

Colonial

2023

Informe Anual Integrado

Colonial

2023

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	29
03.	Estrategia corporativa	33
04.	Gestión de riesgos	57
05.	*Performance*	93
06.	Gobierno corporativo	269
07.	Portafolio Colonial	319
08.	Apéndices	353

Información adicional en la versión digital de la web corporativa:

01. Cuentas anuales 2023

02. Informe anual de gobierno corporativo 2023

03. Informe anual sobre Remuneraciones de los Consejeros 2023







1. Aspectos clave

1.1. Principales magnitudes

1.2. Aspectos clave 2023

1.1. | Principales magnitudes

1.1.1 Principales magnitudes

377 €M
Ingresos por rentas, +6% respecto año anterior

316 €M
EBITDA Grupo, +12% respecto año anterior

172 €M
Resultado neto recurrente, +7% respecto año anterior

32 cts.€/acción
Beneficio neto recurrente por acción

11,3 €bn
Valor de los activos, –6% respecto año anterior

9,95 €/acción
Net Tangible Assets (NTA)

> 700 €M(1)
Programa de desinversiones en línea con tasación

158.225 m²
Firmados en 2023

Crecimientos
en rentas firmadas y captura de indexación

97% ocupación
Sólidos niveles de ocupación (100% en París)

100%
Deuda a tipo fijo

100%
Activos con certificación BREEAM y LEED

–9%
Reducción intensidad energía 23/22

88%
Energía renovable +1.462 p. b.

–15%
Intensidad emisiones GEI(2) (Alcance 1 y 2) 23/22

–25%
Emisiones totales de GEI 2023 de 75.236 TnCO_2e,

+33%
Horas de formación

42% mujeres
Consejeros no ejecutivos

Rating A en CDP: liderazgo en IBEX 35 y a nivel mundial

Rating 6,2 en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top* 26 en el mundo

Gresb 2023 *Rating* en nivel "5-Star"

(1) De los 723 €m, 574 €m se han realizado durante el 4T 22 y los primeros nueve meses de 2023 y 150 €m durante el último trimestre del ejercicio 2023 y los primeros meses de 2024.
(2) Gases Efecto Invernadero (GEI).

Nota: sin incluir locales no estratégicos.



El Grupo Colonial mantiene una robustez financiera que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.

S&P Global Ratings: BBB+ Estable (Colonial) · BBB+ Estable (SFL)

Moody's: Baa2 Positivo

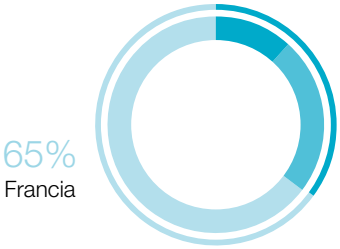
Grupo Consolidado

VALORACIÓN POR USOS



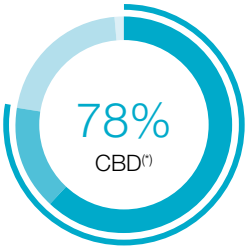
Oficinas · *Retail* · Otros

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

	12/2023		12/2022	
	€m	€ por acción	€m	€ por acción
EPRA *Earnings*	171	0,32	155	0,29
EPRA NTA	5.372	9,95	6.496	11,83
EPRA NDV	5.292	9,81	5.957	12,72

	2023	2022
EPRA *Net Initial Yield*	3,1%	2,7%
EPRA *topped-up Net Initial Yield*	3,9%	3,3%
EPRA *vacancy rate*	3,2%	4,4%
EPRA *Cost* ratio (incluyendo costes de desocupación)	18,5%	21,9%
EPRA *Cost* ratio (excluyendo costes de desocupación)	17,0%	20,1%

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



Colonial captura crecimientos de rentas y aumenta el EBITDA un

+12%

1.1.3 Hitos financieros, operacionales y ESG

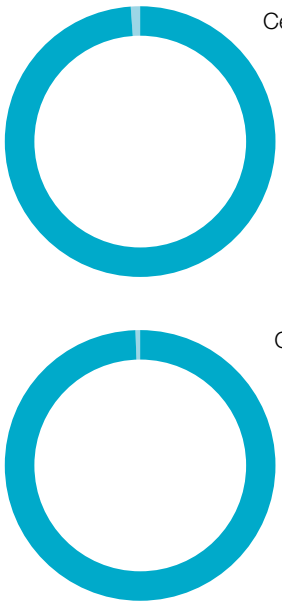
El beneficio neto recurrente por acción crece un +7%

Hitos financieros

	2023	2022	*Var.*	*LFL*
Net Tangible Assets (NTA) – €/acc.	9,95	11,83	*(8%) 6 meses*	
BPA recurrente – Cts.€/acc	31,9	29,8	*+7%*	
BPA recurrente op. continuadas – Cts€/acc[1]	31,3	26,4	*+18%*	
Net Tangible Assets (NTA) – €m	5.372	6.384	*(8%) 6 meses*	
GAV Grupo – €m	11.336	13.005	*(6%) LFL 6 meses*	
Ingresos por rentas €m	377	354	*+6%*	*+8%*
EBITDA Grupo €m	316	283	*+12%*	
Resultado neto recurrente €m	172	161	*+7%*	
Resultado neto €m	(1.019)	8	–	

Portafolio Grado A *Prime*

GAV 12/23 11.336 €m



Hitos operacionales

Ocupación EPRA	**97%**
Indexación	**+5%**
Madrid y Barcelona	+4%
París	+6%
Crecimiento rentas – Oficinas[3]	**+7%**
1T 23	+3%
2T 23	+7%
3T 23	+9%
4T 23	+11%

(1) Aislando el impacto por la desinversión de activos.
(2) Portafolio en explotación.
(3) Renta firmada *vs.* renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22).

Crecimiento del resultado neto recurrente

- Ingresos por rentas netos de 353 €m, +9% *like-for-like.*
- EBITDA Grupo de 316 €m, +12%.
- Resultado neto recurrente de 172 €m, +7%.
- Beneficio por acción recurrente de 32 cts€, +7%.
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas(1), +18%.

Sólidos fundamentales operativos

- Más de 158.000 m² contratados, continuando con niveles históricamente altos.
- Ocupación del 97% (plena ocupación en la cartera de París).
- Crecimiento de rentas del +7%(2) en los contratos de oficinas firmados en el año.
- Aceleración del crecimiento de rentas con un +11%(2) en 4T 23.

Valoración de activos

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.336 €m, (9%) *like-for-like* en 12 meses.
- Valor Neto de activos (NTA) de 5.372 €m correspondiente a 9,95 €/acción.
- Resultado neto del Grupo impactado por la corrección de valor de los activos.

Gestión Activa y Estructura de Capital

- Desinversión de 150 €m(3) de activos en 4T 23 con prima sobre tasación.
- Programas de desinversión de 723 €m ejecutados en línea con tasación:
  - 574 €m se han realizado durante el 4T 22 y los primeros nueve meses de 2023.
  - 150 €m(3) durante el último trimestre del ejercicio 2023 y los primeros meses de 2024.
- Incremento de la Liquidez hasta 2.903 €m(4), +503 €m *vs.* año anterior.
- 100% de la deuda dispuesta cubierta a tipo fijo. Coste de la deuda *spot* a cierre del ejercicio del 1,75% y un LTV Proforma del 39,5%(5).

Liderazgo en ESG y Descarbonización

- Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top* 26 de 15.536 compañías en el mundo.
- CDP *Rating* A por 3er año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial.
- GRESB 94/100(6): *Top*-3 de las mejores cotizadas inmobiliarias en Europa.
- Portafolio(7) con 100% de Certificaciones BREEAM y LEED: líder en Europa.

(1) Aislando el impacto por la desinversión de activos.
(2) Renta firmada *vs.* renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22).
(3) Compromisos de desinversión vinculantes pendientes de escriturar en 2024.
(4) Caja y saldos disponibles.
(5) LTV incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial (excluyendo los compromisos de venta del 2024, el LTV se sitúa en el 39,9%).
(6) GRESB Standing Investments Benchmark.
(7) Portafolio en explotación.



1.2. | Aspectos clave 2023

1.2.1 Resultados anuales 2023

1. El resultado neto recurrente de operaciones continuadas[1] por acción crece un +18%

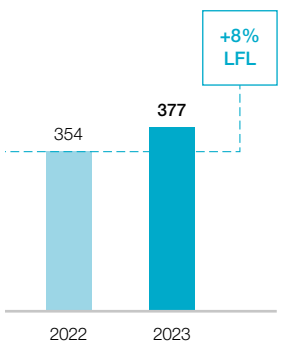
El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- **Ingresos por rentas de 377 €m, +8% *like-for-like* *vs.* año anterior.**
- **EBITDA Grupo de 316 €m, +12% *vs.* año anterior.**
- **Resultado neto recurrente de 172 €m, +7% *vs.* año anterior.**

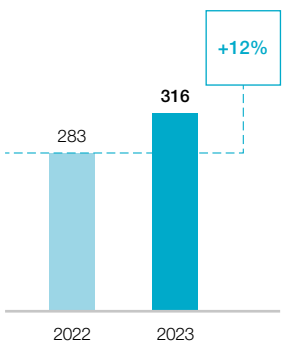
El incremento de doble dígito del EBITDA impulsa el beneficio neto recurrente por acción

- **Resultado neto recurrente por acción de 32 cts€, +7% *vs.* año anterior.**
- **Resultado neto recurrente de operaciones continuadas[1] por acción, +18% *vs.* año anterior.**

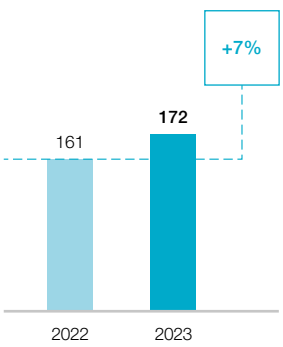
Ingresos por rentas
€m



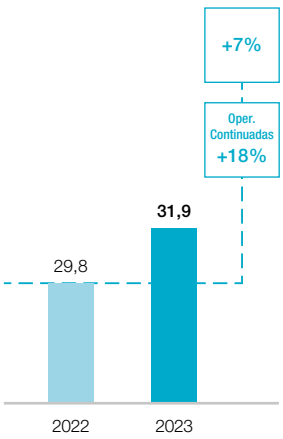
EBITDA
€m



Resultado neto recurrente
€m



BPA recurrente(*)
Cts€/acción



(*) Beneficio por acción recurrente.

El **resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos**. El **crecimiento de ingresos** se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de **capturar el efecto de la indexación**, (2) **crecimientos de rentas y aumentos de ocupación** complementados por (3) ingresos adicionales por la **entrega de proyectos.**

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un **crecimiento del EBITDA del +12% interanual** que ha permitido el incremento del +7% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 172 €m.

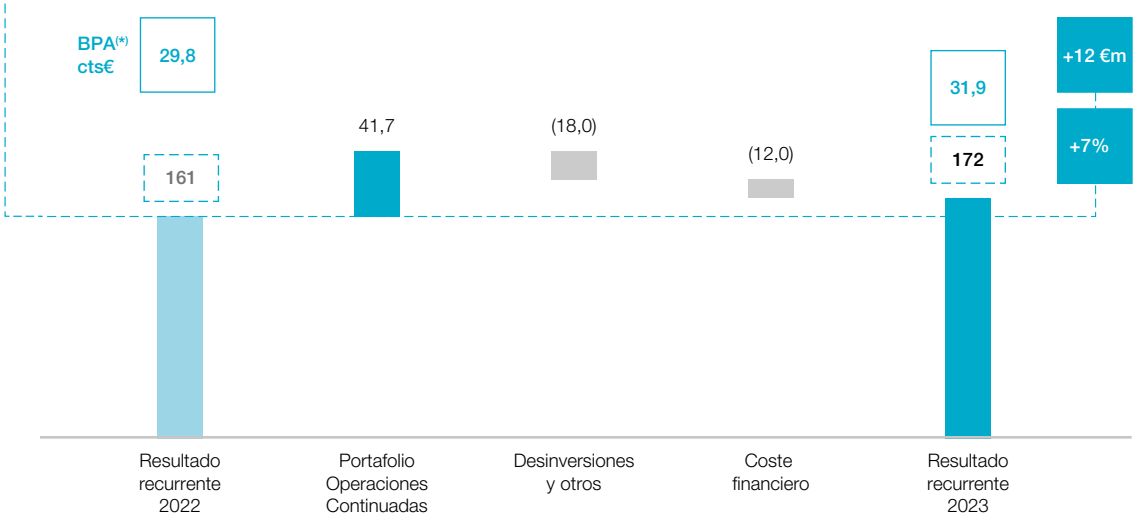
La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, **el resultado neto recurrente de operaciones continuadas[1] ha crecido un +18% respecto al año anterior.**

(1) Aislando el impacto en las rentas por la desinversión de activos.

Cuenta de Resultados

€m	2023	2022
Ingresos por rentas	**377**	**354**
EBITDA Recurrente	316	283
Resultado Financiero Recurrente	(93)	(81)
Impuestos y otros – Resultado Recurrente	(15)	(13)
Minoritarios – Resultado Recurrente	(35)	(28)
Resultado Neto Recurrente	**172**	**161**
Variación de valor de los activos y Provisiones	(1.427)	(148)
Gasto financiero no recurrente y MTM	(2)	(4)
Impuestos y otros no recurrente	43	13
Minoritarios no recurrente	194	(13)
Resultado Neto Atribuible al Grupo	**(1.019)**	**8**

Variación Resultado Neto Recurrente



(*) Beneficio por acción recurrente.

La valoración de la cartera de activos ha registrado una corrección del valor *like-for-like*, por lo que resultado neto del Grupo es de (1.019 €m). Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

2. Ingresos y EBITDA por rentas con crecimiento elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización y Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

Colonial cierra el ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 377€m y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 353 €m**.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un +6% respecto al ejercicio anterior, así como en términos comparables con un incremento del +8% *like-for-like*, demostrando la fortaleza del posicionamiento *prime* de Colonial.

El **incremento de los ingresos *like-for-like* del +8%** se sitúa **entre los más altos del sector** y es un claro reflejo de la **polarización del mercado hacia el mejor producto** de oficinas.

Resaltan en particular las carteras de **Madrid (+9% *like-for-like*) y París (+8% *like-for-like*)**.

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +8% y en términos comparables *like-for-like* un +9%.

1. **Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han aumentado un +15% en términos totales y un +8% en términos comparables *like-for-like***. El incremento *like-for-like* es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud, Louvre Saint Honoré oficinas, Washington Plaza y 103 Grenelle, entre otros.

2. **En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos se han mantenido estables en términos totales. En términos comparables *like-for-like*, los ingresos netos han aumentado un +14%**, debido principalmente a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Santa Engracia y The Window, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación. Dichos incrementos han compensado las menores rentas obtenidas por el programa de desinversiones realizado durante estos últimos trimestres.

3. **En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netos en términos totales han disminuido respecto el año anterior**, debido principalmente a las entradas en rehabilitación de los activos de Parc Glories II y Diagonal 197. **En términos comparables *like-for-like* han aumentado un +4%**, destacando el incremento de los ingresos en los activos de Diagonal 682, Diagonal 409 y Diagonal Glories, entre otros. Dichos incrementos han compensado parte de las entradas en rehabilitación realizadas.

Louvre Saint Honoré



Washington Plaza



Édouard VII



#Cloud



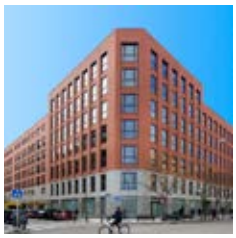
Recoletos, 37-41



Castellana, 163



Ortega y Gasset 100



The Window



Diagonal, 682



Diagonal, 409



Diciembre acumulado

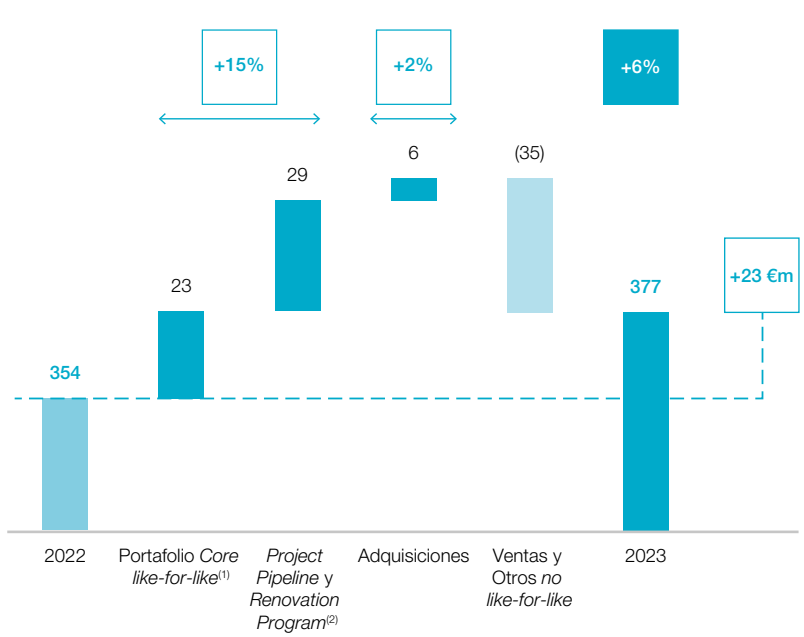
€m	2023	2022	Var.	Var. LFL
Ingresos por rentas Grupo	**377**	**354**	**6%**	**8%**
Ingresos por rentas París	*234*	*205*	*15%*	*8%*
Ingresos por rentas Madrid	*96*	*102*	*(6%)*	*9%*
Ingresos por rentas Barcelona	*46*	*48*	*(3%)*	*3%*
EBITDA rentas Grupo	**353**	**326**	**8%**	**9%**
EBITDA rentas París	*223*	*194*	*15%*	*8%*
EBITDA rentas Madrid	*90*	*90*	*(1%)*	*14%*
EBITDA rentas Barcelona	*40*	*42*	*(3%)*	*4%*

Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El **aumento de ingresos de +23 €m se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.**

Ingresos por rentas

€m



	Total	EPRA LFL
Total	**+6%**	**+8%**
París	**+15%**	**+8%**
Madrid	**(6%)**	**+9%**
Barcelona	**(3%)**	**+3%**

(1) Incluye la variación *like-for-like* de activos del *renovation program.*
(2) No incluye la variación *like-for-like* de activos del *renovation program*.

1. **“Pricing Power”: Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación – contribución del +6% al crecimiento global**

   La **cartera *Core* ha aportado +23 €m de incremento** de ingresos basado en un sólido crecimiento *like-for-like* del +8% por el fuerte “pricing power” que permite capturar plenamente el impacto de la **indexación**, así como **firmar las máximas rentas** de mercado.

2. **Proyectos entregados – contribución del +8% al crecimiento global**

   La **entrega de proyectos** y el programa de renovaciones **han aportado +29 €m de crecimiento** de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré, Louvre Saint Honoré y Galeries Champs-Élysées en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530, Plaza Europa 34 y WittyWood en Barcelona.

3. **Adquisición de Activos *Prime* – contribución del +2% al crecimiento global**

   La adquisición de la **sede de Amundi en París** en abril de 2022 **ha aportado +6 €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 **una reducción del (10%) interanual** de los ingresos.

Biome



Cézanne Saint-Honoré



Louvre Saint Honoré



Velázquez, 86



Miguel Ángel, 23



WittyWood



Diagonal, 530



1.2.2 Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

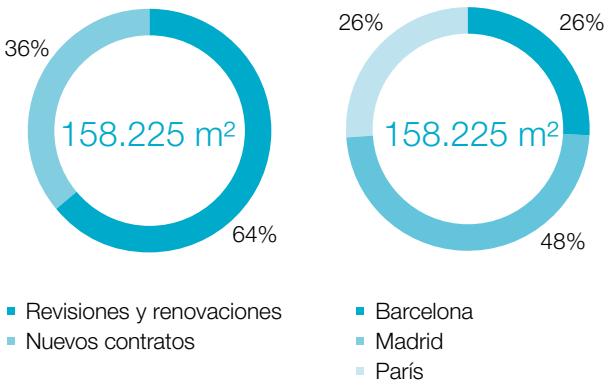
1. Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos *prime* ha capturado un **alto volumen de contratos en niveles de máximos** históricos, alcanzando los **105 contratos de alquiler correspondientes a 158.225 m²**, dicha cifra se sitúa un 7% por encima de la cifra media alcanzada en la contratación de los últimos tres años.

La actividad comercial se mantiene sólida a cierre del ejercicio

Esfuerzo comercial	Nº contratos	m² firmados	Ingresos por rentas €m
París	33	41.248	35
Madrid	38	75.339	21
Barcelona	34	41.639	11
Total Grupo	**105**	**158.225**	**68**

Desglose actividad comercial



Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 75.339 m². En el mercado de Barcelona se han firmado 41.639 m², de los cuales un 55% (22.743 m²) corresponden a nuevos contratos, mejorando la ocupación del portafolio.

En París se han firmado un total de 41.248 m², repartidos un 49% en renovaciones y un 51% en nuevas altas.





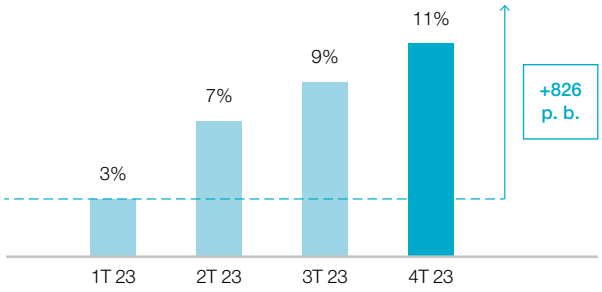
2. Incremento de rentas – Polarización y "Pricing Power"

"Pricing Power" – Aceleración del crecimiento de rentas mercado[1]

El **Grupo Colonial** cierra el año 2023 con un **crecimiento del +7% de los precios de alquileres en los contratos de oficinas en comparación con la renta de mercado a 31/12/22**.

Durante el año 2023 el crecimiento de rentas de la cartera de oficinas se ha acelerado iniciando con un +3% a principio de año hasta alcanzar niveles del +11%, en 4T 2023. Los crecimientos de rentas alcanzados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto de Grado A de máxima calidad en el CBD.

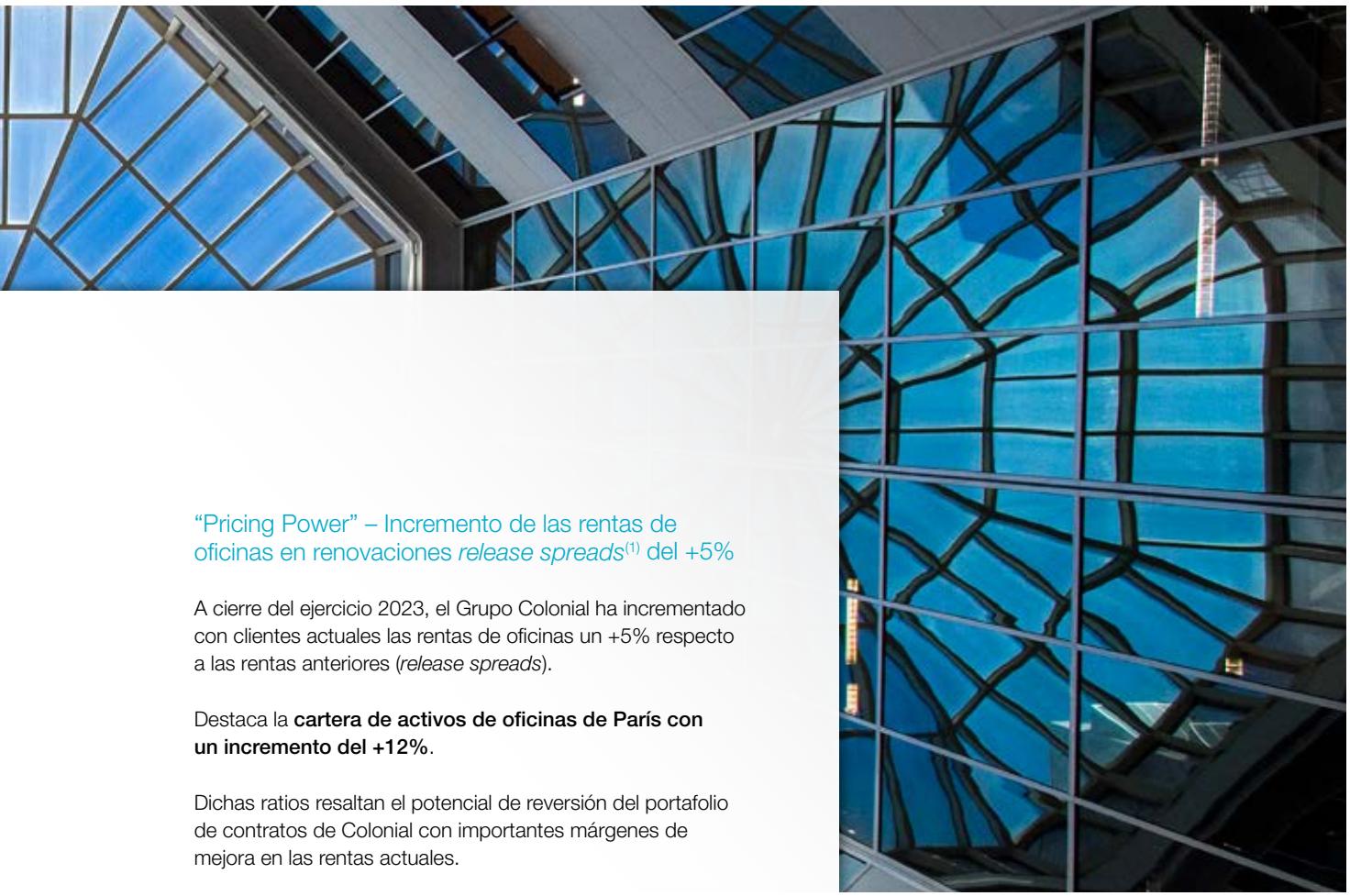
Crecimiento de rentas *vs*. ERV
Oficinas



Crecimiento rentas *vs*. ERV[1]

Fuerte incremento de precios	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	TOTAL
París Oficinas	+1%	+11%	+12%	+6%	+6%
Madrid Oficinas	+8%	+4%	+8%	+19%	+10%
Barcelona Oficinas	+2%	+8%	+2%	+12%	+6%
TOTAL OFICINAS	**+3%**	**+7%**	**+9%**	**+11%**	**+7%**
TOTAL	**+2%**	**+6%**	**+11%**	**+10%**	**+6%**

(1) Renta firmada *vs*. renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22).



"Pricing Power" – Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones *release spreads*[1] del +5%

A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +5% respecto a las rentas anteriores (*release spreads*).

Destaca la **cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +12%**.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

Release Spread[1]

Fuerte incremento de precios	1T 2023	2T 2023	3T 2023	4T 2023	TOTAL
París Oficinas	+10%	+13%	n. a.	+15%	+12%
Madrid Oficinas	*flat*	+2%	(2%)	(1%)	*flat*
Barcelona Oficinas	+3%	(0,5%)	n. a.	*flat*	*flat*
TOTAL OFICINAS	**6%**	**+7%**	**(2%)**	**+4%**	**+5%**
TOTAL	**+6%**	**+5%**	**+3%**	**+4%**	**+5%**

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

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

Gracias a una cartera de clientes *prime*, el portafolio de activos del **Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres**, aplicando la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la aplicación de la indexación en la cartera de contratos a cierre del ejercicio 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+4% en España y +6% en París).

#Cloud



Velázquez, 86



Diagonal, 530

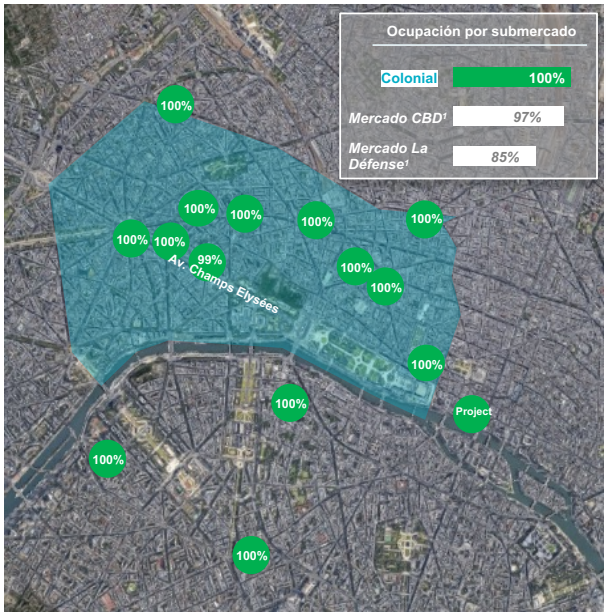


Dichos resultados muestran el fuerte “Pricing Power” del portafolio *Prime* de Colonial: la calidad de los clientes, así como la naturaleza de los contratos del Grupo Colonial, permiten capturar todo el incremento de la indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los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

3. Sólidos niveles de ocupación

La **ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%**, alcanzando **una de las ratios más altas del sector**. Destaca en particular la **cartera de inmuebles de París** que ha alcanzado la **plena ocupación** con una ratio del 100%, seguida del portafolio de **Madrid con un 96%**.

París



Madrid



(1) Fuente: CBRE Research.

Durante el ejercicio 2023, **la ocupación de la cartera de oficinas ha aumentado en 122 p. b.** impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos.

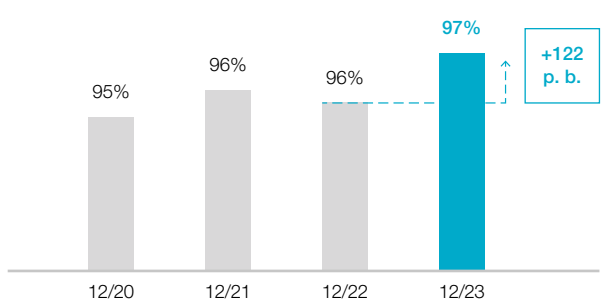
El mayor avance anual se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de 390 p. b. en estos 12 meses.

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat.

Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.

Ocupación EPRA oficinas

Grupo



Por segmentos	Var. *vs.* 12/22	
París oficinas	100%	+17 p. b.
Madrid oficinas	96%	+71 p. b.
Barcelona oficinas	84%	+390 p. b.

1.2.3 Cartera de Proyectos

1. Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 154.228 m², distribuidos en 8 activos**.

Durante el **ejercicio 2023 se ha realizado la entrega del proyecto Louvre Saint Honoré en París. La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos** gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con un contrato de una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

Louvre Saint Honoré



Plaza Europa, 34



En España, se ha realizado la entrega del proyecto Plaza Europa 34, edificio completamente alquilado al Grupo Puig, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo cuenta con la certificación medioambiental **LEED Gold**, y se considera un edificio ***Nearly Zero Emissions Building*** **(NZEB)**.

De este modo, a cierre del ejercicio 2023, ya **se han entregado y alquilado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera confirmando *yields on cost* en torno al 7%**.

	Proyecto	Ciudad	Let / Pre-let	Entrega	GLA (m²)	Total Coste[1] €m	*Yield on Cost*
1	Diagonal, 525	Barcelona CBD	100%	✓	5.706	41	≈ 5%
2	83 Marceau	París CBD	100%	✓	9.600	154	≈ 6%
3	Velázquez, 86D	Madrid CBD	100%	✓	16.318	116	> 6%
4	Miguel Ángel, 23	Madrid CBD	100%	✓	8.155	66	> 5%
5	Biome	Paris City Center	100%	✓	24.500	283	≈ 5%
6	Plaza Europa, 34	Barcelona	100%	✓	13.735	42	≈ 7%
7	Louvre SaintHonoré (Prime Commercial)	París CBD	100%	✓	16.000	215	7- 8%
8	**Méndez Álvaro Oficinas**	**Madrid CBD South**	***On track***	**2T-3T24**	**60.214**	**224**	**> 8%**
Pipeline actual					**154.228**	**1.141**	**≈ 7%**

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

Diagonal, 525



Marceau



Biome



Pl. Europa, 34



Velázquez, 86D



Miguel Ángel, 23



Louvre-St.Honoré



Méndez Álvaro C.



Complejo Méndez Álvaro





El único **proyecto en curso es Méndez Álvaro Oficinas** en el sur de la Castellana de Madrid, complejo único en Madrid que está generando mucho interés en el mercado, **en el que se prevé una *yield on* cost por encima del 8%**.

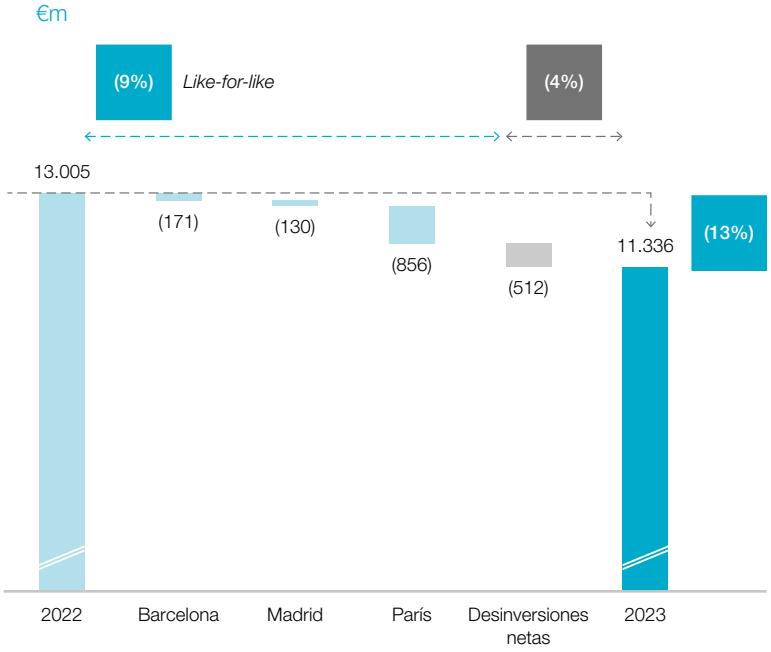
1.2.4 Valoración de Activos y Estructura de capital

1. Valores de activos – Polarización y Posicionamiento *Prime*

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2023 asciende a **11.336 €m (11.944 €m incluyendo *transfer costs*)**, un 13% inferior respecto al valor del 12/22 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023 y a la corrección de las valoraciones del 9%.

En términos ***like-for-like*, el portafolio de Colonial ha corregido un 9% versus el año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año)**.

Análisis variación valor 12 meses



Variación GAV LFL

	2023	2S 23	1S 23
Barcelona	(11,4%)	(7,5%)	(4,1%)
Madrid	(4,6%)	(3,1%)	(1,6%)
París	(10,5%)	(7,3%)	(3,4%)
Total LFL	(9,3%)	(6,4%)	(3,1%)
Desinversiones netas	(3,6%)	(0,8%)	(3,0%)
Total Var.	(12,8%)	(7,1%)	(6,1%)

Polarización y Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

En un entorno de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las *yields* de valoración[1] (+47 p. b. en el segundo semestre del año).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de *yields*.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 5.372 €m, correspondiente a 9,95 €/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 10,20 €/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno de aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

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

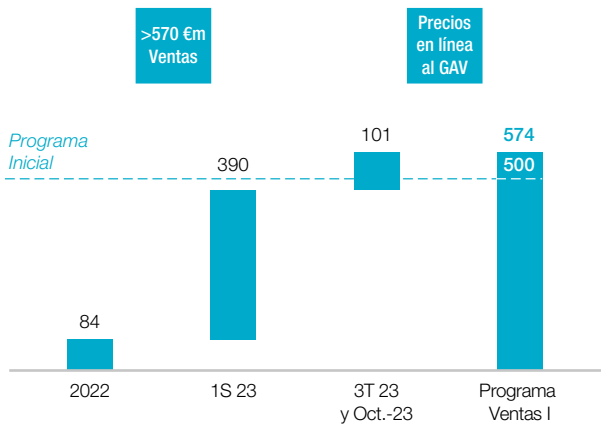
2. Programa de desinversiones – Gestión activa de la Cartera

Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 €m con una prima del +5% sobre la última tasación.

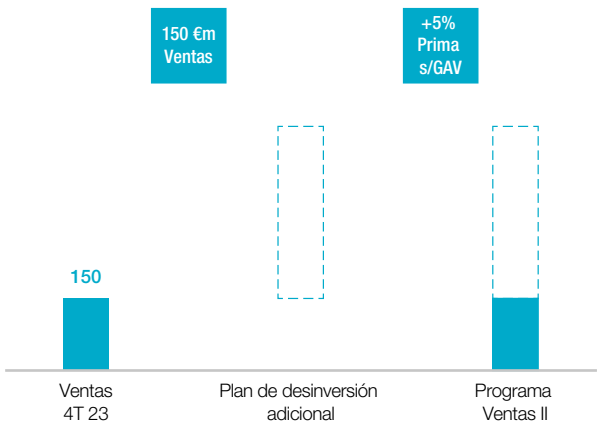
Las desinversiones se han realizado en Madrid y corresponden a la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro ("Madnum" Residencial) correspondiente a casi 30.000 m^2 (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, activo adquirido por Colonial en el año 2019 (desinversión ya ejecutada).

Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

1er programa de ventas completado
€m



Nuevo programa de ventas
€m



Colonial lanzó un primer programa de desinversiones a finales del ejercicio 2022 con el objetivo de alcanzar unas ventas superiores a los 500 €m. Dicho programa se ha completado exitosamente, logrando un importe total de 574 €m, de los cuales 84 €m se realizaron a finales de 2022 y el resto durante los nueve primeros meses de 2023.

Adicionalmente, Colonial ha puesto en marcha un segundo programa de ventas iniciado durante este último trimestre e inicio de 2024, alcanzando la cifra de 150 €m hasta la fecha. La escrituración de Méndez Álvaro está prevista para 2024.

El volumen de inversión de los dos programas de desinversiones asciende hasta un total de 723 €m hasta la fecha.

Méndez Álvaro (Madnum Residential)



Las desinversiones de 723 €m corresponden a la venta de 12 activos en Madrid, 1 pequeño local en Barcelona y 2 activos en Paris con una superficie total de más de 150.000 m^2 sobre rasante.

En total se han realizado las siguientes desinversiones:

- En Madrid se ha realizado la venta de 8 activos maduros y/o secundarios (Alcalá 506, Josefa Valcárcel 24, Sagasta 27, Almagro 9, José Abascal 56, Miguel Ángel 11, Cedro y Ramírez Arellano 15), la venta de un solar ubicado en el submercado de las Tablas (Puerto Somport 10-18), la venta del activo Viapark (activo de uso logístico-comercial), la venta parcial de varias plantas en el activo Recoletos 27, así como el compromiso de venta del complejo residencial Méndez Álvaro.
- En París se ha realizado la venta de 2 activos maduros; la venta de Le Vaisseau, edificio considerado no estratégico y la venta de Hanovre, edificio histórico ubicado muy cerca del edifico de la Ópera, con una superficie de 4.600 m^2, considerado no estratégico debido a su reducido tamaño y limitaciones inmobiliarias, siendo menos competitivo que otros inmuebles de la cartera de Colonial en París.
- En Barcelona se ha realizado la venta de un pequeño local no estratégico en Sant Antoni María Claret.

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.

J. Valcárcel, 24
Madrid



Alcalá, 506
Madrid



Sagasta, 27
Madrid



Le Vaisseau
París



Almagro, 9
Madrid



José Abascal, 56
Madrid



Miguel Ángel, 11
Madrid



Hanovre, 6
París



Viapark
Madrid



P. Somport, 10-18
Madrid



Cedro
Madrid



R. Arellano, 15
Madrid



Recoletos, 27
Madrid



CMA Residencial
Madrid



3. Estructura de Capital

A fecha actual, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV Proforma de 39,5%(1) y una liquidez de 2.903 €m.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de sus programas de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en 491€m, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en c.500 €m, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/ cubierta del 100% y mantener el coste financiero en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.903 €m entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

En un entorno de mercado caracterizado por las subidas de tipos de interés, el Grupo Colonial ha mantenido su coste financiero en niveles muy estables (1,75% *vs.* 1,71% en diciembre de 2022) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.
- Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.
- Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo inferior al 2,5% en los próximos 3 años.

A cierre del ejercicio, el 100% de la deuda está a tipo de interés fijo o cubierto y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 215 €m.

1.2.5 Liderazgo en ESG y Descarbonización

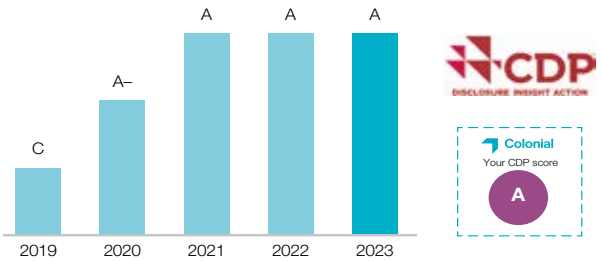
1. Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top* 26 de 15.536 a nivel mundial

- *Rating* Sustainalytics con una puntuación de 6,2 (1er percentil).
- *Top* 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas (REITs europeas).
- Colonial se ha situado en el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas (Posición 7ª de las 1.052 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 0,2% de las empresas analizadas (*top* 26 de las 15.536 empresas totales).

2. CDP *Rating* A por 3er año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial

- Colonial lidera el IBEX35 con la máxima calificación (solo 9 compañías del IBEX han alcanzado esta calificación).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 1,5% de las empresas con calificación A (solo 346 compañías de 23.000 en el mundo tienen un nivel de A).
- Tan solo 8 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A.

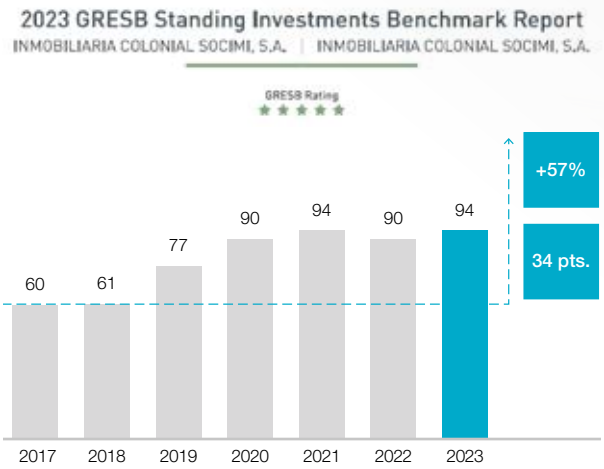
Evolución puntuación índice CDP



(1) LTV incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial (excluyendo los compromisos de venta del 2024, el LTV se sitúa en el 39,9%).

3. GRESB 94/100: *Top*-3 de las mejores cotizadas inmobiliarias en Europa

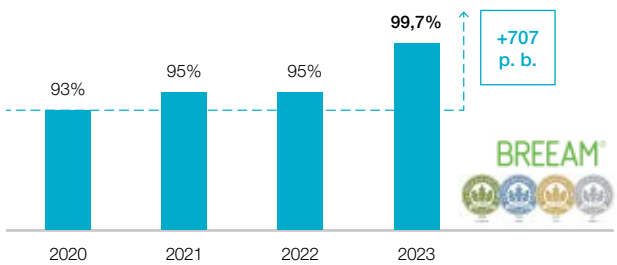
- Mejora continuada en GRESB, mejorando la nota del año anterior en 4 puntos.
- Ascendiendo a la tercera posición entre las 100 inmobiliarias europeas cotizadas incluidas en el indicador “Standing Investments Benchmark”.



4. Portafolio con 100% de Certificaciones BREEAM y LEED

- Liderazgo europeo en inmuebles ecoeficientes.
- Mejora de más de 700 p. b. en cobertura desde el 2020.

Portafolio con LEED/BREEAM[1]



(1) Portafolio oficinas en explotación.





2. Entrevista al presidente y CEO

2. | Entrevista al presidente y CEO



Juan José Brugera
Presidente



Pere Viñolas
CEO

El año 2023 ha sido un año caracterizado por entornos macroeconómicos complicados, ¿cómo ha sido la evolución de Colonial en este entorno?

J. J. Brugera:

En un entorno macroeconómico marcado aún en 2023 por la inestabilidad y la subida de tipos de interés con un claro efecto sobre la desactivación de la inversión, el modelo de negocio de Colonial ha demostrado no solo su resiliencia, sino la capacidad para crecer en sus fundamentales operativos por encima de la media del mercado.

La ocupación de sus edificios roza el pleno con un 97%, cifra que en París se eleva hasta el 100%, unos porcentajes que derivan en un crecimiento de ingresos por rentas de 377 €m. Estos incrementos se han realizado además capturando las mayores rentas del mercado, por encima de la media del mercado en renovaciones y nuevos activos comercializados.

Soportada sobre estas palancas de crecimiento, Colonial ha sobrepasado las previsiones más optimistas para este año hasta llevar su beneficio recurrente por acción BPA a los 0,32 euros, lo que supone elevar el beneficio recurrente al mayor de la historia de la compañía hasta los 172 €m.

A su vez, el EBITDA del Grupo ha experimentado un crecimiento de doble dígito, hasta los 316 €m, un récord en la cifra absoluta pero también en porcentaje sobre ingresos. El extraordinario comportamiento del beneficio recurrente permitirá a su vez al Consejo de Colonial proponer a la Junta General de Accionistas un incremento del dividendo (+8%) hasta los 0,27 € por acción, lo que eleva la cifra hasta los 144 €m de dividendo, a distribuir entre sus accionistas.

Los sólidos fundamentales operativos de la cartera de activos de Colonial se han convertido en un elemento clave para la contención del ajuste del valor de sus activos, en un entorno de caídas sobre una tendencia general iniciada en el segundo semestre de 2022 con la escalada de tipos de interés y el consecuente impacto en valor y en la inversión. Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de *yields*.

A lo largo de 2023, la resiliencia del valor de los activos de Colonial y su atractivo para la inversión se ha puesto de manifiesto con la elevada capacidad de Colonial para reciclar capital a través de desinversiones todas ellas cerradas a precios en línea con la tasación. En total 723 €m, que elevan la liquidez de la compañía hasta los 2.900 €m, reforzando la extraordinaria solidez de su pasivo y su capacidad de inversión futura.

Haciendo balance del año 2023, como consejero delegado, ¿qué puntos añadiría a los mencionados por el presidente?

P. Viñolas:

En primer lugar, resaltar de nuevo la fuerte evolución del negocio operativo: la cartera de activos prime ha capturado un alto volumen de contratos en niveles de máximos históricos, cifra que se sitúa un 7% por encima de la cifra media alcanzada en la contratación de los últimos tres años. Los precios de alquileres en estos contratos han experimentado una aceleración hasta alcanzar niveles del +11% en el último trimestre del año. Dichos crecimientos de rentas son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto de Grado A de máxima calidad en el CBD.

Los niveles de ocupación de nuestra cartera se sitúan en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas del sector, destacando en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%.

En segundo lugar, destacaría el incremento de los resultados recurrentes del ejercicio impulsados por el elevado crecimiento de los ingresos: el resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. Dicho incremento se ha obtenido por una combinación de varios factores: 1) la capacidad de capturar el efecto de la indexación, 2) el crecimiento de rentas y aumento de la ocupación complementados por 3) los ingresos adicionales por la entrega de proyectos.

Asimismo, me gustaría destacar que el Grupo Colonial, durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 €m con una prima del +5% sobre la última tasación. Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

En cuanto a su estrategia de descarbonización, ¿De qué manera considera que la implementación de una estrategia de descarbonización puede beneficiar la competitividad y el éxito de su empresa?

P. Viñolas:

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, aspirando a mantener un claro liderazgo en sostenibilidad.

Dicho liderazgo se ve reflejado en las puntuaciones alcanzadas en los diferentes *ratings* ESG. Sustainalytics nos ha otorgado una puntuación de 6,2 puntos, situándonos en el *Top* 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas, y 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.

La estrategia del Grupo Colonial pasa por un firme compromiso con 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.

Durante el año 2023, el Grupo Colonial ha desarrollado una nueva estrategia de clima mucho más ambiciosa que la anterior, no solo en términos de objetivos de reducción de emisiones, sino también en términos de alcance, desarrollando e identificando actuaciones para la totalidad de la huella de carbono de toda la cadena de valor del Grupo.

Esta estrategia actúa sobre tres vertientes principales:

- Pilar A – Reducir emisiones: consiste en reducir la huella de carbono de la compañía para todas las categorías, desarrollando e identificando acciones para reducir las emisiones de todo el Grupo, llegando a la máxima eficiencia energética.

- Pilar B – Evitar emisiones: consiste en ayudar a evitar emisiones de la huella de cabono de terceros, ofreciendo productos/edificios con características que ofrecen una opción eficiente para evitar emisiones de carbono.

- Pilar C – Absorción de carbono con el desarrollo de sumideros, es decir, elementos naturales o procesos que absorban y almacenen carbono, ayudando así a mitigar el cambio climático, absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

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.

Desde un punto de vista más estratégico, ¿cuáles son los principales retos y oportunidades de la compañía?

J. J. Brugera:

El año 2023 ha sido un año de ajuste de valor para todo el sector, en este contexto Colonial ha mantenido un excelente *performance* operativo.

Cerramos el año con unos resultados financieros con un fuerte crecimiento del flujo de caja sobre la base de una cartera de activos con altos niveles de ocupación que permiten capturar incrementos de rentas en la banda alta de mercado. Nuestra apuesta por crear productos de alta gama en el centro urbano nos ha permitido de nuevo obtener resultados operacionales significativamente superiores a los de otras inmobiliarias europeas.

En un entorno de incertidumbre macroeconómica y de subida de tipos, Colonial ha demostrado la alta resilencia de su modelo *prime* para seguir impulsando su crecimiento y generación de valor.

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.





3. Estrategia corporativa

3.1. Estrategia corporativa 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 corporativa 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

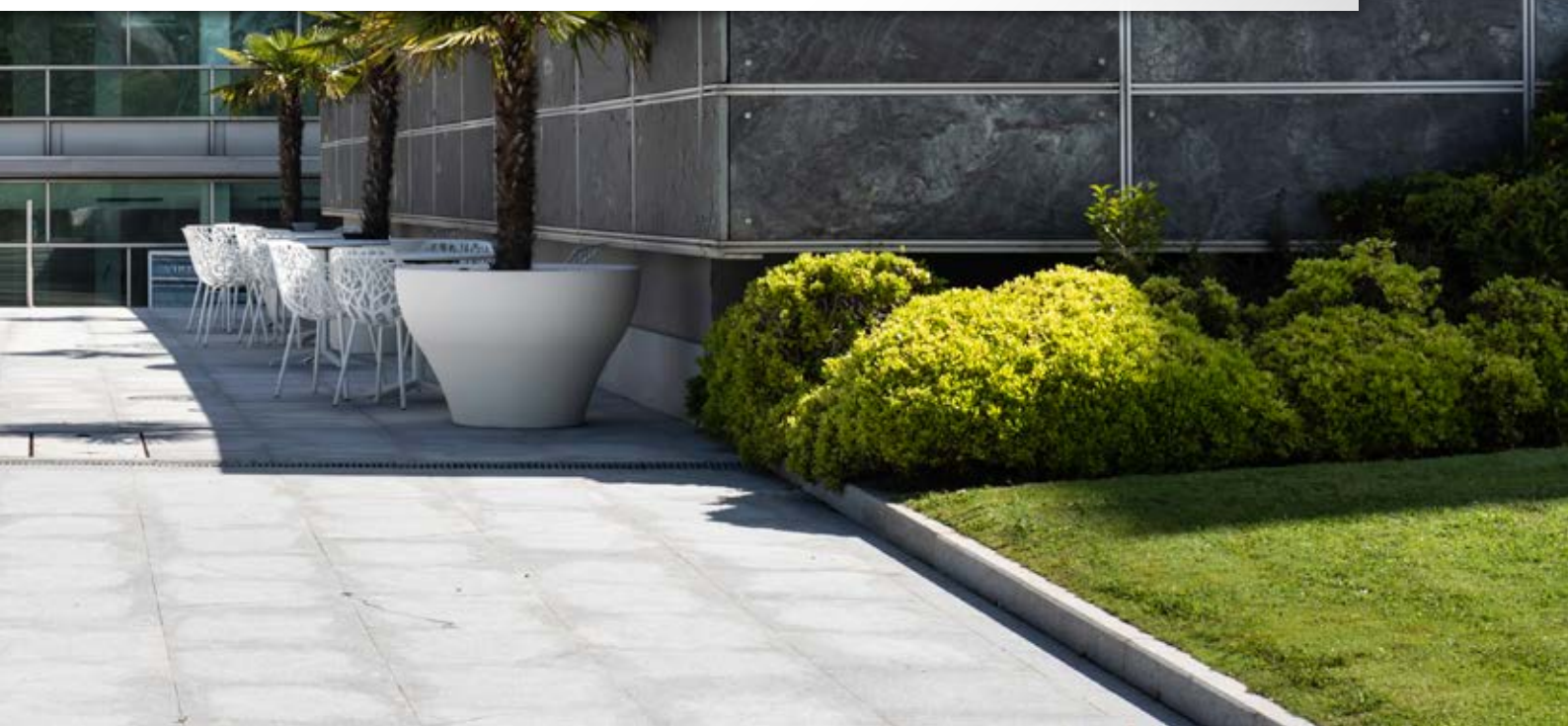
Ser líderes en el mercado europeo de oficinas, reconocidos por nuestra experiencia y profesionalidad, por nuestra solidez y rentabilidad, proporcionando soluciones inmobiliarias excelentes y sostenibles, adaptadas a las necesidades de los clientes.

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 72 activos (22 en Barcelona, 33 en Madrid y 17 en París) y cuenta con una ocupación EPRA del 97% a 31 de diciembre de 2023.

   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, los aeropuertos y las estaciones de tren.

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.

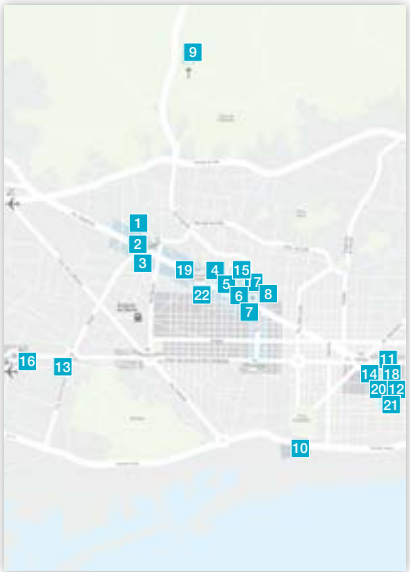
El Grupo Colonial tiene una cartera de oficinas única e irreplicable con el 99% ubicado en el centro de las ciudades de Barcelona, Madrid y París, hecho diferencial respecto a cualquier otra compañía cotizada europea, tal y como se puede observar en los siguientes mapas.

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.

Barcelona

Colonial Portafolio – rentas máximas firmadas



Madrid

Colonial Portafolio – rentas máximas firmadas



París

Colonial Portafolio – rentas máximas firmadas



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.

   El 100% de nuestro portafolio de oficinas en explotación 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 ºC.

   A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha reducido desde el año base 2018 un 78% 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.

   La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, con lo que alcanza una de las ratios más altas del sector, y con unos altos volúmenes de contratación en los tres mercados en los que opera el Grupo.

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 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: optimización de tiempos de desplazamiento y tener una **experiencia** satisfactoria en el lugar de trabajo y su entorno.

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, *brokers*, mercado de capitales	Arquitectos, ingenierías, constructoras	Clientes, *brokers*	Clientes, empresas de servicios y mantenimiento	Accionistas, *brokers*, mercado de capitales

3.3. | Estrategia ESG y descarbonización

3.3.1 Análisis de doble materialidad y grupos de interés

La estrategia de ESG del Grupo Colonial se basa en la optimización 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 doble materialidad llevado a cabo este año 2023. El concepto de materialidad es fundamental, ya que este análisis 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 futura 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.

El análisis de doble materialidad es un punto de partida fundamental para la toma de decisiones en materia de sostenibilidad, además de ser clave en la elaboración de los informes ESG. Los organismos reguladores europeos han promovido este enfoque de doble materialidad como una evolución del concepto de materialidad tradicional, considerándolo el mejor enfoque metodológico para definir cuáles son los asuntos relevantes para las empresas en el ámbito de la sostenibilidad.

En este enfoque existen dos perspectivas sobre la materialidad: la materialidad de impacto y la materialidad financiera. La doble materialidad es el resultado de la combinación de estas dos vertientes.

Materialidad de impacto: Impacto que la empresa causa o podría causar sobre las personas, el medio ambiente y otros grupos de interés, ya sea a corto, medio o largo plazo. La perspectiva de impacto abarca toda la cadena de valor, sin limitarse a las relaciones contractuales directas. Considerando tanto los impactos causados directamente por la empresa como aquellos a los que la empresa contribuye a través de sus operaciones, productos y servicios.

Materialidad financiera: Efecto que el entorno tiene o podría tener sobre el valor económico de la empresa. La perspectiva financiera permite analizar aquellos temas de sostenibilidad que generan o podrían generar riesgos y oportunidades a la empresa a corto, medio o largo plazo, pudiendo influir en los flujos de caja de la compañía e impactando financieramente.

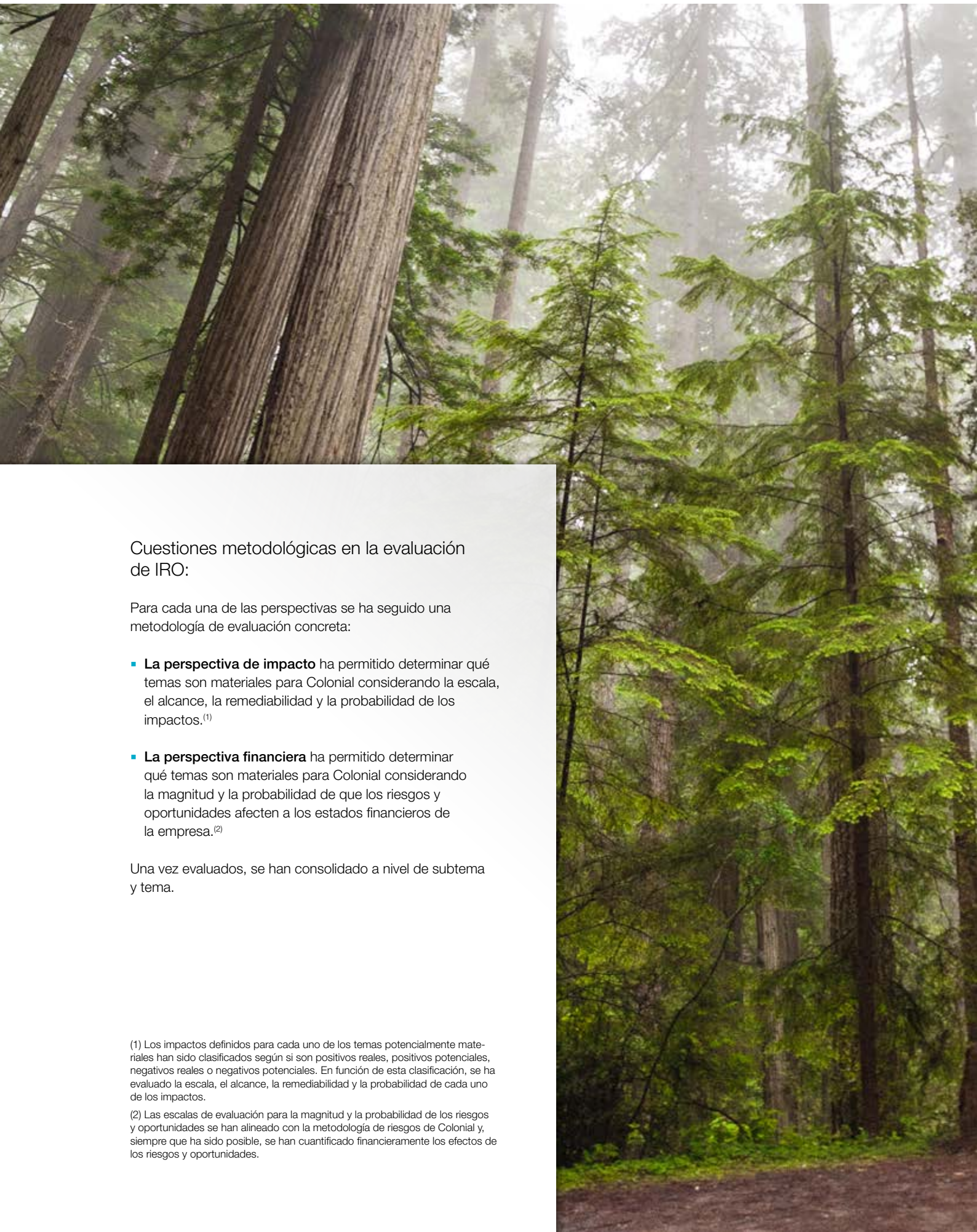
En este sentido, el Grupo Colonial ha realizado un primer ejercicio de doble materialidad en base a la nueva legislación europea de *reporting* que aplicará a futuro a la compañía, teniendo en cuenta los principios generales establecidos por los ESRS y algunas de las bases metodológicas recogidas en el borrador de la guía de implementación de la doble materialidad de EFRAG en cuanto a la evaluación de impactos, riesgos y oportunidades (IRO):

a) **Evaluación de la situación actual de la compañía**: La empresa ha realizado un análisis externo e interno para entender todos los temas potencialmente materiales. En este análisis se han tenido en cuenta tanto las regulaciones vigentes como las futuras, el análisis de riesgos previamente llevado a cabo por Colonial, los temas sectoriales propios de la actividad del Grupo (operaciones propias y una primera aproximación de la cadena de valor) y las prioridades ESG de los grupos de interés (en base a información interna disponible al respecto).

b) **Identificación de los IRO y evaluación de estos**: Se han analizado y definido los principales IRO asociados a los temas potencialmente materiales encontrados en la fase anterior.

c) **Evaluación de los IRO**: Se han evaluado los IRO considerando los umbrales definidos para cada una de las perspectivas.

d) **Elaboración de la matriz de doble materialidad**: Se ha elaborado la matriz de doble materialidad a partir de los resultados obtenidos durante la evaluación de los IRO.



Cuestiones metodológicas en la evaluación de IRO:

Para cada una de las perspectivas se ha seguido una metodología de evaluación concreta:

- **La perspectiva de impacto** ha permitido determinar qué temas son materiales para Colonial considerando la escala, el alcance, la remediabilidad y la probabilidad de los impactos.(1)
- **La perspectiva financiera** ha permitido determinar qué temas son materiales para Colonial considerando la magnitud y la probabilidad de que los riesgos y oportunidades afecten a los estados financieros de la empresa.(2)

Una vez evaluados, se han consolidado a nivel de subtema y tema.

(1) Los impactos definidos para cada uno de los temas potencialmente materiales han sido clasificados según si son positivos reales, positivos potenciales, negativos reales o negativos potenciales. En función de esta clasificación, se ha evaluado la escala, el alcance, la remediabilidad y la probabilidad de cada uno de los impactos.

(2) Las escalas de evaluación para la magnitud y la probabilidad de los riesgos y oportunidades se han alineado con la metodología de riesgos de Colonial y, siempre que ha sido posible, se han cuantificado financieramente los efectos de los riesgos y oportunidades.

Matriz de doble materialidad del Grupo Colonial

El análisis de doble materialidad llevado a cabo a lo largo de 2023 por el Grupo Colonial ha permitido definir qué temas en materia ESG son y serán materiales para la compañía. Esta priorización de relevancia queda reflejada en la matriz de doble materialidad elaborada como parte del análisis.

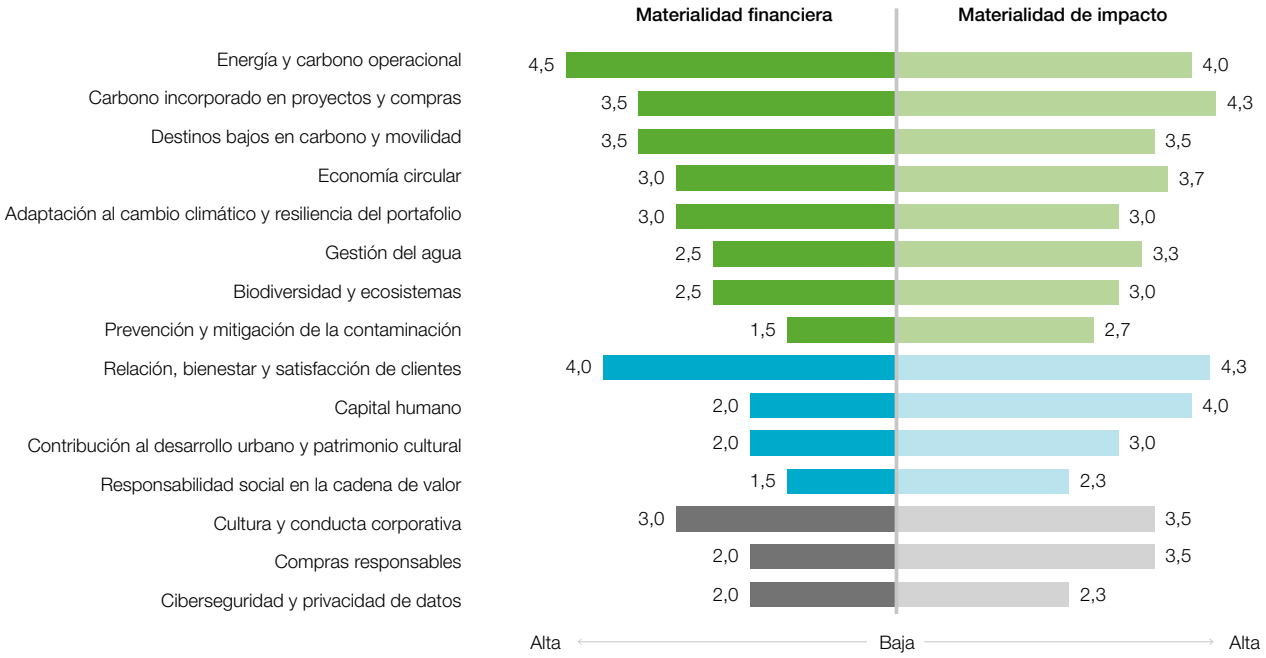
En este análisis se han integrado 15 aspectos de ESG que a su vez abarcan 22 subtemas específicos del sector. Estos temas han sido seleccionados en base al análisis interno y externo realizado en la primera fase del trabajo y teniendo en cuenta una selección de los temas y sub-temas de sostenibilidad definidos por los ESRS. Los temas que se muestran en la matriz serán revisados periódicamente 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 evaluación de las pertinentes preocupaciones de los grupos de interés.

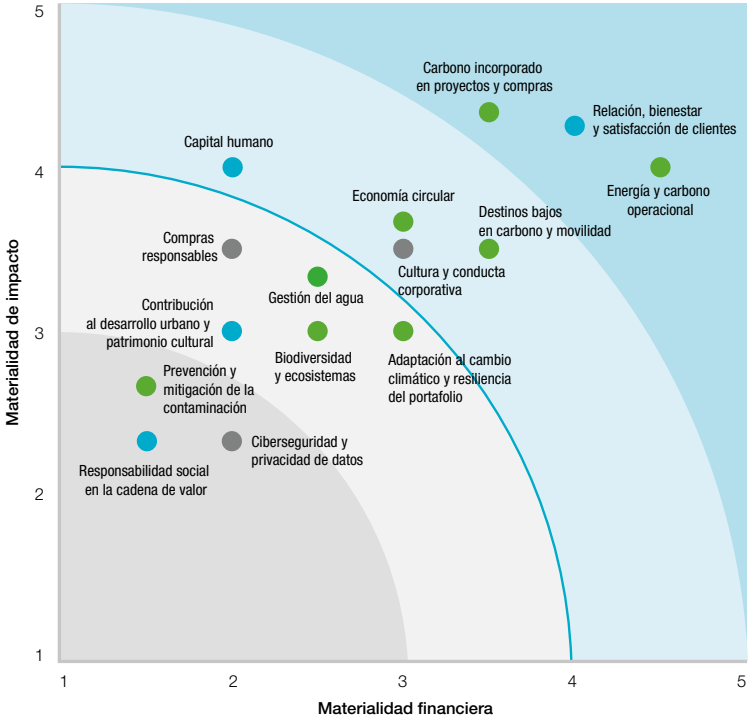
Específicamente de cara al próximo ejercicio, Colonial realizará una revisión exhaustiva del análisis de doble materialidad actual, con el objetivo de adaptarlo a lo establecido en los ESRS y en la guía de implementación de la doble materialidad de EFRAG, una vez esta se apruebe.

Estos 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	Social	*Governance*
Resiliencia y futuro bajo en carbono	Edificios de oficinas con un impacto social positivo	Prácticas responsables en toda la cadena de valor
"Built to last"	*"Built to gather"*	*"Built together"*
Desarrollo de edificios preparados para el futuro y eficiencia en las operaciones	Ofrecer a nuestros clientes los espacios en los que quieren trabajar	Apostar por los más altos estándares de gobierno corporativo y transparencia
▪ Energía y carbono operacional ▪ Carbono incorporado en proyectos y compras ▪ Destinos bajos en carbono y movilidad ▪ Economía circular ▪ Adaptación al cambio climático y resiliencia del portafolio ▪ Biodiversidad y ecosistemas ▪ Gestión del agua ▪ Prevención y mitigación de la contaminación	▪ Relación, bienestar y satisfacción de clientes ▪ Capital humano ▪ Contribución al desarrollo urbano y patrimonio cultural ▪ Responsabilidad social en la cadena de valor	▪ Cultura y conducta corporativa ▪ Compras responsables ▪ Ciberseguridad y privacidad de datos
		

Todos estos aspectos han sido examinados para identificar los riesgos y oportunidades materiales reales y potenciales, y para evaluar su materialidad financiera e impactos. El siguiente gráfico detalla los resultados específicos en cada tema:





La relevancia de los temas evaluados queda determinada por la posición de estos en la matriz de doble materialidad. Esta matriz se compone de dos ejes: el eje horizontal representa la perspectiva financiera y el eje vertical representa la perspectiva de impacto.

De los quince temas analizados, siete han alcanzado el umbral de materialidad para el Grupo Colonial, situados en las áreas azules del gráfico. Estos temas estratégicos cuentan con planes de acción y objetivos dedicados, y la divulgación de sus impactos, riesgos y oportunidades aparecen destacados en el presente informe.

Los temas que se enmarcan en la siguiente área gris claro del gráfico, pese a no ser considerados como estratégicos, pueden ser temas importantes para determinados grupos de interés. Por ende, aunque con menor profundidad, a lo largo del informe también se recoge la estrategia de Colonial para su gestión. Los temas restantes que se sitúan en el área gris oscuro del gráfico se consideran no materiales. Asimismo, estos temas restantes que conllevan un menor impacto relativo siguen siendo evaluados por el Grupo Colonial y su materialidad será reevaluada regularmente.

A continuación, se explican en detalle los temas clasificados como estratégicos:

- **Energía y carbono operacionales**: consumo de energía (combustibles y electricidad), medidas de eficiencia energética e inversión en energías renovables (autoconsumo).

  La mitigación del cambio climático se refiere a los esfuerzos para reducir o prevenir las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de origen humano que contribuyen negativamente al calentamiento global.

- **Relación, bienestar y satisfacción de clientes**: conjunto de iniciativas emprendidas para establecer relaciones con los clientes con el fin de identificar sus necesidades, inquietudes y expectativas, y así garantizar su seguridad, bienestar y satisfacción.

- **Carbono incorporado en proyectos y compras**: conjunto de medidas e iniciativas establecidas para reducir las emisiones del alcance 3, así como las emisiones relacionadas con el carbono incorporado. Esto incluye todas las medidas implementadas para compensar las emisiones residuales de carbono y reducir las emisiones relacionadas con el carbono que surgen de la construcción, operación y mantenimiento de propiedades.

- **Destinos bajos en carbono y movilidad**: priorizar el desarrollo de propiedades con fácil acceso a opciones de transporte respetuosas con el medio ambiente (ubicación privilegiada, instalación de cargadores eléctricos, etc.) y fomentar el transporte sostenible.

- **Economía circular**: uso eficiente de las materias primas y gestión de los residuos, promoviendo prácticas sostenibles como la reutilización de materiales y el uso de materiales bajos en carbono.

- **Cultura y conducta corporativa**: conjunto de prácticas corporativas y valores que promueven un comportamiento ético, íntegro y sostenible cumpliendo con las regulaciones vigentes.

- **Capital humano**: engloba diferentes subtemas materiales como la diversidad e igualdad de oportunidades, derechos humanos, formación y desarrollo del talento, seguridad y salud laboral, entre otros.

De estos puntos más relevantes surgidos en el análisis, durante el ejercicio 2023 el Grupo Colonial ha llevado a cabo importantes avances que muestran el compromiso y la efectividad de la estrategia de Colonial en los mismos, estableciendo objetivos específicos para abordarlos.

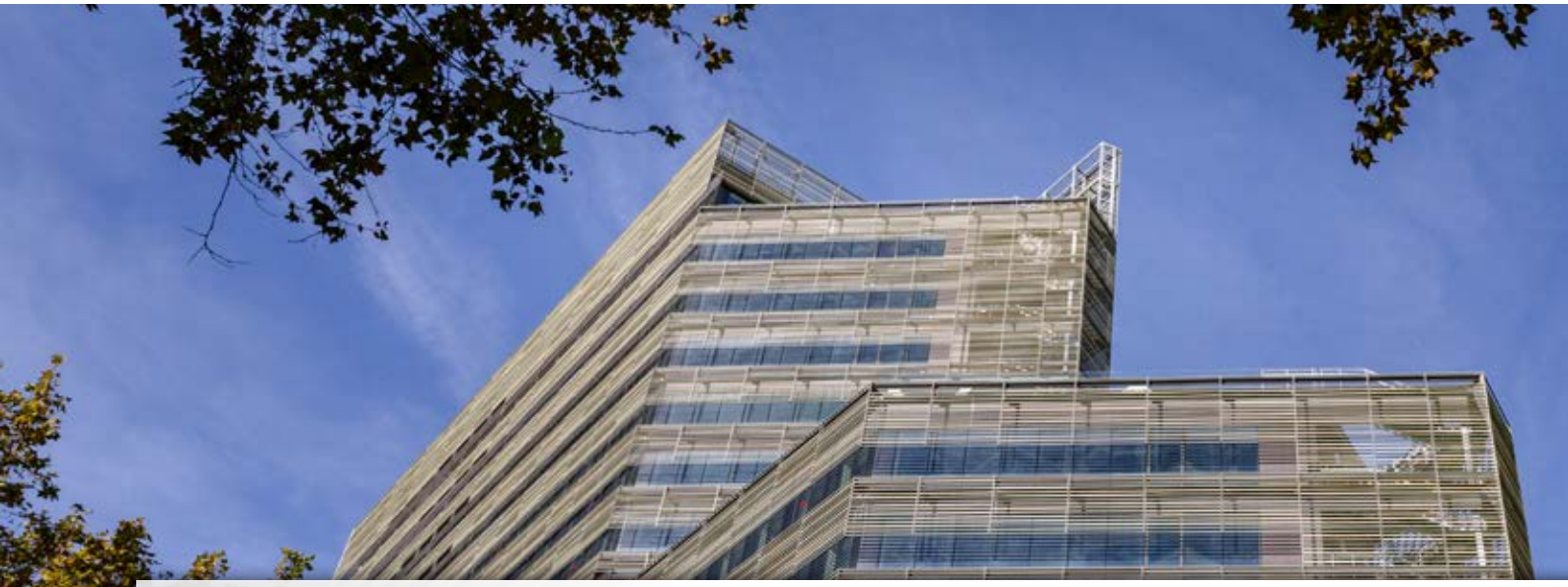
Energía y carbono operacional

- Intensidad GEI(1) (alcances 1 y 2) de 4 $kgCO_2e/m^2$, reducción del 18% respecto al ejercicio 2022.
- Emisiones GEI(1) (alcances 1, 2 y 3 parcial) de 12.681 tCO_2e, mostrando una reducción del 32% respecto al año anterior.
- Intensidad del consumo de energía de 152 kWh/m^2, reducción del 9% 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 88% de energía verde, un incremento de 1.462 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, bienestar y satisfacción de clientes

- 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.
- Encuestas de satisfacción de clientes para responder a sus necesidades.

(1) Gases Efecto Invernadero (GEI).



Carbono incorporado

- Creación de un estándar de análisis de ciclo de vida (LCA) específica del Grupo.
- Objetivo 2030 de intensidad de carbono incorporado[2] en los grandes proyectos de rehabilitación igual o inferior a 500kgCO_2e/m² durante las fases de producción y construcción.
- Objetivo 2030 de intensidad de carbono incorporado[2] en los grandes proyectos de rehabilitación igual o inferior a 700kgCO_2e/m² durante todo el ciclo de vida del activo.

Destinos bajos en carbono y movilidad

- Ubicaciones CBD que optimizan el desplazamiento a las oficinas, tanto en tiempo como en huella de carbono. El 99% de la cartera de Colonial se sitúa en el centro de la ciudad (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 seis minutos de alguna estación de metro, autobús o tranvía.
- Diseños eficientes, producto flexible y de máxima calidad de eficiencia energética.

Economía circular

- Objetivo de residuos recuperados en 2030 del 97%.

Cultura y conducta corporativa

- Código ético aplicable a todo el Grupo y a disposición de todos los grupos de interés.
- Difusión del Canal Ético a todos los empleados de Colonial y Utopicus, sin registrar ninguna denuncia.
- Política anticorrupción.
- Protección del denunciante.

Capital humano

- El 100% de los empleados han recibido formación.
- Se han impartido 10.447 horas de formación a los empleados (+33% respecto a 2022).
- Compromiso con la diversidad e inclusión, tal y como se refleja en el marco de nuestro Plan de Igualdad.
- El 61% de los empleados son mujeres.
- El 38% de los miembros del Consejo de Administración son mujeres.
- Certificación Best Workplaces 2023 según la encuesta *Great Place to Work*, por tercera vez consecutiva.

(2) Calculos basados en los principios de cálculo del ciclo de vida del Grupo Colonial alineados con las mejores prácticas del mercado y con una suposición de ciclo de vida de 50 años.

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.

Grupos de interés internos	Grupos de interés externos
Empleados y representantes de los trabajadores	Clientes e inquilinos
Accionistas e inversores	Financiadores
	Proveedores y contratistas
	Sociedad



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	▪ Plataforma “Colonial cuenta contigo” ▪ Plataforma Portal del Empleado “MyOrbital”	▪ Intranet compañía ▪ Puntos de contacto ▪ Correo electrónico de recursos humanos ▪ Canal de denuncias ▪ Canal de formación de *compliance* ▪ Canal CG Formación ▪ Canales informales de comunicación horizontales y verticales
Clientes e inquilinos	▪ Publicación *newsletter* trimestral ▪ Pantallas LED en *lobbies* edificios ▪ Manual del usuario de buenas prácticas en gestión ambiental ▪ Eventos especiales para usuarios edificios ▪ Periódico bianual en Washington Plaza	▪ Gerentes del inmueble ▪ *Space Manager y Community Front* (espacios *coworking*) ▪ Encuestas y programas ▪ Programa “Café con el Gerente” ▪ Encuestas de satisfacción ▪ Barómetro Paris Workplace ▪ Iniciativas Colonial-Utopicus ▪ Portales de clientes ▪ *Newsletter* ▪ 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	▪ Proceso de selección de proveedores	▪ 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	▪ 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	▪ Oficina atención al accionista: accionistas@inmocolonial.com ▪ Oficina atención al inversor: inversores@inmocolonial.com ▪ Página Web Colonial ▪ Junta General Accionistas ▪ *Roadshows* 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 *online* (*Webcast*) ▪ Distribución Nota de prensa a través agencia de Comunicación
Financiadores	▪ Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía *webcast* ▪ Notas de Prensa ▪ Informe Anual Integrado ▪ Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG	▪ Puntos de contacto Inmobiliaria Colonial: centralita telefónica ▪ Página web Colonial ▪ Junta de Accionistas ▪ Comisión Nacional Mercado de Valores – CNMV ▪ Otros Canales de Comunicación
Sociedad	▪ Informes de resultados trimestrales y sus respectivas presentaciones vía *webcast* ▪ Notas de Prensa ▪ Informe Anual Integrado ▪ Múltiples entrevistas a directivos de Colonial sobre ESG	▪ 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.

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.

Modelo de gobierno ESG



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 2023, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en cuatro ocasiones. Dicha comisión está formada por cuatro miembros del Consejo de Administración de Colonial, en particular, por D.ª Silvia Alonso-Castrillo Allain, D.ª Ana Bolado Valle, D.ª Ana Peralta Moreno y D. Luis Maluquer Trepat.

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 2023 se ha reunido en siete ocasiones y ha tratado los siguientes temas:

- Seguimiento y análisis del posicionamiento de Colonial en los índices de sostenibilidad.
- Actualización del plan estratégico de descarbonización: Plan de descarbonización 2.0.
- Creación de un estándar de análisis de ciclo de vida (LCA) específica del Grupo.
- Análisis CRREM del portafolio del Grupo.
- Certificaciones energéticas.
- Análisis de implicaciones de la taxonomía.
- Plan de acción en los ámbitos Social y de Gobernanza.
- Elaboración del Informe Anual Integrado 2023.

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 y 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.



Environmental
Compromisos ambientales

Social
Compromisos sociales

Governance
Compromisos de gobernanza y transparencia

Gestión eco-eficiente

Satisfacción y fidelización de los clientes

Generación de valor

Ética y cumplimiento

Gestión del Talento y Desarrollo de las personas

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 ha seguido trabajando 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 plan se ha basado en el 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 ºC.

Durante este ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha desarrollado una nueva estrategia de clima, hecho que supone un incremento del alcance y de la ambición de las actuaciones del Grupo, mejorando de esta manera la estrategia de carbono de la compañía a través de un enfoque integral e identificando acciones concretas para todas las categorías. Esto permite a su vez la definición de objetivos específicos para cada una de las fuentes de emisiones de carbono que conforman la huella de carbono del Grupo.

El marco de esta nueva estrategia de clima se basa en tres pilares principales:

1. Reducir las emisiones del Grupo para todas las categorías, desarrollando e identificando acciones en toda la cadena de valor y llegando a la máxima eficiencia energética.

2. Evitar emisiones de terceros (*stakeholders*, clientes…), estableciendo unos objetivos para fomentar las mejoras y demás acciones necesarias.

3. Absorción de CO_2 de la atmósfera, con el desarrollo de elementos naturales o procesos que absorban y almacenen carbono, ayudando de esa manera a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

Adicionalmente a esta estrategia, la compañía cuenta con un precio interno al carbono como elemento clave para priorizar y determinar las actuaciones más eficientes en descarbonización. Con dicho precio, cada tonelada de CO_2 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.

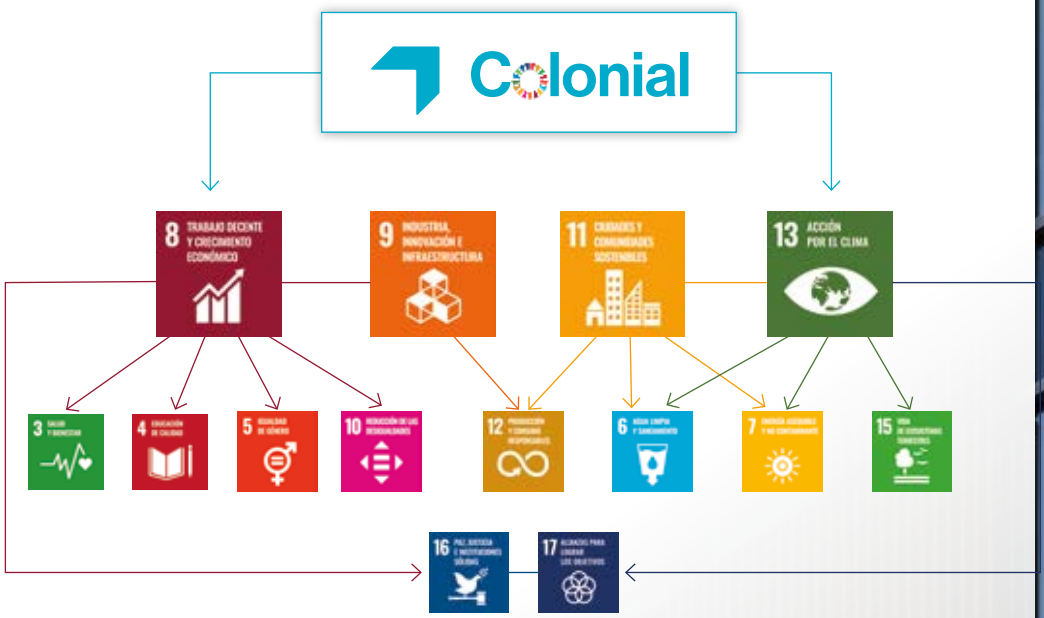
En este sentido, el precio interno de carbono establecido por la compañía fue de 100 €/tCO_2e, aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y aplicable a toda nueva inversión que se lleve a cabo.

Durante el ejercicio 2023, 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.


Colonial
8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO
9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA
11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES
13 ACCIÓN POR EL CLIMA
3
4
5
10
12
6
7
15
16
17

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*)

Crecimiento del resultado neto recurrente

- Ingresos por rentas netos de 353 €m, +9% *like-for-like* respecto al año anterior.
- EBITDA Grupo de 316 €m, +12% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de 172 €m, +7% respecto al año anterior.
- Beneficio por acción recurrente de 31,9 cts€, +7% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas,(1) +18%.

Sólidos fundamentales operativos

- Más de 158.000 m² contratados, continuando con niveles históricamente altos.
- Ocupación del 97% (plena ocupación en la cartera de París).
- Crecimiento de rentas del 7%(2) en los contratos de oficinas firmados en el año.
- Aceleración del crecimiento de rentas con un +11%(2) en 4T 23.

Valoración de activos

- Valor de la cartera de activos (GAV) de 11.336 €m, (9%) *like-for-like* en 12 meses.
- Valor neto de activos (NTA) de 5.372 €m correspondiente a 9,95 €/acción.
- Beneficio neto del Grupo impactado por la corrección de valor de los activos.

Gestión activa

- Desinversión de más de 150 €m(3) de activos en 4T 23 con prima sobre tasación.
- Programas de desinversión de 723 €m ejecutados en línea con tasación:
  - 574 €m se han realizado durante el 4T 22 y los primeros nueve meses de 2023.
  - 150 €m durante el último trimestre del ejercicio 2023 y los primeros meses de 2024.

Sociedad (*community*)

Compromiso con la descarbonización del portafolio

- Plan de Descarbonización del portafolio de activos validado por el organismo internacional Science Base Target Initiative (SBTi).
- Objetivo global *net zero* para toda la cadena de valor del Grupo en 2045.
- Existencia de un precio interno de 100 €/tCO_2e 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(4) (alcances 1 y 2) de 4 kgCO_2/m², reducción del 18% respecto al ejercicio 2022 (–19% *like-for-like*).
- Reducción del 72% *like-for-like* respecto año base 2018.
- Intensidad del consumo de energía de 152 kWh/m², reducción del 9% en todo el portafolio respecto al ejercicio 2022 (–5% *like-for-like*).
- Suministro de un 88% de energía verde, 1.462 p. b. respecto al año anterior.

(1) Portafolio en explotación.
(2) Renta firmada *vs.* renta de mercado a 31/12/2022 (ERV 12/22).
(3) Compromisos de desinversión vinculantes pendientes de escriturar en 2024.
(4) Gases Efecto Invernadero (GEI).

Liderazgo en ESG y descarbonización

- Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top* 26 de 15.536 compañías en el mundo.
- CDP 2023 *Rating* A, máxima calificación por tercer año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial.
- GRESB 2023: *rating* en nivel "5-Star", "Standing Portfolio" 94/100 en el *Top* 3 de las mejores inmobiliarias cotizadas en Europa.
- Portafolio con 100% de certificaciones BREEAM y LEED: líder en Europa.

Revitalización de zonas urbanas

- Se han entregado grandes rehabilitaciones de edificios en el centro de Madrid, Barcelona 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.

Inversores, financiadores y otros *stakeholders*

Composición y funcionamiento del Consejo

- Tamaño adecuado (trece miembros).
- Separación de cargos entre consejero delegado y presidente. El presidente no tiene 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 2023 con una asistencia del 78%.
- Incluyendo la aprobación del dividendo del ejercicio 2022.

Independencia y diversidad del Consejo

- Nivel de independencia: 38,46%.
- Nivel de independencia del 53,85% según estándares internacionales (incluyendo microdominical como independiente).[5]
- Diversidad de género: el 42% 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 Lewiss, reconocen las buenas prácticas de gobierno corporativo del Grupo.
- Los principales índices que evalúan ESG reconocen la excelencia en gobierno corporativo de Colonial.

(5) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejero independiente a dos de los actuales consejeros dominicales que representan a dos accionistas 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*.
- Reconversión de terrazas técnicas a terrazas practicables.

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.
- Cero incidencias registradas por el cumplimiento de la normativa de seguridad y salud.

Nuestros empleados (*our people*)

Fomento de la igualdad entre empleados

- Compromiso con la diversidad e inclusión para sensibilizar ante situaciones de discriminación en el entorno laboral, tal y como se refleja en el marco de nuestro Plan de Igualdad.
- El proceso de evaluación de desempeño se profesionaliza gracias a dos herramientas principales: *Colonial Career Conversations* (CCC) y *Performance & Potential Picture* (PPP).
- 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 2023 según la encuesta *Great Place to Work* realizada, tercera vez consecutiva en conseguir la certificación.

Alto grado de formación para empleados

- Plan de formación individualizado por empleado.
- 42,2 horas de formación por empleado, +30% respecto al año anterior.
- El 100% de los empleados han recibido formación.



Valor generado y distribuido

Miles de euros	2023	2022
Valor generado	**(1.022.596)**	**229.362**
Importe neto de la cifra de negocios	387.282	361.613
Otros ingresos	12.400	9.304
Resultados netos por ventas de activos	3.542	5.938
Variaciones de valor en inv. Inmobiliarias	(1.425.820)	(147.493)
Valor distribuido	**(309.596)**	**(358.841)**
Gastos de personal	(31.098)	(36.219)
Otros gastos de explotación	(55.974)	(55.298)
Impuesto sobre las ganancias	37.678	7.626
Dividendos pagados	(143.235)	(168.474)
Intereses pagados	(116.801)	(106.309)
Donaciones	(166)	(167)
Valor retenido	**(1.332.192)**	**(129.479)**
Amortizaciones	8.828	8.988
Resultado no distribuido	(1.341.020)	(138.467)
Valor retenido sin incl. variaciones de valor inv. inmobiliarias	**93.628**	**18.014**
Amortizaciones	8.828	8.988
Resultado no distribuido	84.800	9.026







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 2023: descripción, impacto y medidas de control implementadas

4.4. Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático

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 generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, en constante evolución, en ámbitos financieros, medioambientales, sociales y económicos, entre otros. Todo ello, 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 2023

- Se ha realizado el primer análisis de doble materialidad para el Grupo.
- Se ha finalizado la definición del sistema de control interno sobre la información no financiera con el fin de garantizar la calidad de la información publicada por el Grupo.
- Se han actualizado los riesgos corporativos, los cuales incluyen los riesgos climáticos y de ESG identificados por el Grupo.
- 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*).
- 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.

Prioridades para 2024

- Integrar en una herramienta digital la gestión y el seguimiento del sistema de control interno sobre la información no financiera.
- Realizar el análisis *taxonomy compliance* para la cartera de activos del Grupo Colonial.
- Realizar el análisis de las implicaciones para la adaptación a la nueva legislación CSRD (*Corporate Sustainability Reporting Directive*).
- Continuar con la mejora en el detalle de impactos, riesgos y oportunidades en relación con el análisis de doble materialidad.

4.2. | Nuestro modelo de gestión de riesgos

La gestión de los riesgos y oportunidades es un aspecto clave en la cultura de la organización y se centra en preservar el valor del Grupo. En este sentido, el Grupo dispone de una **política de control y gestión de riesgos** aprobada por el Consejo de Administración, la cual se desarrolla de manera más amplia a través del **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, las direcciones operativas y los 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.



Top-down

Implementar el SCGR y supervisar el nivel de exposición de los riesgos en el Grupo

Consejo de Administración

- Aprobación de la política de control y gestión de riesgos
- Aprobación del mapa de riesgos corporativo

Mánagers responsables de departamento

- Identificación de los riesgos operacionales de su departamento
- Supervisión de los eventos de riesgo que afectan a su departamento
- Supervisión de los controles mitigadores implantados y su eficiencia

Comité de Dirección y Gestión de Riesgos

- Identificación y supervisión de los riesgos de cada área
- Evaluación periódica de la criticidad de sus riesgos
- Definición de un plan de acción
- Definición de los controles correspondientes
- Seguimiento de los indicadores de riesgo

Comité de Auditoría y Control

- Supervisión de los sistemas de control y gestión de riesgos
- Análisis y seguimiento del mapa de riesgos corporativo
- Supervisión del proceso de elaboración de la información financiera y no financiera
- Supervisión directa de las unidades con funciones de control (auditoría interna y cumplimiento normativo)

Bottom-up

Evaluar los riesgos e implementar controles operacionales

Unidades de negocio

- Identificación de los riesgos operacionales de cada unidad
- Revisión de los eventos de riesgo bajo su responsabilidad
- Implementación y revisión continua de los controles mitigadores

Unidad de Cumplimiento Normativo

- Análisis del cumplimiento regulatorio
- Establecer el sistema de prevención de riesgos normativos

Unidad de Auditoría Interna

- Supervisión de la eficacia del SCGR
- Coordinación de la evaluación del mapa de riesgos

1.ª línea de defensa | **2.ª línea de defensa** | **3.ª línea de defensa**



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 2023: 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.

En el año 2022 se consolidó una mayor percepción de riesgo dada la situación geopolítica y macroeconómica, marcada por el contexto de elevada inflación y fuerte subida de tipos de interés, con un impacto en las valoraciones de los inmuebles. Esta situación llevó a implementar una estrategia de desinversiones de activos maduros y a la priorización de la gestión de la estructura financiera y el nivel de endeudamiento en dicho entorno.

En el ejercicio 2023 han continuado las tensiones geopolíticas, principalmente con motivo de la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto bélico en la franja de Gaza, lo que ha generado un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y mantenido la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario ha caído en un 60% en el ámbito europeo, lo que ha dificultado las operaciones de desinversión de activos no estratégicos.

Asimismo, en 2023 se ha observado un elevado impacto en el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario, que se ha materializado en una disminución significativa de la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, como consecuencia del aumento histórico adoptado por el Banco Central Europeo de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que caracterizó al ejercicio 2022 y que se ha prolongado durante el de 2023, si bien de forma más contenida. Como consecuencia de esta fuerte subida de tipos de interés, la gestión de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia ha continuado siendo una prioridad para el Grupo, con el fin de disponer de una estructura financiera robusta para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategias en dicho ámbito, a través del plan de descarbonización aprobado por el Grupo, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.

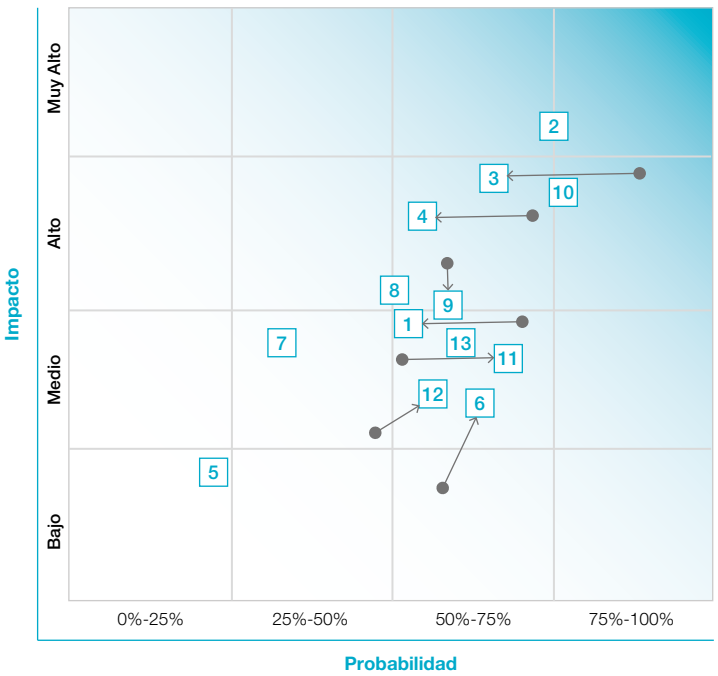
La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera provenientes de los diferentes grupos de interés ha generado una revisión del cumplimiento de estos y la definición e implantación de sistemas de control para dar respuesta a este entorno cada vez más exigente, con el objetivo del compromiso y cumplimiento por parte del Grupo en dicho ámbito. Asimismo, en este ámbito de ESG, la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea, así como por la futura aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD), requiere de un análisis y monitorización para la adaptación y cumplimiento de dichos requerimientos.

La gestión del capital humano y el desarrollo de talento en este entorno tan complejo son una prioridad, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

En este contexto, Colonial ha revisado y monitorizado la evolución de dichos riesgos, que han mostrado 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.

A continuación, se muestra la representación gráfica de la situación de los principales riesgos del Grupo a finales del ejercicio 2023 y su variación respecto a finales del ejercicio anterior:

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 y 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

● Riesgo en 2022

□ Riesgo en 2023

Asimismo, se detalla a continuación la descripción de dichos riesgos, sus impactos y las medidas de control y gestión implementadas para cada riesgo, además de las oportunidades de que el Grupo dispone por una adecuada gestión de dichos riesgos.

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 a la demanda de espacios con un impacto directo a los ingresos.	**Mitigación:** ○○○		↓
		▪ Análisis recurrente y seguimiento de nuevas tendencias contando con la colaboración de asesores expertos en innovación. ▪ Estudios de mercado para identificar nuevas tendencias y analizar la oferta de servicios para adecuarlos a la nueva demanda de los clientes. ▪ Participación en proyectos del sector vinculados a innovación y digitalización. ▪ Inversión en innovación y sostenibilidad para los inmuebles del Grupo y mantener la calidad de la cartera *prime*. ▪ Cuestionarios de satisfacción entre los clientes con el objetivo de identificar su grado de satisfacción y sus necesidades.		▪ Tendencia a reubicación de las empresas en oficinas en el centro de las ciudades, en busca de mayor confort, valor añadido, variedad de servicios y experiencia de usuario para los empleados, propiciando un ambiente de sentimiento de pertenencia y cultura de empresa. Las oficinas *prime* con elevada oferta de servicios son foco de atracción de talento.
	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 excelente ubicación de la cartera de inmuebles, la adaptación rápida a nuevas tendencias, la implantación de nuevas tecnologías y la oferta de servicios en sus inmuebles 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 *prime* y de alto potencial de crecimiento. ▪ Búsqueda y análisis de operaciones *off-market*. ▪ Seguimiento de la evolución de las rentabilidades por ciudades y zonas para el mercado de oficinas. ▪ Revisión de los riesgos de vencimientos de contratos de alquiler para reposicionamiento de los inmuebles.		▪ La volatilidad de tipos de interés se ha estabilizado en 2023 con expectativas de ligera bajada. ▪ Elevado impacto por ajuste de valores en 2023, previendo que continúe cierta corrección en el primer semestre de 2024 y manteniéndose todavía cierta incertidumbre para periodos posteriores.
	Principales KRIs: ▪ Nivel de demanda de oficinas en el mercado. ▪ Volumen de inversiones en el mercado de oficinas. ▪ Evolución *yield* inmobiliaria *vs*. rentabilidad renta fija o bonos.	**Riesgo Inherente:** ▪ Impacto: muy alto. ▪ Probabilidad: muy alta.	**Riesgo residual:** ▪ Impacto: muy alto. ▪ Probabilidad: alta.	
	Oportunidades: La fluctuación del ciclo puede presentar oportunidades de inversión, ante lo cual el Grupo dispone de una elevada capacidad financiera.			

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 contexto geopolítico 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 seguridad jurídica, la confianza de inversores y consumidores, y la actividad empresarial en los países en los que opera el Grupo, lo que resulta en un descenso en la demanda de espacios.	**Mitigación:** ● ○ ○ ▪ 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.		↓ ▪ Tras un trienio convulso en el ámbito político y macroeconómico, y una situación geopolítica complicada, el Grupo ha sabido adoptar una posición resiliente y saludable económicamente. Si bien se mantiene en un nivel alto este riesgo, dada la incertidumbre sobre las expectativas del nivel de crecimiento de determinados países de la Eurozona.
	Principales KRIs: ▪ Tasa de crecimiento del PIB (España, Francia y UE). ▪ Tasa de desempleo (España, Francia y UE). ▪ Tasa de inflación (España, Francia y UE). ▪ Evolución de los tipos de interés (BCE). ▪ Índice de confianza empresarial (España y Francia). ▪ Cambios geopolíticos y nuevas leyes y regulación (España, Francia y UE).	**Riesgo Inherente:** ▪ Impacto: alto. ▪ Probabilidad: muy alta.	**Riesgo residual:** ▪ Impacto: alto. ▪ Probabilidad: alta.	
	Oportunidades: Los cambios macroeconómicos y 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

<table>
<tr><th>Riesgo</th><th>Descripción e impacto</th><th colspan="2">Medidas de control</th><th>Variación del riesgo en el año</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Liquidez y coste de la financiación</td><td rowspan="2">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.</td><td colspan="2">Mitigación: ○○○</td><td>↓</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ El rating 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 (green bonds, green loans, etc.).
▪ Roadshows con las principales entidades financieras para mantener la confianza de los inversores en el Grupo.</td><td>▪ La cautela de los inversores en los mercados financieros debida a la situación actual ha disminuido la liquidez y ha endurecido el acceso a la financiación; el sector inmobiliario es uno de los más penalizados dada la situación macroeconómica.
▪ El Grupo ha mejorado en 2023 sus niveles de liquidez y mantiene la prioridad en la gestión de los tipos de interés, por lo que el riesgo se mantiene alto, si bien dispone de unos elevados niveles de cobertura o deuda a tipo fijo. En el primer semestre de 2023 todavía se percibía una alta volatilidad de los tipos de interés, pero en el segundo semestre de 2023 los tipos se han estabilizado y se prevé que puedan empezar a bajar ligeramente en los próximos meses.</td></tr>
<tr><td>Principales KRIs:
▪ Loan to Value.
▪ ICR (interest coverage ratio).
▪ % de deuda tipo fijo o cubierta (plan a 5 años).
▪ Volumen de instrumentos de cobertura.
▪ Evolución de tipos de interés (BCE).</td><td>Riesgo Inherente:
▪ Impacto: muy alto.
▪ Probabilidad: muy alta.</td><td>Riesgo residual:
▪ Impacto: alto.
▪ Probabilidad: alta.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Oportunidades: El tamaño y el rating del Grupo permiten la obtención y renegociación de la deuda a costes altamente competitivos, así como acceder a mercados financieros con gran liquidez.</td></tr>
</table>

5. Calidad de la cartera de clientes

<table>
<tr><th>Riesgo</th><th>Descripción e impacto</th><th colspan="2">Medidas de control</th><th>Variación del riesgo en el año</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Calidad de la cartera de clientes</td><td rowspan="2">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.</td><td colspan="2">Mitigación: ●●○</td><td>(=)</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ 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.
▪ Análisis periódico del grado de la satisfacción de nuestros clientes a través de encuestas.</td><td>▪ El Grupo trata de gestionar y anticipar aquellas situaciones más específicas de posible morosidad a través de llegar a acuerdos.
▪ Elevada calidad de la cartera de clientes, con un nivel bajo de morosidad.</td></tr>
<tr><td>Principales KRIs:
▪ Seguimiento del nivel de morosidad del Grupo.
▪ Tasa de crecimiento del PIB (España, Francia y UE).
▪ Índice de confianza empresarial (España y Francia).</td><td>Riesgo Inherente:
▪ Impacto: bajo.
▪ Probabilidad: media.</td><td>Riesgo residual:
▪ Impacto: bajo.
▪ Probabilidad: baja.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Oportunidades: Composición de una cartera de clientes AAA diversificada en varios sectores.</td></tr>
</table>

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

6. Riesgos físicos del cambio climático

<table>
<tr><th>Riesgo</th><th>Descripción e impacto</th><th colspan="2">Medidas de control</th><th>Variación del riesgo en el año</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Riesgos físicos del cambio climático</td><td rowspan="2">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 a 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 sequía, que pueden disminuir la calidad de vida en ciertas áreas y afectar al valor de los inmuebles.

Véase mayor detalle en el apartado 4.4 de este capítulo TCFD</td><td colspan="2">Mitigación: ◯◯◯

▪ 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.</td><td>↑

▪ Los eventos de riesgos relacionados con los efectos del cambio climático han aumentado su frecuencia en el 2023.
▪ El impacto del cambio climático en las grandes urbes puede tener consecuencias a largo plazo en el sector inmobiliario, así como elevadas exigencias medioambientales. El incumplimiento de los acuerdos a nivel mundial puede suponer consecuencias irreversibles y generar mayores efectos climáticos.</td></tr>
<tr><td>Principales KRIs:
▪ 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 riegos ambientales.</td><td>Riesgo Inherente:
▪ Impacto: alto.
▪ Probabilidad: alta.</td><td>Riesgo residual:
▪ Impacto: medio.
▪ Probabilidad: alta.</td></tr>
<tr><td colspan="4">Oportunidades: El Grupo tiene un elevado compromiso por la lucha contra el cambio climático reposicionando sus activos en los mejores estándares medioambientales e incorpora un análisis de resiliencia climática en el diseño de sus edificios.</td></tr>
</table>

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 o actividades del Grupo puede generar una pérdida de confianza de los grupos de interés, así como un impacto en la reputación o una pérdida económica a causa de una respuesta errónea o tardía.	**Mitigación:** ●●○		=
		▪ Nuestro plan de continuidad de negocio contempla múltiples escenarios causados por eventos extraordinarios, con objeto de asegurar una rápida y adecuada respuesta en caso de ocurrencia de un evento inesperado que pueda impactar en los activos o las 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. ▪ El Departamento de *Client Solutions* elabora un plan de emergencias específico para cada activo del Grupo.		▪ Elevada resiliencia ante situaciones de crisis de los últimos años. ▪ Los conflictos bélicos de Ucrania-Rusia y de Israel-Palestina no han tenido, por el momento, una afectación significativa para el Grupo.
	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

<table>
<tr><th>Riesgo</th><th>Descripción e impacto</th><th colspan="2">Medidas de control</th><th>Variación del riesgo en el año</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Estrategia y rentabilidad de las inversiones</td><td rowspan="2">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) y retrasos o aumentos de costes inesperados en los proyectos de inversión, entre otros.</td><td colspan="2">Mitigación: ●●○
▪ 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 a otros competidores del sector, para identificar posibles operaciones corporativas.
▪ Seguimiento constante de nuevos asset class y 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 Barcelona, Madrid y París, obteniendo un valor y una rentabilidad mínima en sus activos.</td><td rowspan="3">(=)
▪ A pesar de la fuerte caída en 2023 del volumen de transacciones inmobiliarias en Europa (del 60%), disminuyendo hasta niveles del 2010, el Grupo ha podido ejecutar satisfactoriamente su plan de desinversiones capturando todo el valor de dichas operaciones.
▪ El Grupo prioriza el cumplimiento del plan de desinversiones de activos no estratégicos, reposicionamiento, y fortaleciendo la estrategia en el producto CBD y prime de calidad. Se continúan analizando posibles opciones de inversión, a través de acceder vía joint-ventures, así como oportunidades de innovación a través de desarrollar mix de usos en nuestros activos.
▪ Colonial dispone de una adecuada exposición en el mercado de coworking con su diferenciación hacia el cliente corporate, aportando oferta de nuevos servicios a su portafolio.</td></tr>
<tr><td>Principales KRIs:
▪ Seguimiento de inversiones en ejecución.
▪ % del portafolio en rehabilitación y en construcción.
▪ Análisis de estudios económicos de grandes proyectos.
▪ Exposición en mercado coworking.</td><td>Riesgo Inherente:
▪ Impacto: alto.
▪ Probabilidad: media.</td><td>Riesgo residual:
▪ Impacto: medio.
▪ Probabilidad: media.</td></tr>
<tr><td colspan="4">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.</td></tr>
</table>

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 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 y generar 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 con la situación del mercado. ▪ Encuestas de satisfacción a clientes para detectar las necesidades de los clientes 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.		↓ ▪ En 2023, el Grupo ha mejorado su performance alcanzando elevados niveles de ocupación y renta en los mercados de Madrid y París. Se mantiene cierta dificultad con relación a la ocupación en determinadas zonas del mercado de Barcelona, principalmente en el 22@ debido a la gran oferta de oficinas. ▪ Si bien hay cierta incertidumbre en el comportamiento de la demanda en el sector de oficinas a medio plazo, el Grupo tiene previsto capturar todo el valor de rentas en los proyectos que entran en explotación en los próximos meses, dado el posicionamiento y la calidad de los mismos.
	Principales KRIs: ▪ Nivel de rentas respecto ERV de la valoración de expertos independientes. ▪ Niveles de ocupación/ desocupación. ▪ Vencimiento medio de *break options* 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 *prime* 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 sobreendeudamiento del Grupo, con incremento del riesgo de impago de deudas, incremento del coste de financiación, dificultades en emisiones o refinanciaciones de deuda y una consecuente pérdida de *rating*.	**Mitigación:** ●●○ ▪ Análisis mensual del nivel de endeudamiento para asegurar una posición robusta y equilibrada de la estructura financiera de acuerdo con el valor de nuestros activos (*Loan to Value*). ▪ Gestión activa en *Liability Management* en busca de oportunidades, diversificando las fuentes de financiación, renegociando y aumentando los vencimientos de la deuda y optimización del coste de la financiación. ▪ Monitorización del riesgo de contraparte de las entidades financieras con las que trabaja el Grupo. ▪ El tamaño, la calidad y la estructura financiera del Grupo permiten la obtención de un *rating* crediticio de máximo nivel en el sector (Standard&Poors: BBB+, Moody's: Baa2). ▪ Análisis periódico del cumplimiento de *covenants* y KPI financieros.		(=) ▪ La situación macroeconómica y del mercado inmobiliario ha generado la necesidad de reducir el nivel de apalancamiento y de gestión y control del nivel de LtV del Grupo, ante una situación desfavorable dada la elevada caída de valor de los inmuebles y el elevado impacto del aumento del coste financiero. ▪ En 2023 se han renovado las calificaciones crediticias y se ha reducido el nivel de endeudamiento neto.
	Principales KRIs: ▪ *Loan to Value.* ▪ 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.	**Riesgo residual:** ▪ Impacto: 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 e interrupciones en las operaciones del Grupo y provocar 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 *backup* de servidor secundario. ▪ El Departamento de TI 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 TI 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.		↑ ▪ Ante la situación geopolítica inestable, la irrupción de la inteligencia artificial y la mayor digitalización de los procesos, se mantiene atención en el grado de exposición de los sistemas y la necesidad de continuar reforzando los niveles de ciberseguridad. La necesidad de adaptación a los próximos cambios tecnológicos supone una mayor exposición.
	Principales KRIs: ▪ Resultados del 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: alta.	
	Oportunidades: La constante evolución de los sistemas de 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

<table>
<tr><th>Riesgo</th><th>Descripción e impacto</th><th colspan="2">Medidas de control</th><th>Variación del riesgo en el año</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Capital humano</td><td rowspan="2">La incapacidad de atraer, desarrollar y retener al personal adecuado con las habilidades y los conocimientos apropiados para la consecución de los objetivos del Grupo puede impactar negativamente en el rendimiento y la efectividad de los empleados y generar ineficiencias dentro de las actividades y operaciones del Grupo.

La concentración de procesos críticos en determinadas personas clave puede generar pérdidas de conocimientos esenciales e incluso interrupciones en las operaciones del Grupo.</td><td colspan="2">Mitigación: ●●○</td><td>↑</td></tr>
<tr><td colspan="2">▪ Búsqueda de personal clave a través de empresas especializadas de headhunting.
▪ 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 Colonial te cuida promueve la salud y el bienestar de los empleados a través de prácticas de wellbeing.
▪ Programa Colonial Career Conversation para el seguimiento de objetivos individualizados y desempeño.
▪ Realización de la encuesta Great Place to Work para medir el nivel de confianza y satisfacción de los empleados.</td><td>▪ A pesar de disponer de unos niveles de rotación bajos, ante un entorno complejo para el sector inmobiliario se incrementa el riesgo de pérdida de personal clave y retención de talento, así como la necesidad de desarrollar capacidades en un entorno cambiante.</td></tr>
<tr><td>Principales KRIs:
▪ Rotación de empleados.
▪ Horas de formación por empleado y porcentaje de gasto de formación respecto a la masa salarial.
▪ Resultados performance de empleados.</td><td>Riesgo Inherente:
▪ Impacto: alto.
▪ Probabilidad: alta.</td><td>Riesgo residual:
▪ Impacto: medio.
▪ Probabilidad: alta.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Oportunidades: El desarrollo de nuestros empleados en diferentes ámbitos nos permite obtener el know-how necesario para seguir mejorando el modelo de negocio del Grupo.</td></tr>
</table>

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	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, el enfoque y el 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. **Véase el detalle en el *apartado 4.4 TCFD*** **Principales KRIs:** ▪ Emisiones GEI del Grupo. ▪ % de carbono embebido en proyectos. ▪ Métricas de consumos. ▪ % de uso de energía renovable. ▪ Certificaciones energéticas del portafolio.	**Mitigación:** ○○○ ▪ Monitorización por parte del Comité de ESG del desempeño en los objetivos climáticos y ESG. ▪ Plan estratégico de descarbonización (edificios *net zero*). ▪ *Green* CAPEX. ▪ Establecer un objetivo de precio interno del carbono. ▪ Sistema de homologación de proveedores. ▪ Uso de materiales poco intensivos en carbono. ▪ Análisis del ciclo de vida de los materiales. ▪ Análisis del ciclo de vida de los inmuebles. ▪ Suministro de energía verde. ▪ Financiación verde ligada a indicadores ESG.	**Riesgo Inherente:** ▪ Impacto: alto. ▪ Probabilidad: alta.	**Riesgo residual:** ▪ Impacto: medio. ▪ Probabilidad: alta.	(=) ▪ Adecuado posicionamiento del Grupo adaptándose para mitigar los efectos medioambientales adversos por el desarrollo de su actividad. Elevado compromiso con el plan de descarbonización de los inmuebles, monetización del CO_2 de los proyectos y optimización de los consumos de energía. Adicionalmente, el Grupo deberá adaptarse y contribuir al riesgo de escasez de agua. ▪ La nueva regulación prevista puede generar impactos significativos en la calificación *taxonomy compliance* de los activos, principalmente en Francia, así como elevadas exigencias resultado de la directiva CSRD. El Grupo está priorizando el análisis de dichos impactos, así como los criterios de valoración de las certificaciones energéticas EPC, que actualmente son distintas entre los diferentes países europeos.
	Oportunidades: Mejora de la eficiencia de los inmuebles y adaptación a los cambios en la demanda de clientes e inversores **(véase mayor detalle en el *apartado 4.4 TCFD*)**.			

4.4. | Nuestra estrategia de gestión de riesgos y oportunidades de cambio climático

En octubre de 2023 se ha disuelto el grupo de trabajo **Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)**, que ha sido sustituido por el International Sustainability Standards Board (ISSB), el cual tiene la función de promulgar normas en el ámbito de la divulgación de aspectos de sostenibilidad. No obstante, el Grupo Colonial ha mantenido sus recomendaciones en los esquemas y estándares de *reporting* de sostenibilidad y cambio climático.

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.

En este sentido, el Consejo de Administración aprueba el plan de descarbonización del Grupo y realiza un seguimiento del cumplimiento de los objetivos en materia de ESG. En relación con este último punto, corresponde al Comité de Nombramientos y Retribuciones la revisión del grado de cumplimiento de los objetivos ESG vinculados con los sistemas de remuneración del consejero delegado y del Comité de Dirección. Asimismo, corresponde al Comité de Auditoría y Control la revisión de los resultados de las auditorías externas e internas sobre los aspectos ESG. Adicionalmente, para los riesgos climáticos, la Comisión de Sostenibilidad 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*).

Principales actividades de 2023

- **Consejo de Administración**: el Consejo ha aprobado el informe anual integrado y ha realizado el seguimiento del plan del Grupo para la neutralidad en emisiones de carbono. Asimismo, ha realizado el seguimiento de la evolución del mapa de riesgos corporativo.
- **Comité de Auditoría**: ha revisado el resultado del trabajo de la auditoría externa en relación con los informes de aseguramiento limitado independiente de 2022 de los indicadores ESG, el inventario de emisiones de gases de efecto invernadero y el *Green Financing Report*; ha revisado la actualización de la evolución del mapa de riesgos corporativo, el cual incluye los riesgos del ámbito ESG, y ha supervisado la definición del sistema de control de la información no financiera del Grupo.
- **Comité de Nombramientos y Retribuciones**: ha revisado el cumplimiento de los objetivos ESG del ejercicio 2022 vinculados a la remuneración del consejero delegado y del Comité de Dirección.
- **Comisión de Sostenibilidad**: ha supervisado el cumplimiento de la estrategia climática y el plan de descarbonización del Grupo; ha supervisado el informe anual integrado; ha realizado el seguimiento de las emisiones de huella de carbono del Grupo, de la actualización de los mecanismos de *reporting* de los nuevos estándares GRI, del análisis del impacto para el Grupo de las tendencias y novedades regulatorias, así como la taxonomía de la UE y normativa en materia ESG.
- **Comité ESG**: el Comité ESG ha supervisado el análisis de materialidad del Grupo, así como el análisis de riesgos y oportunidades de cambio climático; ha implantado la estrategia climática aprobada por los órganos de gobierno del Grupo, así como las medidas correspondientes con el objetivo de continuar con la estrategia y el cumplimiento del plan de descarbonización y reducción de emisiones de huella de carbono; ha supervisado la implantación de la herramienta Deepki para la monitorización de la huella de carbono; ha revisado el cumplimiento de los estándares GRI; ha analizado el impacto de la adaptación a novedades y tendencias, en especial con relación a la taxonomía de la UE, y ha impulsado formación en materia de ESG.

Proyectos de futuro

En 2024 buscaremos:

- Analizar la adaptación a nuevos requerimientos de *reporting* establecidos por la nueva normativa de aplicación (CSRD, ESRS, Taxonomía de la UE).
- Desarrollar aspectos de mejora en materia de cambio climático y monitorización de controles y de herramientas que permitan un mejor desempeño del Grupo en dicho ámbito.
- Continuar desarrollando conocimientos a nivel de consejeros, en el nivel directivo y de jefes de departamento para garantizar que el tratamiento y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con el clima se identifiquen mejor.

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 se adhirió como *TCFD Supporter*, demostrando así su apoyo a TCFD y sus recomendaciones.









