sociedades de la Red PwC han prestado otros servicios profesionales al Grupo por importe total de 86 miles de euros que corresponden a revisiones técnicas de ciberseguridad, así como revisiones de traducciones al inglés de información corporativa (37 miles de euros a 31 de diciembre de 2021).

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

25. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- > Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad dominante ha firmado un contrato de venta de tres inmuebles sitios en Madrid por un precio total de venta de 315 millones de euros.
- > Durante el mes de enero de 2023, el Grupo ha cancelado dos préstamos dispuestos, por importe de 100 millones de euros y 76 millones de euros respectivamente, reduciendo a un 0,4% los pasivos financieros indexados a indicadores ESG.
- > Con fecha 31 de enero de 2023, SFL ha firmado un acuerdo de promesa de venta del inmueble Hanovre.

Anexo

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

▼ Sociedades dependientes españolas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2022	2021	2022	2021		
Colonial Trámit, S.L.U. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Torre Europa, S.A. (*) Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	50%	50%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Wittywood, S.L. Avda. Diagonal 532 08006 Barcelona (España)	100%	50%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol One, S.A.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Two, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Inmocol Three, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Peñalvento, S.L.U. Pº de la Castellana, 52 28046 Madrid (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Inmobiliaria
Utopicus Innovación Cultural, S.L. (*) Príncipe de Vergara, 112 28002 Madrid (España)	100%	100%	–	–	Sociedad dominante	Coworking

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers.

▼ Sociedades dependientes francesas

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2022	2021	2022	2021		
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	98,33%	98,33%	-	-		Inmobiliaria
SNC Condorcet Holding (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SNC Condorcet Propco (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria
SCI Washington (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI 103 Grenelle (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SCI Paul Cézanne (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SA Segpim (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Locaparis (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	Segpim	Comercialización de inmuebles y prestación de servicios
SAS Maud (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB2 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS SB3 (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SCI SB3 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS Parholding (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS 92 Champs-Élysées (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SAS Cloud (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	51%	51%	SFL	Inmobiliaria
SCI Pasteur 123 (**) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	-	-	100%	-	SFL	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por Deloitte & Associés.

▼ **Sociedades dependientes francesas (continuación)**

	% participación				Accionista	Actividad
	Directa		Indirecta			
	2022	2021	2022	2021		
SC Parchamps (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Pargal (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria
SC Parhaus (*) 42, rue Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SAS Parholding	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por PricewaterhouseCoopers.

(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2022 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las sociedades de Grupo han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., salvo el Grupo SFL, que ha sido auditado conjuntamente por Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona se ha situado en los 331.000 m² en 2022, en línea con la media de los últimos 10 años. La polarización de la demanda por producto en el centro ciudad ha hecho disminuir la desocupación del CBD hasta el 5,4%. La demanda sigue liderada por el sector tecnológico y los servicios profesionales capturando el 50% del mercado. La renta *prime* continúa en máximos de 28€/m²/mes.

En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 1.100 millones de euros, donde el 22@ continúa concentrando el 60% de las transacciones. La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades *prime* situándose en niveles del 4%.

Madrid

En el mercado de oficinas de Madrid se firmaron 507.000 m² en 2022 incrementando un +23% con respecto al mismo periodo del año anterior. Más del 50% de los contratos se firmaron en activos céntricos, situados dentro de la M-30. Este dinamismo ha reducido la tasa de disponibilidad hasta un 11,3% (12,3% en diciembre 2021). En el CBD la desocupación baja hasta el 5,5% y para el producto de Grado A hasta el 1,9%. Este elevado volumen y número de transacciones en el CBD, sitúa la renta *Prime* en 37€/m²/mes en 2022.

En Madrid la inversión aumentó un +99% en 2022 comparado con 2021, alcanzando los 1.188 millones de euros. La rentabilidad *prime* se sitúa en niveles del 4%.

París

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del ejercicio 2022 ha alcanzado los 2.108.300 m², un +10% con respecto a la cifra de 2021. La demanda en el centro de la ciudad lidera el crecimiento aumentando un +19% en comparación con el año anterior. La desocupación en el CBD sigue en niveles mínimos del 2,5% y la disponibilidad de Grado A continúa en el 0,4%. La renta *prime* ha aumentado en 2022 situándose en 1.000€/m²/año.

El volumen de inversión en París alcanzó los 10.456 millones de euros en 2022: el 50% de las transacciones se han producido en el centro ciudad y CBD de París. Los inversores nacionales acumularon más del 75% del total invertido. La rentabilidad *prime* se sitúa en 3,25%.

Estructura organizativa y funcionamiento

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

La compañía tiene una capitalización de mercado de aproximadamente 3.300 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 13.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- > Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD.

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

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

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

En los últimos años, el Grupo Colonial ha materializado importantes desinversiones de activos *non-core* por valor de más de 2.000 millones de euros, con primas sobre la valoración en curso.

Asimismo, en el marco de mejorar el portafolio *Prime* del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 4.000 millones de euros de inmuebles *core* CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

El Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2022 de una robusta estructura de capital con un sólido *rating* de “Investment Grade”. El LTV (*Loan to value*) del Grupo se sitúa en un 38,7% a diciembre 2022 (36,9% post desinversiones).

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

- > Una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia – investment grade.
- > Una rentabilidad atractiva para el accionista en base a una rentabilidad recurrente combinado con una creación de valor inmobiliaria a partir de iniciativas “value added”.

Gestión del personal

Los profesionales de Colonial constituyen el principal activo del Grupo. Al cierre del ejercicio 2022, el equipo humano del Grupo Colonial está compuesto por un total de 243 empleados, divididos en 4 categorías.

El número de personas empleadas por el Grupo, así como el número medio de empleados durante el ejercicio distribuido por categorías y género, ha sido el siguiente:

	Nº de empleados							
	2022		2021		Media 2022		Media 2021	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	8	11	8	11	8	11	9
Técnicos titulados y mandos intermedios	39	45	33	45	36	43	37	43
Administrativos	36	98	29	95	34	94	29	92
Otros	5	1	5	1	5	1	5	1
Total personas empleadas por género	91	152	78	149	86	146	82	145
Total personas empleadas del Grupo	243		227		232		227	

Del total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2022 es de 4 (2021:1).

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2022, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 362 millones de euros, de los cuales 354 millones de euros corresponden a Ingresos por rentas analíticas (MAR).

La revalorización en inversiones inmobiliarias y en activos clasificados como mantenidos para la venta, de conformidad con la tasación independiente llevada a cabo por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield en España y Francia al cierre del ejercicio, así como en base a información adicional disponible a fecha de cierre del ejercicio, ha sido de (147) millones de euros. La variación de valor, que se ha registrado tanto en Francia como en España, no supone una salida de caja.

El resultado financiero neto ha sido de (86) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2022 asciende a 42 millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de (42) millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 8 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible a la Sociedad dominante asciende a 8 millones de euros.

Resultados anuales 2022

Beneficio neto recurrente (MAR) por acción de 29,8 €cts superando la banda alta del “guidance”

1. Resultado neto recurrente (MAR) de 161 millones de euros, +26% con respecto al año anterior

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2022 con un fuerte incremento de los resultados recurrentes impulsados por el crecimiento de doble dígito de sus rentas:

- > Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% respecto al año anterior.
- > Resultado neto recurrente de 161 millones de euros, +26% respecto al año anterior.
- > Resultado neto recurrente por acción de 29,8€cts, +21% respecto al año anterior.

El importante incremento de los resultados recurrentes se basa en el crecimiento de los ingresos de la cartera de activos de Colonial que gracias a su posicionamiento *prime* es capaz de capturar los impactos de la indexación, así como crecimientos de rentas en nuevos contratos. Adicionalmente la exitosa entrega de proyectos ha permitido obtener unos ingresos adicionales relevantes.

La gestión eficiente de los costes operativos ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +14% interanual que junto con unos gastos financieros bajo control han permitido el incremento del 26% del Resultado neto recurrente hasta alcanzar los 161 millones de euros para el año 2022.

El valor de los activos inmobiliarios asciende a 13.005 millones de euros a 31 de diciembre de 2022 y se ha mantenido estable en términos comparables (+1% *like-for-like*), por lo que el resultado neto del Grupo Colonial asciende a 8 millones de euros.

2. Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% vs año anterior

Colonial cierra el ejercicio con unos Ingresos por rentas analíticas de 354 millones de euros, +13% vs 2021 gracias al elevado “Pricing Power” del Portafolio de Colonial y la exitosa entrega de proyectos en combinación con una clara apuesta *Prime* de calidad en París, Madrid y Barcelona.

Crecimiento de ingresos: “Pricing Power” & Proyectos

Tres palancas que aportan +56 millones de euros de rentas adicionales respecto al 2021, contribuyendo con un +18% de crecimiento ingresos:

1. “Pricing Power” – contribución del +6% al crecimiento global

La cartera *Core* ha aportado +20 millones de euros de crecimiento de ingresos basado en un sólido crecimiento “*like-for-like*” del +7% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

2. Proyectos entregados – contribución del +7% al crecimiento global

La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +22 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +7% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Marceau y Biome en París, así como Velázquez 86D, Miguel Ángel 23 y Ortega & Gasset en Madrid.

3. Adquisición de Activos *Prime* – contribución del +4% al crecimiento global

Las adquisiciones de la sede de Amundi en París y la sede de Danone en el CBD de Barcelona han aportado +14 millones de euros de crecimiento de ingresos.

4. Programa de desinversiones – “Flight to Quality”

La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos “no *like-for-like*” han supuesto en el año 2022 una reducción del (5%) interanual de los ingresos.

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento *Prime* Paneuropeo

Los crecimientos de ingresos anuales del Grupo son sólidos tanto en términos totales con un +13%, así como en términos comparables con un incremento del +7% “*like-for-like*” demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial.

El incremento de ingresos “*like-for-like*” del +7% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

1. El mayor incremento de ingresos lo ha aportado la cartera de París con un aumento del +17% en términos totales y un +8% “*like-for-like*”. El incremento es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud y Washington Plaza, así como a mayores rentas en los activos de 92 Champs Elysées.
2. En el portafolio de Madrid, los ingresos han aumentado un +8% en términos totales. Los activos del perímetro comparable han registrado un aumento del +6% “*like-for-like*”. El incremento *like-for-like* se ha producido principalmente en los activos José Abascal 45, Castellana 163, Serrano 73 y Estébanez Calderón, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación.
3. Los ingresos en Barcelona han aumentado un +8% para la cartera total, impulsados por un fuerte incremento del +9% “*like-for-like*”, debido principalmente a ingresos superiores en los activos Parc Glories, Diagonal 609-615, Dau Retail, Diagonal 682 y Diagonal 197.

3. Programa de desinversiones de más de 500 millones de euros – “Flight to Quality”

A fecha de cierre de este documento, el Grupo Colonial está finalizando un programa de desinversiones de más de 500 millones de euros con precios en línea con la valoración.

Del total del programa de desinversiones, 84 millones de euros se han realizado durante el ejercicio 2022. Adicionalmente se está finalizando durante el primer semestre la desinversión de 6 activos por un volumen de 420 millones de euros. Cabe destacar que en 3 activos ya se ha materializado la venta y en el resto se ha llegado a compromisos de venta que se esperan materializar durante el primer semestre del 2023.

El programa desinversiones incluye 10 activos con una superficie total de 98.215 m² sin recorrido en valor. Del programa de desinversiones de casi 100.000 m², un 27% corresponde a suelos y/o activos no estratégicos con elevados niveles de desocupación, otro 35% a inmuebles en ubicaciones secundarias y el resto a activos maduros sin potencial de creación de valor a largo plazo.

El precio de venta del programa implica una rentabilidad inicial ("EPRA Net Initial Yield") por debajo del 2,6% y los activos desinvertidos en el CBD de Madrid se han transaccionado a una repercusión por encima de los 9.000 €/m².

El programa de desinversiones se enmarca en la estrategia de "flight to quality" que en base a una gestión activa de la cartera desinvierte producto maduro y/o no estratégico con el fin de reciclar capital para nuevas oportunidades de creación de valor y mejorar de manera continua el perfil riesgo-rentabilidad del Grupo.

4. Valores de activos resilientes – Polarización & Posicionamiento *Prime*

El valor de mercado excluyendo los costes de transacción de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial a cierre del del ejercicio 2022 asciende a 13.005 millones de euros (13.727 millones de euros incluyendo "transfer costs"), mostrando un incremento del +5% respecto al año anterior. En términos "like-for-like", el portafolio de Colonial se ha revalorizado un +1% *versus* el año anterior.

Polarización & Posicionamiento *Prime* Paneuropeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés el valor de la cartera de activos ha mostrado un comportamiento defensivo, gracias a su posicionamiento *Prime* paneuropeo. La acertada apuesta del Grupo Colonial por París se refleja en los sólidos resultados. La cartera de París ha registrado el mejor crecimiento dentro del portafolio del Grupo con un crecimiento interanual del +2% "like-for-like". Madrid y Barcelona se han mantenido estables gracias a la concentración en ubicaciones CBD y centro ciudad, que han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias.

Creación de Valor Alpha: "Pricing Power" & Proyectos

En un entorno de mercados de subidas de tipos de interés la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactado por el aumento de las "yields" de valoración (24pb en 12 meses). No obstante, cabe destacar que dichos impactos han sido compensados por dos palancas de creación de valor Alpha: (1) Pricing Power: la mejora de los flujos de caja por la captura tanto del impacto de la indexación, así como de mayores rentas de mercado ("ERVs") y (2) la exitosa entrega y el avance en proyectos que ha permitido cristalizar márgenes de creación de valor en niveles de doble dígito.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor de Neto de activos a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.384 millones de euros correspondiente a 11,83€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,24€/acción el Valor Neto de Activos total para el accionista de colonial ha sido de 12,07€/acción situándose en línea con el NTA de 12,04€/acción a principios del año.

En un entorno de elevada volatilidad y crisis energética el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener estable el valor neto de activos de Colonial.

Importante aceleración de los fundamentales operativos

1. Volúmenes de contratación récord – Polarización & Mayor Cuota de Mercado

El Grupo cierra el ejercicio 2022 con más de 176.000 m², alcanzado el segundo mayor volumen de contratación de su historia y superando en un +4% la cifra del año anterior que ya fue un ejercicio de niveles de actividad récord.

Los sólidos resultados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones. La cartera *prime* de Colonial sale claramente beneficiada en este contexto y está capturando cuota de mercado adicional en los mercados de alquiler en los que opera.

En términos económicos (metros cuadrados formalizados multiplicados por rentas firmadas), se han formalizado contratos por un importe anualizado de rentas de 75 millones de euros.

Un 61% del esfuerzo comercial (107.419 m²) corresponde a nuevos contratos firmados, repartidos en los tres mercados donde opera la compañía. En cuanto a renovaciones de contratos, se han firmado un total de 69.476 m², destacando los 54.443 m² renovados en Madrid.

2. Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 96%, destacando el mercado de París con niveles de casi plena ocupación (99,8%).

Gran parte de la superficie disponible corresponde a programas de renovación recién entregados y las correspondientes entradas en explotación, destacando en Barcelona los activos Torre Marenostrum y Diagonal 530. A fecha actual existen conversaciones avanzadas para varias plantas en el inmueble Diagonal 530, siendo uno de los mejores activos en el mercado de Barcelona.

3. Incremento de Rentas – Polarización & “Pricing Power”

“Pricing Power” – Captura de las máximas rentas del mercado

En un entorno de polarización de la demanda de alquiler y dada la escasez de producto Grado A en el mercado, el portafolio *prime* de Colonial atrae clientes que firman precios máximos de alquiler.

Las rentas máximas firmadas en el portafolio del Grupo han alcanzado los 1.000€/m²/año en París, así como 40€/m²/mes en Madrid y 28€/m²/mes en Barcelona.

Con estos niveles de precio, el portafolio de Colonial marca claramente la referencia “*prime*” en cada uno de los mercados donde opera.

“Pricing Power” – Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5%

La cartera de activos del Grupo Colonial captura el impacto de la indexación en los alquileres: el Grupo Colonial ha aplicado en todos los contratos la correspondiente actualización de la renta. Como consecuencia de la ejecución de la indexación en la cartera de contratos en 2022, las rentas pasantes anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+7% en España y +3% en París).

Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio *Prime* de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial permiten capturar todo el incremento de indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

“Pricing Power” – Crecimiento de rentas mercado

El Grupo Colonial cierra el año con un crecimiento del +5% de los precios de alquiler en comparación con la renta de mercado (ERV) de diciembre 2021.

Los mayores incrementos de rentas se han producido en la cartera de París con un +5% (+6% para la cartera de contratos de oficinas) y Madrid +5% vs la renta de mercado a 31 de diciembre de 2021.

“Pricing Power” – Incremento de rentas en renovaciones” “*release spreads*” del +6%

Incremento de rentas en renovaciones: Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas un +6% respecto a las rentas anteriores (“*release spreads*”). Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejoras en las rentas actuales.

Los incrementos respecto a las rentas anteriores (“*release spreads*”) han sido importantes en los tres mercados en los que opera el Grupo destacando la cartera de activos de Madrid y París con un incremento del +6%. En Barcelona el “*release spread*” se ha situado en un +5%.

Dichos incrementos ilustran el “pricing power” de los activos del Grupo que permite realizar el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial.

