



## **DOCUMENTO DE REGISTRO**

*(REDACTADO SEGÚN ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) Nº 809/2004 DE LA COMISIÓN EUROPEA, DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)*

**Febrero 2018**

*El presente Documento de Registro ha sido inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores*

## ÍNDICE

Pág.

<b>I. FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>1</b>
<b>II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR .....</b>	<b>19</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES.....</b>	<b>19</b>
1.1 Identificación de las personas responsables.....	19
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro. ....	19
<b>2. AUDITORES DE CUENTAS .....</b>	<b>19</b>
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	19
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas .....	19
<b>3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA .....</b>	<b>20</b>
3.1 Información financiera histórica seleccionada.....	20
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios .....	23
<b>4. FACTORES DE RIESGO.....</b>	<b>25</b>
<b>5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL.....</b>	<b>25</b>
5.1 Historial y evolución de Colonial.....	25
5.2 Inversiones .....	32
<b>6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL .....</b>	<b>38</b>
6.1 Actividades principales .....	39
6.2 Mercados principales.....	59
6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho. ....	60
6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	60
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial .....	60
<b>7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA .....</b>	<b>60</b>
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial .....	60
7.2 Sociedades dependientes de Colonial.....	62
<b>8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO .....</b>	<b>63</b>
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos. ....	63
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible .....	65
<b>9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO .....</b>	<b>66</b>
9.1 Situación financiera.....	66
9.2 Resultados de Explotación .....	66
<b>10. RECURSOS FINANCIEROS .....</b>	<b>67</b>
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....	67
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería .....	69
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación .....	71
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial. ....	81
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente. ....	81
<b>11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS .....</b>	<b>81</b>
<b>12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS .....</b>	<b>82</b>
12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro. ....	82
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.....	82

<b>13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....</b>	<b>82</b>
<b>14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS. ....</b>	<b>82</b>
14.1 Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma. ....	82
14.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos. ....	91
<b>15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS .....</b>	<b>91</b>
15.1 Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales. ....	91
15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	98
<b>16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN.....</b>	<b>99</b>
16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo. ....	99
16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa. ....	99
16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.....	100
16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. ....	103
<b>17. EMPLEADOS .....</b>	<b>104</b>
17.1 General .....	104
17.2 Acciones y opciones de compra de acciones .....	105
17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor .....	105
<b>18. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....</b>	<b>106</b>
18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas. ....	106
18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto .....	106
18.3 El control de la Sociedad.....	106
18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor. ....	106
<b>19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS.....</b>	<b>107</b>
<b>20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS. ....</b>	<b>108</b>
20.1 Información financiera histórica auditada .....	108
20.2 Información financiera pro-forma .....	117
20.3 Estados financieros.....	117
20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	117
20.5 Edad de la información financiera más reciente .....	117
20.6 Información intermedia y demás información financiera .....	118
20.7 Política de dividendos .....	122
20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	123
20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor .....	123
<b>21. INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>123</b>
21.1 Capital social.....	123
21.2 Estatutos y escritura de constitución.....	127
<b>22. CONTRATOS RELEVANTES .....</b>	<b>135</b>
<b>23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....</b>	<b>135</b>
23.1 Declaraciones o informes atribuidos a expertos .....	135
23.2 Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....	135

<b>24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA .....</b>	<b>136</b>
<b>25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES .....</b>	<b>137</b>
<b>Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento .....</b>	<b>139</b>

## I. FACTORES DE RIESGO

Los negocios, las actividades y los resultados de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial” o la “Sociedad”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente, el “Grupo” o el “Grupo Colonial”) están sujetos a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del Grupo. Estos riesgos podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras y, por tanto, cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Como se detalla en el presente documento de registro (el “Documento de Registro”), cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial, también podrían afectar a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o la situación financiera del Grupo.

### A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

#### 1) *Riesgos propios de la gestión del patrimonio del Grupo Colonial*

El Grupo Colonial tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. En relación con su actividad principal, si no se realiza una correcta gestión, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. Si el Grupo Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, se produciría una disminución de los ingresos. Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento de Colonial o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción.

Tanto a 30 de septiembre de 2017 como a 30 de septiembre de 2016, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 97% (97% y 96%, respectivamente, según el criterio de la *European Public Real Estate Association*<sup>1</sup> (la “EPRA”). Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 97% (97% según el criterio de la EPRA). Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2017, un 87% de la superficie total se encontraba en explotación, mientras que el 13% restante se encontraba en proyecto (véase epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

Por otro lado, en el negocio patrimonial, la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a arrendamiento requiere importantes niveles de inversión, los cuales podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles, así como a la adquisición de inmuebles ascendió a 99.797 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y a 442.303 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

Asimismo, los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, los referidos gastos<sup>2</sup> representaron un 8% de los ingresos por rentas a 30 de septiembre de 2017 y un 7% a 31 de diciembre de 2016. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa legal aplicable y a las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos

1 La *European Public Real Estate Association* (EPRA) es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario cotizado. La EPRA calcula la ratio de ocupación como las superficies ocupadas por la renta de mercado dividido entre las superficies en explotación por la renta de mercado. Por tanto, la ratio de ocupación según el criterio de la EPRA considera las rentas de mercado.

2 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo Colonial en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios.

Del mismo modo, el Grupo Colonial se expone al riesgo de insolvencia o falta de liquidez de los arrendatarios, lo que podría suponer el incumplimiento de sus obligaciones de pago con el Grupo. Si los ingresos netos por rentas decreciesen como consecuencia de lo anterior, el Grupo tendría menos liquidez disponible y el valor de las propiedades podría disminuir considerablemente.

Todos estos factores podrían ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**2) *Cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial.***

A la fecha del presente Documento de Registro, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en España (Barcelona y Madrid) y en Francia (París), en este último país a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“SFL”). A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, un 10%, un 19% y un 71% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente. Asimismo, a 30 de septiembre de 2017<sup>3</sup>, un 31% (368.493 m<sup>2</sup>), un 34% (404.804 m<sup>2</sup>) y un 35% (417.292 m<sup>2</sup>) de los inmuebles se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente (véase epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

El Grupo Colonial está expuesto al riesgo político de los países en los que opera. El crecimiento de partidos políticos y movimientos en algunos estados miembros con ideologías y prioridades que pueden ser contrarias a la Unión Europea y/o difiera de las políticas del gobierno central, podría afectar a la política y a la situación económica en la zona euro, España y/o Francia.

En España, la convocatoria de elecciones autonómicas en Cataluña para el 21 de diciembre de 2017 tenía por objetivo restablecer la estabilidad política tras los acontecimientos del mes de octubre de 2017 a raíz de la celebración de un referéndum no reconocido constitucionalmente sobre la secesión de España promovido por el gobierno autonómico catalán, la declaración de independencia de dicha comunidad autónoma y la consecuente aplicación del artículo 155 de la Constitución española y posterior cese el Gobierno de la comunidad autónoma de Cataluña. Sin perjuicio de lo anterior, el resultado de las referidas elecciones mantiene un alto grado de incertidumbre. En base a ello, la prolongación de esta incertidumbre política podría tener un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

La inestabilidad política en Europa amenaza los mercados europeos. En marzo de 2017, el Reino Unido notificó formalmente al Consejo Europeo su deseo de dejar de formar parte de la Unión Europea habiendo iniciado las negociaciones para determinar los términos de la salida del Reino Unido de la Unión Europea. Aun cuando el caso británico es muy particular, a corto plazo puede crear incertidumbre, lo que afectaría a los mercados de capitales, valores, materias primas y/o divisas extranjeras. No obstante, se espera que las reacciones de los bancos centrales amortigüen dichos efectos negativos y, en cualquier caso, se necesitan más detalles del proceso que seguirá Reino Unido para salir de la Unión Europea para analizar adecuadamente el impacto real en la economía.

Además, la confianza de los inversores podría verse afectada negativamente debido a las incertidumbres derivadas de los resultados de los procesos electorales u otros eventos políticos en las diferentes áreas geográficas en las que el Grupo opera (España y Francia), lo que finalmente podría provocar cambios en las leyes, reglamentos y políticas de dichas áreas geográficas.

Por otro lado, y a pesar del crecimiento económico y la recuperación en la Unión Europea en los últimos años, la Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y, más ampliamente, en la Zona Euro, y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

<sup>3</sup> Los 12.735 m<sup>2</sup> restantes (1%) se encontraban localizados en el resto de España.

Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o a las de otros países de la Zona Euro, entre las que se incluye la economía francesa, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación del Grupo Colonial.

**3) *Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas, ubicadas principalmente en las zonas denominadas “Central Business District”.***

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de alquiler de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“**CBD**”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona.

Tanto a 30 de septiembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 el 84% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas. Por otro lado, y para esas mismas fechas, el 73% y el 74%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

Asimismo, tanto a 30 de septiembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016, el 53% de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD.

En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

**4) *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos.***

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de los activos del negocio patrimonial. A pesar de que dichos expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria los expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad de dichos expertos.

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida en sus cuentas anuales.

A 30 de junio de 2017<sup>4</sup> y a 31 de diciembre de 2016, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 30 de junio de 2017 la realizó Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y Cushman & Wakefield y a 31 de diciembre de 2016 la realizó Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis, todo ello de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2017, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro), incluyendo el valor de la participación en Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”), ascendió a 8.665.866 miles de euros, un 14,7% superior con respecto a la valoración a junio de 2016 (7.556.410 miles de euros) y un 11,2% superior a los activos comparables (*like for like*<sup>5</sup>) a 30 de junio de 2016. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2016, la suma de las valoraciones realizadas por los referidos expertos, incluyendo el valor de la participación en Axiare, ascendió a 8.069.032 miles de euros, un 16,7% superior con respecto a la valoración a diciembre de 2015 y un 9,4% (6.912.522 miles de euros) superior a los activos comparables (*like for like*) a diciembre de 2015.

4 Última valoración disponible.

5 Considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

El valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, la imposibilidad de obtener y mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa las acciones de Colonial ni del importe que podría obtenerse en el caso de que el Grupo Colonial vendiese activos en el mercado, dado que el precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie la venta con los potenciales compradores.

#### 5) *Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

A 30 de septiembre de 2017, el endeudamiento financiero neto<sup>6</sup> del Grupo Colonial se situó en los 2.946.749 miles de euros. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (“**LtV**”) del Grupo Colonial era del 33,5%<sup>7</sup>. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2017, del importe total de endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento a menos de 1 año), representaba un 9%.

Si el Grupo Colonial no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar total o parcialmente la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. No se puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables. Asimismo, cualquier incremento significativo del nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y podría tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial.

Adicionalmente, el Grupo Colonial está sujeto a riesgos normalmente asociados con la financiación de deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda.

Asimismo, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants*, tales como, cambio de control o cumplimiento de determinadas ratios financieras (LtV, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.), que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de la financiación (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). A 30 de septiembre de 2017, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese momento.

A pesar de trabajar con entidades acreedoras de solvencia reconocida, el Grupo Colonial tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, en la situación financiera y en los resultados de explotación del Grupo Colonial.

6 Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes (véase Anexo I del presente Documento de Registro).

7 Calculado como deuda neta consolidada a 30 de septiembre de 2017 dividido entre el GAV consolidado (incluyendo *transfer costs*) a 30 de junio de 2017 (incluyendo las compraventas del tercer trimestre de 2017 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

## 6) *Un descenso de la calificación crediticia de Colonial podría afectar negativamente al Grupo*

*Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited* (“**S&P**”), agencia de calificación crediticia registrada en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA), elevó en abril de 2017 la calificación otorgada a la Sociedad en junio de 2015 de “BBB-” a “BBB” a largo plazo y de “A-3” a “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, en mayo de 2017, *Moody's Investors Service Limited* (“**Moody's**”) otorgó a la Sociedad la calificación “Baa2” con perspectiva estable.

Por otro lado, en julio de 2015, S&P elevó la calificación crediticia a largo y a corto plazo que le había otorgado a la sociedad SFL de “BBB-”/“A-3” a “BBB”/“A-2”. En abril de 2017, S&P elevó la perspectiva de estable a positiva. Adicionalmente, con fecha 30 de octubre de 2017, S&P ha elevado la calificación crediticia a largo plazo de SFL pasando de “BBB” a “BBB+” con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en “A-2”.

Las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores y pueden ser objeto de suspensión, reducción o retirada en cualquier momento por la agencia de *rating* que realiza la calificación. Sin embargo, las calificaciones crediticias (*rating*) afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia del Grupo incrementaría los costes de financiación y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

## 7) *Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*

A 30 de septiembre de 2017, el 10% del endeudamiento financiero bruto total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 90% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 17% y 83%, respectivamente a 31 de diciembre de 2016). En el caso de Colonial (incluyendo Torre Marenostrom), a 30 de septiembre de 2017, el 98% de la deuda ha pasado a ser a tipo fijo mientras que en Francia la deuda a tipo fijo representa el 83% de su endeudamiento financiero bruto total.

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2017 fue del 2,03% (2,02% en España y 2,04% en Francia), mientras que a 31 de diciembre de 2016 fue del 1,96% (1,96% en España y 1,95% en Francia).