Gobernanza	Estrategia	Gestión de Riesgos	Métricas y Objetivos
a) Funciones del Consejo de Administración en cuanto a la evaluación y gestión de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 47-48, 58-60, 63-64, 121-122, 270, 297-299	a) Riesgos y oportunidades relacionados con el clima que ha identificado la organización a corto, medio y largo plazo. Págs. 63-77, 81-85	a) Procesos para identificar y evaluar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 61-62, 80-82	a) Métricas utilizadas para evaluar los riesgos y oportunidades relacionados con el clima. Págs. 91, 132-157, 170-171, 172-173,190, 363-368
b) Control de la dirección sobre los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 47-48, 59-60, 63-64	b) Impacto de los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima sobre los negocios, la estrategia y la planificación financiera. Pags. 65-77, 132-157, 169-171	b) Procesos para gestionar los riesgos relacionados con el clima. Págs. 65-77, 132-151, 158, 172-177, 204-206, 254-256	b) Alcances 1, 2 y 3 de las emisiones de GEI y sus riesgos relacionados. Págs. 176-183, 363-368
	c) Resiliencia de la estrategia teniendo en cuenta los diferentes escenarios relacionados con el clima. Págs. 81, 132-157	c) Integración de los procesos anteriores en la gestión general de riesgos de la organización. Pág. 90	c) Objetivos utilizados para gestionar los riesgos y las oportunidades relacionados con el clima. Págs. 169-171

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* de sostenibilidad 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 €/tCO_2e), 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 ºC). 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 ºC.

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 que permitió convertir en 2022 en bonos verdes la totalidad de los bonos que el Grupo tenía en circulación, siendo el importe total agregado a 31 de diciembre de 2023 de 4.580 €m. Adicionalmente, en dicha fecha, el Grupo tiene un 8,1% del resto de pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG.

Principales actividades de 2023

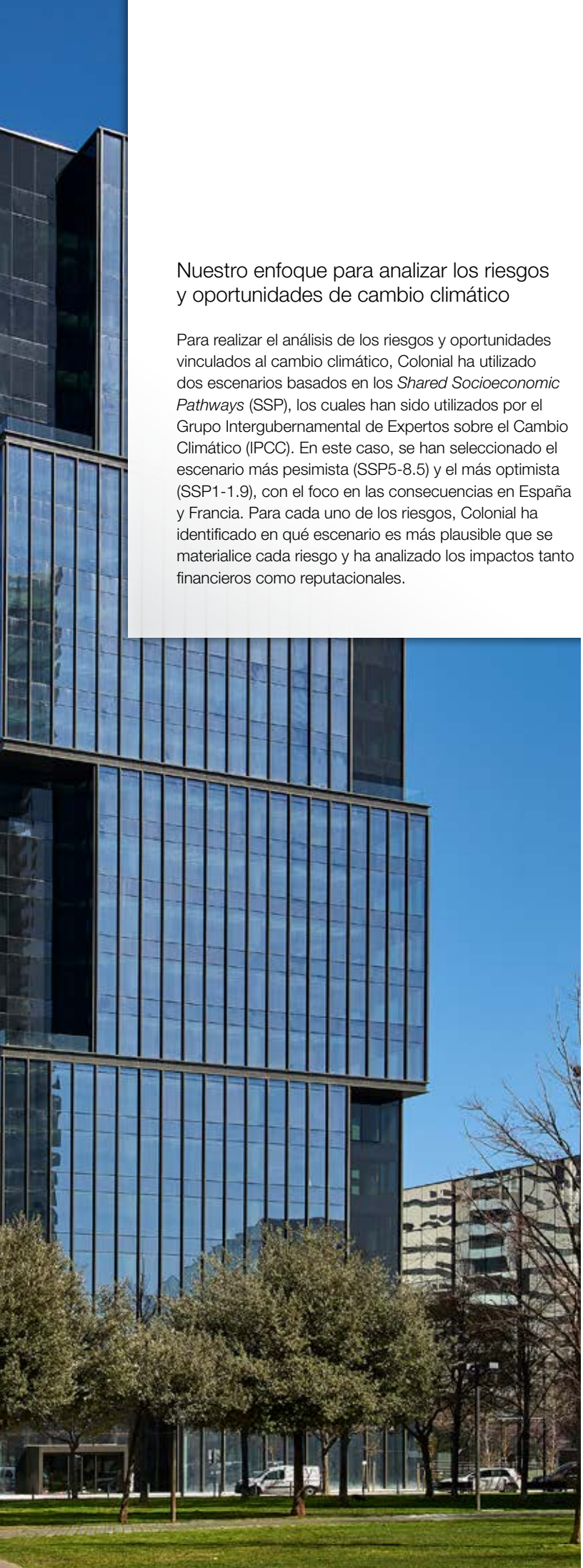
- **Análisis EPC**: el Grupo ha realizado un análisis de los niveles de calificación de las etiquetas energéticas EPC para los activos de su cartera y de las acciones a realizar para la mejora de dichas calificaciones, integrándolas gradualmente en el programa de renovación y gestión de activos.
- **Mitigación**: continuar con la implantación de las medidas de *green CAPEX* para una optimización de las instalaciones de la cartera de activos.
- **Cálculo huella de carbono**: se ha incrementado el nivel de colaboración con los clientes usuarios de los edificios para obtener una mayor calidad de los datos de consumos y procedencia de las fuentes de energía.
- **Digitalización**: el Grupo ha implantado la herramienta Deepki para una mejora en la monitorización, el control y el seguimiento de la huella de carbono.

Proyectos de futuro

En 2024 buscaremos:

- Continuar desarrollando nuestros proyectos de eliminación de carbono.
- Ampliar la colaboración con nuestros clientes para ayudarles en su suministro y cubrir su consumo con fuentes de energía renovable para los espacios que ocupan en los activos del Grupo.
- Implantar de forma gradual una estrategia de gestión de activos enfocada a mejorar las calificaciones EPC que incluya planes específicos para una actualización de nuestros activos.
- Analizar los consumos de agua de las zonas privativas, al objeto de disponer de un nivel de información y seguimiento más granular para identificar mejoras en el consumo de agua.
- Continuar con el plan de implantación gradual para los próximos años de sistemas de generación de energía fotovoltaica *in situ* (en cada edificio).





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 ºC 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 los 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 ºC en 2050 y de 4,4 ºC 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 realizó en el ejercicio 2022 una primera evaluación 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. En este ejercicio 2023, el Grupo ha realizado el seguimiento de estos riesgos, así como la estimación del potencial impacto.

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 de la 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 y regulatorio**	Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de *reporting* (taxonomía UE y 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. Asimismo, los distintos estados miembros 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 y 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 de los clientes	En el mercado de clientes, la transición hacia un modelo económico más sostenible y poco intensivo en emisiones ha generado cambios en los requerimientos de los clientes 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 (*Brown Discount*). 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 de su valor 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 35 €m de CAPEX al año, incluyendo dicha cifra 12,6 €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 €/tCO_2e, el coste de las emisiones para el Grupo, se estima en 1,3 €m, tomando como referencia para el cálculo las emisiones de carbono de 2023 para los alcances 1, 2 y 3 – categoría 13 *marked based.*	BAJO	ALTA
SSP1	▪ 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 21,3 €m de menores ingresos por rentas, que corresponden al 5% de las *passing rents* anualizadas.	ALTO	MEDIA
SSP1	▪ Pérdida de competitividad debido al acceso restringido en el mercado de deuda y en el mercado *equity* ▪ 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 2023 equivale a un potencial impacto de 5,3 €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 con 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 la 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 podría 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	Estimación oportunidad
	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.	El Grupo estima un retorno entre el 10% y 12% del CAPEX invertido en descarbonización para los próximos cinco años, que representa 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.
	Como parte del plan de descarbonización del Grupo, Colonial ha establecido un precio interno al carbono (100 €/tCO_2) que utiliza internamente 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 supondrían 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*).	El potencial impacto positivo en caso de mantener altos estándares de sostenibilidad en el portafolio se estima en una oportunidad de 21,3 €m de mayores ingresos por rentas, que corresponden al 5% de las *passing rents* anualizadas.
	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.	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 2023 equivale a un impacto positivo de 5,3 €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 una ventaja competitiva clara en el mercado de oficinas, que permite a la compañía cristalizar las oportunidades que se describen en la tabla siguiente y sin materializar, hasta la fecha, ningún impacto de los riesgos asociados.

En líneas generales, estos impactos no han cambiado significativamente respecto a 2022, 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 de negocio	Impacto en *Business Plan* de sostenibilidad
Mejora de la eficiencia energética de los inmuebles	**Nueva regulación en eficiencia energética y requerimientos de *reporting* (taxonomía UE y 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 *Business Plan* del Grupo recoje 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 en emisiones GEI *Scopes* 1 y 2. Asimismo, 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_2e) 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 €/tCO_2e, establecido por el Grupo.
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. Asimismo, el Grupo dispone de cláusulas ESG con todos sus proveedores significativos. Adicionalmente, Colonial tiene como objetivo la aplicación de *Green Clauses* 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 *reporting* de información ESG a los inversores y analistas. El Grupo ha implementado un Sistema de Control Interno para garantizar la fiabilidad y veracidad de los datos ESG reportados, con especial relevancia en los indicadores ambientales (E) y los sociales (S).	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 la 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 CO_2 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 ºC, 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 espera que puedan ocurrir a largo plazo.

En un escenario SSP5, con un aumento de la temperatura media por encima de 4,4 ºC, 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*. Además, los 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.

Principales actividades de 2023

- Actualización de impactos de los riesgos y oportunidades de cambio climático.
- Incorporar los resultados de los análisis de riesgos climáticos a nuestra gestión de nuevos proyectos.
- Para la gestión de los activos en explotación se realiza un análisis individualizado para cada inmueble de los riesgos y vulnerabilidades de cambio climático, así como de las medidas de adaptación y mitigación correspondientes.

Proyectos de futuro

En 2024 buscaremos:

- Incorporar el impacto de las calificaciones ESG y el gasto en mejorar las certificaciones EPC en la valoración de la cartera.
- Revisar los registros de riesgos del Grupo para garantizar que reflejen todos los riesgos materiales del Grupo relacionados con el clima.
- Continuar desarrollando y analizando los riesgos y oportunidades recogidos en el análisis de doble materialidad relacionados con aspectos climáticos.

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 continuado reduciendo la intensidad de huella de carbono para los alcances 1 y 2 en un 21% en el año 2023 respecto a 2022 en términos *like-for-like*, habiéndose reducido también en un 25% en 2022 respecto a 2021, lo que supone seguir avanzando 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 del carbono*.

Asimismo, Colonial también pone cada vez más atención a 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 tienen aplicación en la actividad del Grupo. 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 63 €m a cinco años y que implicarán una reducción de la energía y de las emisiones de CO_2 de la cartera.

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

Grupo Colonial ha definido unos objetivos e indicadores de gestión con el fin de monitorizar la consecución y el desempeño del Grupo en el cumplimiento del *Business Plan* en el ámbito climático (para mayor detalle véase el apartado *5.4.7 de este informe)*.







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

La contratación en París ascendió a 1.932.000 m² en 2023. **El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 52% de la absorción del mercado, alcanzando 1.000.000 m². Esta cifra, aunque ligeramente inferior a la de 2022, estuvo en línea con el promedio de los últimos 10 años**. Además, **la desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,3%. La renta *prime*, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, se sitúa en 1.070 €/m²/año**.

La demanda de espacios de oficinas en Madrid alcanzó los 389.000 m² en 2023. **En cuanto a la ocupación del mercado, cabe destacar el aumento de la brecha entre los mercados central y periférico:** mientras que la **disponibilidad total del mercado aumentó en 41 puntos básicos respecto a 2022, llegando al 11,6%, la tasa de disponibilidad en los mercados CBD y Centro Ciudad disminuyó hasta el 4,7% y 3,5%** respectivamente (1,7% y 0,3% para edificios de Grado A). Aproximadamente el **85% del espacio de oficinas disponible en Madrid se encuentra fuera de la M-30. La renta *prime* aumenta hasta los 40 €/m²/mes**.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona alcanzó los 232.000 m² en 2023. **El CBD concentró un 14% de la demanda**, lo que, junto con **una disponibilidad** muy limitada del *stock* **(5%, 0,5% para edificios Grado A)** provocó un **aumento de la renta *prime* hasta los 28,50 €/m²/mes.**

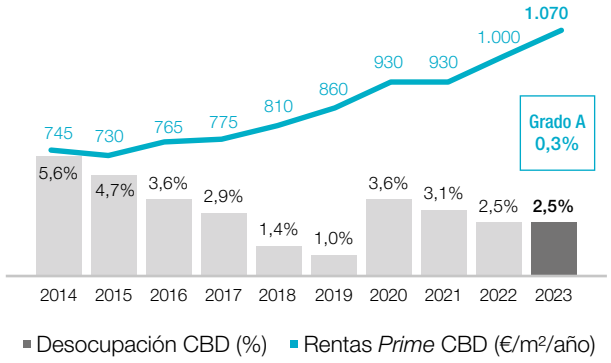
5.1.2 Mercado de Inversión

El volumen de inversión en París alcanzó los 4,7 mil millones de euros en 2023, lo que representa una disminución del 57% en comparación con 2022. El 56% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y en el CBD. Asimismo, cabe destacar el elevado número de transacciones realizadas por empresas que adquirieron sus propias oficinas, particularmente en el sector del lujo, que protagonizó varias operaciones importantes a lo largo del año en el Triángulo de Oro de París. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,25%.

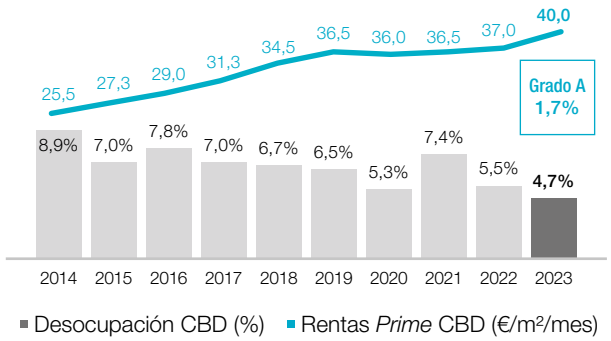
La inversión en **Madrid** se ha situado en 860 millones de euros, siendo los inversores nacionales privados los más activos. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,75%. En **Barcelona**, el volumen de inversión alcanzó los 261 millones de euros. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,90%.

Fuentes: Savills, CBRE.

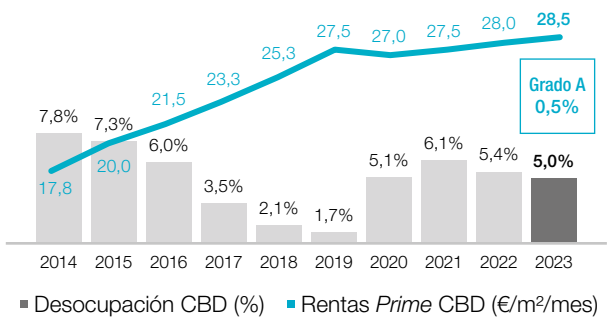
París



Madrid



Barcelona



5.2. | Resultados financieros y operacionales

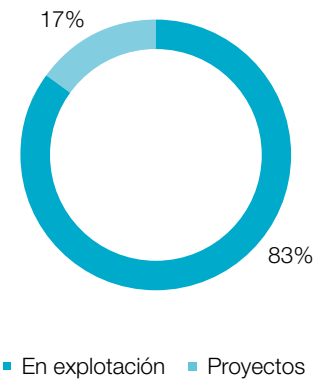
5.2.1 Gestión de la cartera de contratos

Desglose de la cartera actual por superficie

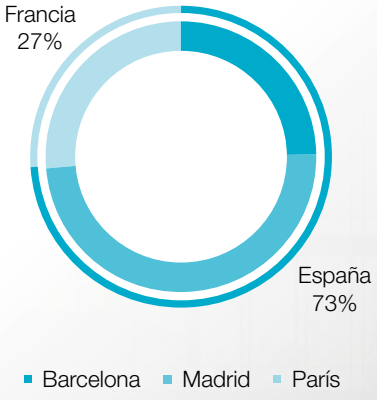
Al cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial cuenta con una cartera total de 1.584.233 m², concentrada principalmente en activos de oficinas, a los cuales corresponden 1.455.988 m².

Del total de la superficie de oficinas, el 83% de la superficie se encuentra en explotación a cierre del ejercicio 2023 y el resto corresponde a una atractiva cartera de proyectos y rehabilitaciones.

Superficie Oficinas – por estado



Superficie Oficinas – por mercados







Contratos firmados

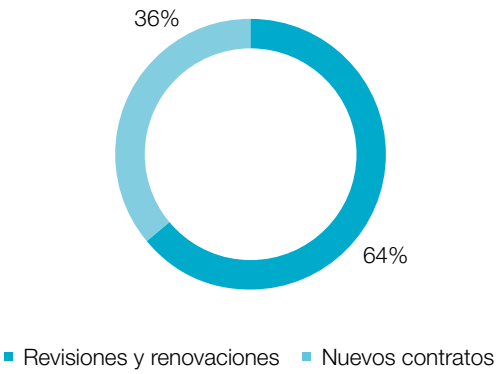
A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha formalizado contratos por un **total de 158.225 m²**. Un 74% (116.977 m²) corresponde a contratos firmados en Barcelona y Madrid y el resto (41.248 m²) se han firmado en París.

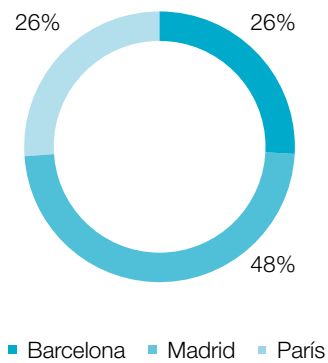
Renovaciones: Del total del esfuerzo comercial, un 64% (101.330 m²) corresponde a superficies renovadas, destacando los 62.373 m² renovados en Madrid.

Nuevos contratos: Se han realizado 56.895 m² de altas de contratos, destacando los 22.743 m² firmados en Barcelona y los 21.187 m² firmados en París.

Gestión de Contratos

Diciembre acumulado – m²	2023	Vencimiento medio	% nuevas rentas *vs.* ant.	Oficinas
Revisiones y renovaciones – Barcelona	18.896	4	*(0%)*	*0%*
Revisiones y renovaciones – Madrid	62.373	3	*(1%)*	*(0%)*
Revisiones y renovaciones – París	20.062	7	*12%*	*12%*
Total revisiones y renovaciones	**101.330**	**5**	***5%***	***5%***
Nuevos Contratos – Barcelona	22.743	5		
Nuevos Contratos – Madrid	12.966	4		
Nuevos Contratos – París	21.187	7		
Total Nuevas Superficies	**56.895**	**7**	**n. a.**	
Esfuerzo comercial total	**158.225**	**6**	**n. a.**	





Las nuevas rentas se sitúan un +5% por encima de las anteriores, destacando el mercado de **París, con un +12%**.

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 116.977 m² durante el ejercicio 2023, correspondientes a 72 contratos y en París se han firmado 41.248 m² correspondientes a 33 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 75.339 m² en 38 operaciones, de los cuales un 83% han sido renovaciones. Destacamos la renovación de 15.935 m² en el activo Martínez Villergas con una importante aerolínea española, la renovación de 14.051 m² en el activo EGEO con una empresa de ingeniería de infraestructuras, la renovación de más de 4.600 m² en el activo de Santa Engracia con una empresa de transportes, así como la renovación de más de 7.600 m² y de 5.500 m² en los activos de Arturo Soria y Recoletos 37, respectivamente, ambos con varios inquilinos. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos la firma de 2.298 m² en el activo Velázquez 86, la firma de 1.910 m² en Recoletos 37, así como la firma de 1.691 m² en el activo Ortega y Gasset, entre otros.

En la cartera de oficinas de Barcelona se han formalizado contratos de arrendamiento con una superficie de 41.639 m² en 34 operaciones. Destacamos la firma de nuevos contratos en el activo Plaza Europa 34 con 6.299 m², en Diagonal 530 con 6.088 m², en Diagonal 609-615 con 3.077 m², así como en los activos de WittyWood y Sant Cugat con la firma de casi 2.500 m² en ambos activos. En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 5.061 m² en el activo de Travesera 47 con un grupo editorial, así como las renovaciones de 2.400 m² y de 2.279 m² en los activos de Torre BCN y Dau Retail con varios inquilinos.

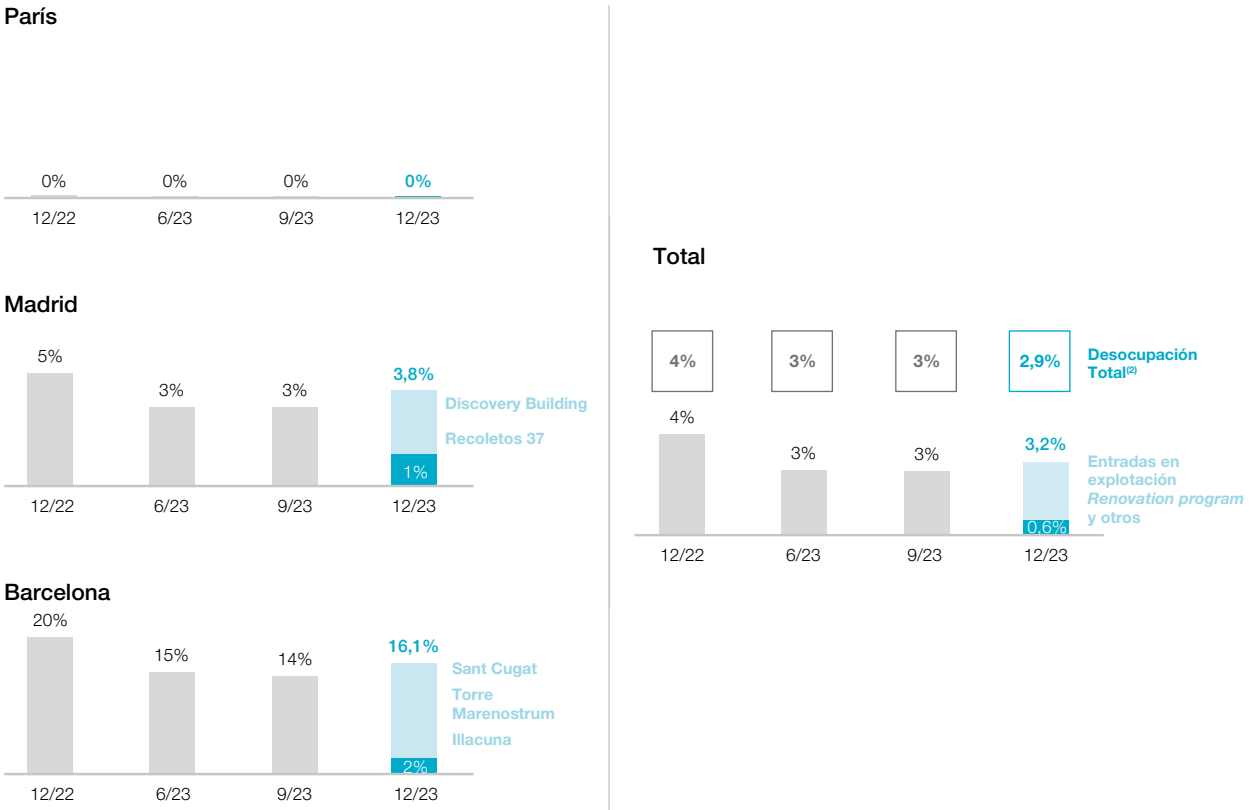
En la cartera de oficinas de París se han firmado contratos por un volumen de 41.248 m² correspondiente a 33 operaciones. En cuanto a nuevos contratos firmados, destacamos principalmente la firma de 10.447 m² en el activo de #Cloud, así como la firma de 4.774 m² y de 3.266 m² en los activos de Washington Plaza y Edouard VII, respectivamente. En cuanto a renovaciones, destacamos la renovación de 7.759 m² en Edouard VII, así como la renovación de 7.150 m² en el activo 131 Wagram con una cadena internacional de televisión.

Estabilidad de la ocupación del portafolio

La desocupación total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2023 se sitúa en un 2,9%, ratio mejor respecto al del mismo periodo del año anterior y en línea al del último trimestre reportado.

Desocupación EPRA[1]

Desocupación Oficinas y Total – Evolución Portafolio Colonial



(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 otros.

La cartera de oficinas de París presenta la 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 3,8%, ratio en línea con el último trimestre reportado pero que mejora respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a altas realizadas en los activos de Velázquez 86, Ortega y Gasset, Ramón de la Cruz, Alfonso XII, Ribera de Loira, entre otros. La superficie desocupada corresponde principalmente a la superficie del activo Discovery Building y Recoletos 37.

En el portafolio de oficinas de Barcelona la desocupación se ha situado en un 16,1%, ratio ligeramente superior al del último trimestre reportado, debido principalmente a la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo de Illacuna en la zona de 22@, pero inferior respecto al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a las altas firmadas en el activo de Diagonal 530, Diagonal 609-615, Sant Cugat y Diagonal 682, entre otros.

La superficie desocupada de Barcelona corresponde principalmente a la **entrada en explotación** de superficie rehabilitada en el edificio de **Torre Marenostrum e Illacuna**, así como a la **rotación de clientes** en el activo de **Sant Cugat. Sin tener en cuenta estos tres activos, la desocupación del portafolio de oficinas de Barcelona es del 2,3%**.

Cartera de contratos y potencial de reversión

Caída de contratos

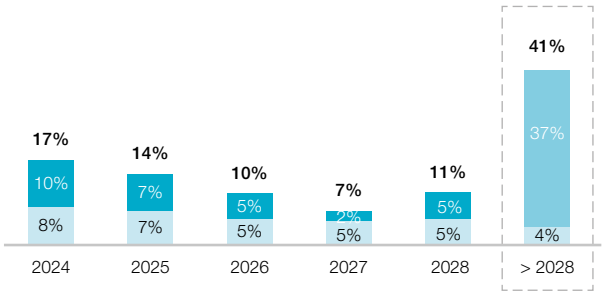
Los siguientes gráficos muestran la caída de contratos para los próximos años.

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 2024 el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) correspondería a un 17% de la cartera de contratos. El caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato en el año 2024, la cifra se reduce hasta un 12%.

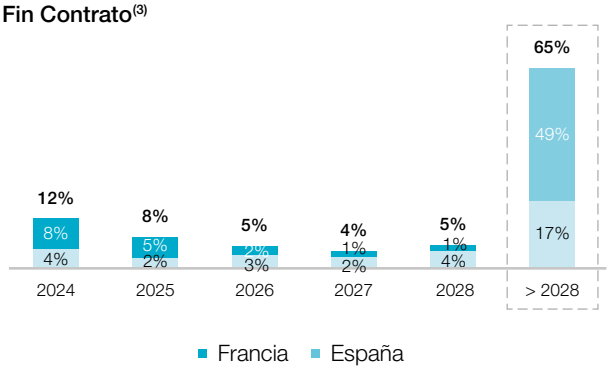
Grupo Colonial

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

Primera Salida Potencial[2]



Fin Contrato[3]



(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.

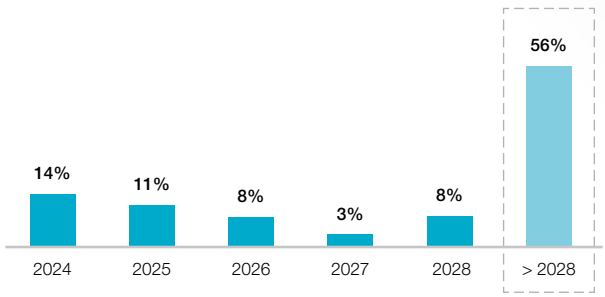


En este **segundo gráfico** se muestra la **caída de contratos** para los activos **en Francia**, en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final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

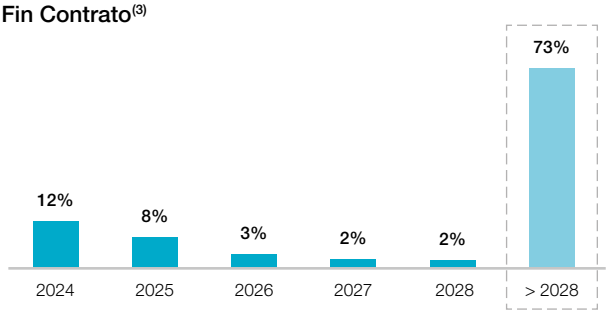
Francia

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

Primera Salida Potencial[2]



Fin Contrato[3]



(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.

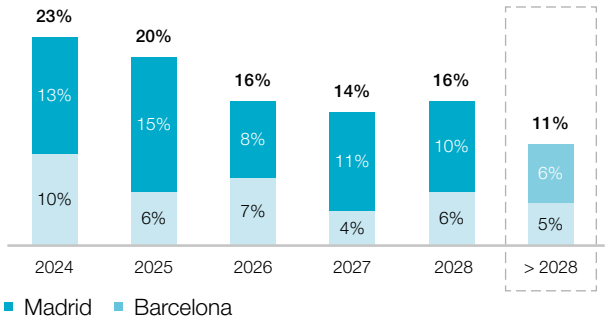
Este **tercer gráfico** muestra la **caída de contratos** para los activos **en España** en el supuesto de que los inquilinos rescindan el contrato en la primera fecha posible (ya sea *break-option* o fin de contrato) o en el caso de que los inquilinos se mantengan hasta el vencimiento final del contrato.

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

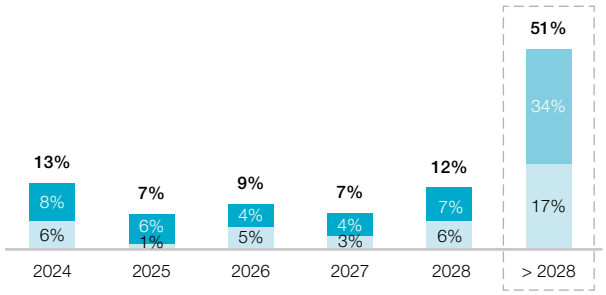
España

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

Primera Salida Potencial[2]



Fin Contrato[3]



"Reversionary Potential" – Potencial de reversión de la cartera de contratos

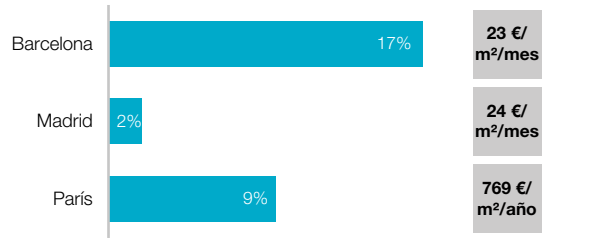
La cartera de contratos del Grupo Colonial tiene un importante potencial de reversión. El potencial de reversión es el resultado de comparar los ingresos por rentas de los contratos actuales (contratos con ocupaciones y rentas actuales) con los ingresos por rentas que resultarían de alquilar la totalidad de la superficie a los precios de mercado estimados por los valoradores independientes a cierre del ejercicio 2023 (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:

- +17% en Barcelona
- +9% en París
- +2% en Madrid

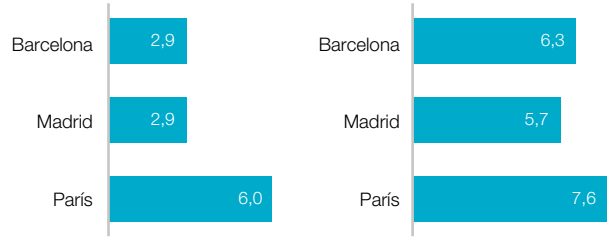
Cifras diciembre 2023

"Reversionary potential" — *Passing rent* actual[4]



Vencimiento medio de los contratos (años)

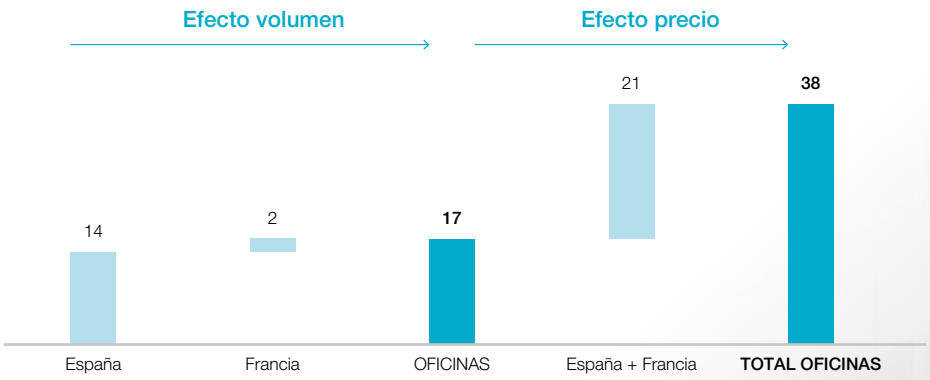
Primera Salida Potencial — Fecha fin



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

En particular, el potencial de reversión estático de la cartera actual **supondría aproximadamente 38 €m de ingresos anuales por rentas adicionales**.

Potencial de reversión de ingresos por rentas
€m



5.2.2 Cartera de proyectos

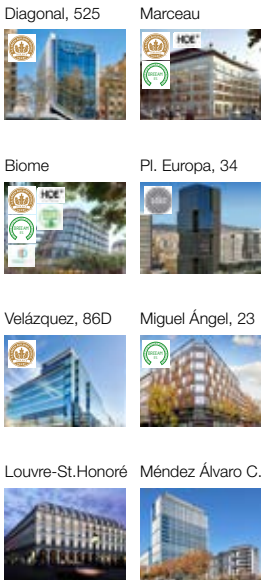
Cartera de proyectos

El Grupo Colonial cuenta con una **cartera de proyectos de 154.228 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 finalizados y pre-alquilados, quedando solo el activo Méndez Álvaro (activo situado en el sur de la Castellana de Madrid), como único proyecto en curso y cuya entrega se prevé durante el ejercicio 2024.

	Proyecto	Ciudad	Let / Pre-let	Entrega	GLA (m²)	Total Coste[1] €m	*Yield on Cost*
1	Diagonal, 525	Barcelona CBD	100%	✓	5.706	41	≈ 5%
2	83 Marceau	París CBD	100%	✓	9.600	154	≈ 6%
3	Velázquez, 86D	Madrid CBD	100%	✓	16.318	116	> 6%
4	Miguel Ángel, 23	Madrid CBD	100%	✓	8.155	66	> 5%
5	Biome	Paris City Center	100%	✓	24.500	283	≈ 5%
6	Plaza Europa, 34	Barcelona	100%	✓	13.735	42	≈ 7%
7	Louvre SaintHonoré Prime Commercial	París CBD	100%	✓	16.000	215	7- 8%
8	**Méndez Álvaro Oficinas**	**Madrid CBD South**	***On track***	**2T-3T24**	**60.214**	**224**	**> 8%**
Pipeline actual					**154.228**	**1.141**	**≈ 7%**

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



Durante **el ejercicio 2023, se ha realizado la entrega del proyecto Louvre Saint Honoré en París.**

La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. El ambicioso proyecto fue encargado al multipremiado arquitecto Jean Nouvel junto con el prestigioso estudio de arquitectura B. Architecture. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

Adicionalmente en España, **se ha realizado la entrega del proyecto Plaza Europa 34, edificio completamente alquilado al Grupo Puig**, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo cuenta con la certificación medioambiental **LEED Gold,** y se considera un edificio ***Nearly Zero Emissions Building*** **(NZEB)**.

Louvre St. Honoré



Plaza Europa, 34



Adicionalmente, destacamos lo siguiente:

- En **París**, a finales del ejercicio 2022 finalizaron los trabajos de rehabilitación y entrada en explotación del inmueble de **Biome**, activo con una superficie de 24.500 m² y que fue alquilado a la Banque Postale y a SFIL París. La transacción cubrió todo el espacio de oficinas, así como todos los espacios adyacentes (restaurante, instalaciones, centro de conferencias…). Se firmaron dos contratos a 10 años a unas rentas en máximos niveles de mercado.

- En el activo **Miguel Ángel 23**, uno de los primeros edificios Net Zero del CBD de Madrid, se llegó a un acuerdo para alquilar la totalidad de la superficie del edificio a McKinsey (duración del contrato de 10 años), con una renta superior a la renta de mercado. El proyecto fue entregado durante el mes de octubre del ejercicio 2022.

- Durante el segundo semestre del ejercicio 2022 se entregó el activo de **Velázquez 86D**, inmueble con una superficie de 16.318 m², y que se encuentra alquilado actualmente en su totalidad. El edificio fue 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.

Biome
París City Centre



Miguel Ángel, 23
CBD Madrid



Velázquez, 86D
CBD Madrid



- Adicionalmente, se entregaron en el ejercicio 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.

Diagonal, 525
CBD Barcelona



Marceau
CBD París



5.2.3 Gestión activa de la cartera

Programa de Desinversiones

Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 €m con una prima del +5% sobre la última tasación.

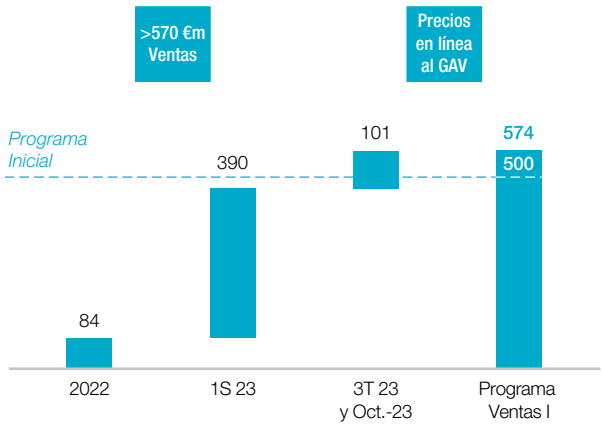
Las desinversiones se han realizado en Madrid y corresponden a la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro ("Madnum" Residencial) correspondiente a casi 30.000 m² (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, activo adquirido por Colonial en el año 2019 (desinversión ya ejecutada).

Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

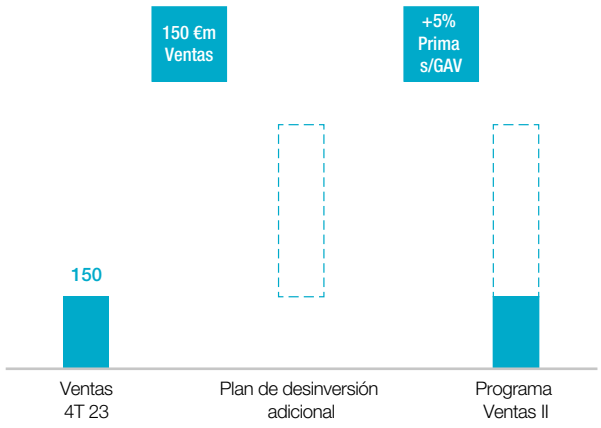
Méndez Álvaro ("Madnum" Residencial)



1er programa de ventas completado
€m



Nuevo programa de ventas
€m



Colonial lanzó un primer programa de desinversiones a finales del ejercicio 2022 con el objetivo de alcanzar unas ventas superiores a los 500 €m. Dicho programa se ha completado exitosamente, logrando un importe total de 574 €m, de los cuales 84 €m se realizaron a finales de 2022 y el resto durante los nueve primeros meses de 2023.

Adicionalmente, Colonial ha puesto en marcha un segundo programa de ventas iniciado durante este último trimestre e inicio de 2024, alcanzando la cifra de 150 €m hasta la fecha. La escrituración de Méndez Álvaro está prevista para 2024.

El volumen de inversión de los dos programas de desinversiones asciende hasta un total de 723 €m hasta la fecha.

Las desinversiones de 723 €m corresponden a la venta de 12 activos en Madrid, 1 pequeño local en Barcelona y 2 activos en París con una superficie total de más de 150.000 m² sobre rasante.

J. Valcárcel, 24
Madrid



Alcalá, 506
Madrid



Sagasta, 27
Madrid



Le Vaisseau
París



Almagro, 9
Madrid



José Abascal, 56
Madrid



Miguel Ángel, 11
Madrid



Hanovre 6
París



Viapark
Madrid



P. Somport, 10-18
Madrid



Cedro
Madrid



R. Arellano, 15
Madrid



Recoletos, 27
Madrid



CMA Residencial
Madrid



En total se han realizado las siguientes desinversiones:

- En Madrid se ha realizado la venta de 8 activos maduros y/o secundarios (Alcalá 506, Josefa Valcárcel 24, Sagasta 27, Almagro 9, José Abascal 56, Miguel Ángel 11, Cedro y Ramírez Arellano 15), la venta de un solar ubicado en el submercado de las Tablas (Puerto Somport 10-18), la venta del activo Viapark (activo de uso logístico-comercial), la venta parcial de varias plantas en el activo Recoletos 27, así como el compromiso de venta del complejo residencial Méndez Álvaro.

- En París se ha realizado la venta de 2 activos maduros; la venta de Le Vaisseau, edificio considerado no estratégico y la venta de Hanovre, edificio histórico ubicado muy cerca del edifico de la Ópera, con una superficie de 4.600 m², considerado no estratégico debido a su reducido tamaño y limitaciones inmobiliarias, siendo menos competitivo que otros inmuebles de la cartera de Colonial en París.

- En Barcelona se ha realizado la venta de un pequeño local no estratégico en Sant Antoni María Claret.

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.

5.2.4 Ingresos por renta y EBITDA de la cartera

Colonial cierra el ejercicio 2023 con unos **ingresos por rentas de 377 €m, cifra un +6% superior a la del año anterior, debido principalmente al elevado incremento *like-for-like* de la cartera**, a la aceleración del programa de renovaciones y entradas en explotación de los proyectos del Grupo, así como 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 +8% respecto al mismo periodo del año anterior**.

En Francia, los ingresos por rentas han aumentado **un +15% en términos totales y un +8% en términos *like-for-like***, debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud, Louvre Saint Honoré oficinas, Washington Plaza y 103 Grenelle.

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

En Madrid, el incremento de los ingresos *like-for-like* se ha situado en un +9%, principalmente en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Santa Engracia y The Window, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación. **En Barcelona, los ingresos *like-for-like* han aumentado un +3%**.

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

	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos Rentas 2022R	**48**	**102**	**205**	**354**
EPRA *like-for-like*(*)	**1**	**7**	**15**	**23**
Proyectos / Altas	(2)	3	12	12
Inversiones y Desinversiones	0	(15)	4	(11)
Otros e Indemnizaciones	(0)	0	(1)	(1)
Ingresos Rentas 2023R	**46**	**96**	**234**	**377**
Variación Total (%)	***(3%)***	***(6%)***	***15%***	***6%***
Variación *like-for-like* (%)	**3%**	**9%**	**8%**	**8%**

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

Distribución – Ingresos por Rentas: La mayor parte de los ingresos del Grupo, un 97%, se concentra en edificios de oficinas. Asimismo, el Grupo mantiene su elevada exposición a mercados CBD, con un 73% de los ingresos.

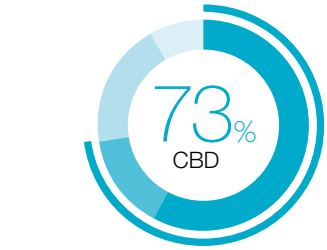
En términos consolidados, **un 62% de los ingresos por rentas (234 €m) provienen de la filial en París** y un 38% han sido generados por inmuebles en España. **En términos atribuibles, el 58% de las rentas se ha generado en París** y el resto en España.

Grupo Consolidado

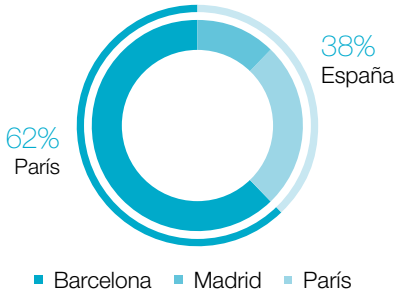
Ingresos – por usos



Ingresos – por zona

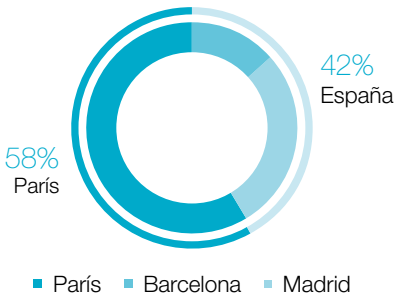


Ingresos – por mercados



Atribuible

Ingresos – por mercados





El EBITDA de los inmuebles a cierre del ejercicio 2023 ha alcanzado los 353 €m, aumentando un +8% respecto al mismo periodo del año anterior, en términos *like-for-like*, el EBITDA rentas ha aumentado un +9%. Dicho crecimiento se ha visto impulsado por un fuerte incremento en el mercado de Madrid.

Cartera de Inmuebles

				EPRA *Like-for-like*[1]	
Diciembre acumulado – €m	2023	2022	Var. %	€m	%
Ingresos por rentas – Barcelona	46	48	(3%)	1,2	3%
Ingresos por rentas – Madrid	96	102	(6%)	6,7	9%
Ingresos por rentas – París	234	205	15%	14,9	8%
Ingresos por rentas Grupo	**377**	**354**	**6%**	**22,7**	**8%**
EBITDA rentas – Barcelona	40	42	(3%)	1,5	4%
EBITDA rentas – Madrid	90	90	(1%)	9,7	14%
EBITDA rentas – París	223	194	15%	12,6	8%
EBITDA rentas Grupo	**353**	**326**	**8%**	**23,8**	**9%**
EBITDA/ Ingresos por Rentas – Barcelona	*87%*	*87%*	*(0,1 p. p.)*		
EBITDA/ Ingresos por Rentas – Madrid	*93%*	*88%*	*4,6 p. p.*		
EBITDA/ Ingresos por Rentas – París	*95%*	*95%*	*0,3 p. p.*		

p. p.: puntos porcentuales.
(1) 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 2023 con un resultado neto recurrente de 172 €m, lo que supone un beneficio neto recurrente por acción de 32 cts€/acción, cifra un +7% superior al año anterior**.

Diciembre acumulado – €m	2023	2022	Var.	Var. %[1]
Ingresos por rentas	377	354	23	6%
Gastos de explotación netos[2]	(24)	(28)	4	16%
EBITDA rentas	353	326	27	8%
Otros ingresos[3]	11	4	7	–
Gastos estructura	(48)	(48)	(1)	(1%)
EBITDA	**316**	**283**	**33**	**12%**
Revalorizaciones, margen de ventas y otros extraordinarios	(1.424)	(147)	(1.276)	–
Amortizaciones y Provisiones	(13)	(8)	(4)	(53%)
Resultado Financiero	(95)	(85)	(10)	(11%)
Resultado antes de impuestos y minoritarios	**(1.215)**	**42**	**(1.257)**	**–**
Impuesto de sociedades	38	8	30	–
Socios minoritarios	159	(42)	200	–
Resultado neto atribuible al Grupo	**(1.019)**	**8**	**–**	**–**

Análisis del Resultado – €m	2023	2022	Var.	Var. %
EBITDA Recurrente	316	283	33	12%
Resultado Financiero Recurrente	(93)	(81)	(12)	(15%)
Impuestos y otros – Resultado Recurrente	(15)	(13)	(2)	(19%)
Minoritarios – Resultado Recurrente	(35)	(28)	(7)	(24%)
Resultado Neto Recurrente – post ajustes específicos compañía[4]	**172**	**161**	**12**	**7%**
Nº acciones (millones)[5]	*539,6*	*539,6*	–	–
BPA recurrente (cts.€/acción)	31,9	29,8	2,2	7%

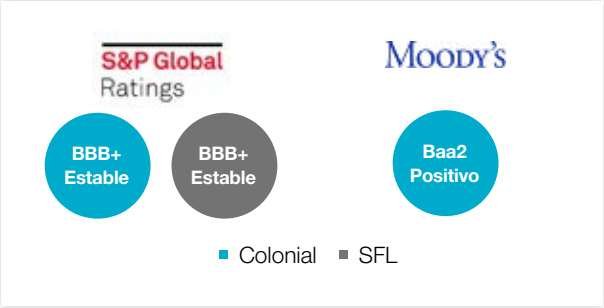
(1) Signo según el impacto en beneficio (*profit impact*).
(2) Gastos repercutibles netos de ingresos por repercusión + gastos no repercutibles.
(3) Capex refacturado y EBITDA centros *coworking*.
(4) Resultado Neto Recurrente = EPRA *Earnings* post ajustes específicos compañía.
(5) Promedio de acciones sin considerar ajustes de autocartera.

Análisis de la Cuenta de Resultados

- Colonial cierra el ejercicio 2023 con unos ingresos por **rentas de 377 €m, cifra un +6% superior al mismo periodo del año anterior**. En **términos comparables *like-for-like* los ingresos por rentas han aumentado un +8%**.
- El EBITDA rentas (rentas netas) asciende a **353 €m, cifra un +8% superior al mismo periodo del año anterior. En términos comparables, el EBITDA rentas ha aumentado un +9% *like-for-like***.
- **El EBITDA del Grupo asciende a 316 €m**, cifra un **+12% superior al cierre del ejercicio anterior**.
- **El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2023, por margen de ventas** de activos de las inversiones inmobiliarias y otros extraordinarios **ha ascendido a –1.424 €m**. La corrección 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 –95 €m, cifra que aumenta en 10 €m respecto al resultado financiero del año anterior debido principalmente a mayores tipos de interés (coste medio comparable a cierre de 2023 de 1,75% respecto al 1,71% del mismo periodo del año anterior).
- El **resultado antes de impuestos y minoritarios** a cierre del ejercicio 2023 **asciende a –1.215 €m**.
- Finalmente, y una vez incorporado el resultado atribuible a los minoritarios de 159 €m, así como el impuesto de sociedades de 38 €m, el **resultado después de impuestos atribuible al Grupo es de –1.019 €m**.

5.2.6 Estructura financiera

El Grupo Colonial mantiene una robustez financiera que le permite mantener una calificación crediticia de BBB+ por parte de Standard & Poor's, la más alta en el sector inmobiliario español.



Durante el ejercicio, el Grupo ha ejecutado gran parte de su programa de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en un 9%, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en 503 millones de euros, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/cubierta del 100% y mantener el coste financiero en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

El Grupo mantiene una alta liquidez, la cual ha sido reforzada durante el ejercicio 2023 con la extensión del vencimiento de líneas de crédito y la formalización de una nueva línea de crédito por importe de 835 millones de euros. Esta línea de crédito incrementa la liquidez, simplifica la estructura financiera del Grupo y mejora y alarga el vencimiento de la liquidez del Grupo. El vencimiento de la línea es a 5 años ampliables a 7 años e incluye indicadores de rendimiento ESG. Al cierre del ejercicio la liquidez asciende a 2.903 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas, lo que permite al Grupo Colonial cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

En un entorno de mercado caracterizado por las subidas de tipos de interés (309 puntos de incremento en el coste Euribor 3M promedio del 2023 respecto el 2022), el Grupo Colonial ha mantenido su coste financiero *spot* al 1,75% respecto 1,71% en el 2022, lo cual supone únicamente un incremento de 4 puntos básicos gracias a la política de gestión de riesgos de tipos de interés:

i. Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.

ii. Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.

iii. Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo *spot* a cierre inferior al 2,5% en los próximos 3 años.

En este sentido, con el objetivo de mitigar el riesgo de tipos de interés, el Grupo Colonial tiene una estrategia de coberturas a largo plazo basadas en:

i. Una cartera de pre-coberturas vivas y liquidadas por importe de 2.607 millones con un calendario de ejecución alineado al vencimiento de su deuda, que le permite cubrir el 53% del nominal de la deuda neta con un *strike* efectivo de 0,6% y vencimiento medio de 5,4 años a partir de la fecha de su ejecución.

ii. Una cartera de coberturas (IRS) para la deuda de tipo variable vigente por importe de 524 millones de euros, un strike de 2,45% y vencimiento medio de 6,5 años.

Al cierre del ejercicio, el 100% de la deuda está a tipo fijo y/o cubierta y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 215 millones de euros.

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

Grupo Colonial

€m	Dic.-23	Dic.-22	Var.
Deuda financiera Bruta	5.302	5.515	*(3,9%)*
Deuda financiera Neta	4.864	5.355	*(9,2%)*
Liquidez total[1]	2.903	2.400	*21%*
% deuda tipo fijo o cubierta	100%	96%	*4%*
Vencimiento medio de la deuda (años)[2]	4,2	4,6	*(0,4)*
Coste *spot* de la deuda neta actual[3]	1,55%	1,69%	*(14) p. b.*
Coste *spot* de la deuda bruta actual[3]	1,75%	1,71%	*4 p. b.*
LtV Grupo (incluyendo *transfer costs*)[4]	39,5%	38,7%	*78 p. b.*
Deuda con garantía hipotecaria	0,0%	1,4%	*(1,4%)*
Valor razonable instrumentos cobertura	215	293	*(26,7%)*

(1) Caja y saldos disponibles.
(2) Vida media calculada en base a la deuda neta disponible.
(3) Incorporando las coberturas de tipo de interés.
(4) Incluye los compromisos de venta que se formalizarán en el 1T 24, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro residencial.



La deuda financiera neta al cierre del ejercicio 2023 se sitúa en 4.864 €m, siendo su detalle el siguiente:

Deuda financiera neta

	Diciembre 2023			Diciembre 2022			Var.	Vida media[1]
€m	Colonial	SFL	Total	Colonial	SFL	Total	Total	
Deuda sin garantía hipotecaria	129	300	430	120	400	520	(90)	**4,1**
Deuda con garantía hipotecaria	–	–	–	76	–	76	(76)	**–**
Bonos	2.882	1.698	4.580	2.812	1.698	4.510	70	**4,4**
Pagarés	–	292	292	–	409	409	(117)	**0,2**
Deuda Bruta	**3.011**	**2.290**	**5.302**	**3.008**	**2.507**	**5.515**	**(213)**	4,2
Caja y equivalentes	(341)	(97)	(438)	(91)	(69)	(160)	(278)	
Deuda neta *(exc. Intercompany)*	**2.670**	**2.194**	**4.864**	**2.917**	**2.438**	**5.355**	**(491)**	
Préstamo *intercompany*	(345)	345	–	–	–	–	–	
Deuda neta *(inc. Intercompany)*	**2.325**	**2.539**	**4.864**	**2.917**	**2.438**	**5.355**	**(491)**	
Liquidez total[2]	**1.236**	**1.667**	**2.903**	**1.091**	**1.309**	**2.400**	**503**	
Coste financiero *spot*[3]	**1,67%**	**1,85%**	**1,75%**	**1,67%**	**1,76%**	**1,71%**	**4 p. b.**	

(1) Vida media calculada en base a la deuda neta disponible.
(2) Caja y saldos disponibles.
(3) Margen + tipo de referencia con coberturas y sin incorporar comisiones.

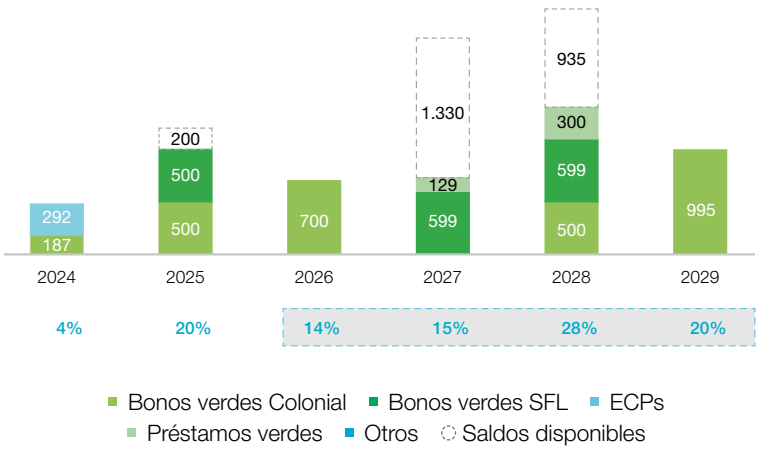
El Grupo se financia principalmente en el mercado de capitales. Un 86% de la deuda bruta corresponde a emisiones de bonos, el 6% a emisiones de pagarés a corto plazo y el resto a financiación bancaria.

Adicionalmente, hay firmadas con entidades financieras líneas de crédito disponibles por importe de 2.465 millones de euros.

Toda la deuda hipotecaria ha sido cancelada durante el primer trimestre del 2023. Sin considerar las emisiones de ECP's, el 77% de la deuda tiene vencimiento a partir del 2026.

Vencimiento de la deuda por años

€m



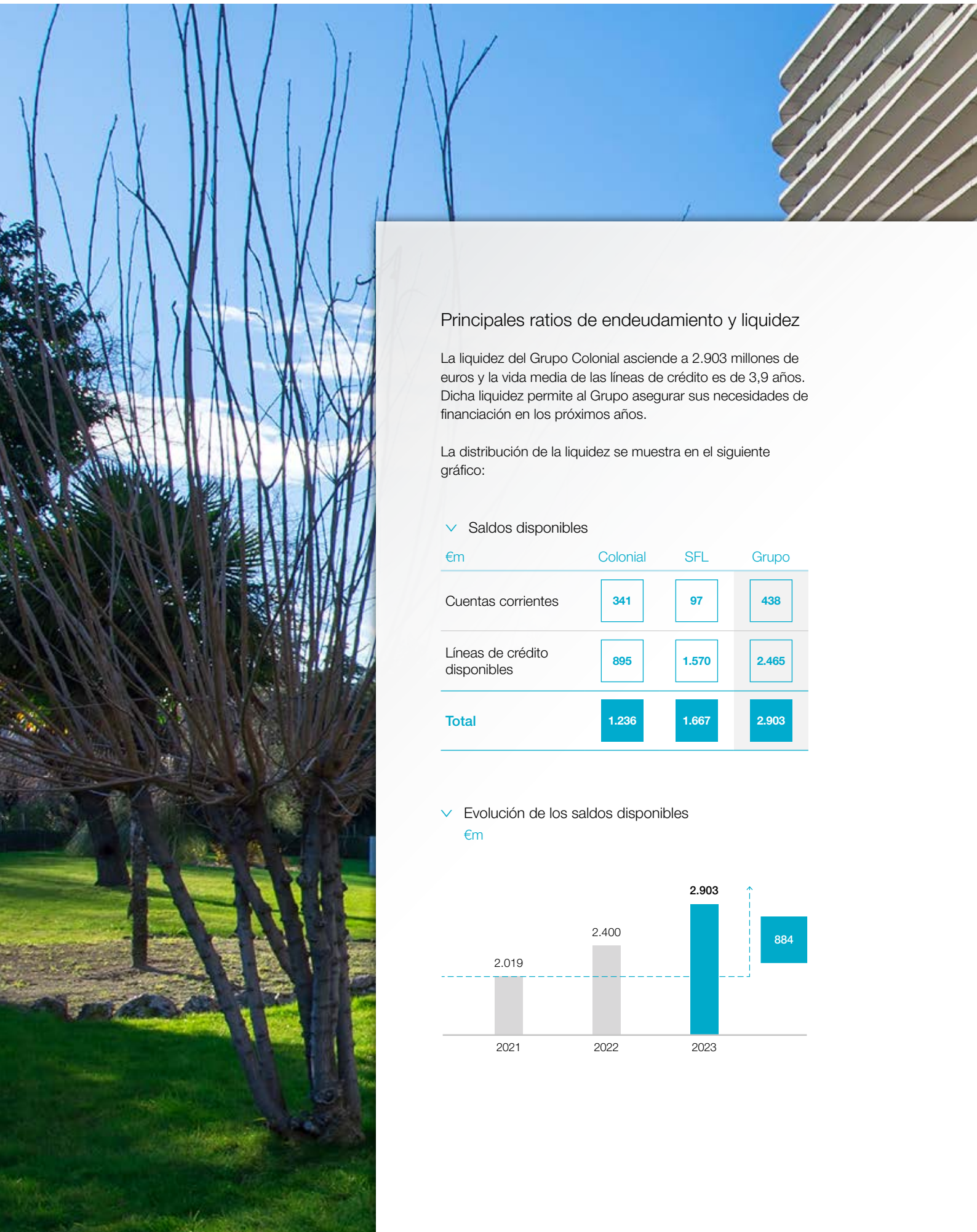
Resultados financieros

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

Diciembre acumulado

€m	COL	SFL	2S 2023	2S 2022	Var.%
Gasto financiero recurrente – España	*(44)*	*–*	*(44)*	*(56)*	*21%*
Gasto financiero recurrente – Francia	*–*	*(58)*	*(58)*	*(35)*	*(67%)*
Total Gasto financiero recurrente	**(44)**	**(58)**	**(102)**	**(90)**	**(12%)**
Gastos financieros activados	6	3	9	9	(2%)
Resultado financiero recurrente	**(38)**	**(55)**	**(93)**	**(81)**	**(15%)**
Gasto financiero no recurrente	(1)	(1)	(2)	(5)	(68%)
Resultado financiero	**(39)**	**(56)**	**(95)**	**(86)**	**(10%)**

- El Gasto financiero recurrente del Grupo se ha visto aumentado en un 12% respecto al mismo ejercicio anterior principalmente por el impacto por la subida de tipos de interés.
- El coste financiero *spot* de la deuda neta dispuesta es del 1,55%, 14 p. b. inferior al coste financiero *spot* a diciembre del 2022. Incorporando comisiones de formalización periodificadas durante la vida de la deuda el coste financiero asciende al 1,87%.



Principales ratios de endeudamiento y liquidez

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.903 millones de euros y la vida media de las líneas de crédito es de 3,9 años. Dicha liquidez permite al Grupo asegurar sus necesidades de financiación en los próximos años.

La distribución de la liquidez se muestra en el siguiente gráfico:

Saldos disponibles

€m	Colonial	SFL	Grupo
Cuentas corrientes	341	97	438
Líneas de crédito disponibles	895	1.570	2.465
Total	**1.236**	**1.667**	**2.903**

Evolución de los saldos disponibles

€m



5.2.7 Valor del portafolio

El valor de los activos del Grupo Colonial **a cierre del 2023 asciende a 11.336 €m (11.944 €m incluyendo *transfer costs*)** mostrando una disminución del 13% respecto al año anterior, debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el ejercicio 2023. **En términos comparables *like-for-like*, el portafolio de Colonial ha corregido un 9% versus el año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año)**.

Los activos en España y Francia han sido valorados por 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*

				Dic 23 *vs.* Jun 23		Dic 23 *vs.* Dic 22	
Valoración de Activos (€m)	31-dic-23	30-jun-23	31-dic-22	Total	LfL [1]	Total	LfL [1]
Barcelona	1.187	1.209	1.261	(2%)	(7%)	(6%)	(11%)
Madrid[2]	2.054	2.268	2.753	(9%)	(6%)	(25%)	(10%)
París	7.135	7.116	7.525	0%	(8%)	(5%)	(12%)
Cartera en Explotación[3]	**10.375**	**10.594**	**11.539**	**(2%)**	**(7%)**	**(10%)**	**(11%)**
Proyectos	**961**	**1.616**	**1.466**	**(41%)**	**1%**	**(34%)**	**3%**
Total Grupo Colonial	**11.336**	**12.209**	**13.005**	**(7%)**	**(6%)**	**(13%)**	**(9%)**
España	4.004	4.300	4.759	(7%)	(5%)	(16%)	(7%)
Francia	7.332	7.909	8.246	(7%)	(7%)	(11%)	(10%)

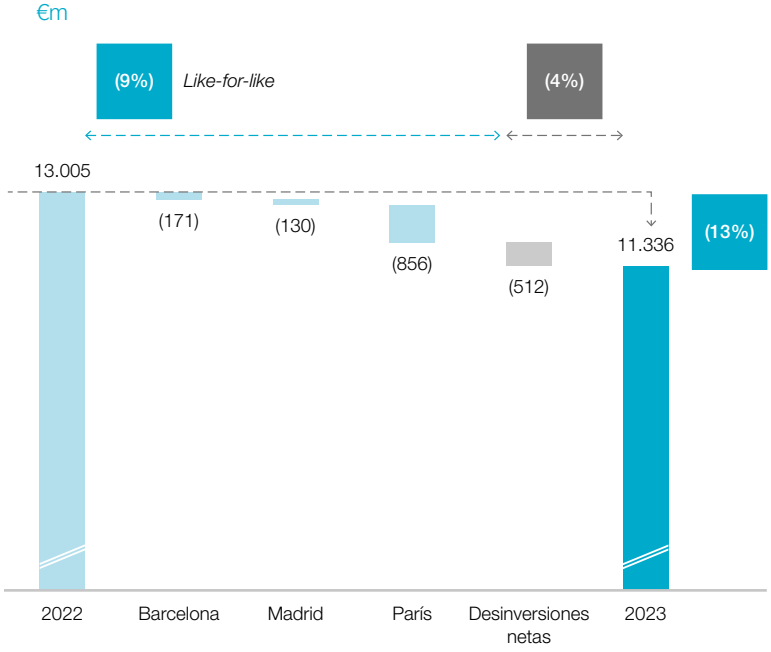
Valor activos – Incluyendo *transfer costs*

Total Grupo Colonial	**11.944**	**12.880**	**13.727**	**(7%)**	**(7%)**	**(13%)**	**(10%)**
España	4.127	4.431	4.904	(7%)	(5%)	(16%)	(7%)
Francia	7.817	8.449	8.823	(7%)	(7%)	(11%)	(11%)

(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



Variación GAV LFL

	2023	2S 23	1S 23
Barcelona	(11,4%)	(7,5%)	(4,1%)
Madrid	(4,6%)	(3,1%)	(1,6%)
París	(10,5%)	(7,3%)	(3,4%)
Total LFL	(9,3%)	(6,4%)	(3,1%)
Desinversiones netas	(3,6%)	(0,8%)	(3,0%)
Total Var.	(12,8%)	(7,1%)	(6,1%)

En términos comparables *like-for-like*, el portafolio de Colonial ha disminuido un 9% *versus* el cierre del año anterior. Durante el segundo semestre del ejercicio se ha registrado una corrección de valor del 6%.

Esta corrección se ha producido en todos los subsegmentos donde opera la compañía, observando una corrección mayor en el mercado de Barcelona.

Polarización y Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

En un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las *yields* de valoración[1] (+47 p. b. en 6 meses).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y el crecimiento de rentas de la cartera del Grupo, junto con la entrega de proyectos realizada en este último año, han supuesto un incremento de los valores que han permitido compensar parcialmente la corrección de valor por el incremento de *yields*.

La acertada apuesta del Grupo Colonial al posicionamiento *Prime* se refleja en los resultados. Las ubicaciones CBD y centro Ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido menores.

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

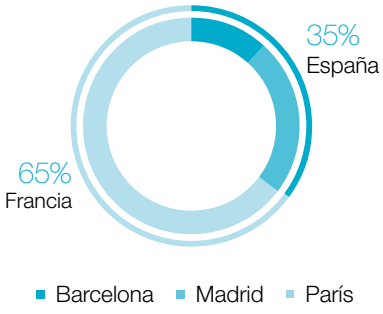
La clasificación del valor de la cartera de alquiler del grupo por usos, por mercado y por tipo de producto se muestra a continuación:

Grupo Consolidado

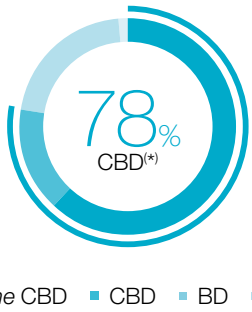
Valoración – por usos



Valoración – por mercado



Valoración oficinas – por zona



(*) 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 en explotación Oficinas	€m	m² s/rasante(*)	€/m²(*)	*Yield* de valoración	
Barcelona	1.187	234.450	5.061	5,0%	*Yields* brutas
Madrid	2.050	327.462	6.261	4,7%	
París	5.936	328.367	18.078	4,3%	*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 del activo Diagonal 197 y del activo Sancho de Ávila.

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, Puerto Somport 10-18 y Sagasta 31-33, así como la superficie de locales no estratégicos.

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

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

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

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

A continuación, se adjunta el certificado de valoración:

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI S.A.

Av. Diagonal 532, 08006 Barcelona

Barcelona, 31st December 2023

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 2023 for internal use of the company.

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

€ 11,336,298,614

(Eleven billion, three hundred thirty-six million two hundred ninety-eight thousand six hundred fourteen Euros)

The breakdown is as follows:

Unit	Market Value (Excl. Transfer Costs)	Gross Value (Incl. Transfer Costs)
Madrid	2,667,653,419 €	2,741,917,086 €
Barcelona	1,336,310,000 €	1,384,617,649 €
Rest Of Spain	204,000 €	210,921 €
Total Colonial (Spain)	**4,004,167,419 €**	**4,126,745,656 €**
Total SFL (Paris)	**7,332,131,195 €**	**7,817,008,927 €**
Total Colonial + SFL	**11,336,298,614 €**	**11,943,754,583 €**

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).

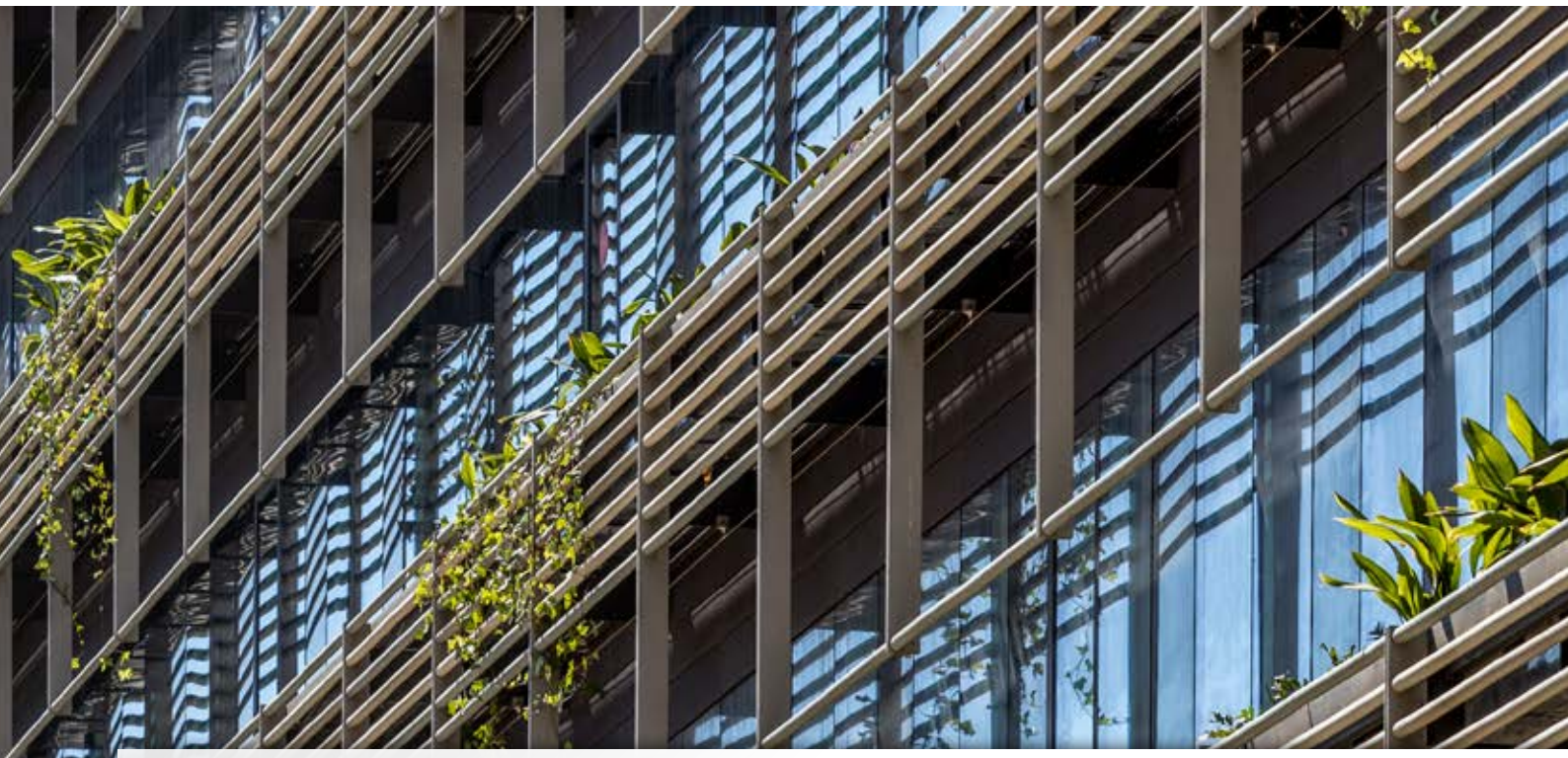
For the avoidance of doubt, each valuer company and valuer individual only accept responsibly for the assets that they have valued within the portfolio.

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 Loughran MRICS	Ms. Laura Casillas MRICS	Mr. Fernando Fuente MRICS	Mr. Josep Carrió MRICS		Mr. Marc Guillaume MRICS
Partner Head V&A Spain	Partner V&A Spain	Vicepresident	Director	Président-CEO	Partner V&A France
Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L.	Cushman & Wakefield RE Consultants Spain, S.L.	CBRE Valuation Advisory S.A.	CBRE Valuation Advisory S.A.	CBRE Valuation	Cushman & Wakefield Valuation France S.A.





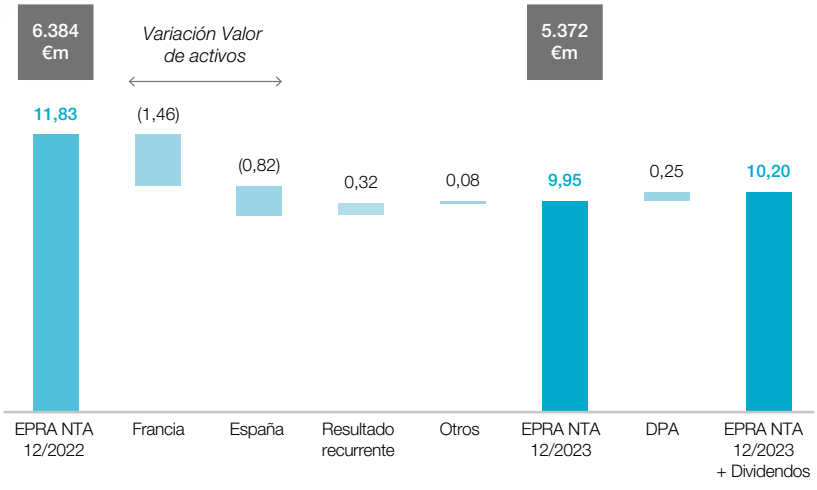
5.2.8 EPRA *Net Tangible Assets* (NTA)

El Valor Neto de activos a 31/12/23 asciende a 5.372 €m correspondiente a 9,95 €/acción.

En un entorno de aumento de tipos, el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

El *Net Disposal Value* (NDV) a cierre del ejercicio 2023, asciende a 5.292 €m, equivalente a 9,81 €/acción.

EPRA NTA €/acción



Retorno total para el accionista[1]

	12 meses
Crecimiento NTA por acción	(16%)
Dividendo por acción	+2%
Retorno total por acción	(14%)

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

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)*		12/2023	12/2022
Fondos Propios Consolidados		**4.936**	**6.159**
Incluye:			
(i)	Instrumentos híbridos	–	–
NAV Diluido		**4.936**	**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	124	147
(iii)	Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv)	Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	14
NAV Diluido a Valor de Mercado		**5.073**	**6.321**
Excluye:			
(v)	Impuesto diferido en relación con ganancias de Inversiones Inmobiliarias	289	339
(vi)	Valor de mercado de instrumentos financieros	10	(276)
(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		**5.372**	**6.384**
Nº de acciones (m)		***539,6***	***539,6***
EPRA NTA (NAV) – Euros por acción		***9,95***	***11,83***

Cálculo del EPRA NTA (NAV): Siguiendo las recomendaciones EPRA y partiendo de los fondos propios consolidados de 4.936€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 2023, Colonial ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal correspondiente al ejercicio 2022, 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 2023.

El número de empleados del Grupo y su base de cálculo se detallan en la página 218 del Informe Anual Integrado del ejercicio 2023.

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

€m	2023	2022
España	152,8	157,1
Francia	234,4	204,5
Total	**387,2**	**361,6**

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

€m	2023	2022
España	–400,4	–136,3
Francia	–814,9	178,3
Total	**–1.215,3**	**42,0**



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 2023 en España y Francia asciende a 465,5 y 960,3 millones de euros de pérdidas, respectivamente (2022: 186,1 millones de euros de pérdidas y 38,6 millones de euros de ingresos, 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	2023	2022
España	65,2	49,8
Francia	145,4	139,7
Total	**210,6**	**189,5**

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	2023	2022
España	3.868,3	4.625,5
Francia	7.179,5	8.128,2
Total	**11.047,8**	**12.753,7**

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 2023.

En la siguiente tabla se presenta el importe de los pagos por impuestos sobre beneficios realizados durante los ejercicios 2023 y 2022:

Pagos por impuesto sobre beneficios

€m	2023	2022
España	(7,5)	(0,2)
Francia	(4,2)	(4,5)
Total	**(11,7)**	**(4,7)**

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 (https://www.inmocolonial.com/responsabilidad-social/transparencia-fiscal).

Contribución Tributaria Total 2023

Contribución tributaria Total del Grupo

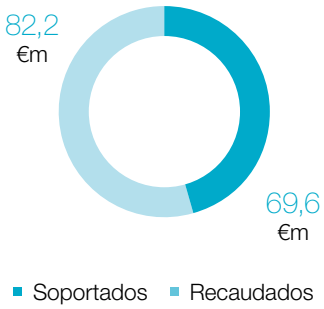
El total de impuestos generados por la actividad del Grupo en todos los territorios en los que opera **ha ascendido a 151,8 €m**, de los cuáles el **46% corresponde a impuestos soportados y el 54% restante a impuestos recaudados**.

Impuestos soportados 2023

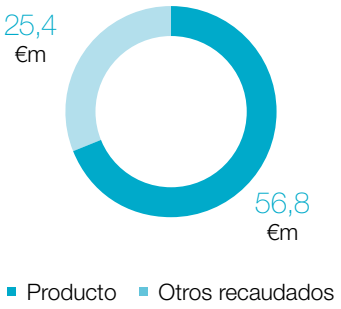
Los impuestos soportados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2023, han ascendido a un importe de 69,6 millones de euros, de entre los que destaca la importancia de los impuestos sobre la propiedad por el impuesto sobre bienes inmuebles, que representa un 68%.

Impuestos recaudados 2023

Los impuestos recaudados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2023, han ascendido a un importe de 82,2 millones de euros, destacando entre ellos los impuestos sobre productos y servicios, principalmente el IVA, que representan el 69% del total de impuestos recaudados.







Fuente: elaboración propia.

Contribución Tributaria de Colonial respecto de la cifra de negocios 2023

Por cada 100 euros de cifra de negocio del Grupo, 39 euros se destinan al pago de impuestos, de los cuales 18 euros son impuestos soportados y 21 euros son impuestos recaudados.

Ratio de Contribución Tributaria total 2023

Durante el ejercicio 2023, la Ratio de Contribución Tributaria Total del Grupo Colonial supone el 27% de los beneficios antes de impuestos soportados (se ajusta el beneficio antes de impuestos soportados del impacto de las revalorizaciones).

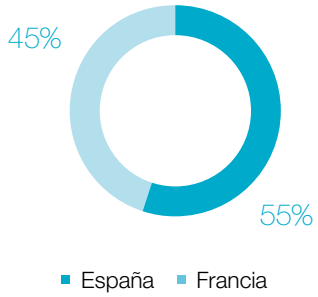
Valor fiscal distribuido 2023(*)

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 151,8 millones de euros. Así, de cada 100 euros de valor generado por el Grupo en el ejercicio 2023, 39 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.

Distribución geográfica de la contribución tributaria en 2023

De cada 100 euros que ingresa el Grupo Colonial en concepto de impuestos en el mundo, 55 euros son abonados en España.



Fuente: elaboración propia.

Importe total de pagos a las Administraciones Públicas

Contribución Tributaria Total (CTT)

151,8 millones de euros en contribución Tributaria Total (CTT)

Impuestos sobre las propiedades

47,2 millones de euros en impuestos vinculados a la propiedad, todos ellos soportados.

Impuestos sobre los productos y servicios

57,2 millones de euros, de los cuáles 56,8 millones corresponden a IVA recaudado por las distintas sociedades del Grupo.

Fuente: elaboración propia.

Impuestos satisfechos a la Hacienda Pública

	España		Francia		Total	
€m	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados	Impuestos soportados	Impuestos recaudados
Impuesto sobre beneficios	**9,7**	**16,5**	**4,3**	**–**	**14**	**16,5**
Impuesto sobre sociedades	7,5	–	4,2	–	11,7	–
Otros	2,2	16,5	0,1	–	2,3	16,5
Impuesto sobre propiedades	**23,2**	**–**	**24**	**–**	**47,2**	**–**
Impuesto sobre bienes inmuebles	16,2	–	23,2	–	39,4	–
Otros	7	–	0,8	–	7,8	–
Impuestos asociados al empleo	**2,2**	**5,4**	**5,7**	**3,2**	**7,9**	**8,6**
Pagos a la Seguridad Social	2,2	0,5	4,1	1,8	6,3	2,3
Retenciones rendimientos del trabajo	–	4,9	0,6	1,4	0,6	6,3
Otros	–	–	1	–	1	–
Impuestos sobre productos y servicios	**0,4**	**26**	**–**	**30,8**	**0,4**	**56,8**
IVA liquidado	–	26	–	30,8	–	56,8
Otros	0,4	–	–	–	0,4	–
Impuestos medioambientales	**0,1**	**0,3**	**–**	**–**	**0,1**	**0,3**
Subtotal impuestos satisfechos	**35,6**	**48,2**	**34**	**34**	**69,6**	**82,2**
Total		**83,8**		**68**		**151,8**

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.

1. **Sustainalytics – Puntuación 6,2 puntos (1er percentil)**

Sustainalytics ha otorgado una calificación de 6,2 puntos en el riesgo en ESG de Colonial, mostrando una mejora del 36% respecto al *rating* anterior.

- Colonial se ha situado en el *Top* 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas (REITs europeas), solo por detrás de Unibail Rodamco.
- Colonial se ha situado en el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas (Posición 7ª de las 1.052 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, **Colonial se sitúa en el 0,2% de las empresas analizadas** (*top* 26 de las 15.536 empresas totales).

2. **CDP: Máxima puntuación en el índice líder en carbono – Puntuación A**

Colonial ha mantenido el *Rating* A en CDP, **máxima categoría por tercer año consecutivo**, confirmando el liderazgo en descarbonización.

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

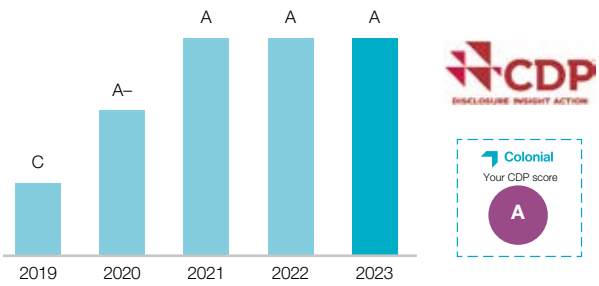
Destacamos:

- A nivel global, **Colonial se sitúa en el 1,5% de las empresas analizadas con calificación A** (solo 346 compañías de 23.000 en el mundo tienen un nivel de A).
- **Colonial lidera el IBEX35 con la máxima calificación** (solo 9 compañías del IBEX han alcanzado esta calificación).
- **Tan solo 8 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A** (el sector inmobiliario en Europa se está poniendo al día, especialmente las Real Estate francesas).
- Esta calificación es cada vez más exigente con requisitos muy estrictos en la estrategia climática.





Evolución puntuación índice CDP



3. **El Grupo Colonial ha obtenido por 8º año consecutivo la clasificación de EPRA Gold sBPR** que certifica los más altos estándares de *reporting* en materia de ESG.

4. **Alineación del Grupo 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.

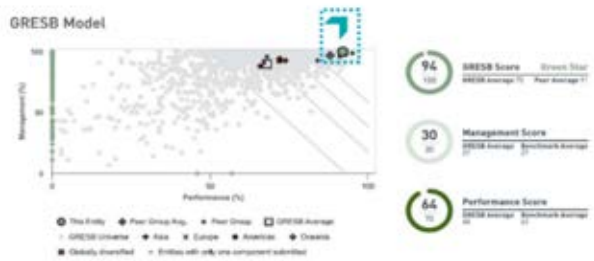
Dicho objetivo está alineado con una trayectoria hacia la neutralidad que implica la limitación del aumento de la temperatura media en la Tierra por debajo de los 1,5 °C "Business Ambition for 1.5°C".

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).

5. **GRESB: líder entre las cotizadas de oficinas de Europa Occidental – Puntuación 94/100**

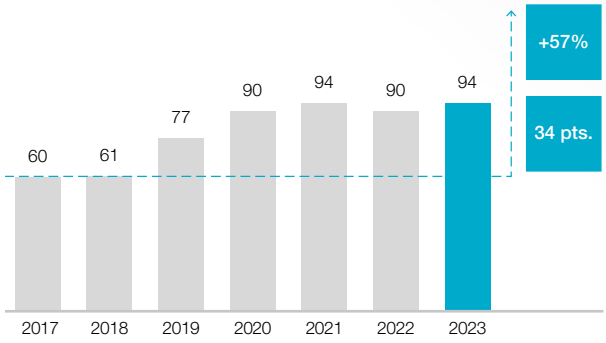
Colonial ha obtenido una calificación de 94 sobre 100 por parte del índice Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) para la cartera de inmuebles, mejorando la nota del año anterior en 4 puntos y ascendiendo a la tercera posición entre las 100 inmobiliarias europeas cotizadas incluidas en el indicador "Standing Investments Benchmark".





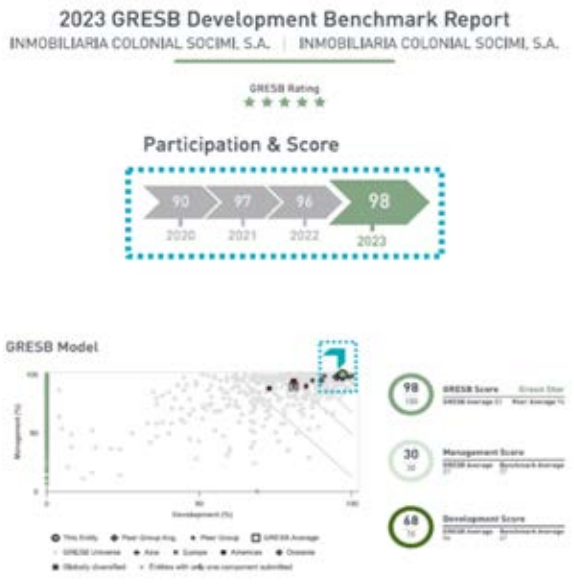


Desde el año 2017, Colonial ha aumentado de manera continuada sus calificaciones, escalando 34 puntos en el indicador “Standing Investments Benchmark”.



En el ámbito de gestión sostenible de proyectos, “Development Benchmark”, Colonial ha alcanzado una puntuación de 98/100 mejorando en 2 puntos el *rating* del año anterior.

En ambos indicadores, Colonial recibe un *rating* de “5 Star” por cuarto año consecutivo, hecho que muestra el liderazgo junto con las mejores compañías del índice, con puntuación igual o superior a 90/100.



6. **Low Carbon Building Award:** Muestra del firme compromiso del Grupo Colonial con la descarbonización del sector inmobiliario, su filial francesa ha recibido el premio Low Carbon Building Award en el evento SIBCA, celebrado en París.

Este premio supone un reconocimiento al firme compromiso del Grupo para la reducción del impacto medioambiental de su cartera y a su ambiciosa estrategia por cumplir los objetivos de bajas emisiones de carbono.

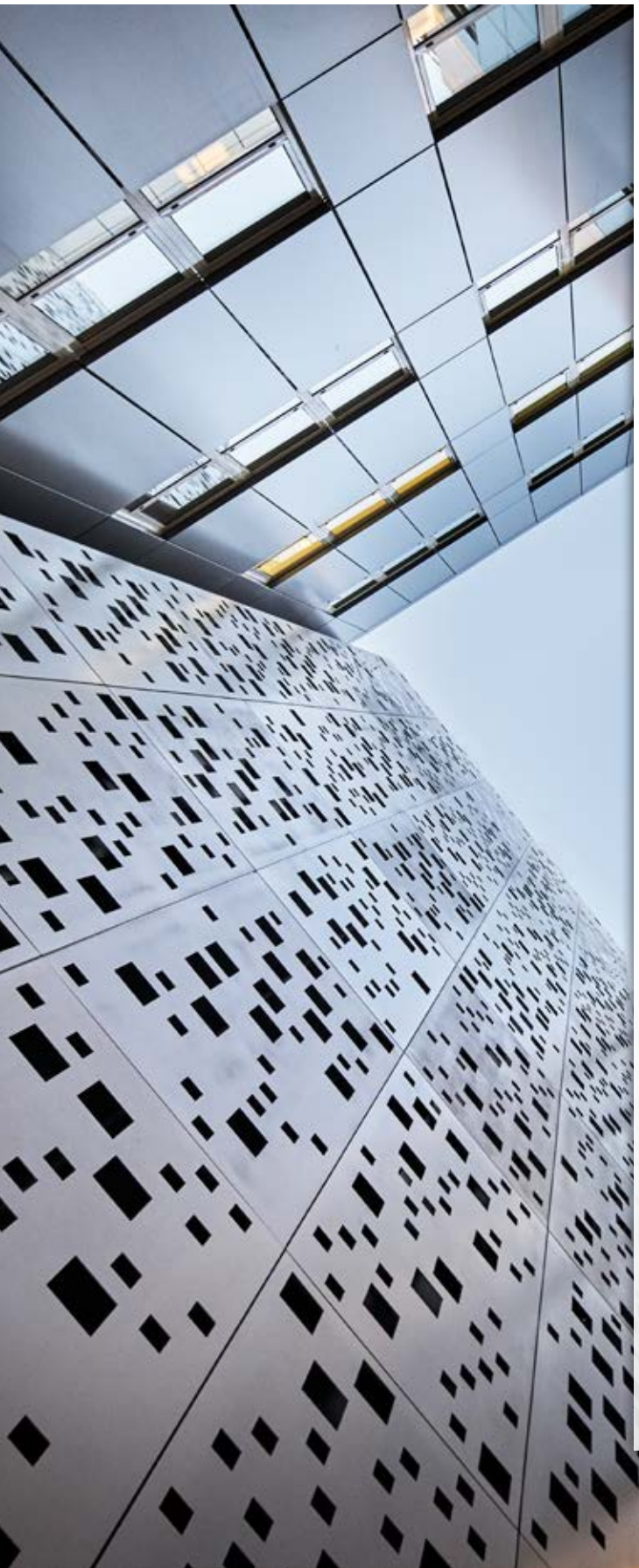
La obtención de la certificación BBCA en el 100% de los proyectos de reurbanización de su filial francesa SFL en 2022 refleja la capacidad del Grupo Colonial en la consecución de dicho compromiso. En la capital francesa, la cartera de activos del Grupo Colonial es una de las primeras empresas que ha obtenido la certificación BREEAM para todos los activos de su cartera en explotación.

7. **Colonial entra a formar parte del IBEX ESG:** Consecuencia del buen desempeño del Grupo en materia de sostenibilidad y ESG en su completo alcance, Colonial es uno de los valores que se incluyen en el nuevo índice IBEX ESG, una iniciativa de BME (Bolsas y Mercados Españoles) que tiene como objetivo convertirse en una referencia global en sostenibilidad para la Bolsa española y promover las inversiones bajo un enfoque sostenible. Este nuevo índice selecciona a sus componentes siguiendo unos determinados criterios de sostenibilidad.

La admisión de Colonial en el Índice IBEX ESG refleja su firme compromiso con la sostenibilidad, los aspectos sociales y la buena gobernanza corporativa.



5.4. | Transición a la neutralidad de carbono



5.4.1 Estrategia climática y descarbonización

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 dan directrices específicas sobre el edificio para gestionar las actividades de sus instalaciones de manera acorde 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 periódicamente para garantizar los altos estándares de ecoeficiencia y gestión sostenible.

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

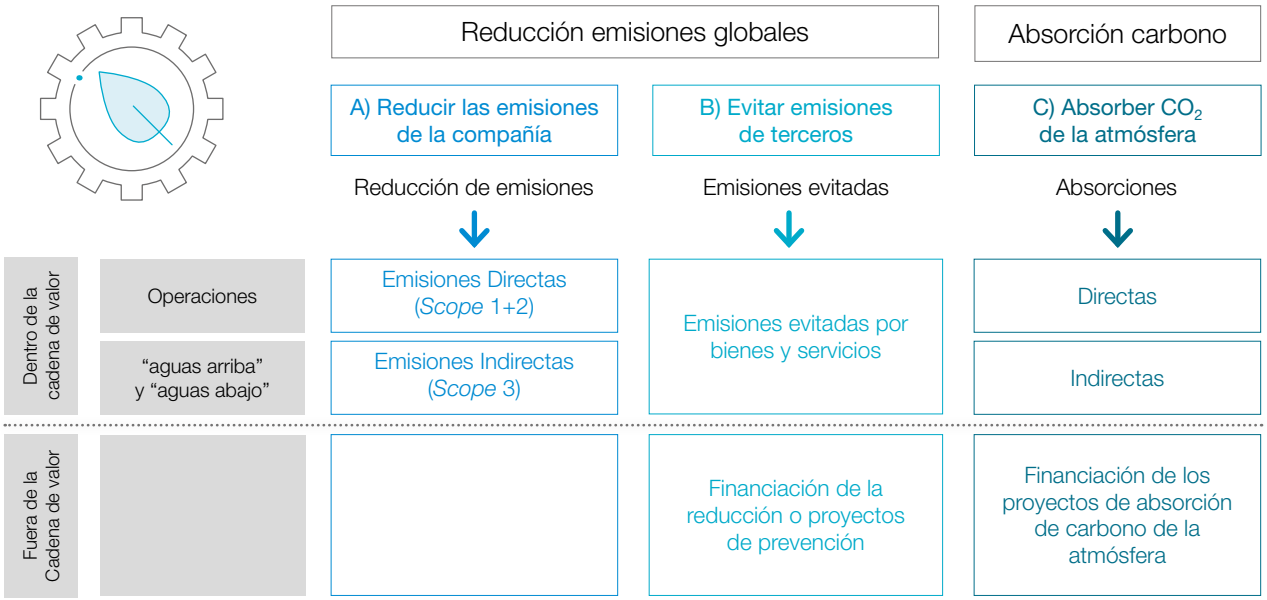
Plan ambicioso de estrategia integral del cambio climático

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 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.

Durante el año 2023, el Grupo Colonial ha desarrollado una nueva estrategia de clima, mucho más ambiciosa que la anterior, no solo en términos de objetivos de reducción de emisiones, sino también en términos de alcance, desarrollando e identificando actuaciones para la totalidad de la huella de carbono de toda la cadena de valor del Grupo.

Esta estrategia actúa sobre tres vertientes principales:



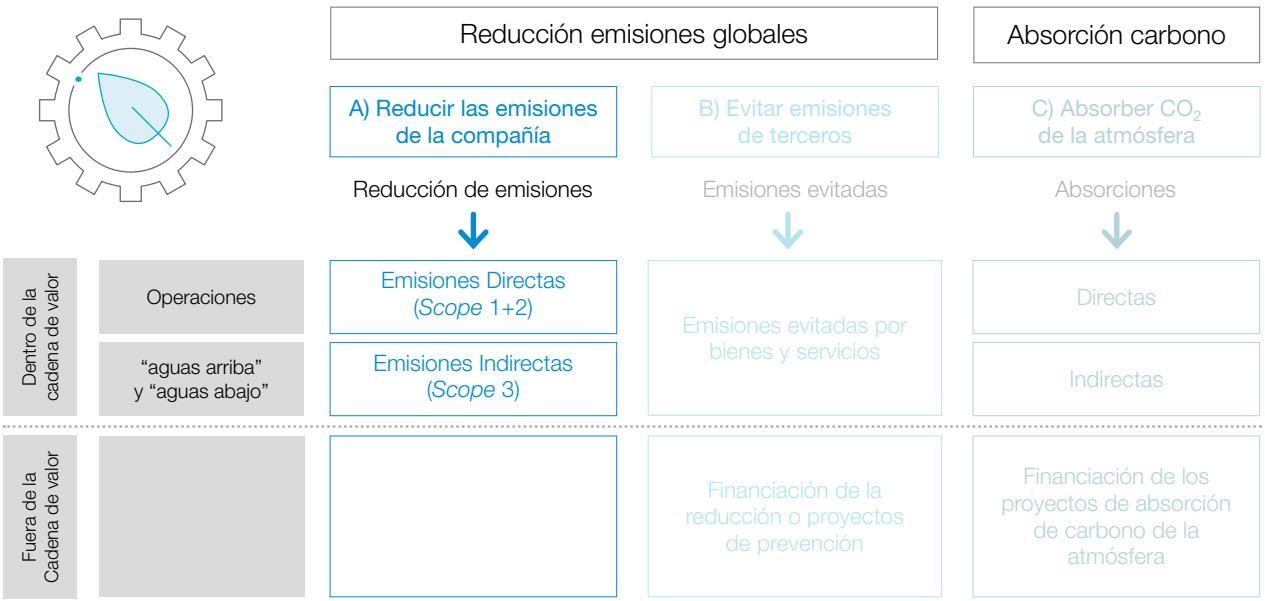
Pilar A – Reducir emisiones: consiste en reducir la huella de carbono de la compañía para todas las categorías, desarrollando e identificando acciones para reducir las emisiones de todo el Grupo y llegar a la máxima eficiencia energética.

Pilar B – Evitar emisiones: consiste en ayudar a evitar emisiones de la huella de carbono de terceros, con productos y edificios con características que ofrezcan una opción eficiente para evitar emisiones de carbono.

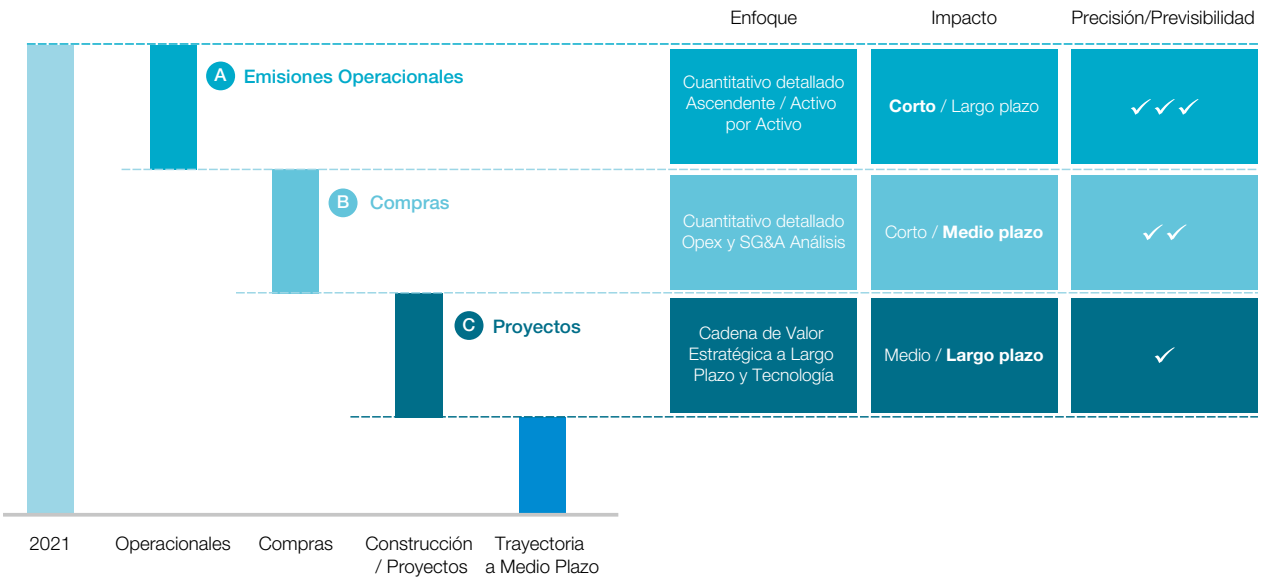
Pilar C – Absorción de carbono: mediante el desarrollo de sumideros, es decir, elementos naturales o procesos que absorban y almacenen carbono, que ayudarán a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

5.4.2 Pilar A: Plan de reducción de carbono – *Reduction*

Uno de los pilares esenciales de la estrategia climática del Grupo Colonial es la reducción de la huella de carbono, a través de la disminución de emisiones tanto directas como indirectas.



Para ello se han desarrollado e identificado acciones para toda la huella de carbono que cubren las tres grandes áreas en las que se divide:



- **Emisiones operacionales:** incluye todas las emisiones asociadas a la parte operacional del portafolio del Grupo. Consiste en reducir la necesidad de energía optimizando los sistemas de energía de que se dispone, a través de una transición energética de fuentes de energía convencionales a fuentes más sostenibles y renovables.
- **Compras:** incluye todas las emisiones que provienen de bienes y servicios adquiridos (gastos operativos de todos los activos y costes de estructura). Consiste en reducir y optimizar las emisiones de carbono en relación con los costes operativos y de estructura, con una adecuada elección de todos los proveedores, utilizando las herramientas necesarias para obtener estas reducciones.
- **Proyectos:** se incluyen todas las emisiones asociadas a los proyectos de construcción y grandes reformas que realiza el Grupo.

Para implantar esta estrategia de clima se ha trabajado en un Plan de Descarbonización apoyado en conocer todos los segmentos de la cadena de valor inmobiliaria mediante los mejores equipos técnicos en los mercados de París, Madrid y Barcelona. Dicha estrategia se fundamenta en la identificación de potenciales actuaciones a partir de cuatro factores impulsores para cada una de las áreas en las que se divide nuestra actuación.

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.

Palancas para identificar potenciales de reducción de carbono

Palancas / Impulsores	Acción / Objetivo
1. Suficiencia	▪ Reducir las necesidades energéticas de la cadena de valor ▪ Optimizar/reducir la demanda energética
2. Eficiencia	▪ Reducir la cantidad de energía para satisfacer la misma necesidad ▪ Analizar cómo optimizar el sistema / reducir las pérdidas de energía
3. Sustitución Baja en Carbono	▪ Producir y utilizar materiales con bajas emisiones de carbono ▪ Analizar cómo cambiar de material y/o energía
4. Implicación	▪ Empleados: formación / sensibilización / herramientas para la gestión de carbono ▪ Clientes / Proveedores: formación / sensibilización / herramientas para la gestión de carbono

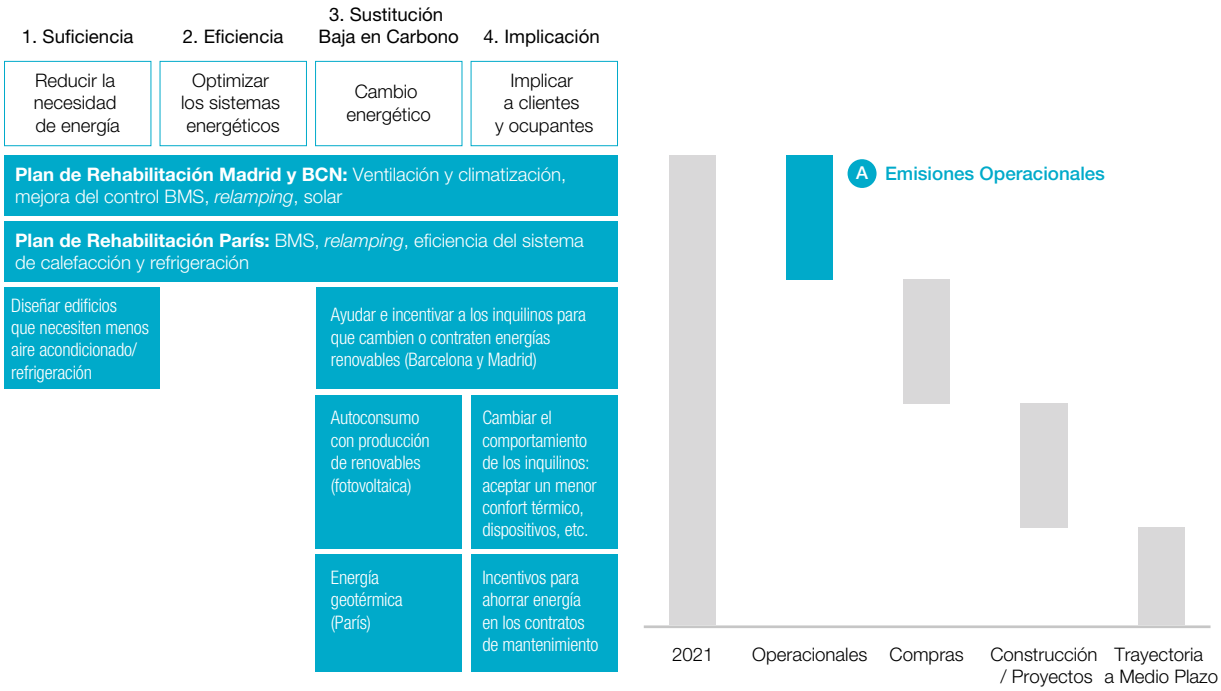
5.4.2.1 Ruta de reducción de carbono en las emisiones operacionales

Las emisiones operacionales abarcan todas las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) vinculadas a la parte operativa del portafolio del Grupo, tanto directas como indirectas.

Este enfoque implica la reducción de la demanda de energía mediante la optimización de los sistemas energéticos disponibles. Ello se logra a través de una transición energética, que implica el cambio de fuentes de energía convencionales a fuentes más sostenibles y renovables.

Al centrarse en la eficiencia y en la adopción de prácticas más sostenibles, buscamos mitigar el impacto ambiental de nuestras operaciones, promoviendo al mismo tiempo un enfoque más sostenible y respetuoso con el medio ambiente en todas nuestras actividades operativas.

Hoja de ruta para la Reducción de Carbono – Emisiones Operacionales



I. Plan de *retrofitting* – Actuaciones sobre el portafolio

Para reducir las necesidades de energía e ir hacia una transición energética, 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.

Para ello, durante el ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha continuado con el desarrollo y actualización del Business Plan de Descarbonización 2018-2030, aprobado por el Consejo de Administración.

Este Plan de Descarbonización, con un año base 2018 (*baseline year*), se implantó para monitorizar las reducciones de consumos (en particular, de energía y de huella de carbono) y trazar un camino hacia la neutralidad de carbono, respondiendo al compromiso del Grupo Colonial de alcanzar en el año 2030 la neutralidad en emisiones de carbono.

Dicho Plan de Descarbonización es muy ambicioso, 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/m^2).

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 CO_2 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 €/tCO_2e, precio muy ambicioso aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y que se aplica a toda nueva inversión que se lleva a cabo.

Actuaciones específicas

El Plan de Descarbonización fue desarrollado por el Comité de ESG y aprobado por la Comisión de Sostenibilidad y el Consejo de Administración del Grupo Colonial a finales del ejercicio 2021.

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.

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 63 €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:

Grupo		
A	Ventilación y clima	63%
B	Mejora automatización y control BMS	20%
C	*Relamping*	12%
D	Solar fotovoltaica	4%
Total		**100%**

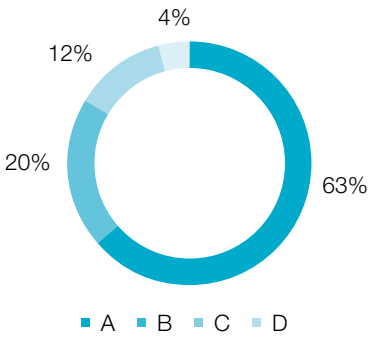
A. Ventilación y clima: sustitución de sistemas de climatización e instalación de equipos más eficientes.

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 de las emisiones de CO_2 de la cartera.



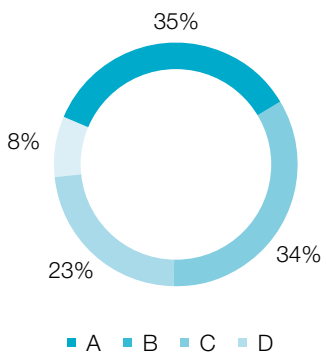
Este Plan de Descarbonización está destinado a actuar sobre un perímetro de 61 activos, 19 en Barcelona, 27 en Madrid y 15 en París, que suponen 833.400 m² y un valor de mercado de 9.348 €m.

La distribución de las actuaciones por mercados es la siguiente:

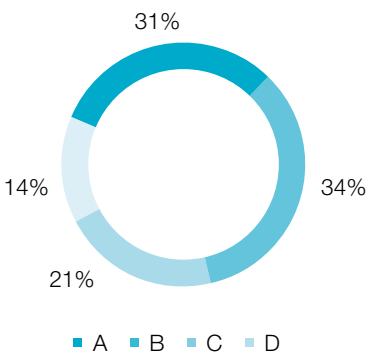
	Barcelona	Madrid	París	Grupo
Actuación A	11	18	14	43
Actuación B	15	23	12	50
Actuación C	9	11	7	27
Actuación D	13	14	0	27
Nº activos por acción	**48**	**66**	**33**	**147**

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.

II. Gestión del consumo privativo de los clientes

Uno de los principales pilares de la estrategia para alcanzar la neutralidad en carbono del Grupo en 2030 es mitigar al máximo las emisiones.

La contratación de certificados de garantía de origen (GdO) de fuentes 100% renovables permite al Grupo Colonial tener un bajo nivel de impacto en términos de huella de carbono para el alcance 2 y una parte importante del alcance 3, en aquellos edificios donde se suministra electricidad a través de Colonial.

Durante 2023, el Grupo Colonial ha puesto en marcha un plan de acción para avanzar conjuntamente con los clientes monousuarios en la optimización del consumo y la contratación de energía renovable. El resultado de esta iniciativa ha sido muy satisfactorio, con una reducción muy significativa en la categoría 13 del alcance 3. El proyecto iniciado durante 2023 seguirá ampliando su alcance en los próximos años.

5.4.2.2 Ruta de reducción de carbono en las compras

El desarrollo de la nueva estrategia climática del Grupo Colonial ha implicado el análisis granular de cada una de las categorías que conforman las emisiones indirectas dentro de la cadena de valor (emisiones de alcance 3), con el objetivo de focalizar los esfuerzos en aquellas tipologías de emisiones con mayor impacto. Fruto de esta evaluación hemos identificado los bienes y servicios adquiridos como una de las categorías más significativas.

Por este motivo, un área clave dentro del plan de reducción de la estrategia climática es la disminución de la huella de carbono generada por todas las compras que lleva a cabo la compañía para el desarrollo de su actividad.

Este punto pretende reducir todas las emisiones relacionadas con la adquisición de bienes y servicios, que incluye tanto los gastos operativos de todos los activos como los costes de estructura de la compañía. Para ello, se establecen diferentes áreas de actuación:

- Mayor conocimiento y seguimiento de la procedencia de todas las adquisiciones.
- Mejora en la metodología de cálculo utilizada.
- Elección de proveedores y compañías de servicios con bajo impacto en carbono.

El objetivo es internalizar las emisiones derivadas de nuestra contribución a la actividad de las compañías proveedoras, generada por todo el OPEX y costes de estructura del Grupo. Por lo tanto, con una óptima elección de los proveedores y las herramientas técnicas adecuadas, se puede obtener una importante reducción de la huella de carbono del Grupo.



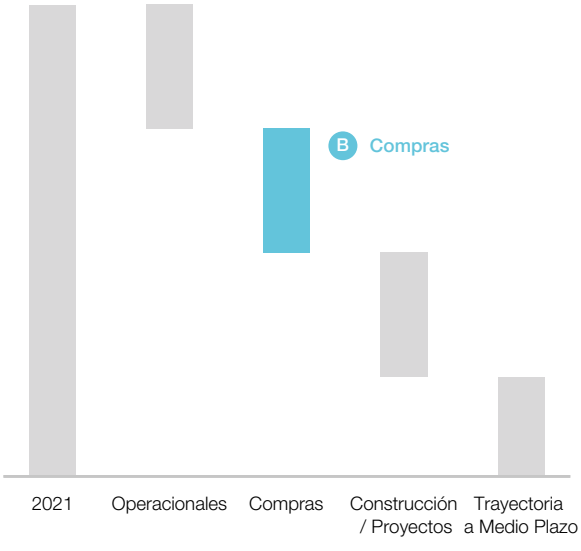
Hoja de Ruta para la Reducción del Carbono – Compras

Las emisiones de las compras son generadas por dos impulsores diferentes:

1. Gastos de explotación (proveedores) de todos los activos
2. Gastos de Estructura (proveedores / asesoramiento) en España y Francia

Compras Reducción del Carbono – Acciones

1. Suficiencia	2. Eficiencia	3. Sustitución Baja en Carbono	4. Implicación
Reducir los gastos de Opex y SG&A	Optimizar los gastos Opex y SG&A	Elección de proveedores	Formación, sensibilización y herramientas de construcción para bajas emisiones de carbono
Capacitar al equipo con conocimiento del carbono en las compras			
	Edificios fáciles de reparar y de utilizar (baja tecnología)	Elegir proveedores y empresas de servicios con bajas emisiones de carbono	



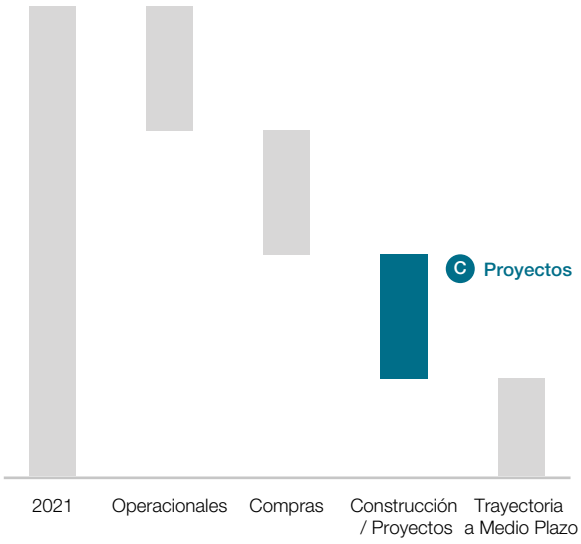
5.4.2.3 Proyectos de construcción y grandes rehabilitaciones

Las emisiones de carbono relacionadas con las actividades de desarrollo de nuevos activos y con los proyectos de rehabilitación integral tienen especial relevancia en la huella de carbono del Grupo, ya que conforman la categoría con mayor volumen dentro del total de emisiones, representando en torno al 60% de la huella total.

Este impacto debe ser monitoreado con la mayor precisión posible y sus resultados deben guiar las decisiones de inversión y los procesos de construcción. Por este motivo, el Grupo Colonial ha desarrollado una estrategia específica para reducir las emisiones derivadas de esta actividad de transformación de activos.

Hoja de Ruta para la Reducción de Carbono – Proyectos

1. Suficiencia	2. Eficiencia	3. Sustitución Baja en Carbono	4. Implicación
Diseño	Renovación, rehabilitación	Elección de materiales	Formación, sensibilización y herramientas de construcción para bajas emisiones de carbono
Capacitar a tu equipo con conocimiento/contabilidad de carbono en la cadena de suministro			
Adaptar los edificios para hacer menos reformas	Reutilizar materiales	Uso de hormigón bajo en carbono	Laboratorio sobre métodos ancestrales de construcción
Diseño modular	No nuevas construcciones, más reformas	Uso de materiales de origen biológico	Limitación de la deconstrucción
Industrialización del proceso	Industrialización del proceso		Realizar el ACV durante la fase de inicio constr.
			Fijar el umbral de carbono por área de operación
			Precio interno del carbono



I. Gestión de la huella de carbono del ciclo de vida del activo

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 diferentes actuaciones y elementos:

- El uso racional de los recursos en la fase de obra, a través del diseño ecológico y la reutilización de materiales.
- La adaptación de los activos para una mayor suficiencia, reduciendo las necesidades de renovaciones recurrentes.
- El estudio de la viabilidad de procesos más eficientes, tales como el diseño modular y la industrialización.
- La recuperación y el reciclado de residuos relacionados con operaciones de desarrollo y explotación de edificios.
- El control y la reducción del consumo energético y de agua en el patrimonio operativo.
- El uso de materiales de bajo contenido en carbono.

En el marco de su estrategia de descarbonización 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 establecidas en la vida útil 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.

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.

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.

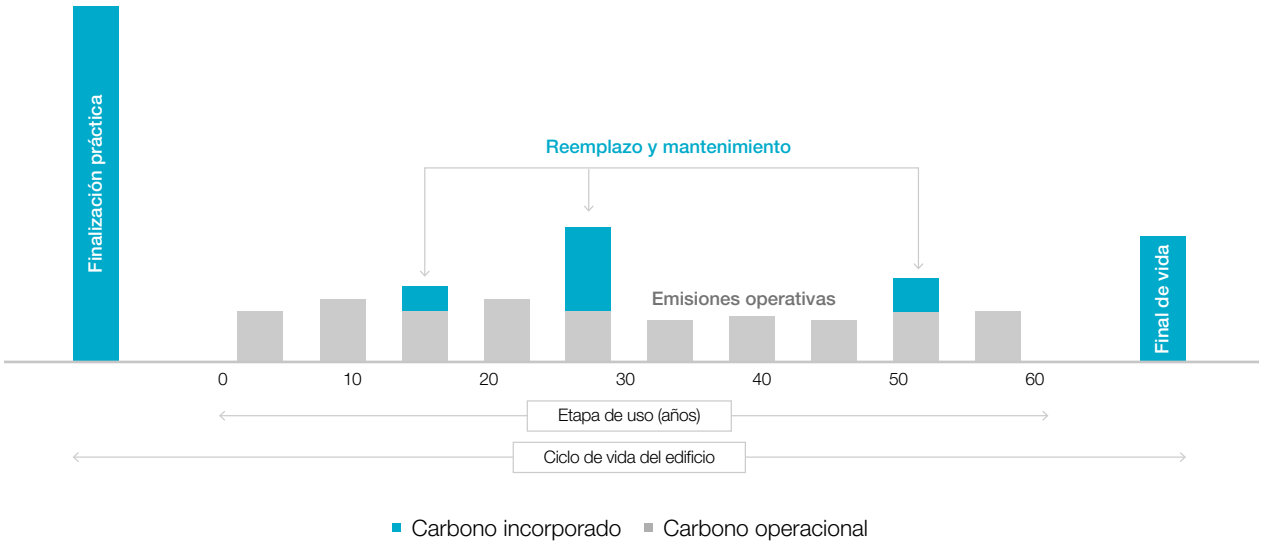
II. Análisis del ciclo de vida para todos los proyectos de rehabilitación, desarrollo de nuevos activos y remodelaciones importantes

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

El análisis del ciclo de vida considera en 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.

El estudio de todo el ciclo de vida permite optimizar y gestionar de forma más específica la dinámica que siguen los diferentes edificios en la emisión de carbono equivalente a la atmósfera. Tal y como se refleja en el siguiente gráfico, las emisiones relacionadas con el carbono incorporado suponen un elevado porcentaje respecto al 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. Ello evidencia la necesidad de abordar eficazmente este porcentaje de emisiones para poder lograr el objetivo de descarbonización establecido.

