



Inmobiliaria Colonial, S.A., en cumplimiento de lo establecido en el artículo 82 de la Ley del Mercado de Valores, pone en conocimiento de la Comisión Nacional del Mercado de Valores el siguiente

HECHO RELEVANTE

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A., en su reunión del día 18 de marzo de 2004 , y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 26/2003 de 17 de julio y en la Orden ECO 3722/2003 de 26 de diciembre, ha formulado el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2003

Se adjunta en anexo texto íntegro del citado informe

Barcelona, a dieciocho de marzo de 2004.

Inmobiliaria Colonial, S.A.
Alejandro García-Bragado Dalmau
Secretario del Consejo de Administración

INFORME ANUAL

DE GOBIERNO CORPORATIVO

Ejercicio 2003



INMOBILIARIA
Colonial

Índice

0. Introducción	3
1. Estructura de la Propiedad	4
2. Estructura de la Administración	7
3. Operaciones Vinculadas y Operaciones Intragrupo	12
4. Sistemas de Control de Riesgo	13
5. Funcionamiento de la Junta General	18
6. Seguimiento de las Recomendaciones de Buen Gobierno	20
7. Otras observaciones	25

0) INTRODUCCIÓN

El artículo 116 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, "Ley del Mercado de Valores"), establece la obligación de las sociedades anónimas cotizadas de hacer público con carácter anual un informe de gobierno corporativo. La orden ministerial ECO/3722/2003 de 26 de diciembre desarrolla el precepto antes indicado concretando el contenido mínimo de informe de gobierno corporativo.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en las disposiciones antes citadas, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. en su reunión de 18 de marzo de 2004, ha elaborado el presente informe de gobierno corporativo de la Sociedad correspondiente al ejercicio del año 2003.

El informe contiene, a juicio de Inmobiliaria Colonial, S.A., toda la información que se requiere en la mencionada normativa y se estructura del siguiente modo:

- 1) Estructura de propiedad de la sociedad.
- 2) Estructura de administración de la sociedad.
- 3) Operaciones vinculadas de la sociedad y operaciones intragrupo.
- 4) Sistemas de control de riesgo.
- 5) Funcionamiento de la Junta General.
- 6) Grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo.
- 7) Otras observaciones.

1) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Inmobiliaria Colonial es una Sociedad mercantil fundada en 1946 con la forma jurídica de Sociedad Anónima y se rige, en consecuencia, por la Ley de Sociedades Anónimas, cuyo texto refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

Forman parte del grupo Colonial las sociedades Subirats-Coslada Logística, S.L. y Diagonal Les Punxes 2002, S.L, participadas en un 100% por la sociedad dominante Inmobiliaria Colonial, S.A., y Torre Marenostrum, S.L., participada en un 55%. Todas las sociedades del Grupo tienen su domicilio en la Avenida Diagonal, 532 de Barcelona

▪ Información sobre el capital social de la Sociedad

El capital social de Inmobiliaria Colonial asciende a 168.045.711,00 euros, constituido por 56.015.237 acciones al portador, de 3,00 euros de valor nominal cada una, de la misma clase y serie, representadas mediante anotaciones en cuenta y suscritas y desembolsadas en su totalidad. Las acciones cotizan en las Bolsas de Madrid y Barcelona a través del Mercado Continuo.

Dado que las acciones de Inmobiliaria Colonial, S.A. están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y no existe por tanto un registro de accionistas por parte de la Compañía, no se puede conocer con exactitud la estructura de propiedad de la misma, salvo por algunos datos obtenidos fundamentalmente de las comunicaciones remitidas por los accionistas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

▪ Distribución del accionariado

La distribución aproximada del accionariado de Inmobiliaria Colonial, S.A. según la información que obraba en poder de la compañía en el mes de abril de 2003 con motivo de la celebración de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Tipo de Accionista	Nº de Accionistas	Nº de Acciones	% Total sobre el capital social
Institucional Nacional	211	29.488.703	52,6%
Institucional Internacional	113	19.142.362	34,2%
Individuales	33.524	7.384.172	13,2%
Total	33.848	56.015.237	100,0%

▪ Participaciones significativas en el capital

Las participaciones significativas en el capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. a 31 de diciembre de 2003 son las siguientes según las comunicaciones recibidas en la CNMV hasta la fecha de elaboración del presente informe:

Denominación Social del Accionista	Nº de Acciones Directas	Nº de Acciones Indirectas	% Total sobre el capital social
Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa")	-	26.829.091 (*)	47,90%
Stichting Pensioenfonds Voor Gezondheid Geestelijke en Maatschappelijke B.	3.122.390	-	5,57%
Wellington Management Company, LLP	2.809.305	-	5,01%

(*) A través de:

Denominación Social del titular directo de la participación	Nº de Acciones Directas
Caixa Holding, S.A., Sociedad Unipersonal	26.829.091

La sociedad no tiene conocimiento ni figura en los registros de la CNMV que ninguna otra persona física o jurídica sea titular a 31 de diciembre de 2003 de más del 5% de capital social o de una participación inferior que permita ejercer una influencia notable en la Sociedad.

- **Relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria existentes entre los titulares de participaciones significativas.**

La Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ("la Caixa") es accionista único de Caixa Holding, S.A. Sociedad Unipersonal, quien, a su vez, es accionista de Inmobiliaria Colonial, S.A.

- **Relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo.**

En cuanto a "la Caixa", accionista indirecto a través de Caixaholding, S.A. Sociedad unipersonal, existe una relación de dependencia por ser Inmobiliaria Colonial, S.A. sociedad del grupo "la Caixa", ya que la mayoría de los miembros del Consejo de Administración han sido nombrados a su propuesta y ostentan o han ostentado cargos en su órgano de gobierno. Las relaciones existentes entre los titulares de participaciones significativas y la Sociedad se derivan del tráfico comercial ordinario.