La Sociedad no puede garantizar que en un futuro pueda mantener su endeudamiento a tipo fijo y tenga que financiarse a tipos de interés variables. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables (10% del endeudamiento financiero bruto) y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

Para limitar el riesgo de tipo de interés, la Sociedad tiene establecida una política de gestión del riesgo que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es la de contratar, en su caso, instrumentos financieros que puedan ser considerados como de cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el Patrimonio neto del Grupo Colonial. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo era del 94% y 85%, respectivamente, sobre el total de la deuda (véase apartado relativo a “*Instrumentos financieros derivados*” del epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). Las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas.

A 30 de septiembre de 2017 el Grupo Colonial mantiene todavía diversos contratos de instrumentos financieros, sin impacto significativo en su cuenta de resultados ni en sus flujos de efectivo. En caso de que la Sociedad incrementara significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## 8) *Reclamaciones judiciales y extrajudiciales*

Al margen de las principales reclamaciones interpuestas contra el Grupo Colonial descritas en el epígrafe 20.8 del presente Documento de Registro, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante, las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados por el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra sus Consejeros y Alta Dirección, así como contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (véase factor de riesgo 22—“*Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*”). No obstante, dicho seguro podría no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## 9) *Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes o de un número reducido de activos.*

A 30 de junio de 2017<sup>8</sup>, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes (véase apartado III. e) del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). Así, en dicha fecha, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 45% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. Por otro lado, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 14% de la facturación total por rentas. Asimismo, el primer cliente representaba el 6% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, actualmente el Grupo Colonial no se ve afectado significativamente por la insolvencia o falta de liquidez de sus clientes.

Asimismo, la pérdida significativa de estos grandes clientes sin que el Grupo Colonial pueda sustituirlos por otros en condiciones similares, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 30 de junio de 2017<sup>9</sup>, 9 activos del Grupo Colonial representaban el 51% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaban el 52% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo Santa Hortensia 26-28 representaba un 9% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo Edouard VII representaba un 17% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia. Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese sustituirlo por otro en condiciones similares, y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo Colonial para estas circunstancias no fueran suficientes, podría producirse un impacto negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

8 Última información disponible.

9 Última información disponible.

**10) *El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos, los cuales pueden fallar, no ser adecuados para alguna tarea o no estar disponibles.***

El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “IT”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de aplicaciones y/o equipos informáticos (*software y/o hardware*), la piratería informática, los daños físicos a centros IT principales o los virus informáticos. Los sistemas IT necesitan ser actualizados o modernizados de forma regular y el Grupo Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que el Grupo Colonial no pueda proteger sus operaciones contra ciberataques, podría ocasionar pérdidas de información sobre arrendatarios u otra información sensible. Las amenazas son cada vez más sofisticadas, por lo que Colonial no puede asegurar que se vayan a poder evitar. Colonial podría incurrir en gastos como consecuencia de cualquier fallo en sus sistemas IT. Colonial dispone de un plan de contingencia parcial para hacer frente a posibles daños físicos a sus centros de IT, así como de sistemas de copias de seguridad (*back-up systems*) de sus operaciones para proporcionar un alto nivel de disponibilidad del servicio y garantizar así la continuidad del negocio. Asimismo, Colonial mitiga estos riesgos mediante el alojamiento (*hosting*) de sus servicios críticos en un “cloud” de nivel Tier IV<sup>10</sup> y mediante un plan de acción específico en el ámbito de la seguridad de los sistemas informáticos. No obstante, existen determinados escenarios en los que Colonial podría perder cierta información recientemente introducida. La perturbación de sus sistemas IT, tanto bajo los escenarios descritos anteriormente como bajo cualesquiera otros, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

**11) *Riesgo derivado del desarrollo de su actividad a través de filiales y/o inversiones minoritarias***

El Grupo Colonial ha desarrollado en el pasado y puede seguir desarrollando en el futuro parcialmente su actividad a través de terceras entidades total o parcialmente participadas.

La participación en dichas entidades, incluyendo su pertenencia a los órganos de administración, podría derivar, en última instancia, en responsabilidades de diversa índole para la Sociedad, tales como por su gestión de la sociedad o por su pertenencia al grupo fiscal de la Sociedad.

Asimismo, para aquellos supuestos en los que la Sociedad tenga una participación en terceras entidades inferior al 100%, la gestión y el control de éstas puede dar lugar a riesgos asociados a dicha eventual pluralidad de propietarios y/o gestores. Por otro lado, Colonial podría tener participaciones no de control en terceras entidades, en cuyo caso Colonial podría no ser capaz de imponer sus políticas o modelos de gestión en dichas entidades ni, en última instancia, participar en su gestión.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**12) *Gestión de la reputación, compromisos e imagen corporativa***

La gestión del gobierno corporativo desarrollada por el Grupo pretende mantener su compromiso de seguir avanzando en un modelo basado en los principios de eficiencia, cumplimiento normativo y transparencia, alineados con las principales normas y estándares internacionales. Asimismo, la política de responsabilidad social corporativa tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que el Grupo mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés o *stakeholders* (accionistas, inversores, clientes, proveedores y empleados). La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés. Para ello, ha integrado esta preocupación reputacional en la gestión del Grupo dentro de su modelo de crecimiento sostenible definido, estableciendo medidas de transparencia y contacto continuo a través de definir diferentes canales de comunicación con dichos grupos de interés, con el fin de conocer y analizar las percepciones y expectativas de los mismos respecto al Grupo Colonial.

10 Tier IV es un centro de proceso de datos que asegura una disponibilidad de los sistemas superior al 99,99%.

Sin embargo, el Grupo Colonial no puede controlar todos los eventos o situaciones que se producen, teniendo su origen en la propia Colonial o incluso en alguno de sus *stakeholders*, y que podrían afectar negativamente al Grupo. En dichos supuestos, se podría generar una pérdida de confianza en el Grupo, pudiendo afectar de forma negativa al crecimiento previsto, a la cotización de la acción de la Sociedad, al acceso a las diversas fuentes de financiación y, por tanto, a la liquidez del Grupo, o bien provocando una disminución de los ingresos por arrendamiento o un incremento de costes operativos o financieros.

Las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales. Aunque el resultado de estas reclamaciones fuese favorable para Colonial, la Sociedad podría incurrir en gastos significativos y ver perjudicada su reputación defendiendo dichas reclamaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

### **13) Riesgo relacionado con adquisiciones de otras empresas o negocios**

Es posible que, en ocasiones, la Sociedad lleve a cabo adquisiciones de otras empresas o negocios. En particular, el 13 de noviembre de 2017, la Sociedad anunció su intención de lanzar una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare que no eran de su titularidad, que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de diciembre de 2017 y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce el resultado de la oferta por lo que no puede garantizarse que dicha oferta de adquisición vaya a tener éxito ni, que en caso de que lo sea, genere para el Grupo los beneficios esperados.

Tales adquisiciones implican una serie de riesgos, incluyendo los que pudieran generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo, riesgos asociados con hechos imprevistos o pasivos relacionados con los activos adquiridos o negocios que pueden no haber sido revelados durante las *due diligence*, dificultades en la asimilación de las operaciones adquiridas, y sistemas y riesgos derivados de condiciones contractuales que se desencadenan por un cambio de control de una empresa adquirida.

Además, el proceso de integración de tales negocios y activos dentro del Grupo puede resultar difícil y costoso y los beneficios derivados y/o los costes asociados con dicha integración pueden no estar en línea con las expectativas.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

## **B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO**

### **14) El sector inmobiliario es un sector cíclico**

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y, en definitiva, el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares (nuevos desarrollos incrementarían, por ejemplo, la oferta de oficinas lo que podría implicar, en consecuencia, una disminución de sus precios), los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación, los acontecimientos políticos y económicos y los factores demográficos y sociales, y que pueden diferir en los países o zonas en las que opera el Grupo Colonial. Así, por ejemplo, atendiendo a la última valoración disponible de sus activos realizada por el Grupo, a 30 de junio de 2017, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 15.224 euros/m<sup>2</sup> frente a los 14.213, 14.648 y 11.421 euros/m<sup>2</sup> que alcanzó a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente. Asimismo, a 30 de junio de 2017, el valor medio de las oficinas en Madrid alcanzó los 5.566 euros/m<sup>2</sup> frente a los 5.207, 5.113 y 4.321 euros/m<sup>2</sup> que alcanzó a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente. En cuanto al valor medio de las oficinas en Barcelona, a 30 de junio de 2017, alcanzó los 4.367 euros/m<sup>2</sup> frente a los 4.016, 3.607 y 3.105 euros/m<sup>2</sup> que alcanzó a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, respectivamente.

El mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales. Del mismo modo, la actividad inmobiliaria en Francia crecía con fuerza desde 1990 hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007, que tuvo un impacto sustancial negativo en dicho sector. Este impacto tuvo como consecuencia un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, una caída significativa de los precios y la demanda.

A pesar del significativo crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años, no se puede asegurar que éste vaya a ser sostenible en el tiempo. El Grupo Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una disminución en el nivel de ingresos, en los precios de alquiler y en el valor de los inmuebles, y un aumento en los costes de financiación. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

#### **15) *El sector inmobiliario en España y Francia es altamente competitivo***

El sector inmobiliario es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Colonial son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. Recientemente, la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, así como la reactivación del mercado de capitales, ha propiciado la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, lo que ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista. Adicionalmente, el crecimiento de adquisiciones y la concentración de sociedades en el sector inmobiliario también han implicado un aumento en el nivel de competencia. Asimismo, las empresas de inversión inmobiliaria, respaldadas tanto por inversores nacionales como internacionales, han entrado en el mercado español para aprovechar lo que perciben como valoraciones atractivas de activos inmobiliarios.

En Francia, Colonial opera a través de SFL en un sector altamente competitivo y compite con numerosos operadores de mercado, tales como (i) inversores con una sólida base financiera como compañías de seguros, fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria o fondos soberanos de inversión; e (ii) inversores que mantuvieron su deuda a niveles manejables durante la recesión como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées* o SIIC). Asimismo, los inversores extranjeros han regresado al mercado de inversión inmobiliaria parisino, dando lugar a una mayor competitividad.

Cualquiera de estos competidores de los mercados tanto español como francés, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Colonial. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas, tal y como ha ocurrido durante los últimos años.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de activos. Además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

#### **16) *Capacidad de anticiparse a las últimas tendencias***

El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. El creciente desarrollo de la digitalización en todos los sectores, las nuevas tecnologías aplicadas en el sector inmobiliario, así como el aumento de los espacios de *coworking*, implican cambios constantes que afectan de forma particular al sector inmobiliario. El Grupo Colonial asigna recursos y desarrolla actividades concretas al objeto de analizar y, en su caso, implementar dichas tendencias a las actividades desarrolladas por el Grupo. En

este sentido, durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha incorporado a un *digital senior advisor*, con el objetivo de impulsar iniciativas y estrategias de la Sociedad en el ámbito del ‘*Proptech*’ (*Property Technologies*), un segmento que estudia el impacto de la tecnología y la digitalización en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario. Asimismo, también durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial ha adquirido una participación de control (69,60%) en la plataforma española de *co-working* Utopic\_US, posicionándose en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad y servicios y contenidos integrados.

No obstante, en caso de que el Grupo Colonial no fuera capaz de implementar y desarrollar estas nuevas tendencias, podría reducir la ventaja competitiva del Grupo y tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**17) *Las restricciones en los mercados de deuda financiera o en los mercados de capitales podrían limitar o impedir al Grupo Colonial la obtención de financiación para sus inversiones, así como afectar a la realización de sus desinversiones.***

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión, tanto para realizar su actividad ordinaria como para adquirir nuevos activos y crecer en el sector. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Colonial recurre a créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y aumentos de capital. En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento de Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo (véase factor de riesgo 5—“*Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*” y factor de riesgo 7—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*”). Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

Asimismo, el Grupo Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligada a reducir su precio de realización o a mantenerlos en su cartera durante más tiempo del inicialmente previsto. La iliquidez de las inversiones podría limitar la capacidad para adaptar la composición de su cartera inmobiliaria a posibles cambios coyunturales.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

**18) *Adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente***

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico, esto es, por la apreciación de su valor o por el incremento en sus rentas, en lugares con atractivo económico, a precios razonables, con una buena estructura arrendaticia y en ubicaciones de calidad con adecuadas tasas de ocupación. Asimismo, los resultados del negocio dependen de la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Es posible que el Grupo Colonial no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición. Además, cabe la posibilidad de que, por distintas razones, disminuya la capacidad del Grupo Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

Si en el futuro el Grupo Colonial no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables, el Grupo Colonial vería limitado su crecimiento. Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial adverso en el valor neto de los activos del Grupo Colonial, en sus resultados y en su situación financiera.