Emisiones de carbono ($kgCO_2$)



Nota: Ilustración de LETI Embodied Carbon Primer.

III. Creación de un estándar de análisis del ciclo de vida (ACV) específica del Grupo

Dada la elevada importancia del análisis del ciclo de vida para la consecución de los objetivos de reducción de la huella de carbono, este año 2023 el Grupo Colonial ha desarrollado un estándar donde se especifican los principios metodológicos a seguir para llevar a cabo los diferentes ACV de manera comparable, tomando en consideración las mejores prácticas y los requisitos de los diferentes grupos de interés.

La creación de este estándar permite facilitar la comparación entre diferentes proyectos y el análisis del impacto ambiental de los mismos. Las principales características se presentan sintéticamente en la siguiente tabla:

1	Alcance de las etapas del ACV	*Cradle to Grave*: ▪ (A1-A5) Producción y construcción ▪ (B1-B7) Etapa de uso ▪ (C1-C4) Final del ciclo de vida
2	Fases clave del proyecto	Fases para revisar las estimaciones del ACV: ▪ Fase de diseño conceptual ▪ Fase de diseño técnico ▪ Fase de construcción ▪ Fase posterior a la finalización
3	Periodo de estudio de referencia	Cálculo con dos periodos de estudio de referencia: ▪ 50 años: Comisión Europea, Taxonomía y Metodología LCBI. Punto de vista de los grupos de interés europeos. ▪ 60 años: mejores prácticas de RICS y Hines. Punto de vista de los grupos de interés anglosajones
4	Área de referencia para KPI de intensidad	▪ Superficie Interna Bruta
5	Producción de energía renovable	▪ Energía renovable producida y consumida *in situ* deducida de la energía de la etapa de uso total
6	Carbono biogénico	▪ Consideración de sumideros de carbono adicionales en caso de elementos de absorción de carbono incluidos en el proyecto ▪ Cálculo separado sobre una base pro memoria, no deducido en el cálculo del desempeño en carbono
7	Factores de emisión para las etapas operacionales	Factores de emisión *Location-based* 1. Enfoque estático: factor de emisión constante para capturar los impactos de las acciones y esfuerzos de la compañía 2. Enfoque dinámico: factores de emisión dinámicos con descarbonización de la red basados en proyecciones de gobiernos u organismos designados
8	Factores de emisión de carbono incorporado (Declaración Ambiental de Producto, DAP)	▪ Fuentes consistentes de DAP (específicas de cada país) ▪ En el caso de no disponer de DAP específicas, utilizar la herramienta OneClick LCA para el cálculo de dichos factores de emisión en función de características predeterminadas
9	Herramientas de cálculo	▪ Herramienta más adecuada: *software* de OneClick LCA
10	Análisis del impacto en la reducción de la huella de carbono	▪ Impacto en la reducción de la huella de carbono a través de la transformación de activos

El alcance de las etapas del ciclo de vida que siguen los ACV de los proyectos del Grupo Colonial se corresponde con el enfoque *cradle-to-grave*, que considera desde la fase de diseño hasta el final del ciclo de vida del edificio.

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 durante el periodo operativo 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

Asimismo, determinar el periodo de estudio de referencia que establece la duración del ciclo de vida de un edificio resulta clave para poder comparar los resultados obtenidos. Existe una cierta disparidad en el periodo de estudio de referencia entre grupos de interés:

- Comisión Europea, Taxonomía y LCBI consideran un ciclo de vida de 50 años, en línea con el punto de vista de los grupos de interés europeos.
- RICS y Hines están enfocados hacia un ciclo de vida de 60 años, consistente con el punto de vista de grupos de interés anglosajones.

El Grupo ha determinado en su estándar el cálculo de los ACV utilizando ambos periodos, con el objetivo de proporcionar indicadores útiles y comparables para todos sus grupos de interés. Para más detalles específicos sobre el estándar del Grupo, consulte la web corporativa.

Por lo tanto, el análisis del ciclo de vida integral mediante un estándar común 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. Por lo tanto, 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 para alcanzar los objetivos de carbono marcados por la compañía.

Muestra del compromiso del Grupo en la reducción de la huella de carbono del portafolio en su sentido más amplio, el Grupo Colonial se compromete a mantenerse en el rango de ratios más bajas de intensidad de emisiones resultantes de los ACV llevados a cabo. Para la elaboración de la política de análisis del ciclo de vida de Colonial, se ha realizado un estudio de las mejores prácticas y estándares más relevantes en el sector (RICS, Hines, LCBI y Level(s) – European Comission).

		RICS sept-23	Hines abr-22	LCB INITIATIVE abr-23	Level(s) Comisión europea ene-21
1	Alcance de las etapas del ACV	*Whole Life Cycle:* Etapas A - D	*Cradle to Grave* (A-C) más común	Tres indicadores: Etapas A - C (D separado)	*Cradle to Grave* Etapas A - C
2	Fases clave del proyecto	✓	✓	No aplica	✓
3	Periodo de estudio de referencia	60 años	60 años	50 años	50 años
4	Área de referencia	Superficie interna bruta (SIB)	Superficie bruta total construida	Área IPMS 3 (similar a la SIB)	Área sobre rasante alquilable (IPMS3)
5	Producción de energía renovable	Incluida para el *reporting* y *benchmarking*	No aplica	✓	No aplica
6	Carbono biogénico	✓	✓	✓	No aplica
7	Factores de emisión para las etapas operacionales	✓	No aplica	✓	No aplica
8	Factores de emisión de carbono incorporado (DAP)	BECD Eco Platform Eco Portal North American PCR Catalog EC3 tool inies	Type III EPDs verified EC3 tool Carbon Leadership Forum One Click LCA NRMCA	DAPs específicos de producto priorizados Importancia de la herramienta utilizada para DAPs no disponibles (One Click LCA)	No aplica
9	Herramientas de cálculo	No aplica	✓	✓	No aplica
10	Análisis del impacto en la reducción de la huella de carbono	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

El estándar del Grupo es consistente con estas cuatro principales referencias del sector y permite analizar los proyectos tanto con los parámetros más habituales del mundo anglosajón (RICS y Hines) como con las mejores prácticas de Europa Occidental (LCBI y Level(s) – European Comission). Por lo tanto, la metodología del Grupo pretende la estandarización de los enfoques presentados, a partir de la consideración de diez características generales.

En este sentido, la creación de este estándar responde a la necesidad de mejorar el conocimiento y la analogía entre los procedimientos de cálculo de carbono incorporado y ciclo de vida. Se trata de una iniciativa pionera en el sector y que supone un avance significativo en este ámbito.

		Peer 1	*Peer 2*	*Peer 3*	*Peer 4*	*Peer 5*	*Peer 6*	*Peer 7*	*Peer 8*	*Peer 9*	*Peer 10*
1	Alcance de las etapas del ACV	✓	A-C (Solo etapas A-B reportadas)	✓	✗	✓	Etapas A- B	Etapas A-D	Etapas A1-A5	No especif.	No especif.
2	Fases clave del proyecto	✗	✗	✗	Guía ACV para la fase de diseño	✗	Desde la etapa inicial de diseño en adelante	✗	✗	✗	✗
3	Periodo de estudio de referencia	60 años	60 años	60 años	50 años	50-60 años (no específico de ACV)	60 años (no específico de ACV)	50 años	✗	✗	✗
4	Área de referencia	SIB	SIB	SIB	SBA para oficinas	✗	SBA (no específico de ACV)	Superficie alquilable	✗	✗	✗
5	Producción de energía renovable	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
6	Carbono biogénico	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
7	Factores de emisión para las etapas operacionales	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
8	Factores de emisión de carbono incorporado (DAP)	Producidos en línea con RICS	✓	Datos proveedor, DEFRA y RICS	✗	✗	DAP específicos (política de compras)	✗	✗	✗	✗
9	Herramientas de cálculo	✗	✓	✗	✗	✗	Metodología ACV interna	✗	✗	✗	✗
10	Análisis del impacto en la reducción de la huella de carbono	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

IV. Optimización y limitación del carbono incorporado

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 la 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...).
- Fomento de la industrialización en los proyectos e implementación de modelos de gestión de alta eficiencia, como la metodología Lean.

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.

V. Casos prácticos de reducción del carbono incorporado

Análisis del ciclo de vida Miguel Ángel, 23

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

En cuanto a sostenibilidad, se ha optado por la recuperación de material, reduciendo así la contaminación, y se han fijado los objetivos de reducir las emisiones de CO_2 del edificio a niveles cercanos a cero. Ello convierte a este proyecto en uno de los primeros edificios de oficinas de consumo de energía casi nulo de Madrid, aspirando a la máxima calificación energética y obteniendo la calificación de BREEAM Nueva Construcción Excelente. Para alcanzarlo, todo el desarrollo se ha amparado en estudios de coste óptimo en el ciclo de vida. Además, el proyecto ha cumplido con las exigencias de la *Guía de Adquisición Responsable de Producto*.

Este año se ha llevado a cabo el cálculo del análisis del ciclo de vida del proyecto siguiendo las indicaciones del nuevo estándar de Análisis del Ciclo de Vida del Grupo, y se ha obtenido como resultado el carbono incorporado correspondiente tanto a 50 años (5.474 tCO_2) como a 60 años (5.495 tCO_2). En términos de intensidad por superficie interna bruta, las cifras se sitúan en 599 $kgCO_2/m^2$ y 601 $kgCO_2/m^2$ respectivamente.

Cabe destacar de este proyecto que, gracias a su diseño de edificio de consumo de energía casi nulo, la reducción de su huella de carbono resulta significativa:

Miguel Ángel, 23



- **Emisiones operacionales**: si comparamos la intensidad de emisiones operacionales que habría tenido el edificio si no se hubiera llevado a cabo el proyecto, esta cifra se ve reducida en torno a un 60% gracias a las medidas implementadas.

- **Emisiones durante toda la vida útil**: la huella de carbono del análisis del ciclo de vida completo, aun teniendo en cuenta el carbono incorporado que conlleva el desarrollo de cualquier proyecto, se reduce en un 41% en los ACV de 60 años y un 36% en los ACV de 50 años.

Esta reducción es gracias a la excelencia en los procesos de transformación de activos, incorporando factores como la madera y diferentes fuentes de energía renovables. Entre ellas encontramos una extensa instalación fotovoltaica y energía solar térmica en cubierta, lo que permitirá satisfacer un alto porcentaje del consumo energético del edificio con fuentes renovables, reduciendo así en gran medida la huella de carbono del edificio y haciendo del activo un producto sostenible y eficiente energéticamente.

Análisis del ciclo de vida Biome

SFL adquirió el edificio en 2017 con la ambición de transformarlo en un edificio icónico, sin equivalente en París, realizando un análisis de la 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. Destacan el gran aprovechamiento de materiales, evitando cerca de 2.500 tCO_2e, junto con una reestructuración excepcional del edificio y una importante revegetación.

Biome



Biome se entregó 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 Biodivercity Excellent, resaltando el importante esfuerzo de revegetación realizado.

Análisis del ciclo de vida Velázquez

Edificio de oficinas *prime* ubicado en una destacada esquina en el corazón del exclusivo barrio de Salamanca, en el CBD de Madrid. Resaltan sus plantas de más de 2.000 m^2, 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.

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.

Velázquez, 86





En la fase de diseño se tuvo en cuenta el análisis del 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, identificando las mejores alternativas con el objetivo de conseguir un edificio de consumo de energía casi nulo con la máxima calificación energética. El activo ha obtenido la calificación Platinum del sello LEED y la calificación Excelente de BREEAM en uso. El proyecto y su diseño han cumplido, en cuanto a carbono, las exigencias de la *Guía de Adquisición Responsable de Producto* que sigue Colonial.

Siguiendo con la metodología establecida por el nuevo estándar de Análisis del Ciclo de Vida del Grupo, se han calculado los ACV correspondientes a una vida útil de 50 y 60 años. Como resultado, se ha obtenido un carbono incorporado de 11.486 tCO_2 (650 $kgCO_2/m^2$) si consideramos una vida útil de 50 años, y de 12.053 tCO_2 (683 $kgCO_2/m^2$) en 60 años. Además, el edificio dispone de una extensa instalación fotovoltaica, lo que permite reducir la huella de carbono operacional del edificio.

Si contrastamos el cálculo del ACV del edificio sin considerar la transformación y las mejoras que ha implementado Colonial con el proyecto llevado a cabo, los resultados obtenidos muestran una clara mitigación de la huella de carbono:

- **Emisiones operacionales**: se consigue una reducción de las emisiones operacionales en torno al 56% respecto a las que habría emitido el edificio si no se hubiera llevado a cabo el proyecto.

- **Emisiones durante toda la vida útil**: la huella de carbono del análisis del ciclo de vida, considerando el carbono incorporado generado por el propio desarrollo, se reduce en un 37% en los ACV de 60 años y en un 33% en los ACV de 50 años.

Principales resultados del análisis del ciclo de vida

La tabla a continuación muestra las ratios de carbono incorporado de los proyectos finalizados recientemente:

Resultados obtenidos en el análisis del ciclo de vida

			Embodied Carbon ($TnCO_2e$)		*Embodied Carbon* ($kgCO_2e/m^2$)		Intensidad operativa edificio finalizado ($kgCO_2e/m^2$/año)
Activo	Ciudad	m^2 LCA	50 años	60 años	50 años	60 años	
Miguel Ángel, 23	Madrid	9.140	5.474	5.495	599	601	7
Velázquez, 88	Madrid	17.660	11.486	12.053	650	683	7

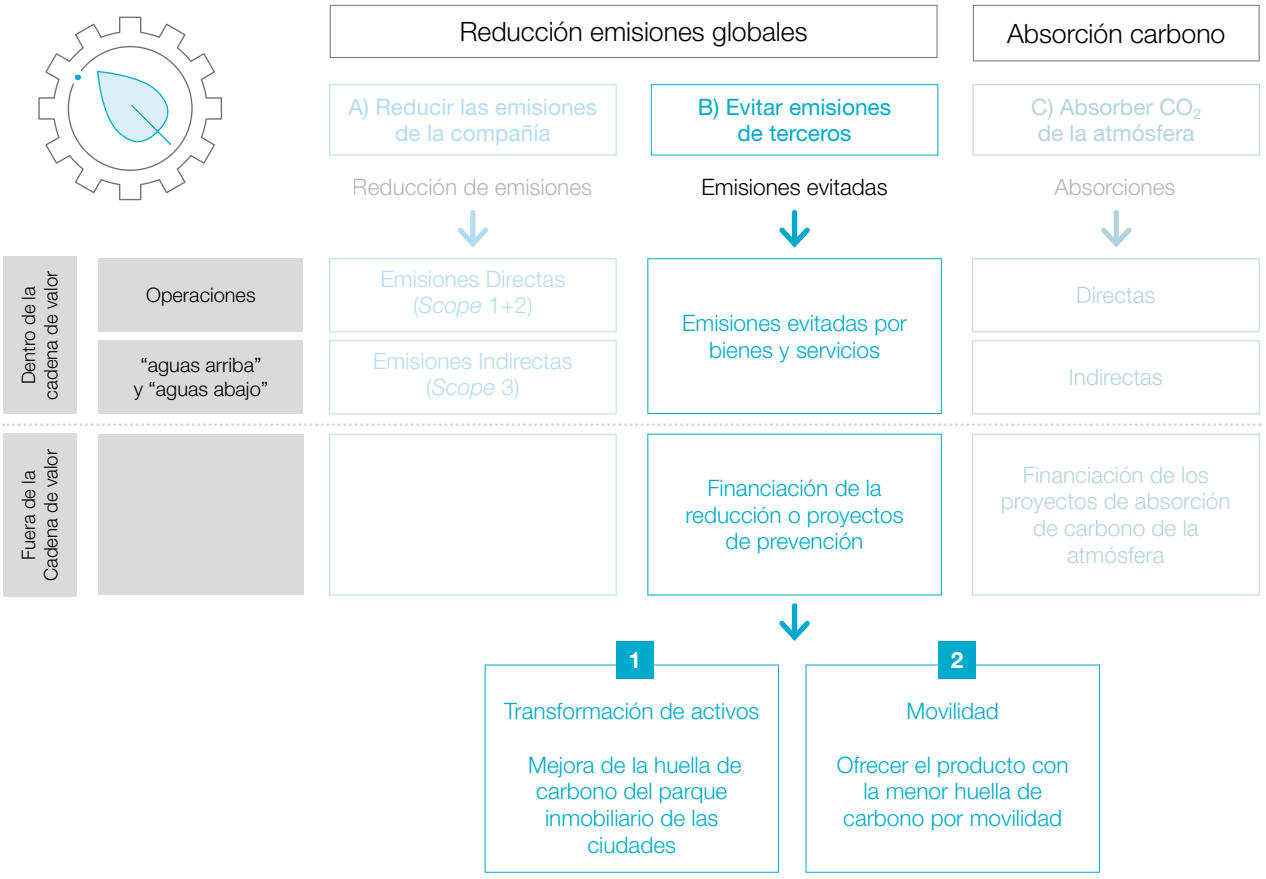
5.4.3 Pilar B: Plan para evitar emisiones de carbono – *Avoidance*

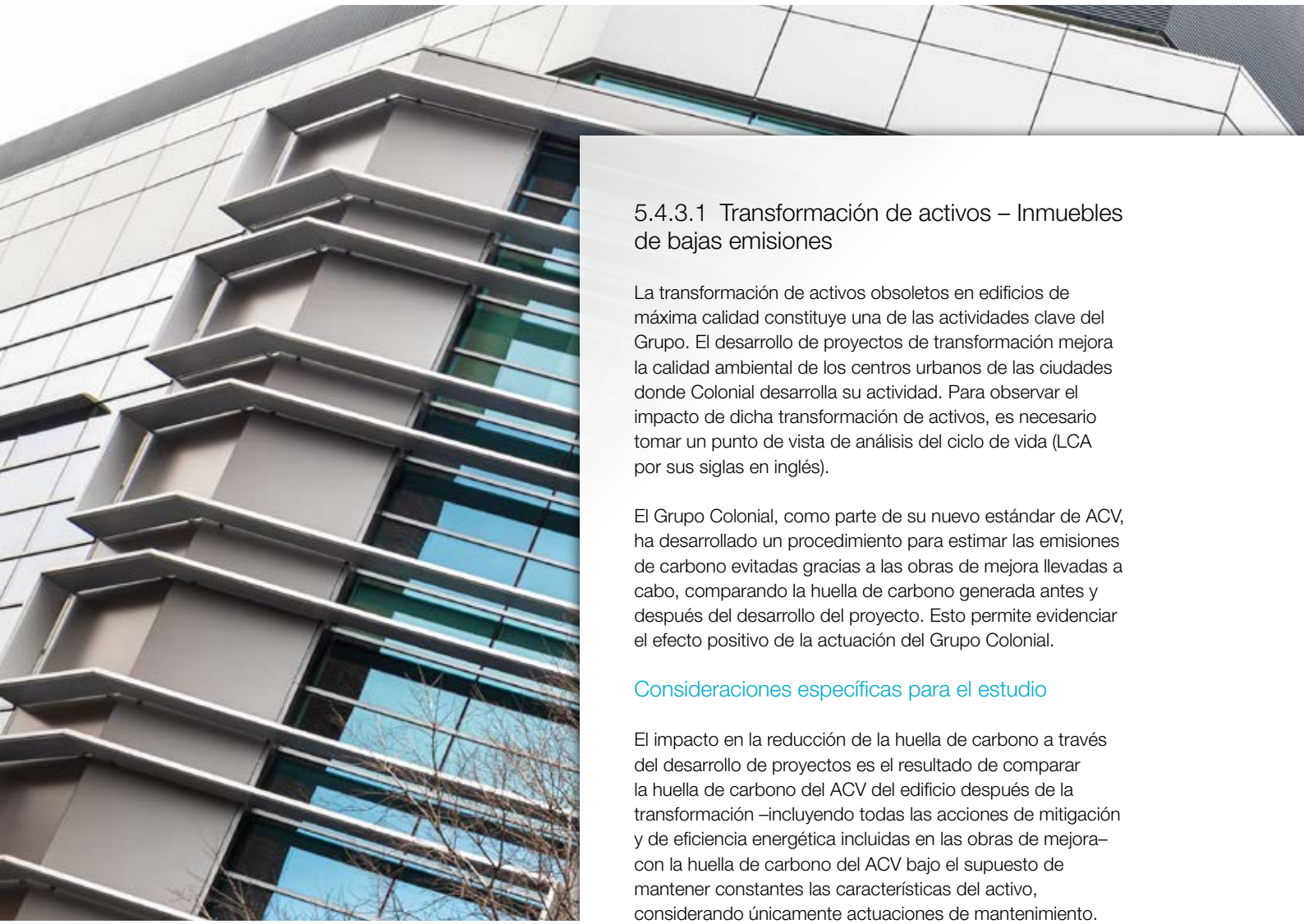
El segundo pilar de la estrategia climática del Grupo Colonial pasa por ofrecer soluciones a las ciudades y los mercados donde opera para evitar emisiones de terceros.

La actividad del Grupo Colonial ofrece dos vías para evitar emisiones de terceros. En primer lugar, a través de la transformación de activos, mejorando el *stock* de los inmuebles de la ciudad y creando productos de bajas emisiones. En segundo lugar, la localización de los activos de Colonial en el centro de la ciudad ofrece la menor huella de carbono de movilidad debido a un *mix* óptimo de conectividad.

En la medida que los clientes interesados eligen nuestro producto y descartan productos ineficientes, Colonial contribuye a evitar emisiones de terceros.

El Grupo Colonial, con el desarrollo de su actividad, hace posible unas renovaciones de activos que permiten mejorar la eficiencia energética de los parques inmobiliarios de las ciudades donde opera y que, además, constituyen destinos bajos en carbono en términos de movilidad sostenible.





5.4.3.1 Transformación de activos – Inmuebles de bajas emisiones

La transformación de activos obsoletos en edificios de máxima calidad constituye una de las actividades clave del Grupo. El desarrollo de proyectos de transformación mejora la calidad ambiental de los centros urbanos de las ciudades donde Colonial desarrolla su actividad. Para observar el impacto de dicha transformación de activos, es necesario tomar un punto de vista de análisis del ciclo de vida (LCA por sus siglas en inglés).

El Grupo Colonial, como parte de su nuevo estándar de ACV, ha desarrollado un procedimiento para estimar las emisiones de carbono evitadas gracias a las obras de mejora llevadas a cabo, comparando la huella de carbono generada antes y después del desarrollo del proyecto. Esto permite evidenciar el efecto positivo de la actuación del Grupo Colonial.

Consideraciones específicas para el estudio

El impacto en la reducción de la huella de carbono a través del desarrollo de proyectos es el resultado de comparar la huella de carbono del ACV del edificio después de la transformación –incluyendo todas las acciones de mitigación y de eficiencia energética incluidas en las obras de mejora– con la huella de carbono del ACV bajo el supuesto de mantener constantes las características del activo, considerando únicamente actuaciones de mantenimiento.

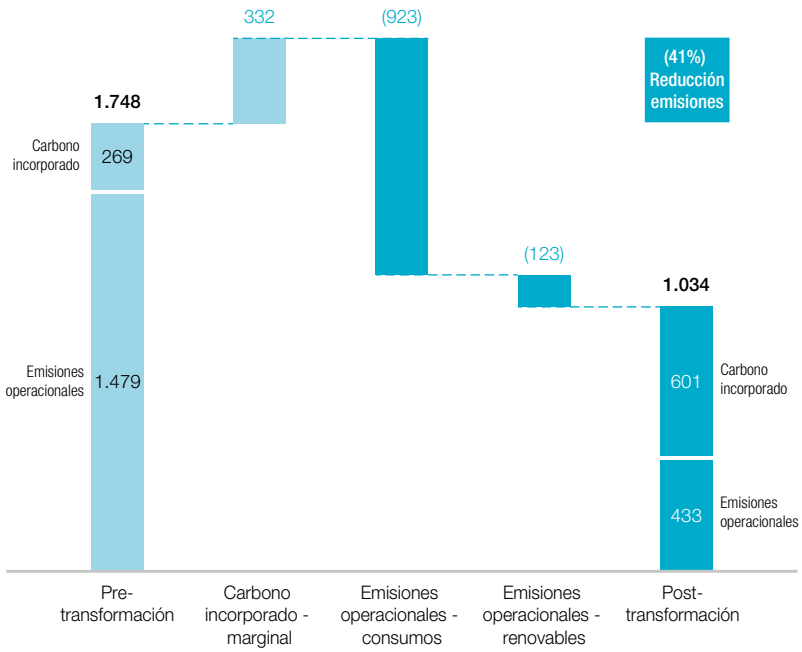
Impacto en la reducción de la huella de carbono a través de la transformación de activos	=	**ACV** Huella de carbono después de la transformación	–	**ACV** Huella de carbono antes de la transformación

Este análisis permite cuantificar en qué medida el desarrollo del proyecto ha reducido las emisiones que generaría el activo si el Grupo no hubiera tomado la iniciativa de transformarlo. Cabe mencionar que el desarrollo de proyectos de transformación conlleva inherentemente un aumento de las emisiones de carbono incorporado por la propia fase de obra, siendo estas un coste de oportunidad para la consecución de futuras mejoras. A pesar de ello, 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. Para considerar de forma correcta el impacto del proyecto, las emisiones deben ser evaluadas teniendo en cuenta el ciclo de vida completo, ya que este incremento se ve compensado por la mejora del activo durante su fase de uso.

A continuación, se detalla el impacto de las principales transformaciones siguiendo la metodología explicada.

Análisis impacto marginal (60 años)

$KgCO_2e/m^2$



Nota: calculado con un factor de emisión constante a lo largo de todo el ciclo de vida.
La superficie utilizada para los KPI de intensidad es la Superficie Interior Bruta (metodología LCA): 1.940 m².

Miguel Ángel, 23

En el caso de Miguel Ángel, 23, gracias al excelente proceso de transformación del activo, se ha conseguido reducir en un 41% las emisiones de dióxido de carbono a lo largo de toda su vida útil (periodo de referencia de 60 años) en comparación con el activo antes del proceso de transformación, pasando de una intensidad de 1.748 $kgCO_2e/m^2$ a 1.034 $kgCO_2e/m^2$. El incremento de carbono incorporado derivado del proyecto se contrarresta por la importante disminución de las emisiones operacionales debido a una mayor eficiencia energética, gracias a la reducción del consumo y a la instalación de fuentes de energía renovables en el propio edificio. Esta reducción se traduce en 109 tCO_2e evitadas cada año, lo que equivale a un total de más de 6.000 tCO_2e en toda la vida útil del activo.

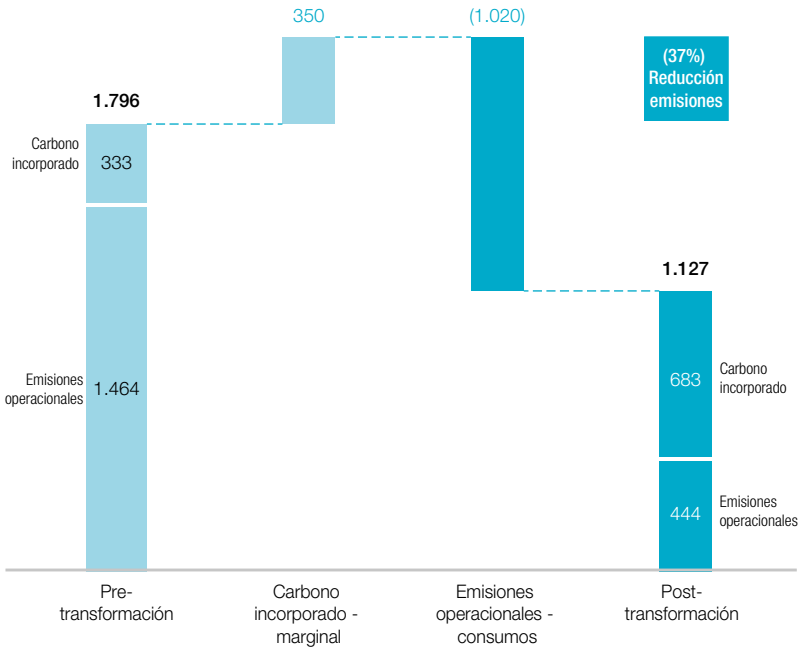
Velázquez, 86

El proyecto de transformación de Velázquez, 86 ha permitido reducir en gran medida las emisiones generadas a lo largo de todo el ciclo de vida del activo (periodo de referencia de 60 años). Partiendo de una intensidad de emisiones de 1.796 $kgCO_2e/m^2$, se ha conseguido una reducción del 37%, hasta alcanzar una intensidad de 1.127 $kgCO_2e/m^2$. En términos absolutos, se han conseguido evitar 197 tCO_2e anuales, lo que supone un total de 11.000 tCO_2e evitadas a lo largo de toda la vida útil del activo.

Por lo tanto, tal y como evidencian los ejemplos anteriores, esta excelencia en el desarrollo de proyectos que posibilita el análisis LCA incrementa la eficiencia del conjunto de los activos del Grupo, a la vez que mejora la calidad de los parques inmobiliarios de las ciudades. De este modo se consigue una notable reducción de la huella de carbono generada, considerando toda la fase operativa que tendrá el activo.

Análisis impacto marginal (60 años)

$KgCO_2e/m^2$



Nota: calculado con un factor de emisión constante a lo largo de todo el ciclo de vida.
La superficie utilizada para los KPI de intensidad es la Superficie Interior Bruta (metodología LCA): 17.660 m².

5.4.3.2 Movilidad – Destinos de bajas emisiones

La movilidad de los usuarios de sus hogares a sus puestos de trabajo supone una importante fuente de emisiones de carbono de un activo, pudiendo llegar hasta niveles del 60% del total de las emisiones según el Observatoire de l'Immobilier Durable. En este contexto, las empresas inmobiliarias tienen un importante rol para llevar a cabo palancas de acción que fomenten la descarbonización de la movilidad de los ocupantes, tales como:

- Posicionamiento estratégico: ubicaciones céntricas, con proximidad a diferentes alternativas de transporte público.
- Establecer instalaciones que promuevan la movilidad activa, así como estaciones de carga para vehículos eléctricos.

Posicionamiento estratégico y emisiones de carbono

Uno de los pilares fundamentales de la estrategia del Grupo Colonial es ofrecer oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, por lo que todos los activos de la compañía están en las mejores zonas de las ciudades donde opera. Este hecho característico de nuestro portafolio permite a empleados y clientes disponer de los servicios propios de las zonas céntricas de las ciudades y, además, optimizar el desplazamiento a las oficinas y reducir la huella de carbono y bienestar del usuario.

El Grupo Colonial tiene un 99% de su portafolio situado en centros de ciudad y un 78% en áreas de centros de negocio (CBD). 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 Montparnasse y Gare du Nord. Este posicionamiento permite optimizar el tiempo de transporte –*commute time*– a todos los usuarios de los activos de Colonial.

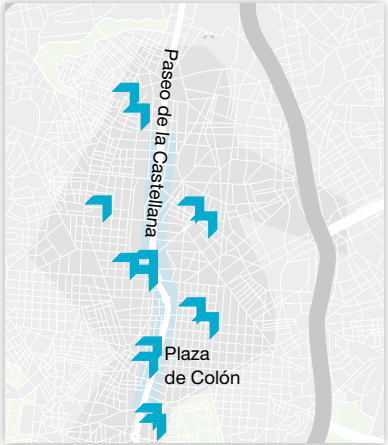
Esta excelente accesibilidad característica de las zonas CBD permite reducir las emisiones relacionadas con el desplazamiento a los puestos de trabajo debido principalmente a dos factores: en primer lugar, afecta en gran medida a la decisión de los usuarios al elegir su medio de transporte, reduciendo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

Con el objetivo de ilustrar dicho impacto, se ha llevado a cabo un caso de estudio concreto para dos activos de Barcelona, uno situado en una ubicación *prime* CBD y otro situado en una zona secundaria. Comparando ambos casos, se puede observar una clara diferencia en la tipología de las emisiones de carbono según el medio de transporte utilizado, con un porcentaje mucho más elevado del transporte privado en ubicaciones secundarias. Dado que el transporte privado supone la alternativa de movilidad con mayor cantidad de dióxido carbono asociada, esto se ve reflejado directamente en la huella de carbono por motivos de *commuting* generada por el total de ocupantes. En concreto, en una ubicación céntrica, la huella de carbono anual por usuario disminuye en un 33% aproximadamente.

París



Madrid

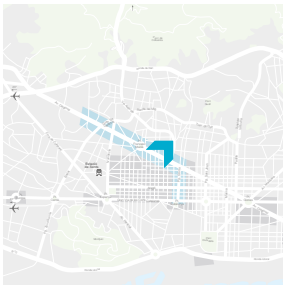


Barcelona

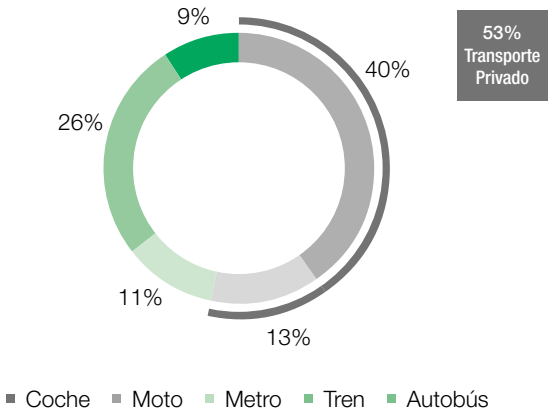


Prime CBD



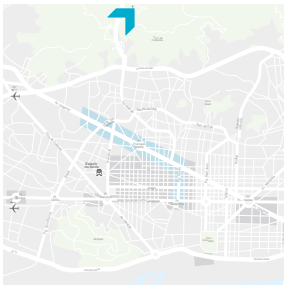


Emisiones de carbono por medios de transporte

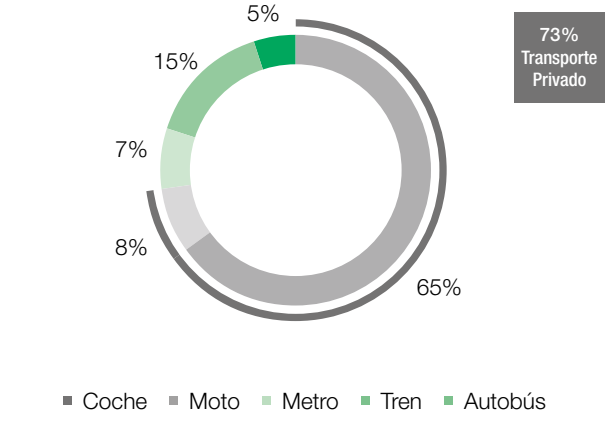


Secundario



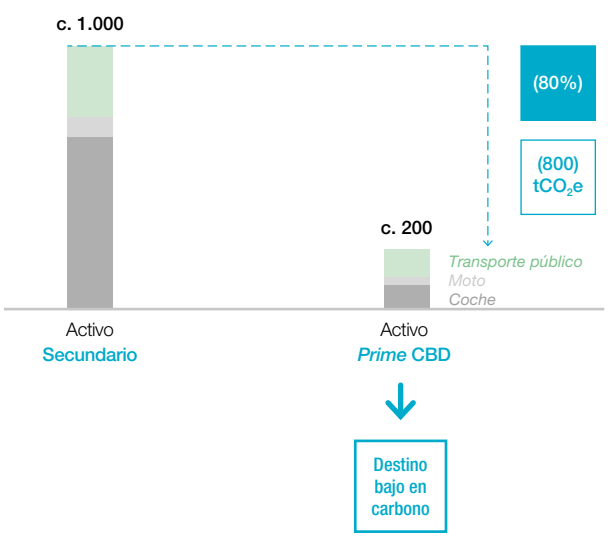


Emisiones de carbono por medios de transporte



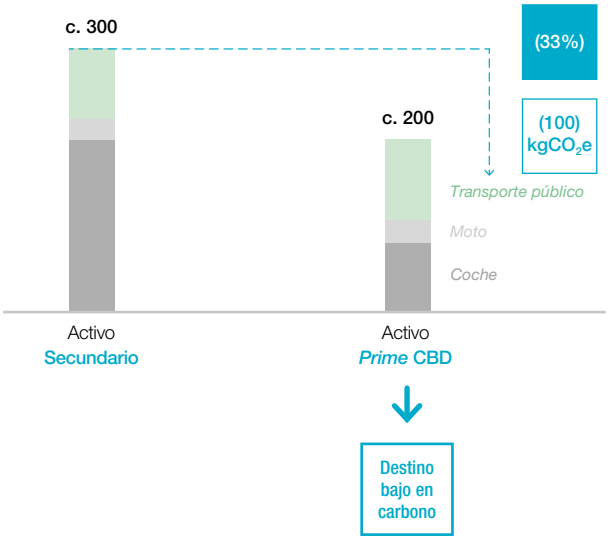
Emisiones absolutas totales

tCO_2e / año



Intensidad de emisiones

$kgCO_2e$ / usuario / año



Nota: Estudio basado en el número de plazas de aparcamiento de cada activo, cruzado con datos estadísticos del informe *Institut d'Estudis Regionals i Metropolitans de Barcelona (2021). La mobilitat per motiu de feina a la província de Barcelona*. Número de usuarios teórico estimado a partir de coeficiente de ocupación máximo del edificio.



Por lo tanto, la estrategia de posicionamiento *prime* que sigue el Grupo facilita el acceso a alternativas de movilidad sostenible, ofreciendo a nuestros clientes destinos bajos en carbono que se traducen en una oportunidad para la descarbonización de sus negocios.

Promoción de la movilidad sostenible

Fruto del incremento de la concienciación sobre el impacto ambiental de los desplazamientos, las formas de movilidad urbana han ido evolucionando a lo largo de los años. El Grupo Colonial presta especial atención a las nuevas formas de movilidad urbana, escuchando las necesidades de sus clientes.

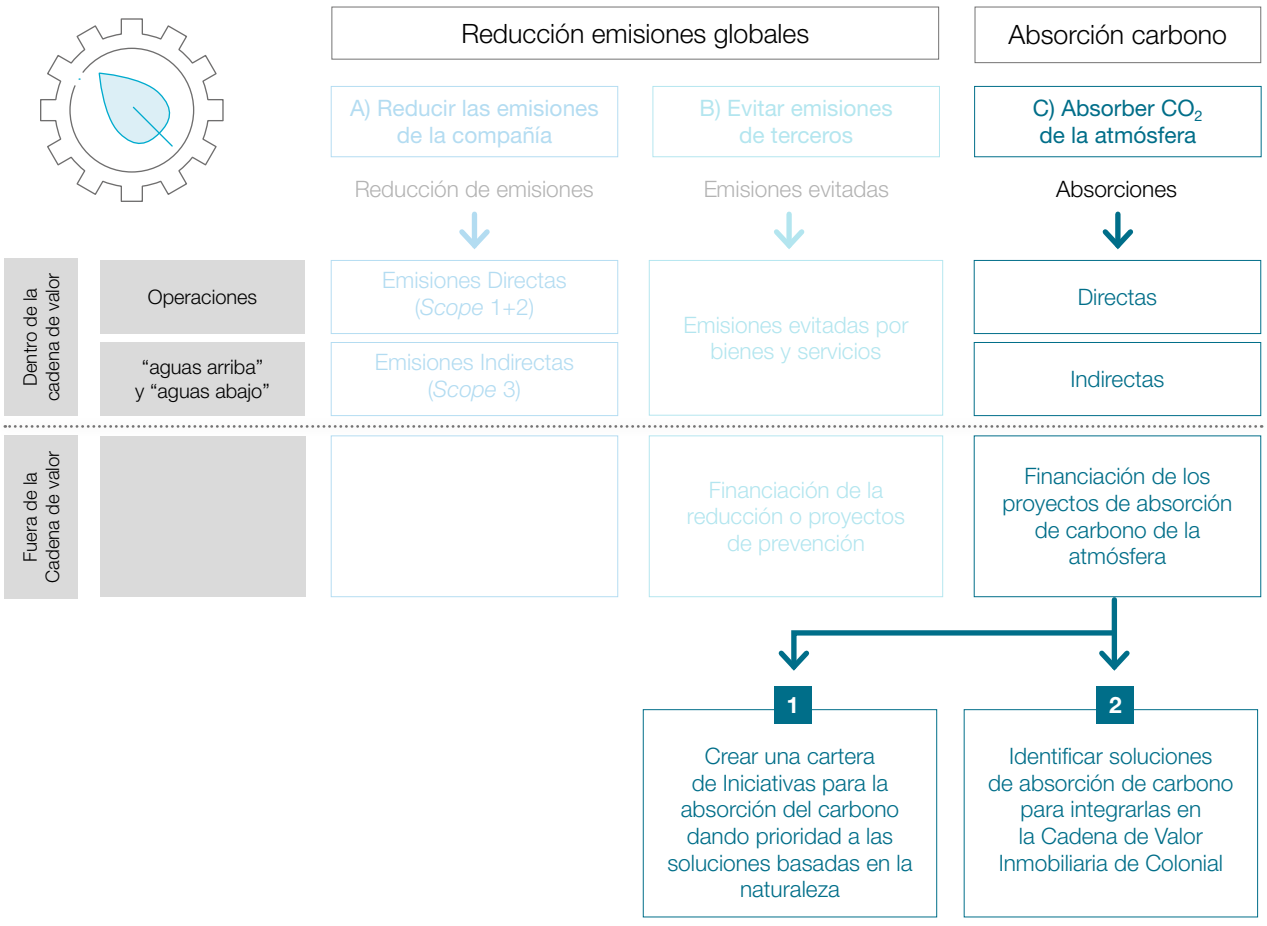
En concreto, en el portafolio de París se han implementado medidas para aumentar el número de plazas de aparcamiento para bicicletas. El activo Biome dispone de una capacidad para albergar hasta 270 bicicletas y en el activo Washington Plaza se ha iniciado un programa de trabajo para la oferta de centenares de plazas de aparcamiento de bicicletas y todo el equipamiento para fomentar la movilidad activa. Asimismo, se pretende implementar este tipo de iniciativas en otros activos hasta ofrecer más de 1.500 plazas.

Adicionalmente, la instalación de estaciones de carga para vehículos eléctricos supone otra iniciativa relevante para fomentar una movilidad con bajo impacto en carbono. En París, once activos ya están equipados con infraestructuras de carga para vehículos eléctricos y en España 43 activos cuentan con este equipamiento.

5.4.4 Pilar C: Plan de absorción de carbono – *Removal*

El tercer pilar esencial de la estrategia climática del Grupo Colonial es la absorción de carbono.

Dicha absorción se realiza con el desarrollo de sumideros, es decir, elementos naturales o procesos que absorban y almacenen carbono, ayudando así a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.



Existe una necesidad imperativa de que la industria inmobiliaria descarbonice, por lo que apoyar las ideas más innovadoras de la tecnología climática es un movimiento natural para una empresa inmobiliaria que desea liderar el sector en los años venideros.

Además de los continuos esfuerzos de la compañía por reducir sus emisiones y mitigar los efectos que produce su actividad sobre el medioambiente, es importante destacar la necesidad de llevar a cabo un plan de acción integral que permita absorber aquellas emisiones residuales e inherentes a la actividad inmobiliaria, para poder llegar a un objetivo de neutralidad en carbono.



I. Estrategia de absorción de carbono – Principios para crear una cartera de iniciativas

Colonial está diseñando una estrategia para crear una cartera de iniciativas de absorción de carbono robusta y de calidad –destinada a aquellas emisiones que no pueden ser evitadas– evaluando simultáneamente tres dimensiones:

1. Valoración de la calidad de las soluciones de absorción existentes

   Para la distinción de las iniciativas de mayor calidad, se deberán cumplir una serie de requisitos esenciales. Por ejemplo, la absorción de carbono deberá estar garantizada en el largo plazo, sin provocar ningún impacto negativo sobre la biodiversidad y las comunidades locales, ni desplazar fugas de emisiones de carbono fuera de los límites del proyecto. Además, es necesario que la solución presente un método riguroso para el cálculo de las emisiones almacenadas.

2. Evaluación del proveedor o socio de la iniciativa

   El proveedor de la iniciativa debe proporcionar transparencia tanto en los métodos como en los resultados del proyecto, así como cumplir con los objetivos estratégicos y de calendario del proyecto, con una correcta gestión de los impactos no climáticos que pudiera generar el desarrollo de la iniciativa.

3. Consideraciones específicas para el diseño de la cartera

   Se llevará a cabo un análisis exhaustivo del precio/coste de las soluciones, su grado de alineación con el Plan de Descarbonización existente del Grupo, la exposición que supone para la empresa y los posibles beneficios colaterales que se pudieran derivar.

II. Proyectos de absorción de carbono como parte de la cadena de valor

Poplac

El Grupo Colonial ha aprobado su incorporación a la sociedad Industria Circular TNP SL, –empresa liderada por Juan Molins– con el objetivo de desarrollar un nuevo material de construcción aislante que permite reducir la huella de carbono en obra.

La compañía operará bajo la marca Poplac, que será el primer producto que fabricará Industria Circular TNP SL, empresa que nace con la vocación de innovar en productos y soluciones sostenibles para el sector de la construcción a través de proyectos de economía circular.

Poplac es un material fabricado a partir de materia orgánica de origen natural, proveniente principalmente del residuo de plantas marinas como la posidonia y el sargazo. Este material cuenta con propiedades ignífugas, hidrófugas y aislantes, tanto térmicas como acústicas.

Entre sus múltiples aplicaciones figuran la construcción de tabiques y fachadas interiores, la fabricación de elementos de construcción industrializada como módulos, paneles sándwich o baños prefabricados.



III. Proyectos de absorción de carbono fuera de la cadena de valor

Nactiva

El Grupo Colonial es consciente de la necesidad de revertir las externalidades negativas que producen la mayoría de las actividades económicas, por lo que muestra un elevado interés en la posibilidad de convertirse en un agente activo de cambio mediante la inversión en proyectos estratégicos de impacto positivo en el medio ambiente. Por ese motivo, el Grupo Colonial ha contactado con Nactiva para trabajar en la consecución de dicho objetivo, ayudando así a mitigar el cambio climático absorbiendo el dióxido de carbono de la atmósfera.

Nactiva es una plataforma colectiva para la protección y regeneración del capital natural en el Mediterráneo. Dicha plataforma diseña, acelera y consigue financiación privada, pública y filantrópica para proyectos y empresas con el objetivo de generar impacto ecológico, social y económico en el territorio, conectando a los actores clave para favorecer el desarrollo de proyectos empresariales con un objetivo de impacto transversal con escala y generación de valor.

Como plataforma colectiva, integra a todo tipo de actores privados, técnicos, académicos e institucionales para fomentar la cooperación con el fin de acelerar y maximizar el impacto, promover la escalabilidad y replicabilidad de las soluciones, disminuir los riesgos y compartir inversiones.

Nactiva es un instrumento innovador capaz de catalizar el desarrollo del mercado del capital natural por la protección y regeneración del Mediterráneo. Y lo hace con una estrategia de impacto a largo plazo actuando sobre los principales sectores de actividad y con la visión de transformar nuestra economía en un modelo regenerativo.

Nactiva trabaja con varios programas:

Programa Bosque	**Programa Agua**	**Programa Tierra**	**Programa Litoral**
Proyectos de protección, conservación, gestión forestal y regeneración de los Bosques Mediterráneos.	Proyectos que buscan la regeneración de las cuencas hídricas, ríos y acuíferos, así como la recuperación de agua fresca renovable.	Proyectos de recuperación y uso regenerativo de los suelos agrícolas y de todos los subproductos de la cadena de valor alimentaria.	Proyectos de regeneración de la biodiversidad marina (flora y fauna) así como iniciativas de protección y conservación de los litorales.



5.4.5 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 el 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.

I. 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 **medir la eficiencia energética de las propiedades**, así como 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.

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. Con estas herramientas, junto con la gestión y control interno y externo por parte de los diferentes equipos de trabajo involucrados, se garantiza detectar ineficiencias generadas por desviaciones de funcionamiento de las instalaciones, o patrones de conducta optimizables por parte de los operarios de mantenimiento de los edificios y de los usuarios.

En la actualidad, dentro del EMS se monitorizan 3.098 medidores eléctricos, que, junto con el control de otras fuentes de energía, del agua y de los sensores ambientales detallados más abajo, recogen un total de 8.023 variables que permiten velar por la supervisión de la sostenibilidad y del bienestar de los clientes.

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.

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 del 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.

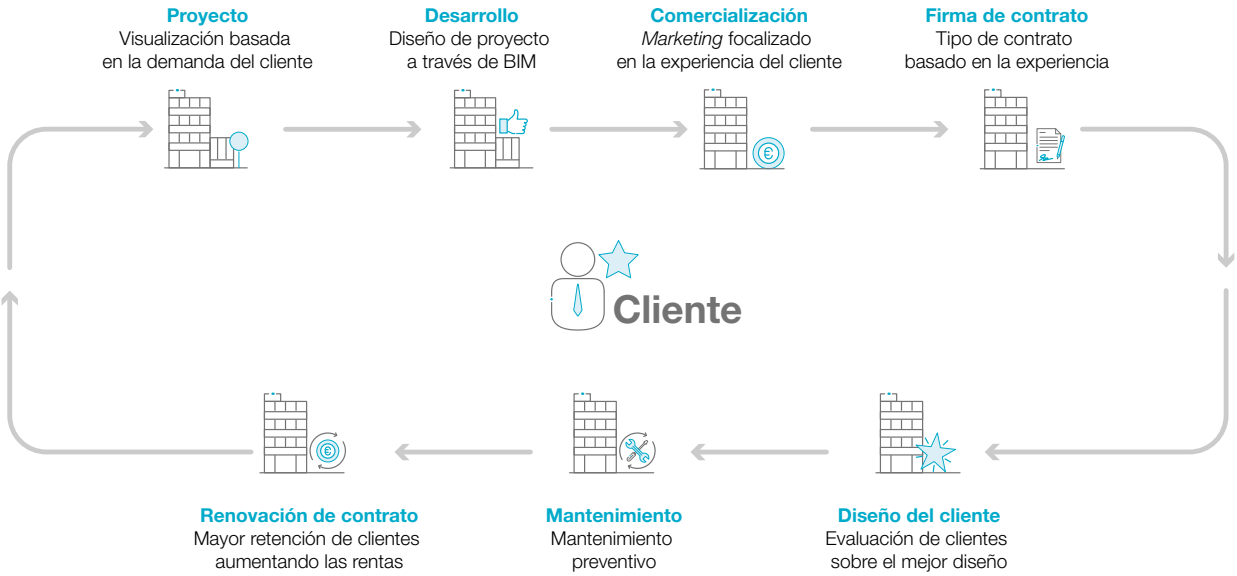
Para poner un ejemplo, con sensores ambientales distribuidos por varias zonas de los espacios de trabajo de una planta, se pueden monitorizar y analizar mediante algoritmos diferentes variables de confort (temperatura, humedad relativa y concentración de CO_2) y ajustar de forma automática y con precisión 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.


Proyecto
Visualización basada en la demanda del cliente
Desarrollo
Diseño de proyecto a través de BIM
Comercialización
Marketing focalizado en la experiencia del cliente
Firma de contrato
Tipo de contrato basado en la experiencia
Cliente
Diseño del cliente
Evaluación de clientes sobre el mejor diseño
Mantenimiento
Mantenimiento preventivo
Renovación de contrato
Mayor retención de clientes aumentando las rentas


PropNet
by Colonial
CASTELLANA 52
23°C

II. 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 CO_2. 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 instalaron en siete edificios en 2022, elevándose hasta un total de veintinueve activos en 2023, por lo que ha supuesto un avance muy significativo en el nivel de implementación dentro del portafolio.

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 llevó a cabo la actualización del sistema de monitorización de consumos energéticos, lo que permitió 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 cuatro edificios de la cartera en España (Discovery, Tucumán, Ciudad de Granada y Diagonal, 409) se ha levantado un modelo de simulación energético y ambiental (temperatura, humedad relativa y CO_2) 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 del 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.

A la vista de los buenos resultados, se continuará apostando por la renovación progresiva en los próximos años de los motores eléctricos convencionales.

6. Industrialización en la 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.

7. Certificación del sistema:

Durante el año 2023 se encargó al organismo certificador Bureau Veritas la auditoría externa del ecosistema PropTech, con el objeto de seguir reforzando la calidad del dato y la excelencia en la calidad del servicio a los clientes. Este sello cubre las tres partes más significativas del proyecto PropTech:

- Building Management System (BMS) – Metasys.
- Energy Management System (EMS) – MED 2.0
- Servicios de seguridad.

La certificación es completa para todos los inmuebles que conforman el proyecto, y será un sistema de calidad que se mantendrá de forma anual.

III. 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 llevó 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.



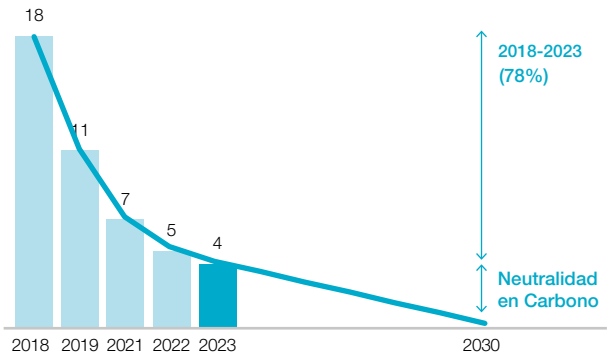
5.4.6 Trayectoria emisiones operacionales

I. Plan de Descarbonización del Grupo

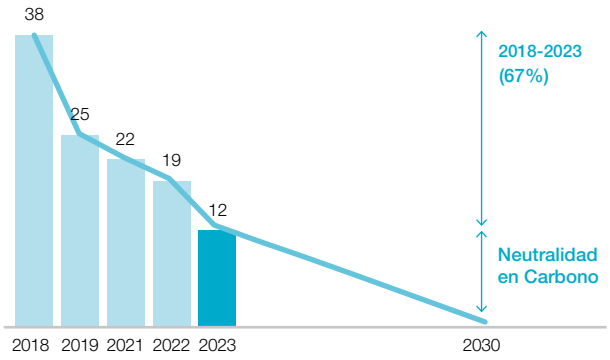
El Plan de Descarbonización aprobado establece el compromiso del Grupo Colonial para que en el año 2030 todo su portafolio de oficinas sea neutro en emisiones de carbono y, por ende, poder contribuir a la consecución de los objetivos establecidos en el Acuerdo de París, celebrado en diciembre de 2015, 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 4 $kgCO_2e/m^2$, una de las ratios más bajas del sector (equivalente a una reducción del 78% desde el nuevo año base 2018).

Intensidad Alcances 1 y 2 ($kgCO_2e/m^2$)



Intensidad Alcances 1, 2 y 3 ($kgCO_2e/m^2$)





II. 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 CO_2e entre 2018 y 2030, tal y como establece el enfoque para pymes desarrollado por SBTi.



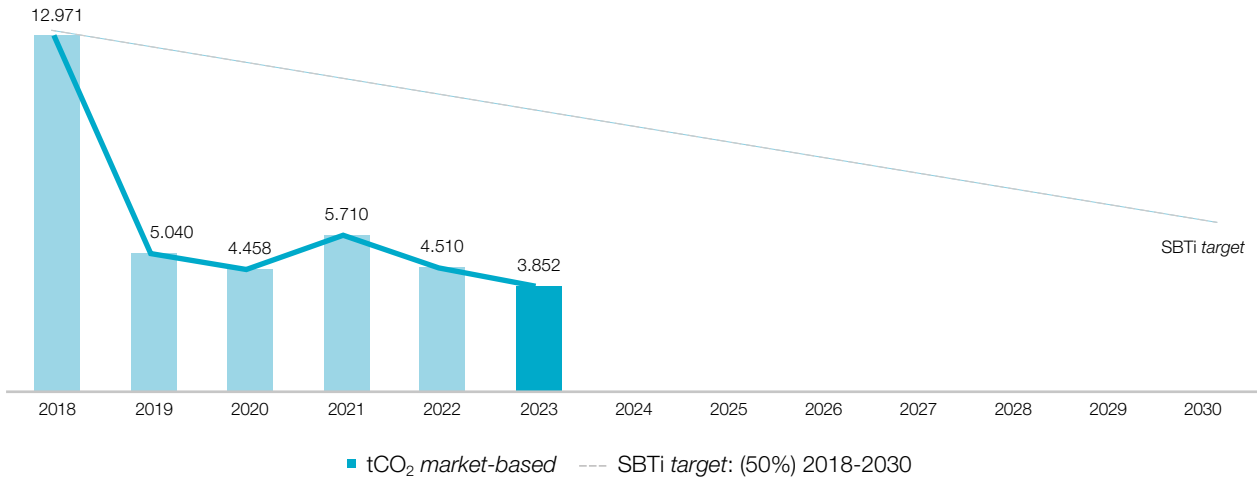
Esto implica que los objetivos del Grupo Colonial se basan en las directrices consideradas necesarias por la ciencia climática más reciente para cumplir los objetivos del Acuerdo de París, lo que proporciona un claro camino para mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero de forma significativa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

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 CO_2e alcances 1 y 2 (*market-based*)

tCO_2e *Market-Based*



III. Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

La iniciativa Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ha sido desarrollada por diferentes universidades junto con GRESB, 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 ºC 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 un desfase 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 2023, el Grupo Colonial, junto con la colaboración de expertos independientes para ambos países, ha llevado a cabo un análisis exhaustivo de la resiliencia de sus activos mediante la aplicación de la herramienta a su portafolio, reforzando así la estrategia de descarbonización del Grupo y facilitando el alcance del objetivo de neutralidad en carbono en el año 2030. En concreto, se han analizado los activos estratégicos de la cartera en explotación del Grupo, excluyendo los activos en desarrollo o sujetos a obras de mejora, dado que la herramienta está diseñada para abordar las emisiones generadas durante la fase operativa de los edificios. Cabe mencionar que el estudio abarca únicamente las emisiones operacionales de la cartera, sin considerar las emisiones de carbono incorporado.

La integración 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.

En particular, se han analizado 50 activos en el portafolio de España y 16 activos en el portafolio de París. Siguiendo las indicaciones metodológicas más recientes de CRREM, se han considerado los consumos energéticos del año 2022 como punto de partida para el análisis. En aquellos edificios en los que no se contaba con consumos reales, ya sea porque eran acabados de entregar después de procesos de mejora o adquiridos recientemente, se han estimado los datos de consumos considerando una plena ocupación. Con el fin de obtener resultados más representativos, el proceso de estudio se ha llevado a cabo en dos fases:

1. Estado actual del portafolio sin considerar actuaciones de mejora.

2. Evolución del portafolio incorporando en el análisis las actuaciones de mejora consideradas en el Plan de Descarbonización del Grupo. Estos ahorros se han introducido en la herramienta para identificar su capacidad de mejorar la resiliencia de cada activo.



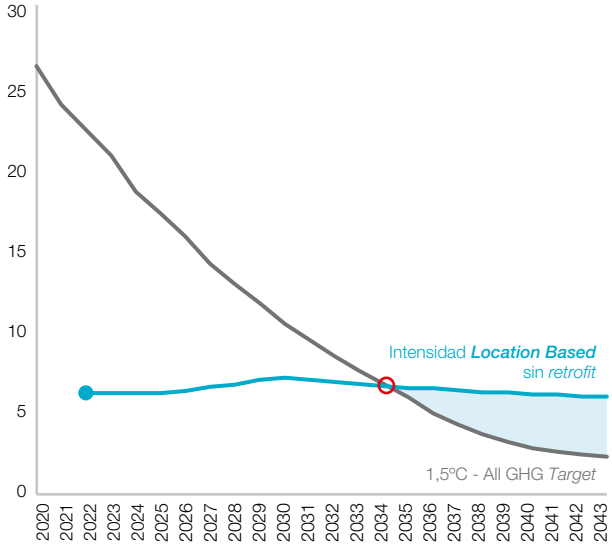
Los activos analizados presentan un óptimo nivel de cumplimiento de las exigencias recogidas en la trayectoria establecida por CRREM. Teniendo en cuenta un horizonte temporal de medio plazo y considerando las mejoras de nuestro *Business Plan* de sostenibilidad, tan solo el 14% del valor de los activos tendrá que ser revisado a partir del año 2030.

En adición al estudio global de la cartera, se exponen tres ejemplos gráficos concretos del análisis llevado a cabo activo por activo, en el cual se comparan tanto las emisiones *location-based* como las emisiones *market-based* después de aplicar las actuaciones de mejora del Plan de Descarbonización.

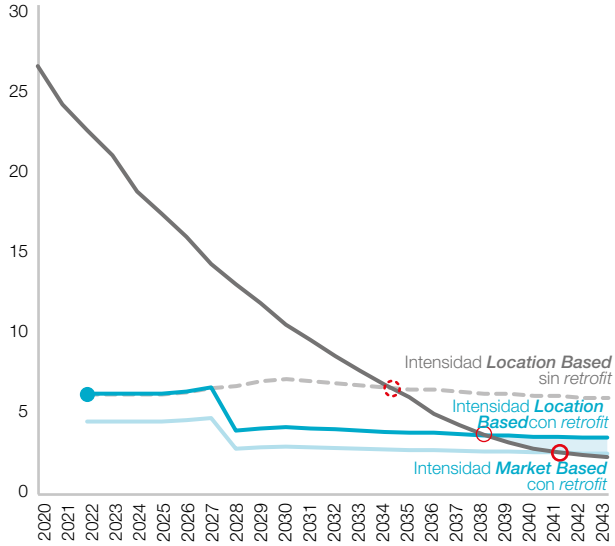
Caso de estudio Barcelona – Proyección intensidad GEI ($kgCO_2e/m^2/año$)



Diagonal 682, Barcelona – Situación actual



Diagonal 682, Barcelona – Pro-Forma *post* plan de descarbonización

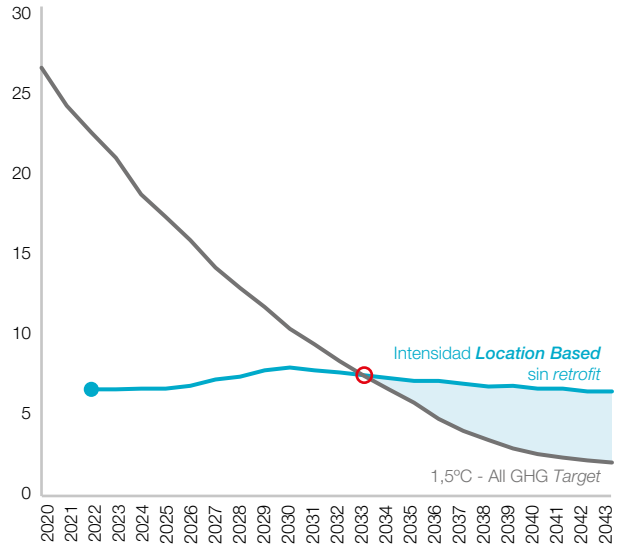




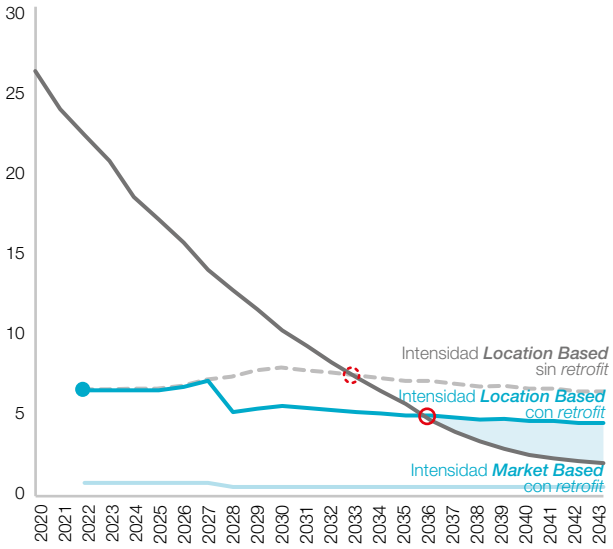
Caso de estudio Madrid – Proyección intensidad GEI ($kgCO_2e/m^2/año$)



Recoletos 37, Madrid – Situación actual



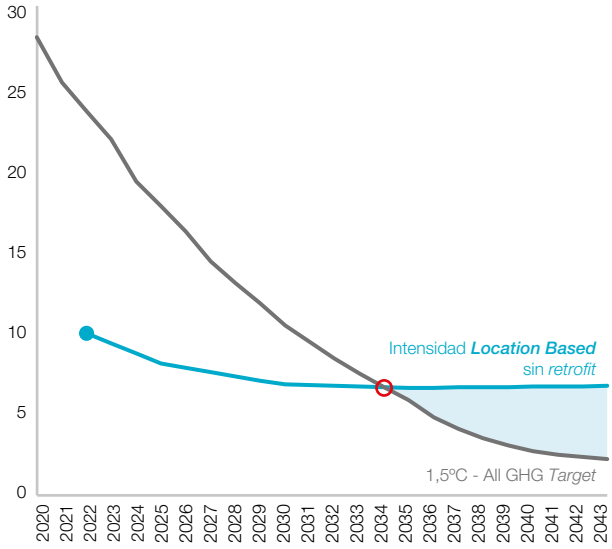
Recoletos 37, Madrid – Pro-Forma *post* plan de descarbonización



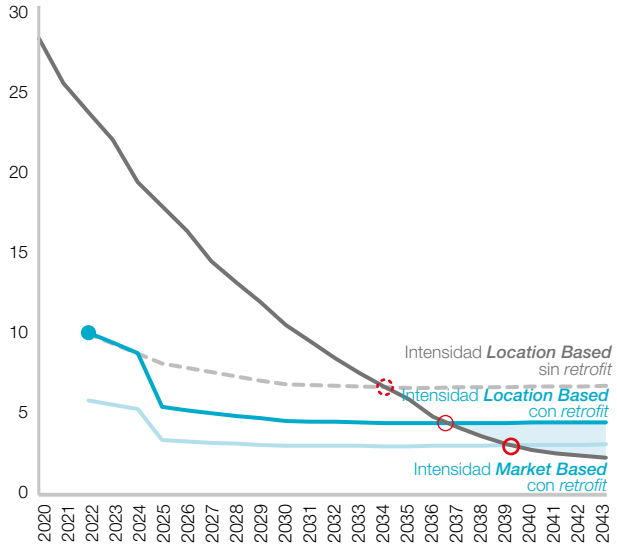
Caso de estudio París – Proyección intensidad GEI ($kgCO_2e/m^2/año$)



Édouard VII, París – Situación actual



Édouard VII, París – Pro-Forma *post* plan de descarbonización



En los ejemplos expuestos, se observa cómo los ahorros energéticos derivados del Plan de Descarbonización permiten posponer el año de obsolescencia gracias a la reducción de su huella de carbono. Si además tenemos en cuenta los esfuerzos de la compañía para incrementar la compra de energía verde, la proyección *market-based* muestra una importante reducción de la curva de intensidad de carbono del edificio, mejorando la trayectoria de emisiones de carbono del activo.

Este análisis granular permite así 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 ºC. Esta distinción hace posible el planteamiento de medidas adicionales a las existentes en el plan que permitan una distribución de la inversión más efectiva y que eviten que el portafolio deje de cumplir con la trayectoria establecida por CRREM.

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.



5.4.7 Objetivos estratégicos y métricas

El Grupo Colonial es consciente del importante papel del sector inmobiliario en la transición hacia una economía sin emisiones de carbono y en la prevención de las consecuencias del 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.

El Grupo Colonial tiene una estrategia climática que se fundamenta en objetivos de reducción respaldados por la ciencia, alineados con una trayectoria que busca limitar el aumento de la temperatura global a 1,5 °C. Esta perspectiva refleja el compromiso con la sostenibilidad y la mitigación de los impactos del cambio climático.

En el camino hacia la sostenibilidad, el Grupo Colonial ha establecido los siguientes objetivos:

1. **Objetivo Global "Net Zero".** Este ambicioso objetivo implica la eliminación total de las emisiones netas de gases de efecto invernadero (GEI) en toda la cadena de valor para el año 2045, tomando como referencia el año base 2021. Esta visión a largo plazo demuestra la determinación de contribuir significativamente a la mitigación del cambio climático y crear un impacto positivo en el medio ambiente.

2. **Objetivo a corto plazo "Net Zero"**. Este objetivo se enfoca en acciones a corto plazo. En este sentido, el Grupo Colonial se compromete a reducir de manera significativa las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 en un 45% para el año 2030, comparado con el año base 2021. Este objetivo representa un paso tangible y urgente en nuestro viaje hacia la sostenibilidad, marcando el ritmo para lograr objetivos más ambiciosos en el futuro.

3. **Objetivo a largo plazo "Net Zero"**. Este objetivo implica una reducción aún más significativa, con el compromiso de disminuir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 en un 90% para el año 2045, partiendo del año base 2021. Este enfoque a largo plazo refleja la comprensión de la necesidad de medidas audaces y sostenibles para abordar los desafíos ambientales globales y contribuir de manera efectiva a la estabilidad climática.

En este sentido, el Grupo Colonial ha establecido diez indicadores claves de rendimiento (KPI) agrupados en cuatro grandes áreas:

a) Indicadores de mitigación y, en particular, de optimización del consumo de energía y reducción de emisiones de carbono operacionales de los edificios.

b) Economía circular y carbono embebido en proyectos, para mitigar el impacto medioambiental de los proyectos y, por tanto, en la cadena de valor inmobiliaria.

c) Gestión del agua y biodiversidad, preservando los recursos limitados esenciales para el bienestar.

d) Adaptación al cambio climático, para la mejora de la resiliencia de los edificios frente a necesidades futuras derivadas del cambio climático.

Cada uno de los indicadores presenta su objetivo a corto plazo, su objetivo a largo plazo, la situación en la que se encuentra a cierre del ejercicio 2023, así como su progreso en la transición.

La matriz de seguimiento de los objetivos de sostenibilidad tanto a largo como a corto plazo muestra los siguientes KPI:

Ambición de la estrategia climática de Colonial

Nuestra estrategia climática se basa en objetivos de reducción basados en la ciencia alineados con una trayectoria de 1,5 grados

Objetivo Global "Net Zero"

Nos comprometemos a alcanzar las **cero emisiones** de gases de efecto invernadero (GEI) **en toda la cadena de valor para el año 2045**

Objetivo de Reducción a Corto Plazo

Nos comprometemos a reducir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 **(45%) en 2030 desde el año base 2021**

Objetivo de reducción a Largo Plazo

Nos comprometemos a reducir las emisiones absolutas de GEI en los alcances 1, 2 y 3 **(90%) en 2045 desde el año base 2021**

Indicador clave de rendimiento	Objetivo a corto plazo 2030	2023 YTD	Progreso en la transición
Energía y carbono en las operaciones de los edificios			
1a Carbono operacional – Alcance 1 y 2 / Reducción[1] en intensidad de carbono $kgCO_2e/m^2$	(80%) *vs.* 18	(72%) *vs.* 18	
1b Carbono operacional – Alcance 1, 2 y 3 *downstream* / Reducción[1] en intensidad de carbono $kgCO_2e/m^2$	(70%) *vs.* 18	(61%) *vs.* 18	
2 Consumo de energía – Reducción[3] en intensidad de energía en kWh/m^2	(30%) *vs.* 18	(23%) *vs.* 18	
3a *Mix* de energía – % de electricidad renovable	95%	88%	
3b *Mix* de energía – Abastecimiento de electricidad renovable a través de compra de energía (PPAs y *On-site*)	50%	0%	
3c *Mix* de energía – Energía renovable – Capacidad generación *On-site*	4x *vs.* 21	2,7x *vs.* 21	
Economía circular y carbono incorporado en proyectos			
4 Gestión de residuos – % residuos recuperados	97%	95%	
5a Carbono incorporado en grandes proyectos de rehabilitación – Objetivo intensidad etapas A1-A5[2]	≤ 500 $kgCO_2e/m^2$	≤ 500 $kgCO_2e/m^2$	
5b Carbono incorporado en grandes proyectos de rehabilitación – Objetivo intensidad todas las etapas[2]	≤ 700 $kgCO_2e/m^2$	≤ 710 $kgCO_2e/m^2$	
Gestión del agua y biodiversidad			
6a Reutilización del agua – % grandes rehabilitaciones equipadas con sistemas de reutilización del agua	100%	n. a.	
6b Consumo del agua – Reducción[3] de la intensidad del agua en m^3/m^2	(35%) *vs.* 18	(31%) *vs.* 18	
7a Biodiversidad – Aumento de biodiversidad en nuevos proyectos de rehabilitación	100%	n. a.	
7b Biodiversidad – Cero uso de productos fitosanitarios en los espacios verdes	100%	n. a.	
Adaptación cambio climático			
8 Edificios inteligentes – % implementación de tecnologías PropTech	100%	54%	
9 Edificios sostenibles – % edificios con certificación BREEAM / LEED / HQE	> 95%	99,7%	
10 Resilencia del portafolio – % edificios con evaluación de riesgos físicos relacionados con el clima	100%	100%	

(1) Reducción de intensidades de carbono LFL *markat-based*.

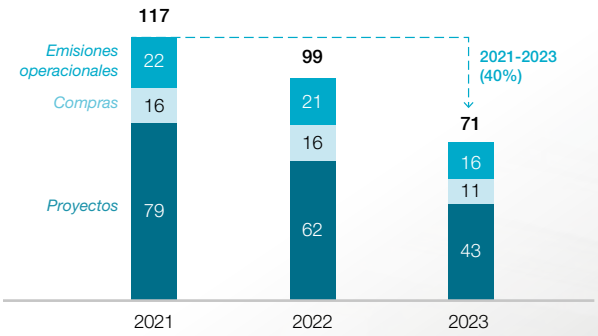
(2) Cálculos basados en los principios de cálculo del ciclo de vida del Grupo Colonial alineados con las mejores prácticas del mercado y con una suposición de ciclo de vida de 50 años.

(3) Variación LFL.

A fecha actual, el balance de los logros alcanzados es altamente positivo, lo que evidencia que los esfuerzos del Grupo han propiciado un avance significativo en la senda hacia la neutralidad de carbono.

Emisiones alcances 1, 2 y 3

$TnCO_2e$[1]



(1) Cifras reportadas en *Location-Based* y *Market-Based* en el caso de las emisiones operacionales, teniendo en cuenta la compra de energía renovable de la compañía.

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 ºC. 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 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 y unos objetivos apoyados 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 ºC y validado por SBTi.

    iv. Este objetivo requiere, en primer lugar, un control de la eficiencia energética y una transición a energías no 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.

En el año 2023 se ha realizado un análisis de los riesgos y oportunidades sociales derivados del cambio climático en los activos Diagonal, 532, Estébanez Calderón, 3-4, Ortega y Gasset, 100 y Velázquez, 86d, con el objetivo de conocer cómo el cambio climático afecta al entorno para comprender las implicaciones que tiene para la comunidad y analizar qué medidas son necesarias para mitigar los riesgos y aprovechar las oportunidades. Con ello se proporciona una base sólida para la implementación de estrategias de adaptación y mejora en beneficios de sus usuarios y del medio ambiente.

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.

La 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 misma y, en última instancia, su descarbonización.



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.

El gran auge de la demanda en los últimos años de la compra de energía 100% renovable, a través de mecanismos reconocidos como el sistema de Certificados de Garantía de Origen (GdO), ha provocado un estrangulamiento en la oferta de este tipo de producto, lo que podría ocasionar la no disposición de este tipo de certificados.

El disponer de etiquetado de energía con procedencia 100% renovable es estratégico para la compañía. Por este motivo, en 2023 se decidió realizar un concurso para contratar y garantizar la disposición de dicha energía de generación verde y de origen nacional para los próximos cinco años (2024-2028).

El generador adjudicado es Grupo Opyce, que aportará una contratación directa con el agente que produce la energía renovable en el mercado eléctrico y garantizará una fórmula tipo PPA.

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, los objetivos y las 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.

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 privativas.

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.

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 climatización.

2. Favorecimiento de las energías con 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 (libre de emisiones), que se apoya en dos factores: la compra de energía verde y las instalaciones de energía renovable en la cartera.

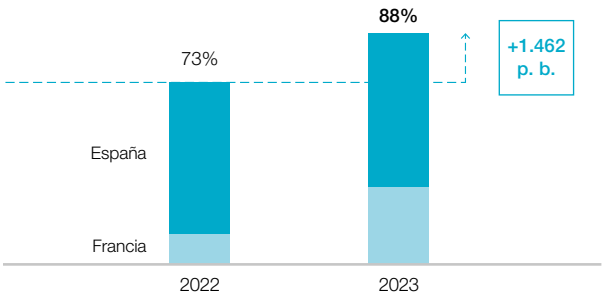
1. Compra de energía verde

El Grupo Colonial adquiere su energía de diferentes fuentes, y por eso se realiza un control exhaustivo de su procedencia que asegure su generación verde.

En 2023, la compra de energía verde ha supuesto un 88% de la energía contratada[1] por el Grupo Colonial, lo que supone un aumento de 1.462 p. b., destacando el aumento en Francia de 3.000 p. b.

En España, la compra de energía verde es del 98%, principalmente debido a que el 100% de la energía eléctrica cuenta con certificados de garantía de origen renovable (GdO), que aseguran su correcto etiquetado de la procedencia gracias a la redención de la CNMC.

Cabe tener en cuenta que la gran demanda en los últimos años de la compra de energía 100% renovable a Certificados de Garantía de Origen (GdO) puede llegar a provocar una disposición más limitada de este tipo de certificados, por lo que se ha llegado a un acuerdo vía PPA con un generador local que aportará una contratación directa con el agente que produce la energía renovable en el mercado eléctrico.



	2023	2022	Var.
España	98%	96%	+166 p. b.
Francia	60%	30%	+3.000 p. b.
Grupo	**88%**	**73%**	**+1.462 p. b.**

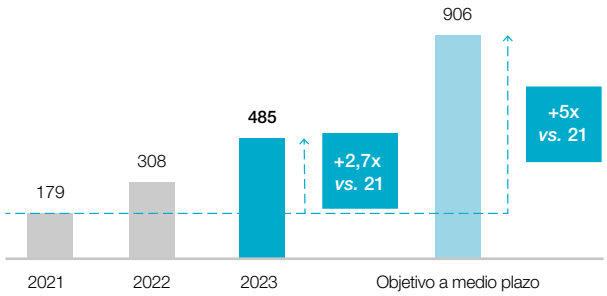
(1) Incluye electricidad y el consumo red de calor y frío (DHC).

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 485 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 es 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. En 2023 se han instalado 485 kWp, 2,7 veces los instalados en 2021, y se prevé seguir esta senda de implementación de este tipo de tecnología hasta los 906 kWp en el medio plazo, lo que supondrá 5 veces la energía generada *on-site* en 2021.

Energía kWp generados *on-site*



III. Análisis del consumo de energía 2023 en términos absolutos

El consumo de energía del Grupo durante el año 2023 ha sido de 154.312 MWh, 86.823 MWh en España y 67.489 MWh en Francia.

Este consumo de MWh se sitúa por debajo del consumo de 2022, con una reducción del 6% en el ámbito del Grupo. En España ha habido una reducción del consumo de energía del 15%, destacando la reducción del 25% en el mercado de Barcelona. En París ha aumentado el 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

			Var.		Var. LFL	
MWh	2023	2022	MWh	%	MWh	%
Barcelona	30.590	41.006	–10.416	–25%	–4.363	–13%
Madrid	56.233	60.634	–4.400	–7%	–2.263	–4%
París	67.489	62.567	4.922	8%	–206	–0,4%
Total	**154.312**	**164.206**	**–9.894**	**–6%**	**–6.833**	**–5%**
España	86.823	101.639	–14.816	–15%	–6.627	–8%
Francia	67.489	62.567	4.922	8%	–206	–0,4%
Total	**154.312**	**164.206**	**–9.894**	**–6%**	**–6.833**	**–5%**

En términos *like-for-like*, el consumo de energía en MWh se ha reducido en 6.833 MWh (disminución del 5%), impulsado por la disminución del 8% del consumo energético en España.

Los principales aspectos que han permitido la reducción del consumo energético han sido los siguientes:

a) Un mejor desempeño ambiental por la implantación del Real Decreto Ley 14/2022, de 1 de agosto. Dicha ley establece 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 ºC en los recintos calefactados y a 27 ºC en los recintos refrigerados.

b) Buena senda en las medidas de ahorro energético ejecutadas, junto con 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.

c) Necesidades climáticas más moderadas en el ejercicio 2023 frente al ejercicio 2022.

IV. Análisis del consumo de energía 2023 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 2023 en 152 kWh/m², siendo de 138 kWh/m² en España y 174 kWh/m² en Francia.

Este indicador presenta una mejora respecto al ejercicio 2022, con una reducción del 9%. En España se ha producido una reducción del 14% y en Francia, del 4%. Destacamos la reducción del 26% en la cartera de Barcelona.

El análisis del indicador de desempeño energético o intensidad energética es el siguiente:

Energía – Intensidad

			Var.		Var. LFL	
kWh/m²	2023	2022	kWh/m²	%	kWh/m²	%
Barcelona	121	163	–42	–26%	–21	–13%
Madrid	149	157	–8	–5%	–7	–4%
París	174	181	–7	–4%	–1	–0,4%
Total	**152**	**167**	**–15**	**–9%**	**–8**	**–5%**
España	138	160	–22	–14%	–13	–8%
Francia	174	181	–7	–4%	–1	–0,4%
Total	**152**	**167**	**–15**	**–9%**	**–8**	**–5%**

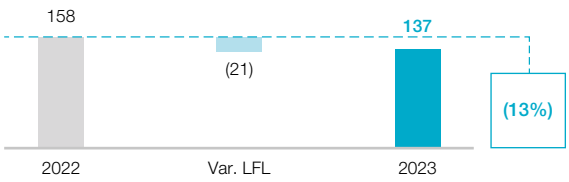
Nota: Se han recalculado las intensidades de 2022, debido a un cambio en el criterio de consideracion de las superficies de los inmuebles.

En términos ***like-for-like***, si comparamos **el periodo 2023 con el año anterior, la intensidad energética del Grupo Colonial disminuye en un 5%**.

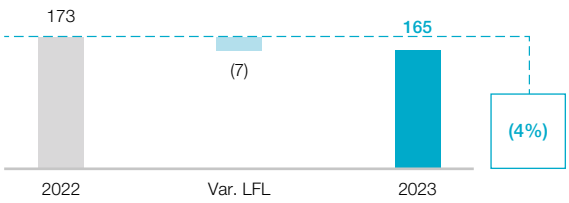
En España se ha producido una reducción del 8%, destacando el mercado de Barcelona, con una disminución del 13%. En Francia ha disminuido un 0,4%.

Intensidad LFL 2023 *vs.* 2022 – Energía
kWh/m²

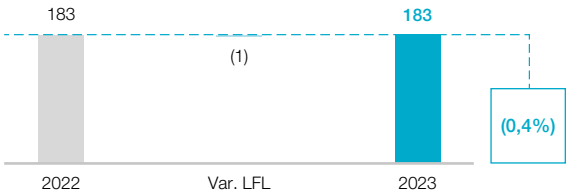
Barcelona



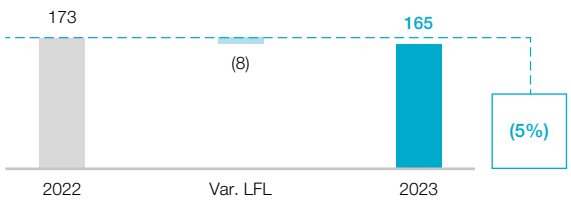
Madrid



París



Grupo

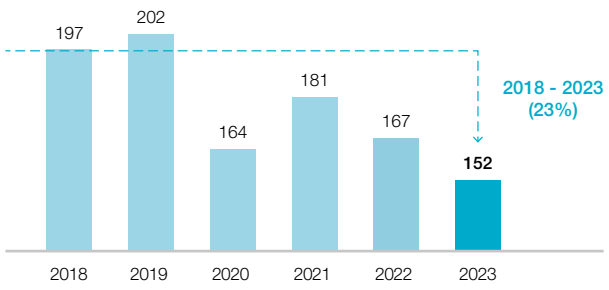


V. Mejora continua de intensidad de energía desde el año base

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 23% entre 2018 y 2023, pasando de los 197 kWh/m² en 2018 a los 152 kWh/m² en 2023.

Intensidad Energía
kWh/m²



5.5.1.2 Emisiones de CO_2 de la cartera 2023

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), 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 CO_2 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 2023 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 **75.236 tCO_2e**.

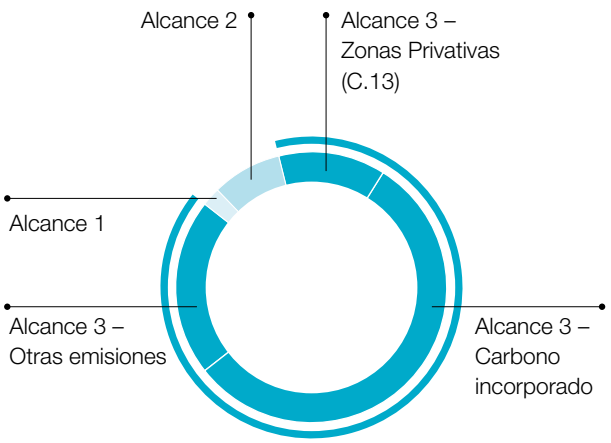
Del total de emisiones de carbono, un 72% (54.456 tCO_2e) se han generado en España y el resto (20.779 tCO_2e), en la cartera de París.

Emisiones alcances 1, 2 y 3

	2023	2022		Var.
$TnCO_2e$	Grupo	Grupo	($TnCO_2e$)	%
Alcance 1	1.803	2.338	–535	–23%
Alcance 2	6.192	5.900	293	5%
Alcance 3 – Zonas privativas (cat.13)	9.356	9.439	–83	–1%
Alcance 3 – Resto categorías	57.885	82.094	–24.209	–29%
Emisiones Grupo – *Location Based*	**75.236**	**99.770**	**–24.534**	**–25%**
Impacto *Market Based In-Use*	**–4.656**	**–576**	**–4.080**	**708%**
Emisiones Grupo – *Location Based & Market Based In-Use*	**70.580**	**99.194**	**–28.614**	**–29%**

En términos interanuales, las emisiones de carbono del Grupo han disminuido en 24.534 tCO_2e, bajando de 99.770 tCO_2e en 2022 hasta las 75.236 tCO_2e en 2023.

En particular se ha registrado una disminución significativa de las emisiones de gases de efecto invernadero relacionadas con proyectos de renovación y reestructuración (42.953 tCO_2e), los cuales representan en 2023 un 57% del total de la huella general del Grupo.



Destacan tres áreas principales de trabajo para reducir el impacto del carbono:

- El uso más eficiente en las zonas comunes y privativas de los activos.
- El desarrollo de una economía circular y la reducción del carbono incorporado en los proyectos.
- El 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.

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.

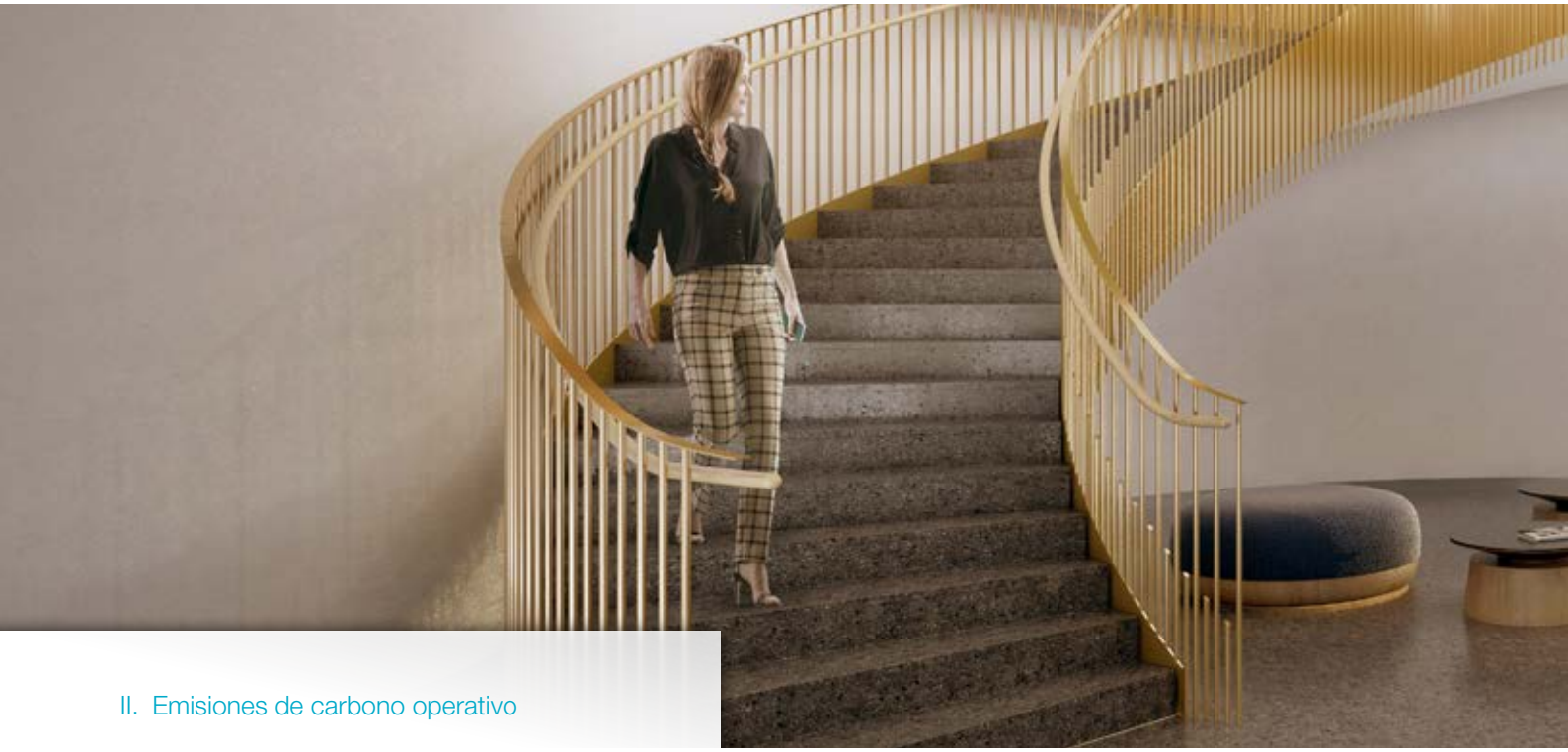
A continuación, se puede ver dicho desglose y cómo se integran las distintas categorías del alcance 3 (basadas en los estándares del GHG Protocol):

Categorías alcance 3[1]

			2023	2022	Var.	
($TnCO_2e$)	Cartera en explotación	Proyectos y rehab.	Total	Total	($TnCO_2e$)	%
1. Bienes y servicios adquiridos	11.458	0	**11.458**	**16.116**	–4.659	–29%
2. Bienes de capital	0	40.875	**40.875**	**58.418**	–17.543	–30%
3. Actividades relacionadas con el combustible y la electricidad	2.647	0	**2.647**	**2.894**	–247	–9%
4. Transporte y distribución de bienes	0	733	**733**	**1.288**	–554	–43%
5. Residuos generados en operaciones	608	1.344	**1.952**	**3.178**	–1.226	–39%
6. Viajes de negocio	129	0	**129**	**109**	20	18%
7. Desplazamiento de empleados	92	0	**92**	**91**	1	1%
13. Activos arrendados aguas abajo	9.356	0	**9.356**	**9.439**	–83	–1%
Total Alcance 3	**24.288**	**42.953**	**67.241**	**91.532**	**–24.292**	**–27%**

(1) Se toma la metodología *location-based* para ser homogéneos con el método de cálculo del resto de categorías.

El total de categorías del alcance 3 suma 67.241 tCO_2e, cifra que disminuye un 27% 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.



II. Emisiones de carbono operativo

II.a. Análisis comparativo de los alcances 1, 2 y 3 parcial (*market-based*)

Si nos centramos en las emisiones asociadas a la parte operacional de los activos de la cartera y calculadas bajo un enfoque *market-based*, **las emisiones de GEI 2023 correspondientes a los alcances 1, 2 y al alcance 3 de forma parcial –es decir, incluyendo solo el consumo energético de las zonas privativas (categoría 13 del GHG Protocol)–** alcanzan las 12.681 tCO_2e, inferiores en 5.960 tCO_2e a las emisiones del ejercicio anterior (–32% respecto a 2022).

En Francia se ha producido un incremento generalizado de los factores de emisión aplicables al consumo de energía, hecho que ha llevado a un incremento de las emisiones de GEI. Cabe indicar que este incremento se ha visto compensado por la disminución del 51% en las emisiones de España.

En **términos *like-for-like*** puede observarse una reducción del 25%, destacando una reducción del 44% 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

	2023	2022	Variación		Variación LFL	
tCO_2e	Alcances 1, 2 y 3	Alcances 1, 2 y 3	Alcances 1, 2 y 3		Alcances 1, 2 y 3	
			tCO_2e	%	tCO_2e	%
Barcelona	2.891	5.822	–2.931	–50%	–1.678	–37%
Madrid	4.589	9.593	–5.004	–52%	–3.783	–48%
París	5.201	3.226	1.974	61%	1.658	54%
Total	**12.681**	**18.641**	**–5.960**	**–32%**	**–3.803**	**–25%**
España	7.480	15.414	–7.934	–51%	–5.461	–44%
Francia	5.201	3.226	1.974	61%	1.658	54%
Total	**12.681**	**18.641**	**–5.960**	**–32%**	**–3.803**	**–25%**



II.b. Análisis comparativo alcances 1 y 2 (*market-based*)

La compañía centra sus objetivos en los consumos en los ámbitos de actuación directa, aquellos en los que puede actuar sobre la huella de carbono, es decir, los alcances 1 y 2. El Grupo ha conseguido una importante reducción de la huella de carbono en estos alcances, así como en ratio de intensidad.

En concreto, **la compañía, en las emisiones de GEI 2023 correspondientes a los alcances 1 y 2**, ha alcanzado las 3.970 tCO_2e, de las que 1.847 tCO_2e corresponden a España y 2.123 tCO_2e, a Francia (dichas cifras disminuyen un 15% respecto al ejercicio anterior).

En términos *like-for-like*, la reducción ha sido del 19%, destacando la reducción del 35% en el portafolio de España, 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 unas necesidades climáticas más moderadas.

Emisiones GEI – Absoluto

	2023	2022	Variación		Variación LFL	
tCO_2e	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
			tCO_2e	%	tCO_2e	%
Barcelona	587	906	–320	–35%	–316	–37%
Madrid	1.260	1.700	–440	–26%	–552	–35%
París	2.123	2.056	67	3%	31	2%
Total	**3.970**	**4.662**	**–693**	**–15%**	**–837**	**–19%**
España	1.847	2.607	–760	–29%	–868	–35%
Francia	2.123	2.056	67	3%	31	2%
Total	**3.970**	**4.662**	**–693**	**–15%**	**–837**	**–19%**

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 2023 del Grupo Colonial para los alcances 1 y 2 (*market-based*) es de 4 $kgCO_2e/m^2$, 3 $kgCO_2e/m^2$ en España y 5 $kgCO_2e/m^2$ en Francia, cifra un 18% inferior a la alcanzada en el ejercicio anterior (–28% en España y –8% en Francia).

En términos comparables, la ratio alcanza los 4 $kgCO_2e$, 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 2023 para los alcances 1 y 2 se reduce un 19%. Dicha disminución se debe principalmente a la reducción del 35% en el consumo en España por el aumento de la contratación de electricidad con certificado de garantía de origen renovable (GdO).

Emisiones GEI – Intensidad

	2023	2022	Variación		Variación LFL	
$kgCO_2e/m^2$	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2	Alcances 1 y 2		Alcances 1 y 2	
			$kgCO_2e/m^2$	%	$kgCO_2e/m^2$	%
Barcelona	2	4	–1	–36%	–2	–37%
Madrid	3	4	–1	–24%	–2	–35%
París	5	6	–1	–8%	0	2%
Total	**4**	**5**	**–1**	**–18%**	**–1**	**–19%**
España	3	4	–1	–28%	–2	–35%
Francia	5	6	–1	–8%	0	2%
Total	**4**	**5**	**–1**	**–18%**	**–1**	**–19%**

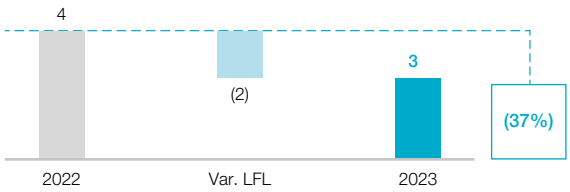
Nota: Se han recalculado las intensidades de 2022, debido a un cambio en el criterio de consideración de las superficies de los inmuebles.



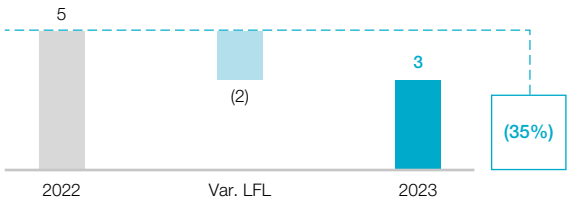
Intensidad LFL 2023 *vs.* 2022 – Alcances 1 y 2

$kgCO_2e/m^2$

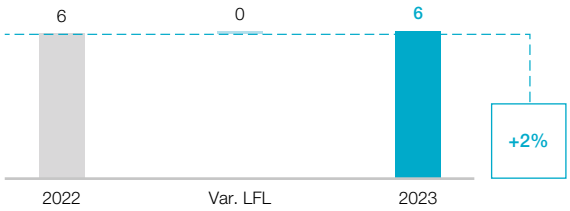
Barcelona



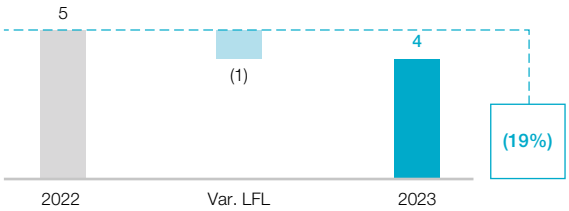
Madrid



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 alineadas 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 36 activos y 95 €m en ingresos por rentas) y Barcelona (con 21 activos y 46 €m en ingresos por rentas) se sitúan en riesgo extremadamente alto y París (con 17 activos y 234 €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 2023 y 2024, todos los activos de la cartera disponen o dispondrán de contadores de agua inteligentes que permiten monitorizar en remoto el consumo de agua en todo momento.

La gestión y la supervisión de la correcta utilización del agua están a cargo del mismo equipo de expertos que monitoriza la energía y el impacto en huella de carbono. Este indicador es tratado, en el ámbito documental y de análisis, con el mismo rigor que las otras métricas ambientales mencionadas.

Consumo de agua reciclada y reutilizada

El Grupo Colonial recicla y reutiliza el agua en 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
Av. Diagonal, 409	214	30%	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos reutilizadas para la descarga de inodoros. Se cuenta con contador específico.
Sant Cugat	1.668	23%	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, 49	277	4%	Aguas pluviales recogidas para el riego de espacios verdes. Se cuenta con contador específico de consumo de aguas pluviales.
Travessera de Gràcia, 11	121	5%	Aguas grises procedentes de grifos de lavabos para la descarga de inodoros y urinarios. Se cuenta con contador específico.
Washington Plaza	258	2%	El agua de lluvia es recogida y utilizada para riego del jardín vertical.

II. Consumo de agua en 2023

Durante el ejercicio 2023, **el consumo de agua del Grupo Colonial fue de 363.141 m³**, 217.748 m³ en España y 145.392 m³ en Francia, lo que supone un incremento del consumo de agua de un 8% respecto al año anterior.

Agua – Absoluto

			Variación		Variación LFL	
m³	2023	2022	m³	%	m³	%
Barcelona	67.550	86.983	–19.433	–22%	–12.040	–18%
Madrid	150.198	124.772	25.426	20%	28.321	28%
París	145.392	124.355	21.037	17%	–8.255	–7%
Total	**363.141**	**336.111**	**27.030**	**8%**	**8.026**	**3%**
España	217.748	211.756	5.992	3%	16.281	9%
Francia	145.392	124.355	21.037	17%	–8.255	–7%
Total	**363.141**	**336.111**	**27.030**	**8%**	**8.026**	**3%**

En Francia se ha producido un incremento del consumo del agua debido principalmente a la entrada en explotación de dos edificios, lo que ha incrementado el perímetro de activos analizados. En términos *like-for-like*, el consumo de agua se ha reducido un 7%.

En Madrid, el consumo de agua se ha visto incrementado respecto al año anterior, debido principalmente a un mayor uso de los inmuebles, así como un aumento en el alcance de las mediciones. Dicho incremento se ve compensado por la mejora en el consumo de agua en Barcelona.

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 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 potabiliza 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 2023 alcanza los 361 litros/m², 352 litros/m² en España y 375 litros/m² en Francia, cifra un 2% superior a la del ejercicio anterior.

En términos ***like-for-like*, es decir, ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones**, la intensidad del agua crece un 3%, debido principalmente al mercado de Madrid, por el mayor uso de los inmuebles.

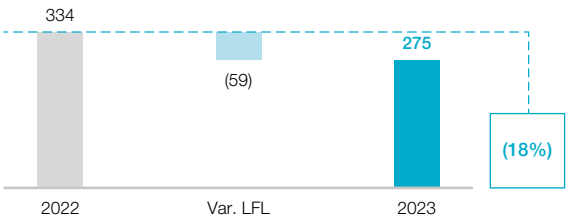
Agua – Intensidad

			Variación		Variación LFL	
l/m²	2023	2022	l/m²	%	l/m²	%
Barcelona	268	346	–78	–23%	–59	–18%
Madrid	409	332	77	23%	94	28%
París	375	388	–13	–3%	–28	–7%
Total	**361**	**355**	**6**	**2%**	**10**	**3%**
España	352	338	14	4%	32	9%
Francia	375	388	–13	–3%	–28	–7%
Total	**361**	**355**	**6**	**2%**	**10**	**3%**

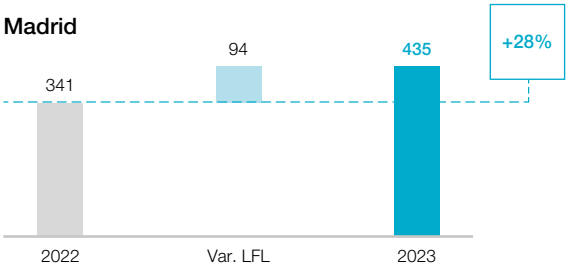
Intensidad LFL 2023 *vs.* 2022

l/m²

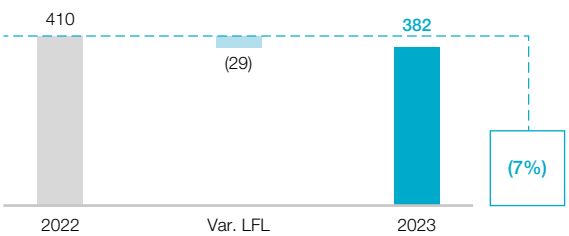
Barcelona



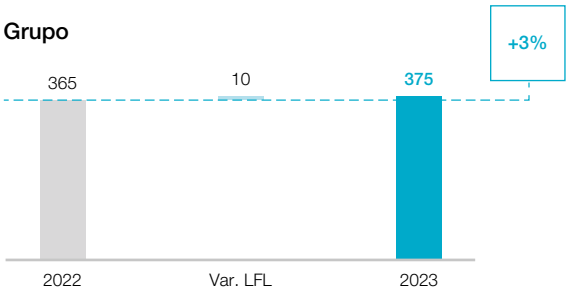
Madrid



París



Grupo

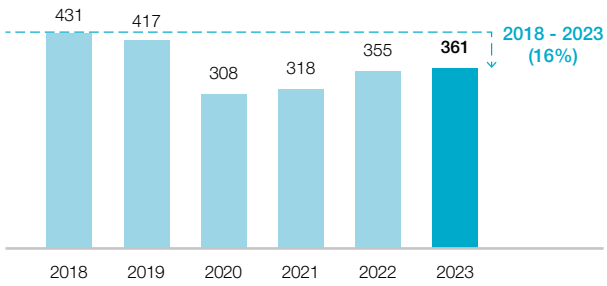


IV. Evolución de la intensidad de consumo de agua desde el año base

El Grupo Colonial trabaja de manera continua para mejorar la gestión de la intensidad de consumo de agua en sus edificios.

En el alcance actual, la reducción de la intensidad del consumo de agua alcanzó el 16% entre 2018 y 2023, pasando de los 432 l/m² en 2018 a los 361 l/m² en 2023.

Intensidad Agua
l/m²



5.5.2 Certificaciones – Nivel de ecoeficiencia de la cartera

I. Certificaciones de eficiencia energética / ambientales



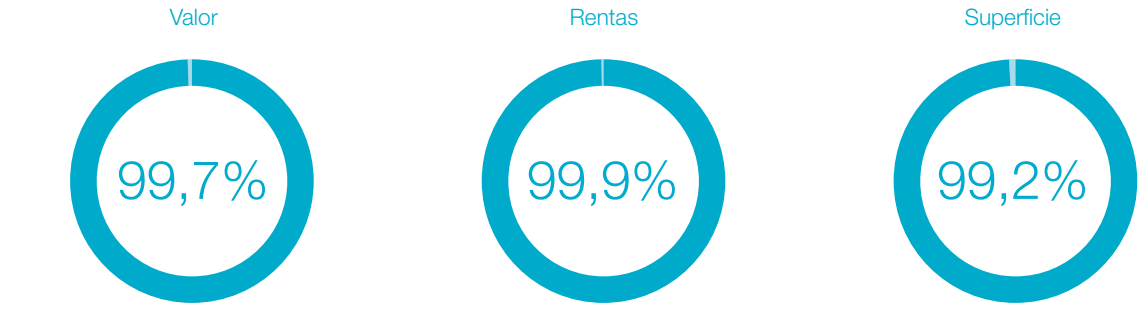


El Grupo Colonial apuesta firmemente por la obtención de certificaciones sostenibles en su cartera. Durante los últimos años ha impulsado la certificación de edificios en su portafolio y ha logrado mantener un aumento sostenido de las calificaciones obtenidas.

En la actualidad, un 99,7% del valor de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial tiene certificación sostenible LEED o BREEAM, cifra superior a la ratio de los ejercicios anteriores, llegando casi a la totalidad de la cartera certificada. En términos de renta y superficie, la ratio muestra una clara mayoría del portafolio.

Este elevado nivel de certificaciones sitúa a Colonial en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética.

Portafolio con LEED / BREEAM[1]



(1) Portafolio en explotación.

El Grupo Colonial está comprometido con los máximos estándares de certificaciones:

- A finales de 2023, el Grupo Colonial cuenta con 9.079 €m de activos en valor con **la certificación BREEAM**. 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 2023, quince 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.

Dentro de las actuaciones realizadas en el año 2023, alineadas con el análisis para la mejora de los niveles de clasificación en las renovaciones del certificado, así como con su Política Medioambiental y el *Manual de Buenas Prácticas*, Colonial ha realizado mediciones de la iluminación interior y exterior en algunos de los edificios de su portafolio, con el fin de controlar que los niveles de iluminación sean los adecuados y mejorados respecto a la normativa. Estos controles se realizan de manera periódica y se harán extensivos al resto del portafolio de activos. Tras su análisis, se emiten informes realizados por técnicos especialistas en los cuales se supervisa que se alcancen los valores mejorados establecidos para cada estancia, contribuyendo además al bienestar de los ocupantes y usuarios de los edificios.

- El Grupo Colonial cuenta con 1.858 €m de activos en valor con **la certificación LEED**. A final de 2023, seis activos cuentan con el nivel Platinum y once con el nivel Gold.

- El edificio de Francisca Delgado, 11 (Oblicua) cuenta con la certificación WELL CORE Gold desde el año 2022, y es el primer inmueble certificado con este sello del portafolio.

- **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.

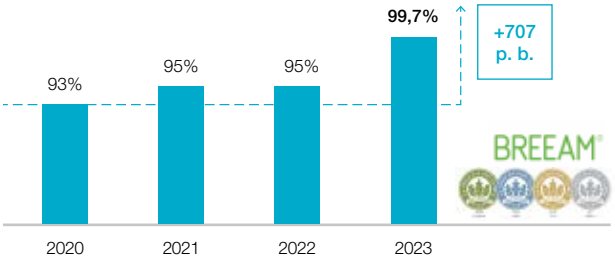
Para más información detallada por activo, véanse los apéndices.





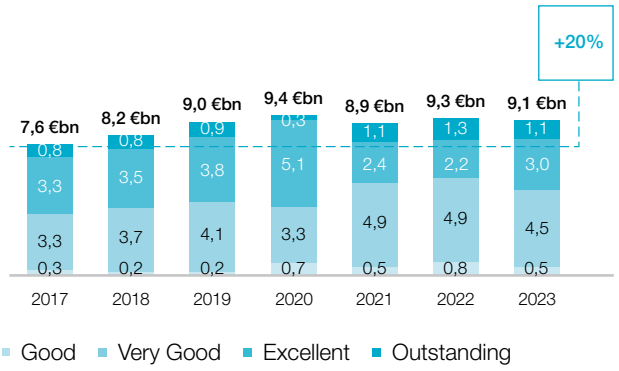
Desde el año 2017, el Grupo ha aumentado el nivel de certificaciones de su portafolio, con un incremento de un 20% en el valor de los activos con certificación BREEAM y un 119% los activos con certificación LEED.

Portafolio con LEED / BREEAM – Valor



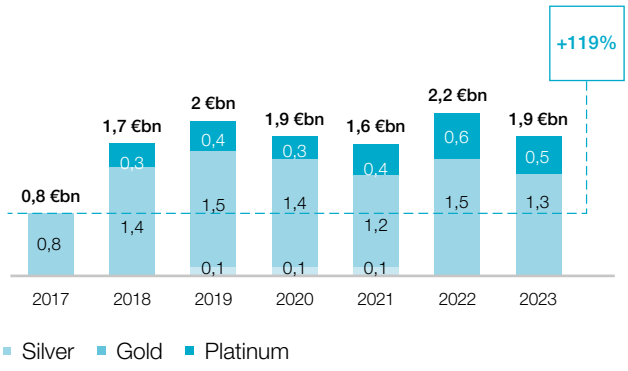


Certificaciones BREEAM – Valor





Certificaciones LEED – Valor



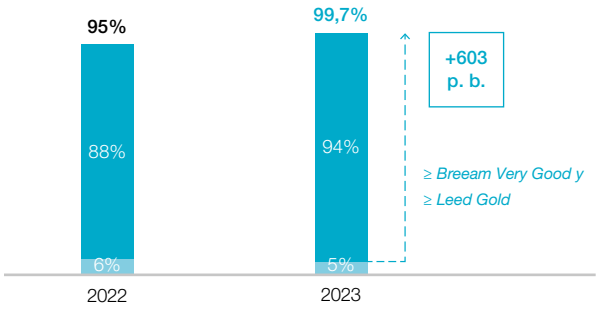


Nota: Valor de tasación 12/23, oficinas en explotación.

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. Esto hace posible a su vez una mejora cualitativa de la calificación en las certificaciones de 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.

Portafolio con LEED / BREEAM(1) – Valor



(1) Portafolio Oficinas en explotación.

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:

	N.º edificios certificados		% valor certificado	
EPRA Cert-Tot	2022	2023	2022	2023
BREEAM				
≥ Excellent	26	27	23%	27%
Very Good	17	15	45%	47%
Good	5	4	6%	5%
Total BREEAM	**48**	**46**	**74%**	**79%**
LEED				
Platinum	1	0	2%	0%
Gold & Silver	2	1	4%	1%
Total LEED	**3**	**1**	**6%**	**1%**
BREEAM & LEED (Double Certification)				
BREEAM Outstanding & ≥ LEED Gold	5	4	4%	3%
≤ BREEAM Excellent & ≥ LEED Gold	7	12	10%	17%
BREEAM Good & ≤ LEED Gold	3	0	1%	0%
TOTAL	**66**	**63**	**95%**	**100%**

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 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.

Los activos de Pasteur y 83 Marceau cuentan con esta certificación. En 2018, SFL recibió la etiqueta BBCA Rénovation por el proyecto Biome (edificio bajo en carbono) y se convirtió en uno de los primeros edificios de París en ser renovado con dicha etiqueta. El proyecto Biome destacó por su reducida huella de carbono a lo largo de todo el ciclo de vida del activo, con un carbono incorporado ejemplar gracias al uso de un hormigón bajo en carbono en gran parte de su superficie.

Cabe destacar que SFL ha sido galardonada con el premio BBCA Low Carbon Intensity Award en la feria de edificios bajos en carbono SIBCA, celebrada en septiembre de 2023. Este premio supone un reconocimiento al fuerte compromiso para reducir el impacto medioambiental de la compañía, gracias a la ambiciosa estrategia desarrollada para cumplir con los objetivos de carbono y a la obtención de la certificación BBCA en el 100% de los proyectos de reurbanización llevados a cabo en 2022.

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, en 2022 obtuvo el certificado International WELL Building con la clasificación Gold.

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.

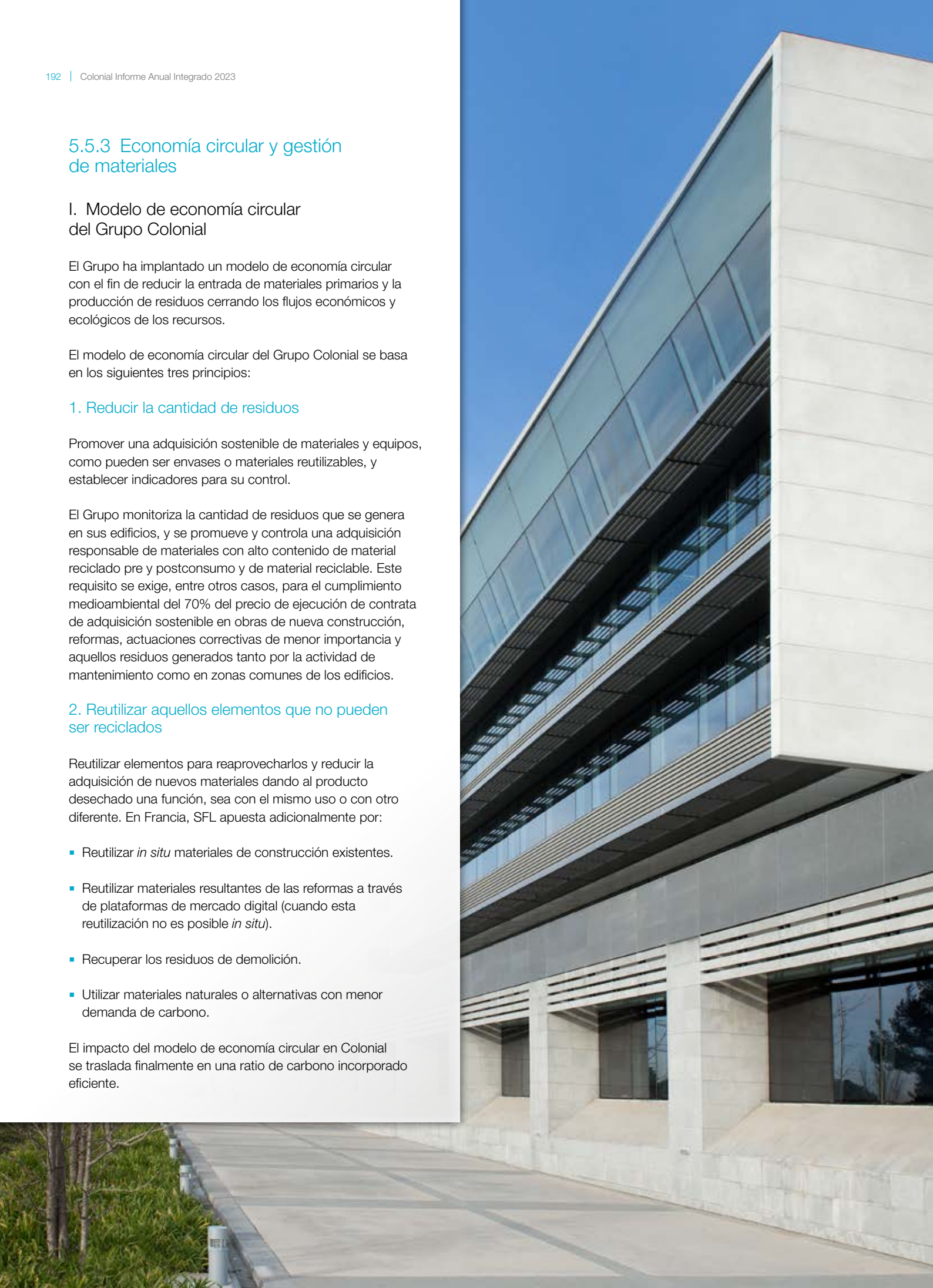
El Grupo monitoriza la cantidad de residuos que se genera en sus edificios, y se promueve y controla una adquisición responsable de materiales con alto contenido de material reciclado pre y postconsumo y de material reciclable. Este requisito se exige, entre otros casos, para el cumplimiento medioambiental 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:

- Reutilizar *in situ* materiales de construcción existentes.
- Reutilizar materiales resultantes de las reformas a través de plataformas de mercado digital (cuando esta reutilización no es posible *in situ*).
- Recuperar los residuos de demolición.
- Utilizar 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.



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 2020-2023 de reporte y cumplimiento de las obras de nueva construcción, rehabilitaciones o reformas mayores:

Aprovisionamiento responsable

Reporte



Cumplimiento
> 70%



Año	Reporte	Cumplimiento
2020	100,00%	92,42%
2021	100,00%	92,18%
2022	100,00%	96,73%
2023	**100,00%**	**99,30%**

Gestión de residuos peligrosos

Reporte



Cumplimiento
> 80%



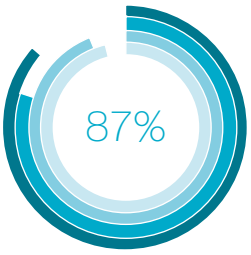
Año	Reporte	Cumplimiento
2020	58,00%	74,47%
2021	100,00%	73,75%
2022	100,00%	90,41%
2023	**100,00%**	**89,89%**

Gestión de residuos No peligrosos

Reporte



Cumplimiento
> 80%



Año	Reporte	Cumplimiento
2020	100,00%	96,31%
2021	100,00%	93,95%
2022	100,00%	80,06%
2023	**100,00%**	**86,56%**

Gestión de Tierras

Reporte



Cumplimiento
> 80%



Año	Reporte	Cumplimiento
2020	100,00%	99,97%
2021	100,00%	100,00%
2022	100,00%	96,40%
2023	**n. a.**	**n. a.**

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, no peligrosos y tierras generadas, 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 y 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, peligrosos y tierras– 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 2023

En el año 2023, más del 80% de los residuos han sido aprovechados. El reciclaje es el método de eliminación más utilizado, con más de un 63%, seguido por la valorización energética, con más de un 17%, por lo que se cumple con el objetivo fijado para 2023 de recuperación del 80% de los residuos. Por otro lado, la cantidad de residuos destinados a vertederos ha sido del 10%.