Cartera de Proyectos y Programa de Renovaciones

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de 184.455 m² distribuidos en 8 activos.

A fecha de publicación de resultados tanto los niveles de pre-alquiler así como los grados de ejecución de los proyectos son muy elevados:

1. Elevado nivel de pre-alquiler de la cartera: 7 de 8 proyectos

- > De los 8 proyectos de la cartera, 7 ya están pre-alquilados (6 proyectos al 100% y Velázquez al 86%), quedando únicamente pendiente el pre-alquiler del Campus en Méndez Álvaro. A finales del 2022 ha iniciado la comercialización de este proyecto único, generando mucho interés en el mercado de Madrid.
- > En Barcelona, se ha llegado a un acuerdo para alquilar el 100% del activo de Plaza Europa 34.
- > El volumen de pre-alquileres actuales es de 55 millones de euros, correspondiente a un 67% de la totalidad de ingresos de cartera de proyectos que asciende a 82 millones de euros. Dichos pre-alquileres suponen asegurar importantes incrementos de ingresos que se cristalizarán completamente en la cuenta de resultados de los años 2023 y 2024.

2. Elevado Grado de avance en la entrega / entrada en explotación

El grado de avance de la cartera de proyectos es muy significativo: a fecha actual 6 de 8 proyectos ya están prácticamente entregados.

- > Marceau y Diagonal 525 se entregaron a finales del 2021.
- > Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid y Biome en París han entrado en explotación a finales del ejercicio 2022.
- > En las próximas semanas se entregará el proyecto de Plaza Europa 34 en Barcelona.
- > En los proyectos de Méndez Álvaro en Madrid y Louvre Saint Honoré en París, se está avanzando según el calendario previsto.

2. Programa de renovaciones ejecutado exitosamente

El programa de renovación del Grupo Colonial cuenta con 108.294 m² distribuidos en 9 activos, 4 activos ubicados en París (103 Grenelle, Charles de Gaulle, Washington Plaza y Cézanne St. Honoré), 2 activos en Madrid (Cedro y Ortega y Gasset) y 3 activos en Barcelona (Torre Marenostrum, Diagonal 530 y Parc Glories II).

De la totalidad del programa de renovaciones, 8 activos (con una superficie total de 90.434 m²) han sido entregados y pre-alquilados con importantes incrementos de precios. La cartera de proyectos en renovación tiene unas rentas potenciales de 46 millones de euros.

El programa de renovaciones del edificio de Parc Glories II en Barcelona, está actualmente en fase de análisis.

Estructura de capital

1. Un balance fuerte para crecimiento futuro

A cierre del ejercicio 2022, el Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, en particular teniendo en cuenta el programa desinversiones.

Incluyendo el impacto del programa de desinversiones por más de 500 millones de euros, el perfil de deuda del grupo Colonial mejoraría sensiblemente en todas las métricas:

- > La deuda neta se reduciría en 421 millones de euros hasta los 4.934 millones de euros y la liquidez aumentaría hasta los 2.645 millones de euros.
- > El LTV proforma se reduciría en (180pb) hasta niveles del 36,9% (post desinversiones).

Los niveles de liquidez actuales, entre caja y líneas de crédito, permiten cubrir todos los vencimientos de deuda del grupo Colonial hasta el año 2027.

Asimismo, el Grupo Colonial tiene un elevado nivel de cobertura respecto a la subida de tipos de interés a través de un volumen elevado de bonos a tipo fijo en combinación con instrumentos de cobertura contratados para los vencimientos a largo plazo:

- > El 100% de la deuda neta del Grupo tiene un tipo de interés fijo.
- > El 70% de la deuda del Grupo Colonial tiene vencimientos a partir del 2025.

- > El 53% de las futuras emisiones de deuda del grupo tienen contratadas pre-coberturas de tipos de interés a un tipo *strike* de 0,6% limitando significativamente el impacto de la subida de los tipos de interés tras el vencimiento de los bonos.
- > A cierre del ejercicio 2022 el valor de mercado (Mark-to-Market) de las coberturas de interés contratadas por el grupo Colonial asciende a 277 millones de euros.

Gracias a la exitosa estrategia de cobertura el Grupo Colonial ha cerrado el año con un *Net Disposal Value* (NDV) de 6.862 millones de euros correspondiente a 12,72€/acción, un incremento del +15% vs el año anterior impulsado por el impacto positivo “*Mark-to-Market*” de la deuda.

El sólido perfil financiero del Grupo se refleja en una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

3. Liquidez y recursos de capital

Véase apartado “Gestión del capital y política de gestión de riesgos” de la Nota 14.14 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2022 se ha situado en 41 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

La gestión de activos está expuesta a diferentes riesgos e incertidumbres a nivel interno y externo, que pueden tener un impacto en la actividad de Colonial. Por ello, Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y los riesgos, en constante evolución, en ámbitos financieros, medio ambientales, sociales y económicos entre otros. Este equilibrio, junto a una visión holística y dinámica del riesgo, refuerzan el liderazgo de Colonial en el sector y consolidan su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, el Grupo ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización.

Las principales responsabilidades asignadas en relación con el SCGR corresponden al consejo de administración, el comité de auditoría y control y la unidad de auditoría interna. El SCGR también determina explícitamente las responsabilidades propias de la alta dirección, direcciones operativas y propietarios de los riesgos en relación con la gestión de riesgos.

El consejo de administración tiene atribuida la función de determinación de la política de control y gestión de riesgos, incluidos los fiscales, identificando los principales riesgos del Grupo e implementando y supervisando los sistemas internos de información y control, con el fin de asegurar la viabilidad futura y competitividad del Grupo, adoptando las decisiones más relevantes para su mejor desarrollo. Para la gestión de dicha función cuenta con el apoyo del comité de auditoría y control, el cual realiza, entre otras, las siguientes funciones relativas al ámbito del control y gestión de riesgos:

- > Elevar al consejo para su aprobación un informe sobre la política y gestión de riesgos.
- > Revisar periódicamente los sistemas de control y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y se den a conocer adecuadamente.

- > Supervisar el proceso de elaboración, la integridad y la presentación de la información pública preceptiva (financiera y no financiera).

Adicionalmente, Colonial tiene constituidas la unidad de cumplimiento normativo y la unidad de auditoría interna como herramientas para reforzar dicho objetivo. La unidad de cumplimiento normativo tiene la responsabilidad de velar por el adecuado cumplimiento de las normas y leyes que le puedan afectar por el desarrollo de su actividad, y la función de auditoría interna tiene la responsabilidad de realizar las actividades de supervisión necesarias, contempladas en sus planes anuales aprobados por el Comité de Auditoría y Control, para evaluar la eficacia de los procesos de gestión de riesgos y de los planes de acción y controles implantados por las correspondientes direcciones para mitigar dichos riesgos.

Para una mejor gestión de los riesgos, Colonial diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- > Riesgos externos: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- > Riesgos internos: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores y del mercado de capitales.
- > Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- > Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de contraparte de los clientes principales.
- > Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y de demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos estratégicos en relación con la dimensión y diversificación del Grupo, a la composición del portafolio de activos.
- > Riesgos operativos diversos relacionados con el mantenimiento de los niveles de ocupación de los inmuebles y de los niveles de renta contratados, con el coste de los proyectos de obra, así como el plazo para su ejecución, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- > Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

En relación con los principales riesgos materializados a destacar en este ejercicio 2022, en el que se empezaban a estabilizar los efectos de la pandemia, el inicio de la guerra en Ucrania y la prolongación de este conflicto ha generado una elevada incertidumbre en el entorno económico a nivel mundial y especialmente en Europa. Ante este contexto geopolítico y macroeconómico, el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario se ha visto altamente impactado, principalmente a partir del segundo semestre, como consecuencia del aumento histórico de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que ha caracterizado a este año 2022. Adicionalmente y ante dicho contexto, la complejidad para materializar operaciones de desinversión de activos no estratégicos se ha mantenido alta en este ejercicio, así como para las operaciones de inversión en nuevos activos con atractiva rentabilidad, dado que las estrategias del mercado de inversión se han visto paralizadas.

Como consecuencia a esta fuerte subida de tipos de interés, y ante la incertidumbre a una posible recesión económica, la gestión de los niveles de endeudamiento ha continuado siendo una prioridad en este ejercicio, con el objetivo de mejorar los niveles de *'loan to value'* y disponer de una estructura financiera más fuerte para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

Así mismo, el aumento de precios de materias primas, combustibles y suministros ha tenido un impacto significativo a nivel mundial y también en el sector inmobiliario, en especial en la ejecución y desarrollo de los proyectos de obras del Grupo.

Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, con actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental. La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera de los diferentes grupos de interés, han generado una revisión del cumplimiento de los mismos y la definición e implantación de sistemas de control para dar respuesta a este entorno cada vez más exigente con el objetivo del compromiso y cumplimiento por parte del Grupo en dicho ámbito.

Por último, los riesgos de ámbito normativo que siempre están presentes se han visto sensiblemente incrementados, en concreto en el ámbito de ESG, dada la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea.

En este contexto tan complejo, el Grupo ha revisado y monitorizado la evolución de dichos riesgos, mostrando una elevada resiliencia, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero, y un correcto funcionamiento de los sistemas de control implantados, lo que ha permitido gestionar y mitigar dichos riesgos de forma adecuada y garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

5. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2022 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- > Con fecha 19 de enero de 2023 la Sociedad dominante ha firmado un contrato de venta de tres inmuebles sitios en Madrid por un precio total de venta de 315 millones de euros.
- > Durante el mes de enero de 2023, el Grupo ha cancelado dos préstamos dispuestos, por importe de 100 millones de euros y 76 millones de euros respectivamente, reduciendo a un 0,4% los pasivos financieros indexados a indicadores ESG.
- > Con fecha 31 de enero de 2023, SFL ha firmado un acuerdo de promesa de venta del inmueble Hanovre.

6. Evolución previsible

Este año se ha caracterizado por un contexto económico marcado por la elevada inflación e incertidumbre. El conflicto entre Rusia y Ucrania junto con la crisis energética, entre otros factores, han provocado un deterioro económico durante el año 2022 aunque el segundo semestre fuera más resistente de lo esperado. Las perspectivas para 2023 son más débiles respecto al crecimiento y se espera una dinámica inferior a la observada durante 2022.

Barcelona y Madrid

Por lo que se refiere al mercado de oficinas en Barcelona y Madrid, el *prime* se mantiene estable y las zonas secundarias y periferia muestran un perfil débil. La demanda de activos de calidad en ubicaciones *prime* siguen siendo las más demandadas por las compañías, debido básicamente a la necesidad de captar talento en compañías de alto valor añadido, ofrecer el mejor entorno de trabajo a sus empleados y tener las mejores opciones de movilidad.

Respecto las rentas, se observan aumentos en centro ciudad. En Barcelona, la referencia de renta *prime* ha ascendido ligeramente hasta los 28€/m²/mes. En Madrid, la renta *Prime* ha superado los niveles preCovid de finales de 2019, situándose en 37€/m²/mes.

La elevada incertidumbre en la coyuntura económica ha presionado al alza las rentabilidades *prime* situándose para Madrid y Barcelona en niveles del 4% en 2022.

París

El mercado de París es uno de los más importantes a nivel mundial y cuenta con una elevada liquidez.

A día de hoy la disponibilidad de espacio de oficinas en las mejores zonas de Grado A de la ciudad se sitúan en el 0,4%. La falta de producto combinado con la elevada demanda de las empresas para productos *Prime* hace que los consultores prevean que las rentas de oficinas se mantengan en niveles elevados. En este sentido, a cierre del segundo semestre de 2022, las rentas *prime* han aumentado hasta situarse en niveles de 1.000€/m²/año.

Estrategia a futuro

En este contexto de mercado, la estrategia de Colonial continúa comprometida con la creación de valor a largo plazo en el sector de oficinas *prime*, con el foco en la calidad y retornos ajustados al riesgo, y con un fuerte calificación crediticia y posición de liquidez.

7. Actividades de Investigación y desarrollo

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

8. Acciones Propias

A 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante dispone de 8.218.370 acciones en autocartera con un valor nominal de 20.546 miles de euros y que representa un 1,52% 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 ("CBPT" en adelante). Dicho acuerdo fue comunicado a la administración con fecha 8 de enero de 2016. Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2021, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al Código de Buenas Prácticas Tributarias, aprobada en la sesión plenaria del 20 de diciembre de 2016.

10. Informe anual de Gobierno Corporativo e informe anual de retribuciones

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 y el informe anual de retribuciones correspondientes al ejercicio 2022 se incluyen en el presente informe de gestión en su correspondiente sección separada.

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 dominante.

Medida Alternativa de Rendimiento (<i>Alternative Performance Measure</i>)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o <i>GAV including Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o <i>Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs</i>	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
<i>Like-for-like</i> Valoración	Importe de la Valoración de Mercado excluyendo costes de transacción o de la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la Valoración de Mercado de la cartera
EPRA NTA (<i>EPRA Net Tangible Assets</i>) EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) 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.	Se calcula en base al Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
EPRA NDV (<i>EPRA Net Disposal Value</i>) EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) 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.	Calculado ajustando en el EPRA NTA 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 los créditos fiscales disponibles por el Grupo considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Calculado como la suma de las partidas "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros", "Emisiones de obligaciones y valores similares", y "Emisiones de pagarés" excluyendo "Intereses" (devengados), "Gastos de formalización", "Otros pasivos financieros" y "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado.	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida "Efectivo y medios equivalentes".	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero neto (EFN)" entre la suma de la "Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo" más las "acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA".	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.
LtV Holding o LtV Colonial	Calculado como el resultado de dividir el "Endeudamiento financiero bruto" minorado del importe de la partida "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%, ajustado por el importe de los compromisos por "aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios", entre la suma de "la Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%", la "autocartera de la sociedad dominante" y el EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes".	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.
Like-for-like Rentas	Importe de las rentas por alquileres incluidas en la partida "Importe neto de la cifra de negocio" comparables entre dos periodos. Para obtenerlas se excluyen de ambos periodos las rentas procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos, las procedentes de activos incluidos en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, así como otros ajustes atípicos (por ejemplo, indemnizaciones por rescisión anticipada de contratos de alquiler).	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de los ingresos por rentas de un activo o grupo de ellos.
EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	Calculado como el "Beneficio de explotación" ajustado por las "Amortizaciones", "Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias", "Variaciones neta de provisiones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioros", así como los gastos incurridos en la "Amortización" y "Resultado financiero" derivado del registro de la normativa "NIIF 16 arrendamientos financieros", asociado al negocio flexible (<i>coworking</i>).	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.
EBITDA rentas	Calculado ajustando al EBITDA analítico "los gastos generales" y "extraordinarios", no asociados a la explotación de los inmuebles.	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.

Medida Alternativa de Rendimiento
(Alternative Performance Measure)

	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Otros ingresos analíticos	Calculado como la partida de "Otros ingresos" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo", "Importe neto de la cifra de negocio, Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible", "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Gastos estructura analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Otros ingresos", "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios", "Variación neta de provisiones", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Extraordinarios analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Gastos de personal" y "Otros gastos de explotación" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Gastos de explotación netos analíticos", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo", "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible", "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" y "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Resultados netos por venta de activos" y "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias" del estado de resultado consolidado.	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
Amortizaciones y provisiones analíticos	Calculado como la suma de las partidas "Amortizaciones" y "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro" del estado de resultado consolidado y ajustado por "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" y por la "Variación neta de provisiones".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.

Medida Alternativa de Rendimiento (Alternative Performance Measure)	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Resultado financiero analítico	Calculado como la suma de las partidas "Ingresos financieros" y "Gastos financieros" del estado de resultado consolidado y ajustado por el "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros".	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.

Las medidas alternativas de rendimiento (*Alternative Performance Measures*) incluidas en la tabla anterior tienen su origen en partidas de las cuentas anuales consolidadas y en los estados financieros consolidados de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes 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.