**19) *El sector inmobiliario es un sector sujeto a regulación y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían afectar negativamente al Grupo Colonial.***

En general, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, seguridad y salud, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en

España, Francia y en la Unión Europea. Adicionalmente, en España las normas de aplicación pueden variar entre comunidades autónomas y, en cada una de ellas, dependiendo de los tipos de activos. Las corporaciones locales, las comunidades autónomas y la administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

Habitualmente, dicha normativa otorga margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que, excepcionalmente, podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental y de salud pública, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el Estado, de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies o activos contaminados se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que no fuera posible la identificación del responsable, podría derivarse una responsabilidad subsidiaria del titular de la propiedad contaminada en atención a lo establecido en la normativa básica de aplicación.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, está sujeto a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, el Grupo Colonial es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores y, en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

Por otro lado, aunque el Grupo Colonial procura en todo momento que los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de sus activos inmobiliarios cumplan con la normativa vigente, cualquier cambio en dicha normativa podría dar lugar a que se prohibiera la utilización de algunos de dichos materiales.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la normativa aplicable que haya tenido un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

No obstante, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que el Grupo Colonial tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

## **20) *Posible responsabilidad por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas***

El Grupo Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.). La Sociedad tiene establecido un procedimiento de licitación para la contratación de los trabajos de construcción o de rehabilitación de sus inmuebles.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que Colonial practica retenciones en sus certificaciones y/o tiene otorgados avales por sus contratistas o subcontratistas, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan cumplir o ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Aunque Colonial controla el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad del Grupo Colonial frente a estas obligaciones.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**21) *Pérdidas de ingresos y responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad pendientes de obtención.***

Para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Colonial está obligado a obtener, entre otras, determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales. Asimismo, el Grupo Colonial está obligado en determinadas circunstancias a renovar o actualizar licencias existentes tras la rehabilitación de activos inmobiliarios. Dado que la obtención de tales licencias por parte de las autoridades municipales puede prolongarse en el tiempo, el Grupo Colonial podría ver limitada la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios en el momento previsto inicialmente. Adicionalmente, algunos de sus contratos de arrendamiento otorgan a los arrendatarios el derecho a resolverlos si no consiguen obtener las licencias de actividad dentro del plazo establecido. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**22) *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios***

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las hipótesis, estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años tuvo un impacto muy significativo en las empresas del sector, cambiándose esta tendencia en el año 2014 e iniciándose una leve recuperación de valor de dichos activos. No obstante, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

El Grupo Colonial registra, periódicamente (cada semestre), la correspondiente revalorización o deterioro como resultado de ajustar el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles. En este sentido, a 30 de septiembre de 2017 el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (epígrafes variación de valor de inversiones inmobiliarias, resultado por variación de valor de activos y deterioros y excluyendo los deterioros del valor del fondo de comercio) un ingreso del valor de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta por importe de 521.099 miles de euros. En el ejercicio 2016 se registró por ese concepto un ingreso de 563.936 miles de euros.

El Grupo Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y, por tanto, optimizar los ingresos obtenidos de dichos activos y las rentabilidades obtenidas de los mismos. A pesar de ello, el Grupo Colonial no puede asegurar que las asunciones en las que se basan las valoraciones realizadas periódicamente (cada semestre) por expertos independientes de toda su cartera de activos inmobiliarios seguirán siendo correctas en un futuro. Esto podría dar lugar a que las valoraciones y/o el valor de mercado de los activos del Grupo Colonial experimentasen una reducción (véase factor de riesgo 4—“*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y certera el valor de los mismos*”), lo cual podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**23) *Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios***

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. El Grupo Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los

que el Grupo Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros, el Grupo Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

#### **24) Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación**

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hicieran evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. En general, los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos. No obstante, en el caso de que la responsabilidad por vicios ocultos no hubiese sido totalmente excluida, es posible que las manifestaciones y garantías recogidas en el contrato de compraventa no cubran todos los riesgos y potenciales problemas relacionados con la adquisición. En relación con las propiedades de la Sociedad, se llevan a cabo periódicamente auditorías técnicas del total de la cartera inmobiliaria. Asimismo, el Grupo ha obtenido certificaciones energéticas en la mayoría de sus inmuebles, y dispone de un plan para la certificación de la totalidad de su cartera inmobiliaria. En este sentido, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo no ha formado parte de ningún litigio relacionado con aspectos medioambientales que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, es posible que no se hubieran detectado determinados niveles de contaminación medioambiental y, por tanto, el Grupo Colonial podría estar expuesto a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

Asimismo, el Grupo Colonial podría enfrentarse a problemas inesperados o riesgos no reconocidos, tales como retrasos en la aplicación de medidas de mantenimiento, renovación o modernización, frente a los que el Grupo Colonial podría no estar protegido contractualmente. Por lo tanto, si el Grupo Colonial no es capaz de alquilar propiedades e incrementar las rentas como había previsto, su situación financiera podría deteriorarse, y el valor de los activos adquiridos podría disminuir.

El Grupo Colonial se compromete a mantener las propiedades en alquiler en buenas condiciones. Por esta razón, y también para evitar una pérdida de valor, lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía. Por consiguiente, el Grupo Colonial podría enfrentarse a costes superiores a los presupuestados que no pueden correr a cargo del inquilino. Por otra parte, dichas medidas podrían retrasarse, por ejemplo, a causa del mal tiempo, los malos resultados, una situación de insolvencia de los contratistas o el descubrimiento de defectos estructurales imprevistos pudiendo dar lugar a un incremento de los costes.

Si se produjese uno o más de los casos mencionados anteriormente, todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

### **C) RIESGOS FISCALES**

#### **25) La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial podría afectarle negativamente**

En junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, el acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI y, en consecuencia, las modificaciones estatutarias para adaptar los Estatutos Sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen. Dicha opción fue comunicada a la Administración Tributaria con fecha 30 de junio de 2017.

A estos efectos, Colonial ha optado por la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, todo ello de conformidad con la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la "**Ley 11/2009**") y, en consecuencia, está sujeto con carácter general a

un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, los requisitos para mantener la condición de SOCIMI en España son complejos y el régimen español de las SOCIMI es relativamente nuevo, por lo que la interpretación del mismo por parte de las autoridades tributarias es todavía limitada y no existen sentencias de los tribunales españoles al respecto. Adicionalmente, podrían producirse modificaciones (incluyendo cambios de interpretación) de los requisitos para el mantenimiento de la condición de SOCIMI. Por lo tanto, no existe garantía alguna de que Colonial mantenga en el futuro su condición de SOCIMI, ya sea por no cumplir las condiciones del régimen de las SOCIMI o por cualquier otra razón.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI a Colonial está condicionada al cumplimiento de determinados requisitos que incluyen, entre otros aspectos, la obligación de que las acciones de Colonial se encuentren admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, la necesidad de invertir en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, la recepción de ingresos de determinadas fuentes o la distribución obligatoria de determinados beneficios (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro).

El incumplimiento de dichos requisitos daría lugar a la pérdida del régimen fiscal especial, excepto en caso de que la normativa permita la subsanación del incumplimiento en el ejercicio inmediatamente posterior. No obstante, la normativa de SOCIMI no permite la subsanación de incumplimientos relativos a (i) la obligación de que las acciones se encuentren admitidas a negociación; o (ii) las distribuciones obligatorias de dividendos.

La inaplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI a Colonial podría (i) tener un impacto negativo tanto en los impuestos directos como indirectos; (ii) afectar a la liquidez y situación financiera de Colonial en la medida en que resulte necesario reevaluar la tributación de los ingresos obtenidos en ejercicios anteriores que debieran haber sido gravados de conformidad con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general del Impuesto sobre Sociedades; y (iii) impedir que Colonial pueda optar nuevamente por el régimen fiscal especial de las SOCIMI durante un período de tres años a contar desde el final del último período impositivo en el que fue aplicable dicho régimen.

Asimismo, si Colonial transfiriese activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal antes de que finalice el período mínimo de tres años de tenencia, tal como se explica en el epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro, dichas transferencias (i) se gravarían de conformidad con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) tendrían un impacto negativo a efectos de determinar el cumplimiento del requisito de obtener ingresos de determinadas fuentes, lo que podría resultar en la pérdida de su condición de SOCIMI a menos que dicha situación se subsane en el ejercicio inmediatamente posterior.

Si, como consecuencia de lo anterior o por cualquier otro motivo, Colonial perdiese la condición de SOCIMI, tendría que pagar el Impuesto sobre Sociedades con cargo a los beneficios derivados de sus actividades al tipo impositivo general (25% a la fecha del presente Documento de Registro), con la posibilidad de utilizar, con las correspondientes limitaciones, sus créditos o activos fiscales significativos preexistentes, y no podría optar al régimen de SOCIMI (ni beneficiarse de su régimen tributario especial) durante un período de tres años a contar desde el final del último período impositivo en el que fue aplicable el régimen de las SOCIMI.

Si Colonial no pudiera mantener su condición de SOCIMI, ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**26) *Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para Colonial de conformidad con el régimen de las SOCIMI.***

Al menos el 80% de los ingresos anuales netos de una SOCIMI debe proceder del arrendamiento de activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal o de dividendos procedentes de participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal.

Además, al menos el 80% de los activos de una SOCIMI deben ser invertidos en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, en participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal y/o en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Los beneficios obtenidos como consecuencia de la venta de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI están excluidos, en principio, del cómputo a efectos de los porcentajes 80%/20% que rigen en el origen de ingresos de una SOCIMI. Sin embargo, las consecuencias de transmitir dichos activos antes del plazo mínimo de 3 años de tenencia serían las siguientes:

- (i) Los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de SOCIMI (y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); y
- (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general.

Sin embargo, en ambos casos el uso de créditos o activos preexistentes de Colonial sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables.

Adicionalmente, si Colonial generase ingresos por alquileres no afectos al cumplimiento de su objeto social principal o por dividendos procedentes de participaciones no afectas también al cumplimiento de su objeto social principal, el test impositivo del 80%/20% podría no cumplirse. En tal caso, la Sociedad tendría 1 año para subsanar esa situación y, de no hacerlo, perdería la condición de SOCIMI.

Por otra parte, cualquier ingreso derivado de la venta de activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos en posesión de Colonial con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI se entenderá generado de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido por Colonial, salvo prueba en contrario. La parte de los ingresos atribuibles a los ejercicios fiscales en los que el régimen de las SOCIMI no fuera aplicable a Colonial, se gravaría de acuerdo con la tasa impositiva y el régimen fiscal aplicable a dichos ejercicios fiscales. Lo anterior también se aplica a la transmisión de acciones de otras SOCIMI o de participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal.

Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**27) *La transmisión de bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría sujeto a tributación.***

Incluso si se mantienen durante un periodo mínimo de tres años, la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación. En particular, el beneficio que se considere obtenido con anterioridad a la aplicación de régimen de las SOCIMI estaría sujeto al tipo impositivo general (actualmente un 25%) con la posibilidad de utilizar, sujeto a las limitaciones aplicables, créditos y activos fiscales preexistentes.

Con dicha finalidad, la Ley 11/2009 establece, salvo prueba en contrario (tanto por Colonial como por la Administración Tributaria, confirmada por la Dirección General de Tributos (la “DGT”) mediante resolución nº. 3767-15), cualquier ingreso derivado de la venta de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI se entenderá generado de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. En este sentido, el gravamen efectivo aplicable a dichas rentas sería generalmente menor cuanto más tiempo se mantenga el activo después de la aplicación del régimen de las SOCIMI. Por lo tanto, si los activos no esenciales se transmiten poco después de la aplicación del régimen de las SOCIMI (una vez finalizado el plazo de los 3 años de mantenimiento del activo), dependiendo de la fecha de transmisión, pueden estar sujetos al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

**28) *La aplicación del régimen de las SOCIMI requiere que Colonial distribuya una parte significativa de sus beneficios, lo que podría limitar la capacidad y flexibilidad del Grupo para crecer mediante adquisiciones.***

Como resultado de la aplicación del régimen de las SOCIMI, Colonial está obligada a distribuir beneficios entre sus accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009. Con carácter anual, Colonial deberá distribuir entre sus accionistas (i) el 100% de los beneficios obtenidos de los dividendos o participaciones en el resultado obtenido de sus participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal; (ii) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos, de sus participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal y/o de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, una vez que se haya cumplido el período mínimo de tenencia de activos descrito en el epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro (en cuyo caso el beneficio remanente deberá reinvertirse en los siguientes tres años en otros Activos Aptos, participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal, y/o en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o, alternativamente, distribuirse una vez agotado el mencionado plazo de reinversión); y (iii) al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Los requisitos de distribución de dividendos necesarios para obtener la totalidad de los beneficios fiscales asociados con la condición de SOCIMI pueden ser satisfechos aprobando dicha distribución y satisfaciendo el dividendo en especie o, inmediatamente después, convirtiendo los derechos de crédito derivados de dichos dividendos en capital de Colonial, siempre que tales dividendos computen como ingresos a efectos fiscales. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por sus accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas.

Si no se adopta el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos dentro del periodo debido, Colonial perdería su condición de SOCIMI para el ejercicio en que se obtuvieron los beneficios no distribuidos y la Sociedad tendría que pagar el Impuesto sobre Sociedades con cargo a los beneficios derivados de sus actividades al tipo impositivo general (25% a la fecha del presente Documento de Registro) a partir del ejercicio en que se pierda tal condición. En tal caso, Colonial no podría optar al régimen de las SOCIMI (ni beneficiarse de su régimen fiscal especial) durante los tres años siguientes.