En 2023 se ha logrado una disminución en la generación de residuos respecto a 2022, principalmente debido a la finalización de diversos proyectos de construcción y demolición que tuvieron lugar durante el ejercicio anterior (p.ej., la construcción de WittyWood). Los residuos correspondientes a “construcción y demolición” y a “hormigón” han disminuido, de un año al otro, en un 56% y 88%, respectivamente. Asimismo, destacamos también un proceso de mejora continua y concienciación a los contratistas en cuanto a la notificación y justificación de la información.





	2022		2023	
Tipo de residuos(*)	Residuo generado (kg)	% valorizado	Residuo generado (kg)	% valorizado
Residuos no peligrosos				
Construcción y demolición	7.790.586	77,96%	3.393.181	85,84%
Madera	359.467	95,16%	170.491	96,81%
Metal	117.193	94,76%	167.520	85,89%
Hormigón	1.831.533	93,91%	215.037	96,09%
Vidrio	39.175	98,01%	24.290	80,54%
Papel y cartón	274.814	97,16%	249.881	98,63%
Orgánico-compost	62.017	98,91%	84.407	98,79%
Plástico	89.825	89,00%	20.730	87,14%
Textil	–	n. a.	20	100,00%
Poda y jardinería	–	n. a.	–	–
Otros residuos no peligrosos	1.901.943	64,51%	1.300.012	54,61%
Total de residuos no peligrosos	**12.466.553**	**79,57%**	**5.625.569**	**80,10%**
Residuos peligrosos				
RAEES	739	70,39%	1.715	93,31%
Luminarias	2.495	71,77%	1.410	59,38%
Refrigerantes	840	3,93%	365	0,00%
Envases contaminados de metal y plástico	1.376	72,67%	2.985	55,21%
Pilas y baterías	1.903	19,23%	312	100,00%
Combustibles y aceites	–	n. a.	4.300	76,74%
Otros residuos peligrosos	4.289	31,64%	2.568	19,37%
Residuos peligrosos no aprovechables	4.597	0,00%	21.574	0,00%
Total de residuos peligrosos	**16.239**	**31,20%**	**35.229**	**23,26%**
Tierras				
Tierras no contaminadas	21.652	96,21%	300	0,00%
Tierras contaminadas	–	n. a.	–	–
Total de tierras	**21.652**	**96,21%**	**300**	**0,00%**
TOTAL DE RESIDUOS	**12.504.444**	**79,54%**	**5.661.098**	**79,74%**

(*) 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, a excepción de los edificios de Francia, para los cuales no se incluyen los residuos generados en obras de nueva construcción o reformas integrales, sino que solo se incluyen los residuos generados en los edificios que se hallan operativos.

No se incluyen los residuos generados por los inquilinos porque la organizacion no tiene control sobre ellos, excepto para edificios de Francia, en los que se gestionan de manera conjunta (a excepción de los edificios monousuarios, cuyos residuos se gestionan directamente por estos).

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 autóctonas 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 que favorezcan a los 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, 2021 y 2022, se ha proseguido en esta misma línea también en 2023. 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 en la 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 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.

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.

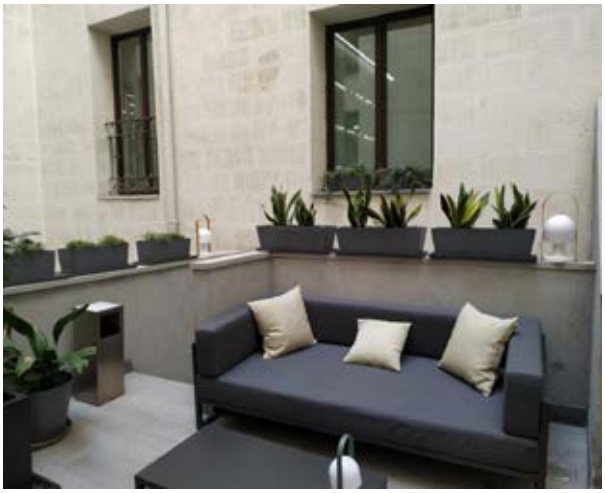
III. Implantación de las medidas de biodiversidad

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.

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 6.300 m² de cubiertas y zonas verdes, además de la instalación de maceteros tanto en el interior como en zonas exteriores de los edificios.

Aportación de identidad a un espacio residual: Sagasta, 31



Hábitat para polinizadores: Príncipe de Vergara



Especies con fruto y aromáticas para fomentar la presencia de polinizadores: Ribera del Loira, 28



Los informes de gestión de impactos y riesgos están permitiendo revisar procedimientos y aprender de los casos de éxito y mejores prácticas, y en cada nueva intervención se incorpora 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 los siguientes: (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 salamanquesas 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.

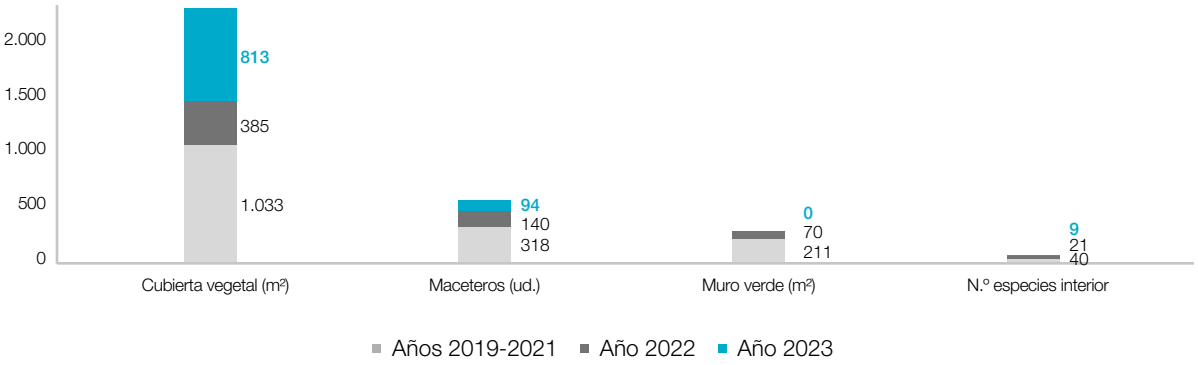
En 2021 se envió a los clientes la información de las medidas de biodiversidad implementadas en los edificios, y para ello se diseñó una ficha comercial que de una forma amena explicaba los beneficios de haberlas ejecutado. Estas fichas se van ampliando a medida que se ponen en marcha nuevos proyectos que se han ido abordando desde 2021.



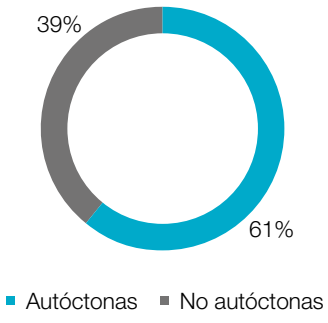


De forma cuantitativa, los indicadores que muestran el desempeño de las medidas de biodiversidad implementadas en el portafolio son los recogidos en los siguientes gráficos, para una totalidad de 49 edificios:

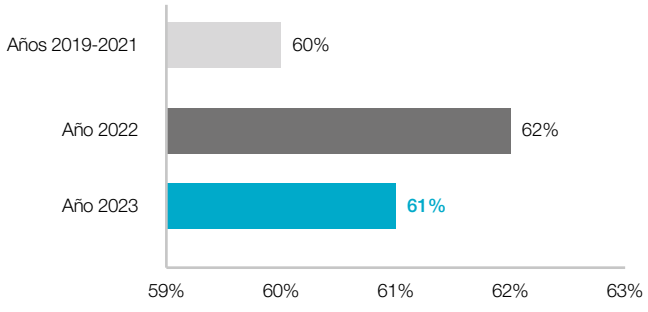
Medidas de biodiversidad implementadas



Porcentaje de especies autóctonas plantadas en 2023



% de especies autóctonas



IV. Acciones significativas en 2023 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 2023, 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 este presenta. En este sentido, aunque no establecen objetivos específicos referidos al activo, las acciones persiguen cumplir los compromisos y prioridades que se enmarcan en la política de biodiversidad del Grupo Colonial.

En 2023, un especialista ha realizado una auditoría externa para evaluar el estado de conservación de los programas de biodiversidad emprendidos en el pasado y determinar posibles acciones correctivas. Fruto del resultado de esta auditoría y sus informes, se han detectado oportunidades de mejora.

Por otro lado, se ha convocado un concurso para adjudicar los servicios del mantenimiento de la biodiversidad a partir de enero de 2024, con la intención de asegurar el capital natural existente, en los que se han prescrito unas bases más exigentes en ciertos requisitos de sostenibilidad. Una de las formas para medir este capital natural que usará Colonial durante 2024 será a través de la ganancia neta en biodiversidad (GNB), también llamada *biodiversity net gain* (BNG) en inglés. Se trata de una herramienta diseñada para calcular la posible ganancia en biodiversidad tras la realización de algún tipo de actividad humana como pueda ser la creación de una infraestructura, lo que nos permite aplicar estrategias para mejorar o mitigar la pérdida de biodiversidad en dicha zona.

Entre las actuaciones recientes realizadas en 2023 en materia de biodiversidad en la cartera de Colonial, destacan las siguientes:

Ribera del Loira, 28 (Madrid)

Entre las medidas realizadas en 2023, se encuentra este edificio que se ha ejecutado en la cubierta más baja, concretamente se han instalado tres parterres ajardinados que ocupan una superficie de 170 m², junto con una jardinera metálica de 50 m² hecha a medida. Dentro de estos espacios se pueden encontrar quince especies vegetales diferentes que son en su totalidad especies autóctonas adaptadas a nuestro clima y con un bajo requerimiento hídrico.

Por otro lado, es importante mencionar que se ha realizado un estudio exhaustivo de las especies que ayudan a aumentar y mejorar la biodiversidad del entorno, entre las que destacan las especies aromáticas, las que favorecen la presencia de polinizadores –cuya población se ha visto reducida en las últimas décadas y se encuentra en peligro crítico– y, finalmente, las que disponen de fruto, para fomentar y suministrar alimento a la fauna, en especial a las aves.

Especies aromáticas Ribera del Loira, 28



Arturo Soria, 336 (Madrid)

Las medidas realizadas en este edificio han requerido un estudio detallado del entorno dada la particularidad de la situación, ya que se trata de una zona sombreada, generalmente no apta para las especies autóctonas habituales del clima mediterráneo. Por ello se han seleccionado de manera cautelosa 66 ejemplares de siete especies diferentes que se pueden adaptar a estas condiciones y que se han ubicado en cinco parterres, separados entre sí, en el vestíbulo exterior del edificio.



Tucumán (Madrid)

Este edificio consta de varios espacios exteriores donde se han implementado diferentes medidas. En la primera planta hay dos terrazas donde la vegetación está instalada en maceteros los cuales siguen una cuidadosa estética, al igual que la terraza de la quinta planta. Estos espacios comparten las mismas especies.

Y, por otro lado, la implementación más destacable se encuentra en la planta baja del edificio, ya que consta de una superficie ajardinada con más de 1.700 ejemplares, más del 60% son autóctonos, siguiendo con la política medioambiental de Colonial. Esta parte del proyecto fomenta especialmente la biodiversidad del ecosistema porque hay más de treinta especies diferentes de flora entre las que destacan las aromáticas, las favorecedoras de polinizadores y aquellas que disponen de frutos comestibles para la fauna.

Además, este edificio está situado en una zona edificada en su mayoría –a excepción del Parque Juan Pablo II– que, junto con las medidas implementadas en este edificio, permite reducir el efecto isla de calor, creando así corredores naturales de vegetación dentro de una zona urbana.

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 ha estado materializando durante 2023 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, mediante 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. En total, el área de superficie ajardinada del proyecto será de más de 6.000 m², en los que está prevista la plantación de más de 29.000 ejemplares de más de 55 especies diferentes, como árboles, arbustos y herbáceas (más del 60% corresponden a especies autóctonas), 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, y 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 prevista que finalice en el año 2024.

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 Biodivercity nivel Excelente gracias a dicha revegetación.

Cézanne Saint-Honoré y Rives de Seine

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, con una vegetalización de 100 m² del techo del edificio. En el proyecto de Rives de Seine, las opciones paisajísticas seleccionadas deberían permitir aumentar el coeficiente de revegetación de la superficie del 14% al 42% y el coeficiente de biotopo del 11% al 30%. Este incremento será posible gracias a la creación de nuevas zonas verdes y superficies arbóreas, con techos ajardinados y creando un jardín en la parte trasera.

Este incremento en el compromiso con la biodiversidad y la revegetación de la superficie de los activos de París, además de realizarse como medida 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 el 100% del portafolio en explotación con certificados de máxima eficiencia energética y una huella de carbono de 4 $kgCO_2/m^2$, 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 tres mejores inmobiliarias cotizadas 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. Muestra de ello, desde 2022, la totalidad de los bonos en circulación del Grupo son calificados como verdes de acuerdo con lo establecido en el marco de bonos verdes o Green Bond Framework. En concreto, el Grupo Colonial dispone de una cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior a los 4.580 €m de su financiación vía bonos.

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.

I. Marco de bonos verdes – *Green Bond Framework*

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.

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 CO_2 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 Portafolio)*.

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

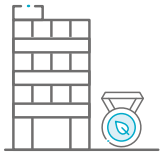
El uso de los fondos de cualquier bono verde bajo este marco estará sujeto a los criterios de elegibilidad que se presentan a continuación, que se aplicarán a los activos nuevos o existentes (los "**activos verdes elegibles**").

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 $kgCO_2$ por m^2 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].

(1) GHG Protocol, Instituto de Recursos Mundiales.

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 CO_2/m² por año ▪ 2024-2025 < o = 15 kg CO_2/m² por año ▪ 2025 en adelante < o = 10 kg CO_2/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.

II. Nueva financiación sostenible

El Grupo Colonial, ha firmado una línea de crédito renovable por 835 M€ a cinco años, que incluye tres indicadores de rendimiento ESG. De esta forma, la banca internacional demuestra su confianza en Colonial, a la vez que el Grupo incrementa su liquidez, simplifica su estructura financiera y mejora y alarga el vencimiento de sus líneas de crédito.

Con esta línea de crédito a cinco años, que ofrece dos opciones de extensión de un año, el Grupo amplía vencimientos de sus líneas existentes e incrementa su liquidez. La nueva línea de crédito incluye un mecanismo basado en tres indicadores de ESG, vinculados a los objetivos y a la estrategia del Grupo en términos de reducción de emisiones de carbono, certificación de sus activos y calificación GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark, que analiza y compara el desempeño ESG y las mejores prácticas de las empresas activas en el sector). Asimismo, la valoración positiva del riesgo de Colonial ha permitido incrementar la liquidez de grupo a márgenes muy competitivos.

En la línea de crédito ha participado un grupo bancario de 10 entidades líderes en el mercado. BNP Paribas y CaixaBank actuaron como coordinadores de sostenibilidad, mientras que BNP Paribas actuó también como Banco Coordinador y Banco Agente.



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 ESG para la elección 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: asegurar el buen progreso de las obras y garantizar 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 un anexo a las evaluaciones de riesgos, y en los planes de autoprotección se incluyó un anexo 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 858 proveedores con los que ha trabajado Colonial, durante 2023, el 92,31% son locales, tienen su sede en España, y el volumen de compras realizadas por Colonial procedente de este grupo de proveedores ha sido del 99,2%. En cuanto a los proveedores de Francia, en 2023, el 84% de los proveedores (91% en concepto de volumen de compras) con los que se ha trabajado 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 2023, 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 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.). En el año 2023 se han actualizado dichas encuestas, según lo establecido en la política de Colonial, que requiere que sean actualizadas periódicamente. 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 supeditada 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.

El modelo de cuestionario con criterios ESG se ha revisado y ampliado durante 2023, para cubrir nuevos aspectos relevantes y de cierta sensibilidad para Colonial y sus grupos de interés. La actual encuesta cuenta con 60 preguntas, mientras que la existente en años anteriores recogía información sobre 36 cuestiones, lo que ha supuesto una ampliación de un 67%. La siguiente tabla muestra el detalle de la evolución de las tres dimensiones:

Encuestas	Versión anterior	Versión actual	Dif. (%)
E	16	27	69%
S	10	15	50%
G	10	18	80%
	36	**60**	**67%**

Se ha querido poner un mayor foco en:

- El cálculo particular de la huella de carbono de su organización.
- La existencia de objetivos de reducción de GEI y su ámbito.
- El conocimiento de si estos objetivos de reducción son compatibles con 1,5 °C y su ámbito, así como si cuentan con certificación de SBTi.
- La existencia de un plan de desarrollo de energías renovables.
- La disposición a colaborar con Colonial en iniciativas ambientales innovadoras.
- La diligencia en materia de derechos humanos que cubra tanto operaciones propias como las de sus proveedores directos o indirectos.
- La disposición de códigos de conducta o éticos, así como de canales de denuncias por parte de empleados y terceros.

Durante el presente ejercicio se ha solicitado, recopilado y analizado una reevaluación masiva de nuestros proveedores. Al haber aumentado la exigencia de Colonial en cuanto a los aspectos evaluados, las calificaciones medias en las tres partes presentan recorrido para su mejora, y los resultados obtenidos ponderados sobre 100 puntos porcentuales son medioambiente 33,4%, social 60,7% y gobierno 47,4%.

De las encuestas enviadas para reevaluar a los proveedores, se recibió y analizó con criterios ESG un 55%, a fecha de cierre del presente informe. Siendo la puntuación media de las empresas encuestadas un 43,9 sobre 100 puntos, estando el 66% por debajo de los 50 puntos.

Estos resultados evidencian el cambio de las escalas en la valoración de los proveedores de Colonial, autoexigiéndonos más a la hora de evaluar a los proveedores.

Actualmente no se descartan proveedores por tener puntuación baja.

Se va a elaborar un plan de acción para tratar de incidir y concienciar a los proveedores. Este plan se desarrollará cuando se haya recibido respuesta a un % mas elevado de encuestas de la nueva versión de homologación, para tener una foto más completa del estado de los diferentes proveedores.

Uno de los puntos que se ha querido potenciar ha sido conocer en un mayor detalle el desempeño en materia social de nuestros proveedores, para lo que se ha realizado un *screening* solicitando información de cuestiones como:

- Respeto de los derechos laborales de los trabajadores.
- Disposición de mecanismos que aseguren el cumplimiento del punto anterior.
- Disposición de métodos de control que eviten discriminaciones en el acceso a puestos de trabajo.

- Implementación de políticas de conciliación que equilibren la vida personal y profesional de los empleados.
- Métodos de control para eliminar cualquier tipo de explotación laboral e infantil.
- Respeto por la libertad de asociación.
- Detalle del número de trabajadores totales y específicos en materia de ESG.
- Control de métricas en diversidad, igualdad e inclusión.
- Detalle de la cadena de subcontratación.
- Sistemas de prevención de riesgos laborales.
- Formación de los trabajadores en materia de riesgos laborales.
- Ejecución de inspecciones periódicas de seguridad.
- Detalle de incidentes en materia de PRL.
- Evaluaciones en materia de riesgo social.
- Programas de compromiso con la comunidad.

Desde 2021, todos los contratos de obra y servicio incluyen cláusulas específicas 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 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. Aprovisionamiento 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, y esta tendencia ha continuado durante 2023.

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 2.366 (84%) materiales, productos y equipos que cumplen los requisitos medioambientales definidos en la política ambiental de Colonial, así como otros 426 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 2023:

Compra de materiales

	2023						2022					
	Total	Aprovis. responsable	Material reciclado	Material reciclable	Material renovable	Material regional	Total	Aprovis. responsable	Material reciclado	Material reciclable	Material renovable	Material regional
Tipo de material	kg	% 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.
Pétreo y cerámico	679.834	98,52%	3,16%	1,68%	0,00%	97,85%	5.738.984	87,29%	1,66%	75,53%	0,00%	98,82%
Hormigón y mortero	35.145.757	99,17%	2,49%	45,13%	0,00%	91,48%	57.535.078	97,87%	3,96%	16,88%	0,00%	99,97%
Vidrio	6.053.817	99,91%	7,48%	0,00%	0,00%	99,98%	1.204.949	99,54%	11,84%	24,85%	0,00%	99,81%
Plásticos y cauchos	7.432	90,79%	39,12%	29,70%	0,00%	91,51%	16.037	92,38%	0,04%	3,05%	0,00%	92,94%
Metal	1.515.505	99,34%	1,73%	8,55%	0,00%	99,28%	3.657.803	97,68%	34,34%	53,37%	0,00%	99,73%
Madera	52.328	96,59%	38,10%	5,60%	100,00%	95,05%	1.260.493	99,69%	21,86%	62,36%	99,8%	99,37%
Yeso	517.219	99,96%	3,18%	28,67%	0,00%	98,48%	618.514	98,39%	1,55%	76,85%	0,00%	98,58%
Aislam./imperm.	135.289	90,17%	28,77%	67,93%	0,00%	96,05%	1.098.061	82,97%	18,89%	13,87%	0,00%	97,94%
Pinturas y barnices	26.847	89,07%	0,04%	0,06%	0,00%	71,32%	64.452	94,66%	0,03%	0,03%	0,00%	83,51%
Instalaciones luminarias	31.649	96,43%	0,00%	0,34%	0,00%	98,64%	28.387	89,86%	0,00%	25,65%	0,00%	92,68%
Instalaciones sanitarios	10.746	96,69%	0,00%	0,01%	0,00%	98,34%	23.530	97,68%	0,00%	0,00%	0,00%	73,02%
Instalaciones clima/ ventilación	105.475	97,26%	0,52%	0,74%	0,00%	98,17%	175.551	96,81%	0,00%	0,02%	0,00%	98,47%
Refrigerantes	–	–	–	–	–	–	20,2	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Adhesivos y selladores	4.047	97,99%	0,00%	0,05%	0,00%	72,39%	77.871	99,65%	0,00%	0,13%	0,00%	98,76%
Aceites y lubricantes	39	76,10%	0,00%	5,08%	0,00%	100,00%	4,20	26,19%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Productos de limpieza	26.995	88,56%	0,88%	2,41%	18,58%	95,94%	6.554	57,29%	1,13%	1,63%	0,39%	58,55%
Productos de jardinería	628	33,08%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	6.691	98,43%	0,90%	0,00%	0,00%	98,49%
Tierras y gravas	27.595	7,19%	0,00%	0,00%	0,00%	32,20%	1.249.697	81,59%	81,30%	96,18%	0,00%	99,50%
Textiles y papeles	1.491	73,08%	0,00%	0,00%	0,00%	97,65%	5.897	97,44%	28,50%	82,31%	0,00%	99,61%
Especies vegetales	2.454	24,90%	0,00%	0,00%	0,00%	41,44%	12.153	87,62%	1,90%	0,01%	0,00%	73,36%
Mobiliario	2.444	61,84%	0,54%	1,09%	0,00%	78,52%	16.125	48,37%	0,38%	5,21%	0,00%	85,62%
Otros	464.797	98,50%	1,42%	3,52%	0,22%	99,33%	528.474	95,37%	3,88%	0,12%	0,00%	99,62%
Total	**44.812.390**	**99,15%**	**3,26%**	**36,30%**	**0,13%**	**93,14%**	**73.325.326**	**96,56%**	**7,23%**	**25,81%**	**1,72%**	**99,76%**

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 dispone de esta información dado que la compra de materiales la realiza un tercero.

El listado de materiales podrá modificarse en caso de que se reporte algún otro material representativo.

En la categoría Otros se incluyen materiales minoritarios y no representativos.

De estos datos cabe destacar el esfuerzo de Colonial por adquirir materiales en la región donde van a utilizarse, **con un resultado del 93% 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 cumpliesen con esta guía en 2023**. 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 2023, de un total de 49 toneladas de madera comprada (1.253 t en 2022), un 93,93% contaba con un certificado (99,41% en 2022).

Por otro lado, en línea con lo especificado en esta guía cabe resaltar que el 99,17% del hormigón y mortero vertidos en las diferentes obras realizadas en España durante 2023 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

	2023		2022	
Sistema/estándar de certificación	Cantidad (kg)	Porcentajes (%)	Cantidad (kg)	Porcentajes (%)
FSC (Forest Stewardship Council)	48.444	92,50%	485.305	38,50%
PEFC (Program for the Endorsement of Forest Certification schemes)	17.003	32,49%	767.781	60,91%
SFI (Sustainable Forestry Initiative)	667	1,27%	0,00	0%
CSA (Canadian Standards Association)	0,00	0,00%	0,00	0%
Otros (especificar)	351	0,67%	0,00	0%
Total de madera certificada	**49.152**	**93,93%**	**1.253.086**	**99,41%**



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:



A1
Obras de nueva construcción, grandes rehabilitaciones y reformas mayores (PEC(*) > 500.000 €)



A2
Reformas menores en edificios existentes (1.000 < PEC(*) < 500.000 €)



A3
Labores de mantenimiento: servicios generales, jardinería y limpieza

Herramienta de control:
Tablas de reporte y seguimiento medioambiental

Aprovisionamiento responsable
+
Gestión sostenible de RSD
+
Mejoras en eficiencia energética
+
Mejoras certificación BREEAM
+
Actualización de inventarios
+
Control y reducción de huella de carbono

A1
Responsables
Equipo de diseño
Contratista principal
Project Manager

A2
Responsables
Contratista
Facility Manager

A3
Responsables
Mantenedores de servicios generales, jardinería y limpieza

Consultor medioambiental

(*) 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 y la 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 (PEM/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 PEM > 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 CO_2 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 2023 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 las acciones de Colonial 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 y, además, garantizan un crecimiento sostenible a largo plazo con creación de valor para los accionistas y todos sus *stakeholders*.

Los empleados de Colonial aspiramos a un continuo desarrollo personal y colectivo, guiados por nuestros valores de transparencia, excelencia, profesionalismo, 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.

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 multidisciplinares, 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 estructura 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 aquello que sus colaboradores perciben por su contribución y aportación. Esto implica tanto la retribución económica como el salario emocional. Los principios de equidad rigen nuestras políticas adaptadas a cada una de nuestras compañías.

   Por este motivo, la excelencia rige nuestra estrategia retributiva como grupo, adaptando cada paquete de recompensa total y poniendo en valor cada elemento retributivo. Así, mientras que el salario fijo es aquella cantidad dineraria fija que un empleado recibe por realizar las funciones propias de su puesto, la retribución variable está ligada a unos objetivos medibles en un periodo determinado de tiempo. Esto contribuye a dar una estructura salarial óptima y adaptada a las necesidades y el momento coyuntural.

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 la aportación de valor 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.

Lo expuesto se complementa y retroalimenta con las iniciativas de nuestra filial francesa, SFL, detalladas en el texto. Colonial adapta su enfoque empresarial y sus políticas de recursos humanos a la ubicación, enfocándose en prácticas de mayor valor cultural y social. Así, los compromisos del Grupo Colonial 2020-2030 son los siguientes:

> 2% de la nómina dedicada a formación

Consulta anual sobre la calidad de vida en el trabajo

100% de empleados, proveedores y prestadores de servicios cubiertos por el código ético

5.8.1 Sistema organizativo

a) Evolución de la plantilla

Este año, el Grupo Colonial experimentó una ligera disminución de empleados, pasando de 241 en 2022 a 238 en 2023. A pesar de ello, se mantiene el enfoque en fortalecer el equipo humano. Destaca el compromiso firme con la diversidad de género, ya que un destacado 61% de nuestra plantilla son mujeres. Este logro refleja nuestra prioridad de crear un entorno laboral inclusivo y equitativo.

En sintonía con nuestro compromiso, mantenemos un Plan de Igualdad que guía nuestras prácticas y políticas internas. Es alentador notar que, en línea con nuestra filosofía inclusiva, Colonial cuenta con la contribución de tres empleados con diversidad funcional en 2023, indicando una disminución leve pero significativa respecto a los cinco empleados en 2022. Estos datos reafirman nuestra convicción de que la diversidad, en todas sus formas, enriquece nuestro entorno laboral y mejora nuestro desempeño como equipo.



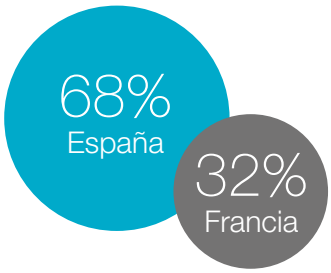
Diversidad del Grupo Colonial

144
mujeres

94
hombres

238
empleados

Plantilla del Grupo Colonial



Formación

10.447
horas de formación en 2023

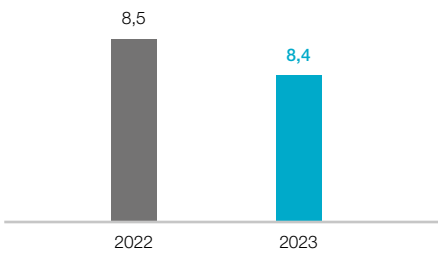
33%
más que en 2022

96%
de contratos indefinidos

98%
de contratos de jornada completa



Antigüedad media



El Grupo Colonial está comprometido con la creación de empleo de calidad, reflejado en que el 96% de nuestra plantilla disfruta de contratos indefinidos, en línea con el ejercicio 2022. Los contratos temporales se han utilizado de manera puntual, proporcionando así estabilidad en los empleos generados por nuestro 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 laboral, el 98% de nuestros empleados tiene jornadas a tiempo completo, con solo cinco casos de empleados a tiempo parcial en 2023. Véanse las tablas en el apéndice 8.2 para obtener más información sobre los Indicadores clave de sostenibilidad GRI & EPRA BPR'S.

Nuevas incorporaciones según edad, género y país

A continuación, se presentan los datos de las nuevas incorporaciones a la plantilla de Colonial:

	2023		2022	
Nuevas incorporaciones	Total	Tasa de nuevas incorporaciones	Total	Tasa de nuevas incorporaciones
Género				
Mujer	14	9,7%	30	19,7%
Hombre	13	13,8%	21	23,6%
Edad				
Menos de 30	18	46,2%	33	75,0%
30-50	7	5,3%	17	13,1%
Más de 50	2	2,9%	1	1%
País				
España	13	7,8%	41	24,6%
Francia	14	18,7%	10	13,5%
Total	**27**	**11,2%**	**51**	**21,2%**

Número de empleados por edad, género y categoría profesional

A continuación se presenta la distribución de empleados por edad, género y categoría profesional, observando que el 61% de los empleados son mujeres.

	2023					2022					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	16	9	7	56%	44%	18	10	8	56%	44%	–10%	–13%
Técnicos titulados y mandos intermedios	79	38	41	48%	52%	82	37	45	45%	55%	3%	–9%
Administrativos y otros	143	47	96	33%	67%	141	42	99	30%	70%	12%	–3%
Total Grupo	**238**	**94**	**144**	**39%**	**61%**	**241**	**89**	**152**	**37%**	**63%**	**6%**	**–5%**
Edad												
Menos de 30	39	14	25	36%	64%	44	11	33	25%	75%	27%	–24%
30-50	131	56	75	43%	57%	130	53	77	41%	59%	6%	–3%
Más de 50	68	24	44	35%	65%	67	25	42	37%	63%	–4%	5%
Total	**238**	**94**	**144**	**39%**	**61%**	**241**	**89**	**152**	**37%**	**63%**	**6%**	**–5%**

(*) Se excluyen los consejeros ejecutivos.

Rotación y tasa de rotación por edad, género y categoría profesional de Colonial España y SFL

En relación con las salidas de empleados, hemos registrado 42 bajas, dos más que en 2022, lo que representa una tasa de rotación del 18% en el ámbito del Grupo. Es importante destacar que la tasa de rotación del negocio patrimonial, que incluye a Colonial España y SFL (representando el 80% de los empleados), ha sido del 10%, significativamente menor que la del negocio *flex*, compuesto por Utopicus (que representa el 20% de los empleados). Esto se debe a que el negocio *flex* aún se está consolidando. Esta disminución nos acerca más a nuestro objetivo de empoderar y fidelizar a profesionales que compartan los valores y aspiraciones actuales y futuras de la compañía.

	2023		2022	
Rotación	Total	Tasa de rotación	Total	Tasa de rotación
Género				
Mujer	11	10%	5	5%
Hombre	8	11%	6	8%
Edad				
Menos de 30	6	28%	2	12%
30-50	8	8%	6	6%
Más de 50	5	8%	3	5%
País				
España	4	4%	6	6%
Francia	15	20%	5	7%
Total	**19**	**10%**	**11**	**6%**

Desvinculaciones laborales

	2023	2022
Categoría laboral		
CEO, direcciones generales y de área	2	0
Técnicos titulados y mandos intermedios	0	1
Administrativos y otros	2	0
Edad		
Menos de 30	1	0
30-50	3	1
Más de 50	0	0
Género		
Mujer	3	0
Hombre	1	1
Total	**4**	**1**



b) Oportunidades profesionales

Grupo Colonial prioriza el desarrollo profesional de sus empleados y demuestra su compromiso con las iniciativas del plan de igualdad mediante la publicación interna de vacantes. Esto convierte los procesos de selección en procedimientos visibles, transparentes y accesibles para los trabajadores. Esta práctica es esencial para la gestión del talento interno, fomentando la retención y brindando oportunidades para nuevas experiencias laborales. Asimismo, posibilita la expansión de habilidades y funciones, lo que propicia un crecimiento tanto individual como corporativo.

Utopicus, reconocida por su dinamismo y constante actividad, ha generado en 2023 16 nuevas oportunidades laborales, lo que representa aproximadamente el 34% de su plantilla total.

En búsqueda de sinergias, Grupo Colonial ha integrado a cinco profesionales de Utopicus en sus departamentos de *marketing*, recursos humanos y técnico. Además, ha incorporado a otras tres personas de acuerdo con las necesidades específicas del negocio. Este enfoque refleja el compromiso de Colonial con la expansión estratégica y el fortalecimiento de su equipo.

En 2023 se han incorporado cuatro personas al equipo de SFL con contratación indefinida. La ejecución del proyecto de renovación del sistema de información de la empresa exigió la incorporación temporal de numerosos recursos humanos, los cuales finalmente no pudieron afianzar su relación con la empresa de manera indefinida. Por otro lado, nueve empleados se han beneficiado de un cambio de departamento a través de la movilidad interna.

c) Organización activa y dinámica

Grupo Colonial se adapta al ritmo del cliente para ofrecer el mejor servicio gracias a nuestra gestión organizativa y de negocio. Nuestras soluciones se materializan a través del equipo humano de la compañía, el cual se compone de trabajadores con varios niveles de experiencia y conocimiento en el sector. Más allá de atraer talento en las primeras etapas laborales, nos enfocamos en acompañar y fomentar el crecimiento de los empleados a lo largo de todo su ciclo profesional, inclusive en la etapa final de sus carreras.

Colonial forma alianzas con proveedores externos que garantizan asesoramiento destinado a impulsar el desarrollo profesional de sus empleados. Esta iniciativa proporciona beneficios concretos diseñados para asistir a los empleados en momentos de desvinculación, ofreciendo ventajas específicas que faciliten su transición a nuevos proyectos laborales. Entre estos beneficios se incluye el fortalecimiento del conocimiento sobre el mercado laboral y la exploración de alternativas profesionales más viables dentro de la compañía. En concreto, la iniciativa ofrece:

- 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.

d) Análisis y digitalización de recursos humanos

Este proyecto se basa en la optimización de procesos y tiempos en la gestión de las diferentes funciones de recursos humanos aprovechando los beneficios y facilidades que ofrece esta tecnología digital.

La aplicación de SAP SuccessFactors, que se lanzará en enero de 2024, ayudará a elevar la experiencia de los empleados en cuanto a la información relativa a su persona y la compañía, como, por ejemplo, sus datos contractuales, su salario, datos fiscales relativos a sus retenciones, calendario laboral, solicitud de vacaciones y de periodos de descanso, horarios, etc. Además, facilitará la comunicación bidireccional a través de un buzón de sugerencias por parte de los trabajadores. De otra parte, mediante 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.

e) 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, 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 empresas del Grupo existe un órgano de representación del personal dispuesto a colaborar en aquellas circunstancias en que las necesidades y las inquietudes de los empleados de cada empresa lo requieran.

En Colonial existen dos órganos de representación de los trabajadores en función del número de empleados de cada uno de sus centros de trabajo y acorde con la normativa que los regula: en Barcelona existe un comité de empresa, compuesto por cinco miembros elegidos en proceso electoral celebrado en el año 2022, mientras que, en el centro de trabajo de Madrid, los empleados están representados por un delegado de personal. En la práctica, la operativa es que se juntan y coordinan como un único comité de empresa en representación de ambas oficinas y se proponen acciones de carácter global para Colonial.

En España, los empleados de Colonial están cubiertos por los convenios colectivos provinciales del sector de la construcción. En septiembre de 2023 se registró y publicó el VII Convenio colectivo general del sector de la construcción.

A lo largo de 2023 se ha llegado a una serie de exitosos acuerdos:

En Colonial, tras diversos años de negociación, se ha alcanzado un acuerdo con los representantes de los trabajadores en materia de retribución variable, profesionalizando el sistema y abarcando nuevos parámetros de interés en los que se incluyen objetivos de ESG para el colectivo de mánager. Además, se ha materializado el proceso de fijación de los objetivos anuales en la herramienta de evaluación del desempeño CCC.

Este acuerdo culminó en julio con una asamblea general de todos los trabajadores en la que el 87% de los empleados participó voluntaria y activamente y, de ese grupo, el 95% expresó su aprobación al acuerdo propuesto. Finalmente, se formalizó la firma de un acuerdo colectivo al que se adhirieron el 100% de los empleados afectados. De esta manera, Colonial confirma su compromiso en hacer partícipe a la parte social de todas las materias que le impactan.

Por otro lado, Utopicus continúa con su delegación de personal constituida el año anterior por cuatro trabajadoras: tres en representación de Madrid y una de Barcelona. Trimestralmente, este organismo, junto con la representación de la empresa, se reúne para tratar los temas de interés común, y durante este año se han negociado una serie de beneficios para los trabajadores en cuanto a retribución con la finalidad de implantarlos en 2024. El convenio que rige la actividad en Utopicus es el de publicidad para el personal de ambas ciudades.

En SFL, la delegación del personal en el CSE (Comité Social y Económico) está compuesta por seis empleados que representan a todos los departamentos de la empresa. La función de este órgano es presentar quejas individuales o colectivas al empresario (salarios, disposiciones legales, convenios y acuerdos aplicables en la empresa) y contribuir a la promoción de la salud, la seguridad, la calidad del trabajo y las condiciones laborales en la empresa. El CSE también garantiza que los empleados puedan expresar sus opiniones colectivamente. Así, los intereses de los trabajadores se tienen en cuenta en las decisiones sobre los siguientes puntos: gestión, desarrollo económico y financiero de la empresa, organización del trabajo, formación profesional, etc. Por último, el CSE es informado y consultado sobre cuestiones relativas a la organización, la gestión y el funcionamiento general de la empresa.

En 2023 se celebraron varios acuerdos con la delegación sindical en el marco de un diálogo social rico y permanente: salarios, teletrabajo, paquete de movilidad sostenible y planes de ahorro para los empleados.

Además de los convenios colectivos firmados en el seno de la empresa, el estatuto colectivo de SFL se rige por dos convenios colectivos: *Convention collective nationale de l'immobilier* y *Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles*.



El **98%** de los empleados del Grupo están cubiertos por un convenio colectivo. En la siguiente tabla se desglosa el porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país:

% de empleados cubiertos por convenio colectivo

	2023	2022
España	98%	99%
Francia	100%	100%
Grupo	**98%**	**99%**

Las relaciones de cada filial con sus comités de empresa respectivos son cercanas y diarias, pues consideramos a estos organismos como una fuente de coordinación, creación y promoción de nuestros valores y cultura, claves para impulsar una compañía más social e igualitaria.

f) Gestión de reorganizaciones

En el caso de que se diera una reorganización de la compañía, la empresa tiene la voluntad y el compromiso de seguir involucrando a sus agentes sociales y representantes de los trabajadores, ubicados en el Comité de Empresa, en aras de encontrar la mejor solución entre las partes. Existen herramientas que se han utilizado llegados estos supuestos como son la jubilación anticipada, los programas de movilidad interna y los servicios de recolocación, por ejemplo.



5.8.2 Desarrollo del capital humano y talento

a) Iniciativas de reclutamiento y selección

La atracción y fidelización del talento es otro aspecto primordial a la hora de gestionar nuestro capital humano dentro del grupo. Por ello, son diversas las iniciativas de reclutamiento y selección que cada año ponemos en marcha, adaptándonos a las necesidades específicas, muchas veces distintas entre las filiales del grupo.

Por otro lado, las diferentes iniciativas de incorporación de jóvenes talentos nos permiten participar activamente en la integración de los mismos en el mundo laboral. Además, constituye un factor de cohesión y pertenencia al equipo gracias a la implicación y el apoyo de los tutores. Es una oportunidad excelente para que pongan en práctica los conocimientos teóricos adquiridos en sus centros de estudios, se profesionalicen y tengan una visión concreta y tangible del mundo empresarial.

- **Ferias de empleo y colaboración con universidades:**

  Una actividad compartida entre Colonial y Utopicus es acudir anualmente a diferentes ferias de empleo en las que concurren instituciones universitarias y/o educativas y estudiantes. En ellas queremos dar a conocer el grupo, las filiales, así como las distintas oportunidades profesionales que ofrecemos. En concreto, en 2023 hemos acudido a dos ferias de empleo en las universidades Pompeu Fabra y IE Business School (Real Estate Career Day).

  Por otro lado, Colonial ha colaborado con ESADE en la 14ª edición del “Innovation Quest”, el mayor evento que organiza la fundación ESADE para los top 300 alumnos, tanto nacionales como internacionales. En este gran evento que esponsorizamos ha participado un equipo transversal de la compañía, entre los que se encuentran tres directivos.

  En este evento, Colonial participa junto con otras treinta compañías con el objetivo común y social de estimular en los estudiantes la visión estratégica de diferentes negocios.

  Durante todo un día tienen lugar una serie de acontecimientos enfocados a acompañar a los alumnos en este proyecto de consultoría, con el objetivo de que desarrollen y propongan soluciones que plasmen su momento vital, sus inquietudes y su manera de ver y entender el futuro del trabajo.

En concreto, el acto se abre con una presentación de la compañía a los alumnos llevada a cabo por el equipo de Colonial, seguida de una explicación de un caso de negocio que tendrán que resolver durante las siguientes seis horas. Tras un almuerzo con los alumnos, en el que se intercambian impresiones y se trasladan dudas, tienen lugar las presentaciones de las resoluciones de los casos y su defensa ante jurado.

El equipo ganador tendrá la oportunidad de realizar unas prácticas en Colonial y pasará a formar parte de nuestra cantera de "jóvenes talentos".

Por último, y también de la mano de ESADE, hemos participado en la "Skills Development Week". A lo largo de una semana tienen lugar una serie de sesiones prácticas, talleres y eventos sobre temáticas alineadas con el talento que potencien la gestión de carrera y empleabilidad de los estudiantes: CV *Review*, la entrevista, el proceso de selección o Linkedin, entre otros.

Todas estas iniciativas, así como las becas ofertadas cada año, son las acciones que nos permiten mantener nuestra cantera de talento. Este último año hemos firmado convenios de colaboración con la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), ESADE, el Instituto de Empresa (IE), ESCP Business School y la Universidad Carlos III de Madrid.

Como evidencia de lo anterior, en este año 2023 se han promocionado a dos personas en prácticas: una de ellas para ocupar en Colonial una posición júnior en el área de Desarrollo Corporativo y otra en Utopicus a quien se le adjudicó una plaza en nuestro *Summer Program*.

- ***Summer Program* y compromiso con el talento joven: integrando universidad y empresa**

A lo largo del año se ofrecen diferentes oportunidades profesionales para estudiantes. No obstante, Utopicus pone el foco más concretamente en los meses de verano, momento del año en el que los jóvenes talentos de diferentes universidades de Madrid y Barcelona participan en este proyecto para responder a las necesidades de este negocio.

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 desempeñan varias labores entre las cuales predominan la atención al cliente de manera directa y la gestión de los espacios, ambas bajo supervisión de los responsables respectivos. 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 360º, 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 *soft skills*, lo que permite dotar a estos jóvenes de una ventaja competitiva en cuanto a experiencia y crecimiento personal y profesional en el mercado. La retribución otorgada en este programa está por encima de cualquier práctica profesional ofrecida por nuestros competidores, factor que actúa como impulso para generar empleo desde el comienzo de la carrera laboral y evitar abandono y desmotivación entre los estudiantes.

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 importante conseguir una buena conciliación entre los intereses familiares y sociales, y nuestro compromiso social de generar valor en las comunidades y localidades en las que estamos implantados.

También lo es para SFL, que cada año acoge a estudiantes en el marco de contratos de estudio y trabajo (*work-study contracts*) o contratos de profesionalización, para darles apoyo en el mundo laboral y promover el sector inmobiliario en las escuelas y universidades que forman a sus futuros profesionales. Como parte del programa de estudio y trabajo, los jóvenes se benefician del aprendizaje teórico y su aplicación práctica en los negocios y adquieren una certificación reconocida por el Estado.

En 2023, SFL contrató a dos jóvenes en virtud de un contrato de aprendizaje o de profesionalización.

Por otro lado, los perfiles con experiencia encuentran en Grupo Colonial un lugar atractivo para trabajar debido a su prestigio y liderazgo en el sector de oficinas *prime*. Ser una compañía *Great Place To Work* (GPTW) nos avala como tal y a través de diferentes foros como convenciones, *meetings*, redes sociales, etc. divulgamos esta información para atraer a los perfiles más interesantes para nuestra organización.

b) Herramientas de evaluación de desempeño y planes de carrera: 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. Busca empoderar a cada individuo al proporcionarle libertad de gestión sobre su desarrollo y crecimiento personal y profesional de forma constructiva. El proceso se inicia en Colonial y Utopicus a principio de año con una conversación clave sobre estos aspectos entre persona evaluada y evaluadora. A mitad de año se realiza un *check point*, donde estas personas conversan de nuevo sobre el avance de la consecución de objetivos, los posibles obstáculos que pueda haber y el reajuste en caso necesario.

  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. 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.

  Cada año, en ambas áreas de negocio 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 aportar valor a través de sus objetivos y así tener una referencia del valor que aportan a la compañía durante el ejercicio fiscal.

- **Performance & Potential Picture (PPP)**: Recursos Humanos actualiza su herramienta de uso interno para la identificación del talento organizativo, capacidades de desarrollo y posiciones clave del negocio. El objetivo de este instrumento es disponer de una matriz de talento vía organigrama interactivo que muestre la actualidad organizativa respecto a diferentes criterios: desempeño, potencial, coberturas de emergencia, retención, sucesión y talento. Esta herramienta es la base para implementar planes de acción, así como para gestionar las capacidades de la organización.

  A finales de 2023 pusimos en marcha la herramienta cumpliendo con en el cronograma anual de procesos de talento y así se ha utilizado como instrumento fundamental para conocer en profundidad a la plantilla.

En nuestra filial francesa, como parte de la política de desarrollo de capacidades de sus empleados, se organizan entrevistas individuales para evaluar los logros y habilidades de cada empleado y determinar sus necesidades de formación. Cada dos años se complementan con entrevistas profesionales que permiten un enfoque individualizado del desarrollo profesional planificado del empleado y que están sujetas a una revisión cada seis años. La digitalización de este proceso facilita la realización de dichas entrevistas y garantiza la trazabilidad de estos intercambios y su seguimiento.

c) Programas de acompañamiento: *coaching*

Para Colonial el desarrollo del talento es una de sus prioridades. Por ello, cada año se ponen en marcha procesos de acompañamiento a nuestros empleados. Estas iniciativas pueden surgir tanto desde el empleado, quien demanda este acompañamiento en su CCC, como desde Recursos Humanos, que identifica, junto con los responsables y directivos, a aquellas personas que se encuentran en un momento clave de su carrera profesional.

En concreto, en 2023 se han puesto en marcha cuatro procesos de *coaching* con empleados de distintas categorías (directivos, responsables y no responsables).

En cuanto al proceso en sí, se engloba dentro del programa PDP (Personal Development Plan), un programa de desarrollo interno en Colonial y que permite al *coachee*, antes del proceso de *coaching*, tomar consciencia sobre sus fortalezas y puntos de mejora, promoviendo el autoconocimiento y comprensión de las áreas de trabajo para progresar en su carrera profesional.

Además, los participantes en estos procesos cuentan con herramientas psicotécnicas que a tal efecto les ayudan a comprender, desde una perspectiva objetiva y funcional, cómo y hacia dónde dirigir los esfuerzos de mejora.

d) 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 consciencia 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.

Toda la formación que tiene lugar dentro de las filiales del grupo parte del compromiso de mejora y aprendizaje manifestado por el colaborador en la herramienta de evaluación correspondiente.

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 a la vez que se vigilan las tendencias del mercado en la adquisición de nuevas habilidades y competencias y se potencia el aprendizaje entre compañeros, partiendo del conocimiento individual y de las mejores prácticas del grupo.

Como el propósito 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, cada año se recogen las necesidades formativas que compondrán el plan. Estas necesidades son aprobadas por los directores de las áreas y por el CEO, para posteriormente pasar a ser impulsadas por cada responsable o 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 del grupo 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 transversales.

2. **Formación individualizada**: se determina a través del CCC de cada colaborador y está estrechamente relacionada con el conocimiento técnico de la posición.

En el año 2023, todas las nuevas incorporaciones de Colonial y Utopicus han recibido formación en tres materias, como parte del programa *On boarding:* prevención de riesgos laborales, protección de datos y prevención de delitos.

Prevención de riesgos laborales: para el Grupo Colonial, la seguridad y la salud de sus empleados son primordiales, por ello toda persona que se incorpora a Colonial o a Utopicus es convocada para realizar un curso sobre prevención de riesgos laborales. Adicionalmente, durante este año 2023 se ha facilitado a cada uno de los empleados de Colonial información sobre los riesgos de su puesto de trabajo con el objetivo de evitar cualquier accidente.

Los equipos de primera intervención conocen y están formados según el Plan de Emergencia-Autoprotección de la compañía. Durante este año se han realizado varios simulacros para ponerlo en práctica aplicando los puntos del plan general de actuación. Además, los miembros de este equipo han realizado un curso de primeros auxilios cuyo objetivo ha sido conocer las pautas para socorrer a un herido, cómo realizar una RCP básica y cómo responder ante las lesiones más comunes hasta la llegada de personal especializado.

En Utopicus hemos dotado de formación específica en uso y manejo de desfibriladores al personal nuevo del área de operaciones que no la había realizado anteriormente.

Respecto a nuestra filial francesa, se ha desarrollado, en colaboración con el Comité Económico y Social (CSE), el programa de formación en seguridad y salud con las siguientes acciones: prevención de riesgos de incendio, habilitación eléctrica y primeros auxilios.



Protección de datos y prevención de delitos: de la misma manera, ponemos el foco en *compliance* y las nuevas incorporaciones complementan su formación inicial con dos cursos: protección de datos y prevención de delitos.

Son formaciones de carácter obligatorio que tienen como objetivo dotar a los empleados de los conocimientos necesarios para llevar a cabo sus tareas conforme a la normativa, garantizando el cumplimiento del código ético y demás normativa interna, así como el respeto a la confidencialidad de la información tratada en el marco de sus funciones.

Por último, y relacionado con las nuevas incorporaciones y su programa de *onboarding*, cabe destacar que este 2023, cumpliendo con la normativa, hemos creado un curso online sobre acoso laboral que, además de haber sido impartido a todos los empleados, formará también parte de los cursos obligatorios para las nuevas incorporaciones. Este curso ha sido creado *ad hoc* a partir del protocolo sobre acoso psicológico, sexual, por razón de sexo y violencia en el ámbito digital de Colonial.

Por otro lado, y siguiendo con nuestra apuesta por la salud, hemos creado ***Healthy Pills***, un programa cuyo objetivo es promover el bienestar de nuestros empleados en la oficina y que cada año dará la posibilidad de formarse en primeros auxilios, ergonomía o gestión emocional, entre otros.

También merecen una mención especial las formaciones que se han **impartido internamente** en la compañía, que han permitido compartir el conocimiento experto que los empleados poseen en ciertas materias. Este año en concreto se han impartido formaciones en las materias de CAPEX, OPEX y taxonomía europea.

En esta misma línea, SFL también desarrolló un programa innovador en 2023 llamado *Tous Formateurs* (todos los formadores). El objetivo de esta iniciativa, que promueve la formación interna, es hacer de SFL una organización que aprende: además de los sistemas de formación tradicionales, los empleados se enriquecen mutuamente formándose en sus respectivas competencias y aprenden unos de otros. Estos cursos de formación personalizados responden a una necesidad interna al tiempo que promueven las habilidades individuales de los empleados y fortalecen sus vínculos.

En el marco de este sistema, las sesiones organizadas durante el año pasado se centraron en particular en los siguientes temas: arrendamiento comercial (licencia y alquiler), cambio climático, taxonomía y huella de carbono, automatización de oficinas, fundamentos del modelado financiero y estrategia digital.

Centrándonos en grandes temáticas de formaciones colectivas, en 2023 podemos destacar:

Diversidad e inclusión

Tal y como se refleja en el marco de nuestro Plan de Igualdad, nuestro compromiso con la diversidad y la inclusión es otra de nuestras prioridades, y por eso cada año ponemos en marcha acciones formativas que acompañen a nuestros empleados en esta materia.

En el 2023 se impartió la formación ***Iniciando el camino inclusivo***, de la mano de la **Federación Estatal de Lesbianas, Gais, Trans, Bisexuales, Intersexuales y más**. El objetivo fue incorporar la perspectiva de género en nuestra vida profesional y entregar herramientas conceptuales y prácticas para la mejor comprensión de la diversidad sexual y de género y el colectivo LGTBI+, así como sensibilizar ante situaciones de discriminación en el espacio laboral.

ESG

Otro de los pilares fundamentales en nuestro plan de formación anual es ESG. Con un claro propósito de concienciación y formación, seguimos poniendo en marcha distintas acciones que promuevan una cultura sostenible y que ayuden a nuestros empleados a seguir adquiriendo conocimientos en la materia.

En 2023 se han realizado formaciones acordes con las mejores prácticas del grupo con el objetivo de diseminar el conocimiento en materias menos accesibles a otras funciones, pero relevantes para la estrategia grupal y la concienciación individual. Estas serían la matriz de materialidad de temáticas ESG, el desempeño ambiental, últimos proyectos en biodiversidad o la movilidad sostenible.

SFL colabora en la creación de sistema Label'ID, creado por el OID (Observatorio Inmobiliario Sostenible) con el objetivo de construir una base relevante y operativa de conocimientos y habilidades en el desarrollo sostenible destinada a todas las profesiones del sector inmobiliario en materias como energía, carbón, materiales, recursos, biodiversidad, finanzas sostenibles, impacto social, etc.

Un año más, seguimos mostrando nuestro más firme compromiso en materia de sostenibilidad y buscando el máximo alineamiento con el plan estratégico de la compañía.

Liderazgo y gestión de equipos

Todo el equipo del Departamento Técnico de Colonial, el cual representa casi un 18% de la plantilla, ha formado parte de un proceso de formación en liderazgo y gestión de equipos con el objetivo de lograr una mejora de su operativa en las obras. En este sentido, la incorporación de la metodología Lean ha supuesto un cambio de paradigma a muchos niveles y, sobre todo, en cuanto al liderazgo ejercido en el día a día. Este enfoque desde la metodología Lean aporta el marco conceptual y las herramientas adecuados para conseguir una mejora sustancial en la efectividad global.

El proceso formativo comenzó con la evaluación DISC, la cual tuvo como objetivo facilitar el autoconocimiento e identificar los diferentes estilos de gestión de personas y retos de desarrollo, y siguió con las sesiones de formación, las cuales tuvieron como objetivo potenciar las habilidades relacionadas mediante herramientas y pautas efectivas.

Conocimiento ofimático

Word, Excel y PowerPoint son herramientas clave de uso diario para la mayor parte de los empleados, por lo que siguen constituyendo una formación recurrente en el Grupo.

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 para dotarlos 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. El formato de las clases es mixto al combinar una parte grupal con otra individual.

Adicionalmente, las personas consideradas *high potential* o *high performer* tendrán acceso a clases particulares de idiomas basadas en el método de copago: 80% financiado por Colonial.

Este programa de idiomas también fue desarrollado por SFL para permitir a los empleados formarse en inglés y español y facilitar sus intercambios con sus homólogos de Colonial.

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 información y tomen medidas proactivas para minimizar los riesgos.

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. Esto comprende desde la seguridad cibernética y 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 y sobre cómo denunciar posibles incidentes de seguridad.

Desde el Departamento de TI se llevan a cabo dos tipos de acciones con carácter mensual: píldoras formativas a través de una *newsletter* con un contenido específico y una pregunta final y 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).

Discapacidad y sensibilización

En el marco de la revisión de su carta ética, el 70% de los empleados de SFL recibieron una formación de sensibilización sobre los valores y principios que rigen el desarrollo de las actividades de la empresa, pero también sobre los compromisos que espera que cumplan sus directivos, sus empleados y sus socios: innovación, desempeño, respeto y responsabilidad social.

Además, SFL ha iniciado una reflexión sobre la implementación de una sesión específica para formar a sus empleados en temas de diversidad e inclusión.

Respecto a las formaciones individuales, hemos tenido varias focalizadas en necesidades técnicas concretas de los empleados, como, por ejemplo:

- Programa de Acreditación en Control Interno COSO.
- Formación en Construcción Industrializada Obra Nueva y Rehabilitación.
- Postgrado en *Controlling*.
- Curso iniciación en eficiencia energética y aplicación de la herramienta CE3X- *Strategy for Listed Real Estate*.
- Programa de Especialización Real Estate: *Valuation, Modelling and M&A*.
- Curso Práctico de Derecho Laboral.
- Programa *Online* Economía y Finanzas del Sector Inmobiliario.
- EMEA *Investment Banking Training Course Outline*.
- GCIP – *Global Compensation Immersion Program (World at Work)*.
- Bayes CPD *course: Understanding the REIT Price*.

Tanto las formaciones colectivas como las individualizadas se han llevado a cabo de la mano de expertos en las distintas materias como son, por ejemplo, Morgan Stanley, Universidad Politécnica de Madrid, INSEAD, EPRA, People Matters, ESADE, Instituto de Empresa o City University of London, entre otros.

Además, en Utopicus se han triplicado las horas de formación respecto al año anterior priorizando la modalidad colectiva para que ningún trabajador quede fuera de este proceso. Esta formación se ha centrado en temas críticos para el negocio como son atención al cliente, técnicas de venta, gestión de equipos, productividad y bienestar y PRL.

En este contexto, el Grupo pretende dedicar cada año más del 2,5% de su masa salarial a la formación. Este año se impartieron 10.447 horas de formación a los empleados, un 33% más que en 2022.

En definitiva, nuestras políticas de formación grupales pretenden:

- Garantizar el acceso a la formación continua para todos los empleados.
- Anticipar la evolución técnica, jurídica y medioambiental del sector para mejorar la profesionalidad de los empleados y permitirles desempeñar sus funciones lo mejor que puedan.

Participación total en formación 2023



ODS 4: Educación de calidad

	Evolución de Indicadores		
	2023	2022	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.	10.447 horas de formación	7.828 horas de formación	33%
	42,2 horas de formación por empleado	32,5 horas de formación por empleado	30%
Estrategias / líneas de acción ▪ Plan de Formación	101%(1) empleados formados	96% empleados formados	+5 p. p.

(1) Se han considerado todos los empleados que formaron parte de la compania en 2023.

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 mánager, en el proceso de evaluación de desempeño y conversación sobre desarrollo profesional, y el Comité de Empresa, con el que compartimos anualmente los planes de formación. Esto ha supuesto un incremento del 33% en nuestras horas de formación y un 30% más por cada empleado.

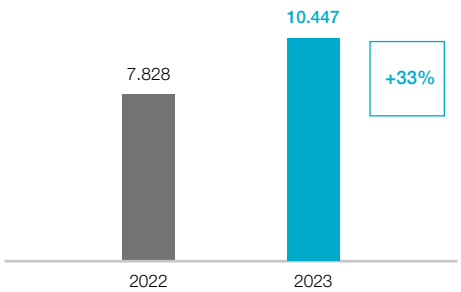
Cada año, el Grupo apuesta por la formación y se esfuerza en buscar nuevas soluciones para reforzar el desarrollo del capital humano. Esta firme apuesta por la formación se ha traducido en 2023 en un total de 10.447 horas de formación, de las que 6.492 corresponden a Colonial España, 1.235 horas corresponden a Utopicus y 2.721 horas corresponden a SFL. Ello se traduce en una media de 42,2 horas de formación por empleado, lo que equivale a 5,3 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

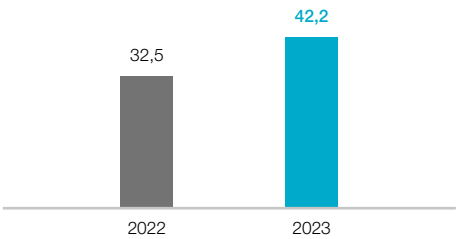
	2023			2022			Variación		
	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo	España	Francia	Grupo
Categoría profesional									
Direcciones generales y de área	342	116	457	290	183	473	18%	–37%	–3%
Técnicos titulados y mandos intermedios	1.157	1.567	2.724	961	1.017	1.977	20%	54%	38%
Administrativos	6.228	1.039	7.267	5.085	294	5.378	22%	253,8%	35%
Total	**7.727**	**2.721**	**10.447**	**6.335**	**1.493**	**7.828**	**22%**	**82%**	**33%**
Género									
Hombre	2.711	907	3.618	2.329	577	2.906	16%	57%	25%
Mujer	5.016	1.814	6.830	4.006	916	4.922	25%	98%	39%
Total	**7.727**	**2.721**	**10.447**	**6.335**	**1.493**	**7.828**	**22%**	**82%**	**33%**

Horas de formación

Impartidas



Por empleado



A continuación se presentan las horas de formación realizadas por temática, país y género en 2022 y 2023.

Este año, el Grupo ha dedicado esfuerzos para ampliar y ofrecer más capacitaciones en igualdad y diversidad. Por este motivo, hemos decidido reflejar en la tabla una nueva categoría de formación centrada en igualdad, diversidad e inclusión.

Horas de formación por temáticas de formación, país y género – 2023

	España			Francia			Grupo		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Total formación general	**2.075**	**3.510**	**5.585**	**359**	**687**	**1.045**	**2.433**	**4.197**	**6.630**
Sostenibilidad medioambiental	26	42	68	0	0	0	26	42	68
Igualdad, diversidad e inclusión	46	78	124	0	0	0	46	78	124
Ética y *compliance*	124	190	313	0	0	0	124	190	313
Idiomas	1.544	2.487	4.031	285	515	800	1.829	3.002	4.831
Seguridad y salud laboral	70	174	244	53	70	123	123	244	367
Habilidades sociales	181	348	529	0	95	95	181	443	624
Tecnología, datos y ofimática	84	192	276	21	7	28	105	199	304
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total formación técnica	**636**	**1.506**	**2.142**	**549**	**1.127**	**1.676**	**1.185**	**2.633**	**3.818**
Total	**2.711**	**5.016**	**7.727**	**907**	**1.814**	**2.721**	**3.618**	**6.830**	**10.447**



Horas de formación por temáticas de formación, país y género – 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 *compliance*	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**

Como resultado del foco y el impulso en el desarrollo profesional de los colaboradores del Grupo, durante el año 2023 se han invertido 345.842 € en acciones formativas. La inversión destinada a formación frente al total de gasto en remuneración ha representado un 1,5% en España y un 1,4% en Francia.

Anualmente se forma a un elevado número de profesionales en el servicio de Grupo Colonial. En 2023, se capacitó a 240 empleados, lo que equivale al 101% de la plantilla del Grupo, un aumento del 5% con respecto a 2022. Al calcular las horas de formación, se consideraron todos los empleados que formaron parte de la compañía en 2023. Por esta razón, la cifra de empleados capacitados es ligeramente superior al número de la plantilla registrada a 31 de diciembre de 2023.

Número de empleados formados por el Grupo por género y país

	2023			2022			Variación		
	España	Francia	Total	España	Francia	Total	España	Francia	Total
Género									
Hombre	64	26	90	61	20	81	5%	30%	11%
Mujer	105	45	150	113	37	150	–7%	22%	0%
Total	**169**	**71**	**240**	**174**	**57**	**231**	**–3%**	**25%**	**4%**
% empleados formados	**104%**	**95%**	**101%**	**104%**	**77%**	**96%**	**–1%**	**23%**	**5%**

5.8.3 Recompensa total

Por recompensa total nos referimos a todos aquellos elementos que forman parte del paquete retributivo de los empleados del Grupo Colonial: salario fijo, salario variable, beneficios sociales, reconocimiento, desarrollo y bienestar. Durante el primer trimestre de 2023 se siguió analizando en profundidad nuestro modelo de retribución, siguiendo las prácticas del mercado y los principios de equidad e igualdad.

Acompañados de asesores externos, se profundizó 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, 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 se extiende 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, 2023 ha sido un año en el que se han puesto en marcha acciones derivadas de la reflexión llevada a cabo en 2022, 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 alineación con los objetivos estratégicos de la compañía, nuestros principios retributivos de equidad, adecuación al mercado, al negocio, aportación de valor y compromiso con la organización y el proyecto.

a) Alineando valor y contribución en nuestro negocio patrimonial

En 2023 se ha replanteado, de la mano del Comité de Empresa, el modelo de retribución variable de los trabajadores. En junio se concluyen las negociaciones con una nueva política de retribución variable que tiene como característica principal maximizar el alineamiento de los objetivos de los mánager con objetivos financieros y no financieros (ESG), completado por la mejora de la contribución individual:

1. Los resultados de negocio.
2. El rendimiento anual en ESG.
3. Su contribución individual.

b) Alineando valor y contribución en nuestro negocio flexible

Utopicus ajusta su modelo de retribución variable a las nuevas necesidades de negocio tras los últimos cambios organizativos y estratégicos. Los objetivos de este modelo están basados en criterios de facturación y satisfacción del cliente, pilares fundamentales para el éxito del negocio, y respondiendo siempre a parámetros de mercado.

Por otro lado, la filial de oficinas flexibles establece un sistema de retribución con el objetivo de retener el talento y lanza el primer Referral Program CV, en el cual los empleados pueden beneficiarse de un premio económico si recomiendan a algún candidato cuando exista una vacante.

c) Alineando valor y contribución en nuestra filial francesa

Preocupada por promover el desarrollo profesional y el compromiso de sus empleados, SFL ha implementado una política retributiva justa, atractiva y motivadora cuya competitividad se garantiza en particular mediante un estudio sectorial en el que la empresa participa cada dos años.

Todos los empleados reciben un salario fijo y un componente variable individual, además de sistemas de remuneración colectiva (participación en los beneficios, sistemas de incentivos, etc.) basados en los resultados y el rendimiento de la empresa. Puede completarse con la asignación de acciones gratuitas, cuyo número depende también de los resultados de la empresa en su sector de actividad. Por último, incluye diversos beneficios financieros para todos los empleados (contribuciones equivalentes al plan de ahorro para la jubilación, monetización de cuentas de ahorro a plazo fijo, bonos de empleo de servicio universal, paquete de movilidad sostenible, cheques restaurante, etc.).

d) Beneficios sociales

La tercera vía de compensación la componen los beneficios sociales a disposición de la plantilla. En esta línea, el Grupo Colonial ofrece unos beneficios generales y planes de beneficios específicos para cada negocio y país. En el año 2023, estos beneficios se han mantenido y distribuido de la siguiente manera:

Beneficios sociales comunes en Colonial España y SFL

Miles de euros	2023	2022	Variación
Seguro médico	350	318	10%
Seguro vida y accidentes	204	181	12%
Tickets restaurante	305	249	22%
Total	**859**	**749**	**15%**

Beneficios sociales específicos de Colonial España

Miles de euros	2023	2022	Variación
Parking	0	0	0%
Lote de Navidad, cena de Navidad, regalo canastilla, eventos de empresa y otros	165	206	–20%
Total	**165**	**206**	**–20%**

Beneficios sociales específicos de SFL

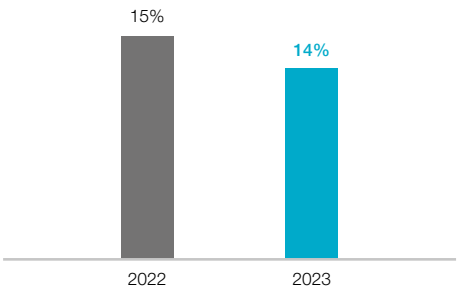
Miles de euros	2023	2022	Variación
Plan de pensiones – PERCO(*)	256	262	–2,2%

(*) PERCO corresponde a las siglas “Plan d’épargne pour la retraite collectif”, sistema de ahorro empresarial utilizado en Francia.

e) 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 global de Colonial España



Brecha salarial por categoría profesional (Colonial España)

Categoría profesional	2023	2022	Evolución
Direcciones generales y de área(*)	–45%	–67%	22
Técnicos titulados y mandos intermedios	25%	23%	2
Administrativos y otros	9%	15%	–6

(*) Se excluyen Consejeros Ejecutivos.

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: https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/uploaded-files/2022-07/Plan de Igualdad de Inmobiliaria Colonial 2022.pdf.

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 1,35 para las mujeres y 1,45 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.



5.8.4 Políticas de igualdad, equidad y diversidad

a) Planes de igualdad

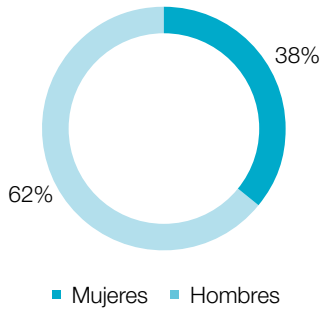
La relación del Grupo Colonial con sus colaboradores –y la de estos entre sí– se basa en el respeto mutuo y la igualdad de trato y de oportunidades.

En la siguiente tabla se presenta la diversidad de género en el Grupo Colonial detallada por distintos grupos laborales:

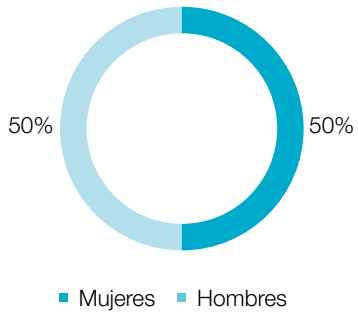
	2023				2022			
	Mujeres		Hombres		Mujeres		Hombres	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Consejo de Administración	5	38%	8	62%	4	36%	7	64%
Comité de Dirección Colonial	4	50%	4	50%	4	50%	4	50%
Responsables del Grupo(*)	44	51%	42	49%	49	54%	42	46%
Resto de la plantilla	96	67%	47	33%	99	70%	42	30%

(*) Incluye los responsables de SFL y Utopicus, así como los técnicos titulados y mandos intermedios del Grupo.

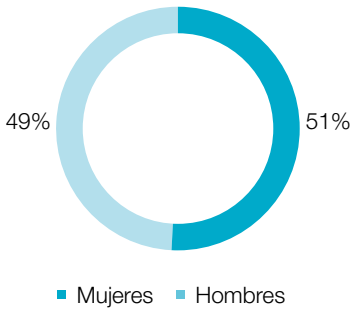
Consejo de Administración



Comité de Dirección Colonial



Responsables del Grupo



El Grupo Colonial dispone de un plan de igualdad para cada una de las empresas que componen el Grupo, 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:

- Garantizar que las empresas colaboradoras dispongan de planes de igualdad acordes con la normativa.
- Esforzarse por obtener, en la medida de lo posible, el mismo número de candidatos y de candidatas en los procesos de selección.
- 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.
- Equiparar los derechos de paternidad y maternidad con el objetivo de proteger el interés de los neonatos y los hijos.
- Definir las acciones de capacitación necesarias para favorecer la reincorporación a la compañía de las personas empleadas que regresan al trabajo tras disfrutar de un permiso vinculado al nacimiento de un bebé.
- Garantizar que las diferencias salariales se soportan en el desempeño, la contribución, el conocimiento y el impacto en la organización.
- 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		
	2023	2022	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.	61% mujeres en el Grupo	63% mujeres en el Grupo	–2 p. p.
Estrategias / líneas de acción ▪ 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 basen 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.	38% mujeres en el Consejo	36% mujeres en el Consejo	2 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.

Adicionalmente se han implementado nuevas acciones de los planes de igualdad:

- Formación sobre el lenguaje inclusivo.
- Formación en corresponsabilidad y conciliación.
- Formación en medidas preventivas de acoso sexual y moral.
- Soporte psicológico para los progenitores, progenitor/a, interrupciones del embarazo y adopciones.

Sobre estas medidas, se han cumplido más del 75% en el primer año de publicación.

Plan de Igualdad de Utopicus

En 2023 se ha hecho seguimiento del Plan de Igualdad de Utopicus a través de reuniones periódicas entre el Comité de Igualdad y la empresa. Además, se ha trabajado en el cumplimiento de una nueva acción no contemplada el año anterior: redefinición de la clasificación profesional para adaptarla al nuevo modelo organizativo y revisar que no existen diferencias de género. Así se cumplen el 100% de acciones reflejadas en el Plan.

Plan de Igualdad de SFL

De acuerdo con los valores del Grupo Colonial, SFL suscribe diversos compromisos en materia de igualdad profesional y apoyo a las personas con discapacidad.

En 2020, la compañía firmó un nuevo acuerdo de tres años de duración en materia de igualdad profesional entre mujeres y hombres que incluye un conjunto de medidas acompañadas de objetivos e indicadores de progreso en las siguientes tres áreas:

- Contratación y acceso al empleo.
- Entrenamiento profesional.
- Remuneración real.

Como ampliación de este acuerdo por el que pretendía reafirmar su compromiso con el respeto al principio de no discriminación entre mujeres y hombres, SFL confirma su compromiso con la promoción de la igualdad profesional a través del índice que calcula y publica cada año a partir de cuatro indicadores:

1. Brechas salariales.
2. Diferencias en la tasa de aumento.
3. Porcentaje de empleadas que recibieron un aumento en el año siguiente a su regreso de la baja por maternidad.
4. Número de empleados del sexo subrepresentado entre los diez empleados que recibieron la remuneración más alta.

En 2023, el índice así calculado arrojó una puntuación de 91 puntos sobre 100, lo que supone un aumento de 4 puntos respecto al resultado del año anterior. Asimismo, este año se modificó el reglamento interno de la empresa para incluir la designación de un representante de acoso sexual y moral.

Por otro lado, la compañía francesa apoya la integración profesional de personas con discapacidad a través de una subvención anual a LADAPT, y también ha firmado un contrato de arrendamiento con una empresa que emplea y forma a trabajadores con discapacidad. Además, en los últimos años se han realizado diferentes obras con el fin de adaptar los espacios a personas con movilidad reducida, con lo que se ha conseguido que el 98% de los activos en funcionamiento sean accesibles para personas con estas dificultades.

SFL se compromete igualmente a respetar el principio de no discriminación por motivos de edad. La edad media dentro de la empresa es de 43 años: a 31 de diciembre de 2023, los empleados de 30 años o más representan el 84% de la plantilla registrada, frente al 16% de los menores de 30 años.

Como parte de su política de apoyo a la integración profesional de los trabajadores con discapacidad, SFL renovó en 2023 su apoyo financiero para el funcionamiento de las actividades de LADAPT (asociación para la integración social y profesional de las personas con discapacidad) en el marco de una subvención anual y la asignación de una parte de su impuesto de aprendizaje correspondiente al año en cuestión.

En 2023 también renovó su membresía en la asociación ARPEJEH, que tiene como objetivo promover la formación, cualificación y empleo de personas con discapacidad apoyando a estudiantes de 15 a 30 años en su formación y la construcción de su proyecto profesional. SFL también ha asignado parte de su impuesto de aprendizaje a ARPEJEH para ayudar a financiar sus acciones.

b) Equidad, diversidad e inclusión

El Grupo Colonial reconoce que cada empleado cuenta con experiencias propias, una pluralidad de habilidades y perspectivas únicas, las cuales enriquecen los resultados de nuestro trabajo y de nuestras relaciones laborales. Promovemos un ambiente en el que se valoren y se favorezcan esas diferencias para fomentar la creatividad, la innovación y la satisfacción de nuestros clientes, así como una cultura de respeto mutuo y tolerancia cero contra cualquier forma de discriminación o acoso. Creamos espacios seguros, donde las opiniones y experiencias de todos sean valoradas y respetadas. En este sentido, cualquier empleado que quiera denunciar una situación de desigualdad puede realizarlo a través de nuestro canal de denuncias, siguiendo nuestro protocolo de acoso.

Reconocemos que la diversidad por sí sola no es suficiente y garantizamos que todos los empleados tengan las mismas oportunidades. Así, siguiendo las acciones reflejadas en nuestros planes de igualdad, velamos por la igualdad salarial, donde todos los empleados que realicen el mismo trabajo reciban una remuneración justa, independientemente de su género, raza, etnia, edad u otra característica protegida. Además, nos aseguraremos de que existan oportunidades de promoción y desarrollo profesional equitativas para todos los empleados.

Nuestro compromiso con la igualdad no solo se centra en los empleados, sino también en la sociedad y en las nuevas generaciones de estudiantes. Por ello, Colonial ha colaborado durante este año con **Inspiring Girls**, fundación cuyo objetivo es aumentar las aspiraciones de las jóvenes y niñas poniéndolas en contacto con mujeres inspiradoras que les sirvan de ejemplo y de referencia. Así, diez mujeres de Colonial, trabajadoras, con experiencia profesional, talento y con una biografía inspiradora que contar, se han dado cita en diferentes colegios de Barcelona y Madrid para contar su historia.

Estas voluntarias han explicado a alumnos y alumnas su experiencia profesional y vital para incentivar su carrera profesional sin prejuicios de género y promover la formación igualitaria para niños y niñas.



Por último, somos responsables de eliminar barreras físicas y sociales para asegurar la plena inclusión de las personas con discapacidad. Esto incluye no solo la accesibilidad en los espacios de trabajo, sino también la colaboración con centros especiales de empleo, empresas que tienen como objetivo principal la integración laboral de personas con discapacidad. Para el Grupo Colonial es muy importante conseguir la incorporación laboral de este colectivo y convertirlo en un grupo más inclusivo, empático y eficiente.

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 la 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.

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, y eliminando toda forma de trabajo forzoso u obligatorio y el trabajo infantil.

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. Como se ha mencionado con anterioridad, Colonial cuenta con un protocolo interno de actuación ante situaciones de acoso del que se ha informado y formado a todos sus empleados. En él se detallan todos los pasos a seguir, desde la primera toma de contacto hasta la resolución del conflicto.

Colonial hace extensibles estos compromisos a la totalidad de su cadena de suministro.

5.8.5 Cultura, bienestar y comunicación

El equipo y la calidad humana son de esencial importancia para el Grupo Colonial y por ello llevamos a cabo diferentes acciones sociales y de grupo en las que nuestra misión y valores muestran nuestro fiel compromiso y actúan de guía en cada una de ellas:



Excelencia



Profesionalidad



Liderazgo



Compromiso



Rigor



Transparencia

a) Comunicación interna

A través de diferentes canales de comunicación nos acercamos lo máximo posible a nuestros empleados para que conozcan de primera mano las novedades de la empresa y así compartir y escuchar sus ideas y percepciones.

Llevamos a cabo diferentes acciones:

- **Presentación de resultados**: reuniones periódicas en Colonial presentadas por el CEO sobre los resultados de negocio.
- ***Allhands* Utopicus**: con carácter mensual se llevan a cabo reuniones virtuales donde, desde dirección, se comparte con todos los empleados de la compañía la marcha del negocio. Además, 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 la compañía.
- **Buzón de sugerencias**: para que los empleados puedan hacer preguntas o emitir sugerencias de mejora libremente. El espacio para responderlas es en los *allhands* y a través de los comités de empresa, a los que damos respuesta.
- ***Newsletters***: de manera periódica se mandan diferentes e-mails a los empleados con información sobre nuevas incorporaciones, cambios de horarios (por ejemplo, de verano), últimas noticias, etc.

b) Acciones culturales

- **Visita a Montserrat**: Colonial acerca a sus empleados al mundo del arte a través de dos visitas al Monasterio de Montserrat donde se encuentra la colección privada de iconos bizantinos y eslavas de nuestro presidente, D. Juan José Brugera, apasionado del arte bizantino, y siguió con un almuerzo con todo el grupo en un entorno privilegiado.



- **Liga RC Padel Interempresas**: Interesados por la salud y el bienestar de nuestros empleados, en concreto, por generar hábitos de vida saludables, tanto Colonial como Utopicus participaron en la 21ª Liga Nacional de Pádel Mixto RC Interempresas Primavera 2023 en Barcelona y en Madrid. Con esta iniciativa, no solo fomentamos el deporte entre los empleados, sino que, además, estos partidos supusieron un lugar de encuentro donde ampliar la red de contactos y el conocimiento del mundo empresarial creando comunidad.





- **Concierto benéfico NenDéu**: Fundación NenDéu organizó el concierto "Rock amb tu" para apoyar la inclusión social de las personas con discapacidad intelectual. Los empleados de Colonial pudieron asistir al concierto organizado por la Fundación NenDéu, junto con Acidh y Fundación Boscana, gracias a nuestro patrocinio en esta acción.



- **Sesión *design thinking*: Utopicus New Age**: Utopicus rediseña su misión, visión y valores dando voz a las posiciones clave de la organización en una jornada donde se compartieron ideas, conocimientos, impresiones y deseos sobre la compañía. Con una estructura de la sesión bien definida y un colaborador externo imparcial que dinamizó la sesión, el equipo concluyó con el nuevo propósito estratégico para la organización.



- ***Teambuildings***: En Colonial queremos transmitir una cultura que motive a las personas a adaptarnos al futuro del trabajo y conseguir organizaciones más ágiles, líquidas y flexibles. Creamos nuestros eventos con el objetivo de que tod@s juntos podamos compartir tiempo de calidad e ideas para seguir construyendo nuestra organización. Es por ello por lo que se han llevado a cabo dos eventos:

  - **Utopicus New Age**: Utopicus se transforma desde el punto de vista cultural y de negocio y celebra un *teambuilding* con la finalidad de comenzar esta nueva etapa en la empresa.



    Además, se lleva a cabo la entrega de premios del primer concurso *"Be ambassador"*, donde antes del evento, los empleados se hicieron embajadores de la marca a través de redes sociales profesionales en las que interactuaron y publicaron noticias e información de interés sobre Utopicus.

  - **Evento Navidad**: la cena de Navidad de Colonial y Utopicus es un evento concebido para celebrar y compartir todos juntos los momentos vividos durante el año, en un ambiente relajado, emocionante e informal.

    Este año nos trasladamos al ambiente de los mercadillos navideños, creando la ilusión de una pausa temporal entre las melodías navideñas y en un entorno donde las personas parecen retornar a su infancia. Hemos elegido un entorno en el que fomentar la relación y la comunicación entre los compañeros del trabajo y los responsables, lo que permite un acercamiento más allá de lo profesional.

- **Subasta mobiliario Utopicus**: los espacios de Utopicus están diseñados en colaboración con los mejores estudios de arquitectura, que trabajan para hacer de cada espacio un lugar único. El mobiliario de cada centro constituye la esencia de Utopicus; no obstante, la flexibilidad y la innovación son parte de la idiosincrasia de la compañía y, por lo tanto, el cambio en las distribuciones, diseños y organizaciones de los centros, también. Esto conlleva que parte del mobiliario quede desactualizado, aunque todavía funcional y en perfectas condiciones, y es por ello por lo que, como empresa sostenible y que cuida de sus empleados, en julio de este año se ha llevado a cabo con éxito la primera subasta en Utopicus, en la que cada empleado participante pudo pujar por aquellos artículos que fueran de su interés dándoles así una segunda vida útil por un precio simbólico. Este proceso se realizó asegurando el anonimato del personal y se hizo extensivo a la plantilla de Colonial.

- **Visita Madnum**: el Grupo Colonial quiere involucrar a sus empleados en todos sus proyectos, y por ello se han realizado varias visitas de obra al mayor espacio de la compañía: Madnum. Se trata del primer complejo de oficinas, vivienda, retail y zonas verdes unidos en un mismo lugar. Madnum anticipa las últimas tendencias de trabajo y vida, priorizando las medidas de eficiencia energética, la distribución de espacios y la combinación de usos e iniciativas de PropTech. Parte del equipo de Utopicus, junto con algunos empleados clave en este plan de Colonial, visitaron las obras de los diferentes edificios del complejo. Los empleados fueron instruidos en diferentes temas relacionados con la obra y disfrutaron de esta jornada con mucha implicación.



- **Diseño del *christmas* navideño**: estas Navidades hemos querido felicitar las fiestas de manera inclusiva, innovadora y con la colaboración voluntaria de algunos empleados. Por ello, hemos diseñado entre todos un christmas diferente con la ayuda de La Casa de Carlota, un estudio de diseño donde los creativos trabajan con personas con síndrome de Down y autistas. La experiencia vivida resultó muy gratificante, y todos los participantes se ilusionaron con el proyecto facilitando que surgiera de forma espontánea la creatividad de cada uno de ellos.



c) Bienestar y salud 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:

- **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.

- **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.

Por otro lado, tanto Colonial como Utopicus continúan implementando el trabajo en remoto, potenciando de esta manera la cultura de conciliación de vida profesional y personal y avanzando hacia un modelo de trabajo más flexible e híbrido.

Bienestar en la oficina

Colonial ofrece las mejores condiciones y comodidades para que los trabajadores desarrollen su actividad laboral de manera segura y saludable. Diagonal, 532 cuenta con unos nuevos vestuarios concebidos para contribuir al bienestar de los clientes del edificio. Además, este año, en los edificios de Madrid y Barcelona donde se encuentra el personal de Colonial, se ha llegado a un acuerdo con una empresa externa para ofrecer el servicio de fisioterapia personalizada para todos aquellos usuarios que lo deseen.

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 los centros 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.













Además, SFL también se compromete a reforzar la cohesión interna y promover el buen clima laboral entre sus empleados. Por ello, como cada año, se ha realizado una encuesta sobre calidad de vida en el trabajo para medir la satisfacción laboral de los empleados. La encuesta involucró a un total de 21 empleados, distribuidos de la siguiente manera: diez participantes en los grupos de trabajo, cinco personas entrevistadas y seis empleados en el comité directivo. Esta representación diversa permitió realizar un análisis integral de perspectivas, opiniones y experiencias, lo que contribuyó a una comprensión completa del entorno laboral general y la satisfacción de los empleados. Integrada en la estrategia de SFL, la mejora de la calidad de vida en el trabajo promueve un mejor equilibrio entre la vida profesional y privada, preservando al mismo tiempo la organización del trabajo y el vínculo social con la empresa.

Más concretamente, para mejorar la calidad de los lugares de trabajo, SFL ha renovado sus oficinas ampliando la "cafetería" como zona de descanso. También las oficinas se han beneficiado de mayor luz natural y de espacios verdes.

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 hemos puesto en marcha diferentes herramientas, entre ellas –y una de las más importantes que nos permite medir ese nivel de confianza y satisfacción con la organización–, Great Place to Work, una metodología basada en medir los niveles de confianza en la organización y sus líderes. En 2023 hemos vuelto a certificarnos como Great Place to Work, lo 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 en la encuesta realizada a finales de 2022 volvieron 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 lo que refuerza 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 el sentimiento de libertad para expresarse como es uno mismo, así como la colaboración de los compañeros de trabajo, remarcando la acogida en el *onboarding* inicial o tras un cambio 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 la dirección del mismo y la competencia al dirigirlo, son aspectos valorados por 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 presenta a los empleados, se analiza y se integra en la estrategia del Grupo para poner en marcha planes de acción a dos años. Estos planes están orientados a conseguir una mayor satisfacción y contribución de los empleados.

Seguridad y salud: prevención de riesgos laborales

A fin de proporcionar un entorno seguro y estable a sus profesionales, el Grupo Colonial cumple con toda la normativa 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 accidentes. La evaluación de riesgos laborales se realiza conforme a la legislación vigente 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.

Como ya se ha comentado con anterioridad, 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.

Respecto al acoso psicológico, sexual, por razón de sexo y violencia en el ámbito digital, Colonial ha actualizado su protocolo teniendo en cuenta las nuevas medidas legislativas publicadas en 2023. El protocolo ha sido revisado por un técnico especialista en riesgos psicosociales de Quirón Prevención, nuestro servicio de prevención ajeno. Para Colonial es muy importante la prevención, detección y erradicación de posibles conductas que supongan un acoso y, en el caso de que ocurran tales supuestos, adoptar las medidas correctoras y de protección a las víctimas. En 2023 se ha formado a todo su personal presentando el nuevo protocolo y los procedimientos a seguir. Este documento está a disposición de todos los colaboradores a través de la intranet de la compañía.

En 2023, SFL implementó una política activa para proteger la salud y seguridad de sus empleados, que incluyó:

- Continuación del programa de capacitación en primeros auxilios en el trabajo (SST).
- Renovación de la formación relativa a la prevención de riesgos de incendio en coordinación con APAVE.
- Renovación de la formación en acreditación eléctrica de los empleados afectados.

En el año 2023, SFL no tuvo ningún caso de enfermedad profesional ni incidente laboral.

Además, como parte de su enfoque para promover la calidad de vida en el trabajo, SFL inició un nuevo estudio en 2023 que adoptó la forma de debates en grupos de trabajo y en el seno de un comité directivo conjunto formado por empleados, miembros de la dirección y representantes del personal.

Este enfoque persigue varios objetivos:

- Elaborar un mapa objetivo de cuestiones laborales, factores de riesgo y factores protectores.
- Involucrar a los equipos en una dinámica colectiva para mejorar la calidad de vida en el trabajo.
- Apoyar al comité directivo en un proyecto para mejorar el bienestar y desempeño de los equipos y en la construcción de un plan de acción destinado a promover la calidad de vida en el trabajo y el compromiso de los empleados.

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 seguro y saludable.

En 2023 ha habido dos reuniones con el Comité de Seguridad y Salud. Los temas más destacados en estas reuniones se han centrado en la prevención de riesgos de cada uno de los puestos de trabajo, y se han facilitado a cada empleado las fichas preventivas para evitar cualquier accidente. También se ha tratado de consolidar los roles del Equipo de Primera Intervención, por lo que todos sus miembros han recibido una formación específica para seguir de forma eficaz el Plan de Emergencias de la compañía. Además, para complementar esta formación han realizado un curso básico de primeros auxilios.

Indicadores de seguridad y salud



ODS 3: Salud y bienestar

	Evolución de Indicadores		
	2023	2022	Var.
Colonial apuesta por asegurar, más allá de la seguridad de sus colaboradores, su salud y bienestar. Siendo ambiciosos con medidas más allá de los mínimos legales, 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 ▪ Formación en prevención de riesgos laborales ▪ Revisiones médicas ▪ Medidas en bienestar: jornada flexible, espacios ergonómicos, talleres de *mindfulness*, etc.	0 accidentes con baja	0 accidentes	0 accidentes
	0 enfermedades profesionales	0 enfermedades profesionales	0 p. p.

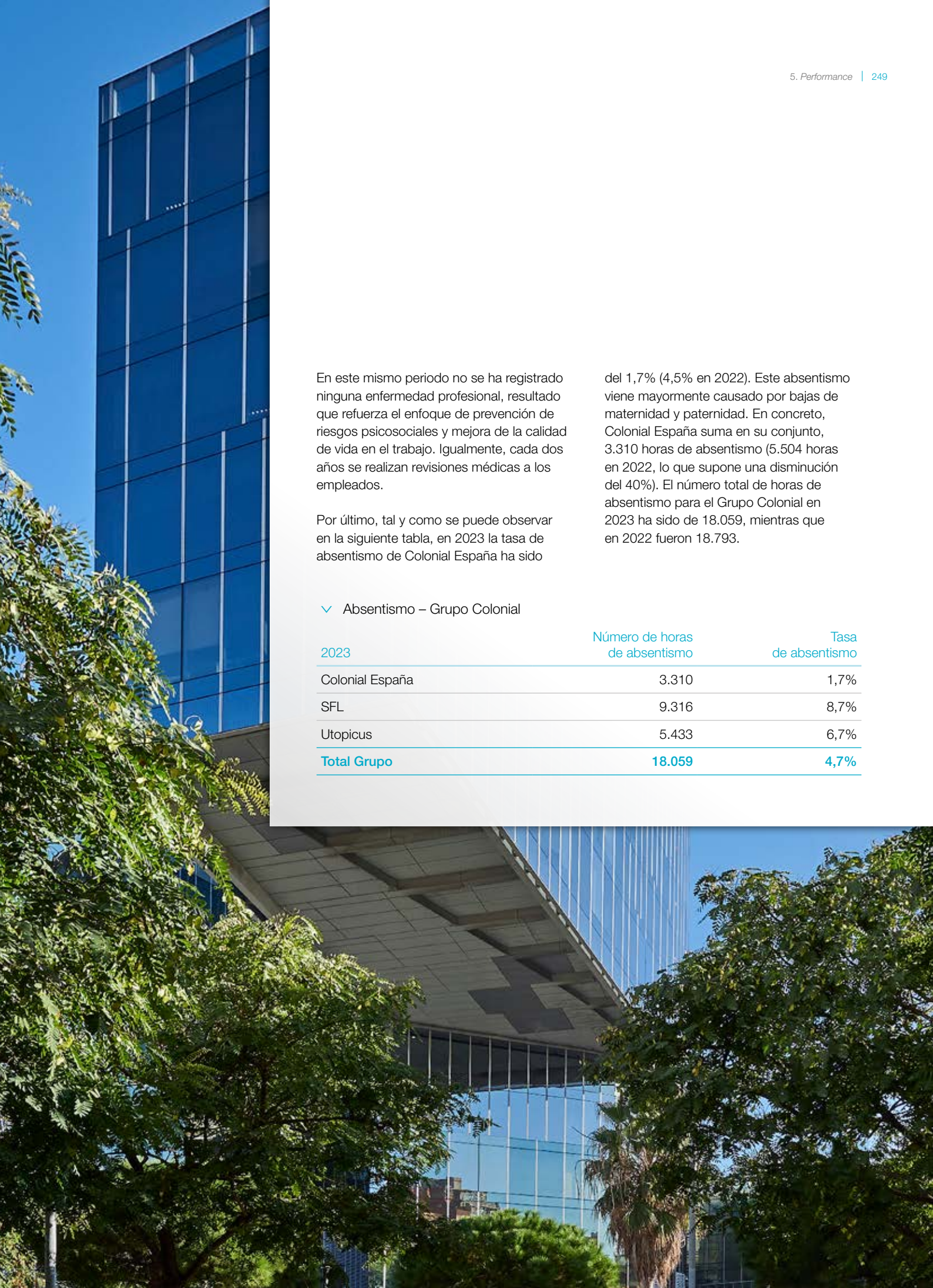
El Grupo Colonial, en su compromiso por la seguridad de sus empleados, monitoriza los principales indicadores en este ámbito.

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 por género:

Accidentabilidad

	2023			2022		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Accidentes	0	0	0	0	0	0
Accidentes *in itinere*	1	5	6	0	2	2
Índice de frecuencia[1]	0	0	0	0	0	0
Índice de frecuencia de accidentes con graves consecuencias[2]	0	0	0	0	0	0
Índice de gravedad[3]	0	0	0	0	0	0

(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 2023 la tasa de absentismo de Colonial España ha sido del 1,7% (4,5% en 2022). Este absentismo viene mayormente causado por bajas de maternidad y paternidad. En concreto, Colonial España suma en su conjunto, 3.310 horas de absentismo (5.504 horas en 2022, lo que supone una disminución del 40%). El número total de horas de absentismo para el Grupo Colonial en 2023 ha sido de 18.059, mientras que en 2022 fueron 18.793.

Absentismo – Grupo Colonial

2023	Número de horas de absentismo	Tasa de absentismo
Colonial España	3.310	1,7%
SFL	9.316	8,7%
Utopicus	5.433	6,7%
Total Grupo	**18.059**	**4,7%**

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.

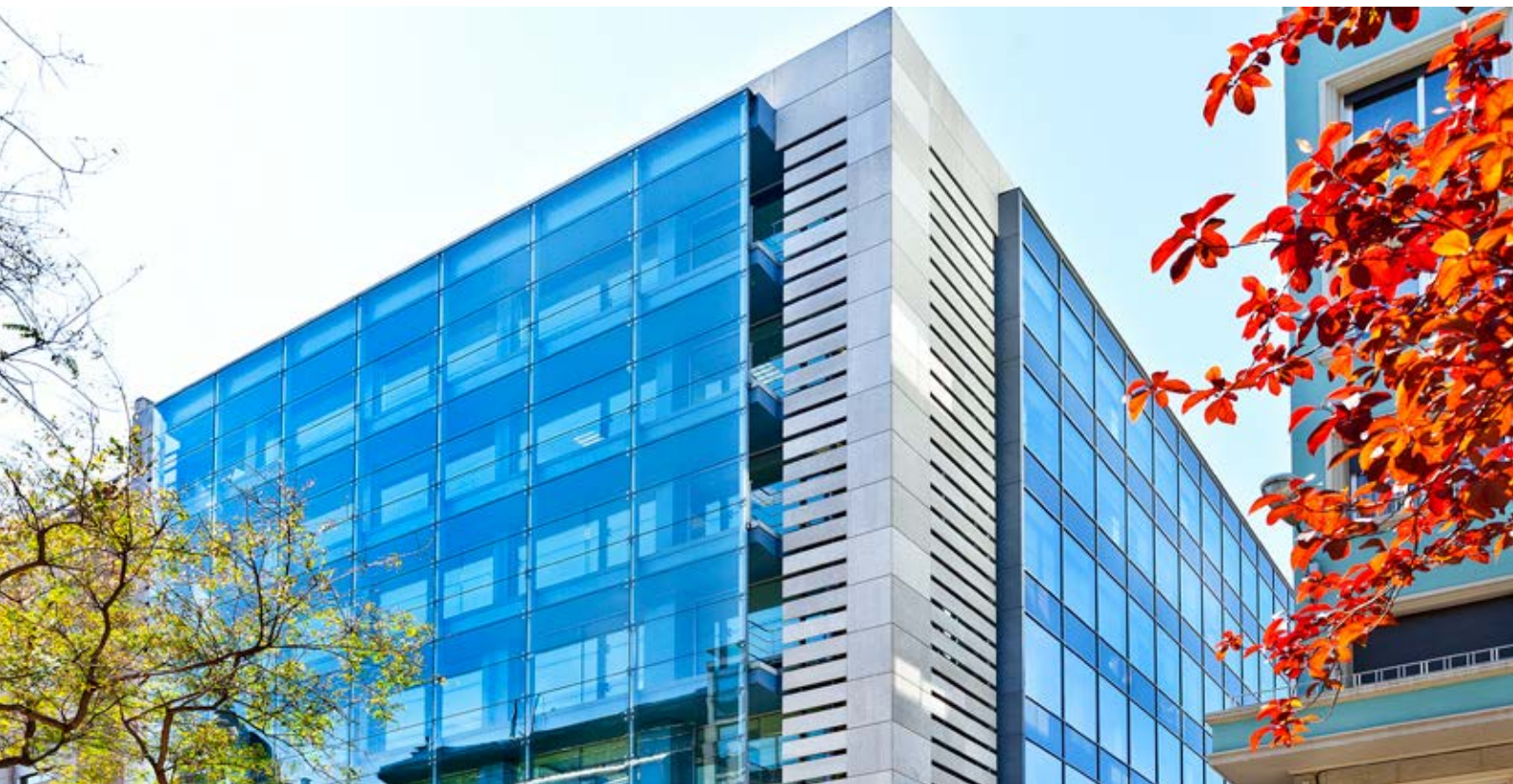
Desde el punto de vista financiero, debe considerarse que esta gran capacidad de retención de clientes confiere una gran resiliencia y recurrencia a los ingresos de la compañía y, por tanto, un negocio sostenible a largo plazo.

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 sigue poniendo 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. Por eso seguimos queriendo 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. En la última encuesta, realizada a finales de 2023, participaron 1.340 personas.

El perfil del usuario de los edificios de París es el de una persona de 40 años, ejecutivo, que vive en el centro de la ciudad, tarda alrededor de 30 minutos en llegar al trabajo en transporte público y tiene una puntuación de bienestar de 7,6 sobre 10 (en comparación con 7,0/10 para los ejecutivos en Île-de-France según nuestro *benchmark* Paris Workforce). Más del 91% de los encuestados se declaran satisfechos con sus instalaciones, con un porcentaje de personas muy satisfechas que ha aumentado del 26% al 56% desde 2015. Consecuentemente, el objetivo del 85% se ha superado ampliamente.

Por otro lado, anualmente, SFL lanza el Barómetro Workplace con el objetivo de analizar la percepción de los empleados con respecto a sus oficinas. Los diferentes episodios de confinamiento en 2020 y 2021, la generalización del teletrabajo, la polarización del mercado de oficina en Île-de-France y las dificultades de contratación en algunos sectores provocaron y continúan provocando debates específicos sobre el papel de los espacios de trabajo.

En esta última edición del barómetro WorkPlace, gran parte de los encuestados manifestaron que, con respecto a 2019, sus empresas están haciendo más esfuerzos y/o incentivándoles a actuar de forma más sostenible. En 2023, el 75% de los encuestados (70% en 2019) ha manifestado que su empresa incentiva la clasificación de residuos, el 74% (72% en 2019) que fomenta la reducción de impresiones y el 74% (57% en 2019) que promueve la limitación del consumo energético.

Asimismo, este año se ha puesto énfasis en la opinión que los encuestados tienen con lo que respecta a si dentro de poco tiempo las empresas ya no necesitaran oficinas. En 2020, el 43% de los encuestados respondió que sí mientras que en 2023 este porcentaje se ha visto reducido hasta un 34%. De hecho, la encuesta ha puesto de manifiesto que un 30% de los empleados que practican el teletrabajo consideran que este hace más difícil comer al mediodía y que un 65% de los habitantes de Île-de-France se muestran contrarios a la idea de ser obligados a teletrabajar varios días a la semana.

II. Barcelona y Madrid

Colonial considera esencial poner a disposición de sus clientes diferentes 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. 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 2022, se registró que el 82% de los clientes valoraban como positiva o muy positiva la gestión realizada por Colonial, con las respuestas proporcionadas por un 56% de los clientes.

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 Marenostrum y Llacuna, 56 en Barcelona, y en Puerto de Somport, 8-10 en Madrid, donde los clientes ya pueden hacer uso de este nuevo espacio. Para el próximo año está prevista la apertura de vestuarios en un nuevo edificio ubicado en Avenida Diagonal, 609-615 de Barcelona.

2. Creación de zonas de micromovilidad con la incorporación de aparcabicicletas en varios edificios: en Francisca Delgado, 11 (Madrid), los clientes ya utilizan este servicio. La actuación en Francisco Silvela, 42 (Madrid) se ha pospuesto para ejecutarse dentro del próximo año. En lo que respecta a Barcelona, en los edificios ubicados en Avenida Diagonal, 532 y Avenida Diagonal, 682 está prevista para el próximo año la incorporación de zona de micromovilidad. Torre Marenostrum dispone desde este año 2023 de una nueva zona de micromovilidad.

3. Creación de una nueva zona lounge con *vending* en el edificio de Torre BCN en Barcelona, la zona está preparada para poder ubicar las máquinas de *vending*.

4. Reconversión de terrazas técnicas en terrazas practicables en el edificio de Torre Marenostrum de Barcelona. Con ello el inmueble disfrutará de dos espacios ubicados en las plantas 8ª y 13ª para acceder al exterior. En este mismo inmueble se está desarrollando un proyecto de adecuación urbanístico de la zona exterior del edificio Torre A.

5. Inicio de un nuevo servicio de fisioterapia ofrecido por FISIOREACT en algunos edificios, como Avenida Diagonal, 532, Travessera de Gràcia, 11 / Amigó, 11 en Barcelona, y Paseo de la Castellana, 52, Ortega y Gasset, 100 y Don Ramón de la Cruz, 84 en Madrid.

6. Nuevo servicio de *lockers* de la empresa Columat ofrecidos en la ciudad de Barcelona en edificios como Torre BCN, Travessera de Gràcia, 11 / Amigó, 11, Sant Cugat del Vallès, Ciutat de Granada, 150 y Llacuna, 56. En la ciudad de Madrid están ubicados en Alfonso XII, 62, López de Hoyos, 35, Santa Engracia, 120, Castellana, 163, Edificio Egeo, Don Ramón de la Cruz, 84, Velázquez, 86, Recoletos, 37, Arturo Soria, 336, José Abascal, 45, Francisca Delgado, 11, Príncipe de Vergara, 112, Edificio Discovery y Ortega y Gasset, 100.

7. Instalación de nuevo servicio de *vending* a través de la empresa Vitaliz en ubicaciones como Recoletos, 37, Ortega y Gasset, 100 y Alfonso XII, 62. Se está estudiando la colocación de este servicio en más inmuebles, como Avenida Diagonal, 197, Torre Marenostrum, Llacuna, 56 y Torre BCN en Barcelona, y en el edificio de López de Hoyos, 35 de Madrid durante este próximo año.

8. En el edificio sito en Velázquez, 86 en Madrid, este año se ha puesto en marcha Comunidad del Jardín de Velázquez, espacio que permite la celebración de eventos, una zona de trabajo etc. que es utilizado por los clientes del edificio.

Además de estas actuaciones, Colonial está desarrollando un ambicioso Plan de Movilidad Sostenible en los edificios ubicados A2 que se espera poder implementar a lo largo del próximo año y que se podrá llevar a cabo de manera conjunta con todos aquellos clientes que compartan el firme compromiso por la reducción de la huella de carbono y la mejora del bienestar de sus trabajadores.

Este Plan de Movilidad Sostenible es un conjunto de acciones encaminadas a mejorar los movimientos de las personas con criterios de mejora de la sostenibilidad, el tiempo y la calidad de vida. Se compone de dos fases: Diagnóstico y Plan de Movilidad.

El Diagnóstico se ha realizado mediante una encuesta enviada a todos los empleados y las empresas, con el objetivo de identificar patrones de desplazamiento, así como posibles necesidades y preferencias para las medidas que se desarrollarán, además del análisis de todos los recursos de movilidad disponibles.

Se ha elaborado el Plan de Movilidad con el cálculo de la huella de carbono total y por edificio/empleado, prioridades y una batería de medidas a implementar en relación con la mejora de la movilidad y la satisfacción de los empleados.

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 noviembre de 2023, se tuvieron en cuenta las respuestas de 697 usuarios y clientes repartidos en los diferentes centros de Madrid y Barcelona. Todos los centros, tienen una nota superior a 8 sobre 10 en cuanto a la satisfacción del servicio que ofrece Utopicus, mientras que la valoración del espacio también ha recibido un notable. Por último, los clientes valoraron con más de 9 al personal de Utopicus que trabaja directamente en los espacios, por lo que aumenta un 0,50 con respecto a la encuesta de 2022.

En lo relativo a incidencias reportadas por clientes, pueden registrarlas en una plataforma de gestión o a través del *community front* de su centro.

5.9.2.2 Servicios de valor añadido: *coworking* y 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 once centros: seis en Madrid y cinco en Barcelona, con un total de 36.800 m².

En 2023 se han cerrado tres centros, Utopicus Orense y Utopicus Gran Vía en Madrid, y Utopicus Clementina en Barcelona (este último era monousuario). Durante este año, el objetivo de Utopicus pasa por alinear su posicionamiento y oferta a la de Colonial, centrándose en un producto *prime-corporate*, y no tanto en el perfil de usuario tradicional o histórico de Utopicus. Las empresas necesitan una mayor flexibilidad, mayor calidad del producto y servicio, en ubicaciones CBD que garanticen la representatividad, seguridad y accesibilidad. Este cambio también pasa por alinear las ubicaciones, tomando decisiones, como dejar de operar en los edificios donde no se pueda ofrecer este servicio *prime*.

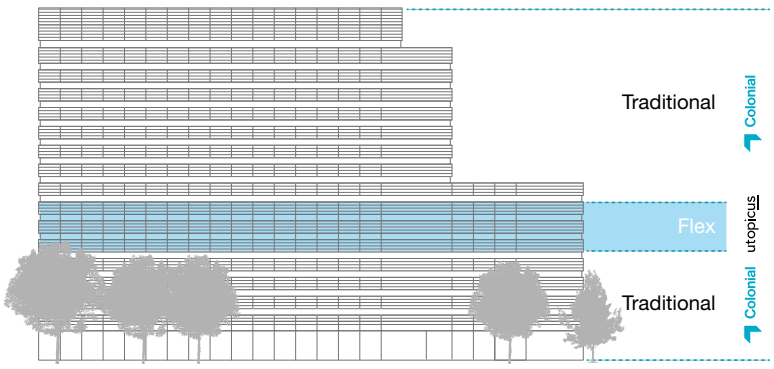
Utopicus se encuentra liderando el proceso de transformación del mercado de espacios flexibles en España. La propuesta que propone al mercado se aleja de la imagen asociada tradicionalmente a los *coworkings*. Ofrecen extensiones *flex* de un espacio de oficinas de Colonial: espacios en ubicaciones *prime*, eficientes, amplios y sostenibles diseñados por estudios de arquitectura reconocidos, con un abanico de servicios todo incluido.

Utopicus da mucha importancia a la experiencia de los usuarios de los edificios, a ponerles totalmente en el centro. Esto tiene un valor muy alto, y todo lo que hace y la oferta que les proponemos tiene un sentido y una justificación tangible. Las personas quieren tener servicios a su alrededor.

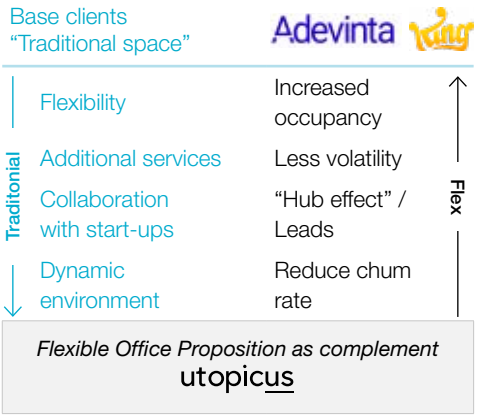
A partir de la experiencia en la gestión de los espacios flexibles de Utopicus, el Grupo inició en 2019 el desarrollo de un producto que se adapta mejor a las nuevas necesidades ofreciendo como nuevo tipo de servicio un inmueble "híbrido". Este modelo consiste en que, en un mismo edificio, coexistan 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



En línea con la estrategia de alinear la oferta Utopicus al posicionamiento de Colonial, se realizan trabajos de reformas en el centro de Príncipe de Vergara, 112, concretamente, en las plantas 0 y 1, adaptando y optimizando la calidad del producto a las nuevas demandas del mercado. Con el objetivo de poder ofrecer suite de oficinas, que no es más que oficinas de mayor capacidad en cuyo interior cuentan con espacios de trabajo, salas de reunión y *phoneboth*. Dicha optimización ha tenido una excelente acogida, y el 80% se ha comercializado antes de su apertura.

Desarrollo de un nuevo servicio *flex*

Este 2023, 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. De esta forma aparece el concepto *suite de oficinas*, un nuevo servicio *flex* que consiste en módulos de gran tamaño en cuyo interior disponen de espacios de trabajo flexible con mobiliario ergonómico, despachos, salas de reunión, *coffe corner* y *phonebooth*. Estos módulos cuentan con acceso privativo y se pueden personalizar con la imagen de marca de la empresa. Adicionalmente, pueden utilizar tanto los servicios como las zonas comunes del espacio Utopicus donde se encuentren.

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.

El sistema ED-I está auditado por un organismo certificador independiente como es Bureau Veritas, con una cobertura también dentro de los espacios flexibles.

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 su 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 CO_2, 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, el 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 y una iluminación adecuada tanto natural como artificial, mediante altos porcentajes de acristalamiento en las fachadas que posibilitan 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, 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.

A modo de ejemplo, Francisca Delgado, 11 obtuvo 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.

Los espacios cuentan con cardioprotección mediante DEA, que garantiza la seguridad de los trabajadores y visitantes de los inmuebles.

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 el 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 2023, la ubicación y la accesibilidad en transporte público siguen siendo criterios primordiales.

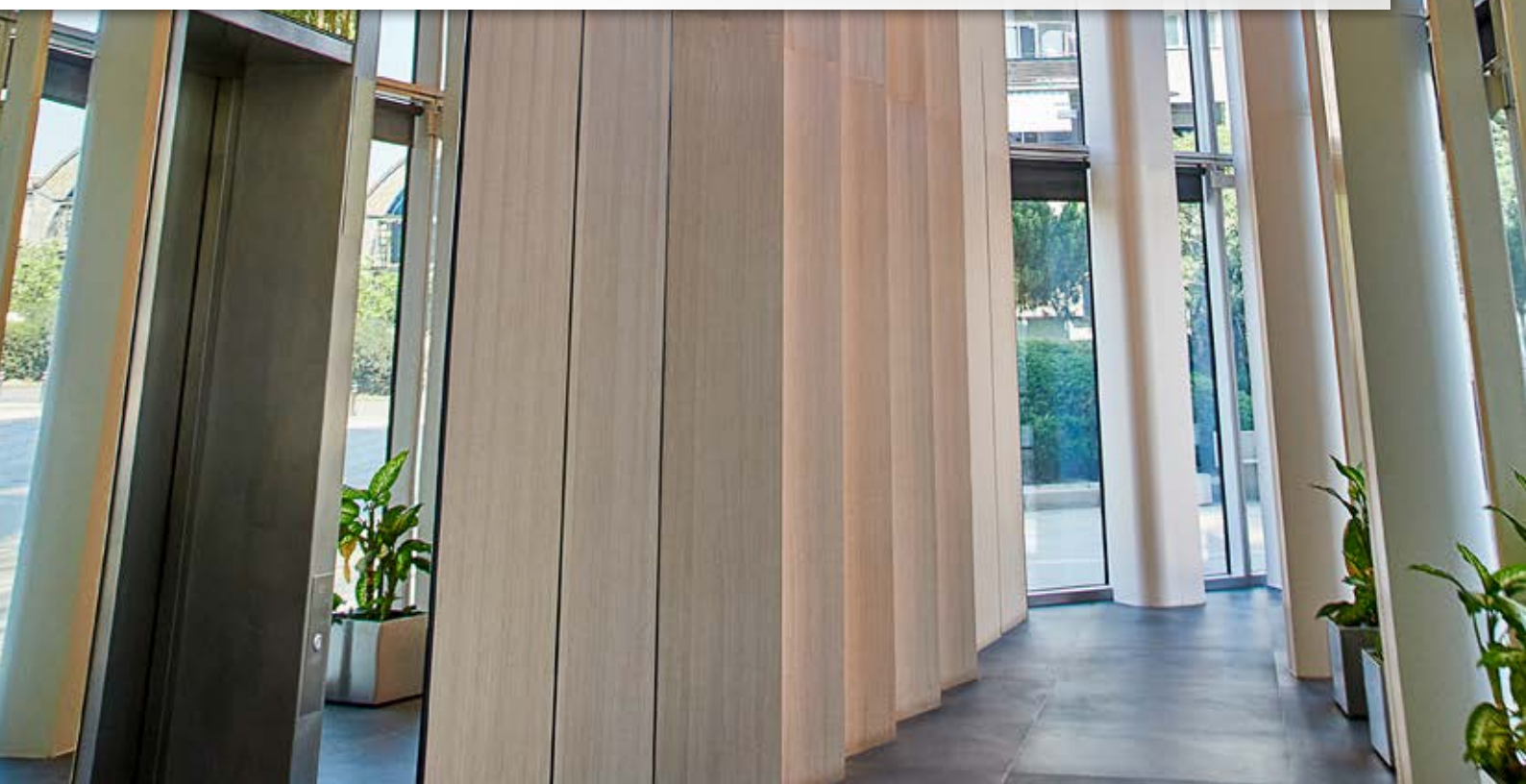
Se está estudiando el posible despliegue en España de una encuesta de movilidad de los inquilinos de los edificios en portafolio similar a las realizadas por SFL, que desde hace años vienen arrojando resultados útiles a la hora de planificar actividades y estrategias.

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 2023, de igual manera que en 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 500 unidades instaladas en los edificios de Madrid y Barcelona. Igualmente, en 2023 se dispone de 193 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.





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 involucrarles 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 trabajo flexible (*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 o 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 se han reactivado estos encuentros. El 23% de los clientes con los que se ha contactado han ofrecido información interesante a los *clients solution managers*.

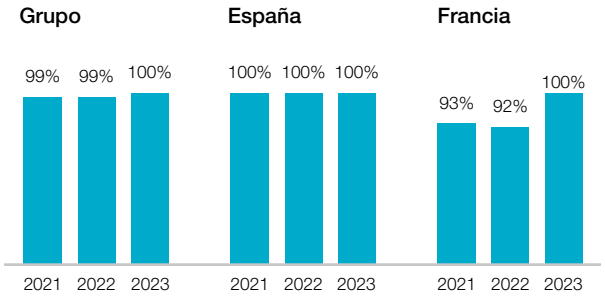
- **Comunicación en línea**. El cliente de Colonial puede comunicarse vía telemática con Colonial y los *clients solutions managers* de sus oficinas mediante las siguientes herramientas:
  - Intranet del inmueble: a través de esta plataforma pueden gestionar telemáticamente distintos aspectos relacionados 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.

Otro de los canales que permite a Colonial conocer las necesidades de los clientes es la intranet, a través de la cual los clientes pueden presentar quejas. Este año se han contabilizado dos quejas efectuadas por un mismo cliente ubicado en Avenida Diagonal, 409. Una fue recibida en marzo y la segunda en junio, y ambas estaban relacionadas con las temperaturas que aparecían en los termostatos, que generaban disconfort en la oficina. En ambos casos se respondió lo más rápidamente posible y el problema se solucionó satisfactoriamente. 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 2023, el 100% de los activos del Grupo fueron evaluados en seguridad y salud.

% de activos que son evaluados para detectar riesgos de salud y seguridad



Incidentes de incumplimiento relacionados con salud y seguridad

	2021	2022	2023
España	0	0	0
Francia	0	0	0

En esta línea, con el compromiso de proporcionar las mejores condiciones de trabajo tanto a trabajadores como a 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.
- *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 2023 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 refleja a través de todas aquellas actividades desempeñadas por la compañía en materia de diversidad, igualdad, derechos humanos, capital humano, responsabilidad en su producto e inversiones en la comunidad.