- **Participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración**

Los Miembros del Consejo de Administración tenían a 31 de diciembre de 2003 las siguientes participaciones en Inmobiliaria Colonial, S.A.:

Denominación del Consejero	Acciones Poseídas			% de capital poseído
	Directa	Indirecta	Total	
D. Ricardo Fornesa Ribó	4.000	0	4.000	0,007%
Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torelló, Marqués de Samaranch	105	0	105	0,000%
D ^a . María Isabel Gabarró Miquel	1.226	906	2.132	0,004%
D. Salvador Gabarró Serra	1.000	0	1.000	0,002%
D. Jordi Mercader Miró	10	0	10	0,000%
D. Josep Vilarasau Salat	192	0	192	0,000%
D. Juan José Brugera Clavero	46.122	0	46.122	0,082%
D. Juan Rosell Lastortras	0	438	438	0,001%
D. Manuel Basañez Villaluenga	210	210	420	0,001%
Total	52.865	1.554	54.419	0,097%

- **Existencia de pactos parasociales comunicados a la propia sociedad y a la CNMV y, en su caso, depositados en el Registro Mercantil**

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de pactos parasociales

- **Autocartera a 31 de diciembre y variaciones experimentadas**

Durante el ejercicio 2003 Inmobiliaria Colonial, S.A. no adquirió acciones propias. A 31 de diciembre de 2003 la Sociedad no disponía de acciones propias en concepto de autocartera y desde esa fecha tampoco ha realizado ninguna acción de autocartera.

- **Condiciones y plazo del mandato vigente de la junta al consejo de administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias**

En la Junta General de Accionistas celebrada el 8 de mayo de 2003 se autorizó la adquisición derivativa por la Sociedad de sus propias acciones, de forma directa en nombre de la Sociedad, o bien indirectamente mediante una sociedad dominada, conforme prevé el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con los siguientes requisitos y siempre con observancia de las normas legales sobre el particular:

- a) La adquisición podrá ser efectuada bajo la modalidad de compraventa, permuta o adjudicación extrajudicial.
 - b) El número máximo de acciones a adquirir será equivalente a aquél por el que la suma del valor nominal de las mismas, junto con las que ya posea la Sociedad y sus filiales, no exceda del 5% del capital social.
 - c) El precio o valor de adquisición no podrá variar con respecto al cierre de cotización del día anterior hábil bursátil, ni en menos de un 10%, ni en más de un 10%.
 - d) El tiempo durante el que la Sociedad podrá hacer uso de la presente autorización será de dieciocho meses.
 - e) La adquisición llevará consigo la dotación en el Pasivo del Balance de la reserva prescrita por la norma tercera del artículo 79, en relación con el artículo 75 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
 - f) Las acciones adquiridas han de hallarse íntegramente desembolsadas.
- **Existencia de restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.**

No existen restricciones legales ni estatutarias para el ejercicio del derecho de voto, dando cada acción derecho a un voto sin límite máximo en cuanto al ejercicio de este derecho, sin perjuicio de que para asistir a la Junta General sea necesario poseer 100 acciones, pudiendo, no obstante, a este efecto, los accionistas agruparse o delegar su representación en otro accionista.

2) ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

▪ El Consejo de Administración.

▪ Miembros del Consejo

En la actualidad, el Consejo se compone de las personas que se citan en el siguiente cuadro, en el que se indica la fecha de su primer y último nombramiento como Consejeros, la naturaleza de su cargo de acuerdo con la terminología acuñada por el denominado Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas de 1998 y los puestos que ocupan los Consejeros en las comisiones del Consejo:

Cargo	Nombre	Fecha Nombramiento		Naturaleza del Cargo	Pertenencia a las Comisiones	
		Primero	Último		Auditoría y Control	Nombramientos y Retribuciones
Presidente:	D. Ricardo Fornesa Ribó	24.02.92	25.04.02	Consejero Dominical ⁽¹⁾		
Vicepresidente:	Excmo. Sr. D. Juan Antonio Samaranch Torelló, Marqués de Samaranch	24.02.92	16.09.99	Consejero Dominical ⁽¹⁾		Presidente
Consejero Delegado:	D. Juan José Brugera Clavero	08.07.94	25.04.02	Consejero Ejecutivo		
Vocales:	D ^a . María Isabel Gabarró Miquel	05.06.03	05.06.03	Consejero Dominical ⁽¹⁾	Vocal	
	D. Salvador Gabarró Serra	05.06.03	05.06.03	Consejero Dominical ⁽¹⁾	Presidente	
	D. Jordi Mercader Miró	05.06.03	05.06.03	Consejero Dominical ⁽¹⁾		Vocal
	D. Josep Vilarasau Salat	24.07.03	24.07.03	Consejero Dominical ⁽¹⁾		
	D. Juan Rosell Lastortras	11.04.97	25.04.02	Consejero Independiente	Vocal	
	D. Manuel Basañez Villaluenga	12.03.99	12.03.99	Consejero Independiente		Vocal
Secretario:	D. Alejandro García-Bragado Dalmau	09.09.94	09.09.94	No consejero	Secretario no miembro	Secretario no miembro

(1) En representación de Grupo "la Caixa"

Número Total de Consejeros	9
-----------------------------------	----------

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el Reglamento del Consejo de Administración, en línea con las recomendaciones contenidas en los informes sobre Gobierno Corporativo.