Teniendo en cuenta la distribución obligatoria de dividendos establecida en el régimen de las SOCIMI, la capacidad de Colonial para realizar nuevas inversiones podría ser limitada, puesto que sólo podría aplicar una cantidad limitada de sus beneficios a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (estando obligado a distribuir entre sus accionistas la mayor parte de sus beneficios). Ello podría dificultar la capacidad de crecimiento de Colonial, a menos que fuese capaz de obtener financiación adicional, y, por lo tanto, podría tener un impacto negativo en la liquidez y en el capital circulante Colonial.

Adicionalmente, pese a obtener ganancias, Colonial podría no ser capaz de realizar los pagos y distribuciones conforme a lo exigido por el régimen de las SOCIMI por no disponer de efectivo inmediatamente disponible (esto es, por diferencias temporales entre la recepción de efectivo y el reconocimiento del ingreso y el efecto de cualquier potencial pago de amortización de deuda). En caso de que esto suceda, Colonial podría tener que solicitar un préstamo, incrementando sus costes de financiación y reduciendo por tanto su capacidad de endeudamiento. Esto podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

En cualquier caso, el pago de dividendos dependerá en gran medida de la capacidad de Colonial para generar beneficios y flujos de efectivo, así como su capacidad para transferir eficientemente dichos beneficios y flujos de efectivo a sus accionistas. También dependerá de otros factores, tales como la capacidad de Colonial para realizar inversiones adecuadas, los resultados operativos, la situación financiera, las necesidades de efectivo actuales y previstas, los costes de intereses y los ingresos netos procedentes de la venta de sus inversiones, las restricciones legales y regulatorias y cualesquiera otros factores que el Consejo de Administración de Colonial pueda considerar relevantes.

**29) *Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen fiscal especial de las SOCIMI, podría afectar negativamente a Colonial.***

A Colonial le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que tributará al tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades por el beneficio derivado de su actividad siempre que se cumplan los requisitos de

dicho régimen (véase factor de riesgo 25—“*La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial podría afectarle negativamente*”). En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación por la AEAT o los tribunales) en la Ley 11/2009 o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que Colonial pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros, (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**30) *Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable.***

SFL es una sociedad francesa participada al 58,56% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) de SFL por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

**31) *Colonial podría verse obligada a tributar a un tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a accionistas significativos que no cumplan con el requisito de tributación mínima.***

Colonial podría llegar a estar sujeta a un gravamen especial del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos a cualquier accionista titular de una participación igual o superior al 5% del capital social de Colonial cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley 11/2009; o (ii) los accionistas no proporcionen debidamente a Colonial la información acreditando que el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad es igual o superior al 10%, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales (un “**Accionista Significativo**”).

La DGT ha publicado dos consultas vinculantes (nº.3308-14 y nº.0323-15) en las que establece que a los efectos de determinar si la tributación, individualmente considerada, del dividendo distribuido a los socios de la SOCIMI es inferior o no al 10%, se deben tomar en consideración exclusivamente: (i) las exenciones o deducciones para eliminar la doble imposición en sede del accionista; y (ii) aquellos gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista. Adicionalmente, la DGT ha confirmado que el impuesto retenido sobre el pago de dividendos (incluido cualquier impuesto sobre la renta de los no residentes) también debe tenerse en cuenta por el accionista a la hora de evaluar el referido umbral del 10%.

Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de Colonial incluyen obligaciones de indemnización de los Accionistas Significativos en favor de Colonial. En particular, los Estatutos Sociales exigen que en el caso de que se haga un pago de dividendos a un Accionista Significativo, Colonial tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los gastos tributarios incurridos por Colonial en el pago de dicho dividendo de la cantidad a pagar a dicho Accionista significativo (el Consejo de Administración mantendrá cierta discrecionalidad al decidir si ejercita dicho derecho en caso de que al ejecutar tal deducción Colonial pase a estar en una peor posición). Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas. En dicho caso, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para Colonial (ya que puede tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución de beneficios para Colonial.

**32) Colonial podría tener que indemnizar a SFL por el impuesto especial francés del 20% sobre las distribuciones de dividendos recibidas de SFL, lo que podría suponer una disminución de beneficios para el Grupo Colonial.**

Como consecuencia de la aplicación del régimen de las SOCIMI, Colonial está sujeto a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades en relación con los dividendos brutos recibidos de su filial francesa SFL. Asimismo, en virtud del régimen de las SOCIMI, Colonial tiene la obligación de distribuir el 100% del beneficio procedente de dichos dividendos entre sus accionistas.

SFL es una sociedad domiciliada en Francia que está sujeta al régimen especial de las SIIC y, como tal, está obligada a realizar una retención en origen cuando se distribuya un dividendo con cargo a beneficios que esté exento del impuesto sobre sociedades de conformidad con el Code Général des Impôts, o que se considere pagado, a un accionista persona jurídica que: (i) posea, directa o indirectamente, al menos, el 10% de la participación de SFL; y (ii) en general, no esté sujeto al impuesto sobre las distribuciones realizadas por SFL a un tipo de, al menos, 1/3 del tipo del impuesto francés sobre sociedades (**“Retención a los Accionistas”**). Para sociedades que, como Colonial, tienen la obligación legal de distribuir el 100% de los beneficios derivados de los dividendos percibidos, el test impositivo anterior puede medirse a un nivel de accionista superior (es decir, las distribuciones a Colonial estarían sujetas a la retención anterior si los accionistas personas jurídicas de Colonial que posean una participación de, al menos, el 10% en Colonial, incluso aunque sólo sea uno, no están sujetos a un impuesto sobre las distribuciones de dividendos a un tipo de al menos 1/3 del tipo del impuesto francés sobre sociedades).

Además, los Estatutos Sociales de SFL (i) establecen la obligación de que todos los accionistas que posean, al menos, un 10% de sus acciones informen de su respectivo nivel de tributación sobre los dividendos recibidos de SFL; y (ii) contienen obligaciones de indemnización por cualquier Retención a los Accionistas por la que tal accionista sea el que en última instancia soporte los impuestos adicionales debidos sobre la distribución de dividendos.

Los Estatutos Sociales de Colonial contienen obligaciones de comunicación e indemnizaciones que exigen que, en el caso de distribución de dividendos, a partir de los dividendos recibidos de SFL, a accionistas que posean, al menos, el 10% de las acciones de Colonial, Colonial tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los gastos tributarios por los que Colonial deba reembolsar a SFL como consecuencia de la retención en origen francesa antes mencionada. Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas. En dicho caso, los dividendos distribuidos a partir de los dividendos de SFL podrían generar un gasto para Colonial (dado que podría tener que indemnizar a SFL por el impuesto especial francés del 20% sobre dicho dividendo) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución de beneficios para Colonial.

**33) Riesgo fiscal derivado de la compensación de bases imponibles negativas**

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, las bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2016 ascendían a 5.379.521 miles de euros (véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro), sin tener registrado saldo alguno a dicha fecha derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

De conformidad con la normativa fiscal vigente (*Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades*), desde el 1 de enero de 2015 se eliminó el límite temporal máximo para compensar las pérdidas de un ejercicio con los eventuales beneficios futuros que se generen, si bien se limitaba el máximo a compensar cada año al 60% en 2016 y al 70% a partir del 2017. Con fecha 3 de diciembre de 2016, se ha modificado el referido límite máximo, con efectos 1 de enero de 2016, para aquellas empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea, al menos, de 60 millones de euros, de modo que el límite a compensar se reduce al 25% de la base imponible previa a la compensación.

Por tanto, si se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o redujese el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en los resultados, los flujos de efectivo y la situación financiera futura del Grupo Colonial.

## **II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

*(Redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) N.º 809/2004 de la Comisión Europea, de 29 de abril de 2004)*

### **1. PERSONAS RESPONSABLES**

#### ***1.1 Identificación de las personas responsables***

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 30 de junio de 2014, elevado a público mediante escritura otorgada el 30 de julio de 2014, ante el notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart con el número 2232 de su protocolo, que causó la inscripción 457 en la hoja registral de la Sociedad.

#### ***1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.***

D. Pedro Viñolas Serra asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el presente Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

### **2. AUDITORES DE CUENTAS**

#### ***2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas***

Las cuentas anuales individuales de Colonial correspondientes a los ejercicios 2016, 2015 y 2014 fueron formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España y las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los mismos ejercicios fueron preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (las “NIIIF”).

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2016, 2015 y 2014 fueron auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692. Sin perjuicio de lo anterior, tras el correspondiente acuerdo de la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016, el auditor actual de la Sociedad es PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

#### ***2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas***

Deloitte no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro (2016, 2015 y 2014) para el que fue nombrado auditor, por periodos de 1 año, en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de accionistas (celebradas el 28 de junio de 2016, el 24 de abril de 2015 y el 30 de junio de 2014, respectivamente).

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el epígrafe 2.1 anterior, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó elegir a PwC como auditora de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de 3 años, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

### 3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

El presente epígrafe incluye magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de medidas alternativas de conformidad con las recomendaciones de la European Securities and Markets Authority (ESMA) publicadas en octubre de 2015 (*ESMA Guidelines on Alternative Performance Measures*) (las “**Medidas Alternativas de Rendimiento**”) (véase Anexo I del presente Documento de Registro).

#### 3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera de Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2016-2014.

El Grupo Colonial ha optado por aplicar en la formulación de sus cuentas anuales consolidadas el criterio de valor razonable (*fair market value*) a sus inversiones inmobiliarias dentro de las opciones permitidas por la norma NIC 40 de las NIIF.

La información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Colonial y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

#### Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado	Var. 16-15	Auditado	Var. 15-14	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos no corrientes .....</b>	<b>7.960.367</b>	<b>17,25</b>	<b>6.789.496</b>	<b>18,90</b>	<b>5.710.398</b>
% sobre el total activo .....	96,75	1,52	95,23	-1,14	96,37
Inversiones inmobiliarias .....	7.762.627	15,12	6.743.313	19,07	5.663.309
Resto de activos no corrientes.....	197.740	328,17	46.183	-1,92	47.089
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>267.284</b>	<b>-21,39</b>	<b>340.030</b>	<b>58,10</b>	<b>215.079</b>
% sobre el total activo .....	3,25	-1,52	4,77	1,14	3,63
Activos por impuestos .....	44.689	19,01	37.552	158,75	14.513
Efectivo y medios equivalentes.....	105.200	-51,69	217.776	72,90	125.956
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	--	-100,00	12.727	-23,05	16.539
Resto de activos corrientes.....	117.395	63,11	71.975	23,94	58.071
<b>Total activo.....</b>	<b>8.227.651</b>	<b>15,40</b>	<b>7.129.526</b>	<b>20,32</b>	<b>5.925.477</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado	Var. 16-15	Auditado	Var. 15-14	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b> .....	<b>2.301.714</b>	<b>25,27</b>	<b>1.837.419</b>	<b>29,14</b>	<b>1.422.843</b>
Intereses minoritarios.....	1.706.205	5,84	1.612.048	17,15	1.376.108
<b>Total patrimonio neto</b> .....	<b>4.007.919</b>	<b>16,19</b>	<b>3.449.467</b>	<b>23,24</b>	<b>2.798.951</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	48,71	0,33	48,38	1,15	47,24
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente</b> .....	<b>3.712.449</b>	<b>11,17</b>	<b>3.339.417</b>	<b>14,45</b>	<b>2.917.767</b>
% sobre el total pasivo.....	87,98	-2,77	90,74	-2,58	93,32
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	777.531	51,68	512.615	-65,36	1.479.951
Emisión de obligaciones y valores similares...	2.509.956	-1,16	2.539.285	112,39	1.195.564
Resto de pasivos no corrientes .....	424.962	47,80	287.517	18,69	242.252
<b>Pasivo corriente</b> .....	<b>507.283</b>	<b>48,92</b>	<b>340.642</b>	<b>63,17</b>	<b>208.759</b>
% sobre el total pasivo.....	12,02	2,77	9,26	2,58	6,68
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	93.549	56,08	59.937	-18,42	73.468
Emisión de obligaciones y valores similares...	313.927	78,41	175.955	1.905,19	8.775
Resto de pasivos corrientes .....	99.807	-4,72	104.750	-17,20	126.516
<b>Total pasivo</b> .....	<b>4.219.732</b>	<b>14,66</b>	<b>3.680.059</b>	<b>17,70</b>	<b>3.126.526</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	51,29	-0,33	51,62	-1,15	52,76
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....	<b>8.227.651</b>	<b>15,40</b>	<b>7.129.526</b>	<b>20,32</b>	<b>5.925.477</b>

La reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad, que tuvo lugar en mayo de 2014 y que consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un nuevo préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), supuso un incremento del patrimonio neto del Grupo Colonial como consecuencia, principalmente, del referido aumento de capital. Asimismo, la reestructuración de la deuda financiera permitió disminuir el pasivo corriente por el importe de las deudas canceladas, entre ellas el antiguo préstamo sindicado, y se clasificó el importe del nuevo préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros en la partida “Pasivo no corriente” del estado de situación financiera consolidado. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se detalla en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica Colonial realizó diversas emisiones de obligaciones simples.