En la búsqueda de un impacto que supere los resultados financieros del negocio, reconocemos la importancia de ser agente activo de cambio en las comunidades donde operamos, lo que se traduce, no solo en una concienciada ética social y laboral, sino también en impulsar relaciones más sólidas con todos nuestros *stakeholders*, generando así una compañía completa e integral. A través de iniciativas sociales bien gestionadas y con objetivos claros, nuestra empresa genera un impacto positivo en la sociedad, y también contribuye a la construcción de un entorno empresarial y social más inclusivo, equitativo y sostenible.

En este contexto y con una actitud proactiva, Colonial ha integrado las directrices de la Agenda 2030 y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en su estrategia corporativa para sumarse al plan de acción más ambicioso a favor de las personas, el planeta y la prosperidad alineando sus acciones dentro de "Las 5 P del Desarrollo" (*people, planet, prosperity, peace* y *partnership*), áreas donde su impacto es directo y significativo.

Abordando este apartado con mayor precisión, podemos reunir las acciones en dos grandes grupos: alianzas y patrocinios, y donaciones.

Alianzas y patrocinios

Respecto a las **alianzas**, las consideramos como pilares fundamentales para crear colaboraciones estratégicas que nos permitan, a ambas partes, potenciar nuestro impacto en la sociedad, en el medio ambiente y en la economía, generando sinergias que trasciendan los límites individuales de cada organización. Por ello, hemos colaborado con diversas organizaciones y asociaciones a fin de conocer las principales novedades del sector inmobiliario y económico para comprender las necesidades de los grupos de interés de la compañía.

Colonial se ha destacado como uno de los propietarios de oficinas más relevantes de París a través de su filial SFL. Su estrategia paneuropea en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París ha propiciado colaboraciones con diversas organizaciones y asociaciones que potencian las relaciones entre Francia y España, especialmente en el contexto europeo.

Las alianzas más destacadas incluyen a la **Asociación Diálogo**, cuya misión es potenciar la construcción europea a través del vínculo hispano-francés. Grandes empresas francesas con intereses en España y españolas con intereses en Francia comparten la misma visión sobre el potencial y la responsabilidad de la sociedad civil para difundir conocimiento, fomentar la reflexión bilateral y promover las conexiones entre empresas y personas con cercanía y tolerancia. Cabe destacar también la unión con la **Cámara de Comercio Francesa**, centro privilegiado de intercambios y de relaciones profesionales de empresas con capital francés que operen en España y sociedades españolas que mantienen vínculos comerciales con el mercado francés a través de reuniones temáticas que abordan diferentes áreas económicas y de empresa.

Por otro lado, para Colonial es fundamental establecer asociaciones inclusivas de ámbito regional, nacional y local basadas en principios y visiones compartidas, así como unos objetivos centrados en las personas y en el planeta. Por ello, forma parte de varias asociaciones del sector inmobiliario para crear alianzas, fortalecer recursos y compartir conocimientos.

Ejemplos de ello son la **European Public Real Estate Association (EPRA)**, principal asociación sin ánimo de lucro encargada de promocionar, desarrollar y representar a la industria europea del mercado inmobiliario, la cual integra compañías, inversores y proveedores y la **Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA)**, que, en un contexto donde el mercado de alquiler es tan amplio (viviendas, centros comerciales, oficinas locales o zonas logísticas) desempeña un papel fundamental promoviendo el debate, el intercambio de ideas, la formación y la defensa de los intereses de sus asociados en el sector, como actor decisivo en la búsqueda de alternativas y propuestas para su avance y consolidación. Colonial se une a ASIPA en su compromiso por impulsar un sector inmobiliario altamente profesional y responsable, promoviendo la transparencia en esta industria e impulsando un marco jurídico estable.

El Grupo participa además en diferentes iniciativas relevantes en el sector inmobiliario, tales como el ***Global Real Estate Sustainability Benchmark*** **(GRESB)**, principal actor para evaluar el desempeño ambiental y social de los actores inmobiliarios, galardonado con la etiqueta Green Star todos los años. Otra iniciativa relevante en el contexto de impacto medioambiental es ***Science-Based Targets initiative*** **(SBTi)**, que 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.

Igualmente, la filial francesa SFL participa en diferentes iniciativas para impulsar el desarrollo sostenible y la mitigación del impacto medioambiental del sector inmobiliario tales como:

- La **Asociación BBCA**: creada en 2015, reúne a los principales actores del proceso de construcción. Se dedica a profundizar en el conocimiento sobre los edificios bajos en carbono y promover las mejores prácticas con la etiqueta BBCA. La primera etiqueta BBCA se introdujo en 2016, seguida por la etiqueta BBCA Rénovation en 2018. SFL recibió la etiqueta BBCA Rénovation para el proyecto Biome en 2022. Este año, además, SFL ha sido galardonada con el premio "BBCA Low Carbon Intensity Award" en el evento de edificios bajos en carbono SIBCA.

- El **"Observatoire de l'Immobilier Durable" (OID)**: espacio de intercambio de conocimiento y debate sobre desarrollo sostenible e innovación, con el objetivo de promover el desempeño ambiental, social y societario del sector inmobiliario francés. SFL es miembro del Comité Estratégico para el Desarrollo de Herramientas Relacionadas con la Adaptación al Cambio Climático desarrollado por el OID.

- La **Asociación C3D**: reúne directores de desarrollo sostenible y RSC para promover la transformación hacia empresas y sociedades más responsables.

- 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.

Apoyo a la cultura y arquitectura

Una iniciativa que lleva a cabo el Grupo como muestra de apoyo a la cultura, fruto del interés y la sensibilidad de Colonial por el arte, consiste en la 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 2023. 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 este momento acogen obras de arte dentro de esta colaboración, un total de ocho inmuebles de la cartera Colonial: Castellana 52, José Abascal 45, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Recoletos 37, Alfonso XII 62, en Madrid; y Torre Bcn y Diagonal 532 en Barcelona.

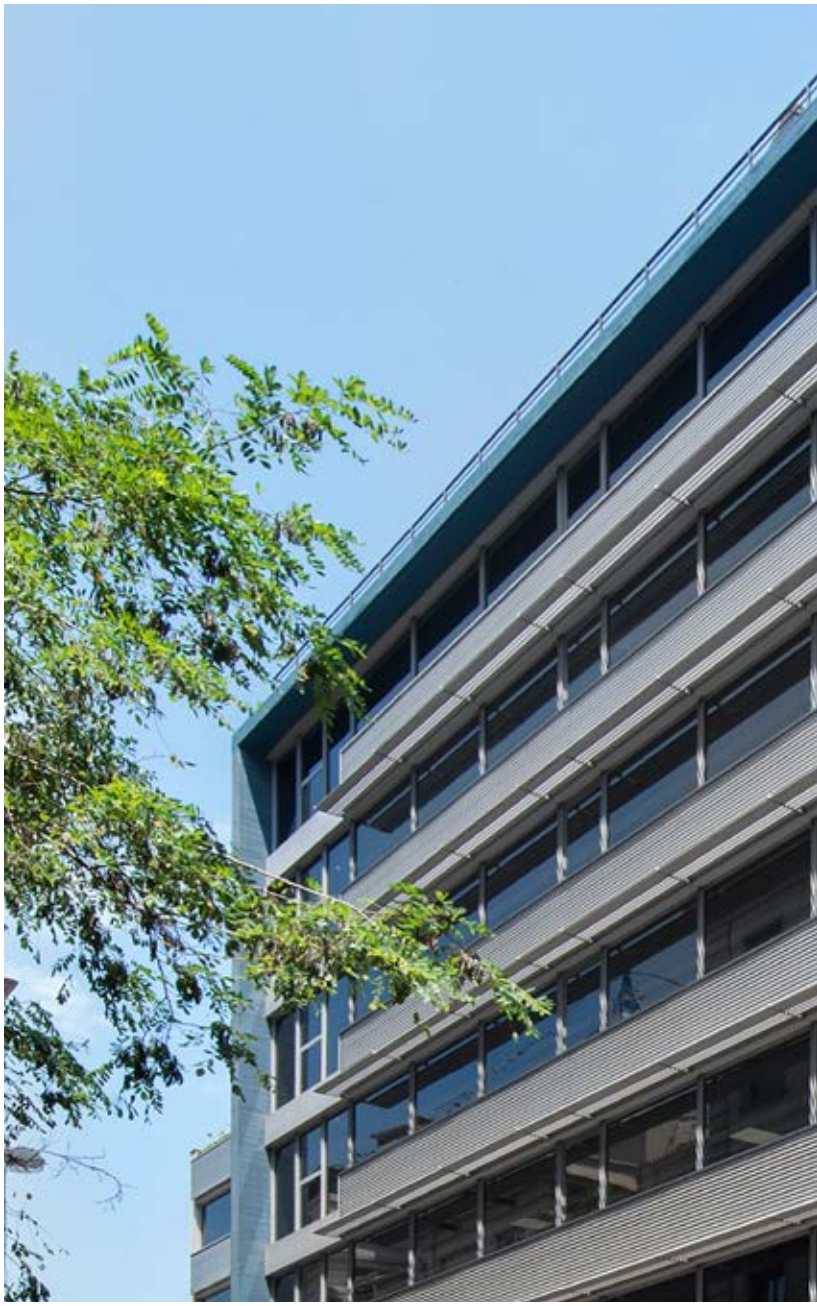
Piramidón es un espacio creado en el año 1990 con la voluntad de proporcionar la infraestructura necesaria para el desarrollo del trabajo y la investigación de los artistas. Espacio híbrido entre fábrica de creación y galería de arte, Piramidón fusiona el ámbito de producción artística con el ámbito de difusión, exhibición y venta de obras de arte.

Por otro lado, desde SFL se ha dado apoyo a actividades culturales, tales como el evento **Ciudad de París – Noche Blanca**. Este evento, que celebró su 21ª edición en 2023, tiene como objetivo permitir que un gran público acceda de forma gratuita a una oferta artística multidisciplinar, presentada en la capital francesa.

Piramidón Centre d'Art Contemporani







Por otro lado, la compañía apuesta por un apoyo a la arquitectura a través de diferentes iniciativas de las que forma parte SFL: **Pavillon de l'Arsenal**, Fundación Palladio y AMO. Pavillon de l'Arsenal es 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. La **Fundación Palladio** 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 es patrocinador-socio por noveno año consecutivo y 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. Asimismo, SFL es miembro de **AMO**, 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.

Por otro lado, cabe destacar también las alianzas establecidas por Colonial entre diversos grupos de interés para movilizar y compartir conocimientos, especialización, tecnología y recursos financieros con el objetivo de respaldar la consecución de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) en todos los países, en particular, en aquellos en vías de desarrollo. En este contexto, Colonial ha **patrocinado** diversos eventos dirigidos a promover un crecimiento económico inclusivo y sostenible que propicie el avance, genere empleo digno para todos y mejore los estándares de vida. Estas acciones están enmarcadas en el ámbito de la Prosperidad (*Prosperity*), con el objetivo de garantizar que cada individuo pueda vivir una vida plena en equilibrio con el entorno natural.



European Public Real Association (EPRA) Conference es el evento más importante del año para el sector inmobiliario cotizado europeo. Colonial patrocinó la Conferencia EPRA de Londres que reunió a todos los líderes europeos del sector inmobiliario cotizado para establecer contactos y debatir las últimas tendencias que sustentan nuestro sector. Por otro lado, EPRA y Iberian Property celebraron, por cuarta vez en Madrid, la ***Iberian Reit & Listed Conference***, un debate en profundidad dirigido a la comunidad inversora nacional e internacional sobre el papel de las compañías inmobiliarias cotizadas y las SOCIMI al que Colonial, entre otras empresas del sector, aportó su patrocinio.



Con la misión de crecimiento económico y prosperidad, Colonial también estuvo presente en la II edición de **The District**, un evento internacional dedicado al *real estate* desde la perspectiva de los mercados de capital e inversión, una gran oportunidad para que España se sitúe en el mapa internacional del ámbito inmobiliario.

Igualmente, Colonial junto con Rockfon y Steelcase ha patrocinado la **Mesa Redonda AEO Asociación Española de Oficinas, Espacios de Trabajo y Talento**, cuya colaboración permitió a la AEO desarrollar iniciativas y encuentros de interés para los profesionales que desarrollan su actividad en nuestro sector económico.



Por último, con el objetivo de construir sociedades prósperas y equitativas Colonial es uno de los patrocinadores de uno de los eventos más grandes organizados en **ESADE**.

ESADE es una institución académica que mantiene estrechos vínculos con el mundo de la empresa y es reconocida por la calidad de su educación, su alcance internacional y un enfoque claro en el desarrollo holístico de la persona.

ESADE Innovation Quest incluye *workshops* con compañías de primer nivel, actividades de *teambuilding* y un *case competition* de consultoría en el que los participantes han de resolver un reto empresarial planteado por las diferentes compañías participantes.

Se trata de un evento que permite mostrar una clara apuesta por la innovación y por los jóvenes talentos que en pocos años se incorporarán al mercado laboral, así como para reforzar la relación con las escuelas de negocios y mantener el contacto con los directivos de las empresas que participan en el evento.

Las contribuciones económicas de Colonial en concepto de patrocinios se detallan a continuación:

Entidad	Concepto	Importe
IBERINMO	Iberian Reit & Listed Conference Main Sponsor	5.000 €
Asoc. Antiguos Alumnos ESADE	Patrocinio Club Inmobiliario	4.000 €
Asociación Española de Oficinas	Patrocinio Mesa Redonda AEO, espacios de trabajo	1.100 €
Associació Empresa eJoventut	Patrocinio Partner IQ 2023	3.500 €
Piramidón	Proyecto Piramidón varios edificios y *partnership*	2.400 €
Club de Futbol Barceloneta	FC Barceloneta temporada 23/24	2.100 €
EPRA	Conference Platinum Sponsor	25.000 €
Next Business Exhibitions	Pago patrocinio THE DISTRICT 2023	24.000 €
Novumprop	Organización cena destacados participantes SQUARE	1.069 €
Román y Asociados, SA	Patrocinio Jornadas El Economista	5.000 €
		73.169 €

Donaciones

A través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), Colonial establece metas a corto y largo plazo que abarcan desde la erradicación de la pobreza (ODS 1) hasta la promoción de la paz, la justicia y la inclusión social (ODS 17). Nuestras donaciones incluyen la igualdad de género, la educación de calidad, la salud, el trabajo decente, el crecimiento económico sostenible, la reducción de desigualdades y la protección de la biodiversidad y los recursos naturales.

Nuestra empresa se compromete a garantizar una vida sana y promover el bienestar en todas las edades reconociendo la esencialidad para el desarrollo sostenible. Las personas son y están en el centro de nuestra organización, lo que nos impulsa a llevar a cabo proyectos que promuevan la igualdad y la dignidad de todas las personas. Los siguientes proyectos se agrupan en la esfera “Personas” (*People*) cuyo objetivo es poner fin a la pobreza y el hambre en todas sus formas y asegurar la dignidad e igualdad de todos los individuos. De esta manera nos sentimos orgullosos de las siguientes acciones:

Apoyar solidariamente y respaldar con entusiasmo al equipo de EPRA en la *“Run&Walk Brussels 2023”*, una carrera anual de 20 km celebrada en las calles de Bruselas. Este evento no solo es una prueba de resistencia física, sino también un símbolo de empatía y participación comunitaria pues el objetivo fundamental fue ayudar a la Foundation,45, una organización benéfica para el cuidado del cáncer infantil.

Fomentar acciones que promuevan la educación inclusiva y de calidad, factor fundamental para el crecimiento económico y desarrollo sostenible, así como la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición. La sociedad actual ha vivido en estos últimos años una acumulación de cambios en los valores, actitudes y prácticas que se reflejan en los planteamientos de la educación y en la realidad de la escuela. Uno de estos cambios se refiere al reconocimiento de la diversidad del alumnado, que obliga a la búsqueda de alternativas didácticas en la educación y en la práctica de la escuela: desde el reconocimiento explícito del derecho de todos a la educación hasta que esta se desarrolle atendiendo a la igualdad de oportunidades, donde la diversidad sea un valor enriquecedor y positivo para todos.

La Fundación Educo ofrece educación y atención especializada para niños, jóvenes y adultos con discapacidad intelectual. A través de la colaboración de Colonial y Educo, hemos querido apoyar al equipo de personas que trabaja para acompañar, atender y educar a las personas con discapacidad intelectual a lo largo de todo su ciclo de vida, así como a sus familias, para que logren el máximo nivel de autonomía posible teniendo en cuenta sus capacidades y su salud física, psíquica, emocional y espiritual. Luchan por sus derechos y la cobertura de sus necesidades facilitándoles herramientas que posibiliten su inserción social.

Asimismo, desde la filial francesa también se apoya la integración profesional de los trabajadores con discapacidad, contribuyendo en particular a la Semana Europea para el Empleo de Personas con Discapacidad (SEEPH), creada por ADAPT en 1997, del cual SFL es socio. Celebrada en noviembre de 2023, este evento anual tiene como objetivo sensibilizar y facilitar su acceso al empleo.

Además, los locales de Galerie des Champs Elysées (distrito 8 de París) se ofrecieron gratuitamente a la asociación benéfica **Emmaüs** para su uso como centro de formación.

Participación en el programa Beca Comedor durante todo el curso escolar 2023-2024 a través de la Fundación Educo, que 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 de una situación económica vulnerable.

Comprometiéndonos con el talento y la diversidad junto con ESADE Business School a través de la participación un año más en el programa de becas de ESADE curso 2022-2023, 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 como forma de trabajar todos juntos.



Tan importante es la educación como la inclusión social. Por ello, este año hemos colaborado también con el concierto “Rock amb tu” que organiza la Fundación Nen Déu (junto con Fundación Boscana) para apoyar la integración de las personas con discapacidad intelectual. A través de un concierto solidario se recaudó dinero para ofrecer educación y atención especializada. Así, con esta iniciativa, también fomentamos el trabajo en un sector a día de hoy muy precario, como es el de los músicos y artistas.

En línea con la educación y en el marco de nuestro Plan de Igualdad, Colonial ha contribuido y se ha convertido en agente de cambio en la sociedad.

Una de las acciones que se han llevado a cabo durante este año 2023 ha sido ayudar a promover la formación igualitaria para niños de la mano de Inspiring Girls así como colaborar en su programa “Una hora al año para las mujeres del futuro”.

INSPIRING Girls for the FUTURE

Durante este año, diez mujeres de diversos perfiles profesionales pertenecientes a la plantilla de Colonial asistieron a los diferentes centros educativos con dicho objetivo: compartir con los niños sus experiencias profesionales y personales con el fin de inspirarles y derribar barreras de género. Dotándoles de referentes, les ayuda a ganar confianza en sí mismos y optar por un mejor futuro profesional.



Colonial tiene una declaración firme de compromiso en el establecimiento y desarrollo de políticas que integren la igualdad de trato u oportunidades entre mujeres y hombres, sin discriminar directa o indirectamente por razón de género, así como el impulso y fomento de medidas para conseguir la igualdad real en el seno de su organización, estableciendo la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres como un principio estratégico de su política corporativa y de recursos humanos.

FUNDACIÓN Ana Bella | RED DE MUJERES SUPERVIVIENTES

Colonial ayuda a la Fundación Ana Bella a difundir un mensaje de sensibilización y respaldo a las mujeres maltratadas.

Se trata de una red de mujeres supervivientes que actúa en 82 países como una solución global a la violencia contra las mujeres. Canaliza la empatía y experiencia de las supervivientes para ayudar al 80% de las víctimas invisibles, complementando e incluso sustituyendo los recursos públicos disponibles. Además, colabora estrechamente con empresas, instituciones educativas y entidades públicas y privadas para co-crear soluciones. Colonial se involucra y es agente de cambio frente a la violencia de género.

Por último, parte de nuestro compromiso no solo se centra en el apoyo a proyectos a largo plazo, sino que también aportamos valor en situaciones de emergencia, desastres medioambientales y conflictos, los cuales requieren ayuda inmediata como es el caso del terremoto de Marruecos.

Grupo Colonial y SFL han donado un total de 25.000 euros a Cruz Roja Española para apoyar a la organización Media Luna Roja de Marruecos, en respuesta a la crisis humanitaria provocada por el terremoto que sacudió el país.

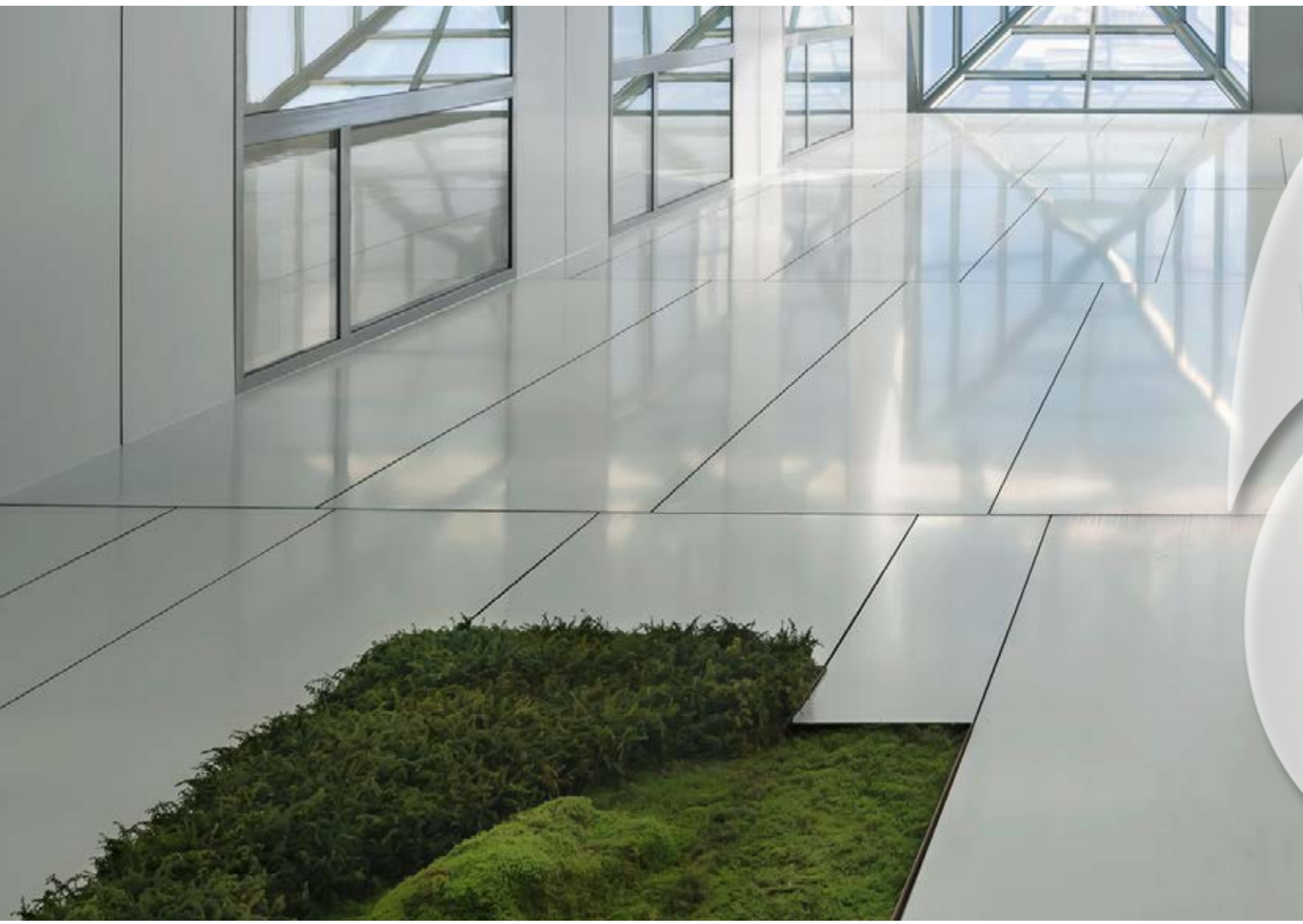




Las contribuciones económicas de Colonial a iniciativas de ámbito social (asociaciones y fundaciones locales) se detallan a continuación:

Entidad	Concepto	Importe
Cruz Roja	Ayuda terremoto Marruecos	25.000 €
Fundació ESADE	Colaboración programa de becas	20.000 €
Fundació Lluita contra esclerosis	Cuota anual	2.000 €
Fundació NEN Deu	Patrocinio concierto	1.000 €
Fundación Ana Bella		15.000 €
Fundació Princesa de Girona	Donación FPdGi 2023	33.000 €
Fundació privada Kalida		5.000 €
Fundación 1957		300 €
Fundación Educación y Cooperación	Donación beca comedor 23-24	3.000 €
Fundación Inspiring Girls		15.000 €
IESE (Universidad de Navarra)	Convenio de colaboración	12.000 €
King Baudoiung_EPRA RUNS the Brussels		400 €
UNICEF Comité Español Ucrania	Donación Ucrania	25.000 €
Universitat Ramon Llull	Donación para patrocinio Cátedra ETHOS	9.000 €
		165.700 €







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

Al objeto de seguir consolidando 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.

Composición del Consejo de Administración y sus comisiones:

1. Nombramiento de dos nuevos consejeros en la Junta General de Accionistas del 15 de junio de 2023: D.ª Miriam González-Amézqueta como consejera independiente y D. Manuel Puig como consejero dominical. En la junta también se ratificó y nombró a D.ª Begoña Orgambide como consejera dominical.

2. Aumento de la presencia de mujeres y consejeros independientes en el Consejo de Administración con el nombramiento de D.ª Miriam González-Amézqueta como consejera independiente.

   - El 38% de los consejeros de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA son mujeres.
   - El 42% de los consejeros no ejecutivos de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA son mujeres.
   - El 38% de los consejeros de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, SA son independientes.

3. Aumento del porcentaje de consejeros independientes, así como de mujeres, en el Comité de Auditoría y Control (CAC). El 11 de julio de 2023 se nombró a D.ª Miriam González-Amézqueta miembro de la CAC. Como consecuencia:

   - El 80% de los miembros de la CAC son independientes.
   - El 80% de los miembros de la CAC son mujeres.

Funcionamiento y estrategia del Consejo de Administración y sus comisiones durante 2023

1. 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.

2. Se ha continuado fomentando el Plan de Formación y Actualización de conocimientos de los consejeros, y, a propuesta de la Comisión de Sostenibilidad, se realizaron sesiones específicas en materia de ESG.

3. 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.

4. En lo que respecta a riesgos, el Comité de Auditoría y Control ha supervisado la actualización del mapa de riesgos corporativo, que posteriormente ha sido aprobado por el Consejo de Administración.

5. Se ha valorado la razonabilidad y congruencia del dividendo propuesto a la Junta General y se ha procedido a su pago.

6. 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, la Política General del Canal Ético de Grupo Colonial y el Procedimiento del Canal Ético.

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.
- Supervisión del sistema de control y gestión de riesgos.

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 de Colonial: **www.inmocolonial.com**

6.3. | Capital social

A 31 de diciembre de 2023, 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.

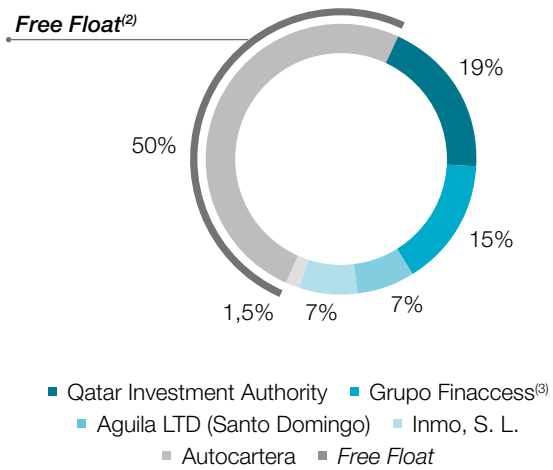
Por lo que se refiere a la igualdad de trato entre los accionistas, aparece consagrada en los estatutos sociales, que a su vez no establecen ningún límite en cuanto al número de votos que puede emitir un mismo accionista. Adicionalmente a lo anterior, Colonial cuenta con una política de comunicación 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*.

La política de comunicación de Colonial puede consultarse aquí: **www.inmocolonial.com**

Estructura de capital

La estructura del capital social a 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Estructura accionarial a 31-12-2023(1)



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: **www.inmocolonial.com**

(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.

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 concurran accionistas que representen el veinticinco por ciento o más del capital suscrito con derecho de voto sin alcanzar el cincuenta por ciento.

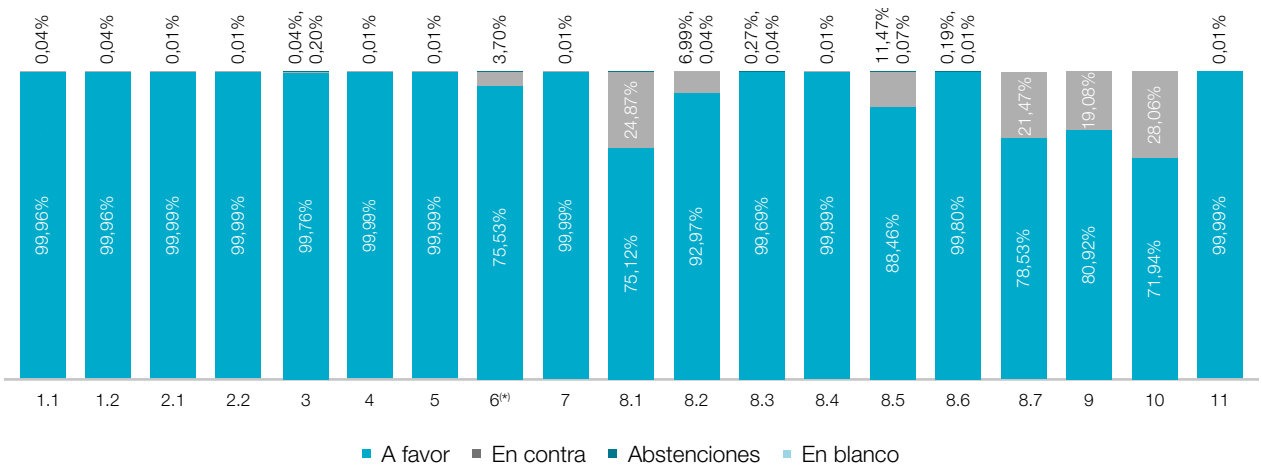
Resultados de la junta celebrada en 2023

En el año 2023, la Junta General de Accionistas se reunió con carácter ordinario el 15 de junio, y en ella se aprobaron 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 15 junio 2023

Datos de asistencia	189 accionistas: 78,04% del capital social
Principales acuerdos	Enlace al orden del día
Propuestas adicionales a cargo de los accionistas	No
Intervenciones de los accionistas	Intervinieron dos accionistas
Retransmisión en directo en la web	Sí
Media de votos a favor	La media de votos a favor fue del 92,37%. El detalle de cada uno de los puntos puede verse en el gráfico que figura a continuación.

Resultados de votaciones JGO 2023



(*) Según el artículo 515 de la Ley de Sociedades de Capital este porcentaje se calcula sobre el total del capital social con derecho a voto.

Sin perjuicio de que todas las propuestas sometidas a la Junta General Ordinaria fueron aprobadas por amplia mayoría, detallamos aquellas que recibieron mayor porcentaje de votos en contra:

- La propuesta 8.1, correspondiente a la ratificación y el nombramiento de D.ª Begoña Orgambide como consejera de la sociedad, contó con una oposición del 24,87%.
- La propuesta 8.7, correspondiente al nombramiento de D. Manuel Puig Rocha como consejero de la sociedad, contó con una oposición del 21,47%.
- La propuesta 9, correspondiente a la aprobación de la política de remuneraciones de los consejeros para los ejercicios 2024, 2025 y 2026, contó con una oposición del 19,08%.
- La propuesta 10, correspondiente a la votación, con carácter consultivo, del Informe Anual de Remuneraciones correspondiente al ejercicio 2022, recibió una oposición del 28,06%.

En relación con el nombramiento de D.ª Begoña Orgambide (propuesta 8.1) y D. Manuel Puig (propuesta 8.7), se puso a disposición de los señores accionistas un informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en el que se justificaban las propuestas y que incluía una descripción detallada de sus perfiles académicos y profesionales, concluyendo la citada comisión que ambos reúnen los conocimientos, habilidades y competencias específicas, así como que cuentan con la experiencia y los méritos necesarios y reúnen los requisitos de honorabilidad, idoneidad, solvencia, disponibilidad y compromiso con las funciones propias del cargo de consejero de Colonial. Asimismo, durante el ejercicio 2023, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones verificó el cumplimiento de la política de selección y diversidad de Colonial y llevó a cabo un análisis sobre la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la sociedad.

Por lo que se refiere a las propuestas 9 y 10, en 2023 la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones realizó una profunda revisión de la política de remuneraciones de los consejeros para avanzar en su alineamiento con las prioridades estratégicas de Colonial, las recomendaciones de los principales accionistas y *proxy advisors* y la práctica de mercado, y se emprendió un proceso de consulta con *proxy advisors* y accionistas institucionales con el objetivo de escuchar activamente y conocer sus comentarios y sugerencias sobre la política de remuneraciones de los consejeros y el *Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros*, identificándose principalmente, como plan de acción, la mejora de la transparencia de *pay for performance*. Como resultado, la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones, en su sesión de 17 de octubre de 2023, acordó revisar la estructura y el contenido del informe para proporcionar información más clara y completa a los distintos grupos de interés.



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 prácticas que garantizan el buen funcionamiento de los distintos órganos de administración.

I. Composición y funcionamiento

- Tamaño adecuado: 13 miembros.
- Duración del mandato: 4 años.
- Separación de cargos presidente/CEO.
- Presidente no ejecutivo.
- Nivel de asistencia individual superior al 98%, muestra gran compromiso de los consejeros.
- Programas de formación continua y bienvenida a consejeros.

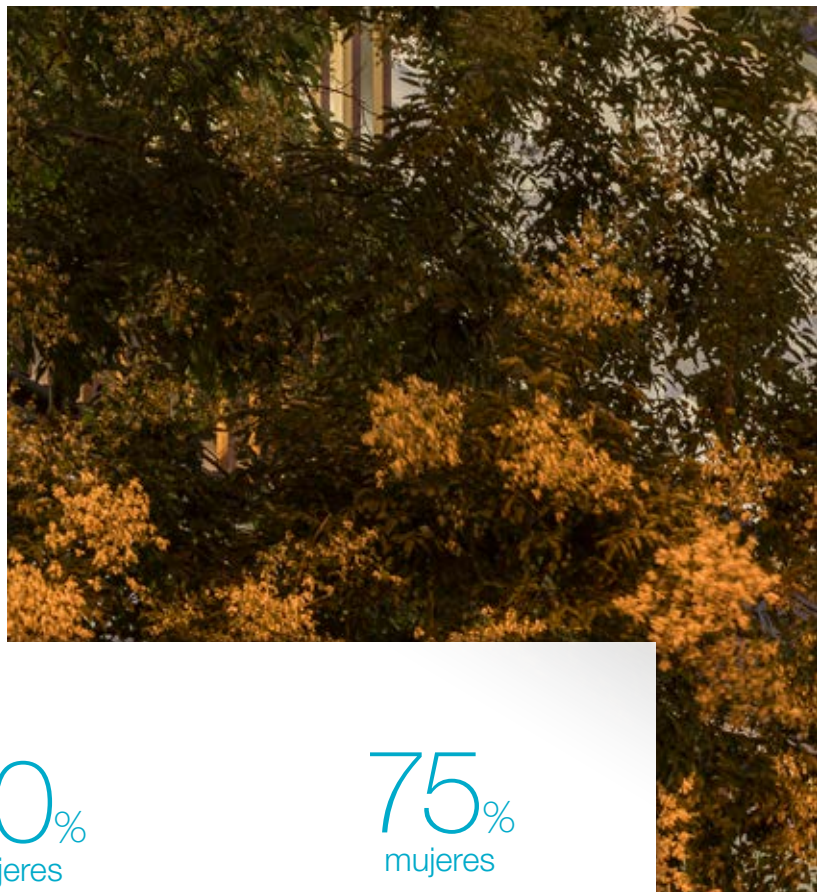
II. Independencia del Consejo de Administración

- Nivel de independencia: 38,46%.
- Nivel de independencia considerando dos consejeros como microdominicales: 53,85%.(*)
- Comisiones de Auditoría, Nombramientos y Retribución, y Sostenibilidad: 100% no ejecutivos y presididas por independientes.
- Comisiones con alto porcentaje de independencia:
  - Comisión de Auditoría: 80% independientes.
  - Comisión de Nombramientos y Retribución: 75% independientes / 100% independientes incluyendo microdominical.
  - Comisión de Sostenibilidad: 100% independientes.
- Antigüedad media de los consejeros independientes: 5,9 años.

III. Diversidad

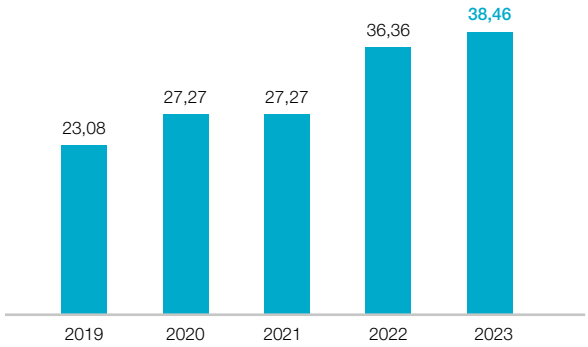
- Diversidad de género: el 42% de los consejeros no ejecutivos son mujeres.
- Todas las comisiones asesoras del Consejo están presididas por mujeres.
- Adecuado balance de diversidad de conocimiento y *expertise* en el Consejo.
- Siete nacionalidades distintas.

(*) Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejeros independientes dos de los actuales consejeros dominicales que representan a dos accionistas con menos del 10% del capital social (microdominical).



Consejo de Administración

% Mujeres sobre el total de consejeros



50% mujeres

Comisión de Nombramientos y Retribución
Presidida por una mujer

80% mujeres

Comisión de Auditoría y Control
Presidida por una mujer

75% mujeres

Comisión de Sostenibilidad
Presidida por una mujer

Asimismo, el porcentaje de mujeres sobre el total de consejeros no ejecutivos es del 42%.

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 encuentran 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
- Política general del Canal Ético de Grupo Colonial
- Procedimiento del Canal Ético
- Política de cumplimiento
- Política anticorrupción
- Política de criterios ESG para la elección de proveedores



6.5.3 Clasificación de los consejeros

A 31 de diciembre de 2023, el Consejo de Administración de Colonial estaba compuesto por:

- **46% de consejeros dominicales, 6 de 13.**

  Dos de ellos 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).

- **38% de consejeros independientes, 5 sobre 13.**

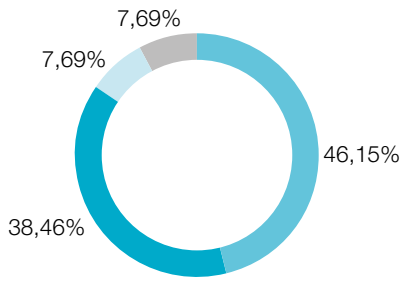
  54% de consejeros independientes según estándares internacionales (independientes + microdominicales[1]).

  Con arreglo a estándares internacionales, cabría calificar como consejeros independientes a dos de los actuales consejeros dominicales que representan a un accionista con menos del 10% del capital social (microdominical), de forma que el número de consejeros independientes de la compañía ascendería al 54% y superaría a los dominicales.

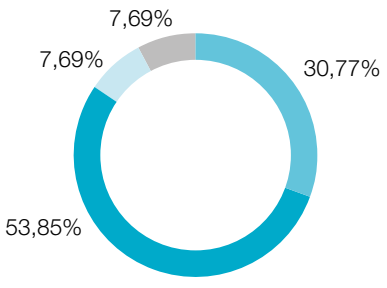
- **8% de consejeros ejecutivos, 1 sobre 13.**

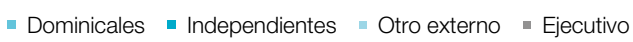
- **8% de consejeros otros externos, 1 sobre 13.**

Tipología de consejeros



Tipología de consejeros incluyendo consejero microdominical





(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 2023, 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 Trepat	Independiente	Consejero	31/07/2013	21/06/2022
D.ª Ana Peralta Moreno	Independiente	Consejera	14/06/2019	15/06/2023
D.ª Ana Bolado Valle	Independiente	Consejera	14/06/2019	15/06/2023
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Independiente	Consejera	24/01/2019	15/06/2023
D.ª Miriam González-Amézqueta	Independiente	Consejera	15/06/2023	15/06/2023
D. Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Dominical	Consejero	12/11/2015	30/06/2020
D. Giuliano Rotondo	Dominical	Consejero	18/10/2023	18/10/2023
D. Carlos Fernández González	Dominical	Consejero	28/06/2016	30/06/2020
D.ª Begoña Orgambide García	Dominical	Consejera	27/09/2022	15/06/2023
D. Juan Carlos García Cañizares	Dominical/ Microdominical	Consejero	30/06/2014	21/06/2022
D. Manuel Puig Rocha	Dominical/ Microdominical	Consejero	15/06/2023	15/06/2023
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 15 de junio de 2023 se aprobó, tras someterse a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de D.ª Miriam González-Amézqueta como nueva consejera independiente y de D. Manuel Puig como nuevo consejero dominical.

En el Consejo de Administración celebrado el 18 de octubre de 2023 se designó por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a D. Giuliano Rotondo como nuevo miembro del Consejo de Administración de la sociedad con la calificación de consejero dominical, a propuesta de Qatar Investment Authority, a los efectos de cubrir la vacante en el Consejo de Administración tras la dimisión de D. Adnane Mousannif, debida a razones estrictamente profesionales, como consecuencia de dejar su puesto en Qatar Investment Authority.



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 2023 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 propuso al Consejo de Administración el nombramiento de D.ª Miriam González-Amézqueta como consejera independiente de la sociedad e informó favorablemente sobre el nombramiento de D. Manuel Puig como consejero dominical. De esta manera, el número de mujeres representadas en el Consejo de Administración ha seguido incrementándose hasta alcanzar el 38%.

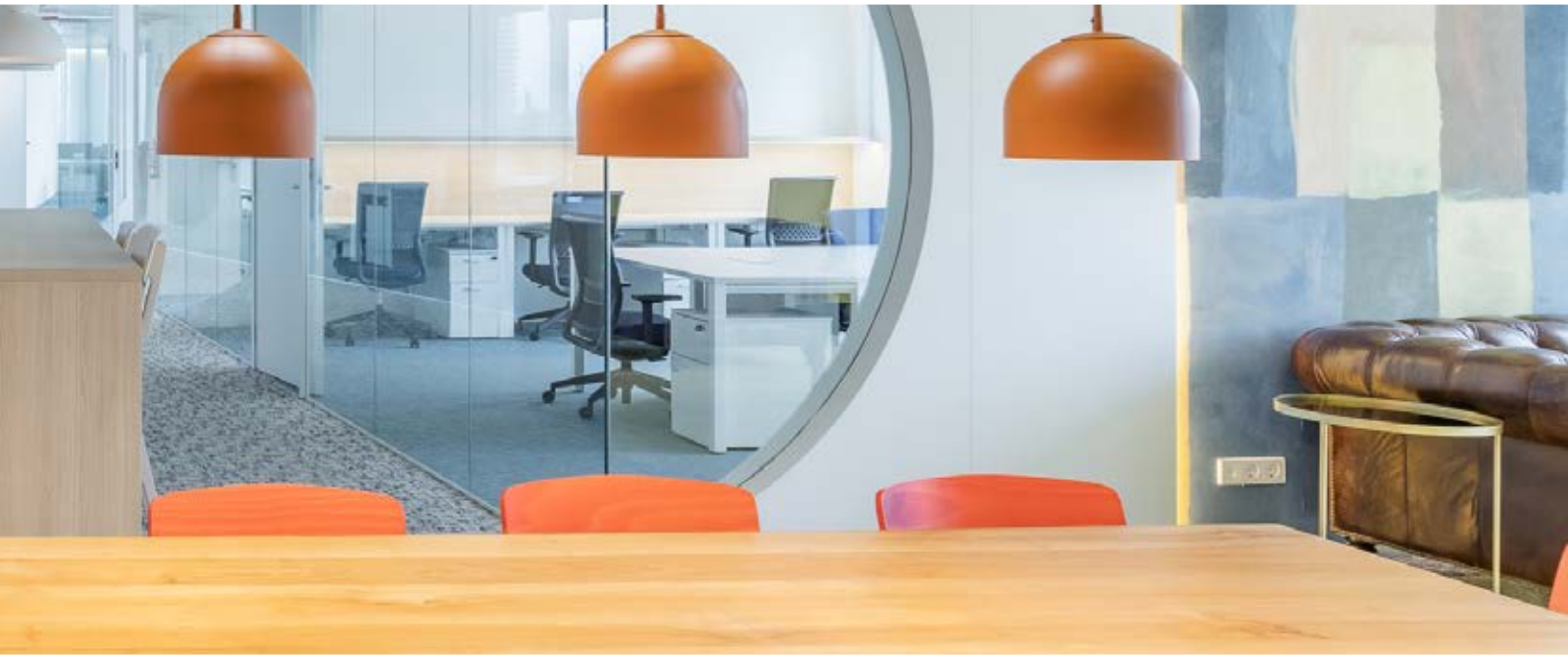
Cabe destacar que el Comité de Auditoría y Control, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y la Comisión de Sostenibilidad están presididos por consejeras, y su participación en dichas comisiones alcanza los porcentajes del 80%, 50% y 75%, respectivamente. Asimismo, la Comisión de Nombramientos 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 2023 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*:

a) Que los miembros del sexo menos representado ocupen como mínimo el 40% de los puestos de administrador no ejecutivo ➜ **Colonial alcanza el 42% de mujeres**.

b) 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 con un 38,46% de mujeres**.

A continuación, se incluye la matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración:



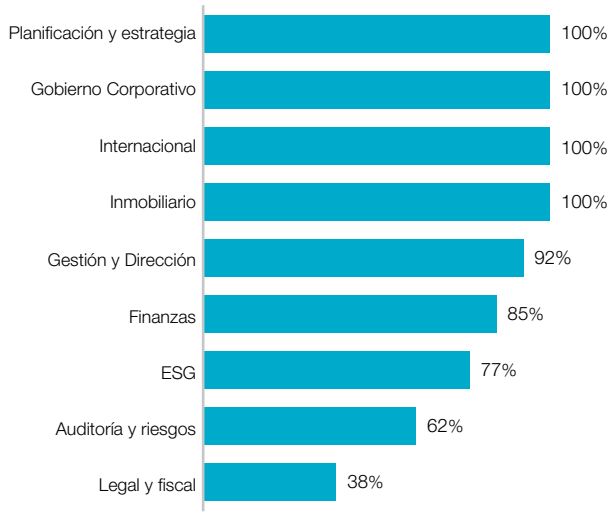
Ámbitos de conocimiento

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	✓	✓	✓	✓			✓		✓
G. Rotondo	Dominical	✓	✓	✓	✓			✓		✓
J. C. García	Dominical/ Microdominical(*)	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓
C. Fernández	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
B. Orgambide	Dominical	✓	✓	✓	✓	✓		✓		✓
M. Puig	Dominical		✓	✓	✓		✓	✓		✓
S. Alonso-Castrillo	Independ.	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓
L. Maluquer	Independ.	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
A. Bolado	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
A. Peralta	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
M. González-Amézqueta	Independ.	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓

(*) 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).

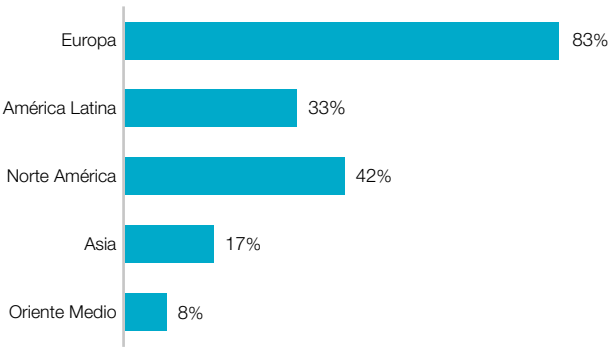
De la matriz de competencias anterior se desprende que el *expertise*/conocimiento que más reúnen los consejeros de Colonial son los ámbitos de planificación y estrategia, gobierno corporativo y sectorial (inmobiliario) e internacional, seguido de experiencia en gestión y dirección de empresas y sostenibilidad.

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 2023, 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.

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 la web de colonial www.inmocolonial.com.

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.

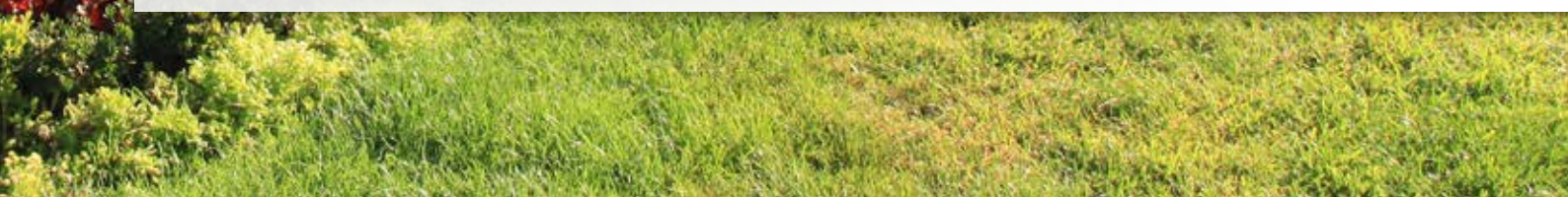
Durante el año 2023 se han realizado las siguientes sesiones formativas:

- "Situación Macroeconómica" (20 de febrero de 2023).
- "ESG. Retos actuales. Estrategia y posicionamiento de Colonial" (25 de abril de 2023).
- "Mercados de deuda. La gestión financiera en Colonial" (23 de mayo de 2023).
- "ChatGPT e Inteligencia Artificial: impacto en Colonial y en el sector inmobiliario" (12 de julio de 2023).
- "Tendencias en urbanismo y el futuro de las ciudades: París" (19 de septiembre de 2023).

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. 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 e 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 intereses, 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 los 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. 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, entendiendo 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 a 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 la 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 que 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 intereses 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 la misma en la memoria financiera, dentro del *Informe Anual de Gobierno Corporativo*. En lo concerniente al ejercicio 2023, no se han producido situaciones de conflicto de intereses.



6.5.11 Principales actuaciones del Consejo de Administración durante el ejercicio 2023

En relación con el ejercicio de sus funciones durante el ejercicio 2023, 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.
- Analizar y, en su caso, aprobar operaciones para la adquisición y venta de inmuebles.
- Proponer a la Junta General de Accionistas, previa valoración de su razonabilidad y congruencia, el dividendo y proceder a la ejecución del pago.
- Realizar un seguimiento de las relaciones institucionales de la sociedad, de las reuniones con analistas e inversores, así como de la evolución de la cotización.
- Aprobar y dar seguimiento al presupuesto anual correspondiente al ejercicio 2023.
- 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.

B) Gobierno corporativo

- Convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al ejercicio 2023.
- Presentar las propuestas de acuerdo e informes 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.
- Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, el *Informe Anual de Gobierno Corporativo* correspondiente al ejercicio 2022.
- Llevar a cabo un seguimiento de las recomendaciones del Código de Buen Gobierno.
- Aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Informe Anual de Retribuciones de los consejeros correspondiente al ejercicio 2022.
- Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, la adaptación de los textos de la política del Canal Ético y su procedimiento. Asimismo, designar como responsable del Canal Ético y su procedimiento a la Unidad de Cumplimiento Normativo.
- Evaluar y aprobar, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el propio funcionamiento del Consejo de Administración, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, y de la Comisión de Sostenibilidad, así como el desempeño de sus funciones por el presidente, el consejero delegado y el secretario del Consejo de Administración. Asimismo, evaluar las sugerencias de mejora.
- Aprobar el informe del Comité de Auditoría y Control sobre su propio funcionamiento. Asimismo, evaluar las sugerencias de mejora.

C) Nombramientos de consejeros

- Proponer o informar favorablemente a la Junta General de la ratificación, el nombramiento o la reelección, respectivamente, de D.ª Begoña Orgambide García, D.ª Ana Bolado Valle, D.ª Ana Peralta Moreno, D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, D. Manuel Puig Rocha y D.ª Miriam González-Amézqueta López como consejeros de la sociedad.

- Aprobar el informe justificativo sobre la competencia, experiencia y méritos de los consejeros D.ª Begoña Orgambide García, D.ª Ana Bolado Valle, D.ª Ana Peralta Moreno, D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain, D. Manuel Puig Rocha y D.ª Miriam González-Amézqueta López, para su ratificación, nombramiento o reelección, respectivamente, como consejeros por la Junta General de la sociedad.

- Acordar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento por cooptación de D. Giuliano Rotondo como consejero dominical a propuesta de Qatar Investment Authority, tras tomar razón de la dimisión del consejero dominical D. Adnane Mousannif.

- Acordar los nombramientos de D.ª Begoña Orgambide García y D.ª Miriam González-Amézqueta López como nuevas miembros del Comité de Auditoría y Control.

- Acordar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Giuliano Rotondo como nuevo miembro de la Comisión Ejecutiva.

D) Remuneración de los consejeros y altos directivos

- Proponer a la Junta General una nueva política de remuneraciones de los consejeros de la sociedad para los ejercicios 2024, 2025 y 2026.

- Aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la retribución variable del presidente (correspondiente al periodo en el que desempeñó funciones ejecutivas) y del consejero delegado con cargo al ejercicio 2022.

- Aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, las métricas, ponderaciones y objetivos para la fijación de la retribución variable del consejero delegado para el ejercicio 2023.

- Aprobar, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la retribución fija y variable del equipo directivo de la sociedad.

- Aprobar, de conformidad con la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el número de acciones que tendrán derecho a percibir los beneficiarios en el tercer ciclo del plan de entrega de acciones, dentro del límite máximo fijado por la Junta General.

- Acordar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la determinación de las métricas relativas al tercer ciclo del plan de acciones.



E) Información financiera y no financiera

- Formular y someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, las cuentas anuales, los informes de gestión individuales y consolidados, y la propuesta de aplicación de resultado correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022.
- Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, los estados financieros intermedios consolidados y el informe de gestión intermedio correspondientes al primer semestre del ejercicio 2023.
- Tomar razón de la información financiera relativa al primer y tercer trimestre del año 2023.
- Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control y de la Comisión de Sostenibilidad, el informe anual integrado.

F) Sistemas de gestión y control de riesgos

- Aprobar el informe de la política de control y gestión de riesgos.
- Aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, la actualización del mapa de riesgos de la sociedad.

G) Otros

- Acordar la renovación del programa de pagarés de la sociedad por un saldo vivo máximo de 500 millones de euros.
- Tomar razón de la renovación del programa de eurobonos (Euro Medium Term Notes), manteniendo los límites que aprobó el Consejo de Administración, esto es, por un saldo vivo máximo de 5.000 millones de euros.
- Realizar un seguimiento de la integración funcional con SFL en el mejor interés del Grupo.
- Autorizar, previo informe favorable del Comité de Auditoría y Control, una operación vinculada relativa a una financiación intragrupo.
- Validar el nombramiento de D. Pedro Viñolas como consejero independiente de Banco de Sabadell, SA.



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 propio 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 2023. 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	11	1	12	10	4
Consejero					
D. Juan José Brugera Clavero	100%	100%	–	–	–
D. Pedro Viñolas Serra	100%	100%	–	–	–
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	100%	–	–	–	–
D. Adnane Mousannif[2]	100%	–	100%	–	100%
D. Giuliano Rotondo	100%	0%[3]	–	–	–
D. Juan Carlos García Cañizares	91%[4]	100%	100%	–	–
D. Carlos Fernández González	100%	0%[5]	–	–	–
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	100%	–	100%	–	100%
D. Luis Maluquer Trepat	100%	100%	100%	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%	–	–	100%[6]	–
D.ª Miriam González-Amézqueta[7]	100%	–	–	100%	–
D. Manuel Puig Rocha	67%[8]	–	–	–	–

(1) CNR: Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

(2) D. Adnane Mousannif cesó en su cargo el 18 de octubre de 2023 y asistió al 100% de las reuniones del Consejo de Administración, de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Sostenibilidad celebradas hasta dicha fecha.

(3) D. Giuliano Rotondo fue nombrado consejero el 18 de octubre de 2023 y nuevo miembro de la Comisión Ejecutiva de la sociedad. Ha asistido a todas las reuniones del Consejo de Administración celebradas en el ejercicio 2023 desde su nombramiento. No asistió a la reunión ejecutiva del 30 de noviembre, habiendo delegado su voto en el presidente.

(4) D. Juan Carlos García Cañizares ha asistido a todas las reuniones celebradas, a excepción de la reunión del Consejo de Administración del 27 de julio de 2023, habiendo delegado su voto en el presidente.

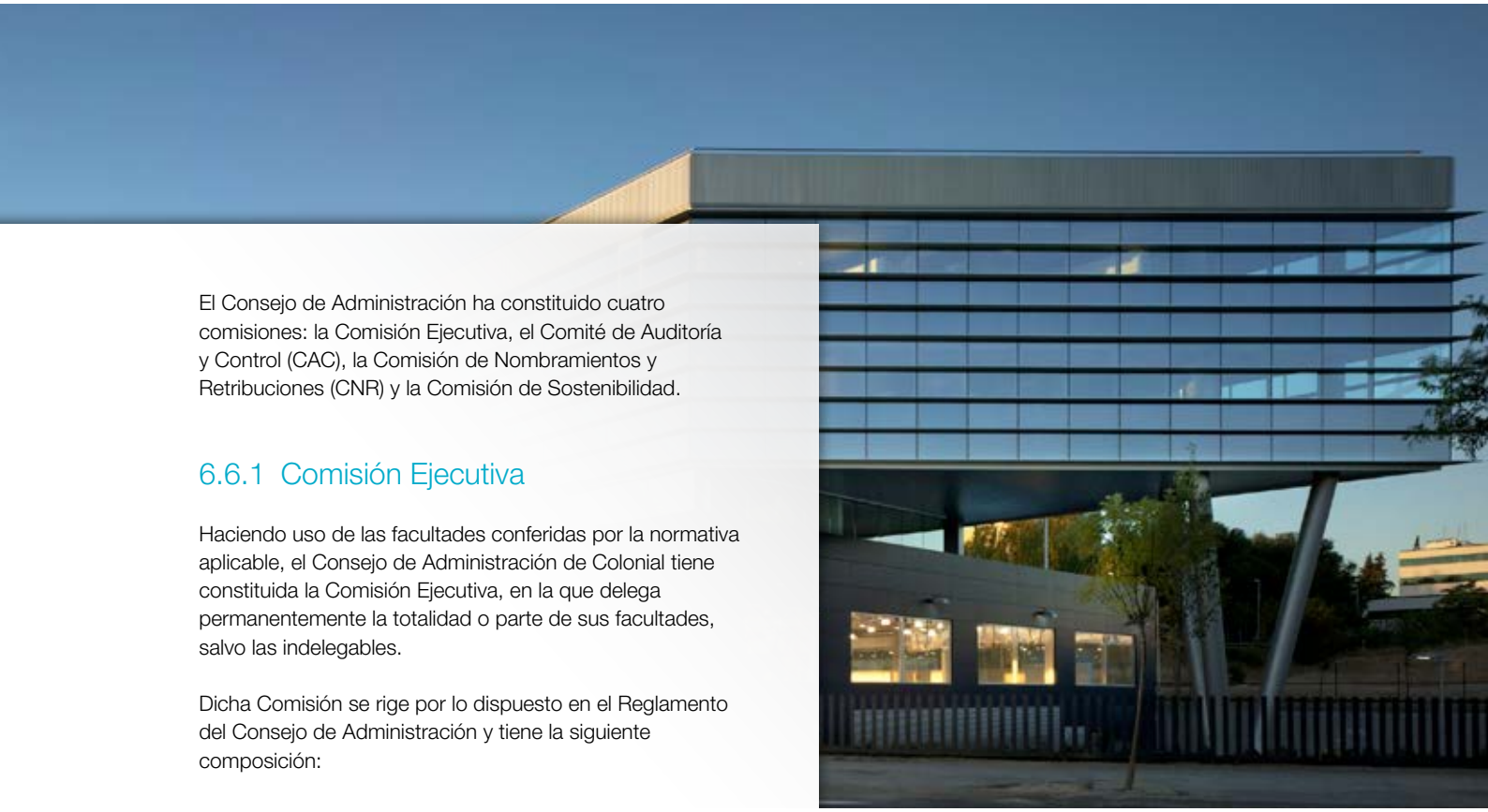
(5) D. Carlos Fernández González no asistió a la reunión ejecutiva del 30 de noviembre, habiendo delegado su voto en el presidente.

(6) D.ª Begoña Orgambide fue nombrada miembro del Comité de Auditoría y Control el 21 de enero de 2023 y ha asistido a todas las reuniones.

(7) D.ª Miriam González-Amézqueta López fue nombrada consejera el 15 de junio de 2023 y ha asistido a todas las reuniones del Consejo celebradas en el ejercicio 2023 desde su nombramiento. El 11 de julio fue nombrada miembro de la CAC y ha asistido a todas las reuniones desde su nombramiento.

(8) D. Manuel Puig Rocha fue nombrado consejero el 15 de junio de 2023 y ha asistido a todas las reuniones del Consejo celebradas en el ejercicio 2023 desde su nombramiento, a excepción de las celebradas el 15 de junio y el 27 de julio, habiendo delegado su voto en el presidente.

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. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical/microdominical(*)
D. Carlos Fernández González	Vocal	Dominical
D. Luis Maluquer Trepat	Vocal	Independiente
D. Giuliano Rotondo	Vocal	Dominical

(*) 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).

- Durante el ejercicio 2023 se ha celebrado una reunión de la Comisión Ejecutiva que se realizó por videoconferencia.
- Tras la dimisión de D. Adnane Mousannif como consejero dominical de Colonial, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el Consejo de Administración designó a D. Giuliano Rotondo como nuevo miembro 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 2023, 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 Trepat	Vocal	Independiente
D.ª Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente
D.ª Begoña Orgambide García	Vocal	Dominical
D.ª Miriam González-Amézqueta	Vocal	Independiente

El 30 de enero de 2023, el Consejo de Administración de Colonial acordó nombrar, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a D.ª Begoña Orgambide García, consejera dominical de la sociedad, como nueva miembro del Comité de Auditoría y Control.

El 12 de julio de 2023, el Consejo de Administración de Colonial acordó nombrar a D.ª Miriam González-Amézqueta López, consejera independiente de la sociedad, como nueva miembro 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 a las mismas 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 2023 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 como invitados en los casos en los que ha resultado necesario, entre otros, el director de la auditoría interna y la directora de Asesoría Jurídica y vicesecretaria del Consejo de Administración, el asesor del Comité, el consejero delegado, la directora general corporativa, la directora financiera y el delegado de protección de datos. Por otro lado, representantes del auditor externo PricewaterhouseCoopers (PwC) han asistido a determinadas reuniones del Comité.

Durante el ejercicio 2023, el Comité se ha reunido en nueve ocasiones. Todas estas reuniones se celebraron en formato presencial, a excepción de una reunión que se realizó por videoconferencia (Teams), de conformidad con las normas internas de la sociedad, y en la que el secretario reconoció la identidad de todos los miembros de la Comisión asistentes a la misma.

También todos los miembros del Comité de Auditoría y Control asistieron a una reunión conjunta con la Comisión de Sostenibilidad.

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 2023:

A) Información económico-financiera

- El Comité ha analizado, con carácter previo a su presentación al Consejo de Administración, el proceso de elaboración de: (i) la información financiera anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 que comprende, entre otros, las cuentas anuales, individuales y consolidadas, y los informes de gestión; (ii) la información financiera correspondiente al primer y al tercer trimestre del ejercicio 2023, y (iii) el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023.

- En este proceso, el Comité ha contado con el apoyo de la directora general corporativa, la directora financiera, del director de auditoría interna, el asesor del Comité y los representantes del auditor externo.

- El Comité ha desempeñado la función de supervisión financiera a través de un proceso continuado durante todo el ejercicio, llevando a cabo 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 resultara necesaria o conveniente.

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 director de auditoría interna 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 este sentido, el Comité 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 los correspondientes informes con su opinión favorable.

- En relación con lo anterior, el Comité ha sido debidamente informado sobre el sistema de control interno de la información financiera (SCIIF) y de los informes que se han preparado a estos efectos. 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.

- El Comité ha supervisado durante el ejercicio 2023 la actualización del mapa de riesgos corporativo presentada por el director de auditoría interna, la evolución de los diferentes riesgos y de los controles adoptados para la mitigación de dichos riesgos. Asimismo, el Comité propuso al Consejo de Administración para su aprobación el informe sobre la política de control y gestión de riesgos.

- A lo largo del ejercicio 2023, el Comité ha sido debidamente informado por el director de auditoría interna de los hechos, actualizaciones y recomendaciones más relevantes puestos de manifiesto en los trabajos desarrollados, en particular, la implantación de las nuevas herramientas que permiten monitorizar y realizar un seguimiento de los controles más significativos.

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). 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, evaluando las conclusiones de los trabajos de auditoría.

- A estos efectos, representantes del auditor externo han asistido a cinco reuniones del Comité, teniendo en todo momento el Comité acceso a información directa sobre su plan de trabajo, el grado de avance del desarrollo de su actividad y sus hallazgos significativos.

- Del mismo modo, el auditor externo ha prestado servicios distintos de los de auditoría de cuentas, incluyendo la emisión de informes sobre los indicadores ESG contenidos en el informe anual integrado, el inventario de los indicadores de los gases de efecto invernadero y sobre el *Green Bonds Report*. Estos servicios y los importes devengados por los mismos fueron aprobados por el Comité siguiendo el procedimiento interno establecido para ello.

- Por otro lado, el Comité ha confirmado la independencia del auditor externo sobre la base del correspondiente informe favorable sobre la independencia del auditor externo preparado por auditoría interna y la declaración de independencia del propio auditor externo.

- Por último, el Comité ha aprobado la propuesta de reelección del auditor externo para el ejercicio 2024, responsabilizándose del proceso de reelección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como de las condiciones de su contratación.

D) Auditoría interna

- El Comité aprobó el Plan de Auditoría Interna previsto para el año 2023 y ha supervisado la evolución y su grado de cumplimiento, y ha sido informado regularmente de los ajustes que se estaban llevando a cabo sobre dicho plan.

- Asimismo, el Comité ha tenido la oportunidad de analizar los resultados de las tareas más significativas desempeñadas por el director de auditoría interna, 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 relacionadas con la indexación de las rentas de los contratos de alquiler de clientes, auditorías de los sistemas de control de los instrumentos financieros de cobertura y la auditoría del proceso de cálculo de la huella de carbono, entre otras tareas. Adicionalmente, el Comité ha analizado el resultado de trabajos específicos realizados en el ámbito de la ciberseguridad y ha llevado a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento de las recomendaciones realizadas por el director de auditoría interna en el resto de sus trabajos.

- Igualmente, el Comité ha supervisado la coordinación de la auditoría interna de Colonial con la de Société Foncière Lyonnaise y ha realizado las correspondientes propuestas para impulsar dicha coordinación en el mejor interés del Grupo Colonial.

- Por último, el director de auditoría interna 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 2023.

E) Riesgos fiscales

- El Comité ha dado seguimiento recurrente durante el ejercicio 2023 a las principales cuestiones relacionadas con los riesgos fiscales, supervisando en todo momento la gestión fiscal llevada a cabo por las diferentes áreas responsables y, en particular, la implantación de una nueva herramienta para el control del cumplimiento tributario. 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 2022, en el que se detalla la contribución tributaria total del Grupo para dicho ejercicio, la información sobre 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.

- 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, así como de supervisar el procedimiento interno de la sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.

- A lo largo del ejercicio 2023, el Comité ha sido debidamente informado sobre las operaciones potencialmente vinculadas y, en particular, sobre operaciones de financiación intragrupo y contratos de arrendamiento. Tras su análisis, el Comité ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre una operación vinculada relativa a una financiación intragrupo.

G) Gobierno corporativo

- El Comité informó favorablemente, como paso previo para su aprobación por el Consejo de Administración, sobre el *Informe Anual de Gobierno Corporativo* correspondiente al ejercicio 2022.

- Asimismo, el Comité ha supervisado el cumplimiento de las políticas internas de la sociedad y ha promovido e impulsado la cultura de cumplimiento de las normas y los textos corporativos de la sociedad en toda la organización.

H) Cumplimiento normativo

- El Comité ha mantenido un contacto recurrente con la Unidad de Cumplimiento Normativo, que tiene encomendadas, entre otras funciones, el seguimiento de las novedades legislativas, así como la evaluación de la normativa aplicable y la adecuación y eficacia de la normativa interna. Adicionalmente, también son responsabilidades de la Unidad de Cumplimiento Normativo el seguimiento de las obligaciones de Colonial en materia de privacidad, prevención de riesgos penales, prevención del blanqueo de capitales y la gestión del sistema interno de información (Canal Ético).

- En particular, durante el ejercicio, el Comité ha llevado a cabo un seguimiento de los trabajos de prevención de riesgos penales, ha tomado razón del informe de seguimiento de experto externo sobre los procedimientos de control interno en materia de prevención de blanqueo de capitales, ha realizado seguimiento en materia de privacidad, así como del cumplimiento del plan de formación plurianual y de las políticas corporativas, en especial, la política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante, y la política anticorrupción.

- Asimismo, el Comité ha tomado razón sobre las novedades introducidas por la Ley 2/2023, de protección de las personas que informen sobre infracciones normativas de lucha contra la corrupción, y ha informado favorablemente al Consejo de Administración sobre la aprobación de la Política General del Canal Ético de Grupo Colonial y el Procedimiento del Canal Ético. En este sentido, el Comité propuso al Consejo de Administración la designación de la Unidad de Cumplimiento Normativo como responsable del sistema interno de información de Colonial.

- Finalmente, el Comité ha llevado a cabo, en el mejor interés del Grupo Colonial, un análisis sobre la situación y el grado de cumplimiento normativo de Société Foncière Lyonnaise, en especial, en materia de prevención de blanqueo y de ética.

I) ESG

- El Comité ha desempañado la función de supervisar la información no financiera recogida en el informe anual integrado, prestando especial atención a los indicadores ESG y a los avances en materia de digitalización y centralización de los datos ambientales.

- Asimismo, en la reunión conjunta celebrada con la Comisión de Sostenibilidad, se aprobó el informe anual integrado y se acordó someterlo a la aprobación del Consejo de Administración para su publicación y difusión al mercado.

- Por otro lado, el Comité ha sido debidamente informado sobre la preparación de los informes en materia de ESG que se han elaborado a lo largo del ejercicio y del estado de la auditoría de la huella de carbono. Del mismo modo, el Comité ha sido informado por el auditor externo sobre las principales novedades en materia de ESG.

J) Autocartera

- El Comité ha sido debidamente informado en el ejercicio sobre el número de acciones en autocartera.

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 2023**, 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 Trepat	Vocal	Independiente
D.ª Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical/Microdominical



El 18 de octubre, D. Adnane Mousannif presentó su dimisión como consejero de la sociedad y, en consecuencia, de la Comisión de Nombramiento y Retribuciones de la que era miembro.

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 2023 han asistido, presentes o representados, la totalidad de los miembros de la Comisión al 100% 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 y la adopción informada de acuerdos.

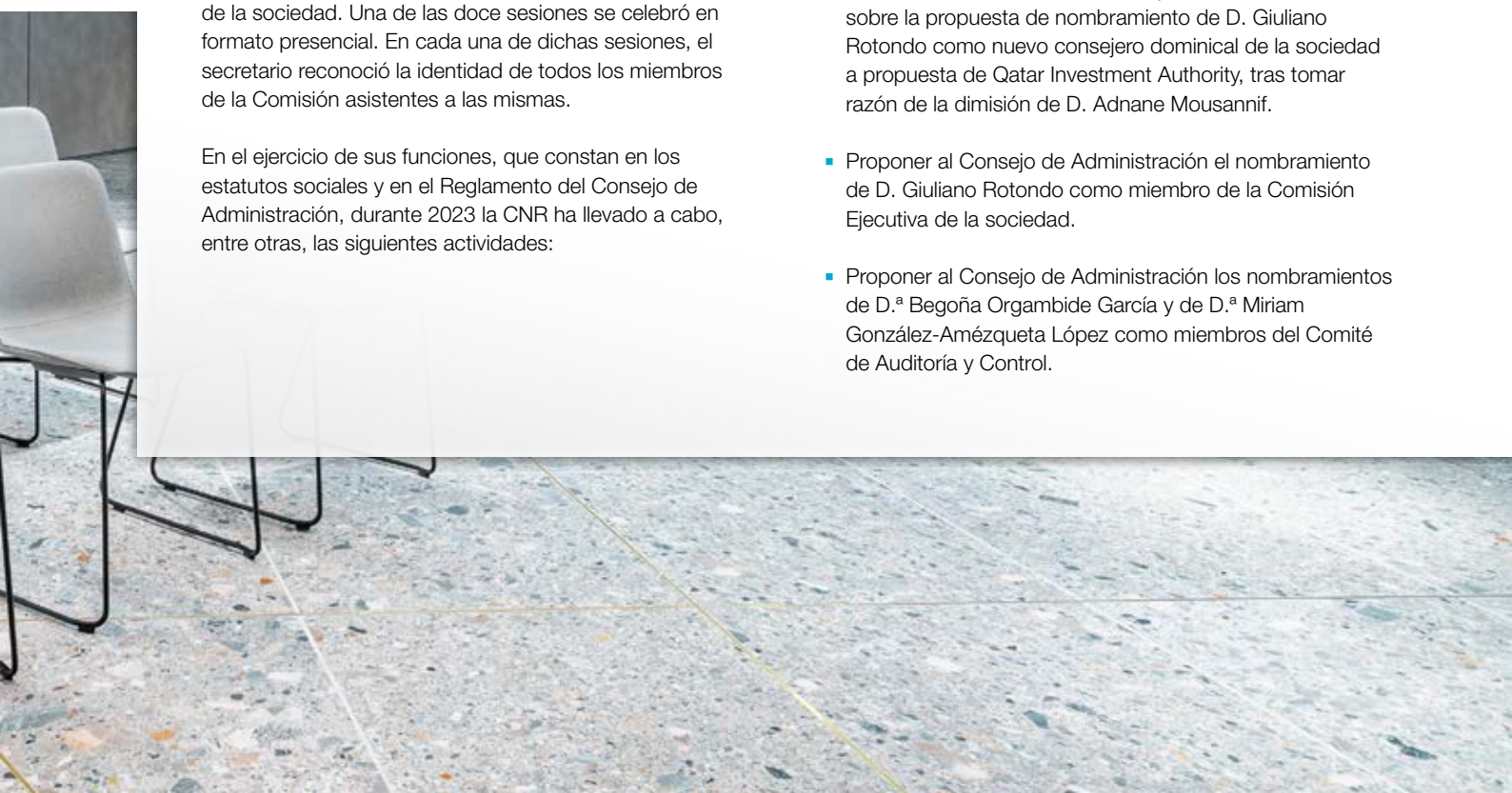
Además de los miembros de la Comisión, han asistido como invitados, entre otros, el consejero delegado, el presidente del Consejo de Administración, la directora de la Asesoría Jurídica, la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales, y representantes de Willis Towers Watson.

Las sesiones de la Comisión se celebraron por videoconferencia a través de aplicaciones informáticas como Teams, de conformidad con las normas internas de la sociedad. Una de las doce 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 2023 la CNR ha llevado a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

A) Nombramientos

- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de ratificación y nombramiento de D.ª Begoña Orgambide García como consejera dominical de la sociedad a propuesta del Grupo Finaccess.
- Proponer a la Junta General la reelección de D.ª Ana Bolado Valle, D.ª Ana Peralta Moreno y D.ª Silvia Alonso-Castrillo como consejeras independientes de la sociedad.
- Proponer a la Junta General la dispensa a D.ª Ana Bolado Valle de la obligación de no desarrollar actividades que puedan entrañar una competencia efectiva con la sociedad por formar parte del Consejo de Administración de Metrovacesa, SA.
- Proponer a la Junta General, tras contar con el asesoramiento de Seeliger y Conde, el nombramiento de D.ª Miriam González-Amézqueta como nueva consejera independiente de la sociedad.
- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de nombramiento de D. Manuel Puig Rocha como nuevo consejero dominical de la sociedad a propuesta de Puig, SA.
- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de nombramiento de D. Giuliano Rotondo como nuevo consejero dominical de la sociedad a propuesta de Qatar Investment Authority, tras tomar razón de la dimisión de D. Adnane Mousannif.
- Proponer al Consejo de Administración el nombramiento de D. Giuliano Rotondo como miembro de la Comisión Ejecutiva de la sociedad.
- Proponer al Consejo de Administración los nombramientos de D.ª Begoña Orgambide García y de D.ª Miriam González-Amézqueta López como miembros del Comité de Auditoría y Control.



B) Materia retributiva

- Proponer al Consejo de Administración, con el asesoramiento de WTW, una nueva política de remuneraciones para los consejeros para los años 2024-2026.
- Elaborar el informe justificativo sobre la nueva política de remuneraciones de los consejeros que se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas.
- Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración la aprobación del *Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros*.
- Analizar los resultados de las votaciones sobre la política de remuneraciones y de la remuneración de los consejeros en la Junta General de Accionistas.
- Proponer al Consejo de Administración la retribución variable del presidente (correspondiente al periodo en el que desempeñó funciones ejecutivas) y del consejero delegado con cargo al ejercicio 2022.
- Determinar las métricas, ponderaciones y objetivos para la fijación de la retribución variable del consejero delegado para el ejercicio 2023.
- Informar favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo de la sociedad.
- Acordar la estructura de los objetivos para determinar la retribución variable del equipo directivo correspondiente al ejercicio 2023.
- Proponer al Consejo de Administración, con el asesoramiento de WTW, las nuevas métricas y parámetros del tercer ciclo (2023-2025) del plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021.
- Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores y de la consecución de determinados hitos, el número de acciones que tendrán derecho a percibir los beneficiarios del plan de entrega de acciones, dentro del límite máximo fijado por la Junta General.
- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- Analizar y debatir el sistema retributivo y de incentivos a largo plazo de Société Foncière Lyonnaise (SFL) para alinearlo con el de la sociedad y cuya aprobación corresponde a los órganos societarios de SFL.

C) Gobierno corporativo

- Analizar e informar favorablemente sobre el nombramiento de D. Pedro Viñolas Serra como miembro del Consejo de Administración de Banco de Sabadell, SA.
- 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 de la sociedad.
- Ratificar la actual matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración.

D) Gestión ordinaria

- Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, de la Comisión y de la Comisión de Sostenibilidad, así como del desempeño de sus funciones por el presidente del Consejo, el consejero delegado y el secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Georgeson, 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 que se han impartido durante el ejercicio han tratado sobre los mercados de deuda, la gestión financiera, la estrategia y el posicionamiento en materia de ESG de la sociedad, la situación y perspectiva del mercado energético, y sobre tendencias en materia de urbanismo.
- 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.
- Supervisar la estrategia y la gestión en materia de recursos humanos.
- Analizar el seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos de la sociedad y SFL.



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 2023, la Comisión de Sostenibilidad ha realizado, entre otras, las siguientes actividades:

ESG

- Análisis, evaluación e impulso de las políticas y prácticas de la sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- Supervisión y aprobación, junto con el Comité de Auditoría y Control, del *Informe Anual Integrado* de la sociedad, a los efectos de someterlo a la aprobación del Consejo de Administración para su posterior publicación y difusión al mercado. Además, la Comisión ha llevado a cabo un análisis de los aspectos y avances del *Informe Anual Integrado* en materia de ESG, de su impacto en el mercado y de la posición de la sociedad frente a sus competidores.
- Análisis de la vinculación de una parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos y del equipo directivo al cumplimiento de objetivos ESG.
- Revisión del informe sobre los indicadores con los que trabaja la sociedad en materia de ESG, así como de los informes de aseguramiento limitado sobre el inventario GEI 2022 (Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero) y sobre bonos verdes (*Green Bonds*) preparados, sin salvedades, por el auditor externo de la sociedad.
- Análisis cuantitativo de las métricas más relevantes en materia de sostenibilidad, tales como el consumo total de energía, la intensidad de consumo o las emisiones de carbono.
- Seguimiento del cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos en materia de ESG fijados por determinadas agencias independientes (GRESB, CDP, MSCI), así como de los estándares de certificación energética (LEED y BREEAM) de la cartera de oficinas.
- Supervisión del grado de cumplimiento de la estrategia climática de la sociedad.
- Revisión y seguimiento del grado de cumplimiento de la estrategia y de los objetivos de descarbonización de los activos de la sociedad en el corto y largo plazo, así como de la aplicación de la herramienta Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- Análisis de los progresos en el seguimiento de las emisiones de huella de carbono del alcance 1 (*Scope 1: emisiones directas*), alcance 2 (*Scope 2: emisiones indirectas*) y alcance 3 (*Scope 3: otras emisiones indirectas*), de acuerdo con los estándares mundiales (GHG).
- Supervisión de la actualización de los mecanismos de *reporting* a los nuevos estándares GRI, mejorando la trazabilidad entre los resultados del análisis de materialidad y los contenidos reportados por la sociedad en materia de ESG, y de la adaptación del índice de contenidos GRI a los nuevos requerimientos del estándar GRI.
- Análisis y seguimiento de los avances en el desarrollo del sistema de control y gestión de riesgos de la sociedad (SCGR), destacando, en particular, la clasificación de los riesgos más importantes en materia de ESG y la integración de los riesgos climáticos y medioambientales, así como la implantación de herramientas digitales (Deepki) a los efectos de la optimización de su control y gestión.
- Seguimiento del desarrollo e implementación de un sistema de control interno que impulse la fiabilidad de los datos relacionados con la información no financiera.
- Análisis del impacto en Colonial de las tendencias y novedades regulatorias, taxonomía verde y la normativa española en materia de ESG expuestas por el auditor externo de la sociedad.
- Fomento de la formación y actualización del conocimiento de los trabajadores de Colonial y de sus consejeros en materia de sostenibilidad mediante sesiones de formación.
- Seguimiento de la mejora de los programas del Grupo en materia de diversidad, derechos humanos y no discriminación.

La composición de la Comisión de Sostenibilidad es la siguiente, sin que durante 2023 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 Trepat	Vocal	Independiente

El 18 de octubre, D. Adnane Mousannif presentó su dimisión como consejero de la sociedad y, en consecuencia, de la Comisión de Sostenibilidad de la que era miembro.

Durante el ejercicio 2023, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido en cuatro ocasiones y en todas sus sesiones se ha contado con la asistencia de todos sus miembros. Dos sesiones se han celebrado presencialmente y las otras dos sesiones, por medio de conexiones telefónicas o videoconferencias a través de aplicaciones informáticas como Teams, de conformidad con las normas internas de la sociedad. En estas reuniones telemáticas, 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 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, el director de Desarrollo Corporativo, la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales, el director de Auditoría Interna y representantes de PwC.



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) la presentación de los órganos de gobierno y la estructura organizativa de la sociedad; (iii) el Código Ético; (iv) los estatutos sociales; (v) el Reglamento de la Junta General de Accionistas, y (vi) el 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 director 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, también constituyen responsabilidad de la UCN el seguimiento de las obligaciones de la compañía en materia de privacidad, prevención de riesgos penales y prevención de blanqueo de capitales, 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. Asimismo, tal y como acordó el Consejo de Administración de Colonial en su reunión el 8 de noviembre de 2023, la UCN es la responsable del sistema interno de información de las sociedades pertenecientes al Grupo Colonial domiciliadas en España (Canal Ético).

Durante el ejercicio 2023, la UCN se ha reunido formalmente en dieciocho ocasiones y sus decisiones han quedado documentadas en la correspondiente acta de la reunión. En cuanto a la preparación y el desarrollo de las sesiones, su convocatoria la realiza indistintamente la directora de los servicios jurídicos o el director de auditoría interna, con una antelación adecuada y asistiendo todos los miembros con regularidad. Asimismo, se ha contado con la participación de aquellas personas que desde la UCN se ha considerado conveniente.

Adicionalmente a las reuniones anteriores, durante el ejercicio 2023, la UCN ha mantenido un contacto recurrente entre todos sus miembros para la gestión de las funciones asignadas por el Consejo de Administración y el Comité de Auditoría y Control.

Durante el ejercicio 2023, 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.

De conformidad con lo anterior, se puede concluir que durante 2023 la UCN ha seguido contando con una composición adecuada para el desempeño de sus funciones y dispuesto de autonomía financiera y recursos económicos propios para el cumplimiento de sus propósitos.

En relación con la participación de la UCN en el Comité de Auditoría y Control, D.ª Nuria Oferil y D. Carles Escosa han asistido en representación de la UCN a cinco de las diez reuniones del citado Comité y han informado específicamente sobre cuestiones de su competencia en las reuniones de 15 de marzo, 10 de mayo, 26 de julio, 10 de octubre y 7 de noviembre.

Como buena práctica y siguiendo recomendaciones de Deloitte, durante 2023 se han celebrado dos reuniones del Comité de Auditoría y Control de carácter monográfico sobre cuestiones no financieras, en concreto, las celebradas el 26 de julio y el 10 de octubre.

Igualmente, se ha mantenido un contacto recurrente con la presidenta del Comité de Auditoría, D.ª Ana Peralta, durante todo el año 2023. En este sentido, con carácter previo a la celebración de las reuniones del Comité de Auditoría y Control, los responsables de la Unidad de Cumplimiento Normativo han mantenido reuniones con la presidenta para trasladarle aquellas cuestiones que tuvieran que ser objeto de análisis por el citado Comité, concretamente con fecha 9 de marzo, 25 de mayo, 21 de junio, 12 de julio, 29 de septiembre, 4 de octubre y 6 de noviembre.

Asimismo, el Sr. Escosa y la Sra. Oferil han participado en todas las reuniones del Comité de Dirección de Colonial celebradas durante 2023.

Las principales actuaciones llevadas a cabo por la UCN durante el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

Prevención de riesgos penales

- Se han llevado a cabo, con el apoyo de Deloitte, los trabajos de actualización de riesgos penales. El proceso ha consistido en la realización de entrevistas individuales con los miembros del equipo directivo de Colonial, incluidos el consejero delegado y la directora general corporativa, así como con los responsables de las distintas áreas. El objetivo de las entrevistas ha sido la revisión y actualización de los riesgos penales a los que está expuesto cada área o departamento por razón de su actividad y un *awareness* respecto de las funciones y responsabilidades de los directores y responsables de cada área en relación con el modelo de prevención de riesgos penales de Colonial.

  En el caso de Utopicus, se ha entrevistado a su consejero delegado y a todos sus responsables.

  Durante el año 2023 se ha continuado con el seguimiento de los controles de los riesgos penales a través de una herramienta GRC (*Governance Risk & Compliance*). Dicha herramienta contiene 32 riesgos penales, y en el ejercicio 2023 se han lanzado 72 evaluaciones de control, con un acompañamiento a las personas afectadas para la gestión de la herramienta.

- En virtud de la política anticorrupción, aprobada en 2021, se ha realizado el seguimiento de las donaciones y los patrocinios contenidos en el informe de seguimiento de las políticas corporativas presentado en el Comité de Auditoría de 15 de marzo de 2023.

Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante y política de autocartera

- Se han realizado las comunicaciones de las políticas de abuso de mercado y autocartera a las nuevas incorporaciones de Colonial que tienen la consideración de personas afectadas. No así a las incorporaciones de Utopicus, por cuanto no es una sociedad cotizada.
- Se ha mantenido actualizada la lista de personas afectadas.
- Se ha gestionado la actualización de la lista de personas vinculadas a las personas con responsabilidad de dirección de Colonial.
- Se han realizado recordatorios de los *blackout periods* en el ámbito del Comité de Dirección de Colonial.
- En relación con la 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.

Ética

- **Canal Ético**: de conformidad con la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de la lucha contra la corrupción, se han llevado a cabo las mejoras necesarias en el Canal Ético de Colonial y Utopicus:
  - Con fecha de 8 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de Colonial ha aprobado la *Política general del Canal Ético del Grupo Colonial* y el *Procedimiento de gestión del Canal Ético*. Ambos documentos están disponibles en la página web corporativa www.inmocolonial.com.
  - Designación por parte del Consejo de Administración del responsable del Sistema Interno de Información: el Consejo de Colonial ha designado a la Unidad de Cumplimiento Normativo.
  - La finalidad de este canal es facilitar la comunicación de posibles irregularidades que puedan ser constitutivas de una infracción penal o administrativa grave o muy grave.
  - Facilita la comunicación de las infracciones e incrementa las garantías de protección del informante.
  - Admite la posibilidad de denuncias anónimas y verbales.
  - Además del canal interno de la empresa, las infracciones también se podrán denunciar a través de los canales externos creados por las correspondientes autoridades competentes.
  - Remisión de la denuncia a la autoridad competente (ministerio fiscal) cuando los hechos pudieran ser indiciariamente constitutivos de delito.
  - La investigación de las informaciones tendrá una duración máxima de tres meses, ampliable a seis meses.
  - Se establece un régimen sancionador específico.
  - Se cumple con las *best practices* de los *ratings* ESG:
    - Canal Ético disponible 24/7 en todos los idiomas.
    - Se ha externalizado la herramienta del Canal Ético.
    - Se ha elaborado la Política del Canal Ético, primera política de grupo (Colonial/SFL). Disponible en la web corporativa.
    - Se ha creado el Procedimiento Canal Ético de Colonial. Disponible en la web corporativa.

Se han mantenido reuniones con la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales y con el presidente del Comité de Empresa de la sociedad para informar de la aprobación por el Consejo de Administración del Canal Ético de Colonial.

Con fecha 1 de diciembre de 2023 se ha difundido a todos los empleados de Colonial y Utopicus una píldora formativa sobre la actualización del Canal Ético.

Durante 2023 se ha continuado con la gestión de las comunicaciones recibidas a través del Canal Ético. No se ha tramitado ninguna comunicación durante 2023.

- **Código Ético**: se ha entregado a los nuevos empleados de Colonial y Utopicus, que lo han firmado, y se les ha informado de la obligación de cumplir con el mismo y con el resto de la normativa interna.

- Con fecha 15 de diciembre de 2023, y cumpliendo con el Plan formativo plurianual 2022-2024, se ha realizado una **formación en materia de ética** para todos los empleados de Colonial y Utopicus. Como muestra del compromiso de Colonial con la ética, el consejero delegado llevó a cabo la introducción y el cierre de la sesión formativa, que contó con una asistencia de más de cien empleados de Colonial y Utopicus.

- **Conflictos de intereses / operaciones vinculadas**: de las operaciones analizadas durante el ejercicio 2023, no se ha considerado la existencia de ninguna operación vinculada o de conflicto de intereses. Ello, sin perjuicio de aquellas operaciones que directamente han sido objeto de análisis por el Comité de Auditoría y Control.

Seguimiento de políticas corporativas

- Durante el ejercicio 2023, la UCN ha realizado un seguimiento de las obligaciones que tiene atribuidas en cada una de las políticas corporativas. En este sentido, se ha elaborado un cuadro de mando con la descripción de las actuaciones a realizar, y con fecha 15 de marzo de 2023 se sometió al Comité de Auditoría el correspondiente informe sobre el seguimiento de dichas políticas corporativas.



Prevención de blanqueo de capitales

- Si bien en el informe de experto correspondiente al ejercicio 2022 no se detectaron deficiencias, en seguimiento de las recomendaciones del experto externo se han llevado a cabo acciones de comunicación y difusión del canal ético, se ha actualizado la lista de países que tienen la consideración de jurisdicciones no cooperantes en virtud de la orden HFP/115/2023, de 9 de febrero, y se ha continuado con las labores de formación en materia de cumplimiento, así como de actualización normativa.

- 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 2022 se sometió a la Comisión de Auditoría y Control, en su sesión del 15 de marzo de 2023.

- Se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en ocho operaciones de desinversión y una operación de arrendamiento.

- Se ha dado soporte a las reuniones del Órgano de Control Interno y Comunicación (OCIC).

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 en materia de privacidad, y fruto de sus trabajos se han celebrado 34 reuniones de seguimiento, se han elaborado cuatro informes sobre el estado de cumplimiento de las distintas áreas, se han resuelto 56 consultas de carácter legal y técnico (40 Colonial y 16 Utopicus), y se han realizado una evaluación de impacto de protección de datos y una *legal impact assessment*.

- En cumplimiento del Plan de Formación Plurianual 2022-2024, con fecha 20 de noviembre de 2023 se distribuyó una píldora formativa en materia de protección de datos sobre videovigilancia 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, con un total de 22 durante 2023.

Actualización normativa

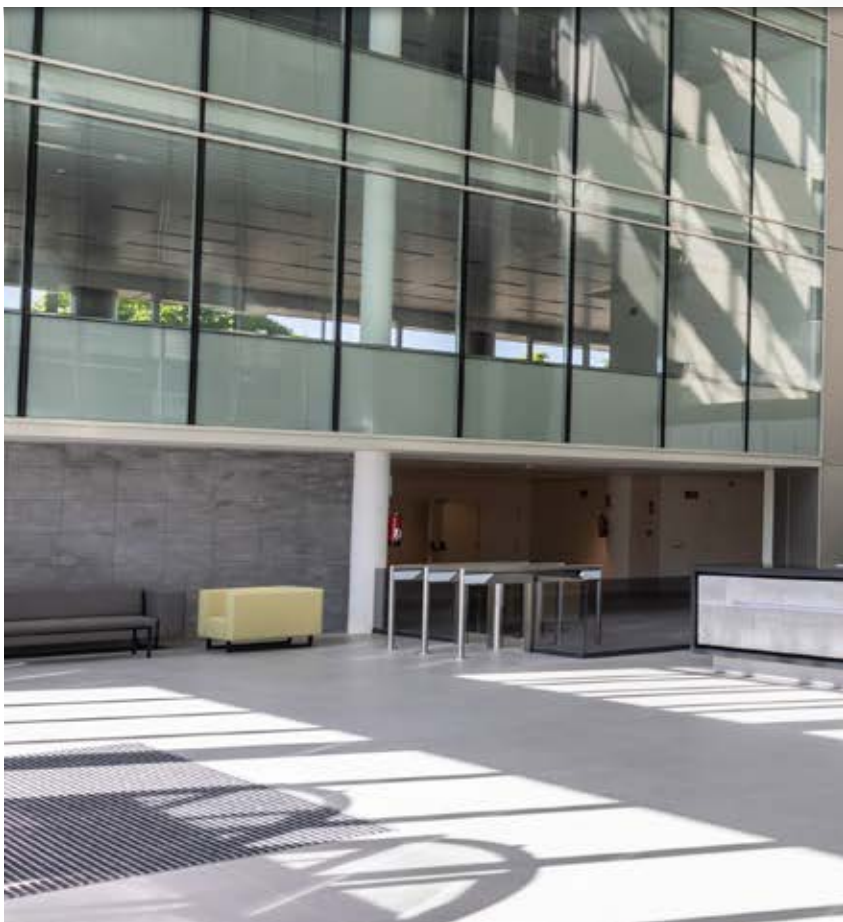
- Durante el ejercicio 2023, la directora de Asesoría Jurídica ha informado de forma recurrente sobre el marco legal aplicable a Colonial en las reuniones del Comité de Dirección. Entre las distintas cuestiones reportadas, en dicho comité se han tratado la Ley sobre el derecho a la vivienda 2023 y el *Pla de mobilitat urbana* de Barcelona.

- 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, incluyendo a Utopicus, y se han remitido diferentes comunicaciones sobre distintas actualizaciones normativas.

ESG

- La UCN ha alimentado el contenido del *Informe Anual Integrado* publicado durante el ejercicio 2023, en la parte de ética y de 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.



6.8. | Remuneración del Consejo de Administración

En el ejercicio 2023, la Comisión de Nombramiento y Remuneraciones realizó una profunda revisión de la política de remuneraciones de los consejeros para avanzar en su alineamiento con las prioridades estratégicas de Colonial, las recomendaciones de los principales accionistas y *proxy advisors*, y la práctica de mercado. Asimismo, también durante 2023, Colonial emprendió un proceso de consulta con *proxy advisors* y accionistas institucionales con el objetivo de escuchar activamente y conocer sus comentarios y sugerencias sobre la política de remuneraciones de los consejeros.

Fruto de los trabajos anteriores, Colonial ha elaborado una nueva política de remuneraciones para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 y se ha revisado la estructura y el contenido del informe anual de remuneraciones de los consejeros del ejercicio 2023, los cuales se incorporan al presente Informe Anual Integrado mediante anexo y se encuentran igualmente disponibles en la página web corporativa.



6.9. | *Business ethics*

Colonial cuenta con un modelo robusto de cumplimiento normativo implantado desde 2011 y en continua mejora.

Principales hitos 2023



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.
- Desde 2023, SFL cuenta con su Código Ético.



Canal Ético

- Difusión del Canal Ético a todos los empleados de Colonial y Utopicus.
- Durante el ejercicio 2023 no se ha tramitado ninguna denuncia.
- El 8 de noviembre se aprobó la Política General del Canal Ético del Grupo Colonial (Colonial/SFL).
- El 8 de noviembre se aprobó el Procedimiento del Canal Ético.
- Canal Ético disponible 24/7 en todos los idiomas.
- Se ha externalizado la herramienta del Canal Ético.



Prevención de delitos

- Actualización de riesgos penales y controles.
- Seguimiento de los controles de los riesgos a través de la herramienta GRC.
- 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

- Política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante.
- Política de autocartera.



Plan formativo plurianual

- Sesiones realizadas en 2023:

Materia	Formador	Dirigido a empleados
Protección de datos / Videovigilancia	UCN	Colonial y Utopicus
Ética	Externo	Colonial y Utopicus
Abuso de mercado / Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante	Externo	Colonial y Utopicus
Canal Ético	UCN	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.
- Desde 2023, SFL cuenta con su 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.

Principios del Código Ético

Principios de actuación	Relación con y entre los profesionales del Grupo	Compromisos con terceros y con el mercado
▪ Respeto a la legalidad vigente ▪ Integridad profesional ▪ Respeto por el medio ambiente	▪ 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	▪ 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



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 ejercicio 2023 se han realizado un total de 22 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 (www.inmocolonial.com).

6.9.2 Canal Ético

- Creado en 2011. Se han ido realizando mejoras: ampliándose a consejeros, empleados, accionistas, proveedores, contratistas y subcontratistas.
- Gestionado por la Unidad de Cumplimiento Normativo (UCN): órgano con independencia financiera que reporta directamente al Comité de Auditoría y Control (CAC).
- En 2023:
  - Se ha aprobado la Política del Canal Ético, primera política de grupo (Colonial/SFL). Disponible en la web corporativa.
  - Se ha creado el Procedimiento Canal Ético de Colonial. Disponible en la web corporativa.
  - Canal Ético disponible 24/7 en todos los idiomas.
  - Se ha externalizado la herramienta del Canal Ético.
- Durante el ejercicio 2023 no se ha recibido ninguna denuncia.

Colonial cuenta con el Canal Ético desde 2011. 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, Utopicus y SFL.

De conformidad con la Ley 2/2023, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de la lucha contra la corrupción, se han llevado a cabo las mejoras necesarias en el Canal Ético de Colonial y Utopicus:

- Con fecha de 8 de noviembre de 2023, el Consejo de Administración de Colonial ha aprobado la *Política General del Canal Ético del Grupo Colonial* y *el Procedimiento de Gestión del Canal Ético*. Ambos documentos están disponibles en la página web corporativa www.inmocolonial.com
- Designación por parte del Consejo de Administración del responsable del Sistema Interno de Información. El Consejo de Colonial ha designado a la Unidad de Cumplimiento Normativo.
- La finalidad de este canal es facilitar la comunicación de posibles irregularidades que puedan ser constitutivas de una infracción penal o administrativa grave o muy grave.

- Facilita la comunicación de las infracciones e incrementa las garantías de protección del informante.
- Admite la posibilidad de denuncias anónimas y verbales.
- Además del canal interno de la empresa, las infracciones también se podrán denunciar a través de los canales externos creados por las correspondientes autoridades competentes.
- Remisión de la denuncia a la autoridad competente (ministerio fiscal) cuando los hechos pudieran ser indiciariamente constitutivos de delito.
- La investigación de las informaciones tendrá una duración máxima de tres meses, ampliable a seis meses.
- Se establece un régimen sancionador específico.
- Se cumple con las *best practices* de los *ratings* ESG.
- Canal Ético disponible 24/7 en todos los idiomas.
- Se ha externalizado la herramienta del Canal Ético.
- Se ha elaborado la Política del Canal Ético, primera política de grupo (Colonial/SFL). Disponible en la web corporativa.
- Se ha creado el Procedimiento Canal Ético de Colonial. Disponible en la web corporativa.

Se han mantenido reuniones con la directora de Recursos Humanos y Servicios Generales y con el presidente del Comité de Empresa de la sociedad para informar de la aprobación por el Consejo de Administración del Canal Ético de Colonial. Las reuniones se mantuvieron el 6 de noviembre de 2023 y el 8 de noviembre respectivamente.

Con fecha 1 de diciembre de 2023, se ha difundido a todos los empleados de Colonial y Utopicus una píldora formativa sobre la actualización del Canal Ético.

Durante 2023 se ha continuado con la gestión de las comunicaciones recibidas a través del canal ético. No se ha tramitado ninguna comunicación durante 2023.

Conforme a lo establecido en el procedimiento 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.



6.9.3 Prevención de delitos

- Se dispone de un manual de prevención de riesgos penales desde 2015.
- Actualización de riesgos penales y controles.
- Seguimiento de los controles de los riesgos penales a través de una herramienta GRC.

En el marco del modelo de cumplimiento de Colonial que se constituyó en 2011, cuenta con *el 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 www.inmocolonial.com– 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 2023 se han llevado a cabo, con el apoyo de Deloitte, los trabajos de actualización de riesgos penales. El proceso ha consistido en la realización de entrevistas individuales con los miembros del equipo directivo de Colonial, incluidos el consejero delegado y la directora general corporativa, así como con los responsables de las distintas áreas. El objetivo de las entrevistas ha sido la revisión y actualización de los riesgos penales a los que está expuesto cada área o departamento por razón de su actividad y un *awareness* respecto de las funciones y responsabilidades de los directores y responsables de cada área en relación con el modelo de prevención de riesgos penales de Colonial.

En el caso de Utopicus, se ha entrevistado a su consejero delegado y a todos sus responsables.

Durante el año 2023 se ha continuado con el seguimiento de los controles de los riesgos penales a través de una herramienta de GRC (*Governance Risk & Compliance*). Dicha herramienta contiene 32 riesgos penales, y en el ejercicio 2023 se han lanzado 72 evaluaciones de control, con un acompañamiento a las personas afectadas para la gestión de la herramienta.

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. En 2022 Colonial implantó 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 concurran 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 2023 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 promocione, 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 2023, desde la UCN se ha llevado a cabo el seguimiento de las donaciones y los patrocinios contenidos en el informe de seguimiento de las políticas corporativas presentado en el Comité de Auditoría de 15 de marzo de 2023. 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 el 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.

Si bien en el informe de experto externo correspondiente al ejercicio 2022 no se detectaron deficiencias, en 2023, y siguiendo las recomendaciones del experto externo, se han llevado a cabo acciones de comunicación y difusión del Canal Ético, se ha actualizado la lista de países que tienen la consideración de jurisdicciones no cooperantes en virtud de la orden HFP/115/2023, de 9 de febrero y se ha continuado con las labores de formación en materia de cumplimiento, así como de actualización normativa.

Finalmente, en el marco de su actividad, durante 2023 se han llevado a cabo las tareas de identificación en materia de prevención de blanqueo en ocho operaciones de desinversión y una operación de arrendamiento realizadas por la sociedad en este ejercicio, contando al efecto con la colaboración de un asesor externo, y se ha dado formación en la materia.

6.9.5 Abuso de mercado

- 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 2023 se han realizado las comunicaciones de las políticas de abuso de mercado y autocartera a las nuevas incorporaciones de Colonial que tenían la consideración de personas afectadas. No así a las incorporaciones de Utopicus por cuanto no es una sociedad cotizada.

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 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 2023, el DPO ha participado en 34 reuniones de seguimiento con el asesor externo, se han elaborado cuatro informes sobre el estado de cumplimiento de las distintas áreas y se han resuelto 56 consultas de carácter legal y técnico (40 Colonial y 16 Utopicus). Asimismo, se han realizado las evaluaciones de impacto de protección de datos y *legal impact assessment* correspondientes.

6.9.7 Plan formativo plurianual

- 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 2023 se han completado las formaciones asignadas a este ejercicio, en concreto:

- Con fecha 26 de enero de 2023 se llevó a cabo la formación sobre la política de tratamiento y difusión de información privilegiada y otra información relevante, de carácter obligatorio para todos los empleados de Colonial y Utopicus. Dicha formación la realizó el despacho Ramón y Cajal Abogados.
- Con fecha 20 de noviembre de 2023 se distribuyó una píldora formativa en materia de protección de datos sobre videovigilancia 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, habiéndose enviado un total de 22.
- Con fecha 15 de diciembre de 2023 se ha realizado una formación en materia de ética para todos los empleados de Colonial y Utopicus, a través de un formador externo de reconocido prestigio.

  Como muestra del compromiso de Colonial con la ética, el consejero delegado llevó a cabo la introducción y el cierre de la sesión formativa, que contó con una asistencia de más de cien empleados de Colonial y Utopicus.

Resumen de sesiones formativas realizadas en 2023

Materia	Formador	Dirigido a empleados
Protección de datos / Videovigilancia	UCN	Colonial y Utopicus
Ética	Externo	Colonial y Utopicus
Abuso de mercado / Política de tratamiento y difusión de la información privilegiada y otra información relevante	Externo	Colonial y Utopicus
Canal Ético	UCN	Colonial y Utopicus



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

GRUPO COLONIAL

Colonial

GAV 12/23: **11.336 €m**
GAV incl. *transfer costs* 12/23: **11.944 €m**

- 50% **Inmocol Torre Europa, S.A.**
- 100% **Activos España**
- 98,4% SFL
- 100% **Utopicus Innovación Cultural, S. L.**

Bajo 98,4% SFL:

- 100% **Washington Plaza**
- 100% **Parholding**
- 51% ***Joint Ventures*** — 49% PREDICA











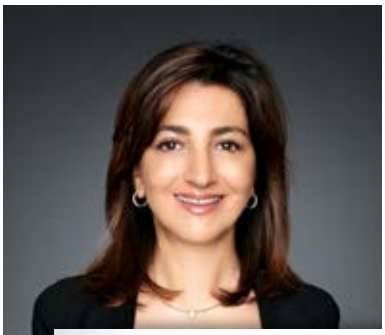
6.11. | Equipo de Dirección



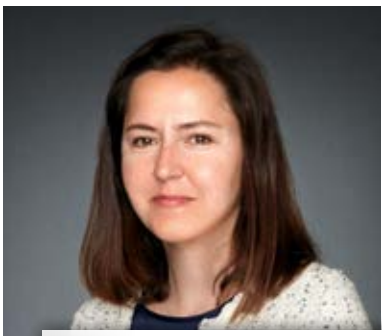
D. Juan José Brugera Clavero
Presidente



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

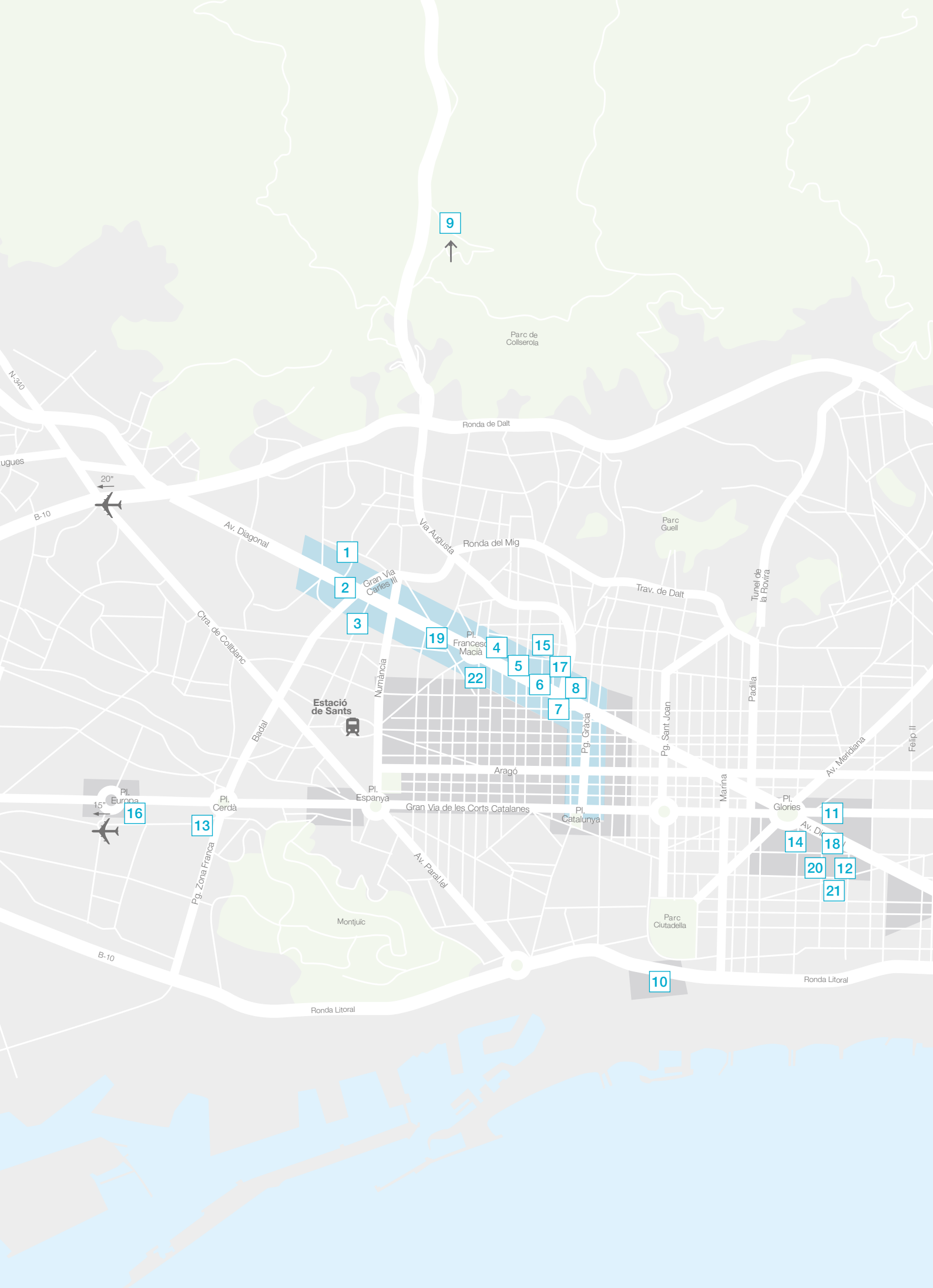
7.1. | Ubicación Activos

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 Sant Cugat Nord
10. Torre Marenostrum
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
Parc de Collserola
N-340
Ronda de Dalt
ugues
20"
B-10
Av. Diagonal
Via Augusta
Ronda del Mig
Parc Guell
1
2
Gran Via Carles III
Trav. de Dalt
Tunel de la Rovira
3
19
Pl. Francesc Macià
4
15
5
17
22
6
8
7
Ctra. de Collblanc
Numància
Estació de Sants
Badal
Pg. Gràcia
Pg. Sant Joan
Padilla
Felip II
Av. Meridiana
Aragó
Marina
Pl. Europa
15"
16
Pl. Cerdà
13
Pl. Espanya
Gran Via de les Corts Catalanes
Pl. Catalunya
Pl. Glories
11
14
18
20
12
21
Pg. Zona Franca
Av. Paral·lel
Montjuïc
Parc Ciutadella
B-10
10
Ronda Litoral
Ronda Litoral

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. Santa Engracia
6. Poeta Joan Maragall, 53
7. Discovery Building
8. López de Hoyos, 35
9. The Window
10. Francisco Silvela, 42
11. Ortega y Gasset, 100
12. Ramírez de Arellano, 37
13. MV49 Business Park
14. Alfonso XII, 62
15. José Abascal, 45
16. Serrano, 73
17. Santa Hortensia, 26-28
18. Paseo de la Castellana, 163
19. Arturo Soria, 336
20. Campus Méndez Álvaro
21. Manuel de Falla, 7
22. Sagasta, 31-33
23. Miguel Ángel, 23
24. Velázquez, 86D
25. Don Ramón de la Cruz, 84
26. Paseo de Recoletos, 27

MADRID NORTE
Arroyo de la Vega y Las Tablas

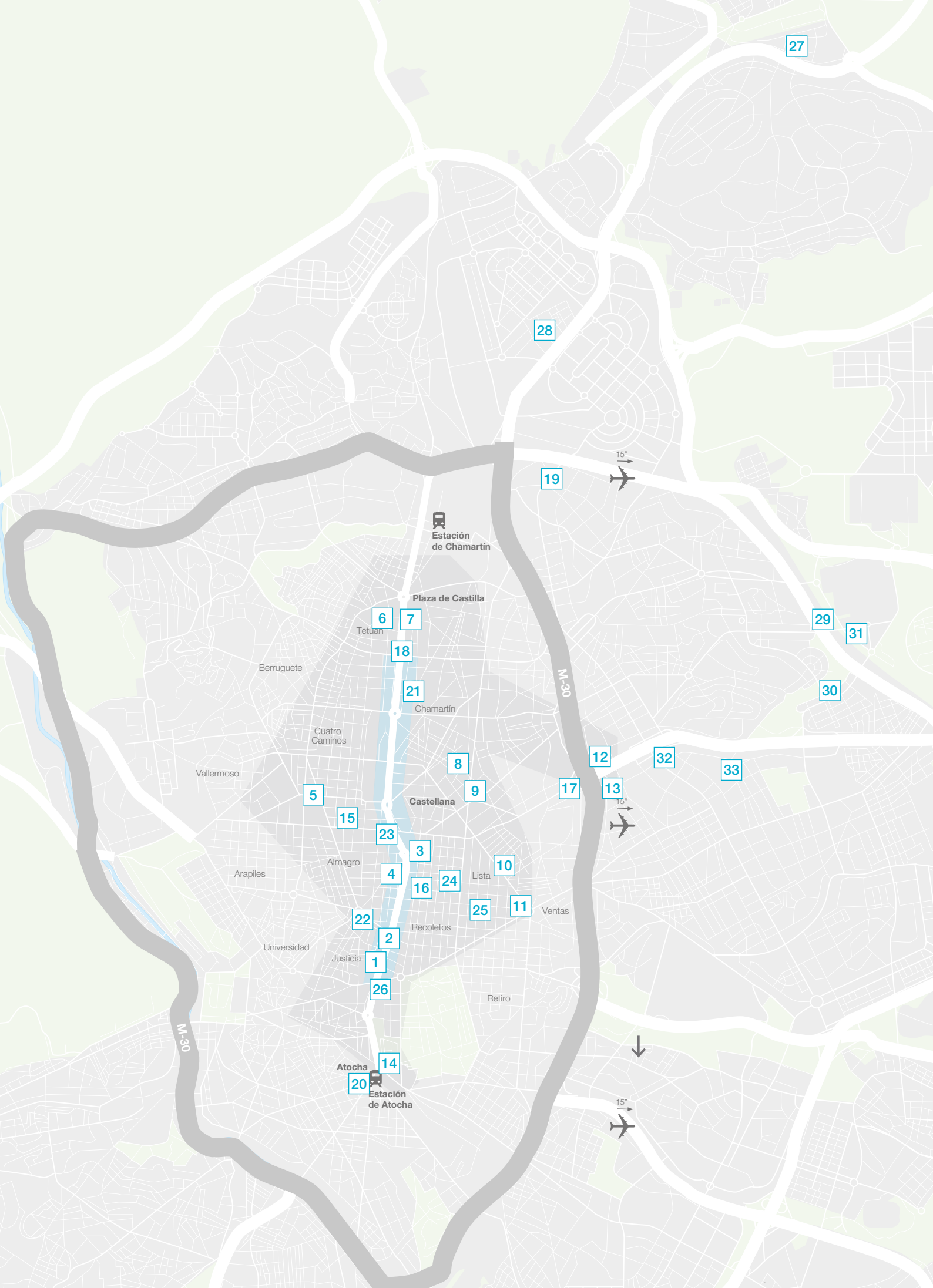
27. Francisca Delgado, 11
28. Puerto de Somport, 8

MADRID ESTE
Campo de las Naciones y A2

29. Ribera del Loira, 28
30. Tucumán
31. EGEO – Campo de las Naciones
32. Josefa Valcárcel, 40 bis
33. J.I. Luca de Tena, 7

Prime Central Business District

Business District

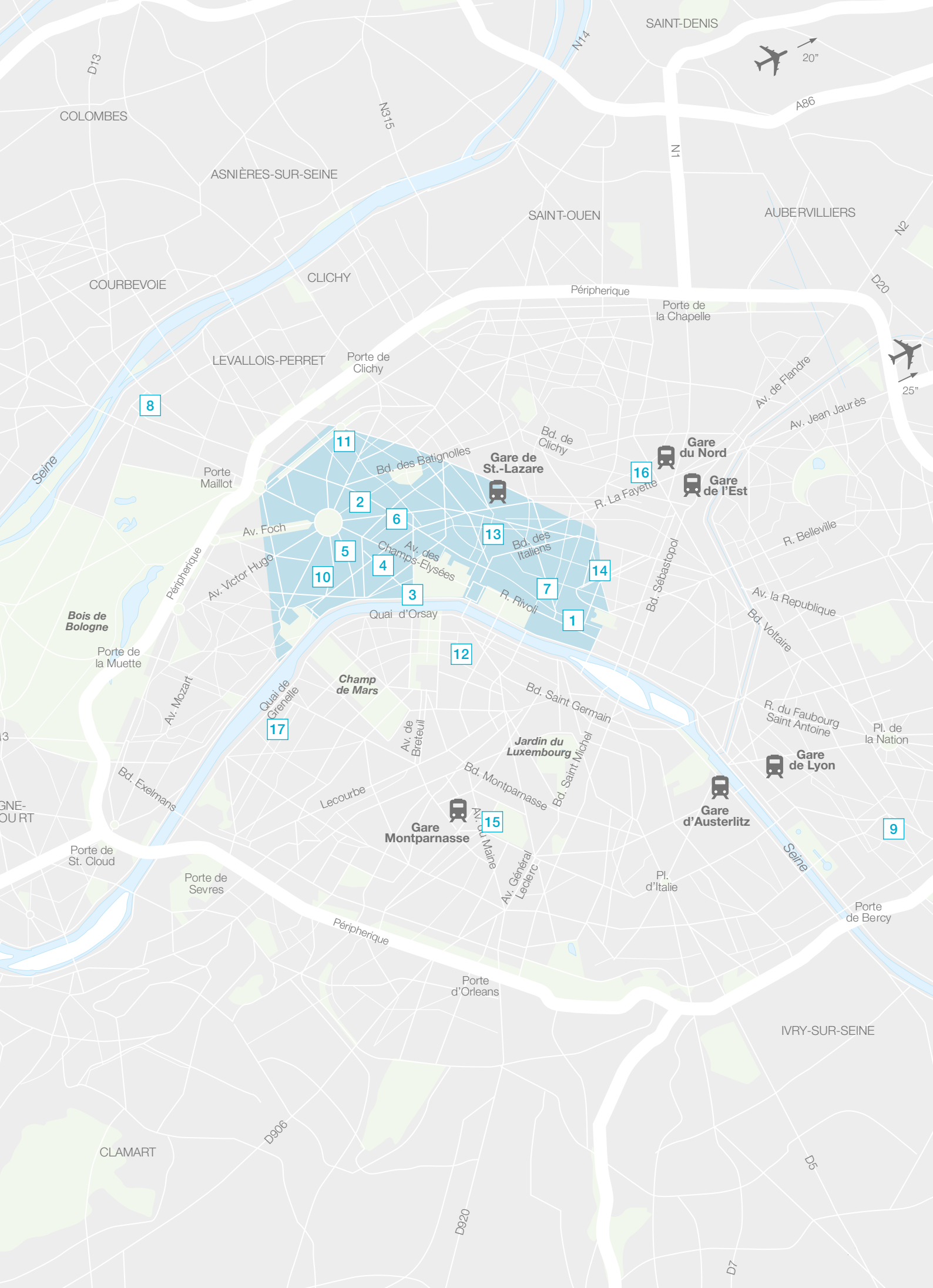

27
28
19
15"
Estación
de Chamartín
Plaza de Castilla
6
7
Tetuán
18
Berruguete
21
Chamartín
Cuatro
Caminos
Vallermoso
8
5
9
Castellana
15
23
3
Almagro
Arapiles
4
10
Lista
16
24
25
11
Ventas
22
Recoletos
2
Universidad
Justicia
1
26
Retiro
M-30
M-30
14
Atocha
20
Estación
de Atocha
29
31
30
12
32
33
17
13
15"
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. #Cloud
15. Pasteur
16. 4-8 Rue Condorcet
17. Biome

Prime Central Business District

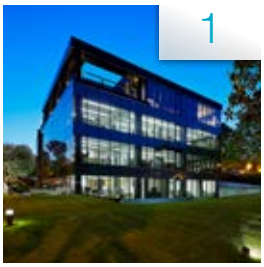
Business District



SAINT-DENIS
N14
20"
A86
D13
COLOMBES
N315
N1
ASNIÈRES-SUR-SEINE
SAINT-OUEN
AUBERVILLIERS
N2
COURBEVOIE
CLICHY
Péripherique
Porte de la Chapelle
D20
LEVALLOIS-PERRET
Porte de Clichy
25"
Av. de Flandre
Av. Jean Jaurès
8
11
Bd. de Clichy
Gare du Nord
Bd. des Batignolles
Gare de St.-Lazare
16
Gare de l'Est
Seine
Porte Maillot
R. La Fayette
2
6
Av. Foch
13
R. Belleville
Bd. des Italiens
5
Av. des Champs-Elysées
Bd. Sébastopol
Péripherique
Av. Victor Hugo
4
14
10
7
Av. la Republique
3
R. Rivoli
Bois de Bologne
Quai d'Orsay
1
Bd. Voltaire
Porte de la Muette
12
Champ de Mars
Av. Mozart
Quai de Grenelle
Bd. Saint Germain
R. du Faubourg Saint Antoine
17
Av. de Breteuil
Pl. de la Nation
Jardin du Luxembourg
Gare de Lyon
Bd. Exelmans
Bd. Montparnasse
Bd. Saint Michel
Lecourbe
Gare d'Austerlitz
Gare Montparnasse
15
Av. du Maine
9
Porte de St. Cloud
Seine
Av. Général Leclerc
Pl. d'Italie
Porte de Sevres
Porte de Bercy
Péripherique
Porte d'Orleans
IVRY-SUR-SEINE
D906
CLAMART
D5
D920
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

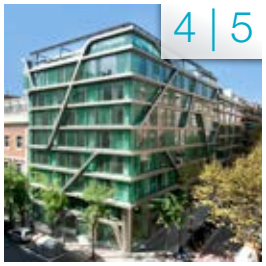
Diagonal, 682 es un edificio rehabilitado de forma integral, que ofrece un entorno de trabajo moderno y funcional. Tiene una estructura abierta, totalmente exterior con espacios luminosos y excepcionales vistas sobre Barcelona. El edificio está ubicado en uno de los núcleos empresariales más importantes 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

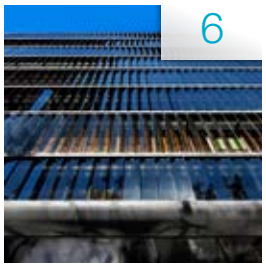
Av. Diagonal, 609-615

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.