El Consejo de Administración, en el ejercicio de sus facultades de propuesta a la Junta General y de cooptación para la cobertura de vacantes, procurará que en la composición del órgano los consejeros externos o no ejecutivos representen una amplia mayoría sobre los consejeros ejecutivos.

▪ **Posición de los miembros del consejo en el organigrama de la sociedad**

El Consejero Delegado tiene delegadas por el Consejo todas las facultades delegables de acuerdo con la ley y los estatutos, sin que en éstos exista restricción alguna por lo que se está a lo dispuesto en la ley, y ostenta el rango de mayor nivel dentro del organigrama ejecutivo de la compañía.

▪ **Reglas de organización y funcionamiento de los miembros del consejo de administración:**

La Junta General fijó el número de miembros del Consejo en nueve (entre el mínimo y máximo estatutario, tres y doce respectivamente) y dentro del mismo se ha nombrado un Presidente, un Vicepresidente y se han delegado todas las funciones delegables en el Consejero Delegado. El secretario del Consejo de Administración no ostenta la condición de consejero.

▪ **Nombramiento de los consejeros**

El nombramiento de consejeros se produce por la Junta General o en virtud de cooptación por el propio Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

El Consejo de Administración y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, dentro del ámbito de sus competencias, han de procurar que la elección de candidatos recaiga sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia, debiendo extremar el rigor en relación a aquéllas llamadas a cubrir los puestos de consejero.

El Consejo de Administración no podrá proponer o designar para cubrir un puesto de consejero independiente a personas que tengan alguna relación con la gestión de la compañía o se hallen vinculadas por razones familiares, profesionales o comerciales con los consejeros ejecutivos o con otros altos directivos de la Sociedad.

En particular, no pueden ser propuestos o designados como consejeros independientes:

- a) las personas que desempeñen o hayan desempeñado en los dos (2) últimos años puestos ejecutivos en la Sociedad;
- b) los familiares de quien sea o haya sido en los últimos dos (2) años consejero ejecutivo o alto directivo de la Sociedad;
- c) las personas que directa o indirectamente, a través de sociedades en las que participen de manera significativa, hayan hecho o hayan recibido pagos de la Sociedad que pudieran comprometer su independencia; y
- d) las personas que tengan otras relaciones con la Sociedad que, a juicio de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, puedan mermar su independencia.

▪ **Duración del cargo**

Los consejeros ejercerán su cargo durante el plazo de 5 años previsto en los Estatutos Sociales, y podrán ser reelegidos. Los consejeros designados por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de reunión de la primera Junta General.

Cuando, previo informe de la Comisión de Auditoría y Control, el Consejo de Administración entendiera que se ponen en riesgo los intereses de la Sociedad, el Consejero que termine su mandato o por cualquier otra causa cese en el desempeño de su cargo no podrá prestar servicios en otra entidad que tenga un objeto social análogo al de la Sociedad durante el plazo que se establezca y que en ningún caso será superior a dos (2) años.

▪ **Cese de los consejeros**

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

▪ **Supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros**

Los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si éste lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- a) cuando cesen en los puestos ejecutivos a los que estuviera asociado su nombramiento como consejero;
- b) cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- c) cuando resulten procesados por un hecho presuntamente delictivo o sean objeto de un expediente disciplinario por falta grave o muy grave instruido por las autoridades supervisoras; y,
- d) cuando su permanencia en el Consejo pueda poner en riesgo los intereses de la Sociedad o cuando desaparezcan las razones por las que fueron nombrados. Se entenderá que se produce esta circunstancia respecto de un consejero dominical cuando se lleve a cabo la enajenación de la total participación accionarial de la que sea titular o a cuyos intereses represente.

▪ **Adopción de acuerdos**

El Consejo de Administración requiere para su constitución la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de sus miembros, y los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los consejeros presentes o representados, excepto la delegación de facultades en el consejero delegado que requiere el voto de 2/3 de los miembros del consejo de acuerdo con el artículo 141 de la ley de Sociedades Anónimas. El presidente tiene voto de calidad.

Los estatutos no establecen ningún requisito específico para ser nombrado consejero o para ostentar alguno de los cargos dentro del consejo.

No existe tampoco limitación al número de mandatos para los que pueda ser elegido un consejero.

Los consejeros pueden delegar su voto y representación en otro consejero.

▪ **Reglamento del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración se rige por un Reglamento aprobado por el Consejo en su reunión del 16 de septiembre de 1999 y que ha sido sustituido por uno nuevo en su reunión del 18 de marzo de 2004 al objeto de adaptarlo a lo previsto en la Ley 26/2003 de 17 de julio. De conformidad a lo previsto en el apartado 4º, punto 1º-c) de la orden ministerial ECO/3722/2003, este Reglamento está disponible en la web de Inmobiliaria Colonial, S.A. (www.inmocolonial.com)