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

Millones de euros	2022	2021
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.005	12.436
Más: costes de transacción	722	655
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.727	13.091
España	4.904	4.953
Francia	8.823	8.138

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

Millones de euros	2022	2021
Barcelona	1.261	1.423
Madrid	2.733	2.518
París	7.525	6.633
Cartera de explotación	11.519	10.574
Proyectos	1.466	1.843
Otros	20	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	13.005	12.436
España	4.759	4.830
Francia	8.246	7.606

▼ Like-for-like Valoración

Millones de euros	2022	2021
Valoración a 1 de enero	12.436	12.020
Like-for-like España	(21)	292
Like-for-like Francia	179	411
Adquisiciones y desinversiones	412	(288)
Valoración a 31 de diciembre	13.005	12.436

▼ EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)

Millones de euros	2022	2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.159	5.999
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
Diluted NTA	6.159	5.999
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	14	12
Diluted NTA at Fair Value	6.321	6.160
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	339	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(276)	(15)
EPRA NTA	6.384	6.496
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	11,83	12,04

▼ **EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)**

Millones de euros	2022	2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	6.159	5.999
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
Diluted NDV	6.159	5.999
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	14	12
Diluted NDV at Fair Value	6.321	6.160
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	–	–
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	–	–
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda	541	(203)
EPRA NDV	6.862	5.957
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NDV por acción	12,72	11,04

▼ **Loan to Value Grupo o LtV Grupo**

Millones de euros	2022	2021
Endeudamiento financiero bruto	5.515	4.935
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	–	–
Menos: “Efectivo y medios equivalentes”	(160)	(219)
(A) Endeudamiento financiero neto	5.355	4.716
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	13.727	13.091
Más: Acciones en autocarera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	98	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocarera Sociedad dominante	13.825	13.189
Loan to Value Grupo (A)/(B)	38,7%	35,8%

▼ LtV Holding o LtV Colonial

Millones de euros

Sociedad Holding	2022	2021
Endeudamiento financiero bruto	2.988	3.028
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	–	–
Menos: “Efectivo y medios equivalentes” de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(85)	(101)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.903	2.927
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	9.971	10.036
Loan to Value Holding (A)/(B)	29,1%	29,2%

▼ Like-for-like Rentas

Millones de euros	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos por Rentas 2021	44	95	175	314
Like-for-like	4	5	12	20
Proyectos y altas	(1)	7	7	13
Inversiones y desinversiones	1	(3)	11	9
Otros e indemnizaciones	–	(1)	–	(1)
Ingresos por Rentas 2022	48	102	205	354

▼ EBITDA analítico

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Beneficio de explotación	128	674
Ajuste: “Amortizaciones”	9	8
Ajuste: “Resultados netos por venta de activos”	(6)	1
Ajuste: “Variación neta de provisiones”	1	1
Ajuste: “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”	147	(444)
Ajuste: “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”	1	1
Ajuste: “Extraordinarios”	6	10
Ajuste: “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”	(3)	(2)
Ajuste: “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”	(1)	(1)
EBITDA analítico	282	248

▼ EBITDA rentas

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Importe neto de la cifra de negocio	362	317
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(14)	(9)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	7	6
Ingresos por rentas analíticos	354	314
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	6	5
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	10
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Gastos explotación netos analíticos	(28)	(21)
EBITDA rentas	326	293

▼ Otros ingresos analíticos

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Otros ingresos	9	5
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(3)	(2)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	10	6
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(9)	(7)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	4	(1)

▼ Gastos estructura analíticos

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Otros ingresos	9	5
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	4	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	6	10
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(6)	(3)
Gastos estructura analíticos	(48)	(43)

▼ Extraordinarios analíticos

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Gastos de personal	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	6	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	1	1
Extraordinarios analíticos	(6)	(10)

▼ Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Resultados netos por venta de activos	6	(1)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(147)	444
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(142)	443

▼ Amortizaciones y provisiones analíticas

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Amortizaciones	(9)	(8)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	3	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(1)	(1)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(8)	(8)

▼ Resultado financiero analítico

Millones de euros	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos financieros	1	9
Gastos financieros	(87)	(120)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1
Resultado financiero analítico	(85)	(110)

▼ EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

Millones de euros	2022	2021
Resultado neto atribuible al Grupo	8	474
Resultado neto atribuible al Grupo – Cts€/acción	1,48	91,10
Incluye/(excluye):		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	148	(443)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(6)	1
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	–	–
(iv) Impuestos por venta de activos	–	–
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	–	–
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	4	30
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(13)	(9)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	–	–
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	13	66
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	155	120
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	6	10
(b) Resultado financiero no recurrente	–	–
(c) <i>Tax credits</i>	–	–
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	–	(2)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	161	128
Número promedio de acciones (millones)	539,6	520,1
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) – Cts€/acción	29,84	24,59





GC

Informe anual de
gobierno corporativo
2022

02. Informe anual de gobierno corporativo 2022

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades
anónimas cotizadas

A. Estructura de la propiedad

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el capital social y los derechos de voto atribuidos, incluidos, en su caso, los correspondientes a las acciones con voto por lealtad, a la fecha de cierre del ejercicio:

Indique si los estatutos de la sociedad contienen la previsión de voto doble por lealtad:

No

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
06/09/2021	1.349.039.092,50	539.615.637	539.615.637

Indique si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

No

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas a la fecha de cierre del ejercicio, incluidos los consejeros que tengan una participación significativa:

Nombre o denominación social del accionista	% derechos de voto atribuidos a las acciones		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto	
AGUILA, LTD	0,00	5,35	0,00	1,75	7,10
BLACKROCK, INC	0,00	2,96	0,00	0,95	3,90
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0,00	4,17	0,00	0,00	4,17
DIC HOLDING LLC	4,04	0,00	0,00	0,00	4,04
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	0,00	15,29	0,00	0,00	15,29
PUIG, S.A.	0,00	7,37	0,00	0,00	7,37
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	0,00	19,03	0,00	0,00	19,03

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del titular indirecto	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto
AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	5,35	0,00	5,35
BLACKROCK, INC	BLACKROCK HOLDING	2,96	0,95	3,90
CREDIT AGRICOLE, S.A.	PREDICA	4,17	0,00	4,17
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	FINACCESS INMOBILIARIA, S.L.	13,33	0,00	13,33
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	FINACCESS CAPITAL INVERSORES, S.L.	1,09	0,00	1,09
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	FINACCESS CAPITAL, S.A. DE C.V.	0,41	0,00	0,41
PUIG, S.A.	TRUDONBA XXI, S.L.U.	7,37	0,00	7,37
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR HOLDING NETHERLANDS BV	14,99	0,00	14,99
QATAR INVESTMENT AUTHORITY	DIC HOLDING LLC	4,04	0,00	4,04
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	FONDO LATIN 10 (AXESCAP)	0,46	0,00	0,46

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:**▼ Movimientos más significativos**

Aguila LTD, comunicó a la Sociedad, con fecha 18 de noviembre de 2022, que ha suscrito un acuerdo para prorrogar la duración del "Total return SWAP" a 3 años desde 06/09/2022, a través de un instrumento financiero.

Puig, S.A., comunicó a la Sociedad, con fecha 4 de marzo de 2022, Puig, que es titular del 100% del capital social de Exea Ventures, S.A., que a su vez es titular del 100% del capital social de Exea Ventures, S.L. Exea Ventures, S.L. es titular del 100% del capital social de Trudonba XXI, S.L.

Blackrock, INC, comunicó a la Sociedad, con fecha 21 de diciembre de 2022, que los derechos de voto asociados a sus acciones habían caído por debajo de un 3%.

A.3. Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre de ejercicio de los miembros del consejo de administración que sean titulares de derechos de voto atribuidos a acciones de la sociedad o a través de instrumentos financieros, excluidos los consejeros que se hayan identificado en el apartado A.2, anterior:

Nombre o denominación social del consejero	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)		% derechos de voto a través de instrumentos financieros		% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad		
	Directo	Indirecto	Directo	Indirecto		Directo	Indirecto	
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	0,09	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	0,10	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	
DON LUIS MALUQUER TREPAT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
% total de derechos de voto titularidad de miembros del consejo de administración							15,48	

Todos los consejeros informados en el presente apartado poseen derechos de voto sobre acciones de la sociedad, si bien, en algunos casos, esa participación no alcanza el 0,01% de capital social de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Detalle de la participación indirecta:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del titular directo	% derechos de voto atribuidos a las acciones (incluidos votos por lealtad)	% derechos de voto a través de instrumentos financieros	% total de derechos de voto	Del % total de derechos de voto atribuidos a las acciones, indique, en su caso, el % de los votos adicionales atribuidos que corresponden a las acciones con voto por lealtad
DON LUIS MALUQUER TREPAT	DOÑA MARTA MALUQUER DOMINGO	0,00	0,00	0,00	0,00

Detalle el porcentaje total de derechos de voto representados en el consejo:

% total de derechos de voto representados en el consejo de administración	41,61
--	-------

Participaciones de la que son titulares aquellos accionistas significativos representados en el consejo pero que no ostentan directamente la condición de consejeros:

- > Aguila, LTD: 7,10%
- > Qatar Investment Authority: 19,03%

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario, excepto las que se informen en el apartado A.6:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
---	------------------	-------------------

Sin datos

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
---	------------------	-------------------

PUIG, S.A.	Societaria	Colonial y la sociedad Inmo, S.L., sociedad perteneciente al Grupo de Sociedades de Puig, S.A. están llevando a cabo el desarrollo de un proyecto conjunto consistente en la construcción de un edificio de 21 plantas y 14.000 metros cuadrados en Plaza Europa, 34, L'Hospitalet de Llobregat.
------------	------------	--

A.6. Describa las relaciones, salvo que sean escasamente relevantes para las dos partes, que existan entre los accionistas significativos o representados en el consejo y los consejeros, o sus representantes, en el caso de administradores persona jurídica.

Explique, en su caso, cómo están representados los accionistas significativos. En concreto, se indicarán aquellos consejeros que hubieran sido nombrados en representación de accionistas significativos, aquellos cuyo nombramiento hubiera sido promovido por accionistas significativos, o que estuvieran vinculados a accionistas significativos y/o entidades de su grupo, con especificación de la naturaleza de tales relaciones de vinculación. En particular, se mencionará, en su caso, la existencia, identidad y cargo de miembros del consejo, o representantes de consejeros, de la sociedad cotizada, que sean, a su vez, miembros del órgano de administración, o sus representantes, en sociedades que ostenten participaciones significativas de la sociedad cotizada o en entidades del grupo de dichos accionistas significativos:

Nombre o denominación social del consejero o representante, vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Denominación social de la sociedad del grupo del accionista significativo	Descripción relación/cargo
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V., del que es Presidente del Consejo de Administración y Director General
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	BEVCO LUX, S.A.R.L	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	AGUILA, LTD	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Aguila LTD
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	PARK, S.A.R.L.	Consejero
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	SNI INTERNATIONAL HOLDINGS, S.A.R.L.	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Qatar Investment Authority
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	26 CHAMPS ELYSEES	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	AL NURAN BANK	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	HAPPAG LLOYD	Consejero
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	RAYYAN ISLAMIC BANK	Consejero
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero dominical de Colonial a propuesta de Qatar Investment Company
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	ELYPONT	Consejero
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Consejera dominical de Colonial a propuesta de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	FINACCESS INMOBILIARIA, S.L.	Consejera
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	FINACCESS CAPITAL INVERSORES, S.L.	Consejera

A.7. Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

No

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

No

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.8. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

No

A.9. Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
8.218.370		1,52

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Sin datos	

Explique las variaciones significativas habidas durante el ejercicio:

▼ **Explique las variaciones significativas**

Durante el ejercicio 2022, se han llevado a cabo operaciones de compraventa mediante un intermediario financiero (Banco Sabadell) al amparo de un contrato de liquidez suscrito el día 4 de enero de 2022. En este aspecto, se han comprado 17.945.849 títulos y se han vendido 17.872.887 títulos durante el ejercicio 2022.

Asimismo, se realizó una entrega de acciones el día 14 de julio de 2022, en el marco del plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General celebrada el 30 de junio de 2021. El número de títulos entregados ascendía a 27.099 títulos.

A.10. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General de accionistas de Colonial, celebrada el día 21 de junio de 2022 autorizó al Consejo de Administración, bajo el punto quinto del orden del día, para la adquisición derivativa de acciones propias. En cuanto a los términos y condiciones de la autorización: i) el valor nominal de las acciones adquiridas, directa o indirectamente, sumándose al de las que ya posean la Sociedad y sus filiales, no podrá exceder del 10% del capital social suscrito o del importe máximo que pudiera establecerse legalmente; ii) el precio mínimo o contraprestación por la adquisición será de 0,01 euros por acción y el precio máximo o contraprestación por la adquisición será el equivalente al valor de cotización de las acciones propias adquiridas en un mercado regulado secundario oficial en el momento de la adquisición con un incremento máximo del 5%, pudiendo incrementarse el límite máximo hasta el 25% sobre el valor de cotización en el caso de que la adquisición de acciones propias se realice mediante una oferta pública dirigida a todos los accionistas; iii) las modalidades de adquisición podrán consistir en compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, según lo aconsejen las circunstancias, y iv) la duración de la autorización es por 5 años. Asimismo, la autorización otorgada prevé expresamente que las acciones adquiridas puedan ser utilizadas, total o parcialmente, para su entrega o transmisión a administradores, directivos o empleados de la Sociedad o de las sociedades de su Grupo, directamente o como consecuencia del ejercicio por parte de aquellos de derechos de opción, todo ello en el marco de los sistemas retributivos referenciados al valor de cotización de las acciones de la Sociedad.

Por lo que se refiere a la facultad para emitir acciones, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 30 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1b) de la Ley de Sociedades de Capital, para aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias hasta la mitad de la cifra de capital social, dentro del plazo máximo de 5 años, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas. Dentro de la cuantía máxima indicada se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente hasta un máximo del 20% del capital social.

Adicionalmente a lo anterior, la Junta General de accionistas de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. celebrada el 30 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración para emitir, en nombre de la Sociedad y en una o varias ocasiones, y por un plazo máximo de 5 años, obligaciones convertibles en nuevas acciones de la Sociedad u otros valores análogos que puedan dar derecho, directa o indirectamente a la suscripción de acciones de la Sociedad, con expresa atribución de la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas hasta un máximo del 20% del capital social, así como de aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender la conversión. En el marco del plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. aprobado por la Junta General celebrada el 30 de junio de 2021, se acordó facultar al Consejo de Administración para adquirir acciones propias de la Sociedad dentro de los límites y en los términos establecidos legalmente para dar cobertura a la ejecución del Plan.

A.11. Capital flotante estimado:

	%
Capital flotante estimado	41,43

A.12. Indique si existe cualquier restricción (estatutaria, legislativa o de cualquier índole) a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado, así como aquellos regímenes de autorización o comunicación previa que, sobre las adquisiciones o transmisiones de instrumentos financieros de la compañía, le sean aplicables por normativa sectorial.

No

A.13. Indique si la junta general ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

No

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.14. Indique si la sociedad ha emitido valores que no se negocian en un mercado regulado de la Unión Europea.

No

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B. Junta general

B.1. Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quórum de constitución de la junta general:

No

B.2. Indique y, en su caso, detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

No

B.3. Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

De conformidad con los Estatutos Sociales, para que la Junta pueda acordar válidamente el aumento o la reducción de capital o cualquier otra modificación de los Estatutos Sociales, habrán de concurrir a ella, en primera convocatoria, accionistas que, presentes o representados, posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Por lo que se refiere a la adopción de acuerdos, los Estatutos Sociales establecen que se votarán separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, en particular, la modificación de cada artículo o grupo de artículos de los Estatutos Sociales que tengan autonomía propia.

Asimismo, si el capital presente o representado superase el 50% bastará con que el acuerdo se adopte por mayoría absoluta, mientras que se requerirá el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta General cuando en segunda convocatoria concurren accionistas que representen el 25% o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el 50%.

B.4. Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los de los dos ejercicios anteriores:

Fecha junta general	Datos de asistencia					Total
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia			
			Voto electrónico	Otros		
30/06/2020	0,30	83,81	0,00	0,15	84,26	
De los que Capital flotante	0,00	29,59	0,00	0,15	29,74	
28/06/2021	20,89	26,40	0,00	28,72	76,01	
De los que Capital flotante	0,00	26,40	0,00	2,80	29,20	
30/06/2021	0,30	83,81	0,00	0,15	84,26	
De los que Capital flotante	0,00	29,59	0,00	0,15	29,74	
21/06/2022	12,00	71,73	0,00	0,00	83,73	
De los que Capital flotante	0,14	31,99	0,00	0,00	32,13	

B.5. Indique si en las juntas generales celebradas en el ejercicio ha habido algún punto del orden del día que, por cualquier motivo, no haya sido aprobado por los accionistas:

No

B.6. Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general, o para votar a distancia:

Sí

Número de acciones necesarias para asistir a la junta general	500
Número de acciones necesarias para votar a distancia	1

Al objeto de facilitar el ejercicio del derecho de voto a distancia respecto de los acuerdos de las Juntas Generales, Colonial no exige un número de acciones necesarias para votar a distancia. En cambio, y respecto de la asistencia a las Juntas Generales, los Estatutos Sociales (art.19) recogen que podrán asistir y votar en las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, quinientas acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta, con cinco días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por Colonial o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente. En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad podrá habilitar, con ocasión de la convocatoria de cada Junta General, la asistencia remota a la misma de accionistas y representantes por vía telemática y simultánea, en cuyo caso se establecerán por el Consejo de Administración los plazos, formas y modos de ejercicio de los derechos de los accionistas y representantes, de conformidad con lo previsto en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General, todo lo cual se incluirá en la correspondiente convocatoria. Asimismo, y con la finalidad del adecuado desarrollo del derecho de voto, los accionistas podrán votar en la Junta General, así como otorgar la correspondiente representación, mediante medios de comunicación a distancia (correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas). Los accionistas que emitan su voto a distancia serán tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes (art. 12 Reglamento de la Junta General). El ejercicio de los derechos de voto a distancia ha sido indicado y debidamente informado a los accionistas en la convocatoria de la Junta General.

B.7. Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

No

B.8. Indique la dirección y modo de acceso, en la página web de la sociedad, a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

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

A través de este acceso se facilita a los accionistas y a todo el mercado, toda la información preceptiva legalmente además de aquella que la Sociedad entiende necesaria para una mayor y mejor transparencia y cumplimiento de las buenas prácticas de mercado en materia de gobierno corporativo.

C. Estructura de la administración de la sociedad

C.1. Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	11

Con fecha 30 de junio de 2020 cesaron como consejeros de la Sociedad D. Javier Iglesias de Ussel Ordís y D. Carlos Fernández-Lerga Garralda. En la medida en que no se designaron sustitutos en la siguiente Junta General de la Sociedad, el número de consejeros ha quedado establecido en 11.