### ***Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto***

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	1.646.875	1.317.427	1.040.985
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	45,33	41,05	38,97
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.950.915	1.853.278	1.588.599
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	53,69	57,74	59,47
Torre Marenstrum, S.L. ....	35.600	38.729	41.681
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	0,98	1,21	1,56
<b>Endeudamiento financiero bruto global</b> .....	<b>3.633.390</b>	<b>3.209.434</b>	<b>2.671.265</b>

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	(miles €)		
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	1.565.089	1.115.777	935.659
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	44,36	37,30	36,76
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.931.149	1.840.792	1.571.510
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	54,73	61,53	61,74
Torre Marenstrum, S.L. ....	31.952	35.089	38.140
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	0,91	1,17	1,50
<b>Endeudamiento financiero neto global.....</b>	<b>3.528.190</b>	<b>2.991.658</b>	<b>2.545.309</b>

### Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS <sup>(1)</sup> (Según NIIF)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado		
EPRA NAV por acción <sup>(2)</sup> .....	7,25	6,16 <sup>(4)</sup>	4,77 <sup>(7)</sup>
Resultado por acción <sup>(3)</sup> .....	0,82	1,30	2,28
EBITDA del negocio continuado.....	218.534	174.551	134.291
EBIT del negocio continuado .....	769.274	887.061	322.280
LtV holding .....	35,3	33,7	35,1
LtV Grupo .....	41,4	41,3	42,2

(1) Véase Anexo I del presente Documento de Registro.

(2) Para el cálculo de esta ratio se tomó en consideración el número de acciones existentes a cierre de cada periodo. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en los periodos considerados.

(3) La ratio fue calculada a partir del resultado atribuible al Grupo entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica. A 31 de diciembre de 2016, el promedio ascendió a 336.240 miles de acciones. A 31 de diciembre de 2015 y 2014, dicho promedio ascendió a 318.584 y 215.642 miles de acciones, respectivamente (cifras ajustadas en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro)).

(4) Cifras ajustadas en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

A 30 de junio de 2017<sup>11</sup>, el LtV del Grupo Colonial se situó en el 36,1%, mientras que a 31 de diciembre de 2016 dicha ratio era del 41,4%. A 30 de septiembre de 2017, el LtV del Grupo ascendió a 33,5%.

### Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016	Var.16-15 (%)	31/12/2015	Var.15-14 (%)	31/12/2014 <sup>(2)</sup>
	Auditado (miles €)		Auditado (miles €)		Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios .....	271.400	17,4	231.185	9,32	211.477
<b>Resultado de explotación<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>212.870</b>	<b>25,55</b>	<b>169.553</b>	<b>47,56</b>	<b>114.906</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	78,43	5,09	73,34	19,01	54,33
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>664.391</b>	<b>-12,11</b>	<b>755.942</b>	<b>631,04</b>	<b>103.407</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	244,80	-82,19	326,99	278,09	48,90
<b>Resultado de actividades discontinuadas .....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>-100,00</b>	<b>700.861</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	--	--	--	-331,41	331,41
<b>Resultado consolidado del periodo .....</b>	<b>559.304</b>	<b>-20,46</b>	<b>703.145</b>	<b>11,88</b>	<b>628.485</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	206,08	-98,07	304,15	6,96	297,19
Atribuible a la Sociedad .....	273.647	-34,13	415.413	-15,57	491.994
Atribuible a intereses minoritarios.....	285.657	-0,72	287.732	110,81	136.491

(1) El resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

(2) Recoge el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project que supuso el registro de un resultado positivo por importe de 700.861 miles de euros.

11 Última valoración disponible.

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS</b>	<b>(miles €)</b>		
Ingresos por venta de activos .....	17.054	--	93
Coste de las ventas.....	-17.203	--	-120
Resultados netos por venta de activos.....	-149	--	-27

### 3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

La información contenida en este epígrafe deberá leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Colonial y, en todo caso, está sujeta en su integridad al contenido de los estados financieros consolidados que se incluyen en el epígrafe 20.6 del presente Documento de Registro.

#### Estado de situación financiera resumido consolidado

	<u>30/09/2017</u>		<u>31/12/2016</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Var.</u>	<u>Auditado</u>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activos no corrientes .....</b>	<b>8.234.651</b>	<b>3,45</b>	<b>7.960.367</b>
% sobre el total activo .....	93,69	-3,06	96,75
Inversiones inmobiliarias.....	7.987.911	2,90	7.762.627
Resto de activos no corrientes.....	246.740	24,78	197.740
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>554.137</b>	<b>107,32</b>	<b>267.284</b>
% sobre el total activo .....	6,31	3,06	3,25
Activos por impuestos .....	23.875	-46,58	44.689
Efectivo y medios equivalentes.....	428.415	307,24	105.200
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	--	--	--
Resto de activos corrientes.....	101.847	-13,24	117.395
<b>Total activo.....</b>	<b>8.788.788</b>	<b>6,82</b>	<b>8.227.651</b>

	<u>30/09/2017</u>		<u>31/12/2016</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Var.</u>	<u>Auditado</u>
<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>2.928.020</b>	<b>27,21</b>	<b>2.301.714</b>
Intereses minoritarios.....	1.899.893	11,35	1.706.205
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>4.827.913</b>	<b>20,46</b>	<b>4.007.919</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	54,93	6,22	48,71
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>3.476.022</b>	<b>-6,37</b>	<b>3.712.449</b>
% sobre el total pasivo.....	87,76	-0,22	87,98
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	602.454	-22,52	777.531
Emisión de obligaciones y valores similares.....	2.512.223	0,09	2.509.956
Resto de pasivos no corrientes .....	361.345	-14,97	424.962

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2017		31/12/2016
	No auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>Pasivo corriente</b> .....	<b>484.853</b>	<b>-4,42</b>	<b>507.283</b>
% sobre el total pasivo.....	12,24	0,22	12,02
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	6.103	-93,48	93.549
Emisión de obligaciones y valores similares.....	339.699	8,21	313.927
Resto de pasivos corrientes.....	139.051	39,32	99.807
<b>Total pasivo</b> .....	<b>3.960.875</b>	<b>-6,13</b>	<b>4.219.732</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	45,07	-6,22	51,29
<b>Total patrimonio neto y pasivo</b> .....	<b>8.788.788</b>	<b>6,82</b>	<b>8.227.651</b>

### Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2017	31/12/2016
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	1.525.000	1.646.875
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	45,19	45,33
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.814.563	1.950.915
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	53,76	53,69
Torre Marenstrum, S.L. ....	35.600	35.600
% sobre el endeudamiento financiero bruto global .....	1,05	0,98
<b>Endeudamiento financiero bruto global</b> .....	<b>3.375.163</b>	<b>3.633.390</b>

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL (Desglose por sociedades)	30/09/2017	31/12/2016
	(miles €)	
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. <sup>(1)</sup> .....	1.430.668	1.565.089
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	48,56	44,36
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.482.648	1.931.149
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	50,31	54,73
Torre Marenstrum, S.L. ....	33.432	31.952
% sobre el endeudamiento financiero neto global .....	1,13	0,91
<b>Endeudamiento financiero neto global</b> .....	<b>2.946.748</b>	<b>3.528.190</b>

(1) Incluye la partida de efectivos y medios líquidos equivalentes del resto de sociedades dependientes de España, por importe de 4.721 y 2.194 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

### Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF) <sup>(1)</sup>	30/09/2017	31/12/2016
	No auditado	
EPRA NAV por acción <sup>(2)</sup> .....	8,07 <sup>(4)</sup>	7,25
Resultado por acción <sup>(3)</sup> .....	1,24	0,82
EBITDA del negocio continuado.....	159.618	218.534
EBIT del negocio continuado .....	682.602	769.274
LtV Holding o Colonial .....	28,9	35,3
LtV Grupo .....	33,5	41,4

(1) Véase Anexo I del presente Documento de Registro.

(2) Para el cálculo de este ratio se tomó en consideración el número de acciones existentes a cierre de cada periodo. Igualmente se tuvo en cuenta el efecto de cualquier aumento de capital que se hubiese producido en el periodo considerado.

(3) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, dicho promedio ascendía a 365.107 y 336.240 miles de acciones, respectivamente.

(4) Valor a 30 de junio de 2017. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el EPRA NAV por acción.

## Estado de resultado integral resumido consolidado

	<u>30/09/2017</u>		<u>30/09/2016</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Var.17-16</u>	<u>No auditado</u>
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Importe neto de la cifra de negocios .....	212.119	3,37	205.205
<b>Resultado de explotación<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>161.599</b>	<b>-1,33</b>	<b>163.771</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	76,18	-3,63	79,81
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>623.399</b>	<b>37,18</b>	<b>454.451</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	293,89	72,43	221,46
<b>Resultado consolidado del periodo .....</b>	<b>664.394</b>	<b>52,37</b>	<b>436.054</b>
% sobre importe neto de la cifra de negocios .....	313,22	100,72	212,50
Atribuible a la Sociedad .....	454.299	82,24	249.281
Atribuible a intereses minoritarios.....	210.095	12,49	186.773

(1) El resultado de explotación incluye los resultados netos por venta de activos y excluye el resultado por variación de valor de las inversiones inmobiliarias.

A continuación se incluye una tabla que muestra el detalle de los resultados netos derivados de la venta de activos durante los 9 primeros meses del ejercicio 2017 y 2016:

	<u>30/09/2017</u>	<u>30/09/2016</u>
<b>DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS</b>	<b>(miles €)</b>	
Ingresos por venta de activos .....	451.025	14.954
Coste de las ventas.....	-454.125	-14.396
Resultados netos por venta de activos.....	-3.100	558

## 4. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo relativos a Colonial se encuentran recogidos en la Sección I del presente Documento de Registro.

## 5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL

### 5.1 *Historial y evolución de Colonial*

#### 5.1.1 Nombre legal y comercial

La denominación completa de la Sociedad es Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. o abreviadamente, y en el ámbito comercial, "Colonial".

La Sociedad cambió su denominación de "Inmobiliaria Colonial, S.A." a "Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A." como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al Régimen de SOCIMIs, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 11/2009 (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro).

#### 5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 1698, folio 94, hoja número M-30822, inscripción 275<sup>a</sup> y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

El identificador de entidad jurídica (código L.E.I.) de Colonial es 95980020140005007414.

#### 5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos

Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, el 9 de diciembre de 1946.

#### 5.1.4 Domicilio, personalidad jurídica, legislación aplicable, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social.

Colonial es una sociedad con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 52.

Colonial tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige 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* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la Ley 11/2009 (tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector. En este sentido, la actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En España, estos contratos se rigen por la voluntad de las partes, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* en su redacción actual, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Asimismo, el Grupo Colonial opera en Francia, a través de su filial SFL, en donde existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. En este sentido, el Grupo Colonial, a través de su filial SFL, está sometido a diversa normativa regulatoria relativa a construcción, salud pública, medioambiental, seguridad, arrendamientos comerciales y autorizaciones administrativas, entre otras.

Tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 29 de junio de 2017 y comunicado a la Administración Tributaria con fecha 30 de junio de 2017, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, la Sociedad está sujeta a la Ley 11/2009. A continuación se incluye un breve resumen de los aspectos más relevantes de la regulación de las SOCIMI y que, por tanto, resultan de aplicación a la Sociedad:

- (a) *Elementos societarios*. Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- (b) *Actividad obligatoria*. Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (véase epígrafe 21.2.1 del presente Documento de Registro).
- (c) *Activos permitidos*. Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% de los activos de las SOCIMI puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos*. El 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (e) *Periodo de tenencia de activos*. Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben 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. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

- (f) *Política de distribución de dividendos.* Las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado (e) anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- (g) *Régimen fiscal.* Las SOCIMI tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de SOCIMIs, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMIs se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado (e) anterior.

### **5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial**

#### ***A. Acontecimientos importantes hasta la fecha del presente Documento de Registro y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.***

##### ***Oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.***

El 13 de noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial anunció a través del correspondiente hecho relevante (núm. 258425) la formulación de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare (la “Oferta”). A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial es titular directo de 22.762.064 acciones de Axiare, representativas del 28,79% de su capital social.

Axiare es una sociedad anónima de nacionalidad española, con domicilio social en Madrid, en la Calle Ortega y Gasset, núm. 29, 5ª, código postal 28006, y con número de identificación fiscal (N.I.F.) A-86.971.249. De conformidad con la información pública disponible, actualmente, el capital social de Axiare asciende a 790.624.860,00 euros, dividido en 79.062.486 acciones, de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Axiare están representadas por medio de anotaciones en cuenta, inscritas en los correspondientes registros contables de Iberclear y de sus entidades participantes, admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Cualquier información relativa a Axiare puede ser consultada en su página web ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)).

Los principales términos y condiciones de la Oferta son los siguientes:

- *Tipo de oferta:* oferta voluntaria a los efectos de lo dispuesto en el artículo 137 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en el artículo 13 del Real Decreto de OPAS.