▪ **Comisiones del Consejo de Administración**

El Consejo de Administración tiene constituidas dos comisiones, la Comisión de Auditoría y Control y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Auditoría y Control está presidida por el consejero Don Salvador Gabarró Serra, y son miembros de la misma los consejeros Doña María Isabel Gabarró Miquel y Don Juan Rosell Lastortras, actuando de secretario no miembro de la Comisión el que lo es del Consejo. Los tres miembros son consejeros externos siendo los dos primeros consejeros dominicales y el tercero independiente. Las funciones de la Comisión de Auditoría y Control son básicamente las de conocer los procesos de información financiera, proponer la designación del auditor y su revocación o no renovación, informar en la Junta General sobre las cuestiones de su competencia, revisar las cuentas de la sociedad, servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y los auditores, comprobar la adecuación e integridad de los sistemas de control, supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, mantener la relación con los auditores externos, especialmente en aquellas materias que puedan poner en riesgo la independencia de éstos, y examinar el cumplimiento del Reglamento Interno de Conducta.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está presidida por Don Juan Antonio Samaranch Torelló, y forman parte de la misma Don Jordi Mercader Miró y Don José Manuel Basáñez Villaluenga , siendo los dos primeros dominicales y el último independiente, actuando de secretario no miembro el que lo es del Consejo de Administración. Son básicamente funciones de esta Comisión la de formular criterios sobre la composición del consejo y la selección de candidatos, elevar al Consejo las propuestas de nombramiento de consejeros para que éste proceda directamente a designarlos o para en su caso haciéndolas suyas sometiéndolas a la Junta, proponer al Consejo los miembros que deben formar parte de las Comisiones, proponer al Consejo el sistema y cuantía de las retribuciones anuales de los consejeros y miembros del Comité de Dirección, revisar los programas retributivos e informar en relación a las transacciones que puedan implicar conflictos de intereses.

Las Comisiones no tienen reglamentos específicos.

▪ **Remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio.**

A continuación se detallan las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2003 por los actuales miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Sueldos	643
Dietas	228
Atenciones Estatutarias	609
TOTAL:	1.480

Inmobiliaria Colonial, S.A. no tiene concedidos créditos ni contratados planes de pensiones ni seguros de vida para los miembros del Consejo de Administración.

▪ **Participación de los consejeros en Consejos de Administración de sociedades con participaciones significativas en la sociedad cotizada y en sociedades del grupo.**

El Presidente del Consejo de Administración, Don Ricardo Fornesa Ribó, es asimismo Presidente del Consejo de Administración de “la Caixa” i de Caixaholding, S.A. Sociedad Unipersonal; Don Salvador Gabarró Serra y Don Jorge Mercader Miró, son Vicepresidentes de “la Caixa” y miembros del Consejo de Administración de Caixaholding, S.A. Sociedad Unipersonal; la consejera Doña Isabel Gabarró Miquel es miembro del Consejo de Administración de “la Caixa” y de Caixaholding, S.A. Sociedad Unipersonal y Don Juan Antonio Samaranch Torelló y Don José Vilarasau Salat son Presidentes de Honor de “la Caixa”, siendo Don José Vilarasau Salat también Presidente de la “Fundación la Caixa”.

Ningún miembro del Consejo de Administración es consejero de sociedades filiales de Inmobiliaria Colonial, S.A. que integran su grupo.

3) OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

▪ **Operaciones con los accionistas significativos de la sociedad:**

El detalle de las cuentas que el Grupo tiene con "la Caixa", a 31 de diciembre, es el siguiente:

Miles de Euros		
	Cuenta a Cobrar	Deudas con Entidades de crédito
"la Caixa"	82	94.475

Los saldos de "Deudas con entidades de crédito" están compuestos por el saldo dispuesto que el Grupo presenta en pólizas de crédito con "la Caixa", así como por comisiones e intereses devengados y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2003. El resto de las cuentas a cobrar y pagar, son de carácter comercial. El Grupo mantiene transacciones con sociedades vinculadas a "la Caixa", que son de naturaleza comercial y que no han sido significativas durante el ejercicio 2003.

Con fecha 19 de diciembre de 2003 la Sociedad dominante ha recibido un préstamo sindicado, cuyo banco agente es "la Caixa", por importe total de 600 millones de euros en dos tramos, con las siguientes condiciones:

- Tramo A: límite de 450 millones de euros, disponibles durante los 6 primeros meses de vigencia del préstamo, con un plazo de amortización de 7 años con 2 años de carencia;
- Tramo B: límite de 150 millones de euros, disponibles a partir del 19 de diciembre de 2004 hasta el 19 de junio de 2009, fecha de amortización total del capital dispuesto.
- El tipo de interés aplicado es el EURIBOR más un diferencial de 0,70 puntos.

El grupo Colonial, en su actividad de alquiler, tiene firmados contratos con "la Caixa" que representan aproximadamente el 6% de su facturación por este concepto. Adicionalmente, el grupo Colonial tiene firmados contratos con sociedades del grupo "la Caixa" que representan aproximadamente un 5% de la facturación de alquiler.

▪ **Operaciones vinculadas con administradores y directivos de la sociedad y con administradores y directivos de otras sociedades del grupo del que la sociedad forme parte:**

Durante el ejercicio 2003 no se han producido operaciones vinculadas entre el Grupo Colonial y los administradores y directivos del Grupo y de "la Caixa".

▪ **Detalle de las operaciones significativas realizadas con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:**

Las transacciones mantenidas con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo son de naturaleza comercial y no han sido significativas durante el ejercicio 2003.

4) SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

La actividad de Inmobiliaria Colonial, se centra básicamente en la gestión de inmuebles de oficinas y parques logísticos para su arrendamiento, y en la promoción inmobiliaria residencial, y está sujeta a una serie de riesgos inherentes al negocio, que se detallan a continuación, y sobre los que los Administradores efectúan un seguimiento a partir de los sistemas de control interno que tiene implantados.

El control de los riesgos a los que está sujeta Inmobiliaria Colonial, constituye una función básica del Consejo de Administración y de la Dirección de la Sociedad. Asimismo, según lo estipulado en el Reglamento del Consejo de Administración (art.13 punto 2-a y 2-f), la Comisión de Auditoría y Control tiene entre sus responsabilidades básicas el conocer los procesos de información financiera, comprobar la adecuación de los sistemas internos de control, y revisar la designación y sustitución de sus responsables, cuando aquellos estén establecidos.