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO		Independiente	CONSEJERA	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN		Independiente	CONSEJERA	24/01/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE		Independiente	CONSEJERA	14/06/2019	14/06/2019	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA		Ejecutivo	VICEPRESIDENTE CONSEJERO DELEGADO	18/07/2008	21/06/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO		Otro Externo	PRESIDENTE	19/06/2008	21/06/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON LUIS MALUQUER TREPAT		Independiente	CONSEJERO	31/07/2013	21/06/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES		Dominical	CONSEJERO	30/06/2014	21/06/2022	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI		Dominical	CONSEJERO	12/11/2015	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON ADNANE MOUSANNIF		Dominical	CONSEJERO	28/06/2016	30/06/2020	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA		Dominical	CONSEJERA	27/09/2022	27/09/2022	COOPTACIÓN

Número total de consejeros

11

Indique los ceses que, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, 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 del último nombramiento	Fecha de baja	Comisiones especializadas de las que era miembro	Indique si el cese se ha producido antes del fin del mandato
DON JAVIER LÓPEZ CASADO	Dominical	21/06/2022	27/08/2022	Comité de auditoría y control	Sí

- ▼ **Causa del cese, cuando se haya producido antes del término del mandato y otras observaciones; información sobre si el consejero ha remitido una carta al resto de miembros del consejo y, en el caso de ceses de consejeros no ejecutivos, explicación o parecer del consejo que ha sido cesado por la junta general.**

El cese de D. Javier López Casado fue consecuencia de su fallecimiento.

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta categoría:

▼ Consejeros ejecutivos

Nombre o denominación social del consejero	Cargo en el organigrama de la sociedad	Perfil
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Vicepresidente y Consejero Delegado	Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho. Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Sociétè Foncière Lyonnaise. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA).

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	9,09

▼ **Consejeros externos dominicales**

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	<p>Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa. Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo. Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España). Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. –empresa de la que es fundador– con presencia en México, Estados Unidos, Europa, China, Australia y Nueva Zelanda. Además de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., también es Consejero Dominical en AmRest Holdings, S.E. y Restaurant Brands New Zealand Limited.</p>
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	<p>Ingeniero Industrial. Asimismo, ha hecho programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París. Es un inversionista y anterior banquero de inversión que lideró 25 fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares.</p> <p>Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. Posteriormente lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, en el marco de la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina. Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en AB InBev y un portafolio de inversiones minoritarias públicas y privadas principalmente en el sector del consumo en Estados Unidos y Europa.</p> <p>Es miembro de distintos consejos de administración, entre ellos, Bevco Lux S.A.R.L. en Luxemburgo, Bavaria, S.A. y Valorem, S.A. en Colombia y del Consejo Asesor del Centro Internacional de Finanzas de la Escuela de Administración de la Universidad de Yale en Estados Unidos.</p>

▼ Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones. Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania). Ha sido miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái, EAU, desde 2003 hasta 2016. Desde 2007, es Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation (sociedad catari cotizada de la cual es miembro del 61 Consejo de Administración desde 2003). Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC –Qatar Abu Dhabi Investment Company–, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Sociéte Foncière Lyonnaise (SFL).
DON ADNANE MOUSANNIF	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority –QIA– el fondo de inversión soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París. Asimismo, participó, en representación de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Sociéte Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	GRUPO FINACCESS S.A.P.I. DE C.V.	Licenciada en Administración y Finanzas con mención honorífica por la Universidad Panamericana, donde también estudió Maestría en Evaluación de Proyectos de Inversión. Diplomada en Comunicación y Reputación Corporativa por la Universidad Anáhuac y Programa de Alta Dirección Internacional (PADI), impartido por el ITAM, en colaboración con Kellogg, Stanford y Ashridge. Su experiencia profesional se sitúa fundamentalmente en el campo financiero, en particular en lo relacionado con el análisis de la situación financiera de empresas, viabilidad y rentabilidad de proyectos y la implementación de estrategias de comunicación financiera y corporativa para inversores y analistas. La Sra. Orgambide fue directora de Relación con Inversores de Grupo Modelo S.A.B. de C.V. y con posterioridad ocupó el mismo cargo en el Grupo Sports World S.A.B. de C.V. En 2015 se incorporó en Walmart de México S.A.B. de C.V. como directora de Planeación Estratégica y M&A. Actualmente es directora de Relación con Inversores de Finaccess Capital, S.A. de C.V. y ha desarrollado experiencia en el análisis de inversiones, principalmente en el sector restauración y bienes raíces, y la evaluación de retornos. Es responsable también del diseño e implementación de la estrategia de comunicación para el grupo de inversores sobre la situación y evolución financiera de las distintas inversiones. Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de las empresas FCapital Dutch, Finaccess Restauración, Finaccess Inmobiliaria, Finaccess Inversores y Atrides, todas ellas subsidiarias de Finaccess Capital que invierten directamente en empresas de restauración y bienes raíces. También es miembro del Comité de Inversiones del fondo de capital variable AXESCAP que forma parte del portafolio de la operadora de fondos de inversión Finaccess México.

Número total de consejeros dominicales

5

% sobre el total del consejo

45,45

▼ Consejeros externos independientes

Nombre o denominación
social del consejero

Perfil

DOÑA ANA CRISTINA
PERALTA MORENO

Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA y de Greenergy Renovables, S.A. Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, Chief Risk Officer y miembro del Comité de Dirección. Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos. Entre 2012 y 2018, Dña. Ana Peralta compaginó su actividad como Senior Advisor de Oliver Wyman Financial Services con su participación en varios consejos de administración. Fue consejera independiente del Banco Etcheverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial. Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección Financiera por el CEF (1991), ha realizado el Programa PMD (Program for Management Development) en Harvard Business School (2002) y el programa PADE en el IESE (2016).

DOÑA SILVIA MÓNICA
ALONSO- CASTRILLO
ALLAIN

Licenciada en ciencias políticas por la Universidad Sciences Po (París), Máster y Doctorada en estudios españoles y latinoamericanos por la universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Se ha dedicado a la enseñanza y a la investigación durante 25 años (1984-2009) en varias instituciones académicas francesas: Universidad de Toulouse, Sciences Po y la Escuela de Negocios ESSEC. Autora de varios libros sobre historia y política española contemporánea. La Sra. Alonso-Castrillo trabajó para la embajada de Francia en Singapur como consejera de ciencia y cultura, antes de ser nombrada directora regional de INSEAD. Supervisó el desarrollo de dos campus en Singapur: el Liceo Francés e INSEAD (1996-1999). A su regreso a Europa en el año 2000, trabajó durante 15 años con ESSEC, gestionando el desarrollo internacional y la recaudación de fondos para la escuela de negocios, que también abrió un campus en Singapur. En 2007, fundó en Madrid la consultora Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., firma que ha estado liderando hasta 2019 y de la cual es socia única y administradora a la fecha actual. Desde 2013, la Sra. Alonso-Castrillo dirige la finca familiar en el Valle del Loira (Francia). Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Ha sido consejera de SFL de 2017 a enero de 2019 y de Koiki Home S.L. de 2017 a febrero de 2023.

DOÑA ANA LUCRECIA
BOLADO VALLE

Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y Master of Business Administration (MBA) en IE Business School. A lo largo de su trayectoria profesional, Dña. Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas claves para el Grupo como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. y de Unicaja Banco, S.A. En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En relación con esta última entidad, Dña. Ana Bolado es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.

DON LUIS MALUQUER
TREPAT

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève. A lo largo de su vida profesional, a través de su despacho profesional, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito especializado de derecho bancario, financiero e inmobiliario. Asimismo, cuenta con experiencia docente en derecho bancario y financiero en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como Consejero de la Association Européenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris). Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y Consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Société Foncière Lyonnaise de la que ha sido Consejero hasta abril de 2022. Ha sido Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España hasta 2019, de la que es actualmente miembro de la Junta de Gobierno.

Número total de consejeros independientes	4
% sobre el total del consejo	36,36

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

En su caso, se incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la relación	Declaración motivada
Sin datos		

▼ Otros consejeros externos

Se identificará a los otros consejeros externos y se detallarán los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad, sus directivos, o sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo	Perfil
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Ha sido consejero ejecutivo de la Sociedad hasta el 30 de abril de 2022.	INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.	<p>Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006.</p> <p>Presidente de Société Foncière Lyonnaise desde 2010 hasta abril de 2022. Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell. Otras ocupaciones: Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona, así como Consejero del Periódico de Catalunya. Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.</p>

Número total de consejeros externos	1
% sobre el total del consejo	9,09

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
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	01/05/2022	Ejecutivo	Otro Externo

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 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1				20,00	0,00	0,00	0,00
Independientes	3	3	3	3	75,00	75,00	75,00	50,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total:	4	3	3	3	36,36	27,27	27,27	23,08

C.1.5 Indique si la sociedad cuenta con políticas de diversidad en relación con el consejo de administración de la empresa por lo que respecta a cuestiones como, por ejemplo, la edad, el género, la discapacidad, o la formación y experiencia profesionales. Las entidades pequeñas y medianas, de acuerdo con la definición contenida en la Ley de Auditoría de Cuentas, tendrán que informar, como mínimo, de la política que tengan establecida en relación con la diversidad de género.

Sí

En caso afirmativo, describa estas políticas de diversidad, sus objetivos, las medidas y la forma en que se ha aplicado y sus resultados en el ejercicio. También se deberán indicar las medidas concretas adoptadas por el consejo de administración y la comisión de nombramientos y retribuciones para conseguir una presencia equilibrada y diversa de consejeros.

En caso de que la sociedad no aplique una política de diversidad, explique las razones por las cuales no lo hace.

▼ Descripción de las políticas, objetivos, medidas y forma en que se han aplicado, así como los resultados obtenidos

En los últimos años la Sociedad ha aprobado una Política de Selección y Diversidad en donde se concretan unos parámetros estrictos para su aplicación, así como ha venido desarrollando una planificación concreta para la implementación de dicha política, que ha tenido como resultado positivo el triplicar el número de mujeres miembros del Consejo de Administración en el ejercicio 2019, incrementándose el número de consejeras durante el ejercicio 2022. Así, esta Política de Selección y Diversidad, aplicable a la designación y reelección de candidatos a consejero, se basa en los principios de diversidad y equilibrio en la composición del Consejo de Administración, dentro del objetivo general de dotar de efectividad y profesionalidad al funcionamiento de dicho órgano e incrementar la calidad en la gestión societaria. De conformidad con la Política de Selección y Diversidad, la selección de los candidatos a consejero requerirá un análisis previo de las necesidades de la Sociedad que será realizado por el Consejo de Administración, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ("CNR"). En dicho proceso, se buscarán personas que reúnan los requisitos de cualificación y honorabilidad profesional y personal, así como de capacidad, establecidos en la Política. Una vez cumplidos dichos requisitos, se velará por que los procesos de selección favorezcan la diversidad de edad, género, discapacidad o formación y experiencia profesionales en el seno del Consejo de Administración. En relación con la diversidad, y tras la última modificación realizada en 2020, la Política mantiene entre sus objetivos continuar incrementando el número de consejeras para llegar a un equilibrio en la diversidad de género en el Consejo de Administración, cumpliendo con las mejores recomendaciones de buen gobierno. Igualmente, dentro de los objetivos de la Política se prevé que en la designación de consejeros se atienda a los criterios generales sobre la composición del Consejo de Administración, en especial al relativo al equilibrio en la presencia de consejeros ejecutivos, dominicales e independientes, con respeto a los principios y recomendaciones recogidos en el Código de Buen Gobierno. Durante el ejercicio 2020, a propuesta de la CNR, se sometió a la aprobación del Consejo la modificación de la Política de Diversidad a fin de adaptarla a las nuevas recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, aprobadas por la CNMV en junio de 2020. Entre las modificaciones más relevantes cabe destacar, además de la modificación relativa a la diversidad de género ya señalada, la inclusión de la edad como un criterio para la selección de consejeros. En el ejercicio 2022, el Consejo de Administración tras haber llevado a cabo un análisis de la composición del Consejo de Administración, las necesidades del mismo y la composición accionarial de la Sociedad propuso la reelección de los consejeros D. Juan José Brugera Clavero, D. Pedro Viñolas Serra, D. Javier López Casado, D. Juan Carlos García Cañizares y D. Luis Maluquer Trepas. Asimismo, tras el cese por fallecimiento de D. Javier López Casado, el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, acordó nombrar por cooptación a Doña Begoña Orgambide García.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y que la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado y que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres. Indique también si entre estas medidas está la de fomentar que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas:

▼ **Explicación de las medidas**

El Consejo de Administración de Colonial, en el ejercicio de sus políticas internas y, en particular, de la referida sobre Selección y Diversidad, ha mantenido, como objetivo para el ejercicio 2022, promover el avance de la presencia de mujeres en el seno del Consejo, labor que ya se llevó a cabo durante el ejercicio 2019 con el nombramiento, por la Junta General, de tres nuevas consejeras independientes, todo ello en el marco de las políticas internas de la Sociedad, alineadas con los estándares internacionales y la recomendación 14 del Código de Buen Gobierno, velando, además, por la diversidad cultural y por la presencia de miembros con conocimientos y experiencia internacional en el seno del Consejo. Por lo que se refiere a la actuación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, conforme a lo previsto en la Política de Selección y Diversidad, en el ejercicio 2022 ha verificado el cumplimiento de la Política de selección y diversidad, informando al Consejo de Administración.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras o altas directivas, explique los motivos que lo justifiquen:

▼ **Explicación de los motivos**

Durante el ejercicio 2022 se ha producido el nombramiento en el Consejo de Administración de Dña. Begoña Orgambide García, de tal manera que el número de mujeres representadas en el Consejo de Administración ha seguido incrementándose hasta alcanzar el 36%. Asimismo, hay que destacar que el Comité de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Sostenibilidad están presididas por consejeras, alcanzando la participación de estas en dichas comisiones los porcentajes del 66%, 40% y 60%, respectivamente.

C.1.7 Explique las conclusiones de la comisión de nombramientos sobre la verificación del cumplimiento de la política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración.

En el marco de la verificación del cumplimiento de la Política de Selección y Diversidad de Colonial, durante 2022 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la Sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño, todo ello en el marco de diferentes procesos de selección. En virtud de lo anterior, al objeto de seguir promoviendo una composición diversa y adecuada a las necesidades del Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones informó favorablemente al Consejo de Administración sobre el nombramiento de Doña Begoña Orgambide García como Consejera dominical de la Sociedad y propuso su nombramiento como miembro del Comité de Auditoría y Control. Asimismo, analizó la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en los textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo.

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 3% del capital:

Nombre o denominación social del accionista

Justificación

Sin datos

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido:

No

C.1.9 Indique, en el caso de que existan, los poderes y las facultades delegadas por el consejo de administración, incluyendo los relativos a la posibilidad de emitir o recomprar acciones, en consejeros o en comisiones del consejo:

Nombre o denominación social del consejero o comisión	Breve descripción
PEDRO VIÑOLAS SERRA	En su condición de Consejero Delegado tiene delegadas a su favor todas las facultades delegables del Consejo de Administración. Adicionalmente, en su calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración, tiene asignadas las facultades que se establecen en el reglamento del consejo de administración.

C.1.10 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores, representantes de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo	¿Tiene funciones ejecutivas?
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Société Foncière Lyonnaise	Presidente	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol One, S.A.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Torre Europa, S.A.	Consejero	NO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Two, S.L.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Inmocol Three, S.L.U.	Persona física representante del administrador único Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Colonial Tramit, S.L.	Persona física representante del administrador único, Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	SÍ
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Consejero	NO
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Société Foncière Lyonnaise	Consejero	NO

C.1.11 Detalle los cargos de consejero, administrador o director, o representante de los mismos, que desempeñen los consejeros o representantes de consejeros miembros del consejo de administración de la sociedad en otras entidades, se traten o no de sociedades cotizadas:

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Valorem, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	SNI International Holding, S.A.R.L.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Park, S.A.R.L.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Bavaria, S.A.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Bevco Lux, S.A.R.L.	CONSEJERO
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Quadrant Capital Advisors, INC	CONSEJERO
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Metrovacesa, S.A.	CONSEJERA
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Caceis Group	CONSEJERA
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Caceis Bank	CONSEJERA

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	CONSEJERA
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Grenergy Renovables, S.A.	CONSEJERA
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	Koiki Home, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L.	ADMINISTRADORA SOLIDARIA
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Blue Self Storage, S.L.	CONSEJERO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL- THANI	26 Champs Elysees	CONSEJERO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL- THANI	Al Nuran Bank	PRESIDENTE
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL- THANI	Happag Lloyd	CONSEJERO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL- THANI	Rayyan Islamic Bank	CONSEJERO
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL- THANI	Qatar Insurance and re-insurance co.	CONSEJERO
DON LUIS MALUQUER TREPAT	Filux, S.A.	ADMINISTRADOR UNICO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Capital	OTROS
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	FCapital Dutch	CONSEJERA
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Restauración	CONSEJERA
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Inmobiliaria	CONSEJERA
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Capital Inversores	CONSEJERA
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Atrides	CONSEJERA
DON ADNANE MOUSANNIF	Elypont	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	AmRest Holding, S.E.	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Restaurant Brands New Zealand Limited	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Centros de Conocimiento Tecnológico, S.A. de CV	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Estudia Mas, S.A.P.I. de C.V. (antes Promotora de Credito Educativo, S.A.P.I. de C.V.)	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Prepárate, S.A. de C.V.	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Fundación CEPA González Díez	PRESIDENTE
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Endeavor España	PATRONO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.	PRESIDENTE
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Ciniia de Mexico, S.A. de C.V.	PRESIDENTE
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Finacprom, S.A. de C.V.	PRESIDENTE
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino, S.L.	PRESIDENTE
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Fundación Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Fundación de Ayuda a la Ancianidad, I.A.P.	PATRONO

En atención a la información que dispone la Sociedad, todos los cargos informados son remunerados, de forma directa o indirectamente, salvo los ejercidos en entidades sin ánimo de lucro.