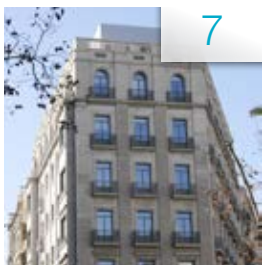
Travessera de Gràcia, 11 / Amigó

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.



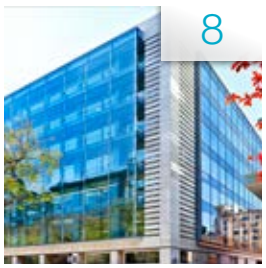
Av. Diagonal, 530-532

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.



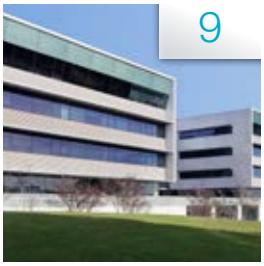
Av. Diagonal, 409

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.



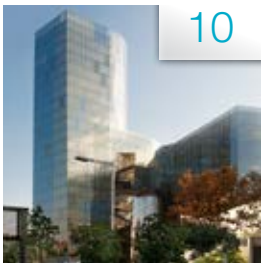
Vía Augusta, 21-23

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.



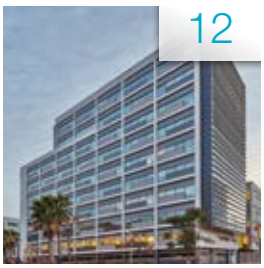
10 Torre Marenostrum

Torre Marenostrum 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.



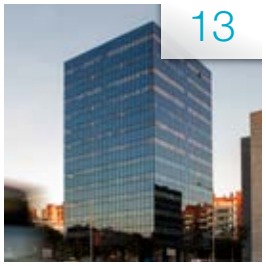
11 Diagonal Glòries

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.



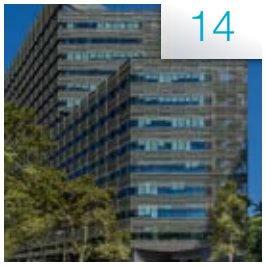
12 Complejo de oficinas Illacuna

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.



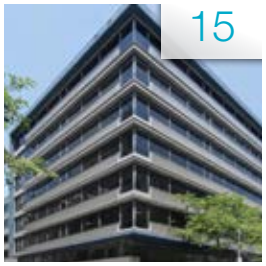
13 Torre BCN

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.



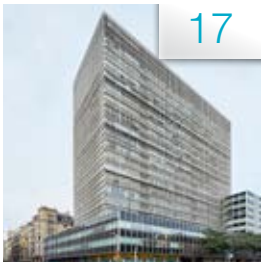
15 Travessera de Gràcia, 47-49

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.



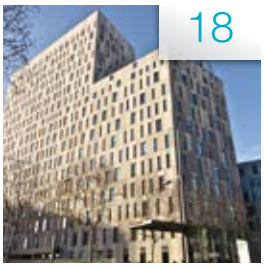
16 Plaza Europa, 34

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). Ha obtenido la certificación medioambiental LEED Gold.



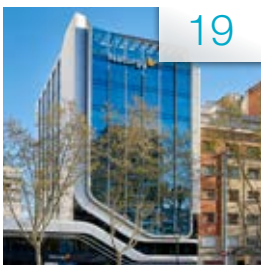
17 Gal·la Placídia

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.



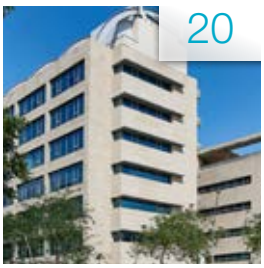
18 Av. Diagonal, 197

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.



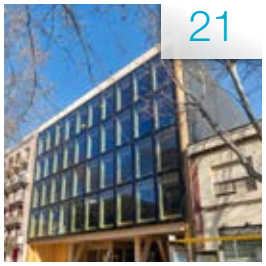
19 Av. Diagonal, 523-525

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, BREEAM Excellent 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



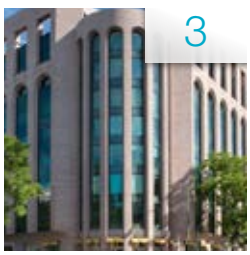
1 Paseo de Recoletos, 37-41

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.



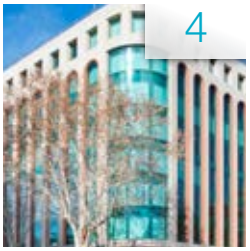
2 Génova, 17

Génova, 17 se encuentra en una de las calles más céntricas de Madrid. Se trata de un edifico 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.



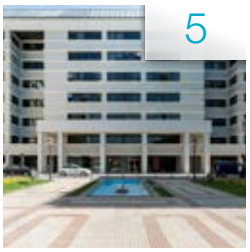
3 Paseo de la Castellana, 52

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 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.



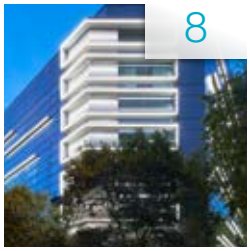
6 Poeta Joan Maragall, 53

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.



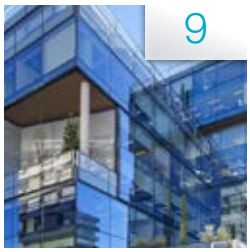
7 Discovery Building (Estébanez Calderón, 3-5)

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.



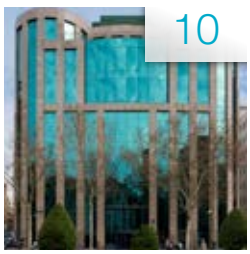
8 López de Hoyos, 35

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 perfilería 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.



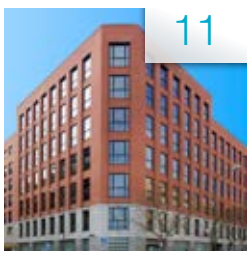
9 The Window (Príncipe de Vergara, 112-114)

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.



10 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.



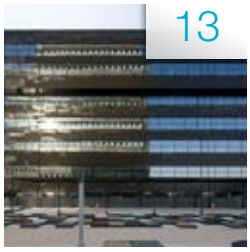
11 Ortega y Gasset, 100

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.



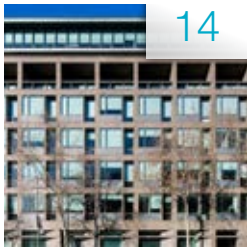
12 Ramírez de Arellano, 37

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.



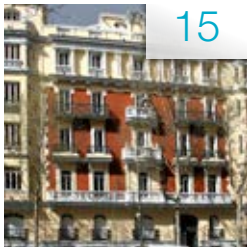
13 MV49 Business Park

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.



14 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.



15 José Abascal, 45

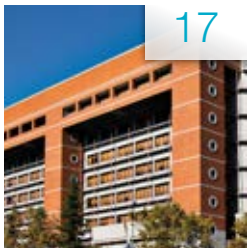
Situado en el barrio de Chamberí, entre las calles Modesto Lafuente y Fernández de la Hoz, a escasos 350 metros de la Castellana y a solo 11 minutos del aeropuerto en coche, este edificio de oficinas cuenta con 5.300 m² de superficie divididos en ocho plantas sobre rasante y dos inferiores. De estilo 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.



16

Serrano, 73

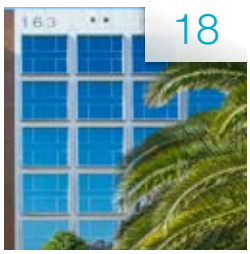
El edificio de oficinas de Serrano, 73, situado en una calle emblemática en el centro de la capital y en el corazón del barrio de Salamanca, se reconoce gracias a su diseño vanguardista con luz en tres fachadas. Esta estratégica ubicación le otorga unas vistas panorámicas a las calles de Serrano y al 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.



17

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.



18

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.



19

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.



20 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.



21 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.



22 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.



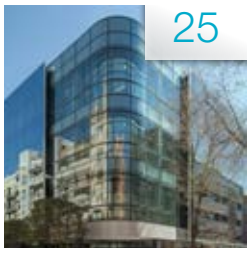
23 Miguel Ángel, 23

Edificio de oficinas *prime*, en proceso de una profunda remodelación, con una SBA de 8.057 m² distribuidos en siete plantas diáfanas 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 chaflán 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. Ha obtenido la certificación BREEAM Excellent.



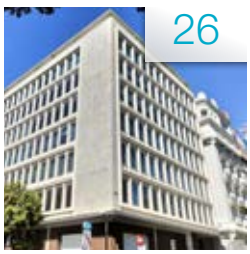
24 Velázquez, 86D

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.



25 Don Ramón de la Cruz, 84

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.



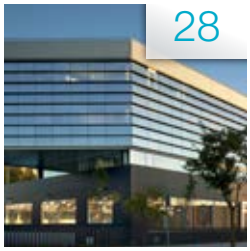
26 Paseo de Recoletos, 27

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.



27 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.



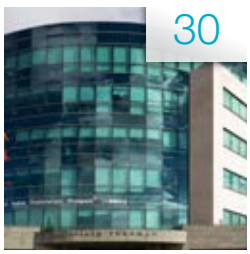
28 Puerto de Somport, 8

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.



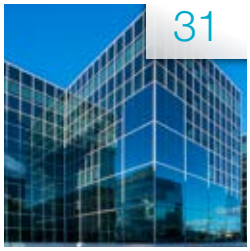
29 Ribera del Loira, 28

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.



30 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.



31 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 edifico, 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.



32 Josefa Valcárcel, 40 bis

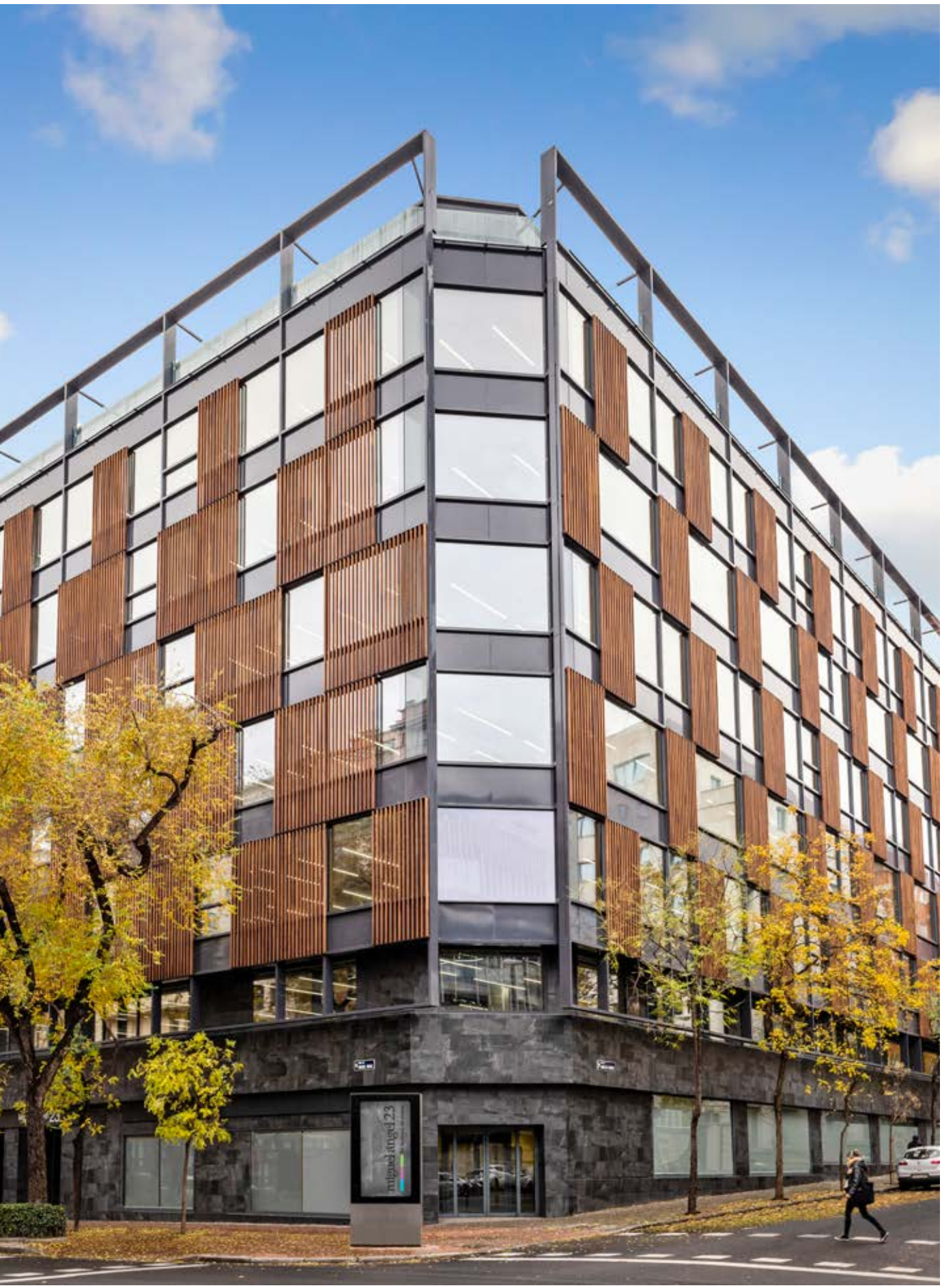
Edificio de oficinas independiente, de siete plantas, con 8.824,70 m² de superficie total sobre rasante. Situado entre la M-30 y la M-40, con fachada a la A-2 y acceso desde las calles Josefa Valcárcel y Telémaco. Se trata de un entorno estratégico consolidado de oficinas, con un alto grado de representatividad 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.



33 J.I. Luca de Tena, 7

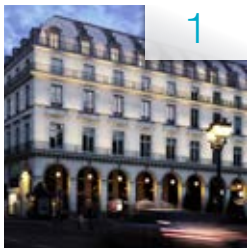
Este excepcional inmueble es actualmente la sede del grupo de comunicación español Grupo Vocento y tiene 10.147 m² de SBA. Está compuesto por tres cuerpos unidos entre sí; dos de ellos de tres plantas y sótano y otro de una planta con entreplanta (Biblioteca), el cuerpo nexo entre ellos es el núcleo 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.




miguel angel 23



París



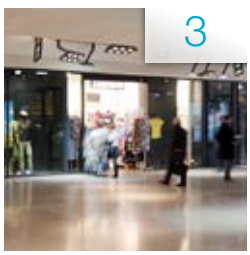
1 Louvre Saint-Honoré

"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.



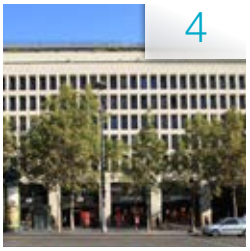
2 Washington Plaza

"Un inmueble en el corazón del Distrito Central de Negocios". Sobre una parcela de 8.000 m² y justo al lado de los Campos Elíseos, el "Washington Plaza" figura en primera línea de los conjuntos terciarios parisinos. Destaca por la calidad y la modularidad de sus espacios de trabajo, por la oferta de servicios (conserjería, restaurante, cafetería, puesto centralizado de seguridad) y, sobre todo, por el ambicioso proyecto de renovación del centro de negocios Washington Plaza para transformar radicalmente el funcionamiento, la identidad y la imagen de este centro con la creación de un gran *lobby*, sobre la Avenida Friedland, y de una espectacular galería interior abierta sobre los espacios paisajísticos privados.



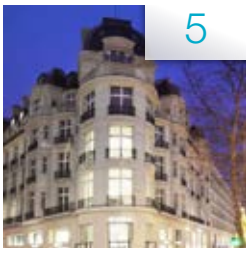
3 Galerie des Champs-Élysées

"Un símbolo de París completamente renovado". Simbolizando una de las ubicaciones de mayor prestigio de París, en la acera de los pares de los Campos Elíseos, en el tramo de mayor tránsito, esta galería ha sido objeto de importantes trabajos de reestructuración. Completamente renovada por Jean Nouvel, ha reencontrado orgullo y elegancia. Este nuevo conjunto de gran clase, de estilo Haussmann y gran sobriedad, presenta toques de modernidad con lámparas y escaleras mecánicas en metal negro. La galería acoge el buque insignia mundial de H&M en una superficie de casi 2.800 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.



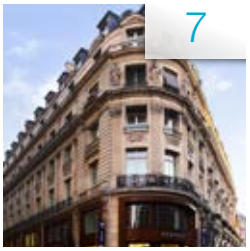
5 92 Champs-Élysées (Ozone)

“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®.



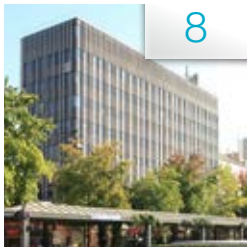
6 Cézanne Saint-Honoré

“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

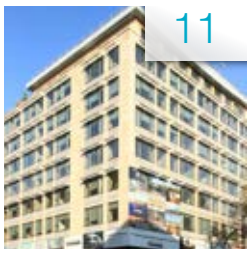
“Fácil accesibilidad”. Situado en la orilla del Sena y en las inmediaciones de la estación de Lyon y del intercambiador de transportes, este inmueble es una de las enseñas de la renovación del distrito de negocios del Este parisino. Levantado en 1974, este edificio de 16 plantas cuenta con un enorme *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

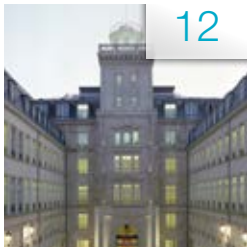
“Una vistas excepcionales al Arco del Triunfo”. Extraordinariamente situado justo al lado de la Place de l’Étoile, este edificio de seis alturas cuenta con un patio interior y con terrazas con una inmejorable vista al Arco del Triunfo. Este emplazamiento tan exclusivo se ve enriquecido por sus fachadas 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

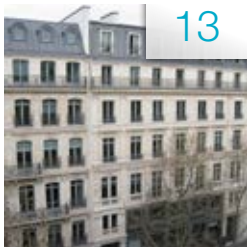
“Un centro de medios de comunicación”. Situado a la misma distancia del Parc Monceau y de la Place de l’Étoile, este edificio forma esquina con la *rue* de Prony. Completamente reformado en 1992, este inmueble, que cuenta con una terraza y un jardín interior, tiene nueve niveles de oficinas sobre cinco sótanos. Cuenta con espacios luminosos de aproximadamente 800 m² con disposiciones flexibles, un auditórium, un restaurante... En 2004 y 2005 los locales fueron objeto de una completa renovación interior.



12

103 Grenelle

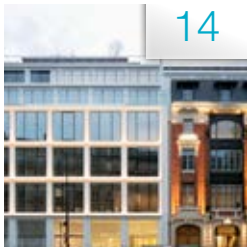
"Un nuevo centro de negocios en la Rive Gauche". En la Rive Gauche, donde tienen su sede los ministerios, este complejo histórico está presidido por una torre donde tuvo su sede, en el s. XIX, la primera red del "telégrafo Chappe" y hasta época reciente la Administración de Líneas Telefónicas. A mediados 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

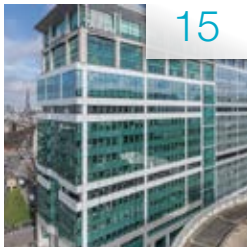
"Un complejo terciario de muy alto *standing*". En 2007, y tras dos años de trabajos, SFL transformó cuatro inmuebles del bulevar Haussmann en un complejo terciario de muy alto *standing* para ofrecer unas condiciones de trabajo óptimas. Con una superficie aproximada de 13.000 m² distribuida en siete 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

#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 engloba 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*...



15

Pasteur

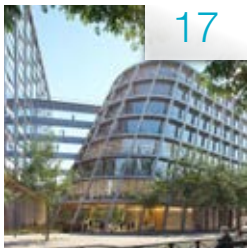
El edificio Pasteur se encuentra en el corazón de la Margen Izquierda, en el distrito 15 de París, situado al pie de la estación de Montparnasse, siendo uno de los principales ejes parisinos. El inmueble, que goza de una excelente accesibilidad, ya que dispone de cuatro líneas de metro cercanas, se encuentra 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.



16

4-8 Rue Condorcet

El edificio Condorcet, situado en el distrito IX, se encuentra muy cerca del Distrito Central de Negocios de París y de importantes intercambiadores de transporte. Este conjunto inmobiliario data de finales del 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.



17

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.

7.2. | Detalle superficie Activos

Cartera de alquiler Barcelona

m²	Año compra	Superficie sobre rasante		Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas *parking*
		Oficinas	*Retail*				
Av. Diagonall, 409	2001	3.680	851	4.531		4.531	
Av. Diagonal, 532	1992	10.321	2.555	12.876	4.708	17.584	99
Av. Diagonal, 609-615	1997	21.996		21.996	18.839	40.835	431
Av. Diagonal, 682	1997	8.050	250	8.300	1.795	10.095	50
Dau Retail	1997	36	7.695	7.731	151	7.882	
Av. Diagonal, 523-525	2018	5.706		5.706	1.179	6.885	10
Diagonal - Glòries	2000	11.672		11.672	536	12.208	40
Illacuna	2006	19.639	812	20.451	13.606	34.057	481
Paseo de los Tilos, 2-6	2000	5.143		5.143	3.081	8.224	69
Travessera de Gràcia, 47-49	2016	8.939		8.939	1.620	10.559	36
Vía Augusta, 21-23	1999	2.670	218	2.888		2.888	
Travessera de Gràcia, 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	87
Torre BCN	2000	9.600	235	9.835	3.194	13.029	88
Torre Marenostrum	2003	21.856		21.856	19.204	41.060	606
Ciutat de Granada, 150	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	29
Av. Diagonal, 197	2014		385	385		385	
Buenos Aires, 21	2021	8.784		8.784		8.784	
WittyWood	2020	2.476		2.476	585	3.061	34
Plaza Europa, 34	2017	13.406	329	13.735	6.664	20.399	170
Cartera en explotación		**217.677**	**14.348**	**232.025**	**106.561**	**338.586**	**3.143**
Sancho de Ávila, 110-130	2019	17.860		17.860	4.776	22.636	180
Av. Diagonal, 197	2014	14.525	448	14.973	9.080	24.053	282
Superficie en rehabilitación		2.810		2.810	1.950	4.760	
Proyectos y rehabilitaciones		**35.195**	**448**	**35.643**	**15.806**	**51.449**	**462**
Total Barcelona		**252.872**	**14.796**	**267.668**	**122.367**	**390.035**	**3.605**

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Cartera de alquiler Madrid

m²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas *parking*
		Oficinas	*Retail*	Otros				
Castellana, 52	1998	6.496	1.027		7.523	2.615	10.138	49
Castellana, 163	2016	10.729	533		11.262	1.927	13.189	61
Recoletos, 37-41	2005	13.642	3.560		17.202	5.316	22.518	175
Recoletos, 27	2019	695			695		695	
Castellana, 43	2005	5.455	543		5.998	2.441	8.439	81
Génova, 17	2015	3.638	1.038		4.676	2.440	7.116	70
José Abascal, 45	2016	5.324			5.324	1.858	7.182	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	99
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	17.866			17.866	9.691	27.557	350
The Window	2015	10.842	525		11.367	4.524	15.892	115
Manuel de Falla, 7	2015	6.252			6.252	1.640	7.892	41
Sagasta, 31-33	2016	1.047			1.047	240	1.287	93
Miguel Ángel, 23	2017	7.320	835		8.155	1.353	9.508	115
Velázquez, 86D	2015	14.435	1.883		16.318	5.960	22.278	152
Don Ramón de la Cruz, 84	2015	9.339			9.339	3.584	12.923	91
Francisca Delgado, 11	2014	14.959	245		15.205	17.734	32.938	395
Puerto de Somport, 8	2017	2.414			2.414	9.104	11.518	369
Ribera de Loira, 28	2014	9.924	629		10.553	16.988	27.541	370
Tucumán	2015		782		782		782	176
Josefa Valcárcel, 40 bis	2017	8.718			8.718	7.566	16.284	259
Méndez Álvaro I – Oficinas	2017					24.027	24.027	
Lagasca, 88	n. d.	480			480	185	665	3
Resto locales			380		380		380	

Cartera de alquiler Madrid

m²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas *parking*
		Oficinas	*Retail*	Otros				
Cartera en explotación		**300.997**	**16.909**		**317.906**	**214.484**	**532.390**	**5.880**
Méndez Álvaro I – Oficinas	2017	54.640	3.633		58.273	7.118	65.392	605
Méndez Álvaro I – Residencial	2017			29.658	29.658		29.658	297
Méndez Álvaro II	2017	20.276			20.276		20.276	
J.I. Luca de Tena, 7	2016	10.145			10.145	13.400	23.545	335
Autovía de Toledo	2017			23.557	23.557		23.557	
Tucumán	2015	5.650	494		6.144	7.040	13.184	
Puerto de Somport, 8	2017	4.452			4.452	4.380	8.832	
Superficie en rehabilitación		6.438		78	6.516	5.221	11.738	
Proyectos y rehabilitaciones		**101.601**	**4.127**	**53.293**	**159.020**	**37.160**	**196.180**	**1.757**
Total Madrid		**402.598**	**21.036**	**53.293**	**476.927**	**251.644**	**728.570**	**7.637**
Total España		**655.470**	**35.832**	**53.293**	**744.595**	**374.010**	**1.118.605**	**11.242**

Nota: De cara a facilitar el análisis de la cartera, se ha especificado que parte de los edificios de oficinas se destinan a uso *retail*/comercial (generalmente las plantas bajas).

Los activos de la cartera de alquiler de Barcelona son todos 100% propiedad de Colonial, a excepción del solar Plaza Europa 34 que se ostenta a través de una JV con Inmo, S.L.

Los activos de la cartera de alquiler de Madrid y resto de España son todos 100% propiedad de Colonial.

Cartera de alquiler Francia

m²	Año compra	Superficie sobre rasante			Superficie sobre rasante	Superficie bajo rasante	Superficie total	Plazas *parking*
		Oficinas	*Retail*	Otros				
Louvre Saint-Honoré	1995	22.883	16.276		39.159	3.053	42.212	237
Édouard VII	1999	27.866	15.302	8.711	51.879	9.838	61.717	523
#Cloud.Paris	2004	29.875		246	30.121	4.984	35.105	211
Condorcet	2014	20.376		2.863	23.239	2.457	25.696	50
Galerie Champs-Élysées	2002		4.984		4.984	3.832	8.817	125
90 Champs-Élysées	2002/ 2009	7.817	932		8.749		8.749	
92 Champs-Élysées	2000	4.110	3.084		7.194		7.194	
Cézanne Saint-Honoré	2001/ 2007	24.136	1.849		25.986	3.433	29.419	128
131 Wagram	1999	8.007			8.007	2.798	10.804	114
83 Marceau	2001/ 2007	8.737	690		9.427	2.387	11.814	128
Washington Plaza	2000	38.252	406	2.557	41.215	12.253	53.467	662
106 Haussmann	2002/ 2004	11.683	791		12.474	2.650	15.124	104
176 Charles de Gaulle	1997	5.546	1.196		6.742	1.774	8.516	123
Pasteur	2022	38.531	915		39.446	7.377	46.823	443
Biome	2017	22.452		1.870	24.322	1.678	26.000	84
103 Grenelle	2006	15.585	258	1.011	16.854	1.691	18.545	100
Cartera en explotación		**285.856**	**46.684**	**17.258**	**349.798**	**60.205**	**410.003**	**3.032**
Rives de Seine	2004	20.270		1.760	22.030	6.589	28.619	366
Louvre Saint-Honoré	1995	2.323			3.076	6.495	9.571	
Superficie en rehabilitación		3.933	145		4.078	13.359	17.436	
Proyectos y rehabilitaciones		**26.526**	**146**	**2.513**	**29.184**	**26.442**	**55.626**	**366**
Total Francia		**312.381**	**46.829**	**19.771**	**378.982**	**86.647**	**465.628**	**3.398**
Total Grupo Colonial		**967.852**	**82.662**	**73.063**	**1.123.577**	**460.657**	**1.584.233**	**14.640**

Nota: Colonial ostenta el 98,4% 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 y 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	2023	2022
Resultado neto atribuible al Grupo según IFRS	**(1.019)**	**8**
Resultado neto atribuible al Grupo – Cts€/acción	***(188,83)***	***1,48***
Ajustes para calcular el Resultado EPRA, excluye:		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	1.427	148
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(4)	(6)
(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	(9)	0
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	0	0
(vi) Cambios de valor de instrumentos financieros y costes de cancelación	2	4
(vii) Costes de adquisición de participaciones en empresas e inversiones en *joint ventures* o similares *joint ventures*	0	0
(viii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(32)	(13)
(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	(194)	13
EPRA *Earnings* (pre ajustes específicos compañía)	**171**	**155**
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarios	1	6
(b) Resultado Financiero no recurrente	(0)	0
(c) *Tax credits*	0	0
(d) Otros	0	0
(e) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(0)	(0)
Resultado neto recurrente (post ajustes especificos compañía)	**172**	**161**
Nº promedio de acciones (m)	***539,6***	***539,6***
Resultado neto recurrente (post ajustes especificos compañía) – Cts€/acción	***31,9***	***29,8***

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

EPRA *Net Asset Value* – Diciembre 2023

€m		NAV previous methodology	Net Reinstatement Value	Net Tangible Assets	Net Disposal Value
Fondos Propios Consolidados		**4.936**	**4.936**	**4.936**	**4.936**
Incluye:					
(i)	Instrumentos híbridos	–	–	–	–
NAV Diluido		**4.936**	**4.936**	**4.936**	**4.936**
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	124	124	124	124
(iii)	Revalorización de arrendamientos financieros	–	–	–	–
(iv)	Revalorización de activos mantenidos para la venta	13	13	13	13
NAV Diluido a Valor de Mercado		**5.073**	**5.073**	**5.073**	**5.073**
Excluye:					
(v)	Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	298	298	289	n. a.
(vi)	Valor de mercado de instrumentos financieros	10	10	10	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.	219
(x)	Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	–	–	n. a.	n. a.
(xi)	Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	n. a.	531	–	n. a.
EPRA NAV – €m		**5.381**	**5.912**	**5.372**	**5.292**
Nº de acciones (m)		***539,6***	***539,6***	***539,6***	***539,6***
EPRA NAV – Euros por acción		***9,97***	***10,96***	***9,95***	***9,81***

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***

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 2023	Total 2022
Cartera de Activos – en propiedad		1.286	2.664	7.332	11.283	12.942
Cartera de Activos – con JVs/Fondos		50	n. a.	n. a.	50	43
Títulos negociados (incl. con JVs)		n. a.	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
– Proyectos y grandes rehabilitaciones		(150)	(651)	(354)	(1.154)	(1.715)
Total Cartera	**E**	**1.187**	**2.014**	**6.979**	**10.179**	**11.270**
Asignación estimada de los costes de compra		43	56	471	569	620
Estimación Valor Bruto Cartera (excl. proyectos)	**B**	**1.229**	**2.069**	**7.450**	**10.748**	**11.890**
Passing Rent anualizada		49	98	202	348	337
Gastos Cartera		(6)	(9)	(5)	(20)	(22)
Rentas Netas Anualizadas	**A**	**43**	**88**	**197**	**328**	**315**
Suma: carencias u otros incentivos de arrendamiento		4	2	84	89	72
***"Topped-Up"* Rentas Netas Anualizadas**	**C**	**47**	**90**	**281**	**417**	**388**
EPRA *Net Initial Yield*	**A/B**	**3,48%**	**4,27%**	**2,64%**	**3,05%**	**2,65%**
EPRA *"Topped-Up" Net Initial Yield* (*Yield* neta)	**C/B**	**3,79%**	**4,36%**	**3,77%**	**3,88%**	**3,26%**
Gross Rents Reversión Total	F	63	104	312	479	448
Gastos Cartera Reversión Total		(3)	(7)	(5)	(15)	(16)
Rentas Netas Anualizadas Reversión Total	**D**	**60**	**97**	**307**	**465**	**433**
***Net Initial Yield* Reversion Total**[1]	**D/B**	**4,87%**	**4,70%**	**4,13%**	**4,32%**	**3,64%**
***Gross Initial Yield* Reversion Total**[1]	**F/E**	**5,30%**	**5,18%**	**4,48%**	**4,71%**	**3,98%**

(1) 100% ocupado a rentas de mercado.

4) EPRA *Vacancy Rate*

Ratio Desocupación EPRA – Portafolio de Oficinas

€m	2023	2022	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	9	12	
Portafolio ERV	55	59	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	**16%**	**20%**	**(4 p. p.)**
Madrid			
Superficie vacía ERV	4	5	
Portafolio ERV	93	104	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	**4%**	**5%**	**(1 p. p.)**
París			
Superficie vacía ERV	0	0	
Portafolio ERV	242	220	
EPRA Ratio Desocupación París	**0%**	**0%**	**(0 p. p.)**
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	12	17	
Portafolio ERV	391	383	
EPRA Ratio Desocupación Total Oficinas	**3%**	**4%**	**(1 p. p.)**

Nota: Cifras anualizadas.

Ratio Desocupación EPRA – Portafolio Total

€m	2023	2022	Var. %
Barcelona			
Superficie vacía ERV	9	12	
Portafolio ERV	57	61	
EPRA Ratio Desocupación Barcelona	**16%**	**19%**	**(4 p. p.)**
Madrid			
Superficie vacía ERV	4	5	
Portafolio ERV	93	106	
EPRA Ratio Desocupación Madrid	**4%**	**4%**	**(1 p. p.)**
París			
Superficie vacía ERV	1	1	
Portafolio ERV	300	249	
EPRA Ratio Desocupación París	**0%**	**1%**	**(0 p. p.)**
Total portafolio			
Superficie vacía ERV	13	18	
Portafolio ERV	450	416	
EPRA Ratio Desocupación Total Portafolio	**3%**	**4%**	**(1 p. p.)**

Nota: Cifras anualizadas.

5) EPRA *Cost* Ratios

E. EPRA *Cost* Ratios

€m		12/2023	12/2022
(i) Gastos administrativos y de estructura operativos		51	55
(ii) Gastos explotación netos		24	28
(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 *Joint Ventures*		0	0
Excluir (si es parte de lo anterior):			
(vi) Depreciación de inversiones inmobiliarias		n. a.	n. a.
(vii) Coste de alquiler por concesiones (*ground rent costs*)		n. a.	n. a.
(viii) Costes de servicio incluidos en las rentas pero no recuperados por separado		(6)	(7)
Costes EPRA (incluyendo los costes directos de desocupación)	**A**	**69**	**76**
(ix) Costes directos de desocupación		(6)	(6)
Costes EPRA (excluyendo los costes directos de desocupación)	**B**	**63**	**70**
(x) Ingresos por rentas (*Gross Rents*) – según IFRS		377	354
(xi) Resta: comisiones de servicio (ingresos y/o costes incluidos en Ingresos por Rentas)		(5)	(5)
(xii) Suma: ingresos atribuibles de *Joint Ventures*		n. a.	0
Ingresos por Rentas	**C**	**372**	**349**
EPRA *Cost* Ratio (incluyendo costes directos de desocupación)	**A/C**	**18,5%**	**21,9%**
EPRA *Cost* Ratio (excluyendo costes directos de desocupación)	**B/C**	**17,0%**	**20,1%**

6) EPRA *CAPEX disclosure*

Property-related CAPEX

€m	12/2023	12/2022
Adquisiciones[1]	0	0
Desarrollos / proyectos (*ground-up/green field/brown field*)	148	166
Like-for-like portafolio	38	40
Otros[2]	18	20
Capital Expenditure	**204**	**227**

(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	Grupo reportado 2023	Consolidación proporcional: Participación de empresa conjunta	Consolidación proporcional: Participación de asociados materiales	Consolidación proporcional: Interés no controlado	Combinado 2023
Incluye:					
Préstamos de Instituciones Financieras	430	–	–	(17)	412
Papel comercial	292	–	–	(5)	287
Hibridos	–	–	–	–	–
Préstamos de bonos	4.580	–	–	(28)	4.552
Derivados de moneda extranjera	–	–	–	–	–
Cuentas por pagar netas	99	–	–	12	111
Propiedad ocupada por el dueño (deuda)	–	–	–	–	–
Cuentas corrientes (característica de patrimonio)	–	–	–	–	–
Excluye:	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Efectivo y equivalentes de efectivo	438	–	–	(35)	403
Deuda Neta (a)	**4.963**	**–**	**–**	**(4)**	**4.959**
Incluye:					
Propiedad ocupada por el dueño	83	–	–	(1)	82
Propiedades de inversión a valor razonable	11.013	–	–	(1.049)	9.964
Propiedades mantenidas para la venta	133	–	–	–	133
Propiedades en desarrollo	108	–	–	–	108
Intangibles	5	–	–	(0)	5
Créditos Netos	–	–	–	–	–
Activos Financieros	–	–	–	–	–
Valor Total de la Propiedad (b)	**11.341**	**–**	**–**	**(1.050)**	**10.291**
LTV (a/b)	**43,8%**				**48,2%**
Proforma LTV (a/b) [1]	***42,8%***				***47,3%***
LTV Droits Inclus (DI)	***41,5%***				***45,5%***
Proforma LTV Droits Inclus (DI) [1]	***40,6%***				***44,6%***

(1) Proforma incluyendo los compromisos de venta ya formalizados, así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro Residencial.

8) Tablas EPRA de sostenibilidad

Consumo de energía y emisiones de GEI

Consumo energético y de emisiones en 2023-2022

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

Indicadores de sostenibilidad		Unidad de medida	Consumo 2023	Consumo 2022	Variación
Consumo Eléctrico (*Elec-Abs*)		MWh	119.375	128.536	–7%
Consumo de Combustibles (*Fuels-Abs*)		MWh	13.227	13.239	0%
Consumo red de Calor y Frío (*DH&C-Abs*)		MWh	21.352	22.284	–4%
Consumo de Energía Verde		MWh	359	147	144%
Consumo Energético Total		**MWh**	**154.312**	**164.206**	**–6%**
Intensidad – Energy-Int		**kWh/m²**	**152**	**167**	**–9%**
Emisiones CO_2 directas / Alcance 1 *(GHG-Dir-Abs)*		$TeqCO_2$	1.803	2.338	–23%
Emisiones indirectas / Alcance 2 *(GHG-Indir-Abs)*	*Market-based method*	$TeqCO_2$	2.167	2.325	–7%
	Location-based method	$TeqCO_2$	6.192	5.900	5%
Emisiones Totales / Alcances 1 y 2	***Market-based method***	**$TeqCO_2$**	**3.970**	**4.662**	**–15%**
	Location-based method	**$TeqCO_2$**	**7.995**	**8.237**	**–3%**
Intensidad – GHG-Int	***Market-based method***	**$KgCO_2e/m^2$**	**4**	**5**	**–18%**
	Location-based method	**$KgCO_2e/m^2$**	**8**	**8**	**–6%**
Otras emisiones de CO_2 indirectas (Alcance 3) *Zonas Privativas*	*Market-based method*	$TeqCO_2$	8.711	13.978	–38%
	Location-based method	$TeqCO_2$	9.356	9.439	–1%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3	***Market-based method***	**$TeqCO_2$**	**12.681**	**18.641**	**–32%**
	Location-based method	**$TeqCO_2$**	**17.351**	**17.676**	**–2%**
Intensidad – GHG-Int	***Market-based method***	**$KgCO_2e/m^2$**	**12**	**19**	**–34%**
	Location-based method	**$KgCO_2e/m^2$**	**17**	**18**	**–5%**
Superficie		M^2	1.016.644	982.445	
Cobertura		nº activos	74	72	

Nota: Del consumo eléctrico de 2023, 41.830 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 77.545 MWh, a zonas privativas. Asimismo, del consumo eléctrico de 2022, 50.955 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 77.581 MWh, a zonas privativas. El consumo de energía verde representa un 0,23% 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 el 16% del consumo eléctrico y el 3% del 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.

Consumo energético y emisiones en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad		Unidad de medida	Consumo 2023	Consumo 2022	Variación
Consumo Eléctrico		MWh	185	232	–20%
Consumo de Combustible		MWh	70	65	9%
Consumo Energético Total		**MWh**	**256**	**296**	**–14%**
Intensidad – Energy-Int		**kWh/m²**	**45**	**53**	**–15%**
Emisiones CO_2 directas		$TeqCO_2$	12	12	–2%
Emisiones CO_2 Indirectas	*Market-based method*	$TeqCO_2$	5	5	1%
	Location-based method	$TeqCO_2$	15	15	5%
Emisiones Directas e indirectas	***Market-based method***	**$TeqCO_2$**	**17**	**17**	**–1%**
	Location-based method	**$TeqCO_2$**	**27**	**32**	**–15%**
Intensidad – GHG-Int	***Market-based method***	**$KgCO_2e/m^2$**	**3**	**3**	**–3%**
	Location-based method	**$KgCO_2e/m^2$**	**5**	**6**	**–16%**
Superficie		M^2	5.654	5.546	
Cobertura		nº activos	3	3	



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	Consumo 2023	Consumo 2022	Variación
Consumo Eléctrico (*Elec-LfL*)		MWh	105.237	110.849	–5%
Consumo de Combustibles (*Fuels-LfL*)		MWh	11.726	11.736	0%
Consumo red de Calor y Frío (*DH&C-LfL*)		MWh	18.621	20.045	–7%
Consumo de Energía Verde		MWh	359	147	144%
Consumo Energético Total		**MWh**	**135.943**	**142.776**	**–5%**
Intensidad – Energy-Int		**kWh/m²**	**165**	**173**	**–5%**
Emisiones CO_2 directas / Alcance 1 *(GHG-Dir-Abs)*		$TeqCO_2$	1.537	2.185	–30%
Emisiones indirectas / Alcance 2 *(GHG-Indir-Abs)*	*Market-based method*	$TeqCO_2$	2.015	2.204	–9%
	Location-based method	$TeqCO_2$	5.446	5.218	4%
Emisiones Totales / Alcances 1 y 2	***Market-based method***	**$TeqCO_2$**	**3.552**	**4.389**	**–19%**
	Location-based method	**$TeqCO_2$**	**6.983**	**7.403**	**–6%**
Intensidad – GHG-Int	***Market-based method***	**$KgCO_2e/m^2$**	**4**	**5**	**–19%**
	Location-based method	**$KgCO_2e/m^2$**	**8**	**9**	**–6%**
Otras emisiones de CO_2 indirectas (Alcance 3) *Zonas Privativas*	*Market-based method*	$TeqCO_2$	8.166	11.131	–27%
	Location-based method	$TeqCO_2$	8.386	7.868	7%
Emisiones totales / Alcances 1, 2 y 3	***Market-based method***	**$TeqCO_2$**	**11.717**	**15.520**	**–25%**
	Location-based method	**$TeqCO_2$**	**15.368**	**15.271**	**1%**
Intensidad – GHG-Int	***Market-based method***	**$KgCO_2e/m^2$**	**14**	**19**	**–25%**
	Location-based method	**$KgCO_2e/m^2$**	**19**	**19**	**1%**
Superficie		M^2	825.282	825.282	
Cobertura		nº activos	58	58	

Nota: 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 (2023 y 2022) 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 privativas de los inquilinos del Grupo. Asimismo, siendo conscientes de que la mayor parte de sus emisiones provienen de este ámbito, Grupo Colonial calcula las emisiones de las ocho categorías que son aplicables al negocio del Grupo de las quince categorías que se establecen en GHG Protocol, tal y como puede verse detallado en el capítulo *5.5.1. Avances en ecoeficiencia y descarbonización*.

Del consumo eléctrico *like-for-like* en 2023, 37.272 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 67.965 MWh, a zonas privativas. Asimismo, del consumo eléctrico *like-for-like* en 2022, 43.632 MWh corresponden a zonas comunes y servicios compartidos y 67.217 MWh, a zonas privativas. El consumo de electricidad fotovoltaica representa un 0,26% del total, en línea con años anteriores.

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 el 18% del consumo eléctrico y el 4% del 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.

Consumo de agua

Consumo de agua en 2023-2022

EPRA Water-Int

		Total 2023		Total 2022		Variación	
Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2023	Intensidad 2023 *(Water-Int)* (l/m²)	Consumo 2022	Intensidad 2022 *(Water-Int)* (l/m²)	Consumo	Intensidad
Consumo de agua *(Water-Abs)*	m³	363.141	361	336.111	355	8%	2%

Superficie	M²	1.006.500		947.417
Cobertura	Nº activos	73		70

Nota: El 1% 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.

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 de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (*tenant consumption*) representan el 17% del consumo de agua reportado.

Consumo de agua en las oficinas de uso propio

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2023	Consumo 2022	Variación	Intensidad 2023 (l/m²)	Intensidad 2022 (l/m²)	Variación
Consumo de agua	m³	1.867	1.608	16%	330	290	14%

Superficie	M²	5.654	5.546
Cobertura	Nº activos	3	3

Nota: No se han realizado estimaciones.

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

EPRA Water-LfL

Indicadores de sostenibilidad	Unidad de medida	Consumo 2023	Consumo 2022	Variación	Intensidad 2023 (l/m²)	Intensidad 2022 (l/m²)	Variación
Consumo de agua *(Water-LfL)*	m³	299.802	291.775	3%	375	365	3%

Superficie	M²	800.398	800.398
Cobertura	Nº activos	57	57

Nota: El 1% del total de agua consumida es reciclada o reutilizada. El resto es proporcionado por la red general.

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 de los inquilinos a los que no tiene acceso. Los datos estimados de las zonas privadas de inquilinos (*tenant consumption*) representan el 19% del consumo de agua reportado.

Residuos

Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de residuo	Total residuos 2022 kg	Total residuos 2022 % del total	Total residuos 2023 kg	Total residuos 2023 % del total
EPRA Waste-Abs **GRI 306-2**	**Residuos peligrosos**				
	Reutilización	0	0,00%	228	0,65%
	Reciclaje	5.989	39,89%	3.876	11,00%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	2.874	14,69%	1.252	3,55%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento *in situ*(1)	94	0,58%	4.164	11,82%
	Residuo peligroso no aprovechable	4.678	28,81%	22.439	63,70%
	Incineración (sin aprovechamiento)	0	0,00%	22	0,06%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	172	1,06%	1.819	5,16%
	Otro método de eliminación	2.432	14,98%	1.429	4,06%
	Total residuos peligrosos generados	**16.239**	**100,00%**	**35.229**	**100,00%**
	Residuos no peligrosos(2)				
	Reutilización	717.771	5,75%	182.380	3,24%
	Reciclaje	9.729.602	77,48%	3.573.214	63,51%
	Compost	55.370	0,44%	36.326	0,65%
	Recuperación (incluida energética)	1.653.068	13,66%	980.593	17,43%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	19.442	0,16%	0	0,00%
	Almacenamiento *in situ*(1)	298	0,00%	167.074	2,97%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	1	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	340	0,00%	0	0,00%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	305.462	2,45%	379.711	6,75%
	Otro método de eliminación	6.852	0,05%	306.569	5,45%
	Total residuos no peligrosos generados	**12.488.205**	**100,00%**	**5.625.869**	**100,00%**

(1) El "almacenamiento *in-situ*" consiste en almacenamiento temporal en las instalaciones de los gestores de residuos y ha incrementado respecto al 2022 debido a una actuación puntual en el edificio Ribera de Loira y a la reagrupación de las tipologías de tratamiento de residuos generados desde SFL.
(2) Los residuos no peligrosos incluyen la cantidad de residuos correspondientes a tierras no contaminadas.

Nota: 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, a excepción de los edificios de Francia, para los cuales no se incluyen los residuos generados en obras de nueva construcción o reformas integrales, sino que solo se incluyen los residuos generados en los edificios que se hallan operativos.

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 (a excepción de los edificios monousuarios, cuyos residuos se gestionan directamente por estos).

Residuos por tipo y disposición

EPRA Waste-Abs. EPRA Waste-LfL

Indicadores de Sostenibilidad	Tipo de residuo	Total residuos 2022 kg	Total residuos 2022 % del total	Total residuos 2023 kg	Total residuos 2023 % del total
EPRA Waste-LfL	**Residuos peligrosos**				
	Reutilización	0	0,00%	225	1,85%
	Reciclaje	3.653	51,00%	3.590	29,45%
	Compost	0	0,00%	0	0,00%
	Recuperación (incluido energética)	2.103	29,36%	846	6,94%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	0	0,00%	0	0,00%
	Almacenamiento *in situ*	92	1,28%	4.164	34,16%
	Residuo peligroso no aprovechable	210	2,93%	865	7,10%
	Incineración (sin aprovechamiento)	0	0,00%	21	0,17%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	172	2,40%	1.051	8,62%
	Otro método de eliminación	932	13,01%	1.429	11,72%
	Total residuos peligrosos generados	**7.162**	**100,00%**	**12.191**	**100,00%**
	Residuos no peligrosos				
	Reutilización	51	0,00%	8.079	0,43%
	Reciclaje	1.158.002	56,89%	506.985	26,71%
	Compost	55.125	2,76%	19.302	1,02%
	Recuperación (incluida energética)	416.274	24,73%	737.442	38,85%
	Tierras-mejora de terrenos, rellenos y drenajes	192	0,01%	0	0,00%
	Almacenamiento *in situ*	298	0,01%	167.068	8,80%
	Residuo peligroso no aprovechable	0	0,00%	1	0,00%
	Incineración (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Inyección en pozos (sin aprovechamiento)	0	0,00%	0	0,00%
	Vertedero (sin aprovechamiento)	305.456	15,27%	265.982	14,01%
	Otro método de eliminación	6.388	0,32%	193.659	10,20%
	Total residuos no peligrosos generados	**1.941.786**	**100,00%**	**1.898.519**	**100,00%**

Nota: 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, a excepción de los edificios de Francia, para los cuales no se incluyen los residuos generados en obras de nueva construcción o reformas integrales, sino que solo se incluyen los residuos generados en los edificios que se hallan operativos.

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 (a excepción de los edificios monousuarios, cuyos residuos se gestionan directamente por estos).

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 2023 y 31 de diciembre 2023.
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	316 Cuentas Anuales 2023. No existen ajustes de la información para participaciones minoritarias, no ha 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	397, 409 El presente informe, al igual que las Cuentas Anuales, corresponde al año fiscal comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2023 y se publica anualmente. Su fecha de publicación es el 10 de mayo de 2024.	
	2-4 Reexpresiones de información	Se han indicado en cada caso mediante notas directas.	
	2-5 Verificación externa	406 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, 94-109, 115-118, 189-191, 320-351 Cuentas Anuales 2023	
	2-7 Empleados	54, 216-249 Cuentas Anuales 2023	
	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	47-56, 270-305, 383 IAGC 2023	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 2: Contenidos Generales 2021	2-10 Designación y selección del máximo órgano de gobierno / EPRA-Gov-Select	294-295, 383 IAGC 2023	
	2-11 Presidente del máximo órgano de gobierno	279 IAGC 2023	
	2-12 Función del máximo órgano de gobierno en la supervisión de la gestión de los impactos	58-62, 270-279	
	2-13 Delegación de la responsabilidad de gestión de los impactos	58-62, 270-279	
	2-14 Función del máximo órgano de gobierno en la presentación de informes de sostenibilidad	285-287, 297-299	
	2-15 Conflictos de interés/ EPRA-Gov-Col	284, 383	
	2-16 Comunicación de inquietudes críticas	308-309 No se han recibido comunicaciones acerca de preocupaciones críticas en 2023.	
	2-17 Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	281-282 IACG 2023	
	2-18 Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	283	
	2-19 Políticas de remuneración	305	
	2-20 Proceso para determinar la remuneración	286 IAGC 2023	
	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	78-91	
	2-23 Compromisos y políticas	49, 132, 302-304, 310-311, 313, 315	
	2-24 Incorporación de los compromisos y políticas	307, 315	
	2-25 Procesos para remediar los impactos negativos	308-315	
	2-26 Mecanismos para solicitar asesoramiento y plantear inquietudes	291-293, 308-315	
	2-27 Cumplimiento de la legislación y las normativas	No se han recibido multas o sanciones significativas.	
	2-28 Afiliación a asociaciones	260-267	
	2-29 Enfoque para la participación de los grupos de interés	44-46, 52-55	
	2-30 Convenios de negociación colectiva	222-223	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
Temas materiales			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-1 Proceso de determinación de los temas materiales	38-46	
	3-2 Lista de temas materiales	40-42, 398-399	
MEDIOAMBIENTE			
1. Adaptación al cambio climático y resiliencia del portafolio			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	78-91	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-2 Implicaciones financieras y otros riesgos y oportunidades derivados del cambio climático	59-62, 70, 77	
2. Energía y carbono operacional			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	132-157, 163-168, 172-178, 180-183	
GRI 302: Energía 2016 / EPRA	302-1 Consumo energético dentro de la organización	172-173, 363-365, 379, 381, 389, 394-396	
	302-3 Intensidad energética	176-177, 363, 379, 381	
	302-4 Reducción del consumo energético	172-175	
	EPRA - Elec-Abs Consumo total de energía	363, 365, 379, 381	
	EPRA - Elec-LfL *Like-for-like* del consumo de energía	379, 381	
	EPRA - DH&C-Abs Total de consumo de calefacción y refrigeración	363, 379, 381	
	EPRA - DH&C-LfL *Like-for-like* del consumo de calefacción y refrigeración	365, 379, 381	
	EPRA - Fuels-Abs Consumo total de combustible	363, 365, 379, 381	
	EPRA - Fuels-LfL *Like-for-like* del consumo total de combustible	379, 381	
	CRE1 / EPRA – Energy-Int Intensidad energética de los edificios	363-365, 379, 381	
GRI 305: Emisiones 2016/ EPRA	305-1 Emisiones directas de GEI (alcance 1) / EPRA – GHG – Dir - Abs	363, 365, 379, 381	
	305-2 Emisiones indirectas de GEI al generar energía (alcance 2) / EPRA - GHG-Indir-Abs	363, 365, 379	
	305-4 Intensidad de las emisiones de GEI	182-183, 363-365, 379, 381	
	305-5 Reducción de las emisiones de GEI	180-183	
	CRE3 Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero/ EPRA – GHG - Int	182-183, 363-365, 379, 381	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
EPRA	CRE8 / EPRA – Cert-Tot Tipo y número de esquemas de certificación de sostenibilidad, de clasificación y etiquetado de los de nueva construcción, la gestión y la ocupación	187-191, 380-381	
3. Carbono incorporado en proyectos y compras			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	132-157, 163-168, 178-180	
GRI 302: Energía 2016 / EPRA	302-2 Consumo energético fuera de la organización	172-175, 363-365, 379, 381, 389, 394-396	
	302-5 Reducción de los requerimientos energéticos de productos y servicios	174-175	
GRI 305: Emisiones 2016 / EPRA	305-3 Otras emisiones indirectas de GEI (alcance 3)	178-180, 363, 365	
4. Destinos bajos en carbono y movilidad			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	152-154	
5. Economía Circular			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	192-195, 210-212	
GRI 301: Materiales 2016	301-1 Materiales utilizados por peso o volumen	211-212 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 dispone de esta información dado que la compra de materiales la realiza un tercero.
	301-2 Insumos reciclados	211 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.	
GRI 306: Residuos 2020 / EPRA	306-1 Generación de residuos e impactos significativos relacionados con los residuos	192-194	Información incompleta: 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, a excepción de los edificios de Francia, para los cuales no se incluyen los residuos generados en obras de nueva construcción o reformas integrales, sino que solo se incluyen los residuos generados en los edificios que se hallan operativos.
	306-2 Residuos por tipo y método de eliminación / EPRA Waste-Abs	192-194, 367, 379, 381	
	306-3 Residuos generados	195, 367-368, 379- 381	
	306-4 Residuos no destinados a eliminación	367-368, 379-381	
	306-5 Residuos destinados a eliminación	367-368, 379-381	
	EPRA Waste-LfL	368, 380-381	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
6. Gestión del agua			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	184-187	
GRI 303: Agua y efluentes 2018 / EPRA	303-1 Interacción con el agua	184-187	
	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.
	303-5 Consumo total de agua / EPRA - Water-Abs	184, 185, 366, 367, 379, 381	
	EPRA - Water-LfL *Like-for-like* del consumo de agua	366, 367, 379, 381	Inmuebles considerados *like-for-like* sostenible.
	CRE2 / EPRA - Water-Int Intensidad del agua de los edificios	366, 379, 381	
7. Biodiversidad y ecosistemas			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	196-203	
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	196-198 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	196-203	
SOCIAL			
8. Relación, bienestar y satisfacción de clientes			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	250-259	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
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	258-259	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.	
9. Contribución al desarrollo urbano y patrimonio cultural			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	260-267	
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	172, 383 5,6% de los edificios. Cabe destacar, asimismo, que Colonial ha hecho aportaciones, patrocinios y donaciones por valor de 238.869 €.	
	413-2 Operaciones con impactos negativos significativos –reales o potenciales– en las comunidades locales	141, 260-267 No se generan impactos negativos significativos en las comunidades locales.	
10. Capital humano			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	43, 76, 215-249	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-3 Obligaciones del plan de beneficios definidos y otros planes de jubilación	Apartado A IAR 2023	
GRI 202: Presencia en el mercado 2016	202-1 Ratio del salario de categoría inicial estándar por sexo frente al salario mínimo local	236	
	202-2 Proporción de altos ejecutivos contratados de la comunidad local	El 21,4% de los consejeros son extranjeros.	
GRI 401: Empleo 2016 / EPRA	401-1 Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal/ EPRA-Emp-Turnover	218-219	
GRI 401: Empleo 2016 / EPRA	401-2 Beneficios para los empleados a tiempo completo que no se dan a los empleados a tiempo parcial o temporales	234-235	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 401: Empleo 2016 / EPRA	401-3 Permiso parental	En 2023, 17 personas disfrutaron de permisos vinculados a paternidad/ maternidad en la organización, 8 mujeres y 9 hombres. De estas personas, 13 volvieron a su lugar de trabajo tras disfrutar de dicho permiso (6 mujeres y 7 hombres). 13 personas (8 mujeres y 5 hombres) continúan en la compañía a cierre del año 2023.	
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	247	
	403-2 Identificación de peligros, evaluación de riesgos e investigación de incidentes	247	
	403-3 Servicios de salud en el trabajo	248-249	
	403-4 Participación de los trabajadores, consultas y comunicación sobre salud y seguridad en el trabajo	247	
	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	247	
	403-7 Prevención y mitigación de los impactos en la salud y la seguridad de los trabajadores directamente vinculados con las relaciones comerciales	247-249	
	403-8 Cobertura del sistema de gestión de la salud y la seguridad en el trabajo	100% de empleados.	Información no disponible: 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	248-249, 382	Información no disponible: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.
	403-10 Dolencias y enfermedades laborales/ EPRA-H&S-Emp	248-249, 382	Información no disponible: Solo se dispone de este tipo de información para los empleados de la compañía.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 404: Formación y educación 2016 / EPRA	404-1 Media de horas de formación al año por empleado/ EPRA-Emp-Training	54, 230-233, 382	
	404-2 Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	223-233	
	404-3 Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional/ EPRA-Emp-Dev	382 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	216-217, 237, 239, 275, 280, 382	
	405-2 Ratio del salario base y de la remuneración de mujeres frente a hombres/ EPRA- Diversity-Pay	236, 382	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.	
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			
11. Cultura y conducta corporativa			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	78, 121-123, 285-287, 306-317	
GRI 201: Desempeño económico 2016	201-1 Valor económico directo generado y distribuido	55	
	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	9-10, 18-19	
	203-2 Impactos económicos indirectos significativos	No se han identificado impactos económicos indirectos significativos.	
GRI 205: Anticorrupción 2016	205-1 Operaciones evaluadas para riesgos relacionados con la corrupción	312	
	205-2 Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	310-313	
	205-3 Casos de corrupción confirmados y medidas tomadas	No se han identificado casos de corrupción.	
GRI 206: Compentencia desleal 2016	206-1 Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	313 No han existido acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal.	

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 207: Fiscalidad 2019	207-1 Enfoque fiscal	121-127	
	207-2 Gobernanza fiscal, control y gestión de riesgos	121-122, 292	
	207-3 Participación de grupos de interés y gestión de inquietudes en materia fiscal	52-54, 121-122	
	207-4 Presentación de informes país por país	94, 123-125	
GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016	307-1 Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	No se han recibido multas ni sanciones significativas, incluyendo multas o sanciones significativas por incumplimiento.	
GRI 410: Prácticas en materia de seguridad 2016	410-1 Personal de seguridad capacitado en políticas o procedimientos de derechos humanos		No procede: 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 415: Política Pública 2016	415-1 Contribución a partidos o representantes políticos	311 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.	
CADENA DE SUMINISTRO			
12. Compras responsables			
GRI 3: Temas Materiales 2021	3-3 Gestión de los temas materiales	207-214	
GRI 204: Prácticas de abastecimiento 2016	204-1 Proporción de gasto en proveedores locales	208	
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	208-209 II. Cuestionario de homologación de proveedores.	
	308-2 Impactos ambientales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	208-209 II. Cuestionario de homologación de proveedores.	
GRI 408: Trabajo infantil 2016	408-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo infantil		No procede: 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.

ESTÁNDAR GRI	CONTENIDO	UBICACIÓN / RESPUESTA	OMISIÓN
GRI 409: Trabajo forzoso u obligatorio 2016	409-1 Operaciones y proveedores con riesgo significativo de casos de trabajo forzoso u obligatorio		No procede: 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 procede: 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 procede: 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.
	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 *compliance*, 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 414: Evaluación social de los proveedores 2016	414-1 Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	208-209 II. Cuestionario de homologación de proveedores.	
	414-2 Impactos sociales negativos en la cadena de suministro y medidas tomadas	208-209 II. Cuestionario de homologación de proveedores.	

8.2.2 *Environment*

Tablas EPRA Portafolio *Environment*

Portafolio Oficinas y *Retail*

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2022	Cobertura	2023	Cobertura	Variación
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	128.535.912	100%	119.374.799	100%	–7%
		% de fuentes renovables	74%		89%		n. a.
Consumo de electricidad *like-for-like*	Elec-LFL	kWh	110.848.581	100%	105.237.339	100%	–5%
Consumo total de calefacción y refrigeración	DH&C-Abs	kWh	22.283.863	100%	21.351.625	100%	–4%
		% de fuentes renovables	74%		77%		n. a.
Consumo *like-for-like* de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	20.044.615	100%	18.620.818	100%	–7%
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	13.239.418	100%	13.226.687	100%	–0%
		% de fuentes renovables	0%		0%		n. a.
Consumo *like-for-like* de combustibles	Fuels-LFL	kWh	11.736.109	100%	11.726.191	100%	0%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m²	167	100%	152	100%	–9%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (Alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO_2	2.338	100%	1.803	100%	–23%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (Alcance 2)	GHG-Indir- Abs	tCO_2 *(market based)*	2.325	100%	2.167	100%	–7%
		tCO_2 *(location based)*	5.900		6.192		5%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO_2/m^2	0,005	100%	0,004	100%	–18%
Consumo total de agua	Water-Abs	Total m³	336.111	100%	363.141	100%	8%
Consumo de agua *like-for-like*	Water-LFL	m³	291.775	100%	299.802	100%	3%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m³/m²	0,35	100%	0,36%	100%	2%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	12.504	95%	5.661	95%	–55%
		% reutilización	5,75%		3,23%		–2,5 p. p.
		% reciclado	78,30%		63,19%		–14,2 p. p.
		% compostado	0,44%		0,64%		0,2 p. p.
		% recuperación energética	12,78%		17,34%		3,7 p. p.
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0 p. p.
		% otros - vertedero	2,45%		6,74%		7,6 p. p.
		% otros	0,27%		8,86%		8,6 p. p.

Tablas EPRA Portafolio *Environment* (continuación)

Portafolio Oficinas y *Retail*

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2022	Cobertura	2023	Cobertura	Var.
Peso de residuos generados *(like-for-like)* por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	1.949	92%	1.910	93%	–5%
		% reutilización	0,00%		0,43%		0,4 p. p.
		% reciclado	59,60%		26,73%		–30,1 p. p.
		% compostado	2,83%		1,01%		–1,7 p. p.
		% recuperación energética	21,47%		38,65%		13,9 p. p.
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		0 p. p.
		% otros - vertedero	15,68%		13,97%		–1,3 p. p.
		% otros	0,42%		19,21%		18,8 p. p.
Tipo y número de inmuebles certificados *(like-for-like)*	Cert-LfL	% del portafolio LfL certificado	100%		100%		0%
Tipo y número de inmuebles certificados (total)	Cert-Tot	% del portafolio certificado	95%		100%		5%



Tablas EPRA oficinas de uso propio *Environment*

Indicador	Código EPRA	Unidad de medida	2022	Cobertura	2023	Cobertura	Var.
Consumo total de electricidad	Elec-Abs	kWh	231.848	100%	185.341	100%	–20%
		% de fuentes renovables	46%		76%		0%
Consumo de electricidad *like-for-like*	Elec-LFL	kWh	184.780	100%	132.746	100%	–28%
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 *like-for-like* de calefacción y refrigeración	DH&C-LFL	kWh	n. a.	100%	n. a.	100%	n. a.
Consumo total de combustibles	Fuels-Abs	kWh	64.522	100%	70.307	100%	9%
		% de fuentes renovables	0		0		0
Consumo *like-for-like* de combustibles	Fuels-LFL	kWh	20.650	100%	20.334	100%	–2%
Intensidad energética de los edificios	Energy-Int	kWh/m^2	53,44	100%	45,21	100%	–15%
Emisiones directas de gases de efecto invernadero (alcance 1)	GHG-Dir-Abs	tCO_2	12	100%	12	100%	–2%
Emisiones indirectas de gases de efecto invernadero al generar energía (alcance 2)	GHG-Indir-Abs	tCO_2 (*location based*)	15	100%	15	100%	5%
		tCO_2 (*market based*)	5		5		1%
Intensidad de las emisiones de gases de efecto invernadero	GHG-Int	tCO_2/m^2	0,003	100%	0,003	100%	–3%
Consumo total de agua	Water-Abs	m^3	1.608	100%	1.867	100%	16%
Consumo de agua *like-for-like*	Water-LFL	m^3	590	100%	612	100%	4%
Intensidad del agua de los edificios	Water-Int	m^3/m^2	290	100%	330	100%	14%
Peso total de residuos generados por método de eliminación	Waste-Abs	Toneladas	104	100%	179	100%	72%
		% reciclado	63,03%		20,54%		–67%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		n. a.
		% otros	36,97%		79,46%		115%
Peso de residuos generados (*like-for-like*) por método de eliminación	Waste-LFL	Toneladas	12,87	100%	65,75	100%	411%
		% reciclado	65,23%		54,35%		–17%
		% enviado a incineración	0,00%		0,00%		n. a.
		% otros	34,76%		45,65%		31%
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			2022	2023
Diversidad de género	Diversity-Emp	Corporate operations	% de empleados	Consejo	H	64%	64%
					M	36%	36%
				Comité Dirección	H	50%	50%
					M	50%	50%
				Direcciones generales y de área	H	56%	49%
					M	44%	51%
				Técnicos titulados y manos intermedios	H	45%	48%
					M	55%	52%
				Admin.	H	30%	33%
					M	70%	67%
Remuneración por género	Diversity-Pay	Corporate operations	Ratio	Dirección		–67%	–45%
				Responsables		23%	25%
				Admin.		15%	9%
Formación y desarrollo	Emp-Training	Corporate operations	Horas medias			32,5	42,2
			Horas medias mujeres			32,4	45,0
			Horas medias hombres			32,6	37,8
			Direcciones generales			26,3	28,0
			Técnicos titulados y mandos intermedios			24,1	31,5
			Administrativos			39,8	50,2
Evaluaciones de desempeño	Emp-Dev	Corporate operations	% de la plantilla total			100%	99%
Nuevas contrataciones	Emp-Turnover	Corporate operations	Número total			51	27
		Corporate operations	Ratio			21,2%	11,3%
Rotación		Corporate operations	Número total			40	42
		Corporate operations	Ratio			17,2%	17,5%
Índice de frecuencia	H&S-Emp	Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas			0,00	0,00
Índice de días perdidos		Corporate operations	Por 200.000 horas trabajadas			0,00	0,00
Índice de absentismo		Corporate operations	Ratio			4,9%	4,7%
Número de accidentes mortales		Corporate operations	Número total			0	0
Evaluaciones de impacto de seguridad y salud	H&S-Asset	Office portfolio	% de inmuebles			99%	100%
		Residential portfolio				n. a.	n. a.

Tabla EPRA Social y *governance* (continuación)

Indicador	Código EPRA	Alcance	Unidad de medida	2022	2023
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	1,27%	5,56%
		Residential portfolio		n. a.	n. a.
Composición del Consejo de Administración	Gov-Board	Corporación	Número total de consejeros ejecutivos	1	1
			Número total de consejeros independientes	4	5
			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	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	Apartado 6.5.10 del IAI



Número de empleados por tipo de contrato, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

	2023		2022		Variación	
Tipo de contrato	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría laboral						
CEO, direcciones generales y de área	16	0	18	0	–11%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	76	3	80	2	–5%	50%
Administrativos y otros	137	6	133	8	3%	–25%
Edad						
Menos de 30	34	5	38	6	–11%	–17%
30-50	129	2	126	4	2%	–50%
Más de 50	66	2	67	0	–1%	0%
Género						
Mujer	138	6	146	6	–5%	0%
Hombre	91	3	85	4	7%	–25%
País						
España	161	2	161	6	0%	–67%
Francia	68	7	70	4	–3%	75%
Total	**229**	**9**	**231**	**10**	**–1%**	**–10%**

Promedio de empleados por tipología de contrato, por categoría profesional, edad, género y país

	2023		2022		Variación	
Tipo de contrato	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal	Contrato indefinido	Contrato temporal
Categoría laboral						
CEO, direcciones generales y de área	16,3	0,0	18,4	0,0	–11%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	83,0	3,4	78,9	0,6	5%	466%
Administrativos y otros	137,3	7,6	128,8	4,1	7%	85%
Edad						
Menos de 30	33,0	4,8	33,7	3,6	–2%	33%
30–50	134,9	3,7	125,5	1,1	7%	236%
Más de 50	68,7	2,5	66,8	0,0	3%	0%
Género						
Mujer	145,3	6,6	143,9	2,7	1%	143%
Hombre	91,3	4,4	82,1	2,0	11%	120%
País						
España	160,5	3,3	156,2	3,9	3%	–16%
Francia	76,1	7,7	69,8	1,0	9%	668%
Total	**236,6**	**11,0**	**226,0**	**4,7**	**5%**	**133%**

Número de empleados por tipo de jornada, categoría profesional, edad, género y país a 31 de diciembre

	2023		2022		Variación	
Tipo de jornada	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría laboral						
CEO, direcciones generales y de área	16	0	18	0	–11%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	78	1	82	0	–5%	0%
Administrativos y otros	140	3	138	3	1%	0%
Edad						
Menos de 30	39	0	44	0	–11%	0%
30-50	130	1	130	0	0%	0%
Más de 50	65	3	64	3	2%	0%
Género						
Mujer	141	3	150	2	–6%	50%
Hombre	93	1	88	1	6%	0%
País						
España	162	1	166	1	–2%	0%
Francia	72	3	72	2	0%	50%
Total	**234**	**4**	**238**	**3**	**–2%**	**33%**

Promedio de empleados por tipología de jornada, por categoría profesional, edad, género y país

	2023		2022		Variación	
Tipo de jornada	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial	Jornada completa	Jornada parcial
Categoría laboral						
CEO, direcciones generales y de área	16,3	0,0	18,4	0,0	–11%	0%
Técnicos titulados y mandos intermedios	85,8	0,6	79,2	0,3	8%	104%
Administrativos y otros	83,78	3,4	129,2	3,7	–35%	–8%
Edad						
Menos de 30	37,7	0,1	37,3	0,0	1%	0%
30-50	138,1	0,5	125,9	0,7	10%	–24%
Más de 50	67,8	3,4	63,5	3,3	7%	0%
Género						
Mujer	148,9	3,0	143,9	2,7	3%	12%
Hombre	94,7	1,0	82,8	1,3	14%	–23%
País						
España	162,8	1,0	159,1	1,0	2%	0%
Francia	80,8	3,0	67,7	3,0	19%	0%
Total	**243,6**	**4,0**	**226,7**	**4,0**	**7%**	**0%**

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 (EPRA Cert-Tot)

	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, 532	Very Good	Excellent	✓	✓		
7	Av. Diagonal, 409	Very Good	Excellent			Gold	
8	Via Augusta, 21-23	Very Good	Excellent				
9	Sant Cugat	Excellent	Outstanding				
10	Torre Marenostrum	Very Good	Outstanding(*)				
11	Diagonal - Glòries	Very Good	Excellent				
12	Illacuna	Very Good	Outstanding				
13	Torre BCN	Very Good	Outstanding				
14	Ciutat de Granada, 150	Excellent	Outstanding			Platinum	
15	Travessera de Gràcia, 47-49	Very Good	Excellent				
16	Gal·la Placídia	Very Good					
17	Av. Diagonal, 523-525	Excellent				Gold	
18	Buenos Aires, 21	Very Good					
19	Plaza Europa, 34					Gold	
20	WittyWood	Excellent				Platinum	

(*) Nivel de calificación correspondiente al edificio Portaaviones de Torre Marenostrum.

Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (EPRA Cert-Tot) (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	Recoletos, 37-41	Very Good	Outstanding				
2	Génova, 17	Very Good	Excellent				
3	Castellana, 52	Very Good	Excellent	✓	✓		
4	Castellana, 43	Very Good				Gold	
5	Santa Engracia, 120	Very Good	Excellent				
6	Poeta Joan Maragall, 53	Very Good	Excellent				
7	Discovery Building	Excellent	Excellent			Platinum	
8	López de Hoyos, 35	Very Good	Excellent				
9	The Window	Very Good	Outstanding			Gold	
10	Francisco Silvela, 42	Very Good	Outstanding				
11	Ramírez de Arellano, 37	Good					
12	Martínez Villergas, 49	Excellent	Outstanding				
13	Alfonso XII, 62	Very Good	Outstanding				
14	José Abascal, 45	Very Good	Outstanding				
15	Serrano,73	Good					
16	Santa Hortensia, 26-28	Good					
17	Castellana, 163	Very Good	Outstanding				
18	Arturo Soria, 336	Very Good	Excellent				
19	Manuel de Falla, 7	Very Good	Very Good			Gold	
20	Velázquez, 86D	Excellent	Excellent			Platinum	
21	Miguel Ángel, 23						Excellent
22	Don Ramón de la Cruz, 84	Excellent	Very Good			Platinum	
23	Francisca Delgado, 11	Very Good	Very Good				
24	Puerto de Somport, 8	Very Good					
25	Ribera del Loira, 28	Very Good	Very Good				
26	Egeo	Very Good	Excellent				
27	Josefa Valcárcel, 40 bis	Very Good				Platinum	
28	José Ortega y Gasset, 100	Excellent	Excellent				

Certificaciones medioambientales de los inmuebles del Grupo (EPRA Cert-Tot) (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	92 Champs-Élysées	✓	Very Good					
2	83 Marceau	Exceptional	Excellent				Gold	Excellent
3	103 Grenelle	✓	Very Good	Excellent				
4	106 Haussmann		Good					
5	131 Wagram		Very Good	Very Good				
6	176 Charles de Gaulle		Very Good					
7	Édouard VII		Very Good					
8	Galerie des Champs-Élysées		Very Good					
9	Washington Plaza		Very Good					
10	Condorcet		Very Good	Very Good				
11	90 Champs-Élysées		Very Good					Good
12	#Cloud	Exceptional	Excellent	Excellent			Gold	Excellent
13	Pasteur	Exceptional						Very Good
14	Biome	Exceptional						Excellent
15	Cézanne St Honoré		Very Good					Very Good



II. Cobertura y metodología aplicada

I. Cobertura de consumos: alcance

Durante 2023, el Grupo Colonial calcula el consumo de energía de la totalidad de sus activos, 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 2023 el Grupo Colonial abarca en su cobertura de notificación el 100% de los consumos de energía, emisiones de carbono (alcances 1 y 2) y consumo de agua de su cartera.

En **Barcelona**, en 2023 se notifica información de los consumos de **21 activos**, que corresponden al 100% del valor de la cartera de Barcelona en explotación. En el portafolio de **Madrid**, en 2023 se notifica información de los consumos de **36 activos**, correspondientes al 100% del valor de la cartera de Madrid en explotación.

En **París**, en 2023 son **17 los activos** en los que se notifica información de los consumos, lo que corresponde al 100% del valor de la cartera de París en explotación.

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.

Cobertura de los consumos de la cartera de oficinas en explotación en términos de valor - 2023

	Energía	Alcances 1 y 2	Agua
España	100%	100%	100%
Francia	100%	100%	100%
Total	100%	100%	100%

- **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 (tCO_2e). 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 (*Spend-based*): las emisiones aguas arriba de bienes y servicios se estiman recogiendo el valor económico de las categorías internas de OPEX y estructura, y multiplicándolas por los factores de emisión secundarios pertinentes. Se excluyen las tasas e impuestos.	Datos de OPEX y estructura del Grupo Colonial.	▪ España: DEFRA. ▪ Francia: Base carbone ADEME.
2. Bienes de capital	Sí	**Método híbrido:** **En España:** 1. Método de producto medio (*Average-product*) (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 *software 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 (*Average spend-based*) (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. **En Francia:** 1. Método basado en el tipo de renovaciones y reformas realizadas desarrollado con una consultora específica. 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 $kgCO_2e/m^2$ 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).	▪ 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	**Método híbrido:** 1. Método de datos medios (*Average-data*) (combustibles, electricidad y calefacción urbana en España): las emisiones se estiman utilizando factores de emisión secundarios para las emisiones ascendentes por unidad de consumo. 2. Método específico de proveedor (*Supplier-specific*): (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.	▪ 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	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.	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	▪ España: Valores obtenidos de las medias resultante de los ACVs realizados.
5. Residuos generados en operaciones	Sí	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. 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.	Resultados del ACV y datos técnicos y de CAPEX del Grupo Colonial (cuando no se realiza el ACV).	▪ España: Valores obtenidos de las medias resultante de los ACVs realizados. ▪ Francia: Base carbone ADEME.
6. Viajes de negocio	Sí	**Transporte:** Método basado en la distancia (*Distance-based*): basado en los datos de las agencias de viajes. **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. **Taxis:** basado en los datos de las agencias de viajes en España y en las facturas en Francia utilizando un factor de emisión estándar.	Datos de la agencia de viajes.	▪ España: Datos primarios de proveedores (transporte) y DEFRA (hoteles). ▪ Francia: Datos primarios de proveedores (transporte y hoteles) y Base carbone (taxis).

Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
7. Desplazamiento de empleados	Sí	Método basado en la distancia (*Distance-based*): 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.	▪ 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.
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.



Categorías Alcance 3	Aplicabilidad	Metodología o justificación de la exclusión	Fuente de los datos de actividad	Fuente de los factores de emisión
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.	**Combustibles:** ▪ España: MITECO. ▪ Francia: Base carbone ADEME. **Distribución de calor y frío:** ▪ España: Districlima (proveedor de calefacción y refrigeración urbana en Barcelona). ▪ Francia: Base carbone ADEME (en caso de que sea necesario en el futuro). **Electricidad:** ▪ 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 carbone 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	Emisiones CO_2	*Like-for-like*
Barcelona							
1	Paseo de los Tilos, 2-6	✓			✓	✓	✓
2	Av. Diagonal, 682	✓	GN		✓	✓	✓
3	Av. Diagonal, 609-615	✓	GN		✓	✓	✓
4	Travessera de Gràcia, 11 /Amigó, 11-17	✓			✓	✓	✓
5	Av. Diagonal, 532	✓	✓		✓	✓	
6	Av. Diagonal, 409	✓			✓	✓	✓
7	Via Augusta, 21-23	✓	GN		✓	✓	✓
8	Sant Cugat	✓	GN		✓	✓	✓
9	Torre Marenostrum	✓			✓	✓	✓
10	Diagonal - Glòries	✓			✓	✓	✓
11	Illacuna	✓		✓	✓	✓	✓
12	Torre BCN	✓	GN		✓	✓	✓
13	Ciutat de Granada, 150	✓		✓	✓	✓	✓
14	Travessera de Gràcia, 47-49	✓	GN		✓	✓	✓
15	Plaza Europa, 34	✓			✓	✓	
16	Gal·la Placídia	✓			✓	✓	✓
17	Diagonal, 523-525	✓	GN		✓	✓	✓
18	Sancho de Ávila, 110-130	✓	GN		✓	✓	
19	WittyWood	✓		✓	✓	✓	
20	Buenos Aires, 21	✓			✓	✓	✓
21	Dau Retail	✓	GN		✓	✓	✓

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	Recoletos, 37-41	✓			✓	✓	✓
2	Génova, 17	✓	GN		✓	✓	✓
3	Castellana, 52	✓	GN		✓	✓	✓
4	Castellana 43	✓	GN		✓	✓	✓
5	Miguel Ángel, 11	✓	GN		✓	✓	
6	José Abascal, 56	✓	GN		✓	✓	
7	Santa Engracia, 120	✓	GN		✓	✓	✓
8	Poeta Joan Maragall, 53	✓	GN		✓	✓	✓
9	Discovery Building	✓	GN		✓	✓	✓
10	Lopez de Hoyos, 35	✓	GN		✓	✓	✓
11	The Window	✓			✓	✓	✓
12	Francisco Silvela, 42	✓			✓	✓	✓
13	José Ortega y Gasset, 100	✓			✓	✓	
14	Ramírez de Arellano, 37	✓			✓	✓	✓
15	Martínez Villergas, 49	✓			✓	✓	✓
16	Alfonso XII, 62	✓			✓	✓	✓
17	José Abascal, 45	✓			✓	✓	✓
18	Serrano,73	✓	GN		✓	✓	✓
19	Santa Hortensia, 26-28	✓	GN		✓	✓	✓
20	Castellana, 163	✓	GN		✓	✓	✓
21	Arturo Soria, 336	✓	GN		✓	✓	✓
22	Ramírez de Arellano, 15	✓			✓	✓	
23	Manuel de Falla, 7	✓	GN		✓	✓	✓
24	Sagasta, 31-33	✓			✓	✓	
25	Almagro, 9	✓			✓	✓	
26	Miguel Ángel, 23	✓			✓	✓	
27	Velázquez, 86D	✓	GN		✓	✓	
28	Don Ramón de la Cruz, 84	✓			✓	✓	✓
29	Francisca Delgado, 11	✓	GN		✓	✓	✓
30	Cedro	✓	GN		✓	✓	
31	Puerto de Somport, 8	✓	GN		✓	✓	
32	Ribera de Loira, 28	✓	GN		✓	✓	✓
33	Tucumán	✓	GN		✓	✓	✓
34	Egeo	✓	GN		✓	✓	✓
35	Josefa Valcárcel, 40 Bis	✓	GN		✓	✓	✓
36	J.I. Luca de Tena, 7	✓				✓	

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	Louvre Saint-Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
2	Washington Plaza	✓			✓	✓	✓
3	Galerie des Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
4	90 Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
5	92 Champs-Élysées	✓		✓	✓	✓	✓
6	Cézanne Saint-Honoré	✓		✓	✓	✓	✓
7	Édouard VII	✓		✓	✓	✓	✓
8	176 Charles de Gaulle	✓	GN		✓	✓	✓
9	83 Marceau	✓		✓	✓	✓	✓
10	131 Wagram	✓			✓	✓	✓
11	103 Grenelle	✓		✓	✓	✓	✓
12	106 Haussmann	✓		✓	✓	✓	✓
13	6 Hanovre	✓		✓	✓	✓	
14	#Cloud.Paris	✓		✓	✓	✓	✓
15	Pasteur	✓		✓	✓		
16	Condorcet	✓	✓		✓	✓	✓
17	Biome	✓		✓	✓		

GN: Consumo de gas natural en el inmueble.

8.4. | Sobre el Informe

El Informe Anual Integrado de Colonial 2023 representa la integración de los contenidos de la estrategia empresarial, el gobierno corporativo, el desempeño actual y las proyecciones a futuro, así como la novena publicación de la organización en materia de ESG.



Características del Informe:

Estándares considerados en la elaboración del *Informe Anual Integrado 2023*

El Grupo Colonial ha elaborado el *Informe Anual Integrado de 2023* 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 2022 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 2023 del Grupo Colonial se ha elaborado de acuerdo con los principios establecidos por el International Integrated Reporting Council (IIRC).

Para su elaboración, se ha tenido en cuenta el análisis de doble materialidad realizado en 2023 contemplando todos aquellos aspectos en materia medioambiental, social y gobernanza más relevantes para el Grupo.

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 2023, así como sus objetivos para 2024.

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	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

Asunto material	Grupo de interés	Indicadores GRI	EPRA sBPR	Alcance	Capítulo
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
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
Cadena de suministro					
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 417-1 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 98,3% 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 incluyendo *transfer costs*).

EPRA *Like-for-like* Rentas: Datos comparables entre dos periodos, se excluyen: 1) inversiones y 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.



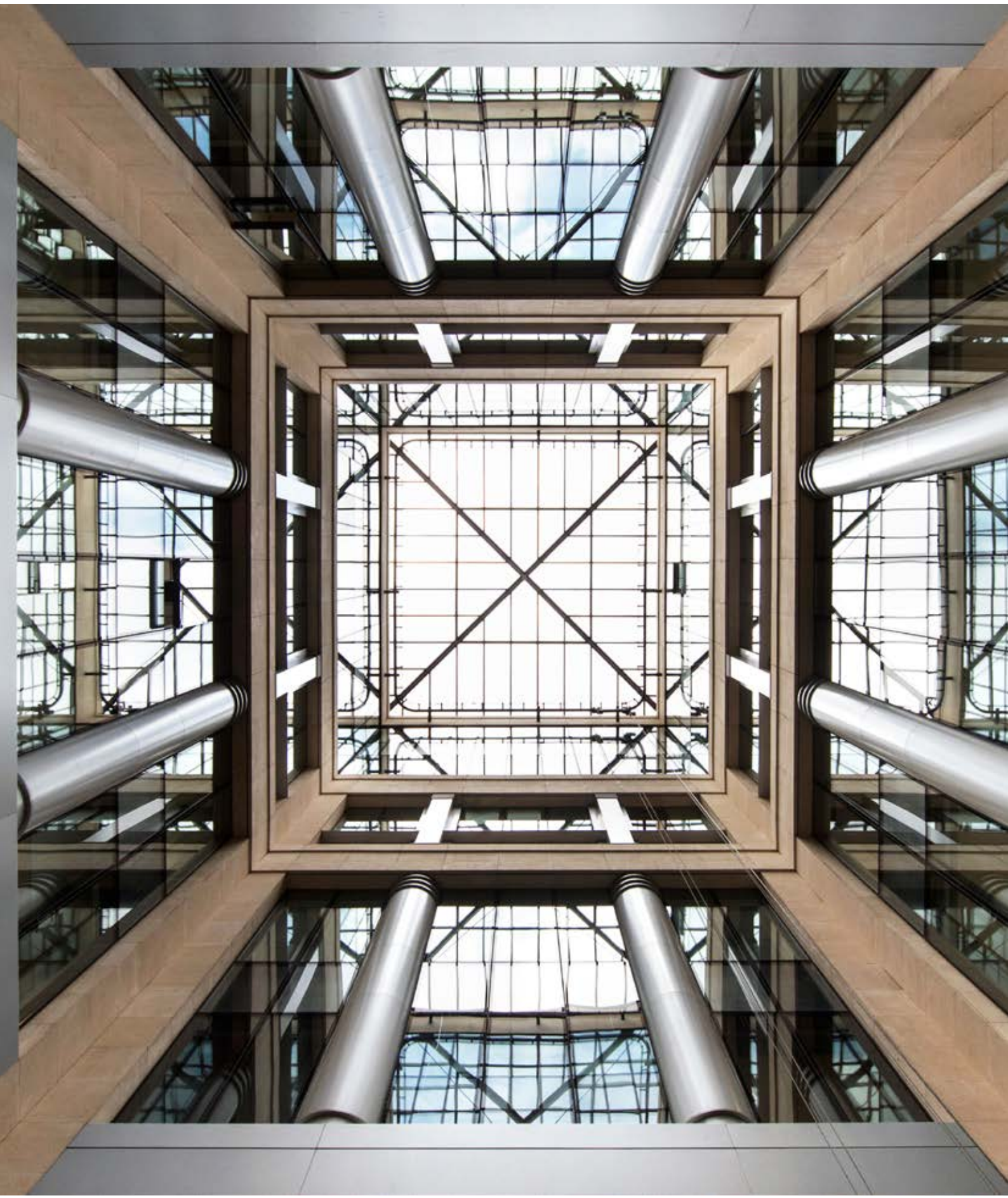
8.5.2 Medidas alternativas de rendimiento

Medida Alternativa de Rendimiento	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
EBITDA (PL Analítica) ***(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)***	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 (*coworking*).	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 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.
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 *transfer costs*.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV *including Transfer costs*	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o *transfer costs*.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.

(1) EPRA (*European Public Real Estate Association*) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario. La forma de cálculo de estas APM se ha realizado siguiendo las indicaciones fijadas por EPRA.

Medida Alternativa de Rendimiento	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 2023 (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 2023, 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 de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

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) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código de Ética 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 incluya políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

R. M. Madrid, Hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

pwc

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).

El alcance de un trabajo de seguridad limitada es sustancialmente inferior al de un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Los procedimientos que hemos realizado se basan en nuestro juicio profesional e incluyeron consultas, observación de procesos, inspección de documentación, procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que, con carácter general, se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de las diversas áreas de Inmobiliaria Colonial involucradas en la elaboración del Informe Anual Integrado 2023.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos e información presentada en los indicadores ESG.
- Análisis de la adaptación de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial a lo señalado en los Estándares GRI para la elaboración de informes de sostenibilidad y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información cuantitativa y cualitativa de los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información del Grupo.
- Obtención de una carta de manifestaciones de la dirección de la Sociedad dominante.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y son de menor extensión que para un trabajo de seguridad razonable. Por lo tanto, el nivel de seguridad obtenido en un encargo de seguridad limitada es sustancialmente menor que el nivel de seguridad que se habría obtenido si hubiéramos realizado un trabajo de seguridad razonable. En consecuencia, no expresamos una opinión de seguridad razonable sobre si los indicadores ESG de Inmobiliaria Colonial han sido preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con los Estándares GRI y el Suplemento Sectorial *Construction and Real Estate*.

pwc

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Conclusión de aseguramiento limitado

Basándonos en los procedimientos que hemos realizado y en la evidencia obtenida, no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno 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 2023, 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

Este informe, incluida la conclusión, ha sido elaborado únicamente para la dirección de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., para ayudarlos a informar sobre los indicadores ESG del Grupo. Permitimos la divulgación de este informe dentro del Informe Anual Integrado 2023, para permitir que la dirección demuestre que ha cumplido con sus responsabilidades de gobierno al encargar un informe de aseguramiento independiente en relación con el Informe Anual Integrado 2023. En la máxima medida permitida por la ley, no aceptamos ni asumimos ninguna responsabilidad frente a terceros distintos de la dirección como organismo e Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. como entidad sobre nuestro trabajo o este informe, excepto cuando los términos se acuerden expresamente y con nuestro consentimiento previo por escrito.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Margarita de Rosselló Carril

8 de mayo de 2024



Publicaciones Corporativas

El presente Informe forma parte del ejercicio de transparencia llevado a cabo desde el Grupo Colonial y se suma a siete informes más publicados por Colonial para comunicar las actividades llevadas a cabo en el ejercicio 2023.

Informe de Gobierno Corporativo Grupo Colonial 2023

http://www.inmocolonial.com/

Resultados Anuales 2023

http://www.inmocolonial.com/

Résultats Annuels 2023

http://www.fonciere-lyonnaise.com/

2023 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:
rrhh@inmocolonial.com

SFL Société Foncière Lyonnaise

42, rue Washington, 75008 Paris
Phone: +33 (0)1 42 97 27 00
Fax: +33 (0)1 42 97 27 26
Website: www.fonciere-lyonnaise.com





Cuentas anuales
2023

01. | Cuentas anuales 2023

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023, elaboradas conforme a las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea 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 2023, 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 2023, 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.

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

pwc

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 10.869.018 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 y valorados bajo el modelo de valor razonable de acuerdo con la NIC 40 Inversiones inmobiliarias, que representan el 92% del total activo.

Asimismo, en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 se ha registrado una pérdida de 1.425.820 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 Institution 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.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, 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 2023 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.

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.

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 2023 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 2023 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.

pwc

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 29 de febrero de 2024.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022 nos nombró como auditores del Grupo por un periodo de un año para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de tres 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)

29 de febrero de 2024

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

2024 Núm. 20/24/01960

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Activo	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Activos intangibles		5.226	4.882
Activos por derechos de uso	7	14.557	16.899
Inmovilizado material	8	56.675	55.310
Inversiones inmobiliarias	9	10.869.018	12.231.952
Activos financieros no corrientes	10	25.703	29.360
Instrumentos financieros derivados	15	3.024	277.249
Activos por impuestos diferidos y no corrientes	18	504	510
Otros activos no corrientes	12	148.595	83.865
Activo no corriente		**11.123.302**	**12.700.027**
Existencias	11	94.677	87.128
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	12	35.766	36.763
Activos financieros		679	9
Instrumentos financieros derivados	15	676	13
Activos por impuestos	18	19.534	19.236
Efectivo y medios equivalentes	14	437.790	159.957
Activo corriente		**589.122**	**303.106**
Activos clasificados como mantenidos para la venta	**23**	**122.173**	**466.480**
Total activo		**11.834.597**	**13.469.613**

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 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de situación financiera consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Pasivo y patrimonio neto	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Capital Social		1.349.039	1.349.039
Prima de emisión		1.463.600	1.491.773
Valores propios		(64.928)	(66.374)
Otras reservas		462.272	523.648
Ganancias acumuladas		1.725.573	2.861.375
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		**4.935.556**	**6.159.461**
Participaciones no dominantes		**1.011.646**	**1.183.199**
Patrimonio neto	**13**	**5.947.202**	**7.342.660**
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	420.483	511.722
Emisión de obligaciones y valores similares	14	4.361.616	4.475.897
Instrumentos financieros derivados	15	7.672	–
Pasivos por arrendamiento	7	14.585	16.162
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	18	305.992	348.156
Provisiones no corrientes	17	1.355	1.555
Otros pasivos no corrientes	16	82.262	80.921
Pasivo no corriente		**5.193.965**	**5.434.413**
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	23	–	75.700
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14	1.870	2.139
Emisión de obligaciones y valores similares	14	203.505	17.494
Emisión de pagarés	14	292.000	409.000
Instrumentos financieros derivados	15	5.067	233
Pasivos por arrendamiento	7	1.867	3.404
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	16	176.365	168.954
Pasivos por impuestos	18	9.219	11.421
Provisiones corrientes	17	3.537	4.195
Pasivo corriente		**693.430**	**692.540**
Total pasivo y patrimonio neto		**11.834.597**	**13.469.613**

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 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Estado de resultado	Nota	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	19.1	387.282	361.613
Otros ingresos	19.2	12.400	9.304
Gastos de personal	19.3	(31.098)	(36.219)
Otros gastos de explotación	19.4	(55.974)	(55.298)
Amortizaciones		(8.828)	(8.988)
Resultados netos por ventas de activos	19.5	3.542	5.938
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	19.7	(1.425.820)	(147.493)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	19.6	(883)	(631)
Beneficio de explotación		**(1.119.379)**	**128.226**
Ingresos financieros	19.8	5.922	657
Gastos financieros	19.8	(101.798)	(86.891)
Resultado antes de impuestos		**(1.215.255)**	**41.992**
Impuesto sobre las ganancias	18	37.678	7.626
Resultado consolidado neto		**(1.177.577)**	**49.618**
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	(1.018.973)	7.979
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes	13.6	(158.604)	41.639
Resultado básico por acción (Euros)	5	(1,92)	0,02
Resultado diluido por acción (Euros)	5	(1,92)	0,02

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Estado de resultado global	Nota	2023	2022
Resultado consolidado neto		**(1.177.577)**	**49.618**
Otras partidas del resultado global registradas directamente en el patrimonio neto		**(78.909)**	**277.074**
Resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(75.148)	279.650
Transferencia al resultado global de resultados por instrumentos financieros de cobertura	13.4	(3.930)	(2.124)
Efecto impositivo sobre los resultados anteriores	13.4	169	(452)
Resultado global consolidado		**(1.256.486)**	**326.692**
Resultado global del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(1.097.173)	283.972
Resultado global atribuido a participaciones no dominantes		(159.313)	42.720

Las Notas 1 a 25 y el Anexo descritas en la memoria consolidada forman parte integrante del estado de resultado consolidado y estado de resultado global consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

	Nota	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios
Saldo a 31 de diciembre 2021		**1.349.039**	**1.584.454**	**(66.657)**
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		**–**	**–**	**–**
Operaciones con accionistas:				
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)**
Total ingresos y gastos reconocidos en el ejercicio		**–**	**–**	**–**
Operaciones con accionistas:				
Cartera valores propios		–	–	1.446
Distribución de resultado		–	(28.173)	–
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio		–	–	–
Variaciones de perímetro		–	–	–
Otras variaciones		–	–	–
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**13**	**1.349.039**	**1.463.600**	**(64.928)**

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 2023.

Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
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**
(78.200)	**(1.018.973)**	**(1.097.173)**	**(159.313)**	**(1.256.486)**
–	(237)	1.209	–	1.209
11.633	(116.333)	(132.873)	(10.362)	(143.235)
4.678	–	4.678	61	4.739
477	(14)	463	(1.944)	(1.481)
36	(245)	(209)	5	(204)
462.272	**1.725.573**	**4.935.556**	**1.011.646**	**5.947.202**

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 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2023	2022
1. Flujos de efectivo de las actividades de explotación			
Resultado consolidado neto		(1.177.577)	49.618
Ajustes al resultado:			
Amortización (+)		8.828	8.988
Provisiones (+/–)	19.4	5.327	520
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (+/–)	19.7	1.425.820	147.493
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (+/–)	19.6	883	631
Otros		(2.305)	880
Ganancias / (Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/–)	19.5	(3.542)	(5.938)
Resultado financiero neto (+)	19.8	95.876	86.234
Impuesto sobre las ganancias (+/–)	18	(37.678)	(7.626)
Resultado ajustado		**315.632**	**280.800**
Cobros / (Pagos) por impuestos (+/–)		(2.721)	(5.157)
Intereses recibidos (+)		5.922	657
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente			
Existencias (+/–)		(7.167)	(26.049)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/–)		14.986	5.260
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/–)		1.745	8.126
Aumento / (Disminución) otros activos y pasivos (+/–)		(63.389)	(8.244)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación		**265.008**	**255.393**
2. Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones en (–)			
Activos intangibles		(3.533)	(2.145)
Activos materiales	8	(5.851)	(4.043)
Inversiones inmobiliarias	9	(197.255)	(703.098)
Activos financieros no corrientes y otros	10	(3.172)	(3.064)
		(209.811)	**(712.350)**
Desinversiones en (+)			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	9 y 23	475.285	81.936
Activos financieros	10	6.829	–
Cobros procedentes de subvenciones oficiales		5	–
		482.119	**81.936**
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión		**272.308**	**(630.414)**

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 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Estado de flujos de efectivo consolidado al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

Miles de euros

Flujos de efectivo de operaciones	Nota	2023	2022
3. Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Dividendos pagados (–)	13	(143.235)	(168.474)
Amortización de deudas (–)	14	(392.700)	(505.300)
Intereses pagados (+/–)		(116.801)	(106.309)
Cancelación instrumentos financieros (–)		214.754	15.135
Compra de participaciones no dominantes (–)		(1.481)	(5.000)
Operaciones con acciones propias (+/–)	13.4 y 13.5	1.446	283
Obtención de nueva financiación (+)	14	179.200	1.085.701
Otros cobros/pagos por inversiones financieras corrientes y otros (+/–)		(666)	–
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación		**(259.483)**	**316.036**
4. Aumento / disminución neta del efectivo o equivalentes			
Flujo de caja del ejercicio	**14**	**277.833**	**(58.985)**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**14**	**159.957**	**218.942**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**14**	**437.790**	**159.957**

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 2023.

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023

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 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023, 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 29 de febrero de 2024.

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 2023 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 2022, fueron aprobadas por la junta general de accionistas de la Sociedad dominante celebrada el 15 de junio de 2023.

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 2023 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por lo tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas. Dichas normas son las siguientes:

- NIIF 17 "Contratos de seguros" (Reemplaza a la NIIF 4 "Contratos de seguros").
- NIIF 17 (Modificación) "Aplicación inicial de la NIIF17 y la NIIF 9 – Información comparativa".
- NIC 1 (Modificación) "Desglose de políticas contables".

- NIC 8 (Modificación) “Definición de estimaciones contables”.
- NIC 12 (Modificación) “Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción”.
- NIIC 12 (Modificación) “Reforma fiscal internacional: normas modelo del Segundo Pilar”.

Dichas normas se han tenido en cuenta con efecto 1 de enero 2023, 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 16 (Modificación) “Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior”. La fecha efectiva de esta modificación es el 1 de enero de 2024, si bien se permite su adopción anticipada.
- NIC 1 (Modificación) “Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes” y NIC 1 (Modificación) “Pasivos no corrientes con condiciones”. Esta modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024, y se aplica retrospectivamente de acuerdo con la NIC 8 “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”. Se permite la adopción anticipada de las mismas.

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”. La IASB tomó la decisión de posponer la fecha de vigencia y todavía no hay una fecha concreta.
- NIC 7 (Modificación) y NIIF 7 (Modificación) “Acuerdos de financiación de proveedores (“confirming”)”. Modificación efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.
- NIC 21 (Modificación) “Falta de intercambiabilidad”. Dicha modificación es efectiva para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite la aplicación anticipada de la modificación, si bien está pendiente de aprobación por parte de la Unión Europea.

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 2023 y 2022 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 2023 y 2022 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 2023 se han producido las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Durante el mes de octubre 2023, la Sociedad dominante ha adquirido un total de 20.350 acciones de SFL, con las que ha alcanzado una participación del 98,38% (Nota 21).

Durante el ejercicio 2022 se produjeron las siguientes variaciones en el perímetro de consolidación:

- Con fecha 25 de abril de 2022, SFL adquirió 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 adquirió 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).

A 31 de diciembre de 2023 las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 están inactivas. A 31 de diciembre de 2022, las sociedades dependientes Colonial Tramit, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Colonial LAB, S.L.U (antes Inmocol Three, S.L.U.), SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

2.7 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria consolidada referida al ejercicio 2023 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

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 2022.

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 de pactos y regulación europea, resultantes también de las diferentes conferencias organizadas por Naciones Unidas y acuerdos a nivel internacional con objeto de alinear compromisos y planes de acción para mitigar los efectos del cambio climático, siendo la última la celebrada en Dubái (COP28) en el mes de noviembre de 2023.

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 climáticos 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 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): A la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas, la totalidad de los bonos del Grupo tienen la calificación de bonos verdes ascendiendo a un importe de 4.580 millones de euros (4.510 millones de euros a 31 de diciembre de 2022).

- Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene un 8,1% del resto de sus pasivos financieros dispuestos indexados a indicadores ESG (siendo un 8,9% a 31 de diciembre de 2022), cuyas tasas de interés podrían variar en función de la evolución de dichos indicadores. Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha cancelado 176 millones de euros de dos préstamos y ha dispuesto 105 millones de euros de una línea de crédito, todos ellos indexados a indicadores de sostenibilidad.

- 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 2023, 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 aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el consejo de administración de la Sociedad dominante que se someterá a la aprobación de la junta general de accionistas consiste en (i) la dotación del mínimo legal del 10% a reserva legal, por un importe de 21.287 miles de euros, (ii) la propuesta de distribución de un dividendo de 0,27 euros por acción, que atendiendo al actual número de acciones emitidas, supondría un dividendo total máximo de 145.696 miles de euros, destinando el importe restante a reservas. El importe definitivo del dividendo y las reservas se determinaría con carácter previo a la junta de accionistas, en función de las acciones en circulación en ese momento.

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022 aprobada por la junta de accionistas celebrada el pasado 15 de junio de 2023, fue aprobada sin modificación alguna.

Durante los últimos 5 ejercicios la Sociedad dominante ha distribuido las siguientes cantidades:

Miles de euros	2018	2019	2020	2021	2022
Importes distribuidos	101.567	101.551	111.087	127.536	132.873

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.

La Sociedad dominante ha revisado las estimaciones de las vidas útiles de algunos elementos del inmovilizado material ampliando el plazo de vida útil de las mismas. 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 a 100	105 a 118
Instalaciones	10 a 20	5 a 29
Otro inmovilizado material	10 a 20	2 a 20

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 período en que se producen, registrándolo en el epígrafe “Variaciones de valor en 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 2023 y 2022 tanto en España como 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 2023 y 2022 es principalmente el descuento de flujos de caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante, "DCF").

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

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

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

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

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

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un período de comercialización.

Las variables claves más relevantes de dicho método a los efectos del análisis de sensibilidad son la determinación de los ingresos netos y la tasa de rentabilidad, especialmente al tratarse de un modelo de descuento de flujos a 10 años. El resto de las variables consideradas, si bien son tenidas en consideración para la determinación del valor razonable, se considera que no son claves, por lo que no se incluye información cuantitativa, ni 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 2023 y 2022, se detallan en los siguientes cuadros:

Brutas

Yields ponderadas (%) – Oficinas	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Barcelona – *Prime Yield*		
Cartera en explotación	4,97	4,44
Total cartera	5,02	4,46
Madrid – *Prime Yield*		
Cartera en explotación	4,74	4,26
Total cartera	4,61	4,22
París – *Prime Yield*		
Cartera en explotación	4,13	3,30
Total cartera	4,14	3,27

Hipótesis consideradas a 31 de diciembre de 2023

Incremento de rentas (%) – Oficinas	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Barcelona					
Cartera en explotación	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Total cartera	0,5	1,80	2,5	2,5	2,5
Madrid					
Cartera en explotación	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
Total cartera	1,3	2,0	2,5	2,5	2,5
París					
Cartera en explotación	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Total cartera	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

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

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 2023 y 2022, 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 2023	11.336.299	714.497	(635.145)
Diciembre 2022	13.005.183	960.997	(826.582)

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 2023	31 de diciembre de 2022
Epígrafes del estado de situación financiera consolidado		
Inmovilizado material – Uso propio (Nota 8)	37.502	37.538
Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	10.869.018	12.231.952
Existencias (Nota 11)	94.677	87.128
Activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	122.173	466.480
Incentivos al alquiler (Nota 12)	149.473	104.437
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar – Derechos de arrendamiento adquiridos	47	73
Total Epígrafes del estado de situación financiera consolidado	**11.272.890**	**12.927.608**
Otros ajustes realizados a la valoración	4.940	18.600
Plusvalías latentes de activos registrados en Inmovilizado material	45.045	44.603
Plusvalías latentes de activos registrados en Existencias	13.424	14.372
Valoración	**11.336.299**	**13.005.183**

Los ingresos devengados durante los ejercicios 2023 y 2022 derivados del alquiler de inversiones inmobiliarias del segmento de patrimonio (negocio tradicional) han ascendido a 369.512 y 347.287 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 2023 y 2022 incluidos dentro del epígrafe “Beneficio de explotación” del estado de resultado consolidado, ascienden a 101.835 y 100.742 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), en los cuales concurran 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 2023 y 2022, 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 ata 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 2023 como para el 2022).

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 “Otras reservas” del “Patrimonio Neto” hasta que la transacción comprometida o esperada ocurra, siendo en este momento reclasificados, al epígrafe “Gastos 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 ap*rue*ban 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 (Nota 18.6).

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 periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento. Además, la SOCIMI estará obligada a ingresar, junto con la cuota de dicho periodo impositivo, la diferencia entre la cuota que por dicho impuesto resulte de aplicar el régimen

general y la cuota ingresada que resultó de aplicar el régimen fiscal especial en los periodos impositivos anteriores, sin perjuicio de los intereses de demora, recargos y sanciones que, en su caso, resulten procedentes.

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

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 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

4.15.2 Arrendamiento de inmuebles-Arrendador

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-Arrendatario

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 2023 y 2022 ha ascendido a 73.916 miles de euros y 67.726 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 2023 y 2022.

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 2023

Miles de euros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Otros instrumentos financieros (Nota 10)	–	–	3.711
Instrumentos financieros derivados (Nota 15):			
Calificados de cobertura	–	3.700	–
No calificados de cobertura	–	–	–
Total activos	**–**	**3.700**	**3.711**
Pasivos			
Instrumentos financieros derivados:			
Calificados de cobertura	–	12.739	–
No calificados de cobertura	–	–	–
Total pasivos (Nota 15)	**–**	**12.739**	**–**

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**	**–**

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 2023 como de 2022 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:

	2023	2022
Resultado consolidado neto atribuido a la Sociedad dominante (miles de euros)	(1.018.973)	7.979
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias (miles)	531.476	531.429
Ganancias por acción básicas (en euros)	**(1,92)**	**0,02**
Resultado consolidado neto atribuido a Sociedad dominante (miles de euros)	(1.018.973)	7.979
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación (miles)	531.476	531.429
Ganancias por acción diluidas (en euros)	**(1,92)**	**0,02**

El cálculo del número promedio de acciones ordinarias en circulación o potenciales en circulación es el siguiente:

Miles de acciones	2023	2022
Acciones ordinarias en circulación al inicio del periodo (Nota 13.1)	539.616	539.616
Ajuste promedio acciones propias	(8.140)	(8.187)
Ajuste promedio de las acciones ordinarias en circulación (excluidas acciones propias)	–	–
Número promedio de acciones ordinarias en circulación excluidas las acciones propias	**531.476**	**531.429**
Impacto de la dilución en el número medio de acciones ordinarias	–	–
Número promedio de acciones ordinarias potenciales en circulación	**531.476**	**531.429**

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 2023 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 2023 y 2022 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 2023

	Patrimonio (Negocio tradicional)							
Miles de euros	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos								
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 19.1)	42.729	92.363	234.420	–	369.512	17.770	–	**387.282**
Otros ingresos (Nota 19.2)	–	2	9.092	–	9.094	–	3.306	**12.400**
Resultados netos por ventas de activos (Nota 19.5)	13	3.687	(158)	–	3.542	–	–	**3.542**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	–	(1.425.820)	–	–	**(1.425.820)**
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 19.6)	(245)	(750)	–	–	(995)	112	–	**(883)**
Beneficio / (Pérdida) de explotación	(176.366)	(166.016)	(733.924)	–	(1.076.306)	10.080	(53.153)	**(1.119.379)**
Resultado financiero (Nota 19.8)	–	–	–	–	–	–	(95.876)	**(95.876)**
Resultado antes de impuestos	–	–	–	–	–	–	(1.215.255)	**(1.215.255)**
Resultado consolidado neto	–	–	–	–	–	–	(1.177.577)	**(1.177.577)**
Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes (Nota 13.6)	–	–	–	–	–	–	158.604	**158.604**
Resultado neto atribuido a los accionistas de la Sociedad dominante (Nota 5)	–	–	–	–	–	–	(1.018.973)	**(1.018.973)**

Las transacciones más significativas realizadas entre segmentos durante el ejercicio 2023 han sido las siguientes:

Miles de euros	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Importe neto de la cifra de negocios	7.583	–	–	**7.583**
Beneficio / (Pérdida) de explotación	9.410	(9.410)	–	**–**

Ninguno de los clientes del Grupo supone más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

	Patrimonio (Negocio tradicional)							
Miles de euros	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Activo								
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)	1.306.655	2.622.594	7.157.992	–	11.087.241	26.561	48.524	**11.162.326**
Activos financieros	8.419	12.933	849	–	22.201	1.736	443.935	**467.872**
Otros activos no corrientes	–	–	–	–	–	–	149.099	**149.099**
Deudores comerciales y otros activos corrientes	–	–	–	–	–	–	55.300	**55.300**
Total Activo	**1.315.074**	**2.635.527**	**7.158.841**	**–**	**11.109.442**	**28.297**	**696.858**	**11.834.597**

	Patrimonio (Negocio tradicional)							
Miles de euros	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Pasivo								
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	422.353	**422.353**
Emisión de obligaciones y valores similares (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	4.565.121	**4.565.121**
Emisión de pagarés (Nota 14)	–	–	–	–	–	–	292.000	**292.000**
Instrumentos financieros derivados (Nota 15)	–	–	–	–	–	–	12.739	**12.739**
Pasivos por arrendamiento (Nota 7)	–	–	–	–	–	16.452	–	**16.452**
Pasivos operativos (proveedores y acreedores)	–	–	–	–	–	–	176.365	**176.365**
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	–	–	–	–	–	–	–	**–**
Otros Pasivos	–	–	–	–	–	–	402.365	**402.365**
Total Pasivo	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**16.452**	**5.870.943**	**5.887.395**

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional) Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Otra información								
Inversiones en inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias y existencias y activos clasificados como mantenidos para la venta	37.709	110.464	66.492	–	214.665	1.139	7.227	**223.031**
Amortizaciones	(34)	(12)	(191)		(237)	(4.626)	(3.965)	**(8.828)**
Gastos que no suponen salida de efectivo diferente a las amortizaciones del periodo:								
Variación de provisiones (Nota 19.4)	(193)	93	(5.471)	–	(5.571)	(9)	253	**(5.327)**
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias (Nota 19.7)	(211.885)	(253.658)	(960.277)	–	(1.425.820)	–	–	**(1.425.820)**
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro (Nota 19.6)	(245)	(750)	–	–	(995)	112	–	**(883)**

Información por segmentos 2022

Miles de euros	Patrimonio (Negocio tradicional) Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Ingresos								
Importe neto de la 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**
Resultados netos por ventas de activos (Nota 19.5)	2	6.376	(440)	–	5.938	–	–	**5.938**
Variaciones 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 y 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 que se realizaron entre segmentos durante el ejercicio 2022 fueron las siguientes:

Miles de euros	Negocio tradicional	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Importe neto de la cifra de negocios	7.185	–	–	**7.185**
Beneficio / (Pérdida) de explotación	8.814	(8.814)	–	**–**

Ninguno de los clientes del Grupo supuso más de un 10% de los ingresos de las actividades ordinarias.