Los principales riesgos identificados y gestionados en Inmobiliaria Colonial se resumen a continuación en los siguientes tipos:

Riesgos de entorno

- Ciclo inmobiliario
- Entorno económico financiero
- Cumplimiento de normativas
- Imagen / Reputación

Riesgos operativos de negocio

- Gestión de la reserva de suelo
- Gestión del patrimonio en renta
- Gestión de las promociones
- Gestión financiera

Riesgos operativos de soporte

- Riesgos de integridad de los activos
- Riesgos de información para la toma de decisiones
- Riesgos de capital humano

RIESGOS DE ENTORNO

Los principales riesgos de entorno que se identifican son la exposición al ciclo económico inmobiliario y al entorno económico financiero, el cumplimiento de las diferentes normativas a las cuales se ve afectado su negocio, y el mantenimiento de la imagen y reputación de Inmobiliaria Colonial.

▪ Ciclo inmobiliario

El ciclo inmobiliario es uno de los principales riesgos de entorno a los que la Sociedad está expuesta. Ante ello, la Sociedad adopta una estrategia de diversificación del riesgo en sus dos líneas de negocio por considerar que el comportamiento cíclico es diferente en los distintos productos inmobiliarios. Asimismo adopta las siguientes estrategias en sus dos líneas de negocio:

- En el área de patrimonio, Inmobiliaria Colonial realiza una gestión activa de su cartera de inmuebles, ubicando sus activos en zonas "prime" de Madrid y de Barcelona, con menor exposición a las variaciones del ciclo inmobiliario. Asimismo, la Sociedad gestiona de forma activa la ocupación de las superficies en explotación y la base de clientes, que en general, tiene un perfil de bajo riesgo. Asimismo, se efectúa una rotación activa de aquellos activos maduros o situados en mercados no estratégicos.

- En el área de promociones, Inmobiliaria Colonial tiene ubicadas las promociones que desarrolla en la actualidad, y el suelo que desarrollará en áreas de gran dinamismo económico actual y futuro. Asimismo, la capacidad para gestionar la reserva de suelo es clave. La Sociedad tiene establecidos los procedimientos para controlar la evolución de los diferentes mercados donde opera, y efectuar una activa gestión del suelo, para atenuar los riesgos de variaciones del ciclo inmobiliario.

Adicionalmente, los procesos internos de gestión del área de patrimonio y de promociones están orientados a una gestión que incremente el valor para el accionista, aspecto que se refleja en la evolución del NAV, como elemento clave de medición de dicho valor.

- **Entorno económico financiero**

La Sociedad está expuesta a la evolución de las principales variables relativas al entorno macroeconómico, que en particular tienen una influencia significativa en el ciclo inmobiliario. Ante ello, Inmobiliaria Colonial orienta su estrategia, procesos y controles a mitigar los posibles riesgos derivados del entorno macroeconómico.

- **Cumplimiento de normativas**

Inmobiliaria Colonial está sujeta a diferentes normativas (urbanística, mercantil, fiscal, legal y medioambiental) en todas las actividades que realiza. Inmobiliaria Colonial considera que su actividad exige el estricto cumplimiento de toda la normativa.

En cada operación que se efectúa, la Sociedad tiene establecidos los procedimientos internos de control y validación de las operaciones, así como normativas internas en cuanto al cumplimiento de condiciones contractuales, y cuenta asimismo con el apoyo de asesores externos especializados en cada caso.

Inmobiliaria Colonial ha sido siempre sensible a mejorar continuamente su sistema de gestión medioambiental, y cumplir con la normativa vigente. La Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al suelo, planeamientos urbanísticos y a la construcción, así como el mantenimiento de sus activos fijos.

Inmobiliaria Colonial dispone del certificado de Sistema de Gestión Medioambiental por un organismo externo (AENOR) para la actividad de promoción de viviendas, y ha iniciado todas las trámites para solicitar la ISO 14.001 para todas las actividades y servicios de la sociedad.

- **Imagen / reputación**

Inmobiliaria Colonial considera que su reputación en el mercado es un aspecto crítico en la gestión de riesgos. Su compromiso con el cliente le exige el máximo rigor en la ejecución y en el servicio. Asimismo su compromiso con la Sociedad se manifiesta en el desarrollo de diversas iniciativas en el ámbito de la Responsabilidad Social Corporativa.

RIESGOS OPERATIVOS DE NEGOCIO

- **Gestión de la reserva de suelo**

La búsqueda de suelo y adquisición de nuevo suelo es un proceso clave de la Sociedad, que marca su evolución futura. Asimismo, la gestión de la calificación urbanística del suelo es un proceso crítico que marca la evolución en el tiempo de las actividades de la Sociedad.

La Sociedad cuenta con personal con gran experiencia profesional, y además tiene establecido los procesos internos para tener una reserva de suelo acorde con la estrategia marcada.

La reserva de suelo de Inmobiliaria Colonial se caracteriza por su liquidez y calidad. La liquidez se deriva de que la situación urbanística de la mayor parte del suelo, que permite obtener licencias de obra a corto y medio plazo. Su ubicación es en zonas de Madrid, Barcelona y zonas con un elevado grado de dinamismo económico.

▪ **Gestión de patrimonio**

La planificación operativa de las operaciones de patrimonio se basa en estudios económicos de detalle de las posibles adquisiciones y ventas, centrándose en aspectos medioambientales, jurídico-fiscales, rentabilidad y viabilidad enmarcadas dentro de la estrategia de la Sociedad.

Inmobiliaria Colonial posee una estructura organizativa sólida así como herramientas de gestión y tecnológicas que le permiten evaluar todas las operaciones, minimizando los riesgos asociados.