Indique, en su caso, las demás actividades retribuidas de los consejeros o representantes de los consejeros, cualquiera que sea su naturaleza, distinta de las señaladas en el cuadro anterior.

Identificación del consejero o representante	Demás actividades retribuidas
DON LUIS MALUQUER TREPAT	Socio en Maluquer Advocats, S.C.P.
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Directora de Relación con Inversionistas en Finaccess Capital

C.1.12 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número máximo de consejos de sociedades de los que puedan formar parte sus consejeros, identificando, en su caso, dónde se regula:

Sí

▼ **Explicación de las reglas e identificación del documento donde se regula**

Colonial, en atención a sus principios internos de organización y funcionamiento adecuado de su estructura de administración y gestión, así como en previsión siempre del mejor interés social de la entidad, regula en su Reglamento del Consejo de Administración que el consejero no podrá formar parte de más de 4 consejos de administración de otras sociedades cotizadas españolas distintas de Colonial. No obstante, se prevé que los consejeros ejecutivos de la Sociedad no puedan formar parte de más de 2 consejos de administración de otras sociedades cotizadas distintas de Inmobiliaria Colonial o sociedades de su Grupo. Esta prohibición podrá ser excepcionalmente dispensada por el Consejo de Administración. Adicionalmente cabe señalar que, dentro de los deberes generales del consejero que se detallan en el Reglamento del Consejo de Administración, le es de aplicación a éste, entre otros, el deber de desempeñar el cargo y cumplir con los deberes impuestos por las leyes, los estatutos sociales y demás normas de régimen interno con la diligencia de un ordenado empresario, teniendo en cuenta la naturaleza del cargo y las funciones atribuidas; teniendo siempre una dedicación adecuada y adoptando las medidas precisas para la buena dirección y el control de la Sociedad.

C.1.13 Indique los importes de los conceptos relativos a la remuneración global del consejo de administración siguientes:

Remuneración devengada en el ejercicio a favor del consejo de administración (miles de euros)	8.007
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	1.272
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

C.1.14 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo/s
DON ALBERTO ALCOBER TEIXIDO	Director de negocio
DON CARLOS ESCOSA FARGA	Responsable de auditoría interna
DON JUAN MANUEL ORTEGA MORENO	Director comercial y de inversiones
DOÑA NURIA OFERIL COLL	Directora de asesoría jurídica
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	Directora General Corporativa
DOÑA BEGOÑA MUÑOZ LÓPEZ	Directora Recursos Humanos y Servicios Generales
Número de mujeres en la alta dirección	3
Porcentaje sobre el total de miembros de la alta dirección	50,00
Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	2.349

En consonancia con el apartado C.1.13 anterior, el dato incluye la remuneración total de la alta dirección a nivel de grupo.

C.1.15 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

No

C.1.16 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Con la finalidad de atender a los más altos estándares de exigencia en materia de selección de candidatos a consejeros, atendiendo a los conocimientos, experiencias en el sector y en el ámbito de gestión de sociedades cotizadas, Colonial ha desarrollado sus procedimientos de selección, nombramiento, reelección y remoción de los consejeros, que se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración, a través de la Política de Selección y Diversidad, aprobada por el Consejo a propuesta de la CNR. De conformidad con lo establecido en la referida política, el Consejo de Administración realizará un análisis previo de las necesidades de la Sociedad y del Grupo, apoyado al efecto por el asesoramiento debido y, en todo caso, con base en la propuesta de nombramiento de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones o en preceptivo informe. Los consejeros serán nombrados por la Junta General de Accionistas o, en caso de vacante anticipada, por el Consejo de Administración en el ejercicio de su facultad de cooptación. La propuesta de nombramiento o reelección de consejeros independientes corresponde a la CNR. En los demás casos, la propuesta corresponde al propio Consejo. La propuesta deberá ir acompañada en todo caso de un informe justificativo del Consejo en el que se valore la competencia, experiencia y méritos del candidato propuesto, que se unirá al acta de la Junta General o del propio Consejo.

La propuesta de nombramiento o reelección de cualquier consejero no independiente deberá ir precedida, además, de un informe de la CNR. A los efectos de que la Junta General pueda disponer de la información necesaria para el nombramiento de los consejeros, desde la publicación del anuncio de convocatoria y hasta la celebración de la Junta General, la Sociedad deberá publicar ininterrumpidamente en la página web corporativa, al menos, la siguiente información sobre las personas propuestas para el nombramiento, ratificación o reelección de miembros del Consejo: la identidad, el currículo y la categoría a la que pertenezca, así como la propuesta e informes mencionados anteriormente y el informe justificativo de la CNR en el que se recoja el resultado del análisis previo de las necesidades del Consejo. Adicionalmente, la Política de Selección y Diversidad establece una serie de situaciones que impiden ser candidato a consejero. En lo concerniente a la remoción de los consejeros, estos podrán ser separados de su cargo en cualquier momento por la Junta General aun cuando la separación no conste en el orden del día. Además, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión, todo ello de conformidad con lo recogido, y en los casos establecidos en el Reglamento del Consejo de Administración, supuestos que se detallan en el apartado C.1.19 posterior. El Consejo de Administración no propondrá la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la CNR. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable. También podrá proponerse el cese de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la Sociedad, cuando tales cambios vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad. Sin perjuicio de lo indicado, el Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros independientes no deberán permanecer como tales durante un periodo continuado superior a 12 años. Por otro lado, el Consejo de Administración propondrá el cese de los restantes consejeros antes del cumplimiento del periodo estatutario para el que fueron nombrados cuando concurran causas excepcionales y justificadas aprobadas por el propio Consejo, y previo informe de la CNR. Cuando ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como otra información relevante y que del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.17 Explique en qué medida la evaluación anual del consejo ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

▼ Descripción modificaciones

La evaluación anual del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2021 fue satisfactoria, sin que haya dado lugar a cambios importantes en la organización interna de la Sociedad y/o sobre los procedimientos aplicables a sus actividades.

Describe el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

▼ Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El Consejo de Administración ha llevado a cabo una evaluación del desempeño del propio consejo, de sus comisiones y del presidente, del consejero delegado y de la secretaría del consejo. Para dicha evaluación se ha contado con el asesoramiento de un consultor externo (Georgeson), y el procedimiento de evaluación ha consistido en la cumplimentación de unos cuestionarios de forma anónima por todos los consejeros, previamente validados por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Las respuestas a dichos cuestionarios han sido tratadas por parte del consultor externo y han dado lugar a los informes de evaluación correspondientes emitidos por éste.

C.1.18 Desglose, en aquellos ejercicios en los que la evaluación haya sido auxiliada por un consultor externo, las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo.

Durante el ejercicio 2022, Georgeson ha prestado a la Sociedad servicios relacionados con las actividades de identificación de accionistas y Proxy Solicitation, en el marco de la Junta General Ordinaria de Accionistas, ha revisado el Informe Anual Integrado correspondiente al ejercicio 2021; asimismo Computershare, empresa del mismo grupo, presta los servicios de libro de accionistas.

C.1.19 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Al objeto de preservar la independencia y el mejor cumplimiento de sus funciones por los consejeros de Colonial, la Sociedad regula en sus normas internas (Reglamento del Consejo de Administración), que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión en los siguientes casos: 1. Cuando incurran en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente establecidos. 2. Cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviere asociado su nombramiento como consejero o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. En particular, los consejeros dominicales presentarán su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial en Colonial o la rebaje hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales. En los supuestos en los que, no obstante lo previsto previamente, el Consejo de Administración estime que concurren causas que justifican la permanencia del Consejero se tendrá en cuenta en particular la incidencia que las nuevas circunstancias sobrevenidas puedan tener sobre la calificación del consejero. 3. Cuando resulten gravemente amonestados por la CNR por haber infringido sus obligaciones como consejeros. 4. Cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo y, en su caso, dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia Sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta y, en particular, deberán informar al Consejo de Administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales. En caso de haber sido informado el Consejo de Administración, o habiendo conocido de otro modo, de alguna de las situaciones referidas en el párrafo anterior, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decidirá, previo informe de la CNR, si debe o no adoptar alguna medida. Asimismo, Colonial informa a sus consejeros que ostentan la calificación de independientes, el límite temporal que legalmente se establece de 12 años, a los efectos de que llegado dicho plazo, se proceda a efectuar los trámites oportunos para el cumplimiento de la legislación aplicable.

C.1.20 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

No

En su caso, describa las diferencias.

C.1.21 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración:

No

C.1.22 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

No

C.1.23 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado u otros requisitos más estrictos adicionales a los previstos legalmente para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

No

C.1.24 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración en favor de otros consejeros, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido alguna limitación en cuanto a las categorías en que es posible delegar, más allá de las limitaciones impuestas por la legislación. En su caso, detalle dichas normas brevemente.

Con la finalidad de establecer unas normas de funcionamiento del Consejo que permitan el desarrollo efectivo de sus funciones en el marco de las exigencias de gobierno que, tanto en las normas internas como en la legislación, son de aplicación para la Sociedad, se permite por el Reglamento del Consejo de Administración, atendiendo a la Ley de Sociedades de Capital, que la representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Consejo. No obstante, los consejeros no ejecutivos sólo podrán hacerlo en otro no ejecutivo.

C.1.25 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	10
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indíquese el número de reuniones mantenidas por el consejero coordinador con el resto de consejeros, sin asistencia ni representación de ningún consejero ejecutivo:

Número de reuniones	2
---------------------	---

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comisión Ejecutiva	0
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	10
Número de reuniones de Comisión de Sostenibilidad	3
Número de reuniones de Comité de Auditoría y Control	10

Desde el 30 de abril de 2022 la Sociedad ha dejado de contar con la figura del Consejero coordinador, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración ya no ostenta la condición de consejero ejecutivo.

C.1.26 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de administración durante el ejercicio y los datos sobre asistencia de sus miembros:

Número de reuniones con la asistencia presencial de al menos el 80% de los consejeros	10
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	98,00
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	10
% de votos emitidos con asistencia presencial y representaciones realizadas con instrucciones específicas, sobre el total de votos durante el ejercicio	100,00

C.1.27 Indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su formulación:

Sí

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

Nombre	Cargo
DOÑA ANGELS ARDERIU IBARS	Directora Financiera

C.1.28 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de administración para que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable.

El Comité de Auditoría y Control velará por que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría, todo ello de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración. En los supuestos excepcionales en que existan salvedades, el Presidente del Comité de Auditoría y Control y, en casos excepcionales, también los auditores, explicará con claridad a los accionistas el contenido y el alcance de dichas limitaciones o salvedades. En todo caso, y atendiendo a las funciones que al respecto le otorga el Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría y Control realiza un seguimiento continuado en el proceso de elaboración de las cuentas individuales y consolidadas a efectos de evitar que sean formuladas con salvedades en el informe de auditoría. En cualquier caso, no se han producido salvedades en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON FRANCISCO PALÁ LAGUNA	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Entre las obligaciones del Comité de Auditoría y Control ("CAC") se encuentra la de preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, le corresponde: (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 otra información relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; y (iv) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores. Del mismo modo, también es función del CAC establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. Corresponderá también al CAC emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados, y, en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

Adicionalmente, el CAC cuenta con un procedimiento de autorización de los servicios de auditor externo distintos de los prohibidos. Asimismo, el Reglamento del Comité de Auditoría y Control en línea con la Guía Técnica 3/2017 sobre comisiones de auditoría de entidades de interés público de la CNMV de 27 de junio de 2017, establece el procedimiento y los criterios concretos que definen la actuación del Comité para preservar, entre otros aspectos, la independencia de los auditores externos.

C.1.31 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

No

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

No

C.1.32 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que el importe anterior supone sobre los honorarios facturados por trabajos de auditoría a la sociedad y/o su grupo:

Sí

	Sociedad	Sociedades del grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	167	86	253
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	54,05	22,34	36,46

De ellos, 99 miles de euros corresponden a servicios relacionados con la auditoría prestados al Grupo en concepto de revisiones limitadas, emisión de comfort letters e informes de procedimientos acordados sobre ratios ligados a contratos de financiación.

El resto de 154 miles de euros corresponden a honorarios por otros servicios profesionales para la realización de revisiones del Green Bonds Report, de los indicadores ESG contenidos en el Informe Anual Integrado, del inventario de gases efecto invernadero, revisiones técnicas de ciberseguridad, así como de revisiones de traducciones del francés al inglés de diversa información corporativa.

C.1.33 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta salvedades. En su caso, indique las razones dadas a los accionistas en la Junta General por el presidente de la comisión de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas salvedades.

No

C.1.34 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales individuales y/o consolidadas de la sociedad. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Individuales	Consolidadas
Número de ejercicios ininterrumpidos	6	6

	Individuales	Consolidadas
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios que la sociedad o su grupo han sido auditados (en %)	16,67	16,67

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

▼ Detalle el procedimiento

Con la finalidad de garantizar que los consejeros puedan atender adecuadamente sus obligaciones como tales, Colonial garantiza que se proporcione toda la información necesaria para tal fin, y no sólo las exigidas legalmente. A estos efectos, el Reglamento del Consejo de Administración, el Presidente, con la colaboración del Secretario, vela por que los consejeros cuenten, previamente y con la antelación suficiente, con la información necesaria para la deliberación y adopción de acuerdos sobre los asuntos a tratar en cada sesión, salvo que el Consejo de Administración se hubiera constituido o hubiera sido excepcionalmente convocado por razones de urgencia. Igualmente, cualquier consejero podrá, previa solicitud al Presidente, Consejero Delegado, o Secretario, requerir y examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales, pudiendo, asimismo, obtener la información complementaria necesaria de los interlocutores que se considere apropiados. Por último, la Sociedad establecerá los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la Sociedad. En este sentido, y atendiendo a las funciones propias del Presidente del Consejo, los consejeros remitirán al mismo las solicitudes de asesoramiento externo que consideren necesarias, procediendo el Presidente a dar el oportuno traslado a los asesores externos. Igualmente, el Reglamento del Consejo de Administración establece que las comisiones podrán recabar asesoramiento externo cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siguiendo el mismo procedimiento que el indicado en líneas anteriores.

C.1.36 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad que puedan perjudicar al crédito y reputación de ésta:

Sí

▼ Explique las reglas

El Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente previo informe de la CNR, la correspondiente dimisión cuando su continuidad como miembro del Consejo pueda afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad por cualquier causa. En particular, los consejeros deberán informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales. En cualquier caso, si algún consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en la Ley, el Consejo examinará el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decidirá si procede o no que el consejero continúe en su cargo, dando cuenta razonada de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

C.1.37 Indique, salvo que hayan concurrido circunstancias especiales de las que se haya dejado constancia en acta, si el consejo ha sido informado o ha conocido de otro modo alguna situación que afecte a un consejero, relacionada o no con su actuación en la propia sociedad, que pueda perjudicar al crédito y reputación de ésta:

No

C.1.38 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos.

A 31 de diciembre la Sociedad tenía firmada una línea de crédito sostenible por importe de 1.000 millones de euros y estructurada en dos tramos de 500 millones de euros cada una, con vencimiento en 2025, ampliada en el segundo tramo hasta 2027. A 31 de diciembre ambos tramos se encontraban disponibles en su totalidad.