	Patrimonio (Negocio tradicional)							
Miles de euros	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
Activo								
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**	**–**	**12.827.686**	**33.223**	**608.704**	**13.469.613**

	Patrimonio (Negocio tradicional)							
Miles de euros	Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
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 (Nota 23)	–	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) Barcelona	Madrid	París	Resto	Total Patrimonio	Negocio flexible	Unidad corporativa	Total Grupo
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)**
Variaciones 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 y por deterioro (Nota 19.6)	(40)	(657)	–	–	(697)	(677)	743	**(631)**

7. Arrendamientos

La sociedad dependiente Utopicus alquila, como arrendataria, varias oficinas. La duración de los contratos de alquiler, desde la fecha de firma del contrato y teniendo en cuenta las prórrogas máximas, es 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 2023	31 de diciembre de 2022
Inmovilizado material	14.557	16.899
Activos por derecho de uso	**14.557**	**16.899**

7.2 Impuestos diferidos por derecho de uso

Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Impuesto diferido de activo por derechos de uso	18.5	474	289
Impuesto diferido por derechos de uso		**474**	**289**

7.3 Pasivos por arrendamiento

Miles de euros	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Pasivos por arrendamiento no corrientes	14.585	16.162
Pasivos por arrendamientos corrientes	1.867	3.404
Pasivos por arrendamiento	**16.452**	**19.566**

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	2023	2022
Hasta 12 meses	2.518	2.463
Entre 1 y 5 años	5.148	4.177
Más de 5 años	–	–
Total cuotas mínimas arrendamientos operativos – como arrendataria	**7.666**	**6.640**

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	2023	2022
Amortizaciones	(2.906)	(2.780)
Gastos financieros por actualización	(1.139)	(1.233)
Total	**(4.045)**	**(4.013)**

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 2021		**37.241**	**17.921**	**55.162**
Coste de adquisición		*43.404*	*31.831*	*75.235*
Amortización acumulada		*(5.420)*	*(13.910)*	*(19.330)*
Deterioro del valor acumulado		*(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**
Coste de adquisición		*43.519*	*33.345*	*76.864*
Amortización acumulada		*(5.981)*	*(14.870)*	*(20.851)*
Deterioro del valor acumulado		–	*(703)*	*(703)*
Adiciones		302	5.549	5.851
Dotación a la amortización		(338)	(2.273)	(2.611)
Retiros coste de adquisición		–	(4.165)	(4.165)
Retiros amortización acumulada		–	1.709	1.709
Traspasos coste adquisición		–	(122)	(122)
Deterioro del valor	19.6	–	703	703
Saldo a 31 de diciembre de 2023		**37.502**	**19.173**	**56.675**
Coste de adquisición		*43.821*	*34.607*	*78.428*
Amortización acumulada		*(6.319)*	*(15.434)*	*(21.753)*
Deterioro del valor acumulado		–	–	–

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023, se ha puesto de manifiesto la necesidad de registrar una reversión del deterioro del valor de los activos por importe de 703 miles de euros, determinado a partir de valoraciones de expertos independientes (Nota 4.3). En el ejercicio 2022 se registró una reversión del deterioro del valor de los activos de 40 miles de euros.

9. Inversiones inmobiliarias

Los movimientos habidos en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado han sido los siguientes:

Miles de euros	Nota	2023	2022
Saldo inicial		**12.231.952**	**12.183.368**
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		205.037	226.970
Alta de perímetro	2.6	–	485.145
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(33.659)	(26.136)
Traspasos a y desde "Activos clasificados como mantenidos para la venta"	23	(120.488)	(489.205)
Ganancias / (Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(1.413.381)	(147.493)
Otros traspasos		552	–
Otros movimientos	19.6	(995)	(697)
Saldo final		**10.869.018**	**12.231.952**

9.1 Movimientos del ejercicio 2023

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados corresponden a inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 205.037 miles de euros, incluidos 8.842 miles de euros de gastos financieros capitalizados (Nota 19.8.1).

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad dominante ha enajenado un inmueble de oficinas de Madrid, dos plantas de oficinas también en un inmueble de Madrid así como un local en Barcelona, todo ello por un importe total de venta de 38.873 miles de euros, lo que ha supuesto el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.158 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

En el ejercicio 2023, se han reclasificado inmuebles al y desde el epígrafe "Activos clasificados como mantenidos para la venta" del estado de situación financiera consolidado por un importe total neto de 120.488 miles de euros.

Los otros movimientos corresponden a bajas por sustitución por importe total de 995 miles de euros.

9.2 Movimientos del ejercicio 2022

Las adiciones por desembolsos posteriores capitalizados correspondieron 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 (Nota 19.8.1).

En el mes de febrero, SFL adquirió el 100% de las acciones de la sociedad SCI Pasteur 123, propietaria de un inmueble en París, lo que supuso un alta de perímetro de 485.145 miles de euros.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad dominante enajenó dos inmuebles y un local sitos en Madrid por un importe total de venta de 31.624 miles de euros, lo que supuso 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 reclasificaron 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 correspondieron a bajas por sustitución por importe total de 697 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 2023 y 2022 (Notas 4.4 y 19.7).

9.4 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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Barcelona(*)	338.586	356.748	51.449	33.390	390.035	390.138
Madrid	531.695	553.118	146.246	157.997	677.941	711.115
París(*)	410.003	391.249	55.625	73.871	465.628	465.120
	1.280.284	**1.301.115**	**253.320**	**265.258**	**1.533.604**	**1.566.373**

(*) Para el ejercicio 2023 y 2022, 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 30.353 m² y 101.501 m², correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 respectivamente, de activos inmobiliarios registrados en el epígrafe de "Activos clasificados como mantenidos para la venta" (Nota 23).

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo no tiene entregados activos en garantía de préstamos hipotecarios. A 31 de diciembre de 2022, el valor contable del activo entregado, en garantía de un préstamo hipotecario de 75.700 miles de euros, ascendía a 185.000 miles de euros.

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 2022	Altas	Retiros	31 de diciembre de 2023
Depósitos y fianzas constituidos	26.600	2.221	(6.829)	21.992
Total activos financieros no corrientes a coste amortizado	**26.600**	**2.221**	**(6.829)**	**21.992**
Otros instrumentos financieros	2.760	951	–	3.711
Total activos financieros no corrientes a valor razonable	**2.760**	**951**	**–**	**3.711**
Total activos financieros no corrientes	**29.360**	**3.172**	**(6.829)**	**25.703**

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**

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.

11. Existencias

La composición de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado es la siguiente:

Miles de euros	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	**87.128**	**60.689**
Adiciones	7.549	26.439
Saldo final	**94.677**	**87.128**

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 2024, 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 incluidos en las adiciones por desembolsos, ascienden a 382 miles de euros en el ejercicio 2023 (2022: 390 miles de euros) (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:

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
Miles de euros	Nota	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Clientes por ventas y prestación de servicios	12.1	20.295	–	19.220	–
Clientes por venta de inmuebles	12.2	119	21.181	225	–
Periodificación incentivos al arrendamiento	12.3	22.059	127.414	20.572	83.865
Otros deudores		1.206	–	2.266	–
Otros activos		2.840	–	1.941	–
Deterioro del valor de créditos					
Clientes por ventas y prestación de servicios		(9.838)	–	(6.595)	–
Otros deudores		(915)	–	(866)	–
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		**35.766**	**148.595**	**36.763**	**83.865**

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 2023 y 2022 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 que se encuentran debidamente avaladas.

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 2023, se han traspasado al epígrafe de “Activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado el importe de 637 miles de euros correspondiente a la periodificación de los incentivos al alquiler de un inmueble clasificado para la venta (2022: 789 miles de euros) (Nota 23).

13. Patrimonio

13.1 Capital social

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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, por lo que asciende a 1.349.039 miles de euros.

Según el detalle incluido en el apartado A.2 del informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad dominante del ejercicio 2023, los accionistas titulares de participaciones significativas en el capital social de la Sociedad dominante, tanto directas como indirectas, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, eran los siguientes:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	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	80.028.647	14,83%	82.488.909	15,29%
Puig, S.A.	39.795.000	7,37%	39.795.000	7,37%
Aguila Ltd.	28.880.815	5,35%	28.880.815	5,35%
Corporación financiera Alba, S.A.	27.012.839	5,01%	–	–
Credit Agricole, S.A.	22.494.701	4,17%	22.494.701	4,17%
BlackRock Inc	16.283.952	3,02%	15.956.812	2,96%

(*) 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 2023 y 2022 Aguila Ltd. y BlackRock Inc. tienen formalizados instrumentos financieros ligados a acciones de la Sociedad dominante que podrían dar lugar, en caso de ejercicio, a una participación adicional en el capital social de Colonial. 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 30 de junio de 2021, 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 30 de junio de 2021, 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

Con fecha de 15 de junio de 2023 la junta general de accionistas ha acordado distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 28.173 miles de euros, lo cuáles han sido satisfechos a los accionistas.

Con fecha de 21 de junio de 2022 la junta general de accionistas acordó distribuir dividendos con cargos a la prima de emisión por importe de 92.681 miles de euros, los cuáles fueron satisfechos a los accionistas.

A 31 de diciembre de 2023 la prima de emisión asciende a 1.463.600 miles de euros (2022: 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 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Tramo libre	7.784.518	63.417	7.915.908	64.494
Contratos liquidez	209.247	1.511	302.462	1.880
Saldo final	**7.993.765**	**64.928**	**8.218.370**	**66.374**

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:

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nota	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial		**7.915.908**	**64.494**	**7.943.007**	**64.745**
Entrega de acciones plan incentivos	20	(43.824)	(213)	(27.099)	(251)
Otras adquisiciones		17.729	(6)	–	–
Otras entregas de acciones		(105.295)	(858)	–	–
Saldo final		**7.784.518**	**63.417**	**7.915.908**	**64.494**

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 2023		31 de diciembre de 2022	
	Nº de acciones	Miles de euros	Nº de acciones	Miles de euros
Saldo inicial	**302.462**	**1.880**	**229.500**	**1.912**
Contrato liquidez de fecha 4 de enero de 2022				
Compra	18.906.010	110.706	17.945.849	116.688
Venta	(18.999.225)	(111.075)	(17.872.887)	(116.720)
Saldo final	**209.247**	**1.511**	**302.462**	**1.880**

Con fecha 4 de enero de 2022, la Sociedad dominante comunicó la resolución del antiguo contrato de liquidez y lo sustituyó por uno nuevo firmado con Banco Sabadell, S.A. La vigencia del contrato es de 12 meses, prorrogables. A 31 de diciembre de 2023, dicho contrato ha sido prorrogado.

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 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**
Transacciones con propietarios en su calidad de tales:							
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**

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 2022		**58.640**	**141.973**	**293.115**	**17.489**	**12.431**	**523.648**
Revalorización – bruto		–	–	(75.148)	–	–	**(75.148)**
Impuesto diferido		–		169	–	–	**169**
Participación no dominante en revalorización – bruto		–	–	655	–	–	**655**
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	**–**
Reclasificación a resultados – bruto		–	–	(3.930)	–	–	**(3.930)**
Participación no dominante en reclasificación a resultados – bruto		–	–	54	–	–	**54**
Impuesto diferido		–	–	–	–	–	**–**
Otro resultado global		–	–	(78.200)	–	–	**(78.200)**
Traspaso a/desde ganancias acumuladas		11.633	–	–	–	–	**11.633**
Subvenciones		–	36	–	–	–	**36**
Transacciones con propietarios en su calidad de tales:							
Pagos basados en acciones	20	–	–	–	4.678	–	**4.678**
Transacciones con participaciones no dominantes		–	–	14	–	463	**477**
A 31 de diciembre de 2023		**70.273**	**142.009**	**214.929**	**22.167**	**12.894**	**462.272**

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 15 de junio de 2023 se ha celebrado la junta general de accionistas dónde se ha aprobado dotar a la reserva legal 11.633 miles de euros del resultado del ejercicio 2022. Con fecha 21 de junio de 2022 se celebró la junta general de accionistas donde se aprobó dotar a reserva legal 3.873 miles de euros del resultado del ejercicio 2021.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 la reserva legal no está totalmente constituida.

13.4.2 Otras reservas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad dominante mantiene 169.439 miles de euros de reservas voluntarias. 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	2023	2022
Saldo a 31 de diciembre del ejercicio anterior		**2.861.375**	**2.892.540**
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	5	(1.018.973)	7.979
Dotación a la reserva legal	13.4.1	(11.633)	(3.873)
Traspaso a/desde otras reservas		–	–
Partidas de otro resultado global reconocidas directamente en ganancias acumuladas:			
Resultados por operaciones con acciones propias		(237)	(789)
Dividendos		(104.700)	(34.855)
Variaciones de perímetro		(14)	–
Otras ganancias/(pérdidas)		(245)	373
Saldo a 31 de diciembre		**1.725.573**	**2.861.375**

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), 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.	Subgrupo SFL	Wittywood, S.L.	Total
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**
Resultado del ejercicio (Nota 19.10)	(54)	(158.550)	–	(158.604)
Dividendos y otros	–	(10.296)	–	(10.296)
Modificaciones de perímetro (Nota 2.6)	–	(1.944)	–	(1.944)
Instrumentos financieros de cobertura	(318)	(391)	–	(709)
Saldo a 31 de diciembre de 2023	**13.135**	**998.511**	**–**	**1.011.646**

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 2023	31 de diciembre de 2022
Dividendo pagado por subgrupo SFL a minoritarios	(7.351)	(3.007)
Dividendo pagado por las sociedades dependientes del subgrupo SFL a participaciones no dominantes	(3.011)	(37.931)
Otros	66	75
Total	**(10.296)**	**(40.863)**

El subgrupo SFL mantiene los siguientes pactos de accionistas con Prédica:

- SFL mantiene participaciones no dominantes del 49% en las sociedades SCI Paul Cézanne, SCI 103 Grenelle, SAS Cloud y SAS Champs-Elysées, para las que la sociedad SFL y Prédica firmaron un nuevo acuerdo de accionistas. 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	1,6%	7.294.112	135.410	2.207.686	739.695	234.420	(786.872)	(810.734)	27.344
Inmocol Torre Europa(*)	50%	46.638	3.102	25.015	1.967	2.068	613	(25)	(2.518)

(*) 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 2023

	Corriente	No corriente					
Miles de euros	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
Pólizas	375	–	–	–	–	–	–	**375**
Préstamos	–	–	–	24.200	300.000	–	324.200	**324.200**
Financiación sindicada	–	–	–	105.000	–	–	105.000	**105.000**
Intereses	1.914	–	–	–	–	–	–	**1.914**
Gastos formalización deudas	(2.892)	(2.836)	(2.746)	(2.380)	(755)	–	(8.717)	**(11.609)**
Total deudas con entidades de crédito	**(603)**	**(2.836)**	**(2.746)**	**126.820**	**299.245**	**–**	**420.483**	**419.880**
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	**1.870**	**(2.836)**	**(2.746)**	**126.820**	**299.245**	**–**	**420.483**	**422.353**
Emisión de obligaciones y valores similares:								
Emisiones de bonos	187.200	1.000.000	700.000	599.000	1.099.000	995.000	4.393.000	**4.580.200**
Intereses	27.046	–	–	–	–	–	–	**27.046**
Gastos formalización deudas	(10.741)	(9.938)	(8.470)	(6.990)	(4.091)	(1.895)	(31.384)	**(42.125)**
Total emisión de obligaciones y valores similares	**203.505**	**990.062**	**691.530**	**592.010**	**1.094.909**	**993.105**	**4.361.616**	**4.565.121**
Emisión de pagarés	292.000	–	–	–	–	–	–	**292.000**
Total emisión de pagarés	**292.000**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**292.000**
Total	**497.375**	**987.226**	**688.784**	**718.830**	**1.394.154**	**993.105**	**4.782.099**	**5.279.474**

31 de diciembre de 2022

	Corriente	No corriente					
Miles de euros	Menor 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Mayor de 5 años	Total no corriente	Total
Deudas con entidades de crédito:								
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**

Los cambios en el endeudamiento financiero neto acaecido durante el ejercicio 2023, surgidos de flujos de efectivo, se presentan en la siguiente tabla:

Miles de euros	31 de diciembre de 2022	Flujos de efectivo	31 de diciembre de 2023
Pólizas	–	375	375
Préstamos	420.000	(95.800)	324.200
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta (Nota 23)	75.700	(75.700)	–
Financiación sindicada	100.000	5.000	105.000
Emisión de pagarés	409.000	(117.000)	292.000
Emisiones de bonos	4.510.200	70.000	4.580.200
Endeudamiento financiero bruto (nominal deuda bruta)	**5.514.900**	**(213.125)**	**5.301.775**
Efectivo y medios equivalentes	(159.957)	(277.833)	(437.790)
Endeudamiento financiero neto	**5.354.943**	**(490.958)**	**4.863.985**

En el ejercicio 2022, la Sociedad dominante reclasificó 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 23.2). Dicho pasivo ha sido cancelado en el ejercicio 2023.

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 2023	31 de diciembre de 2022
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%	370.000	370.000	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					**2.882.200**	**2.812.200**

Una emisión de bonos en formato TAP (Takedown Allocation Process) corresponde al proceso para emitir nuevos bonos, basados en emisiones de bonos vigentes, a un inversor o grupo de inversores. En dicha emisión se mantiene la misma fecha de vencimiento, valor nominal y tasa de cupón que la emisión original, pero emitida a un precio a condiciones de mercado actual. En el mes de noviembre de 2023, la Sociedad dominante ha formalizado un TAP sobre la emisión de bonos de vencimiento noviembre 2029 por importe de 70.000 miles de euros.

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). Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al marco de referencia de financiación verde (Green Financing Framework) cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por la Sociedad dominante es de 2.706.549 y 2.440.714 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 11 de julio de 2023, la bolsa de Irlanda 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. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 2023	31 de diciembre de 2022
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	599.000
21-10-21	6,5 años	04-2028	0,500%	599.000	599.000	599.000
Total emisiones					**1.698.000**	**1.698.000**

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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor razonable de los bonos emitidos por SFL es de 1.599.576 y 1.470.152 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 25 de octubre del 2023. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay emisiones vivas.

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 2023. A 31 de diciembre de 2023 las emisiones vigentes ascienden a 292.000 miles de euros (409.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

14.5 Financiación sindicada de la Sociedad dominante

El detalle de la financiación sindicada de la sociedad dominante se detalla en el siguiente cuadro:

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
Miles de euros	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	11-2027	1.000.000	105.000	1.000.000	–
Total financiación sindicada Sociedad dominante		**1.000.000**	**105.000**	**1.000.000**	**–**

Esta línea de financiación 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 2023 y 2022 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:

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
Miles de euros	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Financiación sindicada	06-2024	–	–	390.000	100.000
Financiación sindicada	06-2028	835.000	–	–	–
Total financiación sindicada SFL		**835.000**	**–**	**390.000**	**100.000**

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha formalizado una nueva línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros con vencimiento en junio del 2028 ampliable hasta 2030. Esta línea con calificación sostenible incluye tres indicadores de rendimiento ESG. SFL, a su vez, ha cancelado la línea de crédito por importe de 390.000 miles de euros de vencimiento junio del 2024.

El tipo de interés fijado para la nueva línea de crédito es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

14.6.1 Cumplimiento de ratios financieras

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, SFL cumple las ratios financieras previstas en su contrato de financiación.

14.7 Otros préstamos

El Grupo mantiene préstamos sin garantía hipotecaria. Los límites totales y los saldos dispuestos se detallan a continuación:

			31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
Miles de euros	Sociedad	Vencimiento	Límite	Nominal Dispuesto	Límite	Nominal Dispuesto
Préstamo bilateral 1	SFL	06.2025	145.000	–	175.000	–
Préstamo bilateral 2	SFL	07.2027	140.000	–	200.000	–
Préstamo bilateral 3	SFL	06.2024	–	–	75.000	–
Préstamo bilateral 4	SFL	05.2025	100.000	–	150.000	–
Préstamo bilateral 5	SFL	10.2025	100.000	–	100.000	–
Préstamo bilateral 6	SFL	12.2028	100.000	–	100.000	–
Préstamo bilateral 7	SFL	03.2027	100.000	–	100.000	–
Préstamo bilateral 8	SFL	11.2027	50.000	–	50.000	–
Préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)			**735.000**	**–**	**950.000**	**–**
Otro préstamo 1	Colonial	04.2027	–	–	100.000	100.000
Otro préstamo 2	SFL	12.2027	300.000	300.000	300.000	300.000
Otro préstamo 3	Inmocol	02.2027	24.200	24.200	20.000	20.000
Otros préstamos			**324.200**	**324.200**	**420.000**	**420.000**
Total préstamos			**1.059.200**	**324.200**	**1.370.000**	**420.000**

Préstamos bilaterales formato Revolving Credit Facility (RCF)

En el mes enero de 2023, la Sociedad dominante ha amortizado anticipadamente la totalidad del préstamo del BBVA de 100.000 miles de euros con vencimiento en abril del 2027.

Durante el mes de junio del 2023, SFL ha reestructurado sus líneas de crédito, cancelando la línea de 75.000 miles de euros con Banque Postale, reduciendo el límite de la línea de BECM de 200.000 a 140.000 miles de euros y de la línea de BNP Paribas de 150.000 a 100.000 miles de euros. Adicionalmente, durante el mes de noviembre de 2023, se ha reducido el límite disponible de la línea de crédito de CADIF de 175.000 a 145.000 miles de euros y se ha extendido el vencimiento del préstamo de Intesa Sanpaolo hasta diciembre de 2028.

Otros préstamos

En el mes de mayo de 2023, se ha ampliado el préstamo de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. de 20.000 miles de euros a 24.200 miles de euros, con las mismas condiciones.

14.7.1 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 2023 y 2022, SFL cumple las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

14.8 Garantías entregadas

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo tiene avales concedidos a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 20.385 miles de euros (8.883 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Del total de avales concedidos, el importe principal de 13.000 miles de euros, corresponde a la garantía que la Sociedad dominante ha otorgado a un comprador, por el pago anticipado por éste por la futura adquisición de un complejo residencial.

Del resto 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.

14.9 Efectivo y medios equivalentes

El efectivo y medios equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en banco y en caja, así como inversiones de renta fija y/o del mercado monetario de gran liquidez que serán fácilmente convertibles a cantidades conocidas de efectivo con vencimientos de tres meses o menos, así como inversiones en mercado monetario de gran liquidez y depósitos bancarios a mayor plazo, pero con vencimientos o periodos contractuales de rescate de tres meses o menos sin penalización. Debido a la alta calidad crediticia y la naturaleza del corto plazo de estas inversiones por sus condiciones de rescate existe un riesgo insignificante de cambio de valor. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, dicho epígrafe recoge efectivo y medios equivalentes por importes de 437.790 y 159.957 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

Miles de euros	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo en bancos y cajas	181.078	99.957
Inversiones de renta fija y/o en mercado monetarios y depósitos bancarios	256.712	60.000
Total	**437.790**	**159.957**

De la partida de “efectivo en bancos y cajas” el importe de 1.923 miles de euros son de uso restringido o se encontraban pignorados a 31 de diciembre de 2023 (2022: 1.382 miles de euros).

14.10 Gastos de formalización de deudas

El Grupo ha registrado durante el ejercicio 2023 y 2022 en el estado de resultado consolidado 5.470 y 8.636 miles de euros, respectivamente, correspondientes a los gastos de formalización amortizados durante el ejercicio (Nota 19.8).

14.11 Interés de financiación

El tipo de interés medio del Grupo en el ejercicio 2023 ha sido del 1,72% (1,44% en 2022) o del 2,01% incorporando la periodificación de comisiones (1,73% en 2022). El tipo de interés medio de la deuda del Grupo vigente a 31 de diciembre de 2023 (*spot*) es del 1,75% (1,71% a 31 de diciembre de 2022).

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 2023	31 de diciembre de 2022
Obligaciones	27.046	26.957
Deudas con entidades de crédito	1.914	2.354
Total	**28.960**	**29.311**

14.12 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 de asegurar la continuidad de sus sociedades como negocios rentables y poder maximizar el retorno a los accionistas.

14.13 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 2023, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda del Grupo, se sitúa en el 100% (a 31 de diciembre de 2022 era del 96%).

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 2023, 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		Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)(*) (Miles de euros)
Coberturas de flujos de efectivo						
Swap	Inmocol	0,8400%	–	2027	20.000	1.126
Swap	Inmocol	3,0273%	–	2027	4.200	(61)
Swap	SFL	2,6250%	–	2027	100.000	(810)
Swap	SFL	2,4920%	–	2029	100.000	(829)
Swap	SFL	2,4240%	–	2029	100.000	(451)
Swap	SFL	2,4925%	–	2029	200.000	(1.662)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	Colonial	2,4550%	2024	2029	173.000	(1.730)
Swap	Colonial	2,4562%	2024	2029	165.700	(1.666)
Swap	Colonial	2,4535%	2024	2029	168.050	(1.671)
Swap	Colonial	2,2790%	2025	2030	747.500	(1.818)
Swap	Colonial	2,4500%	2027	2032	173.500	278
Swap	Colonial	2,4173%	2027	2032	173.300	408
Swap	Colonial	2,4820%	2028	2033	213.500	423
Swap	Colonial	2,4709%	2028	2033	213.350	522
Swap	Colonial	2,6400%	2028	2033	102.750	(235)
Swap	Colonial	2,4995%	2028	2033	101.470	327
Swap	SFL	2,3750%	2025	2030	100.000	(1.190)
Total a 31 de diciembre de 2023					**2.856.320**	**(9.039)**

(*) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

Sociedad		Tipo de interés	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal (Miles de euros)	Valor razonable – Activo / (Pasivo)(*) (Miles de euros)
Coberturas de flujos de efectivo						
CAP	SFL	2,0000%	–	2023	100.000	13
Swap	SFL	2,6250%	–	2027	100.000	1.762
Swap	SFL	2,4920%	–	2029	100.000	3.162
Swap	SFL	2,4240%	–	2029	100.000	3.603
Swap	SFL	2,4925%	–	2029	200.000	6.322
Collar	Inmocol	0,8400%	–	2027	20.000	1.829
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	Colonial	0,3460%	2023	2033	25.000	5.841
Swap	Colonial	0,3490%	2023	2033	150.000	35.010
Swap	Colonial	0,5730%	2024	2029	173.000	18.510
Swap	Colonial	0,5673%	2024	2029	165.700	17.752
Swap	Colonial	0,5695%	2024	2029	168.050	17.979
Swap	Colonial	0,6190%	2025	2030	747.500	76.868
Swap	Colonial	0,7075%	2027	2032	173.500	16.035
Swap	Colonial	0,7040%	2027	2032	173.300	16.059
Swap	Colonial	0,7600%	2028	2033	213.500	19.140
Swap	Colonial	0,7570%	2028	2033	213.350	19.188
Swap	Colonial	0,8000%	2028	2033	102.750	8.982
Swap	Colonial	0,7900%	2028	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.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad dominante canceló 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 aplicó 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 tuvieron un coste de cancelación registrado en el estado de resultado consolidado de 1.992 miles de euros (Nota 19.8).

Durante el segundo semestre del ejercicio 2023, la Sociedad dominante ha cancelado instrumentos de cobertura *forward starting* por un importe nominal de 2.232.120 miles de euros, con vencimiento 2024, 2025, 2027 y 2028 (y plazos de 5 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. Dicho importe será reciclado al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad dominate ha cobrado un total de 211.774 miles de euros por el valor de los *foward starting swap* cancelados y por el vencimiento de los instrumentos de cobertura de Natwest por un importe nominal de 175.000 miles de euros. Dicho importe esta incluido en el epígrafe de “Flujos de efectivo de las actividades de financiación” en el Estado de flujos de efectivo consolidado.

En paralelo, la Sociedad dominante ha contratado nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros y vencimiento en 2024, 2025, 2027 y 2028 (todos con un plazo de 5 años).

Adicionalmente, SFL ha contratado cinco coberturas de flujos de efectivo por un importe nominal total de 600.000 miles de euros, con vencimiento 2023, 2027 y 2029. Dichas coberturas tienen un tipo promedio del 2,42%.

A 31 de diciembre de 2023 se ha registrado en el epígrafe de "Gastos financieros" del estado de resultado consolidado, 3.930 miles de euros de ingreso, por el reciclaje de las coberturas *forward starting* canceladas (ver Nota 19.8 "Gastos financieros y gastos asimilados") y 3.834 miles de euros de ingreso correspondiente a intereses de las coberturas vigentes, así como, 151 miles de euros de costes en la cancelación y asesoramiento de las operaciones con coberturas (ver Nota 19.8 "Resultados por instrumentos financieros derivados").

15.1 Contabilidad de coberturas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Sociedad dominante y SFL aplican la contabilidad de cobertura a diversos instrumentos financieros derivados.

A 31 de diciembre de 2023, 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 214.929 miles de euros, una vez reconocido el impacto fiscal y los ajustes de consolidación. A 31 de diciembre de 2022, el impacto registrado ascendió a un saldo acreedor de 293.115 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 2023, 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 32.096 y –32.293 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:

		31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
Miles de euros	Nota	Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		45.470	–	42.533	–
Acreedores por compra de inmuebles		19.985	–	34.991	–
Anticipos	11	76.475	–	59.956	–
Fianzas y depósitos recibidos		4.200	82.003	4.005	80.562
Deudas con la Seguridad Social		2.531	–	2.885	–
Ingresos anticipados		1.978	–	2.187	–
Otros acreedores y pasivos		25.726	259	22.397	359
Total		**176.365**	**82.262**	**168.954**	**80.921**

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 2023 y 2022 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), 13.985 miles de euros a cuenta del precio por la venta de dos activos registrados en activos clasificados como mantenidos para la venta, así como los importes cobrados anticipadamente por parte de los clientes de SFL por importe de 30.970 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 Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de sociedades de capital para la mejora del gobierno corporativo, y que modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, todo ello de acuerdo con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales consolidadas en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, de las distintas sociedades españolas que integran el grupo.

	2023	2022
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	39	41
Ratio de operaciones pagadas	40	41
Ratio de operaciones pendientes de pago	31	43
	Importe (Miles de euros)	Importe (Miles de euros)
Total pagos realizados	188.646	178.185
Total número de facturas pagadas	20.523	29.008
Total pagos pendientes	13.882	10.230
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal	156.634	145.671
Total pagos realizados dentro del plazo máximo legal sobre el total de pagos realizados	83,00%	82,00%
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal	19.746	26.732
Total facturas pagadas dentro del plazo máximo legal sobre el total de facturas pagadas	96,00%	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 periodo máximo de pago a proveedores, a partir del 29 de Julio de 2013 será de 30 días, a menos que exista un contrato entre las partes que lo eleve como máximo a 60 días.

En relación con los pagos realizados fuera del plazo máximo legal establecido, éstos corresponden principalmente a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

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:

	No corrientes	Corrientes
Miles de euros	Provisiones de personal	Provisiones por riesgos y otras provisiones
Saldo inicial	**1.555**	**4.195**
Dotaciones	851	–
Dotaciones contra patrimonio neto	(132)	–
Otros retiros	(71)	(1.494)
Aplicación	(12)	–
Traspaso	(836)	836
Saldo final	**1.355**	**3.537**

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 997 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 (1.036 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

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:

		Corriente		No corriente	
Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hacienda Pública, deudora por conceptos fiscales		3	9	–	–
Hacienda Pública, deudora por impuestos de sociedades		10.641	606	–	–
Hacienda Pública, deudora por IVA		8.890	18.621	–	–
Activos por impuestos diferidos	18.5	–	–	504	510
Total		**19.534**	**19.236**	**504**	**510**

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:

		Corriente		No corriente	
Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Hacienda Pública, acreedora por impuesto de sociedades		1.952	374	–	–
Hacienda Pública, acreedora por conceptos fiscales		2.835	3.327	–	–
Hacienda Pública, acreedora por IVA		4.432	7.720	–	–
Pasivos por impuestos diferidos	18.6	–	–	305.992	348.156
Total		**9.219**	**11.421**	**305.992**	**348.156**

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.

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	2023	2022
Gasto por impuesto sobre las ganancias	227	(3.647)
Impuesto diferido revalorización activos a su valor razonable (NIC 40)	38.281	13.208
Otros componentes no principales	(830)	(1.935)
Impuesto sobre las ganancias	**37.678**	**7.626**

18.4 Conciliación entre gasto por impuesto sobre las ganancias con el impuesto a pagar "prima facie"

Miles de euros	2023	2022
Beneficio de las actividades que continúan antes de gasto por impuesto	(1.215.255)	41.992
	(1.215.255)	**41.992**
Impuesto al tipo impositivo en España del 25%	303.813	(10.498)
Efecto impositivo de importes que no son deducibles (imponibles) en el cálculo del beneficio fiscal:		
Aplicación NIC40 (revalorizaciones y retrocesiones de amortizaciones)	(310.138)	4.127
Otros ajustes	(2.796)	(2.198)
Subtotal	**(9.121)**	**(8.569)**
Diferencia en tipos impositivos por régimen SOCIMI y SIIC	41.178	19.921
Diferencia en tipos impositivos extranjeros	(633)	(971)
Ajustes al impuesto corriente de ejercicios anteriores	–	1
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente usadas para reducir gasto por impuesto diferido	773	773
Pérdidas fiscales no reconocidas previamente recuperadas ahora para reducir gasto por impuesto corriente	(637)	(637)
Pérdidas fiscales del ejercicio no reconocidas contablemente	6.118	(2.892)
Gasto por impuesto sobre las ganancias	**37.678**	**7.626**

18.5 Activos por impuestos diferidos

El detalle de los activos por impuestos diferidos registrados por el Grupo es el siguiente:

				Registrados contablemente	
Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Por arrendamientos	7.2	289	586	(401)	474
Otros		221	–	(191)	30
Total		**510**	**586**	**(592)**	**504**

18.5.1 Bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensación

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar de las sociedades españolas acumuladas a 31 de diciembre de 2023 ascienden a 5.355.277 miles de euros.

La reciente sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de enero de 2024 (cuestión de inconstitucionalidad 2577/2023) ha declarado inconstitucional determinadas medidas en el Impuesto sobre Sociedades introducidas por dicho Real Decreto-Ley. Con la información disponible a la fecha de formulación de cuentas, la Sociedad dominante estima obtener una devolución del importe pagado en exceso de unos 9 millones de euros, pero califica este activo como contingente por no considerar virtualmente cierta su obtención.

18.5.2 Diferido de activo por créditos fiscales por deducciones

El Grupo tiene diversas deducciones pendientes de aplicar a 31 de diciembre de 2023 por insuficiencia de cuota por importe de conjunto de 1.858 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 2022	Altas	Bajas	31 de diciembre de 2023
Revalorización de activos	343.006	(28.957)	(12.848)	301.201
Revalorización de activos – España	139.512	1.582	(12.848)	128.246
Revalorización de activos – Francia	203.494	(30.539)	–	172.955
Diferimiento por reinversión	4.222	(188)	–	4.034
Instrumentos de cobertura	452	(169)	–	283
Otros	476	(2)	–	474
Total	**348.156**	**(29.316)**	**(12.848)**	**305.992**

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 a la tasa efectiva se corresponden fundamentalmente, a los inmuebles propiedad de las sociedades que no han optado por dicho régimen, es decir, Inmocol Torre Europa, S.A, así como a los impuestos diferidos previos a la opción de dicho régimen de los inmuebles SOCIMI. En el cálculo de los pasivos por impuestos diferidos, el Grupo considera la aplicación de 42.727 miles de euros de activo por impuesto diferido derivado de bases imponibles negativas.

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 2023 y 2022, 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 comunicó 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 las actuaciones inspectoras en curso o de una eventual inspección del resto de ejercicios.

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 2023, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2022, 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 se presenta en el cuadro siguiente:

Miles de euros	2023	2022
Barcelona	42.729	44.569
Madrid	92.363	98.201
París	234.420	204.517
Total patrimonio (negocio tradicional)	**369.512**	**347.287**
Total negocio flexible	**17.770**	**14.326**
Total importe neto de la cifra de negocios	**387.282**	**361.613**

Los ingresos de los ejercicios 2023 y 2022 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 2023, el impacto de las periodificaciones anteriores ha supuesto un aumento de la cifra de negocio de 46.098 miles de euros (para el ejercicio 2022 supuso un aumento de 25.493 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:

	Valor Nominal(*)	
Miles de euros	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Menos de un año	*303.935*	*288.975*
España	128.086	132.192
Francia	175.849	156.783
Entre uno y cinco años	*944.304*	*821.644*
España	240.336	220.234
Francia	703.968	601.410
Más de cinco años	*667.875*	*665.585*
España	31.212	40.323
Francia	636.663	625.262
Total	**1.916.114**	**1.776.204**
España	*399.634*	*392.749*
Francia	*1.516.480*	*1.383.455*

(*) 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 2023 y 2022 su importe se sitúa en 12.400 y 9.304 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	2023	2022
Sueldos y salarios	19.543	19.017
Indemnizaciones	327	4.790
Seguridad Social a cargo de la Empresa	5.952	6.252
Otros gastos sociales	6.506	7.388
Aportaciones a planes de prestación definida	183	217
Reasignación interna	(1.413)	(1.445)
Total Gastos personal	**31.098**	**36.219**
España	*15.584*	*17.836*
Francia	*15.514*	*18.383*

Dentro de la partida “Otros gastos sociales” se recogen los importes correspondientes a la periodificación del ejercicio 2023 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 4.739 miles de euros (5.320 miles de euros en el ejercicio 2022).

Las aportaciones a planes de prestación definida efectuadas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2023 y 2022 ascienden a 183 y 217 miles de euros, respectivamente. 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:

Nº de empleados

	2023		2022		Media 2023		Media 2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	7	11	8	11	7	11	8
Técnicos titulados y mandos intermedios	43	50	39	45	38	45	36	43
Administrativos	36	90	36	98	39	97	34	94
Otros	4	–	5	1	4	1	5	1
Total personas empleadas por género	**94**	**147**	**91**	**152**	**92**	**150**	**86**	**146**
Total personas empleadas del Grupo	**241**		**243**		**242**		**232**	

De total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 diciembre de 2023 es de 3 (2022: 4 personas).

19.4 Otros gastos de explotación

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

Miles de euros	2023	2022
Servicios exteriores y otros gastos	24.189	27.935
Tributos	31.785	27.363
Total Otros gastos de explotación	**55.974**	**55.298**

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	2023	2022
Dotación neta provisión insolvencias y otras	1.644	1.488
Otras dotaciones/(reversiones) de provisiones	3.683	(968)
Total Variación neta de provisiones	**5.327**	**520**

19.5 Resultados netos por venta de activos

La composición de los resultados netos por venta de activos del Grupo, así como su distribución geográfica, se detalla a continuación:

	España		Francia		Total	
Miles de euros	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Precio de venta	445.363	56.624	58.296	26.872	503.659	83.496
Baja activo (Notas 9 y 23)	(429.680)	(49.650)	(58.033)	(27.035)	(487.713)	(76.685)
Baja carencias	(251)	(2)	–	–	(251)	(2)
Costes indirectos y otros	(11.732)	(594)	(421)	(277)	(12.153)	(871)
Resultados netos por venta de activos	**3.700**	**6.378**	**(158)**	**(440)**	**3.542**	**5.938**

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	2023	2022
(Deterioro) / Reversión de inmuebles para uso propio	8	703	40
Bajas sustitutivas	9	(995)	(697)
Activos por derechos de uso		(591)	26
Resultado por variación de valor de activos y deterioro		**(883)**	**(631)**

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	2023	2022
Inversiones inmobiliarias	9	(1.413.381)	(147.493)
Activos clasificados como mantenidos para la venta – Inversiones inmobiliarias	23	(12.439)	–
Variaciones de valor inversiones inmobiliarias		**(1.425.820)**	**(147.493)**
España		*(465.543)*	*(186.129)*
Francia		*(960.277)*	*38.636*

19.8 Ingresos y gastos financieros

El desglose del resultado financiero desglosado por su naturaleza es el siguiente:

Miles de euros	Nota	2023	2022
Ingresos financieros:			
Otros intereses e ingresos asimilados		5.922	657
Total Ingresos Financieros		**5.922**	**657**
Gastos financieros:			
Gastos financieros y gastos asimilados		(106.574)	(82.525)
Costes financieros capitalizados		9.224	9.407
Gastos financieros por actualización	7 y 18	(1.139)	(1.233)
Gastos financieros asociados a la cancelación y reestructuración de deuda		(1.522)	(1.912)
Gastos financieros asociados a los gastos de formalización	14.10	(5.470)	(8.636)
Resultado por instrumentos financieros derivados	15	3.683	(1.992)
Total Gastos financieros		**(101.798)**	**(86.891)**
Total Resultado Financiero (Pérdida)		**(95.876)**	**(86.234)**

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:

	Capitalizado en el periodo		
Miles de euros	Inversiones inmobiliarias (Nota 9)	Existencias (Nota 11)	Tipo de interés medio
Ejercicio 2023			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.665	–	1,84%
Inmocol Torre Europa,S.A.	298	–	1,77%
Peñalvento,S.L	–	382	1,84%
Subgrupo SFL	2.879	–	1,82%
Total ejercicio 2023	**8.842**	**382**	
Ejercicio 2022			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	5.130	–	1,88%
Inmocol Torre Europa,S.A.	274	–	1,49%
Peñalvento,S.L	–	390	1,88%
Wittywood, S.L.	37	–	1,88%
Subgrupo SFL	3.576	–	1,13%
Total ejercicio 2022	**9.017**	**390**	

19.9 Transacciones con partes vinculadas

Como consecuencia de las restricciones previstas en la normativa francesa en relación con la obligación de mantener durante un periodo determinado de tiempo las acciones recibidas en el marco de planes de opciones de SFL, D. Juan José Brugera Clavero no pudo acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por Colonial durante el ejercicio 2021. Durante el ejercicio 2023, D. Juan José Brugera ha canjeado 14.550 acciones de SFL por 75.284 acciones de la Sociedad dominante más 679 miles de euros en efectivo, aplicando las mismas condiciones acordadas para la oferta pública de adquisición.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han producido transacciones adicionales significativas 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:

	Resultado consolidado neto		Resultado neto atribuido a participaciones no dominantes		Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante	
Miles de euros	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	(396.266)	(134.719)	–	–	(396.266)	(134.719)
Subgrupo SFL	(786.871)	181.616	(158.550)	40.584	(628.321)	141.032
Inmocol Torre Europa, S.A.	(108)	2.213	(54)	1.107	(54)	1.106
Peñalvento, S.L.U.	(662)	(127)	–	–	(662)	(127)
Colonial Tramit, S.LU	(2)	1	–	–	(2)	1
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	7.088	1.151	–	–	7.088	1.151
Wittywood, S.L.	(751)	(517)	–	(52)	(751)	(465)
Inmocol One, S.A.U.	(2)	–	–	–	(2)	–
Inmocol Two, S.L.U.	(2)	–	–	–	(2)	–
Colonial LAB, S.L.U.	(1)	–	–	–	(1)	–
Total	**(1.177.577)**	**49.618**	**(158.604)**	**41.639**	**(1.018.973)**	**7.979**

20. Planes de opciones sobre acciones

20.1 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 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 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 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 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 Plan es de 170.196 acciones para el vicepresidente ejecutivo del consejo de administración de la Sociedad dominante y de 340.392 acciones para el consejero delegado de Colonial.

Como regla general, el número máximo total de acciones de la Sociedad dominante 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 dominante 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 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 entregaron 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 haya transcurrido un año desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de éstas.

Durante el ejercicio 2023, se ha registrado en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado un gasto de 984 miles de euros (un gasto de 1.019 miles de euros durante el ejercicio 2022) (Nota 19.3).

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 2023, cuyo detalle es el siguiente:

	Plan 5	Plan 6	Plan 6	Plan 7
Fecha de reunión	20.04.2018	15.04.2021	15.04.2021	15.04.2021
Fecha de consejo de administración	11.02.2021	18.02.2022	14.02.2023	14.02.2023
Número objetivo inicial	33.460	30.624	4.980	22.500
% esperado inicial	100%	100%	100%	100%
Número esperado inicial	33.460	30.624	4.980	22.500
Valor por acción (euros)	54,59	73,37	72,91	72,91
Opciones anuladas / salidas	(896)	(584)	(512)	–
% esperado a cierre	200%	100%	100%	100%
Número estimado al cierre	65.128	30.040	4.468	22.500

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 2023, el porcentaje esperado a cierre para el plan del 2021 ha sido del 200%, mientras que para el plan del 2022 y 2023 ha sido del 100%.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023 han sido entregadas 67.760 acciones gratuitas del Plan número 5 con fecha de consejo de administración febrero 2020.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el importe registrado en el estado de resultado consolidado correspondiente a dichos planes de atribución gratuita de acciones asciende a 3.755 y 4.301 miles de euros (Nota 19.3).

21. Saldos con partes vinculadas y empresas asociadas

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Grupo no mantiene saldos con partes vinculadas y empresas asociadas excepto por lo expuesto a continuación.

La Sociedad dominante tiene registradas fianzas recibidas por arrendamientos de empresas vinculadas a Puig, S.A. (Nota 13.1), por importe de 498 miles de euros (2022: 281 miles de euros).

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 2023, el consejo de administración de la Sociedad dominante está formado por 8 hombres y 5 mujeres (7 hombres y 4 mujeres en 2022).

A 31 de diciembre de 2023 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. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical
Dña. Begoña Orgambide García	Consejera	Dominical
D. Luis Maluquer Trepat	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. Miriam González Amézqueta	Consejera	Independiente

Con fecha 15 de junio de 2023, Dña. Miriam González Amézqueta ha sido nombrada consejera independiente y D. Manuel Puig Rocha ha sido nombrado consejero dominical.

Adicionalmente, con fecha 18 de octubre de 2023, D. Adnane Mousannif ha cesado en su cargo de consejero dominical y ha sido substituido por D. Giuliano Rotondo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la ley de sociedades de capital, al cierre del ejercicio 2023, 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.

22.2 Retribución del consejo de administración

Las retribuciones devengadas durante los ejercicios 2023 y 2022 por los miembros del consejo de administración de la Sociedad dominante clasificadas por concepto han sido las siguientes:

	31 de diciembre de 2023			31 de diciembre de 2022		
Miles de euros	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total	Sociedad dominante	Otras empresas del Grupo	Total
Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos(*):	**1.566**	**–**	**1.566**	**6.313**	**–**	**6.313**
Dietas consejeros no ejecutivos:	**1.030**	**12**	**1.042**	**831**	**27**	**858**
Remuneraciones fijas consejeros no ejecutivos:	**1.337**	**20**	**1.357**	**1.105**	**25**	**1.130**
Retribución consejeros	1.055	20	1.075	838	25	863
Retribución adicional comisión de auditoría y control	137	–	137	117	–	117
Retribución adicional comisión de nombramientos y retribuciones	145	–	145	150	–	150
Retribución consejeros ejecutivos(*):	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**
Total	**3.933**	**32**	**3.965**	**8.249**	**52**	**8.301**
Importe de las retribuciones obtenidas por los consejeros ejecutivos(*):	1.566	–	1.566	6.313	–	6.313

(*) 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 2023 y 2022, 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 400 y 620 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 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado 112 y 150 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe “Gasto de personal” del estado de resultado consolidado.

Con fecha 21 de marzo de 2023, tras acuerdo del consejo de administración de la Sociedad dominante, se entregaron de forma excepcional y a partes iguales, un total de 43.824 acciones a D. Brugera Clavero y D. Pedro Viñolas Serra, en concepto de variable extraordinario, incluidas 17.729 acciones destinadas al cumplimiento de las obligaciones tributarias del pago a cuenta. Dichas acciones tenían un valor de mercado en el momento de la entrega de 339 miles de euros.

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

A 31 de diciembre de 2023 y 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.

Con fecha 30 de abril de 2022, se finalizó la relación laboral de D. Juan José Brugera Clavero con la Sociedad dominante lo que supuso el pago de una indemnización por importe de 3.000 miles de euros, importe que se encuentra incluido en la partida “Remuneraciones devengadas por los consejeros ejecutivos” del ejercicio 2022.

Asimismo, durante el ejercicio 2023 y 2022, 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 cuya remuneración se encuentra incluida 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 2023 y 2022 la alta dirección está formada por tres hombres y tres mujeres.

Las retribuciones dinerarias percibidas por la alta dirección durante el ejercicio 2023 ascienden a 2.331 miles de euros (2.375 miles de euros en el ejercicio 2022).

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 2023 y 2022, la Sociedad dominante ha registrado 71 y 67 miles de euros, respectivamente, por dicho concepto en el epígrafe "Gasto de personal" del estado de resultado consolidado.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 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:

		Inversiones inmobiliarias	
Miles de euros	Nota	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Saldo inicial		**466.480**	**27.000**
Adiciones por desembolsos posteriores capitalizados		1.061	35
Traspasos	9 y 12.3	121.125	489.994
Enajenaciones o disposiciones por otra vía	19.5	(454.054)	(50.549)
Ganancias/(Pérdidas) netas de los ajustes al valor razonable	19.7	(12.439)	–
Saldo final		**122.173**	**466.480**

23.1.1 Movimientos del ejercicio 2023

En el ejercicio 2023, se ha enajenado un inmueble sito en París y propiedad de SFL y 6 inmuebles (5 en Madrid y 1 en Almería) propiedad de la Sociedad dominante, todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 116 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta (Nota 19.5).

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha traspasado dos activos y una planta desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" por importe de 53.056 miles de euros, así como 637 miles de euros desde "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

23.1.2 Movimientos del ejercicio 2022

En el ejercicio 2022, se enajenó un inmueble sito en París y propiedad de SFL, por importe de venta de 26.872 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 441 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2022, el Grupo traspasó 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.

Adicionalmente, en el mes de octubre 2022, la Sociedad dominante enajenó un inmueble sito en Madrid, Sagasta, 27, por un importe de venta de 25.000 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas ganancias de 841 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 en el ejercicio 2022 desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones inmobiliarias" a "Activos clasificados como mantenidos para la venta" tenía asociado un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, por lo que dicha deuda se traspasó del epígrafe "Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros" del pasivo no corriente (Nota 14) al epígrafe "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta" ambos del estado de situación financiera consolidada. Dicho activo ha sido enajenado y el pasivo financiero asociado cancelado durante el ejercicio 2023.

24. Retribución a los auditores

Los honorarios devengados relativos a servicios de auditoria de cuentas correspondientes a los ejercicios 2023 y 2022 de las distintas sociedades que componen el Grupo, prestados por el auditor principal y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	2023			2022		
Miles de euros	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores	Auditor principal	Otras sociedades de la red PwC	Otros auditores
Servicios de auditoría	384	369	325	335	359	307
Otros servicios de verificación	61	–	4	99	–	4
Total servicios de auditoría y relacionados	**445**	**369**	**329**	**434**	**359**	**311**
Servicios de asesoramiento fiscal	–	–	29	–	–	170
Otros servicios	106	30	222	68	86	349
Total otros servicios profesionales	**106**	**30**	**251**	**68**	**86**	**519**
Total servicios	**551**	**399**	**580**	**502**	**445**	**830**

El auditor principal del Grupo para los ejercicios 2023 y 2022 es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Los honorarios del auditor principal por otros servicios de verificación incluyen 61 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 (99 miles de euros en 2022).

Durante el ejercicio 2023, los honorarios del auditor principal por otros servicios profesionales prestados al Grupo ascienden a 106 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, informes de Socimis e informe sobre la compilación de la información financiera proforma (68 miles de euros en 2022).

Adicionalmente, las sociedades de la red PwC han prestado otros servicios profesionales al Grupo por importe total de 30 miles de euros que corresponden a revisiones de traducciones al inglés de información corporativa (86 miles de euros en 2022 que incluía tanto revisiones técnicas en ciberseguridad como revisiones de traducciones al inglés de información corporativa).

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

25. Hechos posteriores

Desde el 31 de diciembre de 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- A partir del 1 de enero de 2024 la Sociedad dominante dejará de tener el control de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. según el contrato de *joint venture* firmado entre la Sociedad dominante e Inmo, S.L.. A partir de dicha fecha, la Sociedad dominante pasará a consolidar dicha sociedad por el método de la participación.

Anexo

Sociedades incluidas en el perímetro de consolidación

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, las sociedades dependientes consolidadas por integración global y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Sociedades dependientes españolas

	% participación					
	Directa		Indirecta			
	2023	2022	2023	2022	Accionista	Actividad
Colonial Tramit, 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%	100%	–	–	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
Colonial LAB, 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 2023 por PricewaterhouseCoopers.

Sociedades dependientes francesas

	% participación					
	Directa		Indirecta			
	2023	2022	2023	2022	Accionista	Actividad
SA Société Foncière Lyonnaise (SFL) 42, *rue* Washington 75008 París (Francia)	98,38%	98,33%	–	–	Sociedad dominante	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)	–	–	Fusionada	100%	SFL	Inmobiliaria
SAS 92 Champs–Elysées(**) 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%	100%	SFL	Inmobiliaria

Sociedades dependientes francesas (continuación)

	% participación					
	Directa		Indirecta			
	2023	2022	2023	2022	Accionista	Actividad
SC Parchamps(*) 42, *rue* Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Pargal(*) 42, *rue* Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria
SC Parhaus(*) 42, *rue* Washington 75008 París (Francia)	–	–	100%	100%	SFL	Inmobiliaria

(*) Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por PricewaterhouseCoopers.
(**) Sociedad auditada en el ejercicio 2023 por Deloitte & Associés.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2023

1. Situación del Grupo

Situación del mercado de alquiler

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona alcanzó los 232.000m² en 2023. El CBD concentró un 14% de la demanda, lo que, junto con una disponibilidad muy limitada del stock (5%, 0,5% para edificios Grado A) provocó un aumento de la renta *prime* hasta los 28,50 €/m²/mes.

En Barcelona, el volumen de inversión alcanzó los 261 millones de euros. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,90%.

Madrid

La demanda de espacios de oficinas en Madrid alcanzó los 389.000 m² en 2023. En cuanto a la ocupación del mercado, cabe destacar el aumento de la brecha entre los mercados central y periférico: mientras que la disponibilidad total del mercado aumentó en 41 puntos básicos respecto a 2022, llegando al 11,6%, la tasa de disponibilidad en los mercados CBD y Centro Ciudad disminuyó hasta el 4,7% y 3,5%, respectivamente (1,7% y 0,3% para edificios de Grado A). Aproximadamente el 85% del espacio de oficinas disponible en Madrid se encuentra fuera de la M-30. La renta *prime* aumenta hasta los 40 €/m²/mes.

La inversión en Madrid se ha situado en 860 millones de euros, siendo los inversores nacionales privados los más activos. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,75%.

París

La contratación en París ascendió a 1.932.000 m² en 2023. El CBD y el Centro Ciudad concentraron aproximadamente el 52% de la absorción del mercado, alcanzando 1.000.000 m². Esta cifra, aunque ligeramente inferior a la de 2022, estuvo en línea con el promedio de los últimos 10 años. Además, la desocupación en el CBD se mantiene en niveles mínimos del 2,5%, con una disponibilidad de edificios Grado A del 0,3%. La renta *prime*, correspondiente a los mejores edificios en el CBD, se sitúa en 1.070€/m²/año.

El volumen de inversión en París alcanzó los 4,7 mil millones de euros en 2023, lo que representa una disminución del 57% en comparación con 2022. El 56% de las transacciones se han producido en el Centro Ciudad y en el CBD. Asimismo, cabe destacar el elevado número de transacciones realizadas por empresas que adquirieron sus propias oficinas, particularmente en el sector del lujo, que protagonizó varias operaciones importantes a lo largo del año en el Triángulo de Oro de París. La rentabilidad *prime* se sitúa en el 4,25%.

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 2.800 millones de euros con un *free float* en entornos del 60% y gestiona un volumen de activos de más de 11.000 millones de euros.

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

En particular la estrategia se basa en los siguientes pilares:

- Un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente el CBD.

- 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 porfolio 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*. Dichas desinversiones se enmarcan 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.

Asimismo, en el marco de mejorar el portafolio *Prime* del Grupo, Colonial ha adquirido desde el año 2015 más de 4.400 millones de euros de inmuebles *core* CBD, identificando activos con potencial de valor añadido en segmentos de mercado con sólidos fundamentales.

Grupo Colonial dispone a cierre del ejercicio 2023 de una robusta estructura de capital con un sólido *rating* de "*Investment Grade*". El LTV (*Loan to value*) proforma del Grupo, incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24 así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro, se sitúa en un 39,5% a diciembre 2023 (excluyendo los compromisos de venta el LTV se sitúa en el 39,9%).

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 2023, el equipo humano del Grupo Colonial está compuesto por un total de 241 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							
	2023		2022		Media 2023		Media 2022	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Direcciones Generales y de Área	11	7	11	8	11	7	11	8
Técnicos titulados y mandos intermedios	43	50	39	45	38	45	36	43
Administrativos	36	90	36	98	39	97	34	94
Otros	4	–	5	1	4	1	5	1
Total personas empleadas por género	**94**	**147**	**91**	**152**	**92**	**150**	**86**	**146**
Total personas empleadas del Grupo	**241**		**243**		**242**		**232**	

Del total de empleados del Grupo, el número de personas empleadas con discapacidad mayor o igual al 33% a 31 de diciembre de 2023 es de 3 (2022: 4 personas).

2. Evolución y resultado de los negocios

Introducción

A 31 de diciembre de 2023, la cifra de negocio del Grupo ha sido de 387 millones de euros, de los cuales 377 millones de euros corresponden al negocio recurrente del alquiler.

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, ha sido de (1.426) 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 (95) millones de euros.

El resultado antes de impuestos y minoritarios a cierre del ejercicio 2023 asciende a (1.215) millones de euros.

Finalmente, y una vez descontado el resultado atribuible a los minoritarios de 159 millones de euros, así como el impuesto de sociedades de 38 millones de euros, el resultado después de impuestos atribuible al Grupo asciende a (1.019) millones de euros.

Resultados anuales 2023

1. Resultado neto recurrente (MAR) de operaciones continuadas por acción crece un +18%

El Grupo Colonial ha cerrado el ejercicio 2023 con un incremento de los resultados recurrentes impulsados por el elevado crecimiento de ingresos.

- Ingresos por rentas analíticos de 377 millones de euros, +8% *like-for-like* respecto al año anterior.
- EBITDA Grupo o analítico de 315 millones de euros, +12% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de 172 millones de euros, +7% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente por acción de 32€cts, +7% respecto al año anterior.
- Resultado neto recurrente de operaciones continuadas por acción, +18% respecto al año anterior.

El resultado recurrente ha aumentado sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos. El crecimiento de ingresos se ha obtenido por una combinación de varios factores: (1) la capacidad de capturar el efecto de la indexación, (2) crecimientos de rentas y aumentos de ocupación complementados por (3) ingresos adicionales por la entrega de proyectos.

La gestión eficiente de los costes ha resultado en un crecimiento del EBITDA del +12% interanual que ha permitido el incremento del +7% del resultado neto recurrente hasta alcanzar los 172 millones de euros.

La ejecución del programa de desinversiones ha supuesto que el incremento del resultado neto sea inferior, excluyendo este impacto de gestión activa de la cartera, el resultado neto recurrente de operaciones continuadas ha crecido un +18% respecto al año anterior.

La valoración de la cartera de activos ha registrado una corrección del valor "*like-for-like*", por lo que el resultado neto del atribuido a la Sociedad dominante es de (1.019) millones de euros negativo. Cabe destacar que la variación de valor no supone una salida de caja.

2. Ingresos por rentas analíticos & EBITDA rentas con crecimientos elevados

Crecimiento de ingresos: Polarización & Posicionamiento *Prime* Pan-Europeo

Colonial cierra el ejercicio 2023 con unos ingresos por rentas analíticos de 377 millones de euros y unas rentas netas (EBITDA rentas) de 353 millones de euros.

El crecimiento de los ingresos del Grupo es sólido tanto en términos absolutos con un +6% respecto al ejercicio anterior, así como en términos comparables con un incremento del +8% "*like-for-like*", demostrando la fortaleza del posicionamiento *prime* de Colonial.

El incremento de los ingresos "*like-for-like*" del +8% se sitúa entre los más altos del sector y es un claro reflejo de la polarización del mercado hacia el mejor producto de oficinas.

Resaltan en particular las carteras de Madrid (+9% "*like-for-like*") y París (+8% "*like-for-like*").

Los ingresos netos de gastos (EBITDA rentas) han aumentado un +8% y en términos comparables "*like-for-like*" un +9%.

i. Los ingresos por rentas netos en la cartera de París han aumentado un +15% en términos totales y un +8% en términos comparables "*like-for-like*". El incremento "*like-for-like*" es debido principalmente a mayores rentas y ocupaciones en los activos Édouard VII, #Cloud, Louvre Saint Honoré, Washington Plaza y 103 Grenelle, entre otros.

ii. En el portafolio de Madrid, los ingresos por rentas netos se han mantenido estables en términos totales. En términos comparables "*like-for-like*", los ingresos netos han aumentado un +14%, debido principalmente a ingresos superiores en los activos de Recoletos 37, Ortega y Gasset 100, Castellana 163, Santa Engracia y The Window, entre otros, en base a una combinación de mayores rentas y mejores niveles de ocupación. Dichos incrementos han compensado las menores rentas obtenidas por el programa de desinversiones realizado durante estos últimos trimestres.

iii. En el portafolio de Barcelona, los ingresos por rentas netos en términos totales han disminuido respecto el año anterior, debido principalmente a las entradas en rehabilitación de los activos de Parc Glories II y Diagonal 197. En términos comparables "*like-for-like*" han aumentado un +4%, destacando el incremento de los ingresos en los activos de Diagonal 682, Diagonal 409 y Diagonal Glories, entre otros. Dichos incrementos han compensado parte de las entradas en rehabilitación realizadas.

Crecimiento de ingresos en base a múltiples palancas

El aumento de ingresos por rentas analíticos de +23 millones de euros se basa en un modelo de negocio con múltiples palancas de crecimiento.

i. "*Pricing Power*": Crecimiento en rentas firmadas + captura de la indexación – contribución del +6% al crecimiento global

   La cartera *Core* ha aportado +23 millones de euros de incremento de ingresos basado en un sólido crecimiento "*like-for-like*" del +8% por el fuerte "*pricing power*" que permite capturar plenamente el impacto de la indexación, así como firmar las máximas rentas de mercado.

ii. Proyectos entregados – contribución del +8% al crecimiento global

   La entrega de proyectos y el programa de renovaciones han aportado +29 millones de euros de crecimiento de ingresos (contribución del +8% al crecimiento global). Destaca la contribución de ingresos de Biome, Cézanne Saint-Honoré, Louvre Saint Honoré y Galeries Champs Elysées en París, Velázquez 86D y Miguel Ángel 23 en Madrid, así como Diagonal 530, Plaza Europa 34 y Wittywood en Barcelona.

iii. Adquisición de Activos *Prime* – contribución del +2% al crecimiento global

   La adquisición de la sede de Amundi en París en abril 2022 ha aportado +6 millones de euros de crecimiento de ingresos.

iv. Programa de desinversiones – "*Flight to Quality*"

   La desinversión de activos no estratégicos y el resto de los impactos "*no like-for-like*" han supuesto una reducción del (10%) interanual de los ingresos.

Sólidos fundamentales operativos en todos los segmentos

a) Altos volúmenes de contratación

La cartera de activos *prime* ha capturado un alto volumen de contratos en niveles de máximos históricos, alcanzado los 105 contratos de alquiler correspondientes a 158.225 m², dicha cifra se sitúa un 7% por encima de la cifra media alcanzada en la contratación de los últimos tres años.

Del total del esfuerzo comercial, destacamos el elevado volumen firmado en el mercado de Madrid que asciende a 75.339 m². En el mercado de Barcelona se han firmado 41.639 m², de los cuales un 55% (22.743 m²) corresponden a nuevos contratos, mejorando la ocupación del portafolio.

En París se han firmado un total de 41.248 m², repartidos un 50-50 entre renovaciones y nuevas altas.

b) Incremento de Rentas – Polarización & *"Pricing Power"*

"Pricing Power" – Aceleración del crecimiento de rentas mercado

El Grupo Colonial cierra el año 2023 con un crecimiento del +7% de los precios de alquileres en los contratos de oficinas en comparación con la renta de mercado a 31 de diciembre de 2022.

Durante el año 2023 el crecimiento de rentas de la cartera de oficinas se ha acelerado iniciando con un +3% a principio de año hasta alcanzar niveles del +11%, en Q4 2023. Los crecimientos de rentas alcanzados son un claro reflejo de la tendencia de polarización de mercado, caracterizado por una demanda que prioriza producto de Grado A de máxima calidad en el CBD.

"Pricing Power" – Incremento de las rentas de oficinas en renovaciones "release spreads" del +5%

A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial ha incrementado con clientes actuales las rentas de oficinas un +5% respecto a las rentas anteriores ("*release spreads*").

Destaca la cartera de activos de oficinas de París con un incremento del +12%.

Dichas ratios resaltan el potencial de reversión del portafolio de contratos de Colonial con importantes márgenes de mejora en las rentas actuales.

"Pricing Power" – Captura de indexación en todos los contratos con un crecimiento medio del +5%

Gracias a una cartera de clientes *prime*, el portafolio de activos del Grupo Colonial ha capturado el impacto de la indexación en los alquileres, aplicando la correspondiente actualización de la renta.

Como consecuencia de la aplicación de la indexación en la cartera de contratos a cierre del ejercicio 2023, las rentas anualizadas de los contratos correspondientes se han incrementado un +5% (+4% en España y +6% 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 la indexación y por tanto ofrecer una clara protección de los flujos de caja de los activos en entornos inflacionistas como los actuales.

c) Sólidos niveles de ocupación

La ocupación del Grupo Colonial se sitúa en niveles del 97%, alcanzando una de las ratios más altas del sector. Destaca en particular la cartera de inmuebles de París que ha alcanzado la plena ocupación con una ratio del 100%, seguida del portafolio de Madrid con un 96%.

Durante el ejercicio 2023, la ocupación de la cartera de oficinas ha aumentado en 122 pb impulsado por mejoras de ocupación en todos los segmentos.

El mayor avance anual se ha producido en Barcelona con una mejora de la ocupación de 390 pb en estos 12 meses.

Cabe destacar que la disponibilidad actual de la cartera de Barcelona está concentrada en la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en los edificios de Torre Marenostrum e Illacuna, así como a la rotación de clientes en un activo secundario situado en Sant Cugat.

Excluyendo estos tres activos, la ocupación del resto del portafolio de Barcelona es del 98%.

Cartera de Proyectos

Pipeline de proyectos prácticamente entregado y pre-alquilado

El Grupo Colonial cuenta con una cartera de proyectos de 154.228 m², distribuidos en 8 activos.

Durante el ejercicio 2023 se ha realizado la entrega del proyecto Louvre Saint Honoré en París.

La entrega se ha producido antes de la fecha prevista y con niveles de rentabilidad máximos gracias a la disciplina en los costes de construcción y a un elevado precio de alquiler. Este histórico e icónico edificio, con excepcionales vistas al museo del Louvre, se encuentra alquilado a la Fundación Cartier, del grupo Cartier, con un contrato de una duración de 40 años de los cuales 20 años de obligado cumplimiento y a máximos precios de mercado.

En España, se ha realizado la entrega del proyecto Plaza Europa 34, edificio completamente alquilado al Grupo Puig, con un contrato de obligado cumplimiento de 10 años. El activo cuenta con la certificación medioambiental Leed Gold, y se considera un edificio *Nearly Zero Emissions Building* (NZEB).

De este modo, a cierre del ejercicio 2023, ya se han entregado y alquilado completamente 7 proyectos de los 8 activos de la cartera confirmando *yields on cost* en torno al 7%.

El único proyecto en curso es Méndez Álvaro Oficinas en el sur de la Castellana de Madrid, complejo único en Madrid que está generando mucho interés en el mercado, en el que se prevé una *yield on cost* por encima del 8%.

Valoración de Activos y Estructura de capital

a) Valores de activos – Polarización & Posicionamiento *Prime*

El valor de los activos del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2023 asciende a 11.336 millones de euros (11.944 millones de euros incluyendo "*transfer costs*"), un 13% inferior respecto al valor del 2022 debido en particular a las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023 y a la corrección de las valoraciones del 9%.

En términos "*like-for-like*", el portafolio de Colonial ha corregido un 9% versus el año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año).

Polarización & Posicionamiento Prime Pan-Europeo

En un entorno de subidas de tipos de interés, la valoración de los activos de Colonial se ha visto impactada por el aumento de las "*yields*" de valoración (+47 pb en el segundo semestre del año).

Los mayores flujos de caja alcanzados gracias a la indexación y al crecimiento de rentas, junto con la exitosa entrega de proyectos, han supuesto una creación de valor Alpha que ha permitido compensar parcialmente la corrección de valores debida a la expansión de *yields*.

Asimismo, las ubicaciones CBD y centro ciudad han mostrado un comportamiento mucho más defensivo que las zonas secundarias, hecho que ha supuesto que las correcciones hayan sido de las más moderadas del sector.

Valor Neto de activos resiliente (NTA)

El Valor Neto de activos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 5.372 millones de euros, correspondiente a 9,95€/acción. Incluyendo el dividendo pagado de 0,25 €/acción, el Valor Neto de Activos total para el accionista de Colonial ha sido de 10,20€/acción registrando una corrección del (6%) en 6 meses. En un entorno de aumento de tipos el posicionamiento de calidad junto con la gestión activa de creación de valor Alpha han permitido mantener resiliente el valor neto de activos de Colonial.

b) Programa de desinversiones – Gestión activa de la Cartera

Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen de 150 millones de euros con una prima del +5% sobre la última tasación.

Las desinversiones se han realizado en Madrid y corresponden a la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro ("Madnum" Residencial) correspondiente a casi 30.000 m^2 (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar) y a tres plantas de un edificio en el Paseo de Recoletos, activo adquirido por Colonial en el año 2019 (desinversión ya ejecutada).

Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que continuará durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de reciclar capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

Colonial lanzó un primer programa de desinversiones a finales del ejercicio 2022 con el objetivo de alcanzar unas ventas superiores a los 500 millones de euros. Dicho programa se ha completado exitosamente, logrando un importe total de 574 millones de euros, de los cuales 84 millones de euros se realizaron a finales de 2022 y el resto durante los nueve primeros meses de 2023.

Adicionalmente, Colonial ha puesto en marcha un segundo programa de ventas iniciado durante este último trimestre e inicio del 2024, alcanzando la cifra de 150 millones de euros hasta la fecha. La escrituración de Méndez Álvaro está prevista para 2024.

El volumen de inversión de los dos programas de desinversiones asciende hasta un total de 723 millones de euros hasta la fecha.

Las desinversiones de 723 millones de euros corresponden a la venta de 12 activos en Madrid, 1 pequeño local en Barcelona y 2 activos en París con una superficie total de a más de 150.000 m^2 sobre rasante.

En total se han realizado las siguientes desinversiones:

- En Madrid se ha realizado la venta de 8 activos maduros y/o secundarios (Alcalá 506, Josefa Valcárcel 24, Sagasta 27, Almagro 9, José Abascal 56, Miguel Ángel 11, Cedro y Ramírez Arellano 15), la venta de un solar ubicado en el submercado de las Tablas (Puerto Somport 10-18), la venta del activo Viapark (activo de uso logístico-comercial), la venta parcial de varias plantas en el activo Recoletos 27, así como la venta del complejo residencial Méndez Álvaro.

- En París se ha realizado la venta de 2 activos maduros; la venta de Le Vaisseau, edificio considerado no estratégico y la venta de Hanovre, edificio histórico ubicado muy cerca del edifico de la Ópera, con una superficie de 4.600 m^2, considerado no estratégico debido a su reducido tamaño y limitaciones inmobiliarias, siendo menos competitivo que otros inmuebles de la cartera de Colonial en París.

- En Barcelona se ha realizado la venta de un pequeño local no estratégico en Sant Antoni María Claret.

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.

c) Estructura de capital

A fecha actual, el Grupo Colonial presenta un balance sólido con un LTV proforma del 39,5% (incluyendo los compromisos de venta vinculantes pendientes de escriturar en el 1T 24 así como el compromiso de venta de Méndez Álvaro, se sitúa en un 39,5% a diciembre 2023 – excluyendo los compromisos de venta el LTV se sitúa en el 39,9%) y una liquidez de 2.903 millones de euros.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha ejecutado gran parte de sus programas de desinversiones, así como otras medidas de protección financiera que le han permitido reducir la deuda neta en 491 millones de euros, ampliar el vencimiento medio de la misma, incrementar la liquidez en aproximadamente 500 millones de euros, eliminar la deuda con garantía hipotecaria en su totalidad, alcanzar una ratio de deuda a tipo fijo/ cubierta del 100% y mantener el coste financiero en un entorno de subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo.

La liquidez del Grupo Colonial asciende a 2.903 millones de euros entre caja y líneas de crédito no dispuestas y le permite cubrir todos los vencimientos de su deuda hasta el 2027.

En un entorno de mercado caracterizado por las subidas de tipos de interés, el Grupo Colonial ha mantenido su coste financiero en niveles muy estables (1,75% vs 1,71% en diciembre del 2022) gracias a su política de gestión de riesgos de tipos de interés:

- Deuda a tipo fijo o cubierta del 100%.

- Cartera de coberturas de tipos de interés para la deuda a tipo variable.

- Cartera de pre-coberturas que le permite al Grupo asegurar, para el volumen de deuda actual, un tipo inferior al 2,5% en los próximos 3 años.

A cierre del ejercicio, el 100% de la deuda está a tipo de interés fijo o cubierto y el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, registrados en patrimonio neto, es positivo en 215 millones de euros.

Liderazgo en ESG y Descarbonización

a) Líder en Sustainalytics: 1ª compañía del IBEX 35 y *Top* 26 de 15.536 a nivel mundial

   - Rating Sustainalytics con una puntuación de 6,2 (1er percentil).

   - *Top* 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas analizadas REITs europeas.

- Colonial se ha situado en el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas (Posición 7ª de las 1.052 empresas inmobiliarias cubiertas).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 0,2% de las empresas analizadas (*top* 26 de las 15.536 empresas totales).

b) CDP Rating A por 3er año consecutivo: liderazgo en el IBEX 35 y a nivel mundial

- Colonial lidera el IBEX35 con la máxima calificación (solo 9 compañías del IBEX han alcanzado esta calificación).
- A nivel global, Colonial se sitúa en el 1,5% de las empresas con calificación A (solo 346 compañías de 23.000 en el mundo tienen un nivel de A).
- Tan solo 8 compañías de Real Estate a nivel europeo han conseguido la calificación A.

c) GRESB 94/100: *Top*-3 de las mejores cotizadas inmobiliarias en Europa

- Mejora continuada en GRESB, mejorando la nota del año anterior en 4 puntos.
- Ascendiendo a la tercera posición entre las 100 inmobiliarias europeas cotizadas incluidas en el indicador "Standing Investments Benchmark".

d) Portafolio con 100% de Certificaciones BREEAM y LEED

- Liderazgo europeo en inmuebles ecoeficientes
- Mejora de más de 700 p. b. en cobertura desde el 2020

3. Liquidez y recursos de capital

Véase el apartado "Gestión del capital y política de gestión de riesgos" de la Nota 14.12 de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

El Periodo Medio de Pago (PMP) de las sociedades españolas del Grupo a sus proveedores para el ejercicio 2023 se ha situado en 39 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 busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, 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 dominante 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 financieros y no financieros 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 geopolítica 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 financieros, 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 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 y 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.

Los riesgos inherentes definidos en el modelo de negocio del Grupo Colonial de acuerdo con 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:

- Las tensiones geopolíticas han perdurado en el ejercicio 2023, principalmente con motivo de la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto bélico en la franja de Gaza, generando un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y manteniendo la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario ha caído en un 60% a nivel europeo, lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos no estratégicos.

- Asimismo, en 2023 se ha observado un elevado impacto en el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario, materializándose en una disminución significativa de la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, como consecuencia del aumento histórico adoptado por el Banco Central Europeo de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que caracterizó al ejercicio 2022 y que se ha prolongado durante el 2023, si bien de forma más contenida. Como consecuencia de esta fuerte subida de tipos de interés, la gestión de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia ha continuado siendo una prioridad para el Grupo, con el fin de disponer de una estructura financiera más robusta para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

- Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, a través de la implantación del plan de descarbonización aprobado por el Grupo, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.

- La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera provenientes 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. Asimismo, en este ámbito de ESG, la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea, así como por la futura aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD) requieren de un análisis y monitorización para la adaptación y cumplimiento de dichos requerimientos.

- La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo es una prioridad, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

En este contexto, Colonial 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 2023 y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, no se han producido hechos relevantes significativos a excepción de:

- A partir del 1 de enero de 2024 la Sociedad dominante dejará de tener el control de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. según el contrato de *joint venture* firmado entre la Sociedad dominante e Inmo, S.L.. A partir de dicha fecha, la Sociedad dominante pasará a consolidar dicha sociedad por el método de la participación.

6. Evolución previsible

Todo indicaba que 2023 sería un año desafiante para la economía española, con pronósticos de un crecimiento muy modesto y destacando los riesgos a la baja que rodeaban el panorama. Sin embargo, al cerrar el año, la economía española sorprendió al alcanzar un crecimiento del 2,5%, superando las expectativas.

A lo largo del año, las sorpresas positivas fueron constantes. La economía no solo logró evitar la recesión, sino que mantuvo un ritmo de avance notable. En lugar de perder tracción, cerró el ejercicio con una leve aceleración. En el último trimestre, el crecimiento repuntó hasta el 0,6% trimestral, frente al promedio del 0,5% registrado en los cinco trimestres anteriores.

Cuando comparamos estas cifras con las de la mayoría de los países desarrollados, especialmente en Europa, el mensaje se vuelve aún más alentador. En medio de una crisis energética, inflación elevada y tipos de interés al alza, el avance de la eurozona se limitó finalmente al 0,5%, y algunos países, como Alemania, experimentaron un ligero retroceso en la actividad. A diferencia de la economía española, la europea siguió de cerca el guion previsto.

Para el ejercicio 2024, los parámetros actuales sugieren que la situación financiera de los hogares, menos tensa de lo esperado, junto con una inflación y tipos de interés que probablemente disminuirán más rápidamente de lo previsto, deberían favorecer un crecimiento dinámico del consumo este año. Además, es razonable pensar que la inversión dejará de caer con las previstas reducciones de tipos de interés y los avances en el despliegue de los fondos.

En el mercado de oficinas, aunque la incertidumbre estructural y cíclica pesa sobre la actividad, priman las ubicaciones céntricas y el stock de calidad, mostrando perspectivas positivas en las rentabilidades donde la reducción de la inflación y la recuperación de la economía ayudaran a reducir las *yields*.

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 2023, la Sociedad dominante dispone de 7.993.765 acciones en autocartera con un valor nominal de 19.984 miles de euros y que representa un 1,48% 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 2023, la Sociedad dominante ha presentado el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2022, 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 sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas

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 sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondientes al ejercicio 2023 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 *(Alternative Performance Measure)*	Forma de cálculo	Definición/Relevancia
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o *GAV including Transfer costs*	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o *transfer costs.*	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o *Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs*	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizadas por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o *transfer costs*.	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.
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.
EPRA NTA (EPRA *Net Tangible Assets*) 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.	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 (EPRA *Net Disposal Value*) 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.	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 o Ingresos por rentas analíticos	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 (*coworking*).	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	2023	2022
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.336	13.005
Más: costes de transacción	607	722
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	**11.944**	**13.727**
España	4.127	4.904
Francia	7.817	8.823

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

Millones de euros	2023	2022
Barcelona	1.187	1.261
Madrid	2.054	2.733
París	7.135	7.525
Cartera de explotación	**10.375**	**11.519**
Proyectos	961	1.466
Otros	–	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	**11.336**	**13.005**
España	4.004	4.759
Francia	7.332	8.246

Like-for-like Valoración

Millones de euros	2023	2022
Valoración a 1 de enero	13.005	12.436
Like-for-like España	(301)	(21)
Like-for-like Francia	(856)	179
Adquisiciones y desinversiones	(512)	412
Valoración a 31 de diciembre	**11.336**	**13.005**

EPRA NTA (EPRA *Net Tangible Assets*)

Millones de euros	2023	2022
"Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante"	**4.936**	**6.159**
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
***Diluted* NTA**	**4.936**	**6.159**
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted* NTA at *Fair Value	**5.073**	**6.321**
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	289	339
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10	(276)
EPRA NTA	**5.372**	**6.384**
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	**9,95**	**11,83**

EPRA NDV *(EPRA Net Disposal Value)*

Millones de euros	2023	2022
"Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante"	**4.936**	**6.159**
Incluye/excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	–	–
***Diluted* NDV**	**4.936**	**6.159**
Incluye:		
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	–	–
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	–	–
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	147
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	–	–
(iv) Revalorización de existencias	13	14
Diluted* NDV *at Fair Value	**5.073**	**6.321**
Excluye:		
(v) Impuestos diferidos	–	–
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	–	–
Incluye:		
(ix) Valor de mercado de la deuda	219	541
EPRA NDV	**5.292**	**6.862**
Número de acciones (millones)	539,6	539,6
EPRA NDV por acción	**9,81**	**12,72**

Loan to Value Grupo o LtV Grupo

Millones de euros	31/12/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto (Nota 14)	5.302	5.515
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	–	–
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" (Nota 14.9)	(438)	(160)
(A) Endeudamiento financiero neto	**4.864**	**5.355**
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.944	13.727
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	80	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	**12.024**	**13.825**
***Loan to Value* Grupo (A)/(B)**	**40,5%**	**38,7%**

LtV *Holding* o LtV Colonial

Millones de euros

Sociedad *Holding*	31/12/2023	31/12/2022
Endeudamiento financiero bruto	2.987	2.988
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%	(338)	(85)
(A) Endeudamiento financiero neto	**2.649**	**2.903**
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	**8.273**	**9.971**
***Loan to Value Holding* (A)/(B)**	**32,0%**	**29,1%**
Préstamo Intercompany SFL	(345)	–
(C) Endeudamiento financiero neto	**2.304**	**2.903**
***Loan to Value Holding* (C)/(B) considerando el préstamo intercompany a SFL**	**27,8%**	**29,1%**

Like-for-like Rentas o Ingresos por rentas analíticos

Millones de euros	Barcelona	Madrid	París	Total
Ingresos por rentas analíticos 2022	**48**	**102**	**205**	**354**
Like-for-like	1	7	15	23
Proyectos y altas	(2)	3	12	12
Inversiones y desinversiones	–	(15)	4	(11)
Otros e indemnizaciones	(0)	0	(1)	(1)
Ingresos por rentas analíticos 2023	**46**	**96**	**234**	**377**

EBITDA analítico

Millones de euros	2023	2022
Beneficio de explotación	(1.119)	128
Ajuste: "Amortizaciones"	9	9
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(4)	(6)
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	1.426	147
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(3)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)"	(1)	(1)
EBITDA analítico	**315**	**282**

EBITDA rentas

Millones de euros	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocio	387	362
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible" (Nota 6)	(18)	(14)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	8	7
Ingresos por rentas analíticos	**377**	**354**
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	50	49
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	6
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Gastos explotación netos analíticos	**(24)**	**(28)**
EBITDA rentas	**353**	**326**

Otros ingresos analíticos

Millones de euros	2023	2022
Otros ingresos	12	9
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(3)
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"	15	10
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible" (Nota 6)	(9)	(9)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(3)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	**10**	**4**

Gastos estructura analíticos

Millones de euros	2023	2022
Otros ingresos	12	9
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	4
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(9)	(6)
Gastos estructura analíticos	**(48)**	**(48)**

Extraordinarios analíticos

Millones de euros	2023	2022
Gastos de personal	(31)	(36)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	50	49
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	6
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	5	1
Extraordinarios analíticos	**(1)**	**(6)**

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos

Millones de euros	2023	2022
Resultados netos por venta de activos	4	6
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(1.426)	(147)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	**(1.422)**	**(142)**

Amortizaciones y provisiones analíticos

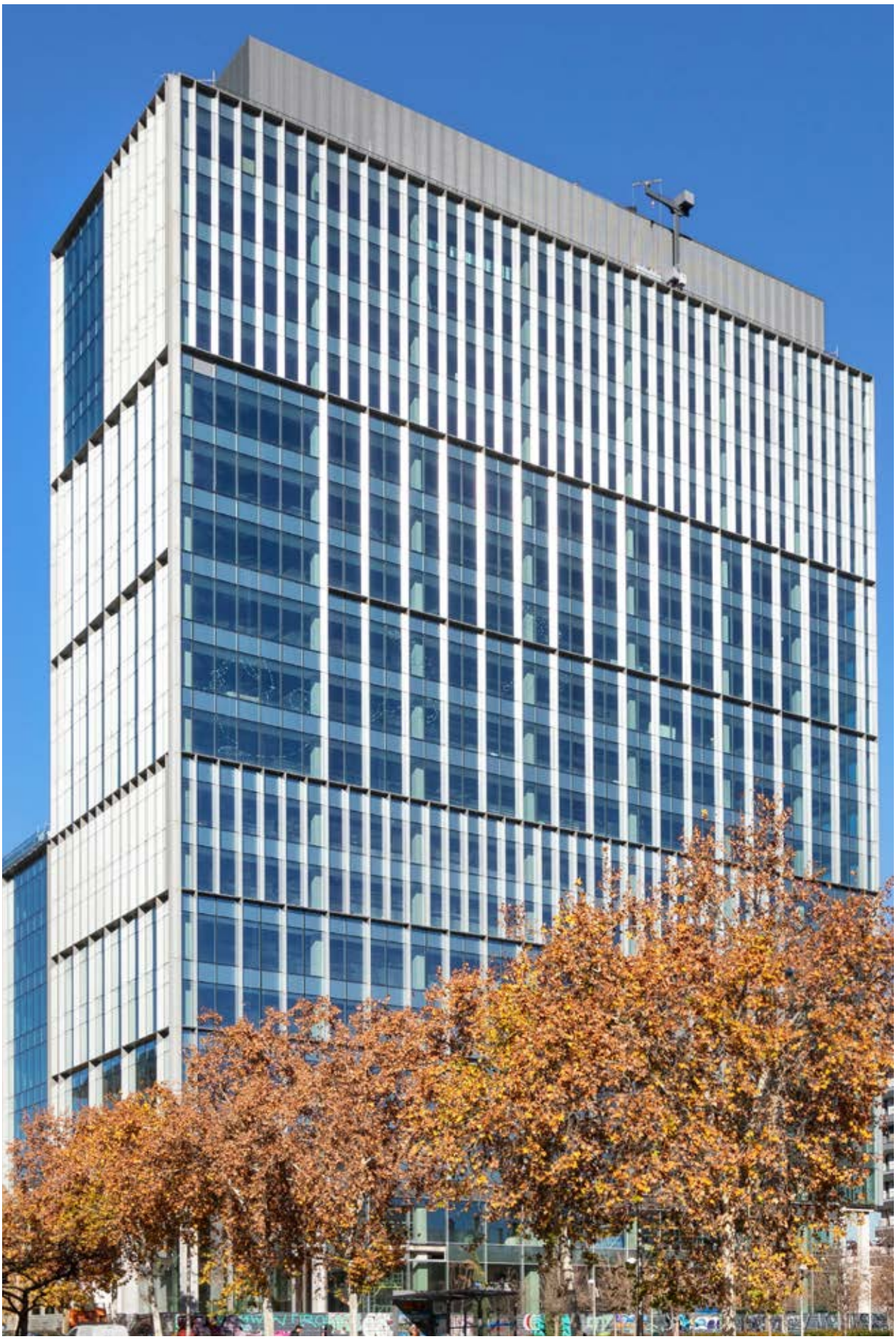
Millones de euros	2023	2022
Amortizaciones	(9)	(9)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	3	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones" (Nota 19.4.1)	(5)	(1)
Amortizaciones y provisiones analíticos	**(12)**	**(8)**

Resultado financiero analítico

Millones de euros	2023	2022
Ingresos financieros	6	1
Gastos financieros	(102)	(87)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros" (Nota 7.5)	1	1
Resultado financiero analítico	**(95)**	**(85)**

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente

Millones de euros	2023	2022
Resultado neto atribuible al Grupo	**(1.019)**	**8**
Resultado neto atribuible al Grupo – Cts€/acción	***(188,83)***	***1,48***
Incluye/(excluye):		
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	1.427	148
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(4)	(6)
(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	(9)	–
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	–	–
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	2	4
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(32)	(13)
(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	(194)	13
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	**171**	**155**
Ajustes específicos compañía:		
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	1	6
(b) Resultado financiero no recurrente	–	–
(c) *Tax credits*	–	–
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	–	–
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	**172**	**161**
Número promedio de acciones (millones)	539,6	539,6
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) – Cts€/acción	***31,9***	***29,8***




ZARA





Informe anual de gobierno corporativo 2023



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	3,02	0,00	0,91	3,93
CORPORACIÓN FINANCIERA ALBA, S.A.	5,01	0,00	0,00	0,00	5,01
CREDIT AGRICOLE, S.A.	0,00	4,17	0,00	0,00	4,17
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	0,00	14,83	0,00	0,00	14,83
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

D. Carlos Fernández González tiene un vínculo estrecho con Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión. Dicha sociedad posee una participación indirecta del 0,46% del capital social de Colonial. El titular directo de la participación es Latin 10, S.A. de C.V., fondo gestionado independientemente por Finaccess Mexico, S.A. de C.V.

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
AGUILA, LTD	SIERRA NEVADA (BERMUDA) LP	0,00	1,75	1,75
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.	EXEA INVERSIONES INMOBILIARIAS, S.L.	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
BLACKROCK, INC	BLACKROCK HOLDING	3,02	0,91	3,93

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

Movimientos más significativos
1. Corporación Financiera Alba, S.A. comunicó a la Sociedad, con fecha 22 de diciembre de 2023, que los derechos de voto asociados a sus acciones habían superado el umbral del 3%.
2. Blackrock Inc. comunicó a la Sociedad, con fecha 23 de enero de 2023, que los derechos de voto asociados a sus acciones habían superado el umbral del 3%.

A.3 Detalle, cualquiera que sea el porcentaje, la participación al cierre del 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	0,11	0,00	0,00	0,00	0,11	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	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	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	15,05

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	48,55

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%
- Puig, S.A.: 7,37%
- 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. son titulares al 50% 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
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
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	BEVCO LUX, S.A.R.L	Consejero
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	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 GIULIANO ROTONDO	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Consejero
DON GIULIANO ROTONDO	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	COIMA RES S.P.A.	Consejero
DON GIULIANO ROTONDO	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	NOVA BOCANA BARCELONA, S.A.	Consejero
DON GIULIANO ROTONDO	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	DANUBE HOLDING LLC	Consejero
DON MANUEL PUIG ROCHA	PUIG, S.A.	PUIG, S.A.	Vicepresidente

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 autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas(*)	% total sobre capital social
7.993.765		1,48

(*) 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 2023 se han llevado a cabo operaciones de compraventa a través un intermediario financiero (Banco Sabadell) al amparo de un contrato de liquidez suscrito el 4 de enero de 2022. En particular, se han comprado 18.906.010 títulos y se han vendido 18.999.225 títulos durante el ejercicio 2023. Asimismo, durante el ejercicio 2023 se han realizado entregas de acciones a empleados de Colonial por un importe total de 131.390 acciones.

A.10 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la junta de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias:

La Junta General de accionistas de Colonial, celebrada el 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, bajo el punto quinto del orden del día y 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, bajo el punto sexto del orden del día, 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	36,86

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 concurran 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:

Datos de asistencia

			% voto a distancia		
Fecha junta general	% de presencia física	% en representación	Voto electrónico	Otros	Total
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
15/06/2023	1,88	59,57	0,00	18,10	79,55
De los que Capital flotante	0,16	25,26	0,00	1,20	26,62

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

Con el objeto de facilitar el ejercicio del derecho de voto a distancia respecto de los acuerdos de las Juntas Generales, Colonial no exige un número mínimo de acciones 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, 500 acciones, que deberán estar inscritas en el registro de anotaciones en cuenta, con 5 días de antelación a aquel en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por Colonial o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente. Asimismo, y con la finalidad del adecuado desarrollo del derecho de voto, los accionistas podrán votar en la Junta General, así como otorgar la correspondiente representación, mediante medios de comunicación a distancia (correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia siempre que se garantice debidamente la identidad del accionista y, en su caso, la seguridad de las comunicaciones electrónicas). Los accionistas que emitan su voto a distancia serán tenidos en cuenta a los efectos de constitución de la Junta como presentes (art. 12 Reglamento de la Junta General). La posibilidad de ejercicio de los derechos de voto a distancia ha sido indicado y debidamente informado a los accionistas en la convocatoria de la Junta General.

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.

B.7 Indique si se ha establecido que determinadas decisiones, distintas a las establecidas por Ley, que entrañan una adquisición, enajenación, la aportación a otra sociedad de activos esenciales u otras operaciones corporativas similares, deben ser sometidas a la aprobación de la junta general de accionistas:

No

B.8 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad:

https://www.inmocolonial.com/accionistas-e-inversores/accionistas-e-inversores

A través de este acceso se facilita a los accionistas y al público en general, toda la información preceptiva legalmente además de aquella que la Sociedad entiende necesaria para una mayor transparencia y un mejor cumplimiento de las buenas prácticas de mercado en materia de gobierno corporativo.

C. Estructura de la administración de la sociedad

C.1 Consejo de administración

C.1.1 Número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos sociales y el número fijado por la junta general:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5
Número de consejeros fijado por la junta	13

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Categoría del consejero	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO		Independiente	CONSEJERO	14/06/2019	15/06/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN		Independiente	CONSEJERO	24/01/2019	15/06/2023	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	CONSEJERO	14/06/2019	15/06/2023	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
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA		Dominical	CONSEJERO	27/09/2022	15/06/2023	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 GIULIANO ROTONDO		Dominical	CONSEJERO	18/10/2023	18/10/2023	COOPTACION
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ		Independiente	CONSEJERO	15/06/2023	15/06/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DON MANUEL PUIG ROCHA		Dominical	CONSEJERO	15/06/2023	15/06/2023	ACUERDO JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	13

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 del 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 ADNANE MOUSANNIF	Dominical	21/06/2022	18/10/2023	D. Adnane Mousannif era miembro de la Comisión Ejecutiva, Comité de Nombramientos y Retribuciones y de la Comisión de Sostenibilidad.	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 consejero que ha sido cesado por la junta general.

El cese de D. Adnane Mousannif se debió a razones estrictamente profesionales, como consecuencia de dejar su puesto en Qatar Investment Authority, titular directo de la totalidad de las acciones de Qatar Holding Netherlands B.V. (accionista significativo de Colonial que propuso su nombramiento como consejero de Colonial). En este sentido, D. Adnane Mousannif remitió una carta al Consejo de Administración informando las razones de su renuncia.

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 Cataluña desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Société Foncière Lyonnaise ("SFL") y forma parte de su comité ejecutivo. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA). Asimismo, desde marzo de 2023, es Consejero de Banco Sabadell.

Número total de consejeros ejecutivos	1
% sobre el total del consejo	7,69

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.	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) de 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, es Consejero en Restaurant Brands New Zealand Limited.
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. Es miembro de los Consejos de Administración de las empresas FCapital Dutch, Finaccess Restauración, Finaccess Inmobiliaria, Finaccess Capital Inversores y Atrides, todas ellas subsidiarias de Finaccess Capital que invierten directamente en empresas de restauración y bienes raíces. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de AmRest Holdings SE.

Consejeros externos dominicales

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento	Perfil
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	AGUILA, LTD	Ingeniero Industrial. Asimismo, 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 ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. 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. 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.
DON SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	De nacionalidad catarí. Licenciado en Economía y Ciencias Políticas por la Universidad de Portland (Oregón, EE.UU.). En colaboración con el Gobierno de Qatar, ha estado involucrado principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario por más de 30 años. Es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones desde 2007. Fue Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (la segunda banca más importante de Jordania) hasta 2016. Fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái (EAU) desde 2003 hasta 2016. Desde 2007 es Vicepresidente del Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado presidente y director general de Qatar Navigation (empresa de la que formó parte del consejo de administración desde 2003 hasta 2016). Qatar Navigation se dedica al transporte marítimo y al sector inmobiliario. Desde 2012, es miembro del Consejo de Administración de Qatar Abu Dhabi Investment Company; empresa especializada en inversión inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015, fue nombrado consejero de SFL.

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 GIULIANO ROTONDO	QATAR INVESTMENT AUTHORITY	Licenciado en 2004 por la Universidad Bocconi de Milán con magna cum laude en Economía y Gestión de Mercados Financieros. Cuenta con 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente, es el director inmobiliario para Europa de QIA, grupo al que se incorporó en 2012. Anteriormente trabajó en el grupo del sector inmobiliario de Morgan Stanley, donde desempeñó diversas funciones tanto en adquisiciones como en gestión de activos. A lo largo de su carrera, ha completado operaciones en el sector inmobiliario por valor superior a 15.000 millones de dólares en diversas geografías (Europa, Europa Central y Oriental, Estados Unidos y otros mercados) y sectores. Desde su llegada, ha sido responsable y ha dirigido algunas de las principales inversiones inmobiliarias de Qatar Investment Authority (QIA).
DON MANUEL PUIG ROCHA	PUIG, S.A.	Ingeniero industrial por la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC), ha ocupado diversos cargos ejecutivos en Puig durante más de 35 años, siendo responsable de la creación de varias filiales internacionales y de la creación de lo que hoyes la división Derma del Grupo Puig. Durante su carrera profesional en Puig, ha estado a cargo de la dirección de varias marcas de moda, habiendo participado durante los últimos diez años en importantes procesos de adquisición. Desde 2007, Manuel Puig es Vicepresidente de Puig, miembro de su Consejo de Administración y, desde febrero de 2021, Presidente de la Comisión ESG del Consejo de Administración de Puig. Asimismo, es miembro de los Consejos de Administración de Exea Empresarial, Isdin, Flamagas y Fluidra; miembro de la Junta Directiva del RACC; miembro del Consejo Asesor de GBI2 (Universidad de Georgetown) y del Consejo Supervisor de Iris Ventures. Manuel Puig participa activamente en diversas organizaciones ESG y grupos de trabajo de foros climáticos de reconocimiento internacional, siendo miembro del Patronato de la Fundación Empresa & Clima.

Número total de consejeros dominicales	6
% sobre el total del consejo	46,15

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 Grenergy 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 Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris). Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL 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.

Consejeros externos independientes

Nombre o denominación social del consejero	Perfil
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ	Doble Licenciada en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE). Dña. Miriam González-Amézqueta comenzó en 1989 su carrera profesional como analista financiera en Santander Investment S.V.B (BSN) donde permaneció hasta el año 2000. Tras la fusión de BSN con BCH, fue directora de renta variable en el bróker fusionado. Entre los años 2000 y 2008 prestó sus servicios en Lehman Brothers International Europe como managing director y, posteriormente, como directora general de Lehman Brothers plc. Sucursal en España. Además, entre otras funciones, fue la responsable de renta variable para España y Portugal. Asimismo, fue miembro del Comité Ejecutivo de renta variable europeo, del comité de Dirección de Iberia, del comité de integración y diversidad en Londres, del equipo europeo de selección y contratación y de "Lehman Faculty" como ponente en los cursos internos en Londres y Nueva York y presidenta del comité de integración y diversidad para el Sur de Europa. Entre los años 2008 y 2011, tras la compra de Lehman Brothers por Nomura International Europe, fue la Directora General de Renta Variable en España para acciones Europeas, Americanas y Asiáticas. Durante el año 2012 cursó el Programa para Alta Dirección en Internet Business de ISDI. En el año 2013 creó Alamir Servicios Financieros, sociedad de la que es socia, para invertir en startups, principalmente Fintech, con la estrategia de participar activamente en su gestión y posterior desarrollo a nivel global. En la actualidad, Dña. Miriam González-Amézqueta López es consejera independiente de los Consejos de Administración de Deutsche Bank S.A.E, desde febrero de 2017, de MIO Group, desde junio de 2021, y de NH Hotel Group, desde junio de 2023. A su vez, en Deutsche Bank S.A.E, es presidenta de las Comisiones de Riesgos y de Remuneraciones y miembro de las de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos. Además, es presidenta de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en MIO Group. Y, por último, también es Presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de NH Hotel Group.

Número total de consejeros independientes	5
% sobre el total del consejo	38,46

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	Fue consejero ejecutivo de la Sociedad hasta el 30 de abril de 2022.	INMOBILIARIA COLONIAL, SOCIMI, S.A.	Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente de SFL 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.

Número total de otros consejeros externos	1
% sobre el total del consejo	7,69

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la categoría de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Categoría anterior	Categoría actual
Sin datos			

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras al cierre de los últimos 4 ejercicios, así como la categoría de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada categoría			
	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Ejecutivas					0,00	0,00	0,00	0,00
Dominicales	1	1			16,67	20,00	0,00	0,00
Independientes	4	3	3	3	80,00	75,00	75,00	75,00
Otras Externas					0,00	0,00	0,00	0,00
Total	**5**	**4**	**3**	**3**	**38,46**	**36,36**	**27,27**	**27,27**

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 diciembre de 2020, la Sociedad aprobó su Política de Selección y Diversidad en donde se concretan unos parámetros estrictos para su aplicación. Asimismo, en los últimos años 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 los ejercicios 2022 y 2023. 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 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 2023, 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 las consejeras Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain, Dña. Ana Peralta Moreno y Dña. Ana Bolado Valle, así como el nombramiento como nuevo miembro del Consejo de Administración de Dña. Miriam González-Amézqueta López. No obstante, la Sociedad tiene previsto incrementar el porcentaje de mujeres consejeras durante el año 2024 para alcanzar el 40%.

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

La CNR ha mantenido como objetivo para el ejercicio 2023, promover un aumento de la presencia de mujeres en el seno del Consejo, labor que ya se ha llevado a cabo durante los últimos años con el nombramiento de cuatro nuevas consejeras independientes hasta la fecha, 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.

En este sentido, la Sociedad tiene previsto incrementar el porcentaje de mujeres consejeras durante el año 2024 para alcanzar el 40%. Por lo que se refiere a la actuación de la CNR, conforme a lo previsto en la Política de Selección y Diversidad, en el ejercicio 2023 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 2023 se ha producido el nombramiento de Dña. Miriam González-Amézqueta López y Dña. Begoña Orgambide García como miembros del Consejo de Administración, así como la reelección de Dña. Ana Bolado Valle, Dña. Ana Peralta Moreno y Dña. Silvia Alonso-Castrillo, de tal manera que el número de mujeres representadas en el Consejo de Administración ha seguido incrementándose hasta alcanzar el 38,46%. En este sentido, estos nombramientos también han supuesto que el 80% de los Consejeros con categoría de independientes sean mujeres. Asimismo, hay que destacar que el Comité de Auditoría y Control (el "CAC"), la CNR y la Comisión de Sostenibilidad (la "CS") están presididas por consejeras, alcanzando la participación de estas en dichas comisiones los porcentajes del 80%, 50% y 75%, respectivamente. En lo que respecta a la alta dirección, durante el ejercicio 2023 destacar que un 50% de los cargos han sido ocupados por mujeres.

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 2023 la CNR analizó la composición del Consejo de Administración, sus necesidades y la estructura accionarial de la Sociedad, para valorar las condiciones que debían reunir los consejeros en el ejercicio de sus cargos y la dedicación necesaria para el adecuado desempeño, 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 CNR propuso al Consejo de Administración el nombramiento de Dña. Miriam González-Amézqueta López como Consejera independiente y miembro del CAC. 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.
Comisión Ejecutiva	Tiene delegadas todas las facultades inherentes al Consejo de Administración excepto aquellas indelegables conforme a la ley, incluyendo la posibilidad de emitir o recomprar acciones.

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	Colonial Lab, 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	Quadrant Capital Advisors, Inc	OTROS
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	Blue Clay S.A.R.L.	CONSEJERO
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	Metrovacesa, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	CACEIS GROUP	CONSEJERO
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	CACEIS BANK	CONSEJERO
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	CONSEJERO
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	Grenergy Renovables, S.A.	CONSEJERO
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Blue Self Storage, S.L.	CONSEJERO
DON PEDRO VIÑOLAS SERRA	Banco de Sabadell, S.A.	CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
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 SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Libyian Qatari Bank	VICEPRESIDENTE
DON LUIS MALUQUER TREPAT	Filux, S.A.	ADMINISTRADOR ÚNICO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	FCapital Dutch, S.L.	CONSEJERO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Restauración, S.L.	CONSEJERO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Inmobiliaria, S.L.	CONSEJERO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Finaccess Capital Inversores, S.L.	CONSEJERO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Atrides	CONSEJERO
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	AmRest Holdings, S.E.	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Restaurant Brands New Zealand Limited	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Estudia Mas, S.A.P.I. de C.V. (antes Promotora de Crédito 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
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 México, 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	Sociedad Mexicana para el Estudio de Movimientos Anormales, A.C.	CONSEJERO
DON CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Fundación de Ayuda a la Ancianidad, I.A.P.	PATRONO
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ	Deutsche Bank S.A.E.U.	CONSEJERO
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ	Media Investment Optimization, S.A.	CONSEJERO
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ	NH Hotel Group, S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Lyskamm 1861, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Schwarzsee 2018, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Exea Empresarial, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO

Identificación del consejero o representante	Denominación social de la entidad, cotizada o no	Cargo
DON MANUEL PUIG ROCHA	Inmo, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Whymper 1865, SCR, S.A.	PRESIDENTE
DON MANUEL PUIG ROCHA	Torre Puig LH 4648, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Quaestor Investments, S.A.	PRESIDENTE
DON MANUEL PUIG ROCHA	Puig, S.L.	REPRESENTANTE DE CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Puig Brands, S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Maveinn Inversiones Inmobiliarias, S.L.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Sociedad Textil Lonia, S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Tansiluxs, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Casa Fiesta Formentera y Asociados, S.L.	ADMINISTRADOR MANCOMUNADO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Charlotte Tilbury Limited	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Aubelia SAS	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Beijing Yitian Shidai Trading Co., LLC	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Byredo AB	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Cosmetika SAS	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Dries Van Noten Group NV	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Ponteland Distribuiçao, S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Puig North America, Inc.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Puig, S.A.	VICEPRESIDENTE
DON MANUEL PUIG ROCHA	Inmo Montaigne	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Inmo USA Inc.	ADMINISTRADOR SOLIDARIO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Flamasats, S.L.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Isdin, S.A.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Exea Capital, SCR, S.A.	PRESIDENTE
DON MANUEL PUIG ROCHA	Real Automóvil Club de Cataluña, S.L.	CONSEJERO
DON MANUEL PUIG ROCHA	Fluidra, S.A.	CONSEJERO
DON GIULIANO ROTONDO	Coima Res S.P.A.	CONSEJERO
DON GIULIANO ROTONDO	Nova Bocana Barcelona, S.A.	CONSEJERO
DON GIULIANO ROTONDO	Danube Holding LLC	CONSEJERO

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 y los cargos ocupados por D. Giuliano Rotondo en las sociedades Nova Bocana Barcelona, S.A. y Danube Holding LLC. y el cargo ocupado por D. Carlos Fernández González en Restaurant Brands New Zealand Limited.

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 inversores 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 o sociedades de su Grupo. 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 Colonial o sociedades de su Grupo. En este sentido, cuando formen parte de dos o más Consejos de Administración de sociedades del mismo Grupo, se computarán como un único como un único Consejo de Administración. 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)	4.707
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos consolidados (miles de euros)	
Importe de los fondos acumulados por los consejeros actuales por sistemas de ahorro a largo plazo con derechos económicos no consolidados (miles de euros)	850
Importe de los fondos acumulados por los consejeros antiguos por sistemas de ahorro a largo plazo (miles de euros)	

No existen sistemas de ahorro a largo plazo para los Consejeros no ejecutivos, únicamente le corresponde al Consejero Delegado.

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	Director de auditoría interna
DON JUAN MANUEL ORTEGA MORENO	Director comercial y de inversiones
DOÑA NURIA OFERIL COLL	Directora de asesoria jurídica
DOÑA BEGOÑA MUÑOZ LÓPEZ	Directora Recursos Humanos y Servicios Generales
DOÑA CARMINA GANYET CIRERA	Directora General Corporativa

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)	**2.519**

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 a través de la Política de Selección y Diversidad, aprobada por el Consejo a propuesta de la CNR, y que se regulan en el Reglamento del Consejo de Administración,. 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 o en preceptivo informe favorable de la CNR. 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 vengan 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 acuerdo de la Junta General, un Consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explicará 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 General, en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo de Administración. 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 publicará el cese a la mayor brevedad posible, incluyendo una referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el Consejero.

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 2022 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 en el ejercicio 2023.

Describa el proceso de evaluación y las áreas evaluadas que ha realizado el consejo de administración auxiliado, en su caso, por un consultor externo, respecto del funcionamiento y la composición del consejo y de sus comisiones y cualquier otra área o aspecto que haya sido objeto de evaluación.

Descripción proceso de evaluación y áreas evaluadas

El Consejo de Administración ha llevado a cabo una evaluación del desempeño del propio consejo, de sus comisiones, a excepción del CAC en la medida en que se autoevalúa, 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, previamente validados por la CNR, de forma anónima por todos los consejeros. Las respuestas a dichos cuestionarios han sido revisadas y analizadas por parte del consultor externo y han dado lugar a los informes de evaluación correspondientes emitidos por éste. En lo que respecto con el CAC, a diferencia del resto de comisiones, lleva a cabo un ejercicio de autoevaluación en lo relativo a su composición y organización interna y durante el ejercicio 2023 obtuvo unas conclusiones positivas.

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 2023, 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. Asimismo, ha revisado el Informe Anual Integrado correspondiente al ejercicio 2022. Por otro lado, 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 su 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 la frase 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.

De ello se dará cuenta razonada en el Informe Anual de Gobierno Corporativo salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. 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 confiera 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	11
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	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Número de reuniones de Comité de Auditoría y Control	10
Número de reuniones de Comisión Ejecutiva	1
Número de reuniones de Comisión de Nombramientos y Retribuciones	12
Número de reuniones de Comisión de Sostenibilidad	4

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	11
% de asistencia presencial sobre el total de votos durante el ejercicio	98,48
Número de reuniones con la asistencia presencial, o representaciones realizadas con instrucciones específicas, de todos los consejeros	11
% 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 CAC velará por que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin limitaciones ni salvedades en el informe de auditoría, todo ello de conformidad con la normativa contable. En los supuestos excepcionales en que existan salvedades, el Presidente del CAC explicará con claridad a la Junta General de Accionistas el parecer del CAC sobre el contenido y alcance de dichas limitaciones o salvedades, poniéndose a disposición de los accionistas un resumen de dicho parecer en el momento de la publicación de la convocatoria de la Junta General, junto con el resto de propuestas e informes del Consejo de Administración.

En todo caso, y atendiendo a las funciones que al respecto le otorga el Reglamento del Consejo, el CAC realiza un seguimiento continuado en el proceso de elaboración de las cuentas individuales y consolidadas a efectos de evitar que sean formuladas con salvedades en el informe de auditoría. En cualquier caso, no se han producido salvedades en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023.

C.1.29 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

No

Si el secretario no tiene la condición de consejero complete el siguiente cuadro:

Nombre o denominación social del secretario	Representante
DON FRANCISCO PALÁ LAGUNA	

C.1.30 Indique los mecanismos concretos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, así como, si los hubiera, los mecanismos para preservar la independencia de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación, incluyendo cómo se han implementado en la práctica las previsiones legales.

Entre las obligaciones del CAC se encuentra la de preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones. Asimismo, en relación con el auditor externo, le corresponde: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con

lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación; (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución; (iii) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado; (iv) velar para que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su integridad ni su independencia; (v) 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 (vi) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Del mismo modo, también es función del CAC establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. Corresponderá también al CAC emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados, y, en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.

C.1.31 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	30	197
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe trabajos de auditoría (en %)	46,91	7,56	26,16

En relación con los servicios distintos a los propios de auditoría, 60.500 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 136.353 euros corresponden a honorarios por otros servicios profesionales para la realización de revisiones de los indicadores ESG contenidos en el informe anual integrado, del inventario de gases efecto invernadero, sobre la compilación de información financiera proforma, sobre el estudio del mercado de las Socimis en España, 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	7	7

	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 %)	18,92	18,92

C.1.35 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí

Detalle del procedimiento

Con la finalidad de garantizar que los consejeros puedan atender adecuadamente sus obligaciones como tales, Colonial garantiza que se proporcione toda la información necesaria para tal fin, y no sólo las exigidas legalmente. A estos efectos, el 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, existen cauces para que los consejeros y las comisiones del Consejo de Administración 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.

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 Administración 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, 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. De ello se dará cuenta razonada en el Informe Anual de Gobierno Corporativo salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta.

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 de 2023 la Sociedad tenía firmada una línea de crédito sostenible por importe de 1.000 millones de euros, con vencimiento en 2025 y ampliada posteriormente hasta 2027. A 31 de diciembre de 2023 se encontraba dispuesta en 105 millones de euros. Esta línea de crédito sostenible podría vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control.

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 2.882 millones de euros.

C.1.39 Identifique de forma individualizada, cuando se refiera a consejeros, y de forma agregada en el resto de casos e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleados que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Numero de beneficiarios	2
Tipo de beneficiario	Descripción del acuerdo
Consejero Delegado y Directora General Corporativa	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 plan de incentivos a largo plazo 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 le 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). 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.

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	√	

	Si	No
¿Se informa a la junta general sobre las cláusulas?	√	

El régimen interno de aprobación de los términos y condiciones de los contratos suscritos por la Sociedad, o las sociedades del Grupo, con la Alta Dirección y sus Consejeros, regulado en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, no difiere del régimen legal previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

En lo que respecta a las cláusulas de los contratos de la Alta Dirección, son aprobadas por el Consejo de Administración, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Sostenibilidad.

La información relativa a estas cláusulas, incorporadas en el contrato del Consejero Delegado, se incluye en el Informe Anual sobre Remuneraciones de Consejeros para el ejercicio social 2023 que será sometido al voto consultivo de la Junta General de Ordinaria de Accionistas 2023, como punto separado del Orden del Día.

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	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	PRESIDENTE	Otro Externo
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical
DON GIULIANO ROTONDO	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	16,67
% de consejeros dominicales	50,00
% de consejeros independientes	16,67
% de consejeros 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 concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los miembros de la Comisión. En caso de conflicto de interés, el consejero afectado se abstendrá de intervenir en la operación a que el conflicto se refiera. Los votos de los consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. En caso de empate, se someterá el asunto al Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva, a través de su Presidente, informará al Consejo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión, debiendo recibir todos los miembros del Consejo copia de las actas de las sesiones de la Comisión Ejecutiva. Durante el ejercicio 2023 la Comisión se ha reunido en una única ocasión.

Comisión de Sostenibilidad

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	VOCAL	Independiente
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	PRESIDENTE	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

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 CS, 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 CS ha realizado durante 2023, entre otras, las siguientes actividades:

- Análisis, evaluación e impulso de las políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- Supervisión y aprobación, junto con el Comité de Auditoría y Control, del informe anual integrado de la Sociedad, a los efectos de someterlo a la aprobación del Consejo de Administración para su posterior publicación y difusión al mercado. Además, la Comisión ha llevado a cabo un análisis de los aspectos y avances del informe anual integrado en materia de ESG, de su impacto en el mercado y de la posición de la Sociedad frente a sus competidores.
- Análisis de la vinculación de una parte de la retribución variable de los consejeros ejecutivos y del equipo directivo al cumplimiento de objetivos ESG.

- Revisión del informe sobre los indicadores con los que trabaja la Sociedad en materia de ESG, así como de los informes de aseguramiento limitado sobre el inventario GEI 2022 (Inventario de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero) y sobre Bonos verdes (Green Bonds) preparados, sin salvedades, por el auditor externo de la Sociedad.
- Análisis cuantitativo de las métricas más relevantes en materia de sostenibilidad, tales como el consumo total de energía, la intensidad de consumo o las emisiones de carbono.
- Seguimiento del cumplimiento de los criterios cuantitativos y cualitativos en materia de ESG fijados por determinadas agencias independientes (GRESB, CDP, MSCI), así como de los estándares de certificación energética (LEED y BREEAM) de la cartera de oficinas.
- Supervisión del grado de cumplimiento de la estrategia climática de la Sociedad.
- Revisión y seguimiento del grado de cumplimiento de la estrategia y de los objetivos de descarbonización de los activos de la Sociedad en el corto y largo plazo, en pro del objetivo de conseguir una emisión neutral de carbono en el año 2030 (antes, 2050), así como de la aplicación de la herramienta Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM).
- Análisis de los progresos en el seguimiento de las emisiones de huella de carbono del alcance 1 (Scope 1– emisiones directas), alcance 2 (Scope 2 – emisiones indirectas) y alcance 3 (Scope 3 – otras emisiones indirectas), de acuerdo con los estándares mundiales (GHG).
- Supervisión de la actualización de los mecanismos de reporting a los nuevos estándares GRI, mejorando la trazabilidad entre los resultados del análisis de materialidad y los contenidos reportados por la Sociedad en materia de ESG, y de la adaptación del índice de contenidos GRI a los nuevos requerimientos del estándar GRI.
- Análisis y seguimiento de los avances en el desarrollo del sistema de control y gestión de riesgos de la Sociedad (SCGR), destacando, en particular, la clasificación de los riesgos más importantes en materia de ESG y la integración de los riesgos climáticos y medioambientales, así como la implantación de herramientas digitales (Deepki) a los efectos de la optimización de su control y gestión.
- Seguimiento del desarrollo e implementación de un sistema de control interno que impulse la fiabilidad de los datos relacionados con la información no financiera.
- Análisis del impacto en Colonial de las tendencias y novedades regulatorias, taxonomía verde y la normativa española en materia de ESG expuestas por el auditor externo de la Sociedad.
- Fomento de la formación y actualización del conocimiento de los trabajadores de Colonial y de sus consejeros en materia de sostenibilidad mediante sesiones de formación.
- Seguimiento de la mejora de los programas del Grupo en materia de diversidad, derechos humanos y no discriminación.

Comité de Auditoría y Control

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA ANA CRISTINA PERALTA MORENO	PRESIDENTE	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	VOCAL	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	VOCAL	Dominical
DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ	VOCAL	Independiente

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	20,00
% de consejeros independientes	80,00
% de consejeros otros externos	0,00

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 CAC. Asimismo, el 11 de julio de 2023, el Consejo de Administración ha nombrado a Dña. Miriam González-Amézqueta López, consejera independiente, como nuevo miembro del CAC. En este sentido, el CAC está actualmente compuesto por cinco miembros, cuatro 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 del CAC, sus procedimientos y reglas de funcionamiento constan en el Reglamento del Consejo y en su propio reglamento. En el ejercicio de sus funciones ha realizado durante el ejercicio 2023, entre otras:

- **Información económico-financiera**. El CAC ha analizado el proceso de elaboración de (i) la información financiera anual correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022; (ii) la información financiera correspondiente al primer y al tercer trimestre del ejercicio 2023; y (iii) el informe financiero semestral correspondiente al primer semestre del ejercicio 2023.