Posteriormente, y una vez aprobadas las inversiones, la Sociedad tiene establecidos todos los procesos para proceder a la gestión del patrimonio, efectuando la comercialización del inmueble, los contratos de arrendamiento, los estudios económicos de seguimiento a partir de diferentes indicadores clave de la evolución del negocio (rentabilidad, ocupación, etc.), la gestión de las rentas (facturación de rentas, gestión de fianzas, repercusión de gastos de mantenimiento de inmuebles y gastos comunes, etc.) y mantenimiento de inmuebles.

Toda la gestión de patrimonio es supervisada periódicamente y controlada internamente de forma que todos los procesos operativos de facturación de rentas y gastos asociados, cobro de rentas y mantenimiento de inmuebles están integrados en un mismo sistema de información.

Adicionalmente, el riesgo de insolvencias en clientes del negocio de patrimonio está cubierto por procedimientos internos, así como por la política de la Sociedad de diversificación clientes que estén presentes en varios sectores y por la baja concentración de rentas a nivel individual sobre el total.

▪ **Gestión de promociones**

La planificación operativa de las promociones se inicia con la definición de producto y desarrollo de proyecto, junto con un estudio económico de detalle, que contempla los diferentes aspectos comerciales, de ejecución de obra, rentabilidad económico-financiera y calendario de la promoción.

Una vez aprobados los proyectos, la Sociedad tiene establecidos los procesos para proceder a la comercialización, ejecución técnica del proyecto, seguimiento operativo y gestión de la venta de las promociones.

En la fase de ejecución de proyectos, la organización y los sistemas internos están enfocados al seguimiento del proyecto en todas sus fases, controlando las variables clave de todo el proceso (avance técnico de obras, seguimiento de los plazos de ejecución, cuantificación de los posibles retrasos, etc...). Asimismo la Sociedad cuenta con asesores externos especializados en el "project management".

Finalmente, los procesos de administración comercial para la entrega definitiva de promociones y cierre de las mismas, están supervisados y tienen los mecanismos de control correspondientes.

La satisfacción del cliente tanto en el negocio de patrimonio como de promoción son clave para mantener la imagen de la sociedad y fidelizar a los clientes. Inmobiliaria Colonial posee departamentos de post-venta en su negocio de promoción que gestionan las posibles incidencias, y el departamento de atención comercial en el área de patrimonio.

▪ **Gestión financiera**

La gestión de los diferentes aspectos relativos a la financiación son inherentes al negocio inmobiliario. Los riesgos relativos a estos aspectos son la capacidad financiera de la Sociedad para mantener la solidez financiera en los periodos de bajo ciclo inmobiliario, para mantener una estructura financiera equilibrada que le permita crecer, y el gestionar de forma eficiente y adecuada el coste que supone el pasivo financiero, ya que la Sociedad está expuesta a la evolución de los tipos de interés.

Ante dichos riesgos, la Sociedad tiene establecidos los procedimientos de control interno, para mantener una estructura financiera acorde con la estrategia de crecimiento e inversiones futuras, y para hacer frente a posibles oscilaciones de mercado a la baja.

Adicionalmente, mantiene contratos de cobertura de tipos de interés que cubren parte de la deuda, con el objetivo de cubrir la exposición a la evolución de los tipos de interés, y adicionalmente, optimizar y reducir las oscilaciones del coste financiero. La Sociedad tiene definida una política interna de contratos de coberturas, y se están desarrollando los mecanismos de revisión internos periódicos de dichos contratos.

RIESGOS OPERATIVOS DE SOPORTE

▪ **Riesgo de integridad de los activos**

El mantener la integridad de los activos es clave para el negocio de Inmobiliaria Colonial. Para ello, la Sociedad mantiene para todos sus activos los seguros pertinentes para cubrir cualquier riesgo que pueda afectarles:

- En los inmuebles en renta, la Sociedad mantiene un póliza de seguro multiriesgo y de responsabilidad civil. Adicionalmente, tiene contratado un seguro por pérdida de rentas en caso de siniestros ordinarios y extraordinarios.

Adicionalmente, la Sociedad tiene establecidos unos procedimientos internos para el mantenimiento de los inmuebles, de forma que se minimicen las incidencias en los mismos.

- En los inmuebles y promociones en construcción tanto para la venta como para uso propio, la Sociedad tiene contratados los seguros decenales y de todo riesgo construcción.
- En las promociones inmobiliarias, la Sociedad tiene contratados seguros de mutliriesgo y comunidad para el periodo de un año, una vez se ha concluido la construcción de las mismas.

▪ **Riesgos de información para la toma de decisiones**

La información financiera y de gestión que la Dirección de la Sociedad utiliza como herramienta de gestión para la toma de decisiones se soporta en un sistema de información integrado.

Ante los posibles riesgos tecnológicos derivados de cualquier sistema de información, la Sociedad tiene establecidas una serie de procedimientos internos para mitigar los riesgos de integridad, gestión de la infraestructura, “back-up” de seguridad, soporte técnico y gestión de registros de actividad.

Asimismo, la información financiera y de gestión que la Sociedad debe dar a los mercados financieros e inversores, ha de ser transparente, clara y supervisada tanto interna como externamente.

A nivel interno, existen los procesos de revisión y control de la información financiera y de gestión que se utiliza para la toma de decisiones. Adicionalmente, tanto el Consejo de Administración como los auditores externos, revisan de forma periódica la información financiera y de gestión que se remite a los inversores, bancos, proveedores, reguladores (CNMV) y al mercado en general. Asimismo, la valoración del patrimonio inmobiliario se efectúa de forma anual y es realizada por un experto independiente.