Por otro lado, se han realizado varias emisiones de valores de renta fija que prevén un vencimiento anticipado de las obligaciones, a elección de los obligacionistas, en el caso que se produzca un cambio de control que conlleve la pérdida de calificación "Investment Grade". El importe total de las emisiones asciende a 2.812 millones de euros.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios

2

Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y Directora General Corporativa	<p>El Consejero Delegado: percibirá una compensación adicional como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados, o reducción sustancial de funciones. También se devengará (a) si renuncia o dimite de su cargo por producirse un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo; (b) por modificación de las condiciones de su contrato sin su consentimiento; y (c) en los demás supuestos que establezca el Consejo. Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración 2 anualidades de la retribución fija (750.000€) y retribución variable anual target (100% de la retribución fija), excluyéndose otras cantidades que hubiera podido percibir y los derechos que pudieran derivarse del ILP vigente en cada momento. El ILP, aprobado por la JGO de 30/06/2021, establece que si durante la vigencia del plan fuera cesado de su cargo sin justa causa, la JG no prorrogara su mandato o se modificase sustancialmente sus funciones (incluida la pérdida de la condición de ejecutivo), tendrá derecho a la liquidación anticipada del plan conforme a: (a) si el hecho que motivara la liquidación anticipada del plan tuviera lugar en los primeros 18 meses de uno de los tres ciclos existentes del plan, tendrá derecho a recibir el nº target de acciones que les corresponda en dicho ciclo del plan prorrateado por el nº de días entre la fecha de inicio del ciclo en que se hubiera producido el hecho y la fecha efectiva de cese, no prórroga o modificación sustancial de sus funciones; (b) si el hecho tuviera lugar en la segunda mitad del periodo de medición de objetivos de un ciclo, tendrá derecho a recibir el nº target de acciones que les corresponda para dicho ciclo. Igualmente, perderá su derecho a la entrega de acciones por despido procedente salvo causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o dimisión, y por incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. Directora General Corporativa: por desistimiento empresarial (deberá ejercitar preaviso de 3 meses) y/o cambio de control de la Sociedad, le corresponde una indemnización bruta equivalente a la suma de (a) 2 veces la remuneración fija anual vigente en la fecha del fin del Contrato más (b) la suma de las remuneraciones variables percibidas por ella en los 2 años anteriores al fin del Contrato (en caso de cambio de control, siempre que el fin del Contrato sea dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de cambio de control).</p> <p>Para el cálculo de la indemnización, se excluirán las cantidades que hubiera podido percibir y los derechos que pudieran derivarse de su participación en el ILP vigente en cada momento. Por despido disciplinario u objetivo improcedente, la misma indemnización que el desistimiento empresarial. Por último, como beneficiaria del ILP, aprobado por la Junta General Ordinaria de 30/06/2021, se contempla que perderá su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente salvo causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o por dimisión por iniciativa propia, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos, perderá cualquier derecho sobre acciones otorgadas.</p>

Indique si, más allá de en los supuestos previstos por la normativa, estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo. En caso positivo, especifique los procedimientos, supuestos previstos y la naturaleza de los órganos responsables de su aprobación o de realizar la comunicación:

	Consejo de administración	Junta general
Órgano que autoriza las cláusulas	√	
	Sí	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?		√

C.2. Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros ejecutivos, dominicales, independientes y otros externos que las integran:

▼ Comisión ejecutiva

Nombre	Cargo	Categoría
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	VOCAL	Dominical
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	Otro Externo
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		16,67
% de consejeros dominicales		50,00
% de consejeros independientes		16,67
% de otros externos		16,67

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de tres y un máximo de ocho miembros. El Presidente y Secretario de la misma serán los del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva podrá nombrar de entre sus miembros a un Vicepresidente que desempeñará las funciones del Presidente en caso de ausencia. El Consejo de Administración designará a los miembros de la Comisión Ejecutiva, procurando que la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo. La designación de los consejeros que hayan de constituir la Comisión Ejecutiva requerirá, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo y no producirá efecto alguno hasta su inscripción en el Registro Mercantil. Los miembros de la Comisión Ejecutiva cesarán cuando lo hagan en su condición de consejero o cuando así lo acuerde el Consejo. La Comisión Ejecutiva será convocada por su Presidente, por propia iniciativa o cuando lo soliciten dos de sus miembros. La convocatoria se realizará mediante carta, telegrama, e-mail o telefax, dirigido a cada uno de sus miembros con una antelación mínima de 48 horas a la fecha de la reunión, pudiendo no obstante convocarse con carácter inmediato por razones de urgencia. Las reuniones se celebrarán en el domicilio de la Sociedad o en cualquier lugar designado por el Presidente e indicado en la convocatoria. Para la válida constitución de la Comisión Ejecutiva se requiere que concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva, a través de su Presidente, informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva. Durante 2022 la Comisión no se ha reunido en ninguna ocasión.

▼ Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	VOCAL	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	PRESIDENTA	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		40,00
% de consejeros independientes		60,00
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Las funciones que tiene atribuidas la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (CNR), así como sus procedimientos y reglas de funcionamiento constan en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 33) y en el ejercicio de sus funciones la CNR ha realizado durante 2022, entre otras, las siguientes actividades:

En el marco de la gestión ordinaria: i) ha coordinado y elevado al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, de la CNR y del desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Georgeson para el ejercicio 2022, así como las recomendaciones y sugerencias de mejora de todos los consejeros contenidas en los cuestionarios de evaluación; ii) ha fomentado el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros; iii) ha analizado la calificación de los miembros del Consejo de Administración de conformidad con lo dispuesto en sus textos corporativos, la Ley de Sociedades de Capital y las recomendaciones de gobierno corporativo; iv) ha distribuido a todos los Consejeros el calendario tentativo anual de reuniones de la Comisión; v) ha propuesto e informado favorablemente para su reelección como consejeros de la Sociedad los nombramientos de los consejeros sometidos a la Junta General; vi) ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre la reelección y el nombramiento del Presidente como consejero no ejecutivo y la reelección y el nombramiento del Consejero Delegado y Vicepresidente Ejecutivo de la Sociedad; vii) ha propuesto e informado favorablemente al Consejo de Administración la reelección y el nombramiento de los miembros de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad; viii) ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de nombramiento de D^a. Begoña Orgambide García como Consejera Dominical de la Sociedad.

En el ámbito del gobierno corporativo: i) ha analizado el grado de cumplimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo; ii) ha revisado el plan de sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del Consejero Delegado y ha ejecutado el proceso de sustitución de la presidencia ejecutiva del Consejo de Administración por una presidencia no ejecutiva; iii) ha analizado y elaborado una matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración que se integra en el Informe Anual Integrado.

En materia de retribuciones: i) ha informado favorablemente y propuesto al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros; ii) ha analizado, debatido y modificado los objetivos de la retribución variable para el ejercicio 2022 que permitan evaluar el desempeño del Comité de Dirección; iii) ha velado por la observancia de la política retributiva, finalmente, establecida por la Sociedad y, en particular, ha propuesto al Consejo de Administración la retribución variable del Presidente y del Consejero Delegado; iv) ha informado favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo de la Sociedad propuesta por el Consejero Delegado, y v) ha analizado y debatido el sistema retributivo y de incentivos a largo plazo de SFL para alinearlos con el de la Sociedad.

▼ Comité de Auditoría y Control

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	PRESIDENTA	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		0,00
% de consejeros independientes		100,00
% de consejeros otros externos		0,00

Como consecuencia del fallecimiento de D. Javier López Casado, informado por la sociedad el 30 de agosto de 2021, el Comité de Auditoría y Control vio modificada su composición durante el ejercicio 2022, pasando a estar compuesto por tres consejeros, todos ellos independientes. Con fecha 23 de enero de 2023 se ha nombrado por el Consejo de Administración a Dña. Begoña Orgambide García, consejera dominical, como vocal del Comité de Auditoría y Control, que ha pasado a estar compuesto por cuatro miembros, tres de los cuales ostentan la condición de independientes y uno de dominical.

Explique las funciones, incluyendo, en su caso, las adicionales a las previstas legalmente, que tiene atribuidas esta comisión, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley o en los estatutos o en otros acuerdos sociales.

Las funciones atribuidas al Comité de Auditoría y Control (CAC), sus procedimientos y reglas de funcionamiento constan en el Reglamento del Consejo de Administración y en su propio reglamento. Se integrará por un mínimo de 3 y un máximo de 8 consejeros no ejecutivos, nombrados por el Consejo, siendo independientes el número que determine la Ley en cada momento y, al menos 1 designado considerando sus conocimientos y experiencia en contabilidad y/o auditoría. Designará un presidente (consejero independiente) que será sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido tras 1 año desde su cese; y un secretario, pudiendo ser el del Consejo. En el ejercicio de sus funciones ha realizado durante 2022, entre otras:

Sobre **Información económico-financiera:**

- Ha analizado, con carácter previo a su presentación al Consejo, el proceso de elaboración de: (i) la información financiera anual del 2021 que comprende, entre otros, las cuentas anuales, individuales y consolidadas, e informes de gestión; (ii) la información financiera del primer y tercer trimestre de 2022; y (iii) el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre de 2022.
- Ha desempeñado la función de supervisión financiera, realizando seguimiento de la evolución de los principales hitos y magnitudes del balance, de la cuenta de resultados y de los informes financieros. Ha supervisado los procesos de elaboración de la información financiera atendiendo los criterios contables preestablecidos, la normativa aplicable y cualquier información complementaria necesaria.
- Ha realizado un seguimiento de la situación geopolítica y macroeconómica derivada del conflicto bélico Rusia-Ucrania, especialmente sobre el posible impacto de la inflación, la subida de los tipos de interés, las valoraciones de los inmuebles y aumento de costes de los materiales y retrasos en la cadena de suministros.

Sobre **sistemas de control interno:**

- Ha supervisado el correcto funcionamiento e implementación de los sistemas de control interno establecidos y presentados por el auditor interno, así como los sistemas de gestión de riesgos en el proceso de elaboración de la información financiera, incluidos los fiscales.
- Ha sido debidamente informado por el auditor interno de los hechos, actualizaciones y recomendaciones más relevantes puestos de manifiesto en los trabajos desarrollados, en particular, la elaboración del Manual del Sistema de Control Interno de la Información No Financiera (SCIINF) con el apoyo de Ernst & Young (asesor externo), y ha confeccionado el informe sobre la política de control y gestión de riesgos para su aprobación por el Consejo.

- c) Ha supervisado la actualización del mapa de riesgos corporativo, la evolución de los diferentes riesgos y de los controles adoptados para su mitigación, presentando sus conclusiones al Consejo.

Sobre **relaciones con el auditor externo:**

- a) Ha establecido las relaciones con el auditor externo (PwC), siendo el canal de comunicación entre el Consejo y aquél, evaluando los resultados de cada auditoría.
- b) Ha emitido el informe favorable sobre la independencia del auditor externo.
- c) Ha aprobado la propuesta de reelección del auditor externo para el 2023.

En materia de **Auditoría interna** aprobó el “Plan de Auditoría Interna” previsto para 2022 y ha supervisado su evolución y grado de cumplimiento. Ha sido informado y ha realizado el seguimiento del grado de cumplimiento de las recomendaciones realizadas por el auditor interno en sus trabajos, supervisando la coordinación de la auditoría interna de la Sociedad y la de otras sociedades del Grupo.

Respecto de los **riesgos fiscales**, ha dado seguimiento recurrente durante el 2022 a las principales cuestiones relacionadas con estos, supervisando la gestión fiscal realizada por las diferentes áreas responsables. Ha analizado el informe de transparencia fiscal reforzada presentado en el marco del código de buenas prácticas tributarias. En base a este informe ha analizado el mapa de los principales riesgos fiscales, así como los controles existentes.

Sobre las **Operaciones vinculadas**, ha sido debidamente informado sobre potenciales operaciones del ejercicio 2022, habiendo concluido, tras su análisis, que no constituían operaciones vinculadas.

En materia de **Gobierno corporativo** aprobó el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al 2021, como paso previo para su aprobación por el Consejo. Asimismo, ha supervisado el cumplimiento de las reglas de los códigos internos de conducta, y ha promovido la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos internos en toda la organización; ha supervisado la aplicación de la política general de comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés.

Sobre el **Cumplimiento normativo**, ha mantenido un contacto recurrente con la Unidad de Cumplimiento Normativo, realizando seguimiento de los trabajos de actualización del modelo de prevención de riesgos penales, de los planes de formación y de las políticas corporativas y acordando informar favorablemente al Consejo sobre los textos de la Política de Autocarera y la Política de Tratamiento y Difusión de Información Privilegiada.

Ha desempeñado la función **de supervisar la información no financiera** recogida en el informe anual integrado, prestando especial atención a los indicadores ESG. Ha analizado el informe emitido por el auditor externo sobre la revisión de los indicadores ESG del informe anual integrado 2021, en el que se incluía, entre otros, los principales puntos de mejora destacados durante el proceso.

En materia de **autocarera**, ha sido debidamente informado durante todo el ejercicio sobre dichas operaciones realizadas, e informó favorablemente la propuesta de autorización al Consejo, por parte de la Junta General, para la adquisición de acciones propias en los términos aprobados por ésta.

Identifique a los consejeros miembros de la comisión de auditoría que hayan sido designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas e informe sobre la fecha de nombramiento del Presidente de esta comisión en el cargo.

Nombres de los consejeros con experiencia	DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO / DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE / DON LUIS MALUQUER TREPAT
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	12/05/2020

▼ Comisión de Sostenibilidad

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	VOCAL	Independiente
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	PRESIDENTA	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON ADNANE MOUSANNIF	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		0,00
% de consejeros dominicales		20,00
% de consejeros independientes		80,00
% de consejeros otros externos		0,00

Explique las funciones que tiene delegadas o atribuidas esta comisión distintas a las que ya hayan sido descritas en el apartado C.1.9, y describa los procedimientos y reglas de organización y funcionamiento de la misma. Para cada una de estas funciones, señale sus actuaciones más importantes durante el ejercicio y cómo ha ejercido en la práctica cada una de las funciones que tiene atribuidas, ya sea en la ley, en los estatutos sociales o en otros acuerdos societarios.

Las funciones que tiene atribuidas la Comisión de Sostenibilidad, así como sus procedimientos y reglas de funcionamiento constan en el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 34) y en el ejercicio de sus funciones la Comisión de Sostenibilidad ha realizado durante 2022, entre otras, las siguientes actividades:

- > Analizar, evaluar e impulsar las políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- > Analizar la conveniencia y, en su caso, considerar seleccionar los índices con los que trabaja la Sociedad en materia de ESG.
- > Analizar y, en su caso validar, el contenido y enfoque del informe anual integrado no financiero en materia de ESG, determinándose los objetivos cuantitativos y cualitativos, así como realizar un seguimiento de los mismos y analizar el impacto del informe anual integrado en el mercado y en la comparación entre los resultados de la Sociedad con los de los competidores.
- > Proponer a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el fomento de la formación y actualización del conocimiento de los consejeros en materia de sostenibilidad, incluyendo la ESG como materia a incluir en el plan de actualización de los consejeros.
- > Analizar la posibilidad de adherirse a nuevas iniciativas en materia de ESG, como pueden ser, entre otras, las relativas al compromiso de la Sociedad con el uso de energía renovables, cumpliendo con determinados objetivos de descarbonización y fijando un plan de descarbonización para la Sociedad (p. ej. sometiendo el plan de descarbonización de la Sociedad a la verificación y aprobación del Science Based Targets initiative (SBTi), organización que tiene por finalidad facilitar el camino para reducir las emisiones de carbono de acuerdo con los principios recogidos en el Acuerdo de París).
- > Informar favorablemente sobre el grado de cumplimiento de los objetivos de descarbonización de los activos de la Sociedad en el corto y largo plazo, habiendo acordado adelantar el objetivo de una emisión neutral de carbono al año 2030 (antes, 2050).
- > Supervisión de la implementación del plan existente a tres años en la Sociedad para la reducción de la huella de carbono activo por activo (plan de descarbonización).
- > Análisis de los progresos en el seguimiento del alcance 3 (Scope 3), de acuerdo con los estándares mundiales (GHG).
- > Seguimiento del cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos en materia de ESG fijados por determinadas agencias independientes (GRESB, CDP, MSCI).
- > Análisis de los riesgos más importantes en materia de ESG.

- > Acordar la implementación de una nueva plataforma tecnológica, especializada en el mercado inmobiliario, para mejorar la gestión de datos de ESG.
- > Seguimiento del desarrollo e implementación de un sistema de control interno que impulse la fiabilidad de los datos relacionados con la información no financiera.

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración al cierre de los últimos cuatro ejercicios:

▼ Número de consejeras

	Ejercicio 2022		Ejercicio 2021		Ejercicio 2020		Ejercicio 2019	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2	40,00	2	40,00	2	40,00	1	16,67
Comité de Auditoría y Control	2	66,67	2	50,00	1	33,33	1	20,00
Comisión de Sostenibilidad	3	60,00	3	60,00	3	60,00	N.A.	N.A.

Con fecha 23 de enero de 2023 el Consejo de Administración ha nombrado a Doña Begoña Orgambide García miembro del Comité de Auditoría y Control, con lo que desde dicha fecha el Comité de Auditoría y Control está compuesto por 4 consejeros, tres de los cuales son mujeres, lo que equivale a un 75%.

C.2.3 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

La regulación de las comisiones del consejo de administración se encuentra en el Reglamento del Consejo de Administración, que a su vez está disponible en la página web corporativa. Asimismo, la compañía cuenta con un Reglamento del Comité de Auditoría y Control. Por lo que se refiere a los informes anuales sobre sus actividades, se han llevado a cabo informes sobre el funcionamiento, estructura y funciones del Comité de Auditoría y Control, de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones y de la Comisión de Sostenibilidad. Dichos informes se pondrán a disposición de los accionistas, junto con el resto de documentación que corresponda, en el momento de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Colonial, en la página web corporativa de la Sociedad.

D. Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo

D.1. Explique, en su caso, el procedimiento y órganos competentes para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo, indicando los criterios y reglas generales internas de la entidad que regulen las obligaciones de abstención de los consejeros o accionistas afectados y detallando los procedimientos internos de información y control periódico establecidos por la sociedad en relación con aquellas operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el consejo de administración.

De conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración (art. 17) "1. Tendrán la consideración de operaciones vinculadas aquellas operaciones que la Sociedad o sociedades del Grupo realicen con consejeros, con accionistas titulares de, al menos, un 10% de los derechos de voto o representados en el Consejo de Administración de la Sociedad, o cualesquiera otras personas que deban considerarse partes vinculadas con arreglo a las Normas Internacionales de Contabilidad (las "Operaciones Vinculadas"). Como excepción a lo previsto en el párrafo anterior, no tendrán la consideración de Operación Vinculada: (i) las operaciones realizadas entre la Sociedad y sus sociedades dependientes íntegramente participadas, directa o indirectamente; (ii) la aprobación por el Consejo de Administración de los términos y condiciones de los contratos a suscribir con Consejeros que vayan a desempeñar funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, el Consejero Delegado, o altos directivos, así como la determinación por el Consejo de los importes o retribuciones concretas a abonar en virtud de dichos contratos; y (iii) las operaciones que realice la Sociedad con sus sociedades dependientes o participadas, siempre que ninguna otra parte vinculada a la Sociedad tenga intereses en dichas entidades dependientes o participadas. 2. La competencia para aprobar Operaciones Vinculadas cuyo importe o valor sea igual o superior al 10% del total de las partidas del activo según el último balance anual aprobado por la Sociedad corresponderá a la Junta General de Accionistas. En este supuesto, el accionista afectado estará privado del derecho de voto, salvo en los casos en que la propuesta de acuerdo haya sido aprobada por el Consejo de Administración sin el voto en contra de la mayoría de los consejeros independientes. La aprobación del resto de las Operaciones Vinculadas corresponderá al Consejo de Administración,

que no podrá delegar esta competencia salvo respecto a las siguientes Operaciones Vinculadas: (i) con sociedades integradas en el Grupo que se realicen en el ámbito de la gestión ordinaria y en condiciones de mercado, y (ii) las que se concierten en virtud de contratos cuyas condiciones estandarizadas se apliquen en masa a un elevado número de clientes, se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio de que se trate, y cuya cuantía no supere el 0,5% del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad. Los consejeros afectados o que representen o estén vinculados a los accionistas afectados deberán abstenerse de participar en la deliberación y votación del acuerdo correspondiente de conformidad con lo previsto en la Ley. 3. El Comité de Auditoría y Control deberá emitir un informe con carácter previo a la aprobación por la Junta General o por el Consejo de Administración de una Operación Vinculada. En el referido informe, el Comité deberá evaluar si la operación es justa y razonable desde el punto de vista de la Sociedad y, en su caso, de los accionistas distintos a la parte vinculada, y dar cuenta de los presupuestos en que se basa la evaluación y de los métodos utilizados. En la elaboración del referido informe no podrán participar los consejeros que sean miembros del Comité de Auditoría y Control y estén afectados por la Operación Vinculada. Este informe no será preceptivo en relación con la celebración de Operaciones Vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el Consejo de Administración en los casos legalmente permitidos. En estos casos, el propio Consejo de Administración establecerá un procedimiento interno de información y control periódico para verificar la equidad y transparencia de estas operaciones y, en su caso, el cumplimiento de los criterios legales aplicables (...)"

D.2. Detalle de manera individualizada aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o sus entidades dependientes y los accionistas titulares de un 10% o más de los derechos de voto o representados en el consejo de administración de la sociedad, indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	% Participación	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista o significativo consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social del accionista o de cualquiera de sus sociedades dependientes	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos		

D.3. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con los administradores o directivos de la sociedad, incluyendo aquellas operaciones realizadas con entidades que el administrador o directivo controle o controle conjuntamente, e indicando cuál ha sido el órgano competente para su aprobación y si se ha abstenido algún accionista o consejero afectado. En caso de que la competencia haya sido de la junta, indique si la propuesta de acuerdo ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de los independientes:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad dependiente	Vínculo	Importe (miles de euros)	Órgano que la ha aprobado	Identificación del accionista significativo o consejero que se hubiera abstenido	La propuesta a la junta, en su caso, ha sido aprobada por el consejo sin el voto en contra de la mayoría de independientes
Sin datos						

Nombre o denominación social de los administradores o directivos o de sus entidades controladas o bajo control conjunto	Naturaleza de la operación y otra información necesaria para su evaluación
Sin datos	

D.4. Informe de manera individualizada de las operaciones intragrupo significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad con su sociedad dominante o con otras entidades pertenecientes al grupo de la dominante, incluyendo las propias entidades dependientes de la sociedad cotizada, excepto que ninguna otra parte vinculada de la sociedad cotizada tenga intereses en dichas entidades dependientes o éstas se encuentren íntegramente participadas, directa o indirectamente, por la cotizada.

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 y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

D.5. Detalle de manera individualizada las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas por la sociedad o sus entidades dependientes con otras partes vinculadas que lo sean de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad adoptadas por la UE, que no hayan sido informadas en los epígrafes anteriores.

Denominación social de la parte vinculada	Breve descripción de la operación y otra información necesaria para su evaluación	Importe (miles de euros)
Sin datos		

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, accionistas significativos u otras partes vinculadas.

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 que sea necesaria. Se excluirán de la anterior obligación de abstención los acuerdos o decisiones que le afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el órgano de administración u otros de análogo significado. Asimismo, en el Reglamento del Consejo de Administración se establece que el deber de lealtad obliga al consejero a abstenerse de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada tenga un conflicto de intereses directo o indirecto. Del mismo modo, los consejeros deberán adoptar las medidas necesarias para evitar incurrir en situaciones en las que sus intereses, ya sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad, en particular, el consejero deberá de abstenerse de: a) realizar transacciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad; b) utilizar el nombre de la Sociedad o invocar su condición de consejero para influir indebidamente en la realización de operaciones privadas; c) hacer uso de los activos sociales, incluida la información confidencial de la Sociedad, con fines privados; d) aprovecharse de las oportunidades de negocio de la Sociedad; e) obtener ventajas o remuneraciones de terceros distintos de la Sociedad y su Grupo, asociadas al desempeño de su cargo, salvo que se trate de atenciones de mera cortesía; f) desarrollar actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, se sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad. Lo previsto anteriormente será de aplicación también en el caso de que el beneficiario de los actos o de las actividades prohibidas sea una persona vinculada al consejero, conforme la definición legal existente. Las situaciones de conflicto de interés en que incurran los consejeros serán objeto o 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. Indique si la sociedad está controlada por otra entidad en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, cotizada o no, y tiene, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolla actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas.

No

E. Sistemas de control y gestión de riesgos

E.1. Explique el alcance del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros de la sociedad, incluidos los de naturaleza fiscal.

Colonial tiene por objetivo la creación de valor sostenible a través de la optimización de la relación entre la rentabilidad y el riesgo de su actividad de negocio, lo que ayuda a reforzar su liderazgo en el sector y consolidar su posición a largo plazo. La gestión del riesgo es un aspecto clave en la cultura organizativa de Colonial, y por este motivo, la Sociedad ha desarrollado el Sistema de Control y Gestión de Riesgos de Colonial (en adelante, SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos en toda la organización, incluidos los fiscales.

Para cumplir con estos objetivos corporativos, los riesgos a los que Colonial está expuesta son identificados, analizados, evaluados, gestionados, controlados y actualizados. Con el objetivo de mantener un SCGR eficaz y actualizado, Colonial elabora un mapa de riesgos corporativo, el cual identifica los principales riesgos que afectan al Grupo, y los evalúa en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza de forma periódica cada año, con el objetivo de disponer de una herramienta de gestión de riesgos integrada y dinámica, que evoluciona con los cambios del entorno en el que opera la compañía y los cambios de la propia organización. Asimismo, el SCGR de Colonial establece actividades de monitorización por los propietarios de riesgos (direcciones de área), a través de la actualización de las fichas de los riesgos con el fin de verificar la eficacia de los controles implantados.

La función de Auditoría Interna analiza el mapa de riesgos corporativo para proponer los procesos, riesgos y controles cuya revisión se incluye en el Plan de Auditoría Interna de cada ejercicio.

E.2. Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Control y Gestión de Riesgos financieros y no financieros, 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, financieros y no financieros, incluidos los fiscales y en la medida que sean significativos los derivados de la corrupción (entendidos estos últimos con el alcance del Real Decreto Ley 18/2017), que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio.

De conformidad con un adecuado control y gestión de los riesgos, al objeto de evitar posibles situaciones de corrupción, sobornos o actuaciones fraudulentas, Colonial ha aprobado diferentes políticas que establecen mecanismos y controles para evitar que se produzcan tales situaciones. Asimismo, y para la adecuada aplicación de estas políticas y demás los mecanismos de control que dispone la Sociedad, ésta diferencia en dos grandes ámbitos los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- > **Riesgos externos:** riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.
- > **Riesgos internos:** riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos económicos, derivados de la coyuntura geopolítica y macroeconómica en los países en los que opera, y de los cambios en las propias expectativas de los inversores.
- > Riesgos de mercado, derivados de la transformación del sector y del propio modelo de negocio, de la mayor complejidad para desarrollar la estrategia de inversión/desinversión, y de la fluctuación del mercado inmobiliario con impacto en la valoración de los activos inmobiliarios.
- > Riesgos financieros, relacionados con las restricciones en los mercados de capitales, las fluctuaciones de los tipos de interés, el impacto de los cambios en la normativa fiscal y los de gestión de la cartera de clientes.
- > Riesgos del entorno, como son los relacionados con la gestión de crisis, los derivados de la regulación y demandas más exigentes en ESG, y principalmente los relacionados con los riesgos físicos y de transición provocados por el cambio climático con consecuencias en la actividad del Grupo.

Entre los principales riesgos internos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- > Riesgos estratégicos en relación a la dimensión y diversificación del Grupo, a la composición del portfolio de activos, y a la estrategia en el mercado de *coworking*.
- > Riesgos operativos diversos relacionados con la gestión de arrendamientos, con el desarrollo de los proyectos en plazo y coste, con la gestión del nivel de endeudamiento y de la calificación crediticia actual, con ciberataques o fallos en los sistemas de información, así como los propios de la gestión de la estructura organizativa y del talento.
- > Riesgos derivados del cumplimiento de toda la normativa y obligaciones contractuales que le es de aplicación, incluidos los riesgos fiscales relacionados con la pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial o de su condición de Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cotizada (SIIC) por parte de su filial francesa Société Foncière Lyonnaise.

E.4. Identifique si la entidad cuenta con niveles de tolerancia al riesgo, incluido el fiscal.

De acuerdo con el marco definido en el SCGR, Colonial analiza y evalúa el nivel de riesgo y grado de exposición del Grupo a los diferentes riesgos identificados de acuerdo con los cambios de su entorno, con el fin de poder alcanzar los objetivos, la estrategia definida, así como preservar el valor del Grupo.

La gestión operativa del modelo de riesgos de Colonial se ha estructurado a través de un mapa de riesgos corporativo, entendido como la herramienta mediante la que se representan gráficamente la evaluación de los riesgos en función de su impacto, efecto producido en Colonial medido en términos económicos, y su probabilidad, potencial de materialización del evento de riesgo en el tiempo.

En este sentido, la evaluación de los riesgos se realiza desde un doble enfoque, el del riesgo inherente, entendido como aquel al que se enfrenta la organización en ausencia de acciones/controles mitigadores y riesgo residual, entendido como aquél que permanece una vez tomadas las medidas correspondientes de prevención y control. Como resultado de ello se obtiene una clasificación de los riesgos, si bien la política de la compa  n  a es monitorizar de forma adecuada cada uno de los riesgos.

E.5. Indique qué riesgos, financieros y no financieros, incluidos los fiscales, se han materializado durante el ejercicio.

Los riesgos inherentes del modelo de negocio del Grupo Colonial y de las diferentes actividades que desarrolla son susceptibles de materializarse a lo largo de cada ejercicio. A continuación destacamos los principales riesgos materializados durante este ejercicio:

En este año 2022, en el que se empezaban a estabilizar los efectos de la pandemia, el inicio de la guerra en Ucrania y la prolongación de este conflicto ha generado una elevada incertidumbre en el entorno económico a nivel mundial y especialmente en Europa. Ante este contexto geopolítico y macroeconómico, el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario se ha visto altamente impactado, principalmente a partir del segundo semestre, como consecuencia del aumento histórico de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que ha caracterizado este ejercicio 2022. Adicionalmente y ante dicho contexto, la complejidad para materializar operaciones de desinversión de activos no estratégicos se ha mantenido alta en este ejercicio, así como para las operaciones de inversión en nuevos activos con atractiva rentabilidad, dado que las estrategias del mercado de inversión se han visto paralizadas en el sector.

Como consecuencia a esta fuerte subida de tipos de interés, y ante la incertidumbre a una posible recesión económica, la gestión de los niveles de endeudamiento ha continuado siendo una prioridad en este ejercicio, con el objetivo de mejorar los niveles de 'loan to value' y disponer de una estructura financiera más fuerte para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

Así mismo, el aumento de precios de materias primas, combustibles y suministros ha tenido un impacto significativo a nivel mundial y también en el sector inmobiliario, en especial en la ejecución y desarrollo de los proyectos de obras del Grupo.

Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, con actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, así como la optimización de su impacto medioambiental. La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera de los diferentes grupos de interés, han generado una revisión del cumplimiento de los mismos y la definición e implantación de sistemas de control para dar respuesta a este entorno cada vez más exigente con el objetivo del compromiso y cumplimiento por parte del Grupo en dicho ámbito.

Por último, los riesgos de ámbito normativo que siempre están presentes, se han visto sensiblemente incrementados, en concreto en el ámbito de ESG, dada la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea.

En este contexto tan complejo, el Grupo ha revisado y monitorizado la evolución de dichos riesgos, mostrando una elevada resiliencia, en especial, en el ámbito estratégico, operativo y financiero, y un correcto funcionamiento de los sistemas de control implantados, lo que ha permitido gestionar y mitigar dichos riesgos de forma adecuada y garantizar las operaciones y preservar el valor del Grupo.

E.6. Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad, incluidos los fiscales, así como los procedimientos seguidos por la compañía para asegurar que el consejo de administración da respuesta a los nuevos desafíos que se presentan.

En el modelo de gestión de riesgos implantado se establecen los planes de respuesta y supervisión de los principales riesgos en base a su valoración. El mapa de riesgos corporativo tiene un enfoque dinámico, por lo que se revisa con carácter anual con el objetivo de realizar el seguimiento de la evolución de los riesgos que afectan al Grupo y de los planes de acción definidos e implantados por cada área estableciendo los controles necesarios para mitigar cada uno de los riesgos de los que son propietarios. Los resultados de dicho análisis son revisados por parte de la Comisión de Auditoría y Control que a su vez, reporta al Consejo de Administración, así como de cualquier variación significativa de los riesgos que forman parte de dicho mapa de riesgos. En este sentido, los riesgos se clasifican en base a su impacto y probabilidad en cuatro umbrales, de mayor a menor severidad, encuadrándolos posteriormente en algunas de las siguientes categorías en función de la respuesta a los mismos decidida por la organización:

- > Evitar: Supone salir de las actividades que generen riesgos, dado que no se ha identificado ninguna opción de respuesta al riesgo que redujera el impacto y/o la probabilidad hasta un nivel aceptable.
- > Reducir: Implica llevar a cabo acciones para reducir la probabilidad o el impacto del riesgo o ambos conceptos a la vez de manera que se reduzca el riesgo residual a un nivel deseado.
- > 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 deseado.
- > Aceptar: No se emprende ninguna acción que afecte a la probabilidad o el impacto del riesgo dado que el riesgo residual ya está dentro del nivel deseado.

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 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. 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.
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) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la Sociedad lo estime apropiado; (iii) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;

- (iv) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y (v) 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 y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
 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) velar en general porque las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica. Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control podrá establecer y supervisar un mecanismo que permita comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo la financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la misma o del Grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 4. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
 5. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre:
 - a) La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

Por último, Auditoría Interna es responsable de la elaboración y propuesta del Plan de Auditoría Interna anual al CAC, el cual incluye las pruebas necesarias para verificar el cumplimiento de los manuales, procedimientos y políticas relacionadas con el SCIIF. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.1.2 Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

- > Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.**

La responsabilidad de desarrollar el modelo organizativo del SCIIF de Colonial recae en la Dirección de Auditoría Interna y en la Dirección Financiera, en la medida que son las dos direcciones con mayor involucración en la elaboración y posterior supervisión de la información financiera a publicar.

No obstante, todas las Direcciones vinculadas en mayor o menor medida al proceso de elaboración de la información financiera deberán asimismo responsabilizarse del adecuado cumplimiento de las actividades, procesos y controles en los que están involucrados.

A modo ejecutivo, el SCIIF modelo organizativo de Colonial se estructura de la siguiente manera:

- a) Establecimiento de un entorno general de control adecuado, en el que se desarrollan las principales directrices de funcionamiento del SCIIF así como los roles y responsabilidades de alto nivel.
- b) Identificación de los riesgos relevantes cuya ocurrencia puede afectar de una forma material a la información financiera.

- c) Para los riesgos identificados en los procesos relevantes, se implantan controles específicos mitigantes, de forma que se reduzcan los riesgos a niveles aceptables. Las Direcciones operativas afectadas se encargan de la adecuada implantación de estos procedimientos.
- d) La Dirección Financiera se encarga de mantener documentadas y actualizadas las políticas y manuales contables de Colonial y de mantener un entorno de controles generales sobre los sistemas de información.
- e) Finalmente, la función de Auditoría Interna y el CAC se encargan de la función de supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa.

> Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

Con fecha 28 de septiembre de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Código Ético de Colonial. Este Código Ético plasma el compromiso de Colonial con los principios de la ética empresarial y la transparencia, estableciéndose una serie de principios básicos a los que deben atenerse en todo momento los profesionales de Colonial y, adicionalmente, sus socios y proveedores, puesto que sus actuaciones pueden afectar a la reputación de Colonial.