- *Valores a los que se dirige la Oferta:* al 100% del capital social actual de Axiare, si bien de la Oferta se excluyen las acciones titularidad de Colonial (22.762.064 acciones, representativas del 28,79% del capital) que han sido inmovilizadas. Por tanto, atendiendo al número actual de acciones en circulación de Axiare, la Oferta se dirige a un total de 56.300.422 acciones de Axiare, representativas del 71,21% de su capital. Los términos de la Oferta son idénticos para la totalidad de las acciones de Axiare a las que se extiende.
- *Contraprestación ofrecida:* la Oferta se formula como una compraventa. La contraprestación ofrecida por Colonial consiste en efectivo y ascendía inicialmente a 18,50 euros por cada acción de Axiare. No obstante, el 15 de noviembre de 2017, Axiare anunció la aprobación de un dividendo a cuenta del resultado del ejercicio 2017 por un importe bruto de 0,14 euros por acción, que fue abonado el 28 de noviembre de 2017. Tal y como se indicaba en el anuncio previo de la oferta, la contraprestación establecida inicialmente por Colonial (18,50 euros por cada acción de Axiare) se reduciría en un importe igual al importe bruto por acción del reparto de dividendos o de cualquier otra distribución que Axiare realizase a sus accionistas con anterioridad a la liquidación de la Oferta. En consecuencia, la contraprestación ofrecida por Colonial ha sido ajustada y asciende actualmente a 18,36 euros por cada acción de Axiare.

A pesar de que la Oferta es una oferta voluntaria, Colonial considera que el precio de la Oferta tiene la consideración de precio equitativo a los efectos del artículo 9 del Real Decreto de OPAS. La contraprestación fue establecida teniendo en consideración el NAV por acción de Axiare a 30 de junio de 2017 (15,32 euros por acción) y el precio medio de cotización de la acción de Axiare en los 3 meses anteriores al 10 de noviembre de 2017 (16,38 euros por acción), última fecha de cotización previa a la fecha del presente anuncio, lo que representa una prima por acción del 20,8% y del 12,9%, respectivamente, sobre los referidos importes.

- *Financiación:* Colonial tiene previsto atender el pago de la contraprestación de la Oferta con los fondos procedentes de (i) la tesorería y líneas de crédito disponibles de Colonial; (ii) el aumento de capital por importe nominal de 107.118.250 euros (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro); (iii) la venta de 9.907.257 acciones de la autocartera por importe efectivo de 78.168.257,73 euros en el marco del referido aumento de capital (véase epígrafe 21.1.3); y (iv) la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800.000.000 euros (véase apartado “*Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado*” siguiente).
- *Mercado al que se dirige la Oferta:* al mercado español, único mercado en el que cotizan las acciones de Axiare.
- *Condiciones para la eficacia de la Oferta:* la Oferta está sujeta a la aceptación de la Oferta por accionistas de Axiare titulares, en su conjunto, del número de acciones necesario que permita a Colonial ser titular del 50% más 1 acción de las acciones de Axiare.
- *Finalidad perseguida con la Oferta:* la adquisición de la totalidad de las acciones de Axiare o, al menos, la adquisición de una participación de control en Axiare, integrando a la sociedad en el Grupo Colonial.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la CNMV autorizó la Oferta formulada por la Sociedad el día 24 de noviembre de 2017 y admitida a trámite el 7 de diciembre de 2017, y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018. A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce su resultado, el cual se comunicará al mercado tan pronto esté disponible.

#### ***Acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de SOCIMI***

En junio de 2017, la Junta General de accionistas de la Sociedad acordó, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, el acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI y, en consecuencia, las modificaciones estatutarias para adaptar los Estatutos Sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen, entre las que se incluye, la modificación de la denominación social a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y la inclusión de dos nuevos artículos relativos a prestaciones accesorias y reglas especiales de distribución de dividendos (véase Sección I Factores de Riesgo apartado “*Riesgos Fiscales*” y epígrafes 5.1.4 y 21.2.3 del presente Documento de Registro). Dicha opción fue comunicada a la Administración Tributaria con fecha 30 de junio de 2017.

### **Adquisición de acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.**

En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de la sociedad Axiare, representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros. Actualmente, la Sociedad ostenta una participación en Axiare del 28,79% (véase “Oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.”).

### **Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado**

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples (las “Obligaciones”) por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años— por importe de 750.000 miles de euros y un cupón del 1,863% anual y Obligaciones a 8 años— por importe de 500.000 miles de euros y un cupón del 2,728% anual).

Tras el desembolso del importe de la referida emisión, la Sociedad procedió a cancelar íntegramente el Préstamo Sindicado suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros, el cual devengaba un tipo de interés fijado en euríbor 3 meses más 400 puntos básicos. La cancelación anticipada del Préstamo Sindicado supuso el pago de una comisión por importe de 28.039 miles de euros. Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado supuso la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo. En este contexto, las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada (véase epígrafe 10.3 A) del presente Documento de Registro).

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del programa de emisión de “valores no participativos” de la Sociedad denominado “Euro Medium Term Note Programme”. Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

El referido “Euro Medium Term Note Programme”, aprobado por el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) con fecha 5 de octubre de 2016, es un programa de emisión de “valores no participativos” que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2.1(c) de la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, por un importe nominal máximo total de 3.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión (el “Programa EMTN”). En octubre de 2017 se renovó el Programa EMTN para un nuevo periodo de vigencia de 12 meses.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples a través de una colocación privada por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN. Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Por otro lado, la Sociedad realizó en octubre de 2016 una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

Por último, en noviembre de 2017, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos: (i) bonos por un importe nominal total de 500.000 miles de euros, representados por 5.000 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y

un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.; y (ii) bonos por un importe nominal total de 300.000 miles de euros, representados por 3.000 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

Adicionalmente, SFL ha realizado diversas emisiones a lo largo del periodo cubierto por la información financiera histórica (para más detalle véase epígrafe 10.3 A) del presente Documento de Registro).

#### ***Reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad en 2014***

Durante el primer semestre de 2014, la Sociedad llevó a cabo un proceso de recapitalización y reestructuración de su deuda financiera que culminó tras la realización de las siguientes operaciones:

- ***Reducción de capital***

En febrero de 2014 quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona la reducción de capital por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.

- ***Desconsolidación de Asentia Project***

En febrero de 2014, 3 entidades financieras acreedoras de Asentia Project, participada al 100% por Colonial, capitalizaron parte de sus créditos mediante el correspondiente aumento de capital social en Asentia Project. Como consecuencia de este aumento de capital, la participación de Colonial en el capital de Asentia Project se redujo al 18,99% y se constituyó un Consejo de Administración como órgano de administración, sin que Colonial tuviera representación en el mismo. Ambas circunstancias determinaron la pérdida de control de Colonial sobre Asentia Project que, con efectos contables 25 de febrero de 2014, dejó de formar parte (junto con sus sociedades dependientes) del perímetro de consolidación de Colonial. Actualmente, Colonial no tiene participación en el capital social de dicha sociedad.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project, el *negocio discontinuado* (que incluía desde febrero de 2010 la totalidad de la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción de la Sociedad así como, desde diciembre de 2008, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial.

- ***Nuevo contrato de financiación***

En abril de 2014, Colonial, *Crédit Agricole Corporate and Investment Bank*, Sucursal en España, actuando como banco agente, y otras 10 entidades acreedoras suscribieron un nuevo contrato de financiación (el “**Préstamo Sindicado**”) por un importe de 1.040.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2018. La disposición de dichos fondos se condicionó, principalmente, a la realización de un aumento de capital por un importe mínimo de 1.240 millones de euros que hiciera que la ratio *Loan to Value* fuera de un máximo del 43%, aumento que tuvo lugar en mayo de 2014 tal y como se indica a continuación.

- ***Aumento de capital de 1.263.338 miles de euros***

En mayo 2014, quedó inscrito en el Registro Mercantil de Barcelona el aumento de capital por importe efectivo total de 1.263.338 miles de euros acordado por el Consejo de Administración de 8 de abril de 2014 al amparo de los acuerdos de las Juntas Generales de accionistas celebradas el 21 de enero de 2014 y el 8 de abril de 2014. En dicho aumento de capital, la Sociedad emitió un total de 2.937.995.853 nuevas acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas, más una prima de emisión de 0,18 euros por acción.

Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros y del aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros fueron utilizados por Colonial para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado<sup>12</sup> por importe 1.815.000 miles de euros cuyo vencimiento estaba previsto para el 31

12 El referido préstamo sindicado de Colonial proviene del contrato de financiación sindicada firmado en abril de 2007 por importe de 7.177 millones de euros, que fue objeto de refinanciación en el marco de la reestructuración de la deuda de la Sociedad que tuvo lugar entre el año 2008 y el año 2010 (véase apartado “*Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010*” siguiente).

de diciembre de 2014, para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix Service, S.L. (“**Abix**”)<sup>13</sup> por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses), así como para financiar los costes del proceso de reestructuración financiera y del aumento de capital por importe de 114.000 miles de euros, los cuales incluyen, entre otros, los costes de aseguramiento del aumento de capital, los honorarios del banco agente de la emisión del Préstamo Sindicado y los impuestos derivados de la constitución de las nuevas garantías asociadas a dicho préstamo.

A continuación se incluye, a efectos aclaratorios, una tabla resumen con los principales acontecimientos referidos anteriormente acaecidos hasta la fecha del presente Documento de Registro y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

FECHA	HITO
Noviembre 2017 .....	<i>Emisión de obligaciones simples</i> por un importe nominal total de 800.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN.
Noviembre 2016 .....	<i>Emisión de obligaciones simples</i> por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN.
Octubre 2016 .....	<i>Emisión de obligaciones simples</i> por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN.
Octubre 2016 .....	<i>Recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años</i> para su posterior amortización. Tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.
Junio 2015 .....	<i>Emisión de bonos no convertibles y amortización del Préstamo Sindicado</i> por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Los fondos obtenidos de dicha emisión fueron utilizados por Colonial para, principalmente, <i>cancelar íntegramente el contrato de financiación</i> suscrito en abril de 2014 por importe de 1.040.000 miles de euros.
Mayo 2014 .....	Los fondos obtenidos del nuevo contrato de financiación y del aumento de capital fueron utilizados por Colonial para, principalmente, <i>amortizar anticipadamente el antiguo préstamo sindicado</i> por importe 1.815.000 miles de euros.
Mayo 2014 .....	<i>Aumento de capital</i> por importe efectivo total de 1.263.338 miles de euros.
Abril 2014 .....	<i>Nuevo contrato de financiación</i> por un importe de 1.040.000 miles de euros con vencimiento en diciembre de 2018.
Febrero 2014 .....	<i>Reducción de capital</i> por importe de 169.439 miles de euros para incrementar las reservas voluntarias indisponibles mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de 1 euro a 0,25 euros por acción.
Febrero 2014 .....	<i>Desconsolidación de Asentia Project</i> en virtud de la cual dicha sociedad dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Colonial.

## **B. Acontecimientos importantes anteriores al ejercicio 2014**

### ***Oferta pública de adquisición sobre el 100% del capital social de Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida).***

En octubre de 2006 se liquidó la oferta pública de adquisición de acciones (“**OPA**”) de la sociedad ya extinguida Inmobiliaria Colonial, S.A. formulada por Grupo Inmocaral, S.A. en virtud de la cual dicha sociedad adquirió el 93,41% del capital de Inmobiliaria Colonial, S.A.

Como consecuencia del resultado de dicha OPA, Inmobiliaria Colonial, S.A. se vio obligada a formular una OPA sobre su filial francesa SFL, consolidando así una participación del 89,67% del capital de SFL. A la fecha del presente Documento de Registro, la participación en SFL es del 58,56%.

### ***Fusión con Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida)***

La actual Colonial es la consecuencia de la fusión llevada a cabo en abril de 2007 entre las sociedades Grupo Inmocaral, S.A. (sociedad absorbente) e Inmobiliaria Colonial, S.A. (sociedad absorbida). La sociedad resultante de dicha fusión ha mantenido la denominación y domicilio social de la segunda.

<sup>13</sup> Con fecha 1 de octubre de 2014 y, con efectos contables desde el 1 de enero de 2014, se realizó la cesión global de activos y pasivos de la sociedad dependiente Abix Service, S.L.U. a favor de la Sociedad, sin que la citada operación tuviese un impacto en los estados financieros consolidados a 31 de diciembre de 2014. Como consecuencia de dicha operación, Abix Service, S.L.U. quedó extinguida.

### **Reestructuración de la deuda de la Sociedad entre 2008 y 2010**

En septiembre de 2008, Colonial alcanzó un acuerdo formal y vinculante para la reestructuración de su deuda financiera, por un importe aproximado de 6.500.000 miles de euros. Dicho acuerdo supuso la venta del 14,01% mantenido por Colonial en Fomento de Construcciones y Contratas, S.A.<sup>14</sup> (“FCC”) y del 33% de la participación mantenida en SFL, así como el compromiso de venta de la totalidad de la participación mantenida por la Sociedad en Riofisa, S.A.