▪ **Riesgos de capital humano**

Uno de los objetivos de Inmobiliaria Colonial es retener a las personas con mayor talento y calificación profesional, que son clave para la actividad de la Sociedad.

Existe el riesgo de que en periodos de fuerte actividad inmobiliaria, se produzca una rotación del personal clave de la Sociedad. Por ello, Inmobiliaria Colonial a través de los diferentes procesos del área de personal tiene definidas las políticas de retribución, promoción, planes de carrera profesional y formación que ayudan a motivar y retener a los mejores profesionales. Asimismo, tiene establecido un plan de opciones sobre acciones para los principales directivos de la Sociedad.

Adicionalmente, la Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para los directivos y altos cargos para cubrir las responsabilidades que tienen por ley ante terceros.

LA GESTIÓN DE RIESGOS EN EL FUTURO

Hasta la fecha, Inmobiliaria Colonial tiene identificados los riesgos que afectan a su negocio y tiene establecido un sistema de control interno, en el cual se identifican para cada proceso una serie de riesgos asociados y los controles existentes para mitigarlos.

La Sociedad tiene previsto realizar de forma periódica una evaluación del sistema de control interno establecido, mediante la revisión de los distintos procesos y controles existentes, con el objeto de determinar su eficiencia y eficacia, y poder implantar los aspectos de mejora detectados. Dichas revisiones periódicas se efectuarán, cuando así se considere necesario, con la colaboración de asesores externos especialistas en cada una de las áreas afectadas. El resultado de dichas evaluaciones será reportado directamente a la Comisión de Auditoría y Control.

5) FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA GENERAL

Las normas vigentes de funcionamiento de la Junta General son las que resultan de los Estatutos y de la legislación en vigor. Con independencia de lo anterior, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. propondrá a la Junta General Ordinaria de 15 de abril de 2004 la aprobación de un Reglamento de la Junta General de Accionistas.

▪ Quorums de constitución de la Junta General

Las Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias quedarán válidamente constituidas en primera o segunda convocatoria, cuando concurren los quorums y mayorías requeridas por la legislación en vigor. No se contemplan pues requisitos de quórum superiores a los establecidos en la ley.

▪ Régimen de adopción de los acuerdos sociales

Los accionistas decidirán por mayoría en los asuntos propios de la competencia de la Junta. No se establecen en consecuencia requisitos de mayoría distintos a los establecidos en la ley.

▪ Derechos de los accionistas en relación con las Juntas Generales

Los accionistas pueden ejercitar en los términos establecidos en la ley de Sociedades Anónimas el derecho de solicitar la convocatoria de la Junta General, el derecho de información, el de agrupación con otros accionistas, el de votar en las Juntas Generales dando a cada acción derecho a un voto y el de obtener certificación del acta de la reunión y de cualquiera de sus acuerdos.

Para la asistencia a la Junta General de accionistas se requiere según los Estatutos ser titular de 100 o más acciones, pudiendo agruparse los que posean un número menor hasta alcanzar dicha cifra, confiando su representación en cualquiera de ellos o en otro accionista con derecho propio de asistencia.

Los accionistas, según los Estatutos, podrán delegar su representación en otra persona que reúna la condición de accionista, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 108 de la ley de Sociedades Anónimas.

▪ El Reglamento de la Junta General

A la fecha de elaboración del presente informe, Inmobiliaria Colonial, S.A. no dispone de Reglamento de la Junta General. No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. propondrá a la Junta General Ordinaria de 15 de abril de 2004 la aprobación de un Reglamento de la Junta General de Accionistas.

▪ Datos de asistencia a las últimas Juntas Generales de Accionistas

A la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el día 25 de abril de 2002 a las 12'30 horas en Barcelona concurren, entre presentes y representados, un total de 2.276 accionistas con derecho a voto, de los cuales 275 accionistas lo hicieron personalmente y 2.001 accionistas por representación. Los accionistas presentes representaron el 48,6% del capital social suscrito con derecho a voto y los accionistas representados, el 7,1% de dicho capital. En total el capital suscrito con derecho a voto concurrente representó el 55,7% y 31.208.272 votos.

A la Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el día 8 de mayo de 2003 a las 12'30 horas en Barcelona concurren, entre presentes y representados, un total de 1.453 accionistas con derecho a voto, de los cuales 237 accionistas lo hicieron

personalmente y 1.216 accionistas por representación. Los accionistas presentes representaron el 48,66% del capital social suscrito con derecho a voto y los accionistas representados, el 11,23% de dicho capital. En total el capital suscrito con derecho a voto concurrente representó el 59,89% y 33.556.006 votos.

▪ **Acuerdos adoptados en la última Junta General de Accionistas**

Junta General Ordinaria de Accionistas de Inmobiliaria Colonial, S.A. celebrada el día 8 de mayo de 2003 ACUERDOS ADOPTADOS	Votos a favor	Votos en contra	Abstención
1. Aprobar las Cuentas Anuales, tanto Individuales como Consolidadas, correspondientes al ejercicio 2002 y los respectivos Informes de Gestión, así como aprobar la gestión del Consejo de Administración.	33.519.105	0	36.901
2. Aprobar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2002 formulada por el Consejo de Administración.	33.555.703	30	273
3. Reelegir, al amparo de lo previsto en el art. 204.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, por el período de un año, esto es para el ejercicio de 2004, al Auditor de la Compañía Deloitte & Touche España, S.L., tanto para las Cuentas Individuales como para las Consolidadas.	33.137.950	417.895	161
4. Modificar el Art. 25 de los Estatutos Sociales a efectos de regular en los mismos la Comisión de Auditoría y Control.	33.555.559	105	302
5. Autorizar la adquisición derivativa por la Sociedad de sus propias acciones, de forma directa en nombre de la Sociedad, o bien indirectamente mediante una sociedad dominada, conforme prevé el artículo 75 y concordantes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, -dejando sin efecto en la parte no utilizada y por el plazo no transcurrido la anterior autorización otorgada por la Junta de 25 de abril de 2002.	33.555.437	81	488
6. Delegación de facultades para elevar a públicos y ejecutar los anteriores acuerdos	33.555.845	0	161

6) GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES EN MATERIA DE BUEN GOBIERNO

No habiéndose elaborado todavía por la CNMV un documento único sobre gobierno corporativo con las recomendaciones existentes, se sigue en este apartado el índice de recomendaciones que consta en el Informe sobre el Gobierno de las Sociedades Cotizadas elaborado por la Comisión designada por Orden Ministerial de 24 de marzo de 1997 presidida por Don Manuel Olivencia Ruíz. En la medida de lo posible, dentro de cada una de ellas se tratará de incluir las recomendaciones de la Comisión que fue designada por acuerdo del Consejo de Ministros de 19 de julio de 2002 presidida por Don Enrique de Aldama y Miñón.

Recomendación 1.

"Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento".

Se sigue parcialmente esta recomendación, ya que el Consejo asume la función de supervisión pero tiene delegadas con carácter general todas sus facultades delegables en el Consejero Delegado, sin que tenga establecido un catálogo formal de materias reservadas, salvo las que resultan de la legislación vigente.

Recomendación 2.

"Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos".

Se sigue esta recomendación existiendo de un total de nueve, dos consejeros independientes atendido el grado de concentración y el grado de permanencia, compromiso y vinculación estratégica con la sociedad de los accionistas.

Recomendación 3.

"Que en la composición del Consejo de Administración, los consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto".

Esta recomendación ha sido actualizada por el Informe Aldama, en el sentido de que exista una mayoría amplia de Consejeros externos y dentro de éstos una participación muy significativa de Consejeros Independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la sociedad y el capital representado en el Consejo.

Se sigue parcialmente. El número de consejeros externos es de ocho sobre nueve por lo que constituyen una amplia mayoría. Los consejeros dominicales exceden de la participación estricta que los capitales que los accionistas que representan tienen en el capital de la compañía, ya que según el Reglamento del Consejo, el equilibrio entre consejeros dominicales e independientes ha de atender a la estructura de propiedad de la Sociedad, la importancia en términos absolutos y comparativos de las participaciones accionariales significativas, así como el grado de permanencia, compromiso y la vinculación estratégica con la Sociedad de los titulares de dichas participaciones significativas.

Recomendación 4.

"Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros".

Se sigue esta recomendación dado que el número de consejeros es de nueve.

Recomendación 5.

"Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona".

Se sigue esta recomendación. El Presidente del Consejo no acumula en su cargo el de primer ejecutivo de la Sociedad.

Recomendación 6.

"Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 7.

"Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión".

La Comisión Ejecutiva no está constituida.

Recomendación 8.

"Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas exclusivamente por consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de consejeros y altos directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 9.

"Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información".

Se sigue esta recomendación. Se elabora un dossier con información sobre todos los temas que serán objeto de tratamiento en el Consejo, dossier que es entregado en el propio Consejo a los consejeros y con antelación al mismo si cualquiera de éstos lo solicita o se plantea cualquier asunto de especial complejidad.

Recomendación 10.

"Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos".

Se sigue parcialmente, por cuanto no existe una evaluación anual de la calidad y eficiencia de los trabajos del Consejo.

Recomendación 11.

"Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 12.

"Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 13.

"Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros".

El informe Aldama ha revisado en este punto el criterio del Informe Olivencia y no establece un límite de edad, limitándose a precisar que la Sociedad que adopte una política al respecto deberá establecerla con claridad en su normativa interna

El Reglamento del Consejo de Administración no fija ningún límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

Recomendación 14.

"Que se reconozca formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 15.

"Que la política de remuneración de los consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de Retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la sociedad e información detallada e individualizada".

Se sigue parcialmente en cuanto a criterio de moderación y relación con los rendimientos de la sociedad.

Recomendación 16.

"Que la normativa interna de la sociedad detalle las obligaciones que dimanen de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 17.

"Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la sociedad".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 18.

"Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la sociedad con sus accionistas, en particular con los inversores institucionales".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 19.

"Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 20.

"Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría".

Se sigue esta recomendación.

Recomendación 21.

"Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos de la sociedad y, en

concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría".

Se sigue parcialmente por cuanto no se informa públicamente de los servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría.

Recomendación 22.

"Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría, y que, cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias".

Se sigue esta recomendación.

7) OTRAS OBSERVACIONES

Cabe destacar que el Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, S.A. tiene aprobado un reglamento interno de conducta en materias relacionadas con los mercados de valores que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, a las personas que asisten regularmente a sus sesiones, así como a todos los miembros del Comité de Dirección. Es de aplicación asimismo a las personas que componen las unidades denominadas "Área de Planificación y Control" y "Área Operativa Financiera" y a aquellas otras de las restantes Divisiones de la Sociedad que designen sus respectivos Directores, así como, a todas las que pudieran resultar conocedoras de información privilegiada.

De conformidad a lo previsto en el apartado 4º, punto 1º-d) de la orden ministerial ECO/3722/2003, el texto de este Reglamento está disponible en la web de Inmobiliaria Colonial, S.A. (www.inmocolonial.com)