Concretamente, y con relación a la información financiera, el artículo 6.5 del Código establece lo siguiente:

“Colonial asume como principio directriz de su comportamiento empresarial para con sus accionistas, con inversores, analistas y el mercado en general, transmitir una información veraz, completa y que exprese la imagen fiel de la Sociedad y del Grupo, de sus actividades empresariales y sus estrategias de negocio.

La comunicación se realiza siempre conforme a las normas y en plazos establecidos por la legislación en cada caso vigente. La acción empresarial y las decisiones estratégicas de Colonial se enfocan a la creación de valor para sus accionistas, la transparencia en su gestión, la adopción de las mejores prácticas de Gobierno Corporativo en sus empresas y la observancia estricta de las normas que en esta materia estén en cada momento vigentes”.

La difusión interna y externa del Código Ético es responsabilidad de la Unidad de Cumplimiento Normativo de Colonial, en dependencia del CAC, habiéndose llevado a cabo dicha difusión en el adecuado cumplimiento de las normas aplicables, asegurándose la recepción y conocimiento por todos y cada uno de los empleados de Colonial.

La Unidad de Cumplimiento Normativo tiene la función de recopilar las irregularidades o incumplimientos del Código e informar al Departamento de Recursos Humanos para que adopte las medidas disciplinarias necesarias conforme al régimen de faltas y sanciones previsto en el convenio colectivo o en la legislación laboral aplicable.

El CAC es el responsable de evaluar y realizar un informe anual sobre el grado de cumplimiento del Código.

El Consejo de Administración tiene la responsabilidad de revisar y actualizar el Código Ético atendiendo al informe elaborado por el CAC.

> Canal de denuncias, que permita la comunicación a la comisión de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando, en su caso, si éste es de naturaleza confidencial y si permite realizar comunicaciones anónimas respetando los derechos del denunciante y del denunciado.

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 página web corporativa que permite a los empleados, colaboradores, consejeros, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas reportar las irregularidades e incumplimientos identificados en la organización, funcionando, en la actualidad, de forma plena y eficaz. Colonial ha comunicado a todos los empleados la existencia de este canal y ha impartido formación sobre el uso del mismo.

Este canal de denuncias está gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo, y es revisado de forma recurrente para garantizar su confidencialidad y cumplimiento con la normativa que le es aplicable.

> Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

Colonial dispone de un Plan de Formación que afecta a todas las áreas en función de las necesidades propias de cada una de ellas. Son las propias áreas funcionales, bajo la coordinación y supervisión del área de Recursos Humanos, las responsables de diseñar y proponer los planes específicos de formación de sus áreas.

Para el caso concreto del personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, la base formativa se estructura a partir de la asistencia a eventos de actualización normativa, tanto financiera como contable y fiscal, así como la recepción, distribución y análisis de documentación de asesores externos sobre actualizaciones normativas.

Asimismo, la Unidad de Cumplimiento Normativo imparte formación de forma periódica en relación con la prevención de los riesgos penales, con objeto de mantener actualizado al personal de la compañía de los sistemas de prevención en dicho ámbito. Adicionalmente, la Unidad de Cumplimiento Normativo, conjuntamente con las áreas funcionales, se encarga de identificar y distribuir las novedades legislativas que afectan a Colonial, de forma que pueda procederse a su análisis e implantación.

En su caso, cuando existen cambios normativos de especial relevancia en el ámbito financiero, contable y fiscal se propone, desde la Dirección Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

Asimismo, desde el Departamento de Auditoría Interna se ha asistido a monográficos y foros, realizados de forma externa, asociados a la evaluación de determinados ámbitos de control interno y de gestión de riesgos.

F.2. Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

> Si el proceso existe y está documentado:

Colonial dispone de un Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR), tal y como se indica en el apartado E.1 de este Informe.

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del SCGR, tal y como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este Informe.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF cuyo objetivo es asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forman parte y han sido aprobados por el CAC.

> Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

1. Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.
2. Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.
3. Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.

4. Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.
5. Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización, así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.
6. Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, corriente vs no corriente...).
7. Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el período contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por Auditoría Interna y por la Dirección Operativa-Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la función de Auditoría Interna derivadas de su operativa de revisión. Cualquier revisión o actualización que suponga una modificación del Manual requiere la aprobación del CAC, previo conocimiento y revisión por parte de Auditoría Interna y de la Dirección Financiera.

> La existencia de un proceso de identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial:

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, a su Grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables,...”.

En este sentido, Colonial dispone de un proceso de consolidación en el que se establece, como procedimiento básico, la determinación, en cada cierre contable, del perímetro de consolidación del Grupo.

Este procedimiento está desarrollado por el departamento de Contabilidad, Consolidación y Fiscalidad en dependencia de la Dirección Financiera, y se informa al CAC cuando se modifica el perímetro de consolidación.

> Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, fiscales, reputacionales, medioambientales, etc.) en la medida que afecten a los estados financieros:

Tal y como se ha descrito en el primer punto de este apartado F.2.1, el seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, contando para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas, las cuales colaboran en su identificación y corrección.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF, están alineados con la política general de riesgos de Colonial (ver apartado E. de este Informe), de la que forman parte, y están aprobados por el CAC.

En el proceso de identificación de riesgos sobre la información financiera dentro del SCIIF se han considerado todos los ámbitos de riesgo identificados en el mapa de riesgos de Colonial.

> Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso:

El Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“Supervisar de forma directa la función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una autoridad o departamento interno de la Sociedad, la cual tiene atribuidas expresamente las siguientes funciones: (i) asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afectan a la Sociedad; (ii) participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión; y (iii) 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.”

En este sentido, el CAC es el responsable de la aprobación del Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial.

Tal como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este informe, la función de Auditoría Interna se encarga de la supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa. El auditor interno ejecutará las pruebas de auditoría interna y será responsable de reportar sus conclusiones al CAC, incluyendo las debilidades de control interno identificadas, las recomendaciones de mejora y las conclusiones generales del plan de auditoría anual, en el que se incluye, entre otras, específicamente las relacionadas con el SCIIF.

F.3. Actividades de control.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1 Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

En relación con los procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, tal y como se ha comentado con anterioridad, es responsabilidad del CAC la supervisión de la elaboración y publicación de información financiera fiable al mercado. En este sentido, el mencionado Comité ha aprobado un Manual de Emisión de Información Regulada que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de esta información.

Adicionalmente, 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) Otra información relevante.

Para cada conjunto de información financiera regulada relevante a publicar en el mercado existe un procedimiento de elaboración y revisión, que implica la cumplimentación de un cuestionario de control interno, que involucra desde el área Operativo Financiera, el área de Desarrollo Corporativo y Control de Gestión, ambas en dependencia de la Dirección General Corporativa, pasando por el área de Asesoría Jurídica y finalizando, en función de cada información regulada, en el Consejero Delegado, el Consejo de Administración o la propia Junta General de Accionistas.

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.

Una vez determinada la información financiera relevante, se procede a la identificación de los ciclos y procesos de negocio que pueden tener un impacto material sobre la mencionada información, tanto en el proceso de elaboración como en el de emisión. Una vez identificados los procesos, se identifican, por parte de las áreas funcionales responsables y por auditoría interna, los riesgos implícitos en los procesos y los controles correspondientes. Estos procesos, riesgos y controles se documentan formalmente para su adecuada ejecución y supervisión.

Se garantiza que los riesgos identificados son consistentes con el modelo corporativo de riesgos.

El alcance de los procesos seleccionados permite asegurar que, del adecuado cumplimiento de los mismos, se obtiene una información financiera íntegra y fiable.

El procedimiento de identificación de los procesos, riesgos y controles relevantes del SCIIF es realizado conjuntamente por la Dirección Financiera y Auditoría Interna y posteriormente aprobado por el CAC. Dentro de este proceso se ha considerado, específicamente, todo lo relacionado con el posible riesgo de fraude, de forma que existen actividades de control enfocadas a prevenir este riesgo.

Los procesos clave identificados en Colonial con relación al SCIIF son:

- a) Cierre contable, incluido el proceso de juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.
- b) Consolidación y reporting de las filiales.
- c) Reconocimiento de ingresos.
- d) Valoración de activos (determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias).
- e) Tesorería, deuda y derivados.
- f) Impuestos y tributos.
- g) Sistemas de información, incluidos los mecanismos de captura y preparación de la información financiera que soportan la información a emitir.
- h) Inversiones y adquisiciones de activos.
- i) Compras de bienes y servicios.
- j) 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.

F.3.2 Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

La responsabilidad de los sistemas de información corporativos de Colonial recae en la función de Sistemas, en dependencia de la Dirección Financiera que a su vez depende directamente de la Dirección General Corporativa.

En la actualidad, Colonial mantiene la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información que dan soporte a la información financiera externalizados en un proveedor externo, de forma que el responsable de Sistemas de Colonial gestiona los principales aspectos relacionados con la seguridad física, continuidad y operación de los sistemas con el proveedor externo.

Por su lado, el responsable de Sistemas de Colonial es el responsable de establecer el modelo de control interno sobre los sistemas en los aspectos referentes a la seguridad de accesos, segregación de funciones (en coordinación con las áreas operativas de negocio y de soporte) y control de cambios, además de llevar a cabo las actividades de seguimiento de riesgos y controles derivados de la externalización de los sistemas.

Todas las Sociedades españolas del Grupo Colonial operan bajo un mismo sistema transaccional, SAP. En relación al Grupo francés participado SFL, no existe una integración con Colonial en el ámbito de sistemas de información, por lo que los intercambios de información se realizan a través de la importación 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.

F.4. Información y comunicación.

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.4.1 Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, aprobado por el CAC, ha determinado que la Dirección Financiera es la responsable de mantener documentadas las políticas contables de Colonial, lo que a su vez implica la resolución de las dudas o conflictos derivados de su aplicación.

Colonial dispone de un Manual de Políticas Contables del Grupo de obligado cumplimiento para todo el perímetro de sociedades aprobado por el CAC. La elaboración y mantenimiento de este Manual es responsabilidad de la Dirección Financiera.

F.4.2 Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Colonial se asegura un mayor control y seguridad del proceso de captación y elaboración de la información financiera por cuanto que dispone de una herramienta informática que facilita las tareas de consolidación financiera y planificación presupuestaria financiera y operativa del Grupo.

El Manual de Políticas Contables del Grupo establece el plan de cuentas y modelos de estados financieros que deben seguir todas las sociedades y que están parametrizados en la mencionada herramienta, garantizando la homogeneidad de la información financiera.

La elaboración de la información financiera regulada, así como los estados financieros individuales de las sociedades nacionales de Colonial, se centraliza en la Dirección Financiera y en la Dirección Desarrollo Corporativo y Control de Gestión de Colonial, de forma que se garantiza una homogeneidad en su elaboración.

Una parte significativa de los detalles necesarios para elaborar esta información financiera se obtiene directamente de la herramienta informática, ya que ha sido parametrizada para elaborarla. Para los casos que determinada información deba elaborarse fuera de esta herramienta, Colonial dispone de mecanismos de control de su integridad y fiabilidad, así como de archivo físico de la misma en un repositorio de datos interno, con limitación de acceso al personal involucrado en la preparación de la información financiera.

Asimismo, Colonial dispone de una herramienta informática Archer 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 2022 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2022, el cual incluye la supervisión del SCIIF, tomando conocimiento de su grado de implantación, cumplimiento y eficacia.

Con el objetivo de conocer las debilidades de control interno detectadas en la ejecución de los trabajos de los auditores externos, así como los aspectos relevantes o incidencias de los mismos, el CAC ha mantenido reuniones con los auditores externos de la Sociedad.

Finalmente, el CAC ha llevado a cabo las siguientes actividades principales relacionadas con la información financiera:

1. Revisión del contenido de la información financiera pública comunicada a los mercados.
2. Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.
3. Revisión del informe de gestión.
4. Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
5. Seguimiento de la eficacia de los procesos, riesgos y controles relevantes relacionados con los sistemas de control interno y con el SCIIF.

Con respecto a la función de auditoría interna, el Reglamento del Consejo de Administración de Colonial, y en concreto, la sección correspondiente a las atribuciones del CAC, establece como responsabilidad de este Comité, entre otras:

“En relación con los sistemas de información y control interno: [...] (iii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento, y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio; [...] recibir información periódica sobre sus actividades y verificar 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 2023, en el que se incluyen las actuaciones necesarias para la supervisión y evaluación de los procedimientos de control interno, la realización de trabajos específicos para verificar la eficacia operativa del SCIIF de Colonial, reportando de forma regular las incidencias detectadas y las acciones de mejora necesarias, así como su potencial impacto sobre la información financiera, una vez contrastadas con las áreas auditadas.

F.5.2 Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y a la comisión de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración de Colonial establece lo siguiente:

“Las relaciones del Consejo de Administración con el auditor externo se realizarán a través del Comité de Auditoría y Control.”

En este sentido, el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración regula el funcionamiento del CAC, y entre otros aspectos, establece las siguientes funciones:

1. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo, la función de recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución.
2. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría.
3. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y del CAC de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

F.6. Otra información relevante.

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

F.7. Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIF 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 SCIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo respecto a la identificación, en su caso, de debilidades de control interno en el transcurso de su trabajo de auditoría externa e incluidas en su informe adicional al CAC. En este sentido, en el último informe adicional del auditor externo se especifica que no se han identificado recomendaciones significativas de control interno.

G. Grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

No aplicable

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 relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los 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.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

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.

Cumple

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

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.

No aplicable

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 dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) sea concreta y verificable;
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el 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.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política 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.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple parcialmente

Los consejeros dominicales e independientes constituyen una amplia mayoría del consejo de administración (nueve de once consejeros), siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario (uno de once). Por otro lado, el porcentaje de consejeras asciende al 36,36% del Consejo de Administración, porcentaje muy cercano al que establece la recomendación de buen gobierno.

16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple

17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Explique

La sociedad cuenta con 4 consejeros independientes sobre un total de 11, uno menos que los consejeros dominicales y tres más que los consejeros ejecutivos. En este sentido, si bien el porcentaje de consejeros independientes no alcanza el 50% dispuesto por la recomendación, atendiendo a la estructura accionarial actual de la Sociedad, se estima que la representación de dicha tipología de consejeros es adecuada, de forma que la totalidad de intereses quedan debidamente representados en el órgano de administración.

18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple

19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

No aplicable

20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple

21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

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 acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple

25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple

26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple

27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple

28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple

30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple

32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple

33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

No aplicable

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 en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

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.

No aplicable

39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

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, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le 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 y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo –incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción– 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 y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); 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 y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
 - d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.
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 a través de 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 o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.

- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) 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 cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple

47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple

48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Explique

Atendiendo a la estructura de la sociedad a 31 de diciembre de 2022, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, se considera conveniente que exista una única comisión de nombramientos y remuneraciones.

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 rindan 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.

Cumple

53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales.
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

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 los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.**

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

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, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercerlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

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 o extinción del contrato no superen un importe 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 o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple

H. Otras informaciones de interés

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión. En particular, hará mención a si se ha adherido al Código de Buenas Prácticas Tributarias, de 20 de julio de 2010.

1. Con fecha 10 de diciembre de 2015, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó la adhesión al Código de Buenas Prácticas Tributarias. Dicho acuerdo fue comunicado a la Administración Tributaria con fecha 8 de enero de 2016.
2. Con fecha 27 de julio de 2016, como consecuencia de una modificación del Reglamento del Consejo de Administración, se decidió que las competencias sobre la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y demás cuestiones relacionadas con el mismo correspondieran a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Al amparo de lo anterior y al objeto de implantar en Colonial las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones constituyó la Unidad de Gobierno Corporativo, con dependencia directa de la Comisión e integrada por el Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Directora de los Servicios Jurídicos de la compañía. Asimismo, con fecha 17 de diciembre de 2020 se acordó por el Consejo la modificación del Reglamento del Consejo de Administración a los efectos de su adaptación a las nuevas modificaciones de las recomendaciones de buen gobierno aprobadas por la CNMV en junio de 2020, constituyéndose en dicha fecha la Comisión de Sostenibilidad, entre cuyas funciones principales se encuentran, entre otras, la de velar periódicamente por el adecuado cumplimiento de las políticas en materia medioambiental y de desarrollo sostenible que hayan sido aprobadas por la Sociedad.
3. En cuanto a lo expuesto sobre la Comisión de Auditoría en el apartado C.2.1, se informa que, de los servicios distintos de los de auditoría que han sido prestados por el auditor externo durante el ejercicio 2022, destacan: la revisión independiente de indicadores de ESG del Informe Anual Integrado 2021.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

27/02/2023

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No

Diseño: www.artfactory.es

Edición y maquetación: www.ceglobal.com

Datos de contacto

Relación con inversores

Tel. +34 93 404 7898
inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista

Tel. +34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web

www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales

Mercado Continuo

Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & EUROSTOXX 600

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Madrid

P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina Barcelona

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina París

42 rue Washington
75008 París

Grupo Colonial es una SOCIMI cotizada en la bolsa española líder en el Mercado de oficinas *prime* en Europa, presente en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París con una cartera de oficinas *prime* de más de un millón de m² y un valor de activos bajo gestión de más de 13.000 millones de euros.



P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

42 rue Washington
75008 París

inmocolonial.com