La venta de Riofisa, S.A. y la consecuente reducción de deuda no pudo llevarse a cabo en los plazos inicialmente estimados, lo que llevó a la Sociedad y a sus bancos acreedores a iniciar negociaciones para llevar a cabo una nueva reestructuración de su deuda, las cuales culminaron en febrero de 2010, mediante un acuerdo en el que Colonial formalizó la refinanciación de su deuda financiera por un importe global aproximado de 4.960.000 miles de euros.

### **Conversión y amortización de obligaciones convertibles emitidas en 2008**

En diciembre de 2008, en el marco de la reestructuración de su deuda financiera, la Sociedad emitió obligaciones convertibles en acciones de Colonial por importe aproximado de 1.310.000 miles de euros y con vencimiento en marzo de 2014. Actualmente, tras la última conversión en marzo de 2014, no existen obligaciones convertibles en circulación.

### **Aumento de capital por conversión de deuda**

En el marco del acuerdo de refinanciación alcanzado en febrero de 2010, Colonial llevó a cabo en junio de 2010 2 aumentos de capital previstos en los acuerdos de refinanciación. El primero de ellos mediante la emisión de 141.728.910 nuevas acciones, por un importe de 17.000 miles de euros y, el segundo, mediante la emisión de 15.036.501.707 acciones nuevas por un importe de 1.804.000 miles de euros.

## **5.2 Inversiones**

### **5.2.1 Principales inversiones realizadas por Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2017 y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014.**

A continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2017 y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

	<u>30/09/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Auditado</u>		
		<u>(miles €)</u>		
<b>PRINCIPALES INVERSIONES</b>				
<i>(Según NIIF)</i>				
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Inmovilizado material .....	2.749	2.732	165	88
Inversiones inmobiliarias .....	60.570	164.919	335.912	382.748
Activos financieros no corrientes.....	18.591	136.976	--	--
<b>Total.....</b>	<b>81.910</b>	<b>304.627</b>	<b>336.077</b>	<b>382.836</b>

14 En septiembre de 2013, la participación de Colonial en FCC quedó reducida al 0%.

Por otro lado, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las desinversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2017 y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

PRINCIPALES DESINVERSIONES (Según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Inmovilizado material .....	-192	-2.632	--	--
Inversiones inmobiliarias .....	-4.650	--	--	--
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	-408.548	-13.550	--	--
Inversiones por el método de la participación .....	--	--	--	-302.341
<b>Total.....</b>	<b>-413.390</b>	<b>-16.182</b>	<b>--</b>	<b>-302.341</b>

Adicionalmente, a continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2017 y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

INVERSIONES (Según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Inmovilizado material .....	39.757	44.061	33.118	32.985
Inversiones inmobiliarias .....	7.987.911	7.762.627	6.743.313	5.663.309
Activos financieros no corrientes.....	203.560	150.676	8.954	10.070
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	--	--	12.727	16.539
<b>Total.....</b>	<b>8.231.228</b>	<b>7.957.364</b>	<b>6.798.112</b>	<b>5.722.903</b>

Las principales variaciones registradas hasta el 30 de septiembre de 2017 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden al incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que ha realizado el Grupo Colonial y de su registro contable al valor razonable.

A continuación se incluye un detalle de cada una de las principales magnitudes de las inversiones reflejadas en la tabla anterior:

### ***Inmovilizado material***

El siguiente cuadro muestra los movimientos de las distintas categorías de activos que integran el inmovilizado material para los periodos considerados.

CONCEPTO (Según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
<b>Saldo inicial .....</b>	<b>44.061</b>	<b>33.118</b>	<b>32.985</b>	<b>32.952</b>
Altas .....	2.749	2.732	165	88
Altas perímetros.....	--	8.842	--	--
Bajas .....	-289	-2.632	-401	-23
Traspasos .....	-3.880	70	717	733
Dotación a la amortización .....	-1.023	-1.228	-1.156	-1.105
Deterioro del valor .....	-1.861	3.159	808	340
<b>Saldo final.....</b>	<b>39.757</b>	<b>44.061</b>	<b>33.118</b>	<b>32.985</b>

Durante los ejercicios 2017, 2016, 2015 y 2014, el Grupo Colonial destinó al uso propio una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid y una planta del edificio situado en 42, Rue de Washington de París. Adicionalmente, en los ejercicios 2017 y 2014, el Grupo Colonial destinó al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530-532 de Barcelona mientras que en los ejercicios 2016 y 2015 el Grupo Colonial destinó al uso propio una planta y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530-532 de Barcelona. El resto de estos tres edificios fueron destinados al arrendamiento.

El valor contable a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 34.322 miles de euros y a 32.341 miles de euros, respectivamente.

A 30 de septiembre de 2017, se puso de manifiesto la necesidad de registrar un deterioro del inmovilizado material por importe conjunto de 1.861 miles de euros, que incluye una reversión del deterioro del valor de los inmuebles de uso propio por importe de 267 miles de euros. Durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014, se puso de manifiesto la necesidad de registrar una retrocesión del deterioro del valor del inmovilizado material e inmuebles de uso propio por importe de 3.159, 808 y 340 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre 2016, el alta de perímetro por importe de 8.842 miles de euros (incluida amortización) corresponde a la adquisición de unos terrenos y 3 pisos sitos en Madrid de la sociedad dependiente Fincas y Representaciones, S.A. Asimismo, en el momento de la adquisición de dicha sociedad dependiente se produjo la venta de uno de los pisos que supuso una baja por importe de 2.616 miles de euros.

### ***Inversiones inmobiliarias***

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias a 30 de septiembre de 2017 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2016, 2015 y 2014).

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>7.762.627</b>	<b>6.743.313</b>	<b>5.663.309</b>	<b>4.916.066</b>
Altas .....	60.570	164.919	335.912	382.748
Bajas .....	-4.650	-7.532	-3.281	-5.067
Traspasos .....	-404.453	-309	-1.133	34.480
Anticipos .....	8.250	--	-6.580	-89
Variaciones del perímetro <sup>(1)</sup> .....	42.606	301.916	29.971	--
Variaciones de valor <sup>(2)</sup> .....	522.961	560.320	725.115	335.171
<b>Saldo final</b> .....	<b>7.987.911</b>	<b>7.762.627</b>	<b>6.743.313</b>	<b>5.663.309</b>

(1) Recoge el efecto en las inversiones inmobiliarias derivado de la toma de control de otras sociedades por parte del Grupo.

(2) Resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles.

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre ciertas inversiones inmobiliarias asociadas al negocio patrimonial. Para mayor detalle en relación con los inmuebles entregados en garantía de préstamos hipotecarios y en arrendamiento financiero, véase epígrafe 10.3 D) del presente Documento de Registro.

### ***Movimientos desde el cierre del ejercicio 2016 hasta el 30 de septiembre de 2017***

En mayo de 2017, tuvo lugar la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. que supuso una alta en el perímetro de un terreno por importe de 10.000 miles de euros (más 80 miles de euros de costes de adquisición). La Sociedad es actualmente titular del 50% del capital social de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A.

En septiembre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L.U. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L.U.), propietaria de un inmueble ubicado en Madrid en la calle Arturo Soria, 366 que supuso un alta en el perímetro por importe de 32.526 miles de euros (incluidos costes de adquisición).

Los retiros realizados corresponden a la enajenación de varios locales sitios en la calle Orense de Madrid, por un importe de venta de 5.600 miles de euros, generando un beneficio neto de 290 miles de euros (considerando los costes indirectos de la venta).

En junio de 2017, la sociedad SFL traspasó el inmueble In/Out al epígrafe de “*activos no corrientes mantenidos para la venta*” por importe de 408.352 miles de euros.

Adicionalmente, en septiembre de 2017 se traspasaron unos terrenos y un piso en Madrid, propiedad de la sociedad Fincas y Representaciones, S.A, del “*inmovilizado material*” a “*inversiones inmobiliarias*” por importe de -3.880 miles de euros.

El Grupo SFL adquirió en enero de 2017 un compromiso de pago durante el cuarto trimestre del 2017 para la compra de un edificio situado en la avenida 112-122 Emile Zola de París por importe de 165.000 miles de euros, realizando un anticipo por importe de 8.250 miles de euros. Para cubrir este compromiso, la sociedad dependiente SFL emitió un aval por importe de 132.017 miles de euros. Dicho inmueble fue adquirido en noviembre de 2017 y el aval emitido ha sido cancelado.

En relación con las altas se corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo SFL por importe de 33.772 miles de euros, así como en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial, por importe de 26.798 miles de euros.

#### *Movimientos durante el ejercicio 2016*

En mayo de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Moorage Inversiones 2014, S.L., propietaria de unos terrenos situados en Barcelona, lo que supuso un alta de perímetro a 31 de diciembre de 2016 por importe de 53.854 miles de euros. De dicho importe, 15.680 miles de euros han quedado aplazados hasta mayo de 2018 sujeto a las condiciones habituales de este tipo de operaciones.

En junio de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate, S.L., propietaria de dos inmuebles ubicados en Madrid: (i) un edificio destinado a oficinas y aparcamiento sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano y 32 plazas de aparcamiento y 4 espacios de comunicación ubicados en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44, con una superficie alquilable de 4.242 m<sup>2</sup>, de los que 784 m<sup>2</sup> son locales comerciales; y (ii) un segundo inmueble en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia, con una superficie alquilable de 46.928 m<sup>2</sup> y 946 plazas de aparcamiento. Dicha adquisición supuso un alta de perímetro a 31 de diciembre de 2016 por importe de 200.384 miles de euros.

Adicionalmente, en junio de 2016, la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid por importe de 35.051 miles de euros (costes de adquisición incluidos a 31 de diciembre de 2016).

En diciembre de 2016, la Sociedad adquirió un inmueble sito en la calle Travesera de Gracia de, 47-49 de Barcelona, por importe de 42.043 miles de euros (costes de adquisición incluidos).

Adicionalmente, en diciembre de 2016, la Sociedad adquirió a la Fundación Amparo del Moral el 100% del capital social de la sociedad española Fincas y Representaciones, S.A., propietaria de un inmueble situado en Madrid, lo que supuso un alta de perímetro de 47.678 miles de euros. Adicionalmente, la Sociedad también adquirió otros inmovilizados por importe de 8.842 miles de euros.

El resto de adiciones corresponde a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL por importe de 67.990 miles de euros y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial por importe de 19.835 miles de euros. Los importes referidos anteriormente incluyen 1.177 miles de euros de costes financieros capitalizados.

#### *Movimientos del ejercicio 2015*

En mayo de 2015, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad Danielstown Spain, S.L., propietaria de un inmueble situado en Madrid, en la calle Estébanez Calderón. El importe de dicha adquisición fue de 29.971 miles de euros. La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un inmueble con una superficie total sobre rasante de 10.500 m<sup>2</sup>.

Durante el mes de junio 2015, SFL adquirió un inmueble de 6.000 m<sup>2</sup> sito en París, en la Av. Percier, por importe de 67.547 miles de euros.

Asimismo, en el mes de julio de 2015, la Sociedad adquirió dos inmuebles en Madrid. El primero en la calle Príncipe de Vergara, 112, por importe de 30.747 miles de euros (incluidos costes de adquisición). La operación contemplaba la demolición del edificio actual para construir un edificio de oficinas con una superficie total sobre rasante de 11.400 m<sup>2</sup>. El segundo edificio adquirido se sitúa en la calle Génova, 17, por importe de 36.874 miles de euros (incluidos costes de adquisición). El inmueble tiene una superficie sobre rasante de 4.776 m<sup>2</sup> y 70 plazas de parking.

Por otro lado, en el mes de diciembre de 2015, la Sociedad adquirió el inmueble de oficinas Santa Engracia, con una superficie sobre rasante de más de 13.430 m<sup>2</sup> y 180 plazas de parking, por importe de 67.250 miles de euros, costes de adquisición incluidos.

Por último, el Grupo Colonial ha realizado proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.256 miles de euros (Richelieu, Call-LdA, Champs Élysées 90 y Washington Plaza, entre otros), así como inversiones en diversos inmuebles de la Sociedad por importe aproximado de 8.238 miles de euros.

#### *Movimientos del ejercicio 2014*

Durante el mes de diciembre de 2014, SFL adquirió un inmueble en París (Condorcet) por importe de 229.438 miles de euros. Asimismo, la Sociedad adquirió un activo sito en Barcelona, en la Plaza Europa, por importe de 10.587 miles de euros. El inmueble cuenta con una superficie sobre rasante de 4.869m<sup>2</sup> de oficinas y 68 plazas de aparcamiento.

El resto de las adiciones realizadas corresponden, fundamentalmente, a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles de SFL por importe de 125.279 miles de euros. Asimismo, la Sociedad realizó inversiones en diversos inmuebles por importe aproximado de 17.444 miles de euros.

Los traspasos realizados se corresponden, fundamentalmente, a la reclasificación de 1 inmueble de la Sociedad de la partida del estado de situación financiera consolidado “*Activos mantenidos para la venta*” tras la revisión del plan de ventas realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera.

#### *Variaciones de valor hasta el 30 de junio de 2017<sup>15</sup> y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014*

Las “*Variaciones de valor*” son el resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

#### ***Activos financieros no corrientes***

En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros (más 1.395 miles de euros de costes de adquisición a 31 de diciembre 2016). Durante el ejercicio 2017 se han registrado costes de adquisición por importe de 211 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

15 Última valoración disponible.