- **Sistemas de control interno**. El CAC ha supervisado el funcionamiento e implementación de los sistemas de control interno, así como los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los riesgos fiscales. El análisis se ha enfocado en el control de la información financiera y no financiera. El CAC ha considerado favorables las conclusiones recibidas, asegurando que la información financiera y no financiera ha sido elaborada correctamente, contando con los procedimientos y controles necesarios. El CAC ha elevado al Consejo los correspondientes informes con su opinión favorable. El CAC ha sido debidamente informado sobre el SCIIF y los informes que se han preparado a estos efectos. En este sentido, tras la realización de los controles correspondientes, se consideró que el SCIIF funcionaba correctamente. Adicionalmente, el CAC ha supervisado la actualización del mapa de riesgos corporativo la evolución de los diferentes riesgos y de los controles adoptados para la mitigación de dichos riesgos. Asimismo, el CAC propuso al Consejo el informe sobre la política de control y gestión de riesgos.

- **Relaciones con el auditor externo.** El CAC ha establecido las oportunas relaciones con el auditor externo, PwC, actuando como canal de comunicación entre el Consejo y el auditor externo, evaluando las conclusiones de los trabajos de auditoría. Asimismo, ha tenido acceso a información sobre su plan de trabajo, el grado de avance del desarrollo de su actividad y de sus hallazgos significativos. Del mismo modo, el auditor externo ha prestado servicios distintos a los de auditoría de cuentas. Estos servicios y los importes devengados por los mismos fueron aprobados por el CAC. Por otro lado, ha confirmado la independencia del auditor externo. Por último, el CAC ha aprobado la propuesta de reelección del auditor externo para el ejercicio 2024.

- **Auditoría interna**. El CAC aprobó el Plan de Auditoría Interna previsto para el año 2023 y ha supervisado la evolución y grado de cumplimiento del mismo. Asimismo, ha tenido la oportunidad de analizar los resultados de las tareas más significativas desempeñadas por el director de auditoría interna, entre las que se encuentran, el seguimiento del SCIIF, la definición del SCIINF y distintas auditorías. Adicionalmente, ha analizado el resultado de trabajos específicos sobre ciberseguridad y ha llevado a cabo un seguimiento del grado de cumplimiento de las recomendaciones realizadas por el director de auditoría interna. Igualmente, ha supervisado la coordinación de la auditoría interna con la de SFL y ha realizado las correspondientes propuestas para impulsar dicha coordinación. Por último, el director de auditoría interna ha facilitado al CAC diferentes informes sobre la independencia del auditor externo.

- **Riesgos fiscales**. El CAC ha dado seguimiento recurrente a las principales cuestiones relacionadas con los riesgos fiscales, supervisando la gestión fiscal de las diferentes áreas responsables y la implantación de una nueva herramienta para el control del cumplimiento tributario.

- **Operaciones vinculadas**. El CAC ha sido debidamente informado sobre las operaciones potencialmente vinculadas y, en particular, sobre operaciones de financiación intragrupo y contratos de arrendamiento. Tras su análisis, el CAC ha informado favorablemente al Consejo sobre una operación vinculada relativa a una financiación intragrupo.

- **Gobierno corporativo**. El CAC informó favorablemente sobre el IAGC correspondiente al ejercicio 2022. Asimismo, ha supervisado el cumplimiento de las políticas internas y ha promovido e impulsado la cultura de cumplimiento de las normas y textos corporativos.

- **Cumplimiento normativo**. El CAC ha supervisado los trabajos encomendados a la Unidad de Cumplimiento Normativo. En este sentido, ha llevado a cabo un seguimiento de la prevención de riesgos penales, ha tomado razón del informe de seguimiento de experto externo sobre los procedimientos de control interno en materia de prevención de blanqueo de capitales, ha realizado seguimiento en materia de privacidad, así como del cumplimiento plan de formación plurianual y de

las políticas corporativas. El CAC ha tomado razón sobre las novedades introducidas por la Ley 2/2023 y ha informado favorablemente al Consejo sobre la aprobación la Política General del Canal Ético de Grupo Colonial y el Procedimiento del Canal Ético. El CAC ha llevado a cabo un análisis sobre la situación y el grado de cumplimiento normativo de SFL, en especial, en materia de prevención de blanqueo y de ética.

- **ESG**. El CAC ha desempañado la función de supervisar la información no financiera recogida en el IAR, prestando especial atención a los indicadores ESG y a los avances en materia de digitalización y centralización de los datos ambientales. Asimismo, en la reunión conjunta celebrada con la CS, se aprobó el IAI y se acordó someterlo a la aprobación del Consejo para su publicación y difusión al mercado. Por otro lado, el CAC ha sido debidamente informado sobre (i) la preparación de los informes en materia de ESG y el estado de la auditoría de la huella de carbono; y (ii) sobre las principales novedades en materia de ESG.

- **Autocartera**. El CAC ha sido debidamente informado en el ejercicio sobre el número de acciones en autocartera.

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 / DOÑA BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA / DOÑA MIRIAM GONZÁLEZ-AMÉZQUETA LÓPEZ
Fecha de nombramiento del presidente en el cargo	12/05/2020

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Nombre	Cargo	Categoría
DOÑA SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	VOCAL	Independiente
DOÑA ANA LUCRECIA BOLADO VALLE	PRESIDENTE	Independiente
DON LUIS MALUQUER TREPAT	VOCAL	Independiente
DON JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	VOCAL	Dominical

% de consejeros ejecutivos	0,00
% de consejeros dominicales	25,00
% de consejeros independientes	75,00
% 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 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 2023, entre otras, las siguientes actividades:

Nombramientos:

- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de ratificación y nombramiento de Dña. Begoña Orgambide García como consejera dominical de la Sociedad a propuesta del Grupo Finaccess.

- Proponer a la Junta General la reelección de Dña. Ana Bolado Valle, Dña. Ana Peralta Moreno y Dña. Silvia Alonso-Castrillo como consejeras independientes de la Sociedad.

- Proponer a la Junta General la dispensa a Dña. Ana Bolado Valle de la obligación de no desarrollar actividades que puedan entrañar una competencia efectiva con la Sociedad por formar parte del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.

- Proponer a la Junta General, tras contar con el asesoramiento de Seeliger y Conde, el nombramiento de Dña. Miriam González-Amézqueta como nueva consejera independiente de la Sociedad.

- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de nombramiento de D. Manuel Puig Rocha como nuevo consejero dominical de la Sociedad a propuesta de Puig, S.A.

- Informar favorablemente al Consejo de Administración sobre la propuesta de nombramiento de D. Giuliano Rotondo como nuevo consejero dominical de la Sociedad a propuesta de Qatar Investment Authority, tras tomar razón de la dimisión de D. Adnane Mousannif.

- Proponer al Consejo de Administración el nombramiento de D. Giuliano Rotondo como miembro de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad.

- Proponer al Consejo de Administración los nombramientos de Dña. Begoña Orgambide García y de Dña. Miriam González-Amézqueta López como miembros del Comité de Auditoría y Control.

Materia retributiva:

- Proponer al Consejo de Administración, con el asesoramiento de WTW, una nueva política de remuneraciones para los consejeros para los años 2024-2026.

- Elaborar el informe justificativo sobre la nueva política de remuneraciones de los consejeros que se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

- Informar favorablemente y proponer al Consejo de Administración la aprobación del Informe Anual sobre Remuneraciones de los consejeros.

- Analizar los resultados de las votaciones sobre la política de remuneraciones y de la remuneración de los consejeros en la Junta General de Accionistas.

- Proponer al Consejo de Administración la retribución variable del Presidente (correspondiente al periodo en el que desempeñó funciones ejecutivas) y del Consejero Delegado con cargo al ejercicio 2022.

- Determinar las métricas, ponderaciones y objetivos para la fijación de la retribución variable del Consejero Delegado para el ejercicio 2023.

- Informar favorablemente sobre la retribución fija y variable del equipo directivo de la Sociedad.

- Acordar la estructura de los objetivos para determinar la retribución variable del equipo directivo correspondiente al ejercicio 2023.

- Proponer al Consejo de Administración, con el asesoramiento de WTW, las nuevas métricas y parámetros del tercer ciclo (2023-2025) del plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021.

- Proponer, en función del cumplimiento de los indicadores y a la consecución de determinados hitos, el número de acciones que tendrán derecho a percibir los beneficiarios del plan de entrega de acciones, dentro del límite máximo fijado por la Junta General.

- Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.

- Analizar y debatir el sistema retributivo y de incentivos a largo plazo de SFL para alinearlo con el de la Sociedad, cuya aprobación corresponde a los órganos societarios de SFL.

Gobierno Corporativo:

- Analizar e informar favorablemente sobre el nombramiento de D. Pedro Viñolas Serra como miembro del Consejo de Administración de Banco de Sabadell, S.A.

- 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 de la Sociedad.
- Ratificar la actual matriz de competencias de los miembros del Consejo de Administración.

Gestión ordinaria:

- Coordinar y elevar al Consejo los informes sobre la evaluación del Consejo de Administración, de la Comisión y de la CS, así como del desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo, el Consejero Delegado y el Secretario del Consejo, contando con el asesoramiento de Georgeson, 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 que se han impartido durante el ejercicio han tratado sobre los mercados de deuda, la gestión financiera, la estrategia y posicionamiento en materia de ESG de la Sociedad, la situación y perspectiva del mercado energético y sobre tendencias en materia de urbanismo.
- 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.
- Supervisar la estrategia y gestión en materia de recursos humanos.
- Analizar el seguro de responsabilidad civil de consejeros y directivos de la Sociedad y SFL.

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 2023		Ejercicio 2022		Ejercicio 2021		Ejercicio 2020	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Comisión Ejecutiva	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Comisión de Sostenibilidad	3	60,00	3	60,00	3	60,00	N.A.	N.A.
Comité de Auditoría y Control	2	66,67	2	50,00	1	33,33	1	20,00
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	2	40,00	2	40,00	2	40,00	1	16,67

Con fecha 23 de enero de 2023 el Consejo de Administración nombró a Dña. Begoña Orgambide García miembro del CAC. Asimismo, con fecha 11 de julio de 2023, el Consejo de Administración nombro a Dña. Miriam González-Amézqueta López como miembro del CAC, con lo que desde dicha fecha el CAC está compuesto por 5 consejeros, de los cuales 4 de ellos son mujeres, lo que equivale a un 80%. En este sentido, destacar que el cargo de presidente del CAC, la CNR y la CS están ocupados actualmente por mujeres.

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 los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, que están disponibles en la página web corporativa (enlace). Asimismo, la compañía cuenta con un Reglamento del CAC. 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 CAC, de la CNR y de la CS. Se pondrán a disposición de los accionistas los informes del CAC y la CNR, 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. Durante el ejercicio 2023 no ha habido ninguna modificación en la regulación que rige las comisiones.

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 consejero 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, tienen 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 la definición anterior, no tendrán la consideración de Operación Vinculada: (i) las operaciones realizadas entre la Sociedad y sus sociedades dependientes íntegramente participadas (ya sea 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.

La Junta General de Accionistas es el órgano competente para la aprobación de Operaciones Vinculadas en los supuestos legalmente establecidos y, en particular, en relación con Operaciones Vinculadas cuyo importe sea igual o superior al 10% del total de las partidas del activo según el último balance anual aprobado por la Sociedad. 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 Operaciones Vinculadas corresponde al Consejo de Administración, que no puede 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 correspondiente acuerdo.

Con independencia del órgano al que corresponda la aprobación de cada Operación Vinculada, el CAC debe emitir un informe previo evaluando 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 CAC y estén afectados por la Operación Vinculada. Este informe no resulta preceptivo en relación con 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 cuenta con un procedimiento interno de información y control periódico para verificar la equidad y transparencia de las operaciones, así como 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 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 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
(1) DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Société Foncière Lyonnaise	Societaria	1.070	Consejo de Administración	Juan José Brugera Clavero	NO

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
(1) DON JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Canje de acciones en el marco de la Oferta Pública de Adquisición de acciones de la filial SFL

Las acciones de SFL titularidad de D. Juan José Brugera Clavero canjeadas son aquellas que no pudieron acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por Colonial como consecuencia de las restricciones previstas en la normativa francesa en relación con la obligación de mantener durante un periodo determinado de tiempo las acciones recibidas en el marco de planes de opciones.

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)
Société Foncière Lyonnaise	La Sociedad firmó un contrato marco con SFL, sociedad participada por Colonial en un 98,33%, que regula la posibilidad de estructurar préstamos intragrupo con un vencimiento de hasta 1 año, aplicando siempre unos tipos de interés y un precio de mercado.	600.000

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.

Con carácter general, los consejeros de la Sociedad deben 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.

Adicionalmente, de conformidad con los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración, los consejeros deben 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 (ya sea directo o indirecto), excluyendo aquellos acuerdos o decisiones que les afecten en su condición de administrador, tales como su designación o revocación para cargos en el Consejo de Administración u otros de análogo significado. En particular, los consejeros deben abstenerse de:

(a) realizar operaciones con la Sociedad, excepto cuando se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiendo 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; y (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 de persona vinculada.

La autorización debe 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 operación 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, es 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 busca generar valor sostenible a través de la gestión estratégica de su actividad empresarial, teniendo en cuenta los riesgos y oportunidades asociados, 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 (SCGR), que establece unas bases para una gestión eficiente y efectiva de los riesgos financieros y no financieros 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, en el que se identifican los principales riesgos que afectan al Grupo, y evalúan en términos de impacto y probabilidad de ocurrencia. Dicho mapa se revisa y actualiza anualmente, 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 Unidad 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 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 Unidad 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 CAC 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, para la adecuada aplicación de estas políticas y demás los mecanismos de control que dispone la Sociedad, ésta diferencia entre los distintos tipos de riesgos a los que se expone el Grupo en función de su origen:

- **Riesgos externos**: riesgos relativos al entorno en el que Colonial desarrolla su actividad y que influyen y condicionan las operaciones de la compañía.

- **Riesgos internos**: riesgos originados a partir de la propia actividad de la compañía y su equipo gestor.

Entre los principales riesgos externos que afronta Colonial para la consecución de sus objetivos se incluyen:

- Riesgos económicos, derivados de la coyuntura política y macroeconómica en los países en los que opera, y de cambios en las propias expectativas de los inversores.
- Riesgos de mercado, derivados de 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 SFL.

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 compañía 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 definidos en el modelo de negocio del Grupo Colonial de acuerdo con 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:

Las tensiones geopolíticas han perdurado en el ejercicio 2023, principalmente con motivo de la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto bélico en la franja de Gaza, generando un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y manteniendo la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario ha caído en un 60% a nivel europeo, lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos no estratégicos.

Asimismo, en 2023 se ha observado un elevado impacto en el riesgo vinculado a la fluctuación del ciclo inmobiliario, materializándose en una disminución significativa de la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo, como consecuencia del aumento histórico adoptado por el Banco Central Europeo de los tipos de interés con el objetivo de tratar de contener la elevada inflación que caracterizó al ejercicio 2022 y que se ha prolongado durante el 2023, si bien de forma más contenida. Como consecuencia a esta fuerte subida de tipos de interés, la gestión de los niveles de endeudamiento, liquidez y mantenimiento de los niveles de calificación crediticia ha continuado siendo una prioridad para el Grupo, con el fin de disponer de una estructura financiera más robusta para afrontar el próximo ejercicio y aumentar la capacidad inversora ante las oportunidades que puedan surgir en el sector.

Los riesgos físicos y de transición vinculados al cambio climático han generado la implantación de políticas y estrategia en dicho ámbito, a través de la implantación del plan de descarbonización aprobado por el Grupo, así como actuaciones específicas dirigidas a mejorar la calidad de los inmuebles y la medición de sus niveles de consumo energético, con el fin de optimizar su impacto medioambiental.

La adaptación a los crecientes requerimientos de información no financiera provenientes 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. Asimismo, en este ámbito de ESG, la incertidumbre generada por el impacto que pueda tener la taxonomía europea, así como por la futura aplicación a la Directiva de Reporte de Sostenibilidad Corporativa (CSRD) requieren de un análisis y monitorización para la adaptación y cumplimiento de dichos requerimientos.

La gestión del capital humano y desarrollo de talento en este entorno tan complejo es una prioridad, al objeto de afrontar los cambios y nuevos retos en el modelo de negocio, gestionar los riesgos mencionados anteriormente, así como las nuevas oportunidades de crecimiento y desarrollo para el Grupo.

En este contexto, Colonial 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 función de 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; y (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 la Unidad de 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 del Consejo") establece, entre otras, las siguientes funciones:

- 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, y 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, la metodología de documentación, así como la metodología de clasificación y evaluación de riesgos y actividades de control asociadas.

- La aprobación de la información financiera que, por su condición de cotizada, la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

- 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.

- 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:

- 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.

- 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.

- 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 Unidad de Auditoría Interna, proponiendo la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable de la Unidad 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 CAC 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.

- 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.

- Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento y, en particular, sobre la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente.

De las reuniones del Comité se levantarán las correspondientes actas que estarán a disposición de todos los miembros del Consejo.

Por último, la Unidad de 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 Unidad 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 modelo organizativo del SCIIF 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 Unidad 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 en relación con 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 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 Ético e informar a la Dirección 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 Ético.

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 comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las 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."

La finalidad de este Canal, disponible en la página web corporativa, es facilitar la comunicación de posibles irregularidades que puedan ser constitutivas de una infracción penal o administrativa grave o muy grave, incluyendo, entre otras conductas, aquellas vinculadas con la prevención del blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo, irregularidades contables o bien conductas que infrinjan el Código Ético o la legislación vigente.

A las comunicaciones recibidas a través del Canal Ético le serán de aplicación los principios y garantías establecidos en la Política General del Canal Ético de Grupo Colonial, garantizándose la seguridad de las comunicaciones, así como su confidencialidad.

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. La Unidad de Cumplimiento Normativo ha sido designada por el Consejo de Administración como responsable de la gestión del canal ético, el cual 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 de la Dirección 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.

La Unidad de Cumplimiento Normativo imparte formación periódicamente en relación con la prevención de 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 o fiscal se propone, desde la Dirección Financiera de Colonial, la necesidad de una formación específica para cubrir estas novedades.

Asimismo, desde la Unidad de Auditoría Interna se ha asistido a monográficos y foros, realizados de forma externa, asociados a la evaluación de determinados ámbitos de control interno y de gestión de riesgos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera.

Informe, al menos, de:

F.2.1 Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

- Si el proceso existe y está documentado:

Colonial dispone de un Sistema de Control y Gestión de Riesgos (SCGR), tal y como se indica en el apartado E.1 de este informe.

El seguimiento y control de los riesgos es función básica del CAC, en delegación del Consejo de Administración de la Sociedad, y cuenta para ello con la gestión llevada a cabo por la Dirección de las distintas unidades operativas las cuales colaboran en su identificación y corrección, siempre en aplicación del SCGR, tal y como se indica en los apartados F.1.1 y F.1.2 de este Informe.

El Modelo Organizativo y de Supervisión del SCIIF de Colonial, así como el Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF cuyo objetivo es asegurar la elaboración y emisión de información financiera fiable, están alineados con la política general de riesgos de Colonial, el SCGR, de la que forman parte y han sido aprobados por el CAC.

- Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia:

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial contempla las siguientes siete tipologías de riesgos:

1. Integridad: Transacciones, hechos, activos, pasivos o intereses patrimoniales que “no” son identificados y, en consecuencia, “no” son introducidos en la contabilidad de la entidad. Entradas de datos “no” capturadas dentro de los mayores o entradas de datos rechazadas. Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos.

2. Existencia: Transacciones “no” autorizadas que son introducidas en la aplicación contable de la entidad. Transacciones duplicadas. Ajustes erróneos realizados en los mayores.

3. Desglose y comparabilidad: Desgloses “no” identificados y, en consecuencia, “no” incluidos en las notas de los estados financieros o intencionadamente omitidos. Transacciones que no han sido registradas de manera consistente en el tiempo.

4. Derechos y obligaciones: Incorrecta determinación de la capacidad de controlar los derechos derivados de un activo o de un contrato/acuerdo. Correcta determinación de las obligaciones derivadas de un pasivo o de un contrato/acuerdo.

5. Valoración: Incorrecta determinación del valor de un activo, pasivo, ingreso o gasto y que puede generar el registro de ajustes en la determinación de los valores de mercado, valor amortizado, valor en uso o por un error en la amortización, así como por ajustes realizados y que no estén debidamente justificados.

6. Clasificación: incorrecta presentación de las transacciones económicas en los estados financieros (activo vs pasivo, ingreso vs gasto, corriente vs no corriente,...).

7. Corte de operaciones: incorrecto registro de las transacciones en el periodo contable correspondiente.

El Manual de Control Interno y Gestión de Riesgos del SCIIF de Colonial se revisa y actualiza periódicamente por la Unidad de Auditoría Interna y por la Dirección Financiera conjuntamente, a propuesta de cualquiera de ellos, teniendo en cuenta también las sugerencias y propuestas de la Unidad 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 y no 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 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, por 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 afecten 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 Unidad de Auditoría Interna se encarga de la supervisión del SCIIF con el objetivo de garantizar su eficacia operativa. El Director de Auditoría 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 aprobó 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) Información Periódica Pública (IPP):

   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 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 la Unidad de 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 la Unidad de 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 la Unidad 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 tiene externalizados la operación y mantenimiento de sus sistemas corporativos de información que dan soporte a la información financiera, 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 con la sociedad dependiente SFL y sus sociedades dependientes de esta, también de nacionalidad francesa, no existe en 2023 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 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 en los 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 denominada 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 la Unidad 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 el ejercicio 2023 se ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2023, 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:

- Revisión del contenido de la información financiera pública.
- Análisis de la coherencia de los criterios contables utilizados, así como análisis de las observaciones y recomendaciones recibidas de los auditores externos.
- Revisión del informe de gestión.
- Revisión de la información contenida en las cuentas anuales y en los estados financieros semestrales relativa a operaciones vinculadas.
- 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 Unidad 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 Unidad 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.

Adicionalmente, el CAC ya ha aprobado el Plan de Auditoría Interna del ejercicio 2024, 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 ("Relaciones con el auditor") establece que las relaciones entre el Consejo de Administración y el auditor externo se llevaran a cabo a través del CAC.

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:

- 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.
- 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.
- Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, incluidos los fiscales, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría.

Todas estas actividades de supervisión del Consejo de Administración y del CAC de la Sociedad son realizadas a lo largo del año e incluidas en el orden del día de las diferentes sesiones en función del calendario establecido para cada año.

F.6 Otra información relevante.

No se han identificado aspectos adicionales a desglosar.

F.7 Informe del auditor externo.

Informe de:

F.7.1 Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

La información del SCIIF remitida a los mercados no ha sido sometida a revisión específica por parte del auditor externo. No obstante lo anterior, el CAC y la Unidad de Auditoría Interna llevan a cabo las actividades de supervisión del SCIIF, que complementan con las aportaciones del auditor externo en relación con la identificación, en su caso, de debilidades de control interno en el transcurso de su trabajo de auditoría financiera externa. En este sentido, el auditor externo no ha realizado recomendaciones significativas de control interno, en el marco de la auditoría de cuentas del ejercicio 2023.

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 (11 de 13 consejeros), siendo el número de consejeros ejecutivos el mínimo necesario (1 de 13). Por otro lado, el porcentaje de consejeras asciende al 38,46% del Consejo de Administración, porcentaje muy cercano al que establece la recomendación de buen gobierno. No obstante, la Sociedad tiene previsto incrementar el porcentaje de mujeres consejeras durante el año 2024 para alcanzar el 40%.

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 5 consejeros independientes sobre un total de 13, uno menos que los consejeros dominicales y 4 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 vengan propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple

22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, 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.

Cumple

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 identifican, gestionan, 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 2023, en particular, al número de empleados y directivos, así como a su organización y actividad, se considera conveniente que exista una única CNR.

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 ejercitarlos 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. El 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 el 8 de enero de 2016.

2. El 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 CNR. Al amparo de lo anterior y al objeto de implantar en Colonial las mejores prácticas en materia de gobierno corporativo, la CNR constituyó la Unidad de Gobierno Corporativo, con dependencia directa de la Comisión e integrada por el Presidente de la CNR y la Directora de los Servicios Jurídicos de la compañía. Asimismo, el 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 CS, 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. Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha comenzado a trabajar 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, que va en línea con los principios recogidos en el acuerdo de París celebrado en diciembre de 2015, responde al compromiso de la Sociedad de alcanzar en el año 2030

la neutralidad en emisiones de carbono en el conjunto de su portafolio de oficinas 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 ºC. En este sentido, SBTi ha validado y aprobado el objetivo del plan de descarbonización del Grupo de reducir sus emisiones significativamente hasta el año 2030.

4. En cuanto a lo expuesto sobre el CAC 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 2023, destacan: (i) la emisión de informes sobre los indicadores ESG contenidos en el informe anual integrado; y (ii) el inventario de los indicadores de los gases efecto invernadero.

5. En marzo de 2023 la filial Inmocol Torre Europa, S.A. firmó dos contratos de arrendamiento con dos sociedades vinculadas al accionista significativo Puig, S.A. Dicha operación no tuvo la consideración de vinculada en la medida en que Puig, S.A. no era titular de más de un 10% de los derechos de voto de Colonial y no estaba representada en el Consejo de Administración. En todo caso, dichos contratos de arrendamiento se firmaron en condiciones de mercado.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

29/02/2024

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

No




PHONE
BOOTH







Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros

31 de diciembre de 2023

Apartados

Introducción 596

1. Carta de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones 597
2. Resumen de la Remuneración 599
3. Política de Remuneraciones en 2024 604
4. Remuneración en 2023 612
5. Coherencia con la estrategia, los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la compañía 620
6. Procedimientos y órganos de la compañía involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones 622

Anexo I. Detalle de los planes de incentivo a largo plazo en curso 628

Anexo II. Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de las Sociedades Anónimas Cotizadas (Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la CNMV) 630

Introducción

El presente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros (el "Informe") incluye la descripción de la **Política de Remuneraciones de los Consejeros** de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ("Colonial", la "Sociedad" o la "Compañía", indistintamente, y esta junto con sus sociedades dependientes el "Grupo") a aplicar en el ejercicio en curso **2024**, aprobada por la Junta General de Accionistas de 15 de junio de 2023 y la **aplicada** en el ejercicio cerrado **2023**, aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 y modificada posteriormente por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2022.

El presente Informe ha sido elaborado en **formato de libre diseño**, de acuerdo con la habilitación normativa comprendida en la Circular 4/2013, si bien su contenido respeta el mínimo establecido en la normativa de aplicación, y se acompaña del Anexo estadístico normalizado.

El Consejo de Administración de Colonial ha aprobado, en su sesión del 29 de febrero de 2024, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones (la "Comisión de Nombramientos y Retribuciones" o la "Comisión", indistintamente) y de conformidad con la normativa aplicable, el presente Informe correspondiente al ejercicio 2023. Está previsto que este Informe se someta al **voto consultivo** de la **próxima Junta General Ordinaria de Accionistas** como punto separado del orden del día.



1. Carta de la Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones

Estimados *stakeholders*,

Me complace dirigirme a ustedes como Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial, para presentar el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente al ejercicio 2023.

Este Informe incluye la Política de Remuneraciones de los Consejeros en el ejercicio en curso 2024 (la "Política" o la "Política de Remuneraciones"), y la aplicada en el ejercicio cerrado 2023.

Junta General de Accionistas de 2023

La Junta General de Accionistas de 2023 aprobó la Política de Remuneraciones de los Consejeros 2024-2026 y el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2022 (voto consultivo) con un 80,92% y 71,94% de votos a favor, respectivamente.

Tanto en 2021 como en 2023 la Comisión de Nombramientos y Retribuciones realizó una **profunda revisión de la Política de Remuneraciones de los Consejeros** para avanzar en su alineamiento con las prioridades estratégicas de Colonial, las recomendaciones de los principales accionistas y *proxy advisors* y la práctica de mercado.

También en 2023, Colonial emprendió un **proceso de consulta con *proxy advisors* y accionistas institucionales** con el objetivo de escuchar activamente y conocer sus comentarios y sugerencias sobre la Política de Remuneraciones de los Consejeros y el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros. En este proceso, se identificó, principalmente, como plan de acción la mejora de la transparencia en materia de *pay for performance*.

Como resultado, la Comisión, en su sesión del 17 de octubre de 2023, acordó **revisar la estructura y el contenido del Informe** para proporcionar información más clara y completa a los distintos grupos de interés, particularmente sobre las cuestiones relativas al principio de ***pay for performance***. A este respecto, este Informe:

- Facilita una **visión global y por elemento retributivo** sobre la Política de Remuneraciones establecida en 2024 y la aplicada en 2023, detallando además de las cuantías, el peso de los distintos elementos en la retribución total.
- Desarrolla con más **detalle el nivel de consecución de los objetivos** asociados a la **retribución variable** del Consejero Ejecutivo y el **nivel de pago** correspondiente.
- Ofrece información sobre los **grupos de comparación** utilizados para determinar la remuneración del Consejero Ejecutivo.

Se incluye en este Informe un último apartado (Anexo II) con el Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros, cumplimentado de conformidad con lo establecido en la Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Resultados y remuneración devengada en 2023 por el Consejero Delegado

El mercado inmobiliario en el ejercicio 2023 ha continuado significativa y negativamente afectado por las consecuencias en el entorno macroeconómico de los conflictos geopolíticos iniciados en 2022, entre otros, elevada inflación y aumento de los tipos de interés. En este contexto, los resultados de Colonial son excelentes. El resultado recurrente ha aumentado un +7,3% *vs.* 2022, sobre la base de un sólido crecimiento de los ingresos *like-for-like* del +7,7%. La gestión eficiente de los costes ha resultado en un crecimiento del EBITDA recurrente del +11,6% interanual que ha permitido el incremento del +7,3% del beneficio neto recurrente por acción.

El retorno total para el accionista (RTA) de Colonial en 2023 ha sido del 13,9%.

Colonial ha confirmado su liderazgo en sostenibilidad y, en particular, la gestión sostenible de su cartera de activos progresando en la trayectoria de neutralidad en carbono.

Con base en los resultados anteriores:

- La retribución variable anual del Consejero Delegado del ejercicio 2023 asciende a 940.500 euros, equivalente a un 125,4% de su retribución fija y **93,8% de la retribución variable anual máxima**.

- El incentivo devengado por el Consejero Delegado en 2023 correspondiente al primer ciclo 2021-2023 del Plan de Incentivo a Largo Plazo asciende a 48.390 acciones, equivalente a un **15,8% del incentivo máximo. Este resultado pone de manifiesto la flexibilidad de la retribución variable y el alineamiento entre la experiencia de los accionistas y la retribución del Consejero Delegado**.

Política de remuneraciones 2024

- En 2023, para proponer la Política de Remuneraciones para el periodo 2024-2026, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial realizó un proceso de reflexión donde consideró un conjunto de factores internos y externos.

  - En relación con el Consejero Delegado, la Comisión analizó en profundidad todos sus elementos retributivos y valoró la necesidad de retener y motivar al Consejero Ejecutivo en un contexto complejo, la evaluación de su desempeño en los últimos años, el mantenimiento de su retribución total *target* invariada entre 2021 y 2023 y su mayor apalancamiento en la retribución variable *vs*. entidades comparables.

    Como resultado, la Comisión propuso establecer **su retribución fija** en 800.000 euros a partir de la entrada en vigor de la Política, lo que supone un 6,7% de **incremento, inferior** a la **subida promedio** de las retribuciones de los **empleados** de Colonial durante los últimos 3 años. La Comisión está finalizando el diseño del **nuevo Plan de Incentivo a Largo Plazo** que se someterá a la aprobación del Consejo de Administración y, posteriormente, a la Junta General de Accionistas como un acuerdo separado del Orden del Día. En caso de aprobación, se implantará en 2024.

    La **Política** para el resto de los elementos retributivos, en cuantías y diseño, es continuista con la aprobada por la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2021, en la medida en que ésta última ya **incorporaba** las **recomendaciones de los principales accionistas, *proxy advisors* y prácticas del sector inmobiliario europeo**.

  - Respecto a los **Consejeros en su condición de tales**, se acordó **reducir** el **importe máximo** de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones hasta 2.700.000 euros.

Deseo concluir agradeciendo a los miembros de la Comisión, así como a quienes han colaborado con esta Comisión, su compromiso y apoyo. En concreto, me gustaría dar las gracias a D. Adnane Mousannif, miembro de la Comisión hasta el 18 de octubre de 2023, por su dedicación y contribución durante estos años.

Quiero agradecer, por último, las recomendaciones y sugerencias recibidas de nuestros accionistas y *proxy advisors* en nuestro proceso de consulta.

Fdo.: Ana Bolado Valle

Enlaces a las Políticas de Remuneraciones:

- Política 2021-2023: https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/uploaded-files/2021-10/19_politica_de_remuneraciones.pdf
- Política 2024-2026: https://www.inmocolonial.com/sites/default/files/uploaded-files/2023-05/21.-COL_JGO%202023_%20Informe%20sobre%20la%20Politica%20de%20remumeraciones%20a%20consejeros%20de%20los%20ejercicios%20de%202024%20a%202026_1.pdf

2. Resumen de la Remuneración

2.1 Características de la Remuneración del Consejero Delegado

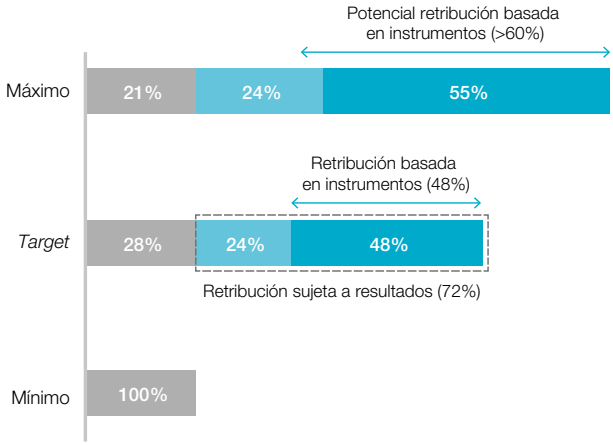
	Target		Devengado
	2024	Elementos vigentes en 2023 que han sido modificados en 2024 (o que están pendientes de aprobar en 2024)	2023
Elementos fijos			
Retribución fija	800.000 €	750.000 €	750.000 €
Plan de previsión social	15% de la retribución fija	Sin cambios	112.500 €
Retribución en especie	Importe máximo: 90.000 €	Importe máximo: 100.000 €	65.609 €

Retribución variable anual	Oportunidad:
	▪ Incentivo *target* anual: 100% de la retribución fija.
	▪ Incentivo máximo anual: 133,75% del incentivo *target* anual (150% para el beneficio por acción, vinculado a la creación de valor para el accionista y 125% para las demás métricas).
	
	Métricas 2024:
	▪ 80% Económico-financieros y de creación de valor para el accionista:
	  ▪ 30% Ingresos por rentas netas.
	  ▪ 35% Beneficio por acción ajustado.
	  ▪ 15% *Loan to value* (LTV).
	▪ 20% No financieros:
	  ▪ 10% Objetivos en materia de ESG: (i) mantener la excelencia en la clasificación (3/3) de los índices GRESB, CPD y Sustainalytics Risk *rating*; (ii) cumplir los objetivos del plan de descarbonización y reducción de emisiones.
	  ▪ 10% Evaluación del rendimiento individual, centrado en iniciativas estratégicas
	
	Posible diferimiento del pago de la parte de la retribución variable anual que excede del incentivo *target*.
		Oportunidad: Sin cambios
		
		Métricas 2023: Sin cambios
		
		Diferimiento: Sin cambios
			Nivel de pago: 940.500 € (125,4% de la retribución fija y 93,8% de la retribución variable anual máxima).
			
			El Consejero Delegado ha recibido en 2023 las 21.912 acciones correspondientes al diferimiento de la retribución variable anual del 2021 por un importe de 130.815 € (valoradas a 5,97 €, precio de la acción en la fecha de entrega) más la cantidad equivalente en metálico de 5.259 € correspondientes a los dividendos generados (0,24 €/acción) durante el periodo de diferimiento (2022).
			
			Detalle en la página 24

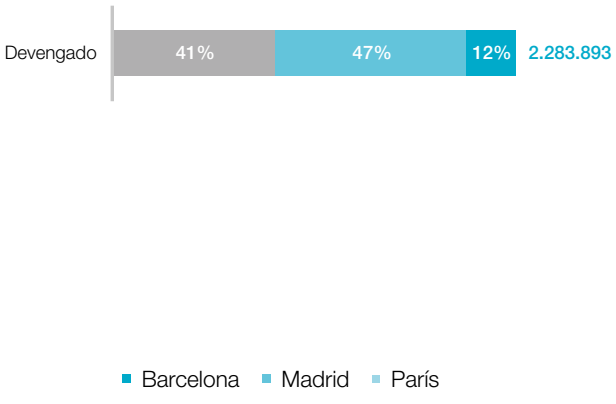
	Target		Devengado
	2024	Elementos vigentes en 2023 que han sido modificados en 2024 (o que están pendientes de aprobar en 2024)	2023
Plan de incentivo a largo plazo	▪ El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la Junta General de Accionistas de 2024 un nuevo Plan de Incentivo a Largo Plazo, como un punto separado del Orden del Día. Este nuevo Plan se prevé que sea continuista con el anterior y su detalle se incluirá en el acuerdo que se hará público con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, dentro del marco establecido en la Política de Remuneraciones vigente.	Oportunidad: ▪ Incentivo *target*: 200% de la retribución fija. ▪ Incentivo máximo (a precios de concesión, sin incluir la evolución de la acción): 150% del incentivo *target* (200% para las métricas de Retorno total para el accionista y 150% para las demás métricas). Métricas ILP 2023-2025: ▪ 50% Retorno total para el accionista (RTA): 15% RTA relativo respecto a un grupo de comparación y 35% RTA absoluto. ▪ 20% *Net tangible assets* (NTA)/acción: 10% NTA relativo y 10% NTA absoluto. ▪ 20% Beneficio ajustado por acción. ▪ 10% Progreso del plan de descarbonización y reducción de emisiones. Instrumentos: 100% acciones. Periodo de medición de objetivos: 3 años. Periodo de retención de las acciones: 1 año.	Nivel de pago: 48.390 acciones (15,8% del incentivo máximo), equivalentes a 279.210 € (12,1% del valor máximo de concesión al inicio del ILP 2021-2023) *Detalle en la página 26*
Tenencia permanencia de acciones	2 anualidades de retribución fija (cumplido).	Sin cambios.	

Mix retributivo del Consejero Delegado

Target 2024



Devengado 2023



Elementos fijos(*) Retribución variable anual Incentivo a largo plazo

- Los elementos fijos incluyen la retribución fija (750.000 euros), la contribución al plan de previsión social (112.500 euros) y el importe de la retribución en especie (65.609 euros).
- De acuerdo con las instrucciones de la Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la CNMV, la contribución realizada al sistema de previsión social se considera no consolidada y se incluye en las tablas del Anexo III Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de las sociedades anónimas cotizadas como aportación a sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados. Por tanto, la retribución total devengada en 2023 incluida en la tabla C.1.c). del Anexo III Estadístico asciende a 2.172 miles de euros.
- La retribución variable anual incluye el importe devengado por los resultados de 2023, las acciones diferidas correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2021 que se han consolidado en 2023 (21.912 acciones valoradas a 5,97 euros, precio de cierre de la acción en la fecha de entrega 21/3/2023) y 5.259 euros, importe en metálico equivalente a los dividendos generados durante el periodo de diferimiento (0,24 euros/acción en 2022).
- El incentivo a largo plazo incluye 48.390 acciones valoradas a 5,77 euros, precio promedio ponderado de las 30 sesiones iniciales del ejercicio 2024.

(*) Como “Elementos fijos” se incluye la retribución fija, el plan de previsión social y el importe máximo de la retribución en especie.

Proceso de determinación de la Política de Remuneraciones del Consejero Delegado en 2024

En el contexto de la preparación de la Política de Remuneraciones para el periodo 2024-2026, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial realizó en 2023 un proceso de reflexión donde consideró los siguientes factores:

Factores internos

- Las prioridades estratégicas de Colonial en el corto plazo y en el largo plazo, con foco en la creación de valor a largo plazo y la sostenibilidad.
- Los resultados obtenidos por Colonial en los últimos ejercicios.
- Coherencia con la política retributiva del conjunto de los empleados de la Compañía.
- La necesidad de atraer, retener y motivar el talento en un mercado competitivo como en el que opera Colonial.
- La estructura de gobierno corporativo de la Compañía.

Factores externos

- Los cambios en el entorno macroeconómico.
- Recomendaciones recibidas de accionistas institucionales y *proxy advisors*.
- Los últimos desarrollos normativos aplicables a sociedades cotizadas.
- Las prácticas de mercado de compañías relevantes para Colonial por ser competidoras por negocio o por talento.
- La normativa y recomendaciones generales de gobierno corporativo a nivel nacional e internacional.

Fruto de las conclusiones alcanzadas en el proceso de reflexión, la Comisión propuso al Consejo de Administración la Política de Remuneraciones que se aprobó en la Junta General de Accionistas de 2023, que es continuista con la aprobada por la Junta General de Accionistas del 30 de junio de 2021, en la medida en que ésta última ya incorporaba las recomendaciones de los principales accionistas, *proxy advisors* y prácticas del sector inmobiliario europeo.

- En relación con el Consejero Ejecutivo, la Comisión analizó en profundidad todos sus elementos retributivos para valorar un posible reposicionamiento tanto en su importe como en el *mix* retributivo. A lo largo del citado análisis, la Comisión consideró un enfoque holístico y estratégico, en el que se examinaron específicamente los siguientes factores:
  - La necesidad de retener y motivar al Consejero Ejecutivo en un contexto complejo como el de los últimos años (entre otros, pandemia, inflación, subida de tipos, la oferta pública de Colonial sobre las acciones de SFL), donde su liderazgo ha permitido a la Compañía obtener resultados positivos.
  - El mantenimiento de las cuantías de retribución fija, retribución variable anual e incentivos a largo plazo del Consejero Ejecutivo invariadas durante la vigencia de la política. En paralelo, se ha analizado la evolución positiva de la retribución de la plantilla de Colonial durante los últimos 3 años.
  - El posicionamiento de la retribución total *target* del Consejero Ejecutivo frente a entidades comparables. A este respecto, se ha considerado un grupo de REITs europeas, comparables en términos de dimensión por capitalización, volumen de activos, facturación y número de empleados(*).
  - El principio de *pay-for-performance* establecido en la Política de Remuneraciones. En este sentido, el paquete retributivo del Consejero Ejecutivo está apalancado de forma significativa en la retribución variable, particularmente, en el incentivo a largo plazo.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Comisión propuso establecer la retribución fija en 800.000 euros a partir de la entrada en vigor de la Política, lo que supone un 6,7% de incremento (2,2% en términos anualizados desde el último realizado). Este incremento es inferior a la subida promedio de las retribuciones de los empleados de Colonial durante los últimos 3 años. Por otro lado, el *mix* retributivo permanecerá apalancado en la retribución variable (tanto la retribución variable anual como el incentivo a largo plazo).

(*) Grupo de comparación (22 compañías): Aedifica, Alstria Office, Aroundtown, Befimmo, British Land, Cofinimmo, Covivio, Derwent London, Deutsche Wohnen, Gecina, Great Portland, Hammerson, ICADE, Klépierre, Land Securities, LEG Immobilien, Merlin Properties, PSP Swiss Property, Segro, Unibail-Rodamco, Vonovia y Warehouses De Pauw.

2.2 Características de la Remuneración de los Consejeros en su condición de tales

		Política					Devengado
		2024				Cambios respecto a 2023	2023
		Vocal		Presidente			
		Retribución Fija	Dietas de asistencia	Retribución Fija	Dietas de asistencia		
Retribución fija y dietas de asistencia	Consejo de Administración	50.000 €	5.000 €	500.000 €	7.500 €	Sin cambios	Remuneración total devengada en 2023 por todos los conceptos y todos los Consejeros: 2.367 miles de euros.
	Comisión Ejecutiva	3.000 €	–	–	–		
	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25.000 €	3.000 €	50.000 €	4.800 €		
	Comisión de Auditoría y Control	25.000 €	3.000 €	50.000 €	4.800 €		
	Comisión de Sostenibilidad	–	3.000 €	–	4.800 €		

Proceso de determinación de la Política de Remuneraciones de los Consejeros en su condición de tales en 2024

Como resultado del proceso de reflexión que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial realizó en 2023 para proponer la Política de Remuneraciones para el periodo 2024-2026, se acordó reducir el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones y se estableció en 2.700.000 euros. Esta cifra es inferior a la vigente en el ejercicio 2023 tras el nombramiento por la Junta General celebrada el 15 de junio de 2023 de dos nuevos Consejeros adicionales, en la medida en que el límite de 2.500.000 euros previsto en la Política anterior se incrementó de forma automática, tal y como preveía la propia Política, en un 10% por cada nuevo Consejero, pasando a un límite de 3.000.000 euros.



3. | Política de Remuneraciones en 2024

3.1 Nuestra filosofía retributiva

Creemos que nuestra filosofía retributiva promueve un enfoque a largo plazo equitativo, incluyendo elementos de pago por resultados (*pay for performance*) que permiten atraer y retener el mejor talento, alineados con los intereses de los accionistas.

Nuestra filosofía establece unos principios básicos que guían las decisiones retributivas en todos los niveles de la Compañía:

CE *Pay for performance*

Asegurar que la retribución que recibe el Consejero Ejecutivo es proporcional a los resultados generales de la Compañía y a su desempeño individual.

Al tomar las decisiones retributivas, la Compañía se centra especialmente en los resultados ajustados por riesgos y en recompensar comportamientos que promuevan la generación sostenida de valor para la Compañía. Esto implica que la retribución no sea excesivamente mecánica, rígida o centrada en el corto plazo.

CE Alineación con los intereses de los grupos de interés

Alinear los intereses de nuestro Consejero Ejecutivo con los de nuestros accionistas, vinculando una parte significativa de la retribución total a los resultados financieros y operativos de la Compañía y a la creación de valor a largo plazo para los accionistas. La retribución variable también depende del logro de objetivos medioambientales, sociales o de gobierno (*ESG*) vinculados a nuestra estrategia de sostenibilidad.

Las decisiones sobre la retribución del Consejero Ejecutivo se toman teniendo en cuenta los intereses de los empleados en su conjunto y otros grupos de interés, así como considerando el pulso del entorno.

CE CNE Competitividad

El éxito a largo plazo de la Compañía depende del talento de nuestros empleados. Nuestra filosofía retributiva juega un papel significativo a la hora de atraer, motivar de forma apropiada y retener el mejor talento.

Una retribución total competitiva junto con un equilibrio adecuado entre recompensa y recorrido al alza permite a la Compañía atraer y retener a los mejores profesionales.

Las decisiones sobre el diseño de la Política de Remuneraciones tienen en cuenta las prácticas retributivas en compañías comparables, seleccionadas a partir de un conjunto de criterios objetivos.

CE CNE Transparencia

La transparencia con los accionistas de la Compañía en relación con la Política de Remuneraciones es importante. Comunicamos las principales condiciones de los planes retributivos y, según corresponda, cualquier actuación tomada en respuesta a eventos significativos.

3.2 Nuestras prácticas retributivas benefician a nuestros accionistas

Nuestra Política de Remuneraciones tiene sólidos procesos de gobierno que refuerzan aún más nuestra filosofía de remunerar por resultados, entre los que se incluyen los siguientes:

Qué hacemos

- **Retribución en riesgo:** en un escenario de cumplimiento de objetivos *target*, más del 70% de la retribución total está vinculada a resultados. En un escenario de cumplimiento de objetivos máximo, esta proporción es del 80% aproximadamente.
- **Incentivo a largo plazo en instrumentos vinculado a un periodo de medición de objetivos plurianual**: en un escenario de cumplimiento de objetivos *target*, casi el 50% de la retribución total está vinculada a resultados financieros y no financieros a largo plazo y basada en acciones. El 50% del incentivo a largo plazo se genera, en su caso, a partir de la consecución de objetivos ligados a la creación de valor para los accionistas. Las acciones devengadas no pueden enajenarse hasta que haya transcurrido un año, al menos, desde su entrega.

CE Principios aplicables al Consejero Ejecutivo.

CNE Principios aplicables a los Consejeros no Ejecutivos.

- **Tenencia permanente de acciones**: el Consejero Delegado mantiene un número de acciones por un valor equivalente a 2 veces su retribución fija.

- **Proporcionalidad y gestión de los riesgos**: la Política de Remuneraciones asegura que el Consejero Ejecutivo tenga un particular interés en generar un rendimiento a corto y largo plazo. A su vez, incluye disposiciones para mitigar la toma de riesgos inapropiados, incluyendo límites a la retribución máxima, el posible diferimiento en acciones de una parte de la retribución variable anual si se excede el incentivo *target*, periodos de retención de las acciones, cláusulas de recuperación (*clawback*), múltiples métricas y procesos del Consejo y del equipo directivo para identificar riesgos.

- **Sólidos procesos de involucración con accionistas en materia retributiva y de gobernanza**.

- **Cláusulas de *malus* y *clawback*.**

- **Recibir asesoramiento externo**.

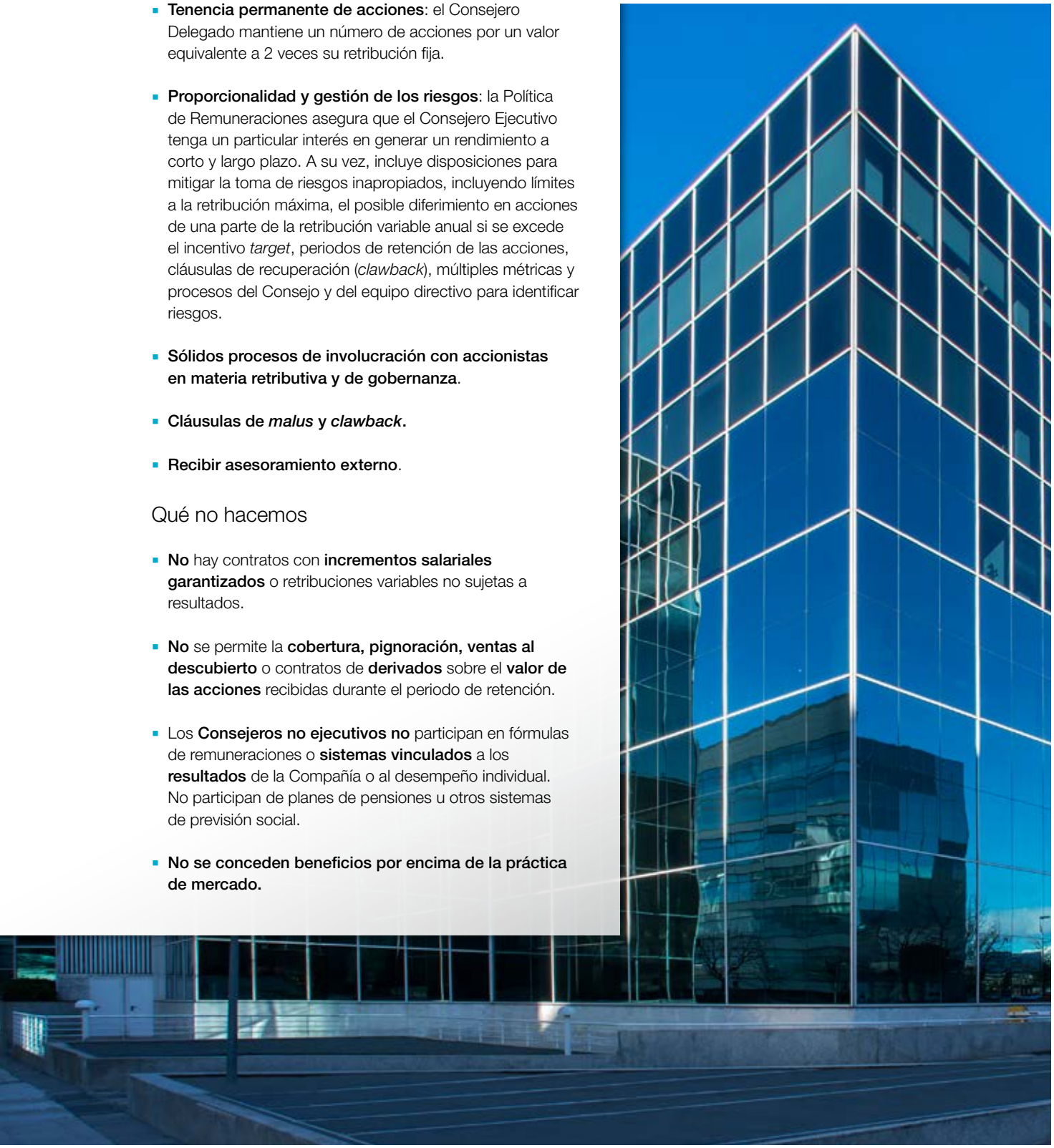
Qué no hacemos

- **No** hay contratos con **incrementos salariales garantizados** o retribuciones variables no sujetas a resultados.

- **No** se permite la **cobertura, pignoración, ventas al descubierto** o contratos de **derivados** sobre el **valor de las acciones** recibidas durante el periodo de retención.

- Los **Consejeros no ejecutivos no** participan en fórmulas de remuneraciones o **sistemas vinculados** a los **resultados** de la Compañía o al desempeño individual. No participan de planes de pensiones u otros sistemas de previsión social.

- **No se conceden beneficios por encima de la práctica de mercado.**



3.3 Política de Remuneraciones del Consejero Ejecutivo

A fecha de elaboración del presente Informe, el Consejero Delegado de Colonial es el único Consejero con funciones ejecutivas.

I. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos fijos

Retribución fija	
Propósito	Atraer y retener al Consejero Ejecutivo del perfil requerido para alcanzar nuestros objetivos estratégicos.
Importe	800.000 € en 2024, de conformidad con la Política de Remuneraciones.
Funcionamiento	A diferencia de los Consejeros no ejecutivos, el Consejero Ejecutivo no percibirá ninguna remuneración específica por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad o a sus Comisiones. Se abonará íntegramente en metálico.
Plan de previsión social	
Propósito	Proporcionar beneficios post-jubilación competitivos.
Importe	El importe de aportación anual correspondiente al ejercicio 2024 consistirá en un 15% de la retribución fija (120.000 €).
Funcionamiento	El Consejero Ejecutivo es beneficiario de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento. El sistema de previsión social del Consejero Ejecutivo 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 justa causa. Adicionalmente, dicho plan de previsión social es compatible con las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder.
Otros beneficios	
Propósito	Proporcionar beneficios competitivos.
Importe	El importe consistirá en un máximo de 90.000 € en el ejercicio 2024.
Funcionamiento	Los beneficios incluyen, principalmente, sistemas de previsión social y asistencial, habituales en el sector, como uso de vehículo de Compañía, seguro de vida, seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes. Esto está alineado con la política de beneficios para el equipo directivo. El Consejero Ejecutivo (al igual que los Consejeros no ejecutivos y los altos directivos de la Sociedad), es beneficiario 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.

II. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos variables

Retribución variable anual

Propósito

Incentivar y premiar la consecución de determinados objetivos anuales financieros, no financieros e individuales, que sean coherentes con la estrategia y estén alineados con los intereses de los accionistas.

Importe (de acuerdo con Política 2024)

- ***Target*** (se alcanza para una consecución *target* de los objetivos): 100% de la retribución fija.
- **Máximo** (en caso de sobrecumplimiento): 133,75% de la retribución fija y del *target*, por debajo del límite establecido en la Política de Remuneraciones de un 140% de la retribución fija.

Métricas

Tipos de objetivos	Peso	Métricas	Máximo por métrica
80% Económico-financieros y de creación de valor para el accionista	30%	Ingresos por rentas netas. El objetivo está fijado en línea con el presupuesto aprobado por el Consejo para 2024.	125%
	35%	Beneficio por acción ajustado. El objetivo está fijado en línea con el presupuesto aprobado por el Consejo para 2024.	150%
	15%	*Loan to Value* (LTV). El objetivo está fijado en línea con el presupuesto aprobado por el Consejo para 2024.	125%
20% No financieros	10%	Objetivos en materia de sostenibilidad: (i) mantener la excelencia en la clasificación (3/3) de los siguientes índices: GRESB “5 star”, CPD “A” y Sustainalytics Risk *rating* 7 “negligible risk” (ii) cumplir los objetivos del plan de descarbonización.	125%
	10%	Evaluación del desempeño con foco en cuestiones como innovación, organización, gestión del riesgo y reputación corporativa.	125%

Funcionamiento

El Consejo de Administración, en su sesión de 29 de febrero de 2024 y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado para 2024 las métricas, las ponderaciones y los objetivos para la determinación de la retribución variable anual del Consejero Delegado, de acuerdo con los criterios y límites establecidos en la Política de Remuneraciones.

En concreto, para realizar la propuesta de calibración de métricas, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha considerado los objetivos aprobados en el plan de negocio de Colonial para el ejercicio 2024:

- En el caso de que el nivel de consecución de la métrica estuviese por debajo de un umbral mínimo de cumplimiento, no se generaría la porción de incentivo asociado a dicha métrica.
- Si el nivel de consecución de la métrica se situase en el umbral mínimo de cumplimiento, el nivel de pago sería el 50% del nivel de incentivo *target* asociado a dicha métrica.
- Si el nivel de consecución de la métrica se situase o superase el nivel de consecución máximo, el nivel de pago sería del 150% para la métrica de beneficio por acción ajustado y del 125% del nivel de incentivo *target* para las demás métricas.

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene la facultad de ajustar el nivel de pago de la retribución variable anual para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Sociedad.

La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente se realiza con base en los datos proporcionados por el equipo directivo, estando auditados los datos económico-financieros que consten en las cuentas anuales. En esta evaluación, la Comisión también considerará los riesgos asociados. 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.

Retribución variable anual (continuación)	
Funcionamiento (continuación)	La retribución variable anual se abona en metálico posteriormente al cierre del ejercicio a cuyos resultados está vinculada. Si el importe supera el incentivo *target*, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, podrá decidir que el exceso sobre el mismo se difiera en acciones durante un año. En su caso, la entrega de las acciones estará sujeta a la permanencia del Consejero Ejecutivo en el Grupo Colonial durante el periodo de diferimiento, excepto si la terminación de la relación es por causa imputable a la Sociedad u otros supuestos considerados por el Consejo como *good leaver*. El Consejero Delgado tendrá derecho a recibir una cantidad equivalente en metálico a los dividendos que se generen sobre las acciones diferidas durante el periodo de diferimiento en la misma fecha de entrega de las acciones diferidas. El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la facultad de acordar la cancelación (*malus*) o recuperación (*clawback*) total o parcial de la retribución variable anual en caso de que se produzcan determinadas circunstancias que se recogen en la Política de Remuneraciones. En caso de cese sin justa causa, el Consejero Delegado tendrá derecho a recibir el incentivo *target* prorrateado por el tiempo de prestación de servicios. 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, el Consejero Delegado perderá cualquier derecho sobre la retribución variable anual devengada.

III. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos variables (cont.)

Incentivo a largo plazo

El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la Junta General de Accionistas un nuevo Plan de Incentivo a Largo Plazo, como un punto separado del Orden del Día. Este nuevo Plan se prevé que sea continuista con el anterior y su detalle se incluirá en el acuerdo que se hará público con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, dentro del marco establecido en la Política de Remuneraciones vigente.

El Anexo I recoge el detalle del segundo Ciclo 2022-2024 y tercer Ciclo 2023-2025, en curso, del Plan de Incentivo a Largo Plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021. En 2023 ha vencido el primer Ciclo 2021-2023, cuyo detalle se recoge en el apartado 4.2.III de este Informe.

IV. Cláusulas *malus* y *clawback*

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene la competencia de proponer al Consejo de Administración la cancelación (*malus*) y/o recuperación (*clawback*) total o parcial de la retribución variable anual y/o de los incentivos a largo plazo en las siguientes circunstancias:

- La Compañía sufre pérdidas significativas y la Comisión entiende que se debe a fallos importantes en la gestión de riesgos cometidos por la Compañía, a los que ha contribuido la conducta dolosa o gravemente negligente del Consejero Ejecutivo;
- Incumplimiento grave por parte del beneficiario de la normativa y políticas internas de la Compañía;
- Reformulación de los estados financieros de la Compañía, 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 Compañía;

- La remuneración abonada fue 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 Compañía.

La cláusula *clawback* podrá ser aplicada por el Consejo durante los dos años posteriores al abono de la retribución variable.

V. Requisito mínimo de tenencia permanente de acciones

El Consejero Ejecutivo tiene la obligación de mantener un cierto número de acciones de Colonial (a los cinco años desde su nombramiento y con un periodo extra en caso de que el requisito aumente significativamente) en aras de alinear sus intereses con los de los accionistas a largo plazo de Colonial. El requisito asciende a 2 anualidades de retribución fija.

Para alcanzar este objetivo, no se consideran las acciones de planes de incentivos no consolidados.

La Comisión revisará periódicamente el cumplimiento de este requisito.

A 31 de diciembre de 2023 el Consejero Delegado es titular de 555.398 acciones de la Compañía, equivalentes a 4 anualidades de su retribución fija en 2023 (considerando 5,77 euros, precio promedio ponderado de las 30 sesiones iniciales del ejercicio 2024).

VI. Términos y condiciones principales del contrato

Los términos y condiciones esenciales del contrato del Consejero Ejecutivo, adicionales a los referidos anteriormente en la Política de Remuneraciones, son lo que se indican a continuación:

Duración

Se ha estipulado que la duración del contrato estará sujeta al periodo de vigencia de su nombramiento como Consejero Delegado. Si se produce la reelección del Consejero Delegado, se entenderá automáticamente prorrogado el contrato por el período correspondiente a dicha renovación del cargo salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración en cuyo caso deberá aprobarse un nuevo contrato.

Indemnizaciones por terminación de la relación contractual

Percibiría una compensación adicional y especial como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de su cargo, o reducción sustancial de sus funciones. La indemnización se devengará asimismo (i) en los casos de renuncia o dimisión de su cargo como consecuencia de haberse producido un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo de Administración; (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento; así como (iii) en los demás supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración 2 anualidades de su retribución fija y retribución variable anual *target*, excluyéndose otras las cantidades que hubiera podido percibir así como los derechos que pudieran derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento. El contrato no prevé la entrega de la indemnización en acciones.

En los supuestos de cambio de control de la Sociedad, cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, reducción sustancial de sus funciones o modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento, el Consejero Ejecutivo dispondrá de un determinado plazo (6 meses en el caso de cambio de control y 3 meses en los restantes casos), a contar desde la fecha de eficacia de los mencionados acuerdos o cambios, para comunicar por escrito al Consejo de Administración su dimisión o renuncia, en cuyo caso, tendrá derecho a la indemnización señalada anteriormente.

A los efectos de la aplicación de lo indicado, se entenderá por fecha de eficacia del cambio de control o del cambio relevante en la composición del Consejo de Administración la fecha de publicación de tales circunstancias como anuncio de “información privilegiada” u otra “información relevante” en la página web de la CNMV. En el caso de acuerdo del Consejo de Administración de reducción sustancial de sus funciones o de modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento, la fecha de eficacia será aquella en la que reciba notificación fehaciente del acuerdo.

Pacto de no competencia

El Consejero Ejecutivo tendrá un compromiso de no competencia al que quedará sometido durante un plazo de 6 meses a contar desde la fecha de terminación de su relación con Colonial si dicha terminación se produce por cese voluntario sin causa.

El pacto de no competencia estará remunerado con un importe bruto equivalente a 6 meses de su retribución fija anual, que se abonará de forma prorrateada durante los meses del pacto de no competencia.

En el caso de que el Consejero Ejecutivo comunique su dimisión o renuncia ante los supuestos indicados anteriormente de cambio de control de la Sociedad, cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, reducción sustancial de sus funciones o modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento, la remuneración por el pacto de no competencia se entenderá absorbida (y, por tanto, no procederá pago adicional) por el importe de la indemnización por cese recibida.

VII. Otros conceptos retributivos

No está previsto que el Consejero Delegado de Colonial devengue: (i) otras remuneraciones suplementarias por la prestación de servicios distintos a los inherentes a su cargo; ni (ii) remuneraciones derivadas de la concesión de anticipos, créditos o garantías.

VIII. Remuneraciones extraordinarias

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión, tiene la facultad para acordar la concesión de incentivos especiales al Consejero Ejecutivo ante operaciones corporativas extraordinarias, de adquisición, inversión, reestructuración o cualquier otra operación, que generen un valor añadido significativo para los accionistas de la Compañía.

Para que la Comisión de Nombramientos y Retribuciones pueda proponer al Consejo de Administración la adecuación del incentivo y su importe, será necesario que la operación corporativa genere un beneficio económico o un incremento patrimonial significativo y, en todo caso, valor añadido significativo para los accionistas de la Compañía. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones también valorará la relevancia, complejidad y singularidad de la operación corporativa, así como el esfuerzo extraordinario por parte del Consejero Ejecutivo para completar con éxito la operación corporativa.

Corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, acordar, en su caso, y fijar para el Consejero Ejecutivo el importe, la moneda de pago y la fecha de liquidación de esta retribución variable extraordinaria.

A la hora de proponer el importe concreto a conceder, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones valorará, además, entre otras cuestiones, si los resultados obtenidos en las operaciones corporativas extraordinarias ya han sido recompensados suficientemente a través de retribuciones ordinarias. En todo caso, el importe máximo anual está limitado a un 100% de la retribución fija anual. El detalle completo se desglosaría en el correspondiente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.



3.4 Política de Remuneraciones de los Consejeros en su condición de tales

Los Consejeros en su condición de tales son recompensados en función de su dedicación efectiva, cualificación y responsabilidad. Así, los importes de la remuneración de los Consejeros en su condición de tales se calculan para incentivar la dedicación, sin comprometer la independencia de criterio de los Consejeros.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Colonial, la remuneración anual de los Consejeros de la Sociedad por su pertenencia al Consejo de Administración y sus comisiones consistirá en (i) una remuneración anual fija y determinada; y (ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones. Los Consejeros en su condición de tales no participan en planes de incentivo o de previsión social. Únicamente se les reembolsarán los gastos de viaje y alojamiento razonables y justificados que hayan tenido que satisfacer para asistir a reuniones del Consejo o de las comisiones, previa solicitud por parte del Consejero.

La distribución de la remuneración fija y las dietas por la pertenencia y asistencia al Consejo de Administración y sus Comisiones, según lo acordado por el Consejo de Administración para el ejercicio 2024, se mantiene de forma idéntica al ejercicio 2023:

Retribución Fija	Vocal	Presidente
Consejo de Administración	50.000 €	500.000 €
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25.000 €	50.000 €
Comisión de Auditoría y Control	25.000 €	50.000 €

Dietas de asistencia	Vocal	Presidente
Consejo de Administración	5.000 €	7.500 €
Comisión Ejecutiva	3.000 €	–
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3.000 €	4.800 €
Comisión de Auditoría y Control	3.000 €	4.800 €
Comisión de Sostenibilidad	3.000 €	4.800 €

Los conceptos retributivos fijos indicados anteriormente son la única remuneración que perciben los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración y a las Comisiones de Colonial. En este sentido, no existe remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, ni sistemas retributivos o planes que incorporen una retribución variable.

De acuerdo con lo establecido en la Política de Remuneraciones, el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones se establece en 2.700.000 euros. En caso de que el número de miembros del Consejo de Administración (13) aumente, el referido importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un aumento del número de sus miembros.

La distribución de la remuneración fija y por asistencia a reuniones del Consejo de Administración para cada Consejero por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus comisiones corresponde al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Para la asignación de la remuneración fija a cada Consejero se tendrán en cuenta las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos, su pertenencia a comisiones del Consejo de Administración y su dedicación, así como otras circunstancias objetivas que se consideren relevantes, velando por que ésta sea competitiva con la aplicada en otras entidades comparables por su capitalización, tamaño y alcance geográfico de sus operaciones.

Todos los Consejeros (al igual que el Consejero Ejecutivo y los altos directivos de la Sociedad), son beneficiarios de la póliza de seguro de responsabilidad civil de Administradores y Directivos (D&O), 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.

4. | Remuneración en 2023

4.1 Resumen de la Política de Remuneraciones en 2023 y evolución e impacto de los resultados recibidos en la Junta General de Accionistas

La remuneración devengada en el ejercicio 2023 ha seguido los términos de la Política de Remuneraciones aprobada con carácter vinculante por la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 y modificada posteriormente por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de junio de 2022.

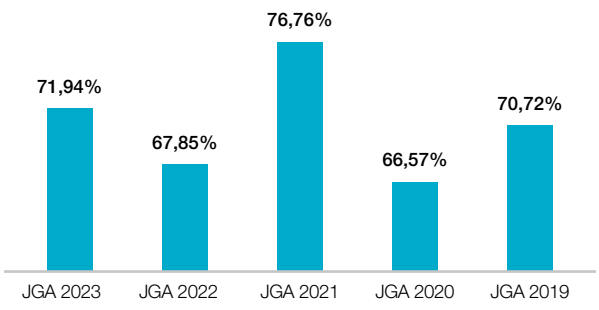
No se ha producido ninguna desviación del procedimiento para la aplicación de la Política de Remuneraciones, ni se ha aplicado ninguna excepción temporal a la misma.

A este respecto, la remuneración devengada en 2023 por el Consejero Ejecutivo y los Consejeros en su condición de tales ha estado compuesta por los elementos descritos en la actual Política de Remuneraciones vigente en 2023.

La descripción detallada del sistema retributivo de los Consejeros en 2023 se incluyó en el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros correspondiente a 2022. Dicho Informe fue aprobado por el 71,94% de los votos emitidos a favor.

La evolución de las votaciones de los Informes Anuales sobre Remuneraciones en los últimos años se indica en el gráfico:

Evolución del % de votos a favor de los últimos Informes Anuales sobre Remuneraciones de los Consejeros



Tras la Junta General de Accionistas, la Comisión ha consultado a los principales accionistas de Colonial y ha considerado la información recibida por parte de inversores institucionales y proxy *advisors* en el proceso periódico de consulta con el objetivo de seguir evolucionando en este sentido.





4.2 Retribución del Consejero Delegado en 2023

Visión de los últimos 5 ejercicios (cifras incluidas en los Informes Anuales sobre Remuneraciones correspondientes)

En miles de euros	2023	2022	2021	2020	2019
Retribución fija	750	750	686	671	665
Plan de previsión social(1)	112	112	112	105	104
Retribución en especie	66	60	53	51	46
Retribución variable anual	941	763	750	537	665
Retribución variable anual diferida(2)	136	0	0	0	0
Incentivo a largo plazo(3)	279	0	786	985	1.524
Otras retribuciones(4)	0	0	439	61	60
Retribución Total devengada	**2.284**	**1.685**	**2.826**	**2.410**	**3.064**
Elementos fijos - Total	928	922	915	888	875
Elementos variables - Total	1.356	763	1.911	1.522	2.189
Retorno Total para el Accionista anual (%)	**13,87%**	**–24,19%**	**5,30%**	**–27,55%**	**42,58%**
Beneficio Neto recurrente por Acción (cts. €/acción)	**31,95**	**29,8**	**24,6**	**27,06**	**27,4**

(1) De acuerdo con las instrucciones de la Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la CNMV, la contribución realizada al sistema de previsión social se considera no consolidada y se incluye en las tablas del Anexo III Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de las sociedades anónimas cotizadas como aportación a sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados. Por tanto, la retribución total devengada en 2023 incluida en la tabla C.1.c). del Anexo III Estadístico asciende a 2.172 miles de euros.

(2) Incluye las acciones diferidas correspondientes a la retribución variable del ejercicio 2021 que se han consolidado en 2023 (21.912 acciones valoradas a 5,97 euros) y 5.259 euros, importe en metálico equivalente a los dividendos generados durante el periodo de diferimiento (0,24 euros/acción en 2022).

(3) El valor económico de las acciones del incentivo a largo plazo considera un precio de la acción de 5,77 euros, precio promedio ponderado de las 30 sesiones iniciales del ejercicio 2024.

(4) Otras retribuciones de 2019 a 2021 incluye los conceptos de remuneraciones percibidas por la pertenencia a los órganos de administración de otras sociedades del Grupo (en concreto, Société Foncière Lyonnaise - SFL) y la retribución extraordinaria por la oferta pública de Colonial sobre las acciones de SFL propiedad de accionistas minoritarios.

En el ejercicio 2023 el Consejero Delegado no devengó o percibió otros conceptos retributivos a los indicados.



CEO *Pay* Ratio

La retribución total devengada en 2023 por el Consejo Delegado ascendió a 2.284 miles de euros. La retribución media de la plantilla, considerando los 117 empleados del Grupo Colonial, ascendió a 93 miles de euros. Por tanto, la ratio entre la retribución total del Consejo Delegado y la retribución media de la plantilla es de 24,6 veces.

En el Anexo II Estadístico que se presenta al final de este Informe, se recoge la tabla que detalla la evolución de la retribución total del Consejero Delegado, de los Consejeros no ejecutivos, de los resultados consolidados de la Sociedad y de la retribución media de la plantilla (excluidos los Consejeros) en los últimos 5 ejercicios.

I. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos fijos

Retribución fija

La retribución fija del Consejero Delegado en 2023 ascendió a 750.000 €, de acuerdo con el límite establecido en la Política de Remuneraciones de los Consejeros, y sin variación desde 2021.

Dicho importe retribuye todas las funciones que realiza en Colonial, tanto las de carácter ejecutivo como su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y la asistencia a sus reuniones.

Plan de previsión social

El Consejero Delegado ha sido beneficiario de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación, invalidez y fallecimiento, por importe correspondiente al 15% de su retribución fija, esto es, 112.500 €.

El sistema de previsión social del Consejero Ejecutivo 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 justa causa. Adicionalmente, dicho plan de previsión social es compatible con las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder.

Otros beneficios

La Sociedad satisface al Consejero Delegado otras retribuciones en especie, distintas a los sistemas de ahorro a largo plazo referidos anteriormente y habituales en el sector, como, principalmente, el uso de vehículo de la Sociedad, seguro de vida, seguro médico de salud familiar, incapacidad y accidentes. En el ejercicio 2023, el importe de estas remuneraciones en especie ascendió a 65.609 €.

No se ha otorgado por parte de la Sociedad ningún anticipo, crédito ni garantía.

Colonial tiene suscrita una póliza de seguro colectivo de responsabilidad civil que cubre la responsabilidad por actos y conductas de los miembros del Consejo de Administración (ejecutivos y no ejecutivos) 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.



II. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos variables

Retribución variable anual

En 2023 el Consejero Delegado ha tenido asignada una retribución variable anual equivalente a un 100% de su retribución fija anual, en caso de cumplimiento al 100% de los objetivos preestablecidos por el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión, al inicio del ejercicio y pudiendo alcanzar hasta un máximo de 133,75% de la retribución variable anual *target*.

La Comisión, en su reunión del 20 de febrero de 2023, acordó las métricas, ponderaciones y escalas de logro para el ejercicio 2023, que determinarían la retribución variable anual del Consejero Delegado en dicho periodo. La Comisión ha realizado un seguimiento del cumplimiento de estos objetivos a lo largo del año y, una vez finalizado el ejercicio y cerradas y auditadas las cuentas anuales del ejercicio en cuestión, ha llevado a cabo un proceso de evaluación de su cumplimiento, en el que ha contado con el soporte del equipo directivo y de la Comisión de Sostenibilidad. En esta evaluación la Comisión también ha considerado los efectos económicos positivos o negativos derivados de eventos extraordinarios que pudieran introducir distorsiones en los resultados de la evaluación y los riesgos asociados.

El Consejo de Administración, tras la recomendación favorable de la Comisión, tiene la facultad de ajustar el nivel de pago de la retribución variable anual para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Compañía y la experiencia para los accionistas.

La siguiente tabla detalla las métricas, sus ponderaciones, los resultados alcanzados y el nivel de consecución y pago, tras la evaluación realizada por la Comisión en su sesión del 28 de febrero de 2024, para determinar la cuantía de la retribución variable anual a abonar:

Tipos de objetivos	Peso	Métricas	Resultado alcanzado	Nivel de cumplimiento	Nivel de pago	Nivel de pago ponderado
80% Económico-financieros y de creación de valor para el accionista	30%	Ingresos por rentas netas	353,1 millones €	106,7%	125%	37,5%
	35%	Beneficio por acción ajustado	31,95 cts. €/acción	117%	150%	52,5%
	15%	*Loan to Value* (LTV)	39,94%	–0,1 p. p.	86%	12,9%
20% No financieros	10%	Objetivos en materia ESG: (i) mantener la excelencia en la clasificación (2/3) de los siguientes índices: GRESB Standing Investment Rating, CPD "A", Sustainalytics; y (ii) cumplir los objetivos del plan de descarbonización	94 en GRESB, "A" en CDP y 6,2 en Sustainalytics ESG Risk *rating* Ver comentarios abajo	125%	125%	12,5%
	10%	Evaluación del desempeño centrado en iniciativas estratégicas.		100%	100%	100%
Nivel de pago ponderado final (como % del *target*)						**125,4%**

Específicamente, en relación con los objetivos no financieros, la Comisión ha considerado los siguientes logros:

- Colonial ha alcanzado un posicionamiento excelente en los siguientes índices de sostenibilidad:
  - 94/100 puntos en GRESB Standing Investments Rating, una mejora continuada en GRESB, escalando 34 puntos en estos últimos años. *Rating* 5 estrellas (sitúa a Colonial en el *top* 20) y 3º de los 100 participantes en el grupo de compañías cotizadas europeas.
  - *Rating* "A" en CDP, máxima categoría por tercer año consecutivo, confirmando el liderazgo en descarbonización. Dicha puntación se sitúa muy por encima de la media regional de Europa y del sector de servicios financieros y ha supuesto un fuerte impulso interanual. Esta calificación es cada vez más exigente con requisitos muy estrictos en la estrategia climática. La lista de compañías con *rating* A representa el 1,5% de todos los participantes. Colonial lidera el Ibex-35 con la máxima calificación (solo 9 compañías del Ibex-35 han alcanzado el *rating* A).

- 6,2 en Sustainalytics ESG Risk *rating*, una mejora del 36% respecto al *rating* anterior, posicionando a Colonial como líder en el Ibex-35, siendo la compañía con mejor puntuación. A nivel global, de 15.536 compañías que participan de todos los sectores, Colonial forma parte del selecto grupo de las 26 mejores compañías del mundo, correspondiente a solo 0,2% de empresas líderes. Colonial también lidera el sector inmobiliario en Europa: se sitúa entre las principales REITs europeas, solo por detrás de Unibail-Rodamco y en el 0,7% de las empresas inmobiliarias cubiertas.

- En cuanto a la reducción de emisiones, durante 2023:

  - Se ha revisado el plan sobre emisiones derivadas de las actividades y se han añadido, respecto a las iniciativas ya definidas para los alcances 1 y 2, iniciativas específicas sobre el alcance 3. También se ha definido un plan para mejorar el *mix* de energías para los suministros.

  - Se ha analizado la cartera de activos bajos criterios CRREM *(Carbon Risk Real Estate Monitor)* y se ha alineado el plan de descarbonización con estos criterios.

  - Se ha desarrollado el enfoque sólido de *embodied carbon* que permite conocer el impacto de todos los proyectos entregados.

  - Como resultado, la estrategia de descarbonización 2.0 considera un enfoque de 3 vectores (reducción, evitación y eliminación) y se ha establecido una hoja de ruta para reducir emisiones en toda la cadena de valor (emisiones por actividad, suministros/compras y bienes y proyectos).

- En la evaluación individual del Consejero Delegado la Comisión ha considerado particularmente los resultados financieros alcanzados en un entorno macroeconómico complejo, el avance en materia de sostenibilidad, su liderazgo en el Grupo Colonial y su relevancia a nivel institucional en el sector.

Con base en todo lo anterior, la Comisión ha considerado un nivel de pago ponderado de la totalidad de los objetivos del 125,4% del *target*. En consecuencia, el Consejo de Administración, tras la recomendación favorable de la Comisión, ha aprobado una retribución variable anual por importe de 940.500 euros (125,4% de la retribución fija y 93,8% de la retribución variable anual máxima).

Dicha retribución variable anual será abonada en metálico durante el mes de marzo de 2024.

Adicionalmente, tanto el Consejero Delegado como el Presidente no ejecutivo (dado que durante el ejercicio 2021 tenía funciones ejecutivas) han recibido cada uno en 2023 las 21.912 acciones correspondientes al diferimiento de la retribución variable anual del 2021 por un importe de 130.815 euros (precio de la acción 5,97 euros) más la cantidad equivalente en metálico de 5.259 euros correspondientes a los dividendos generados durante el periodo de diferimiento (0,24 euros/acción en 2022).



III. Elementos retributivos por el desempeño de funciones ejecutivas: elementos variables (cont.)

Incentivo a largo plazo: Ciclo 2021-2023

Durante el ejercicio 2023 finalizó el ciclo 2021-2023.

Este ciclo consistió en la entrega de acciones condicionada al cumplimiento de un conjunto de objetivos y a la permanencia durante el periodo de medición de estos objetivos.

La Comisión, en su sesión del 23 de febrero de 2021, acordó las métricas, ponderaciones y escalas de logro, que determinarían el incentivo a largo plazo del Consejero Delegado en dicho periodo. La Comisión ha realizado un seguimiento del cumplimiento de estos objetivos a lo largo del periodo y, una vez finalizado el ejercicio y cerradas y auditadas las cuentas anuales del ejercicio en cuestión, ha llevado a cabo un proceso de evaluación de su cumplimiento, en el que ha contado con el soporte del equipo directivo. En esta evaluación la Comisión también ha considerado los efectos económicos positivos o negativos derivados de eventos extraordinarios que pudieran introducir distorsiones en los resultados de la evaluación y los riesgos asociados.

El Consejo de Administración, tras la recomendación favorable de la Comisión, tiene la facultad de ajustar el nivel de pago del incentivo a largo plazo para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Compañía y la experiencia para los accionistas.

Para determinar el cumplimiento de los objetivos y calcular el número concreto de acciones a entregar por estos conceptos, se ha utilizado la escala de logro definida al inicio del ciclo para cada objetivo, que incluye: (i) un umbral mínimo, por debajo del cual no se abona incentivo y cuyo cumplimiento supondrá la entrega del 50% de las acciones teóricas asignadas; (ii) un nivel *target*, que supondrá la entrega del 100% de las acciones teóricas asignadas; y (iii) un nivel máximo, que supondrá la entrega del 150% de las acciones teóricas asignadas (200% en el caso del retorno total para el accionista).

La siguiente tabla detalla las métricas, sus ponderaciones y el nivel de consecución y pago, tras la evaluación realizada por la Comisión, para determinar la cuantía del incentivo a largo plazo a abonar:

Ciclo	Peso	Métricas	Nivel de cumplimiento	Nivel de pago	Nivel de pago ponderado
2021-2023	50%	Retorno Total para el Accionista (RTA) relativo respecto a un grupo de comparación(*), y ajustado (al alza o a la baja) por el RTA absoluto	0%	0%	0%
	30%	*Net tangible assets* (NTA)/acción a 31 de diciembre de 2023	85,8%	0%	0%
	10%	Beneficio ajustado por acción en el ejercicio 2023	106%	115,1%	11,5%
	10%	Gestión del *pipeline*: variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el pipeline desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el capex incurrido durante el periodo 2021-2023	110,6%	121,3%	12,1%
Nivel de pago ponderado final (como % del *target*)					**23,6%**

(*) Grupo de comparación: Gecina, Merlin Properties, Covivio, Icade, Vitura, British Land, Landsec, Great Portland Estates, Aroundtown, Alstria y Prime Swiss Property.

Para proponer el nivel de cumplimiento alcanzado y el importe del incentivo a largo plazo, la Comisión ha considerado las siguientes cuestiones:

- El RTA absoluto 2021-2023 ascendió a –14,73%, por debajo del umbral mínimo establecido en la escala de logro para recibir incentivo. El RTA relativo de Colonial se situó en un 101,49% del RTA promedio ponderado del grupo de comparación. Al combinarse estas métricas de forma multiplicativa, el incentivo devengado por este concepto es cero.
- El NTA/acción a 31 de diciembre de 2023 ascendió a 9,95 euros.
- El beneficio neto ajustado ha alcanzado 31,95 cts. euros por acción.
- Gestión del *pipeline*: el pipeline de proyectos está prácticamente entregado y pre-alquilado. De los 9 activos, 7 se han entregado completamente y están pre-alquilados, lo que supone un *yield-on-cost* del 6-7%. A cierre de 2023, solo queda disponible un activo, cuya comercialización se inició a finales de 2022.

Con base en todo lo anterior, la Comisión ha considerado un nivel de pago ponderado de la totalidad de los objetivos del 23,6% del *target*. En consecuencia, el Consejo de Administración, tras la recomendación favorable de la Comisión, ha aprobado un incentivo a largo plazo por el ciclo 2021-2023 de 43.392 acciones (equivalentes a un 15,8% del incentivo máximo).

De acuerdo con lo aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021, este número de acciones se incrementa en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante el periodo de devengo del ciclo. A estos efectos, se ha tomado 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.

Como resultado, el número total de acciones devengadas por el Consejero Delegado asciende a 48.390 acciones. Estas acciones, considerando un precio de la acción de 5,77 euros, tienen un valor final de 279.210 euros, –88% respecto al valor inicial de concesión. Este resultado pone de manifiesto la flexibilidad de la retribución variable y el alineamiento entre la experiencia de los accionistas y la retribución del Consejero Delegado.

El Consejero Ejecutivo está obligado a retener las acciones, netas de impuestos, durante, al menos, un año posterior a su entrega, sin perjuicio del requisito de tenencia permanente de 2 anualidades de su retribución fija.

4.3 Retribución de los Consejeros en su condición de tales en 2023

La retribución global de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración y a sus comisiones ascendió a 2.367 miles de euros en 2023, que está significativamente por debajo de la retribución anual total máxima de 2,5 millones de euros, establecida en la Política de Remuneraciones de los Consejeros 2021-2023 para el conjunto de Consejeros/as en su condición de tales.

Las cuantías y conceptos para el ejercicio 2023, se indican a continuación:

Retribución Fija	Vocal	Presidente
Consejo de Administración	50.000 €	500.000 €
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	25.000 €	50.000 €
Comisión de Auditoría y Control	25.000 €	50.000 €

Dietas de asistencia	Vocal	Presidente
Consejo de Administración	5.000 €	7.500 €
Comisión Ejecutiva	3.000 €	–
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3.000 €	4.800 €
Comisión de Auditoría y Control	3.000 €	4.800 €
Comisión de Sostenibilidad	3.000 €	4.800 €

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el ejercicio 2023, en miles de euros, individualizadas por Consejero, son las siguientes.

			Comisiones del Consejo					
Nombre	Cargo	Categoría	CE	CNyR	CAC	CS	Periodo	Remuneración (miles de €)
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Otro externo	P				01/01/2023 - 31/12/2023	633
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Ejecutivo	V				01/01/2023 – 31/12/2023	–
D. Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	Consejero	Dominical					01/01/2023 – 31/12/2023	105
D. Giuliano Rotondo	Consejero	Dominical	V				18/10/2023 – 31/12/2023	25
D. Juan Carlos García Cañizares	Consejero	Dominical	V	V			01/01/2023 – 31/12/2023	164
D. Carlos Fernández González	Consejero	Dominical	V				01/01/2023 – 31/12/2023	105
Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain	Consejero	Independiente		V		P	01/01/2023 – 31/12/2023	185
D. Luis Maluquer Trepat	Consejero	Independiente	V	V	V	V	01/01/2023 – 31/12/2023	233
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Consejero	Independiente		P	V	V	01/01/2023 – 31/12/2023	277
Dña. Ana Cristina Peralta Moreno	Consejero	Independiente			P	V	01/01/2023 – 31/12/2023	210
Dña. Begoña Orgambide García	Consejero	Dominical			V(1)		01/01/2023 – 31/12/2023	160
Dña. Miriam González Amézqueta	Consejero	Independiente			V(2)		15/06/2023 – 31/12/2023	82
D. Manuel Puig Rocha	Consejero	Dominical					15/06/2023 – 31/12/2023	47
D. Adnane Mousannif	Consejero	Dominical	V	V		V	01/01/2023 – 18/10/2023	141
Remuneración total								**2.367**

Notas:
CAC: Comité de Auditoría y Control; CNyR: Comisión de Nombramiento y Retribuciones; CE: Comisión Ejecutiva; CS: Comisión Sostenibilidad; P: Presidente; V: Vocal.
(1) Dña. Begoña Orgambide García es miembro de la Comisión de Auditoría y Control desde el 23 de enero de 2023.
(2) Dña. Miriam González Amézqueta es miembro de la Comisión de Auditoría y Control desde el 11 de julio de 2023.

El Presidente no ejecutivo (dado que durante el ejercicio 2021 tenía funciones ejecutivas) ha recibido en 2023 las 21.912 acciones correspondientes al diferimiento de la retribución variable anual del 2021 por un importe de 130.815 euros (precio de la acción 5,97 euros) más la cantidad equivalente en metálico de 5.259 euros correspondientes a los dividendos generados durante el periodo de diferimiento. No existe ninguna retribución suplementaria devengada a favor de los Consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo, ni concepto retributivo adicional a los explicados en los anteriores apartados.

5. | Coherencia con la estrategia, los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la compañía

A continuación, se detallan las características de la Política de Remuneraciones que garantizan la coherencia con la estrategia, los intereses y la sostenibilidad a largo plazo de la Compañía

- La retribución total del Consejero Ejecutivo se compone principalmente de los siguientes elementos retributivos: elementos fijos, retribución variable anual, incentivo a largo plazo. Para el Consejero Ejecutivo, este elemento a largo plazo tiene un peso no inferior al 48% de la remuneración total en un escenario de cumplimiento de objetivos estándar.

- Este incentivo a largo plazo se inscribe en un marco plurianual, para garantizar que el proceso de evaluación se basa en los resultados a largo plazo y que tienen en cuenta el ciclo económico subyacente de la Compañía. Esta retribución se concede y se abona en forma de acciones sobre la base de la creación de valor, de forma que los intereses de los Directivos estén alineados con los de los accionistas. Además, se estructura en ciclos solapados que, como norma general, se encadenan de manera indefinida manteniendo un foco permanente en el concepto de largo plazo en todas las decisiones.

- Existe un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración. El sistema de retribución variable del Consejero Ejecutivo es plenamente flexible y permite que pueda no percibir importe alguno por este concepto en caso de que no se alcancen los umbrales mínimos de cumplimiento.

- Las métricas establecidas tanto en la retribución variable anual como en la retribución variable a largo plazo se vinculan a la consecución de una combinación de objetivos financieros y no financieros, que reflejan las prioridades estratégicas de la Compañía en cada momento.

- Las acciones entregadas al Consejero Ejecutivo están sujetas a un periodo de mantenimiento de un año, sin perjuicio del requisito de tenencia permanente de 2 anualidades de su retribución fija.

- No existen remuneraciones variables garantizadas.

Adicionalmente, la Política de Remuneraciones cuenta con las siguientes características que permiten reducir la exposición a riesgos excesivos. La Comisión revisa periódicamente las prácticas en materia de recursos humanos y retribución con la finalidad de realizar las propuestas que proceden en el mejor interés de la Sociedad al Consejo de Administración, entre las que se incluyen las siguientes:

- La forma en que se integran los riesgos, los controles y las consideraciones de conducta en las prácticas fundamentales de recursos humanos, incluidos la evaluación del desempeño, la retribución, las promociones y la planificación de la sucesión.

- Las medidas para mitigar la asunción de riesgos inapropiada:

  - Límites a la retribución variable.

  - Posible diferimiento del pago de la parte de la retribución variable anual que excede del incentivo *target*.

  - Múltiples métricas, algunas de las cuales pueden ser ajustadas de acuerdo a diferentes riesgos.

  - Periodos de devengo plurianuales.

  - Requisitos de retención y de tenencia permanente de acciones.

  - Cláusulas *malus* y *clawback*.

  - Prohibición de cobertura, pignoración, ventas al descubierto o contratos de derivados sobre el valor de las acciones recibidas durante el periodo de retención.

- Actualizaciones sobre desarrollos normativos que han tenido impacto o pueden tenerlo sobre las prácticas de recursos humanos en el futuro.

- La Comisión se coordina con otras comisiones para garantizar que las políticas y prácticas de remuneración de Colonial logran un equilibrio adecuado entre recompensar adecuadamente los resultados y gestionar los riesgos asociados a la remuneración.

Asimismo, se proporciona a la Comisión información de seguimiento sobre los resultados y un resumen de los riesgos, los controles y las evaluaciones de conducta.

Las medidas específicas para identificar y gestionar cualquier conflicto de intereses potencial están establecidas en el Reglamento del Consejo de Administración. Dichas medidas

también determinan el código de conducta aplicable a los miembros del Consejo de Administración.

En cuanto a la relación de la remuneración del Consejero Delegado con la del resto de los empleados existe un claro alineamiento entre las estructuras retributivas de los directivos, incluido el Consejero Delegado, y las del resto de empleados, en la forma en que se siguen los principios retributivos, así como en la mecánica del proceso de revisión salarial y el diseño de los incentivos, que son ampliamente consistentes en toda la organización.

El enfoque retributivo para el Consejero Delegado es coherente con el paquete retributivo de los miembros del Comité de Dirección y otros directivos. En general, una proporción mucho mayor de la retribución total del Consejero Ejecutivo está vinculada a los resultados de la Compañía, en comparación con el resto de los empleados, por lo que la retribución aumentará o disminuirá de acuerdo con los resultados del negocio y así se alinean los intereses del Consejero Delegado con los de los accionistas y otros grupos de interés de Colonial.

El tipo de métricas a las que está vinculada la retribución variable anual y los incentivos a largo plazo están alineadas para el equipo directivo y el resto de los empleados.



6. | Procedimientos y órganos de la compañía involucrados en la determinación, aprobación y aplicación de la política de remuneraciones y sus condiciones

6.1 Composición y experiencia de los miembros de la Comisión

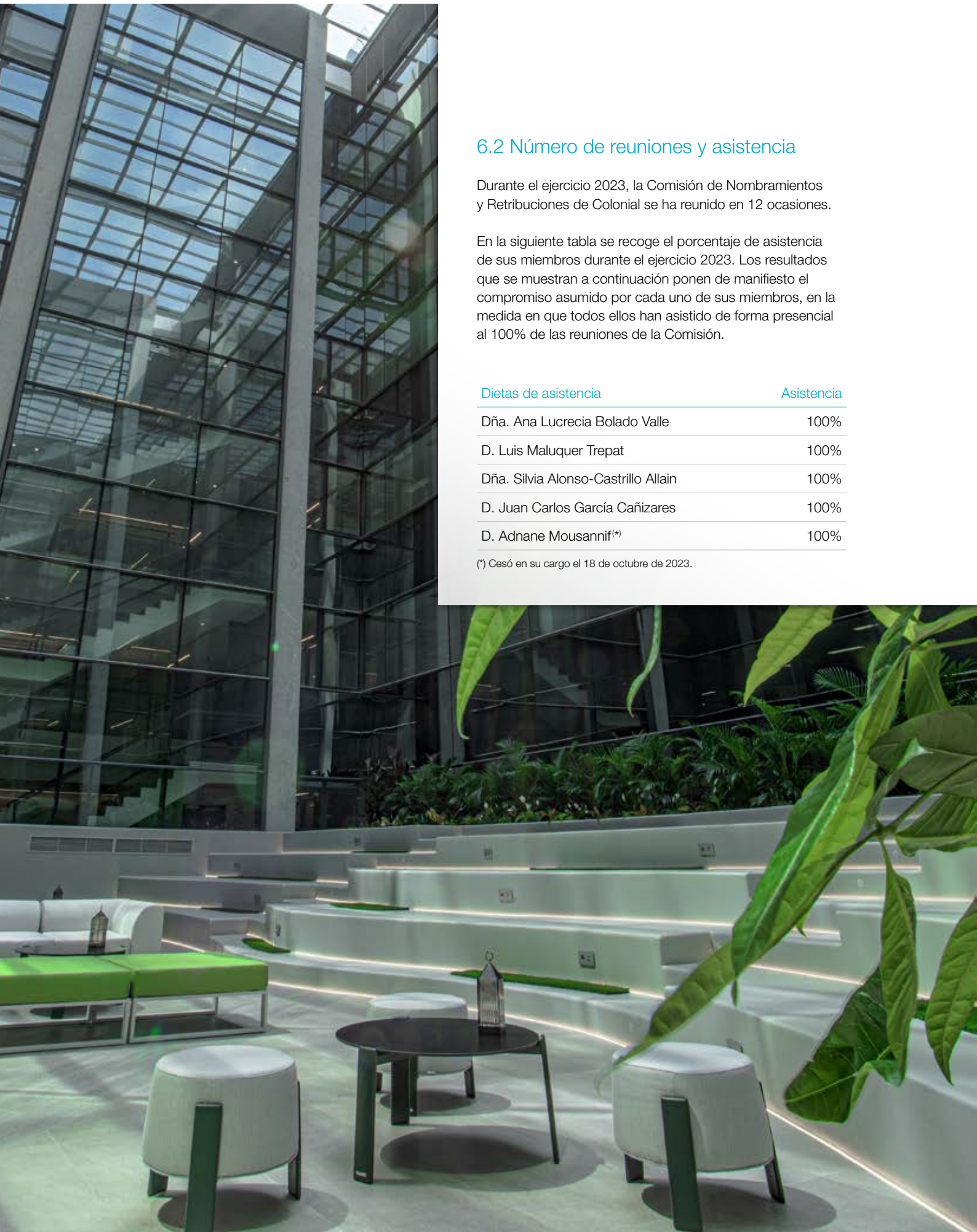
A 31 de diciembre de 2023 y a fecha de aprobación de este Informe por el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones está integrada por 4 miembros, de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad, que prevé que la Comisión habrá de estar integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros.

Todos los miembros de la Comisión son Consejeros no ejecutivos, siendo tres de ellos independientes y uno dominical. La Comisión está presidida por una Consejera independiente, Dña. Ana Bolado Valle, cumpliendo de esta manera con lo dispuesto en el artículo 33 de los Estatutos Sociales y del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

La experiencia de los miembros de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la Sociedad es la siguiente:

Nombre	Categoría	Cargo	Experiencia
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	Independiente	Presidenta	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.
D. Luis Maluquer Trepat	Independiente	Vocal	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 Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris). Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y Consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra 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.

Nombre	Categoría	Cargo	Experiencia
Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain	Independiente	Vocal	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 apoderada 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.
D. Juan Carlos García Cañizares	Dominical	Vocal	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 ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. 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. 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.



6.2 Número de reuniones y asistencia

Durante el ejercicio 2023, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial se ha reunido en 12 ocasiones.

En la siguiente tabla se recoge el porcentaje de asistencia de sus miembros durante el ejercicio 2023. Los resultados que se muestran a continuación ponen de manifiesto el compromiso asumido por cada uno de sus miembros, en la medida en que todos ellos han asistido de forma presencial al 100% de las reuniones de la Comisión.

Dietas de asistencia	Asistencia
Dña. Ana Lucrecia Bolado Valle	100%
D. Luis Maluquer Trepat	100%
Dña. Silvia Alonso-Castrillo Allain	100%
D. Juan Carlos García Cañizares	100%
D. Adnane Mousannif(*)	100%

(*) Cesó en su cargo el 18 de octubre de 2023.

6.3 Principales actividades en materia de remuneraciones realizadas por la Comisión

Durante el ejercicio 2023 y hasta la fecha de aprobación del presente Informe, las actuaciones más relevantes realizadas por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial en materia de remuneraciones han sido las siguientes:

Actividades	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Evaluación del cumplimiento de los objetivos vinculados a la retribución variable anual 2022 y propuesta del nivel de pago	✓				
Seguimiento del cumplimiento de objetivos de los ciclos 2021-2023 y 2022-2024 del Plan de Incentivo a Largo Plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021	✓		✓		
Propuesta de las métricas, ponderaciones y objetivos de retribución variable anual del Consejero Delegado y del equipo directivo para el ejercicio 2023	✓				
Propuesta del número máximo de acciones y de las métricas, ponderaciones y objetivos del ciclo 2023-2025 del Plan de Incentivo a Largo Plazo, aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021	✓				
Propuesta del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros 2022 para su elevación al Consejo de Administración para aprobación y posterior sometimiento a la Junta General de Colonial a celebrar en 2023 (voto consultivo)	✓				
Propuesta de la Política de Remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2024, 2025 y 2026, para su elevación al Consejo de Administración para aprobación y posterior sometimiento a la Junta General de Colonial a celebrar en 2023	✓	✓			
Seguimiento y análisis de los resultados de la Junta General en relación con las remuneraciones			✓		
Análisis de la propuesta de diseño del nuevo Plan de Incentivo a Largo Plazo para su elevación al Consejo de Administración para aprobación y posterior sometimiento a la Junta General de Colonial a celebrar en 2024			✓	✓	✓
Evaluación del cumplimiento de los objetivos vinculados a la retribución variable anual 2023 y propuesta del nivel de pago					✓
Evaluación del cumplimiento de los objetivos vinculados al ciclo 2021-2023 del Plan Incentivo a Largo Plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 2021 y propuesta del nivel de pago					✓
Propuesta del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros 2023 para su elevación al Consejo de Administración para aprobación y posterior sometimiento a la Junta General de Colonial a celebrar en 2024 (voto consultivo)				✓	✓

6.4 Procedimientos y órganos involucrados

A continuación, se describen los procedimientos y los órganos de la Sociedad competentes en relación con la determinación, aprobación y revisión de la Política de Remuneraciones y sus condiciones.

A fecha de presentación de este Informe Anual sobre Remuneraciones el único Consejero Ejecutivo es el Consejero Delegado.

	Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Consejo de Administración	Junta General de Accionistas
Determinación de la Política y sus elementos retributivos	▪ Propone al Consejo la Política.	▪ Aprueba la Política y la somete a votación de la Junta.	▪ Aprueba la Política al menos cada tres años. ▪ Aprueba cualquier modificación o sustitución de la Política.
	▪ Propone al Consejo el importe anual máximo a satisfacer a los Consejeros en su condición de tales y la remuneración de cada Consejero.	▪ Propone a la Junta General el importe anual máximo a satisfacer a los Consejeros en su condición de tales. ▪ Determina la remuneración de cada Consejero.	▪ Aprueba el importe anual máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales.
	▪ Propone al Consejo la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de su contrato.	▪ Fija la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de su contrato.	▪ Aprueba los sistemas de remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas.
Aplicación de la Política	▪ Propone la cuantía de la retribución fija anual para el Consejero Ejecutivo y su variación anual. ▪ Propone los parámetros para la fijación de los componentes variables y los evalúa a efectos del pago. ▪ Propone, en su caso, la cancelación del pago o la devolución de los componentes variables.	▪ Evalúa y, en su caso, aprueba las propuestas de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en relación con la aplicación de la Política.	
Revisión de la Política	▪ Comprueba la observancia de la Política y revisa periódicamente su aplicación. ▪ Garantiza que la remuneración individual sea proporcionada.		
Transparencia de la Política	▪ Vela por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la memoria anual de la información acerca de las remuneraciones de los Consejeros. ▪ Eleva al Consejo de Administración para su aprobación el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros y verifica la información sobre remuneraciones de los Consejeros contenida en los documentos corporativos. ▪ Elabora el informe específico que motiva la Política de Remuneraciones.	▪ Aprueba el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros para su sometimiento con carácter consultivo a la Junta General.	▪ Aprueba con carácter consultivo el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.

6.5 Asesores externos que han participado en la elaboración del mismo y otros órganos de la compañía que intervienen en el diseño y aplicación de la Política

El Reglamento del Consejo de Administración prevé que los Consejeros y los miembros pertenecientes a sus Comisiones, para el mejor cumplimiento de sus funciones, puedan solicitar asesoramiento externo en las materias que consideren necesarias. En este sentido, la Comisión ha contado con el asesoramiento de WTW para el diseño de la nueva Política de Remuneraciones para los ejercicios 2024, 2025 y 2026 y la elaboración de este Informe.



Anexo I. | Detalle de los planes de incentivo a largo plazo en curso

Este Anexo I recoge el detalle del segundo Ciclo 2022-2024 y tercer Ciclo 2023-2025, en curso, del Plan de Incentivo a Largo Plazo aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021.

Incentivo a largo plazo: Ciclo 2022-2024

Descripción	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.	
Duración del plan	1 enero de 2022 a 31 de diciembre de 2024.	
Número máximo de acciones	279.156 acciones. El número de acciones que finalmente devengue el Consejero Delegado en función del cumplimiento de los objetivos a los que está vinculado el ciclo 2022-2024 se podrá incrementar en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante 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.	
Métricas	Peso	Métricas
	50%	Retorno Total para el Accionista (RTA) relativo respecto a un grupo de comparación(*), y ajustado (al alza o a la baja) por el RTA absoluto.
	30%	*Net tangible assets* (NTA)/acción a 31 de diciembre de 2024.
	10%	Gestión del *pipeline*: variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el pipeline desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el capex incurrido durante el periodo 2022-2024.
	10%	Beneficio ajustado por acción en el ejercicio 2024.
Funcionamiento	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 del 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 podrá 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 objetos de entrega a los beneficiarios del Plan. El Consejero Delegado está obligado a retener las acciones, netas de impuestos, que, en su caso, deriven del incentivo, excepto si mantiene un número de acciones equivalentes a 2 anualidades de su retribución fija. Para determinar el resultado del grupo de comparación, cada compañía tiene asignada una ponderación, calculada según su grado de comparabilidad respecto a Colonial en función de su capitalización bursátil en los últimos 3 meses del 2021. A estos efectos, el Consejo de Administración asigna una ponderación a cada compañía del Índice y determinará los parámetros para su cálculo, pudiendo incluso modificar las compañías incluidas en el Índice cuando las circunstancias así lo aconsejen. Para determinar el cumplimiento de los objetivos y calcular el número concreto de acciones a entregar por estos conceptos, al inicio de cada ciclo, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado una escala de logro por cada objetivo que incluye (i) un umbral mínimo, por debajo del cual no se abona incentivo y cuyo cumplimiento supondrá la entrega del 50% de las acciones teóricas asignadas; (ii) un nivel *target*, que supondrá la entrega del 100% de las acciones teóricas asignadas; y (iii) un nivel máximo, que supondrá la entrega del 150% de las acciones teóricas asignadas (200% en el caso del retorno total para el accionista).	

(*) Grupo de comparación: Gecina, Merlin Properties, Covivio, Icade, Vitura, British Land, Landsec, Great Portland Estates, Aroundtown, Alstria y Prime Swiss Property.

Incentivo a largo plazo: Ciclo 2023-2025

Descripción	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.	
Duración del plan	1 enero de 2023 a 31 de diciembre de 2025.	
Número máximo de acciones	376.254 acciones. El número de acciones que finalmente devengue el Consejero Delegado en función del cumplimiento de los objetivos a los que está vinculado el ciclo 2023-2025 se podrá incrementar en un número de acciones equivalente al importe de los dividendos por acción distribuidos por Colonial a sus accionistas durante 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.	
Métricas	Peso	Métricas
	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 *target*.
	20%	*Net tangible assets* (NTA)/acción a 31 de diciembre de 2026: ▪ 10% NTA relativo y ▪ 10% NTA absoluto.
	20%	Beneficio ajustado por acción en el periodo de medición 2024-2026.
	10%	Progreso del plan de descarbonización y reducción de emisiones.
Funcionamiento	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 del 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 podrá 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 objetos de entrega a los beneficiarios del Plan. El Consejero Delegado está obligado a retener las acciones, netas de impuestos, que, en su caso, deriven del incentivo, excepto si mantiene un número de acciones equivalentes a 2 anualidades de su retribución fija. Para determinar el resultado del grupo de comparación, cada compañía tiene asignada una ponderación, calculada según su grado de comparabilidad respecto a Colonial en función de su capitalización bursátil en los últimos 3 meses del 2022. A estos efectos, el Consejo de Administración asigna una ponderación a cada compañía del Índice y determinará los parámetros para su cálculo, pudiendo incluso modificar las compañías incluidas en el Índice cuando las circunstancias así lo aconsejen. Para determinar el cumplimiento de los objetivos y calcular el número concreto de acciones a entregar por estos conceptos, al inicio de cada ciclo, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, ha acordado una escala de logro por cada objetivo que incluye (i) un umbral mínimo, por debajo del cual no se abona incentivo y cuyo cumplimiento supondrá la entrega del 50% de las acciones teóricas asignadas; (ii) un nivel *target*, que supondrá la entrega del 100% de las acciones teóricas asignadas; y (iii) un nivel máximo, que supondrá la entrega del 150% de las acciones teóricas asignadas (200% en el caso del retorno total para el accionista).	

(*) Grupo de comparación: Icade, Merlin Properties, Gecina, Covivio, Vitura, Aroundtown y PSP Swiss Property.

Anexo II. | Estadístico del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de las Sociedades Anónimas Cotizadas (Circular 3/2021, de 28 de septiembre, de la CNMV)

B. Resumen global de cómo se aplicó la Política de Retribuciones durante el ejercicio cerrado

B.4 Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones en el ejercicio anterior, indicando el número de abstenciones y de votos negativos, en blanco y a favor que se hayan emitido:

	Número	% sobre el total
Votos emitidos	421.107.828	78,04

	Número	% sobre emitidos
Votos negativos	118.159.491	28,06
Votos a favor	302.948.337	71,94
Votos en blanco		
Abstenciones		

C. Detalle de las retribuciones individuales correspondientes a cada uno de los consejeros

Nombre	Tipo	Periodo de devengo ejercicio 2023
Don JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Presidente Otro Externo	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Director Ejecutivo	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Don JEQUE ALI JASSIM M.J. AL-THANI	Consejero Dominical	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Don GIULIANO ROTONDO	Consejero Dominical	Del 18/10/2023 hasta 31/12/2023
Don ADNANE MOUSANNIF	Consejero Dominical	Del 01/01/2023 hasta 18/10/2023
Don MANUEL PUIG ROCHA	Consejero Dominical	Del 15/06/2023 hasta 31/12/2023
Doña ANA PERALTA MORENO	Consejera Independiente	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Doña ANA BOLADO VALLE	Consejera Independiente	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Doña SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	Consejera Independiente	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Doña BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	Consejera Dominical	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Doña MIRIAM GONZÁLEZ AMÉZQUETA	Consejera Independiente	Del 15/06/2023 hasta 31/12/2023
Don CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	Consejero Dominical	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Don LUIS MALUQUER TREPAT	Consejero Independiente	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023
Don JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	Consejero Dominical	Del 01/01/2023 hasta 31/12/2023

C.1 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribución de la sociedad objeto del presente informe:

i) Remuneración en metálico (en miles de €)

Nombre	Retribución fija	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo		Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2023	Total ejercicio 2022
		Dietas								
Don JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	550	83			5				638	3.920
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA				750	946				1.696	1.513
Don JEQUE ALI JASSIM M.J. AL-THANI	50	55							105	100
Don GIULIANO ROTONDO	10	15							25	
Don ADNANE MOUSANNIF	40	81	20						141	161
Don MANUEL PUIG ROCHA	27	20							47	
Doña ANA PERALTA MORENO	50	110	50						210	207
Doña ANA BOLADO VALLE	50	152	75						277	262
Doña SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	50	110	25						185	169
Doña BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	50	85	25						160	33
Doña MIRIAM GONZÁLEZ AMÉZQUETA	27	42	13						82	
Don CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	50	55							105	95
Don LUIS MALUQUER TREPAT	50	133	50						233	241
Don JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	50	89	25						164	147

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados.

Nombre	Denominación del Plan	Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2023		Instrumentos financieros concedidos durante el ejercicio 2023		Instrumentos financieros consolidados en el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejercidos	Instrumentos financieros a final del ejercicio 2023	
		Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes / Consolidadas	Precio de las Acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles de €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Don JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	Variable diferido ejercicio 2021	21.912	21.912			21.912	21.912	5,97	131			0
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Variable diferido ejercicio 2021	21.912	21.912			21.912	21.912	5,97	131			0
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Ciclo 2021-2023	275.399	275.399			43.392	43.392	5,77	250	232.007		0
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Dividendo acciones ciclo 2021-2023			4.998	4.998	4.998	4.998	5,77	29			0
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Ciclo 2022-2024	279.156	279.156								279.156	279.156
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Ciclo 2023-2025			376.254	376.254						376.254	376.254

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Nombre	Retribución por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles de €)				Importe de los fondos acumulados (miles de €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
Nombre	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA			112	112			850	738

iv) Detalles de otros artículos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	Retribución en especie	66

b) Retribuciones a los consejeros de la sociedad cotizada por su pertenencia a órganos de administración de sus entidades dependientes:

i) Remuneración devengada en metálico (en miles de €)

Nombre	Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total ejercicio 2023	Total ejercicio 2022
Don SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	20	12							32	38

ii) Cuadro de movimientos de los sistemas de retribución basados en acciones y beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados

		Instrumentos financieros al principio del ejercicio 2023		Instrumentos financieros concedidos durante 2023		Instrumentos financieros consolidados durante el ejercicio				Instrumentos vencidos y no ejecutados	Instrumentos financieros al final del ejercicio 2023	
Nombre	Denominación del Plan	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes / Consolidadas	Precio de las Acciones consolidadas	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados (miles de €)	Nº instrumentos	Nº instrumentos	Nº Acciones equivalentes
Sin datos												

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo

Nombre	Remuneración por consolidación de derechos a sistemas de ahorro
Sin datos	

	Aportación del ejercicio por parte de la sociedad (miles de €)				Importe de los fondos acumulados (miles de €)			
	Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos consolidados		Sistemas de ahorro con derechos económicos no consolidados	
Nombre	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022	Ejercicio 2023	Ejercicio 2022
Sin datos								

iv) Detalles de otros conceptos

Nombre	Concepto	Importe retributivo
Sin datos		

c) Resumen de retribuciones (miles de €):

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en las sociedades del grupo					
Nombre	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Ejercicio 2023 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Ejercicio 2023 sociedad	Total ejercicio 2023 sociedad + grupo
Don JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	633	131		0	769					0	769
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	1.696	410		66	2.172					0	2.172
Don JEQUE ALI JASSIM M.J. AL-THANI	105				105	32				32	137
Don GIULIANO ROTONDO	25				25					0	25
Don ADNANE MOUSANNIF	141				141					0	141
MANUEL PUIG ROCHA	47				47					0	47
Doña ANA PERALTA MORENO	210				210					0	210
Doña ANA BOLADO VALLE	277				277					0	277
Doña SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	185				185					0	185
Doña BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	160				160					0	160

	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en las sociedades del grupo					
Nombre	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Ejercicio 2023 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total Ejercicio 2023 sociedad	Total ejercicio 2023 sociedad + grupo
Doña MIRIAM GONZÁLEZ AMÉZQUETA	82				82					0	82
Don CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	105				105					0	105
Don LUIS MALUQUER TREPAT	233				233	0				0	233
Don JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	164				164					0	164
TOTAL	**4.068**	**541**	**0**	**66**	**4.675**	**32**	**0**	**0**	**0**	**32**	**4.707**

C.2 Indíque la evolución en los últimos 5 años del importe y variación porcentual de la retribución devengada por cada uno de los consejeros de la cotizada que lo hayan sido durante el ejercicio, de los resultados consolidados de la sociedad y de la remuneración media sobre una base equivalente a tiempo completo de los empleados de la sociedad y de sus entidades dependientes que no sean consejeros de la cotizada.

Importes totales devengados y % variación anual

	Año 2023	% Variación 2023/2022	Año 2022	% Variación 2022/2021	Año 2021	% Variación 2021/2020	Año 2020	% Variación 2020/2019	Año 2019
Directores Ejecutivos									
Don PEDRO VIÑOLAS SERRA	2.172	*28,90*	1.685	*–40,38*	2.826	*17,26*	2.410	*–21,34*	3.064
Directores Externos									
Don JUAN CARLOS GARCÍA CAÑIZARES	164	*11,56*	147	*–3,29*	152	*–8,98*	167	*32,54*	126
Don ADNANE MOUSANNIF	141	*–12,42*	161	*–9,04*	177	*5,99*	167	*22,79*	136
Don GIULIANO ROTONDO	25	–		–		–		–	
Don CARLOS FERNÁNDEZ GONZÁLEZ	105	*10,53*	95	*–13,64*	110	*0,00*	110	*26,44*	87
Doña BEGOÑA ORGAMBIDE GARCÍA	160	*384,85*	33	–		–		–	
Don MANUEL PUIG ROCHA	47	–		–		–		–	
Doña ANA PERALTA MORENO	210	*1,45*	207	*–5,91*	220	*17,65*	187	*192,19*	64
Doña ANA BOLADO VALLE	277	*5,73*	262	*18,55*	221	*16,32*	190	*175,36*	69
Doña SILVIA MÓNICA ALONSO-CASTRILLO ALLAIN	185	*9,47*	169	*–6,63*	181	*29,29*	140	*70,73*	82
Doña MIRIAM GONZÁLEZ AMEZQUETA LÓPEZ	82	–		–		–		–	
Don LUIS MALUQUER TREPAT	233	*–8,63*	255	*–27,97*	354	*15,31*	307	*37,67*	223
Don JUAN JOSÉ BRUGERA CLAVERO	769	*–83,82*	4.754	*78,12*	2.669	*31,67*	2.027	*–6,93*	2.178
Don SHEIKH ALI JASSIM M.J. AL-THANI	137	*–0,72*	138	*–8,61*	151	*–5,03*	159	*33,61*	119
Resultados consolidados de la compañía	**–1.215.254**	**–**	**41.992**	***–92,55***	**563.374**	***769,31***	**64.807**	***–93,61***	**1.014.782**
Retribución media de los empleados	**93**	***6,90***	**87**	***–23,68***	**114**	***22,58***	**93**	***5,68***	**88**

D. Otras informaciones de interés

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha:

29/02/2024

Indique si algún consejero ha votado en contra o se ha abstenido de aprobar este informe

No

Datos de contacto

Relación con inversores
Tel. +34 93 404 7898
inversores@inmocolonial.com

Oficina del Accionista
Tel. +34 93 404 7910
accionistas@inmocolonial.com

Web
www.inmocolonial.com

Datos de registro Mercado de Capitales
Mercado Continuo
Bloomberg: COL.SM
Código ISIN: ES0139140042
Índices: MSCI, EPRA (FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe y FTSE EPRA/NAREIT Developed Eurozone), IBEX35, Global Property Index 250 (GPR 250 Index) & EUROSTOXX 600

Sobre Colonial
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.

Oficina Madrid
P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid

Oficina Barcelona
Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona

Oficina París
42 rue Washington
75008 París

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.

Colonial



P.º de la Castellana, 52
28046 Madrid
Tel. +34 91 782 08 80

Avda. Diagonal, 532
08006 Barcelona
Tel. +34 93 404 79 00

42 rue Washington
75008 París

inmocolonial.com