En marzo de 2017, la Sociedad adquirió 1.404.000 acciones adicionales de Axiare, por importe de 18.591 miles de euros, costes incluidos, alcanzando una participación final del 15,50%, (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 30 de septiembre de 2017, la Sociedad registró un total de 28.990 miles de euros como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión durante el ejercicio 2017, tomando como referencia el último NNNAV publicado por Axiare a 30 de junio de 2017, que ascendía a 15,19 euros por acción.

### **Activos no corrientes mantenidos para la venta**

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de los activos no corrientes mantenidos para la venta a 30 de septiembre de 2017 y durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (2016, 2015 y 2014).

CONCEPTO (Según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
<b>Saldo inicial</b> .....	--	<b>12.727</b>	<b>16.539</b>	<b>842.748</b>
Altas .....	196	60	1.321	--
Bajas .....	-408.548	-13.550	--	--
Bajas de perímetro .....	--	--	--	-788.511
Trasposos .....	408.352	306	--	-34.480
Variaciones de valor .....	--	457	-5.133	-3.218
<b>Saldo final</b> .....	--	--	<b>12.727</b>	<b>16.539</b>

En febrero de 2014, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project, el conjunto de activos y pasivos asociados al Grupo Asentia dejó de formar parte del perímetro de consolidación de Grupo Colonial, registrándose la baja de dichos activos y pasivos en el estado de situación financiera consolidado.

En septiembre 2016, la Sociedad procedió a la venta de un activo sito en la calle Ausias March de Barcelona, por importe de 15.000 miles de euros, obteniendo un beneficio de venta neto de costes por importe de 557 miles de euros.

En septiembre de 2017, la sociedad SFL vendió el inmueble In/Out por un importe de venta de 445.000 miles de euros, generándose una pérdida contable por importe de 3.586 miles de euros. Dicho importe se corresponde con el precio de la promesa de venta que la sociedad SFL firmó en julio de 2017.

### **5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso**

A 30 de septiembre de 2017, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial englobaba 8 inmuebles, 5 en España y 3 en Francia, representativos de 115.132 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación estimada
Estébanez Calderón ("Discovery Building").....	Colonial	10.152	12/2017 <sup>(4)</sup>
Príncipe de Vergara .....	Colonial	11.368	2018
Parc Glòries .....	Colonial	24.551	2018
Plaza Europa, 34.....	Colonial/Inmocol	14.306	>2020
Louvre Saint Honoré.....	SFL	16.000	2021
112-122 Av. Emile Zola <sup>(2)</sup> .....	SFL	20.340	2021
96 Iéna <sup>(3)</sup> .....	SFL	7.505	2020
Castellana, 163 <sup>(3)</sup> .....	Colonial	10.910	>2019

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación estimada
<b>Total proyectos en desarrollo.....</b>		<b>115.132</b>	--
92 Champs Elysées .....	SFL	3.381	12/2017 <sup>(4)</sup>
Cezanne Saint-Honoré .....	SFL	1.787	2018
Resto Cartera .....	--	4.035	--
<b>Total proyectos de rehabilitación.....</b>		<b>9.203</b>	--
Solar Parc Central 22@ .....	Colonial	14.737	n.a.
<b>TOTAL.....</b>		<b>139.072</b>	--

(1) Superficie estimada resultante una vez ejecutado el proyecto.

(2) Inmueble actualmente en explotación cuyo proyecto de desarrollo está previsto que se inicie en el corto plazo en virtud del cual se estima que la superficie se incremente entre un 10% y un 15%.

(3) Inmueble actualmente en explotación cuyo proyecto de desarrollo está previsto que se inicie en el corto plazo.

(4) Fecha de entrada en explotación real.

La inversión pendiente a 30 de septiembre de 2017 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 240.612 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 48.965 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

Durante el primer trimestre de 2017, el Grupo Colonial ejecutó el “Proyecto Alpha II” correspondiente a la adquisición de 4 activos por un volumen de inversión cercana a 400 millones de euros (incluyendo precio de adquisición e inversiones futuras previstas). En particular, se adquirieron 3 proyectos de desarrollo: Plaza Europa 34 (Barcelona), Paseo de la Castellana 163 (Madrid) y 112-122 Av. Emile Zola (París), así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en Travessera de Gracia 47-49, en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Entre los meses de septiembre de 2017 y enero de 2018, la Sociedad ha adquirido 5 activos (141.375 m<sup>2</sup>), 4 en Madrid y 1 en Barcelona, todo ello en el marco del “Proyecto Alpha III” cuya inversión total aproximada es de 480 millones de euros (incluyendo precio de adquisición e inversiones futuras previstas). En particular, se han adquirido en Madrid 2 solares situados en Méndez Álvaro, 1 inmueble en Arturo Soria y el edificio EGEO (inmueble ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones). Por otro lado, en Barcelona se han adquirido unas plantas del edificio Gal·la Placídia.

### 5.2.3 Principales inversiones futuras sobre las que los órganos de gestión han adoptado compromisos firmes.

Colonial no ha adoptado ningún compromiso firme relativo a ninguna inversión futura distinta a las actividades habituales descritas en el epígrafe 5.2.2 anterior y en el punto g) del apartado III del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, Colonial anunció en noviembre de 2017 la formulación de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare, que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de diciembre de 2017 y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce su resultado, el cual se comunicará al mercado tan pronto esté disponible.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

### 6.1 Actividades principales

#### 6.1.1 Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

#### I. INTRODUCCIÓN

La actividad principal del Grupo Colonial es el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. Por tanto, la actividad principal de la Sociedad es el negocio de patrimonio, que Colonial desarrolla en España (principalmente, en Barcelona y Madrid) y en Francia (París) a través de SFL.

A estos efectos, por “*negocio de patrimonio*” se entiende la administración de la cartera inmobiliaria en rentabilidad formada mayoritariamente por edificios de oficinas y locales comerciales, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

Tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009 la cual establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 5.1.4).

El negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 58,56% del capital), constituye la estrategia central del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 30 de septiembre de 2017, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 63 edificios y proyectos con una superficie total de 1.203.324 m<sup>2</sup> (de los cuales 852.019 m<sup>2</sup> son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 417.292 m<sup>2</sup> (35%) situados en París; 404.804 m<sup>2</sup> (34%) situados en Madrid; 368.493 m<sup>2</sup> (31%) situados en Barcelona; y 12.735 m<sup>2</sup> (1%) situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 6 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total del Grupo Colonial de 155.717 m<sup>2</sup>, de los cuales 95.271 m<sup>2</sup> son sobre rasante y los 60.446 m<sup>2</sup> restantes son bajo rasante.

A 30 de junio de 2017<sup>16</sup> y a 31 diciembre de 2016, los activos del negocio de alquiler, que totalizaban 1.235.155 m<sup>2</sup> y 1.221.117 m<sup>2</sup>, respectivamente, estaban valorados en 8.665.866 miles de euros y 8.069.032 miles de euros, respectivamente (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 30 de junio de 2017, el 29% de estos activos se situaban en España y el 71% en Francia.

Como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como, la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

#### *EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)*<sup>17</sup>

A 30 de junio de 2017<sup>18</sup> y a 31 de diciembre de 2016, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 3.168.208 y 2.586.654 miles de euros respectivamente, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 8,07 y a 7,25 euros por acción respectivamente, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “*Cálculo del*

16 Última valoración disponible.

17 El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV o valor neto ajustado según EPRA) se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA.

18 Última valoración disponible.

EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

## II. RESULTADOS DE LA ACTIVIDAD DURANTE EL PERIODO CUBIERTO POR LA INFORMACIÓN FINANCIERA HISTÓRICA.

La conciliación de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial, que se incluye en el epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro, y los de las cuentas de explotación analíticas del presente apartado es la siguiente:

- “Importe neto de la cifra de negocio” se corresponde con “ingresos por rentas”.
- “Otros ingresos” se corresponde con “otros ingresos” de patrimonio.
- “Gastos de personal” y “otros gastos de explotación” se corresponden con “gastos de actividad alquiler netos” y “gastos generales”.
- “Resultados netos por venta de activos” se corresponde con “ingresos por venta de activos” menos “coste de ventas” y menos “gasto de ventas” (costes indirectos de ventas).
- “Resultado por variaciones de valor de activos y deterioros” se mantiene invariable en ambas cuentas; y “Amortizaciones” más “variaciones netas de provisiones” se corresponden con “amortizaciones y provisiones”.
- “Ingresos financieros” más “resultado sociedades por método de participación” más “gastos financieros” más “gastos financieros capitalizados” y “resultado por deterioro del valor de activos financieros” se corresponden con “resultado financiero neto”.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los primeros 9 meses de 2017 y a los ejercicios 2016, 2015 y 2014. Tal y como se ha indicado anteriormente, como consecuencia de la desconsolidación de Asentia Project en febrero de 2014, el *negocio discontinuado* (que incluía la rama de actividad integrada por el negocio de suelo y promoción, así como la actividad de promoción y gestión de centros comerciales y centros empresariales realizada por Riofisa) dejó de ser un segmento de negocio de Colonial. Por tanto, actualmente la actividad desarrollada por la Sociedad se corresponde únicamente con la actividad de patrimonio. No obstante, en el presente apartado se incluye una tabla que muestra la contribución de la *actividad discontinuada* durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta que se produjo la referida desconsolidación.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO (según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	Var. 16-15	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014
	No auditado			No auditado		No auditado
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO</b>						
Ingresos por rentas .....	212.119	271.400	17,40	231.185	9,32	211.477
Ingresos por venta de activos .....	451.025	17.054	--	0	-100,00	93
Otros ingresos .....	757	3.057	-2,74	3.143	20,61	2.606
<b>Total ingresos patrimonio .....</b>	<b>663.901</b>	<b>291.511</b>	<b>24,40</b>	<b>234.328</b>	<b>9,41</b>	<b>214.176</b>
Gastos actividad alquiler netos.....	-15.913	-18.320	-18,73	-22.543	7,69	-20.933
Coste de ventas .....	-450.207	-16.240	--	0	-100,00	-113
Gasto ventas.....	-3.918	-963	--	0	-100,00	-8
<b>=EBITDA patrimonio.....</b>	<b>193.864</b>	<b>255.988</b>	<b>20,87</b>	<b>211.785</b>	<b>9,66</b>	<b>193.123</b>
Gastos generales .....	-34.246	-37.454	0,59	-37.234	36,71	-58.832
<b>=EBITDA.....</b>	<b>159.618</b>	<b>218.534</b>	<b>25,20</b>	<b>174.551</b>	<b>29,98</b>	<b>134.291</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .....	522.961	560.777	-22,11	719.982	116,89	331.953
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	-1.958	-4.373	76,73	-2.474	-98,01	-124.579
Amortizaciones y provisiones.....	1.981	-5.664	13,34	-4.998	-74,22	-19.385
<b>=EBIT.....</b>	<b>682.602</b>	<b>769.274</b>	<b>-13,28</b>	<b>887.061</b>	<b>175,25</b>	<b>322.280</b>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO (según NIIF)	30/09/2017	31/12/2016	Var. 16-15	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014
	No auditado			No auditado		No auditado
		(miles €)		(miles €)	(%)	(miles €)
Resultado financiero neto .....	-59.203	-104.883	-20,01	-131.119	-40,09	-218.873
<b>=Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>623.399</b>	<b>664.391</b>	<b>-12,11</b>	<b>755.942</b>	<b>631,03</b>	<b>103.407</b>
Impuesto de sociedades.....	40.995	-105.087	99,04	-52.797	-69,96	-175.783
<b>=Resultado después de impuestos .....</b>	<b>664.394</b>	<b>559.304</b>	<b>-20,46</b>	<b>703.145</b>	<b>-1071,52</b>	<b>-72.376</b>
Resultado de actividades interrumpidas <sup>(1)</sup> .....	0	0	--	0	-100	700.861
Minoritarios .....	-210.095	-285.657	-0,72	-287.732	110,81	-136.491
<b>=Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>454.299</b>	<b>273.647</b>	<b>-34,13</b>	<b>415.413</b>	<b>-15,57</b>	<b>491.994</b>
<b>CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>						
<b>EBITDA .....</b>	<b>159.618</b>	<b>218.534</b>	<b>25,20</b>	<b>174.551</b>	<b>29,98</b>	<b>134.291</b>
Amortizaciones .....	-1.704	-2.909	73,63	-1.676	16,04	-1.444
Provisiones .....	3.685	-2.755	-17,07	-3.322	-81,48	-17.941
<b>Beneficio de explotación .....</b>	<b>161.599</b>	<b>212.870</b>	<b>25,55</b>	<b>169.553</b>	<b>47,56</b>	<b>114.906</b>

(1) El detalle se recoge en la tabla a continuación "Contribución de la actividad discontinuada".

CONTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DISCONTINUADA	30/09/2017	31/12/2016	Var. 16-15	31/12/2015	Var. 15-14	31/12/2014
	No auditado			No auditado		No auditado
		(miles €)		(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por rentas .....	--	--	--	--	--	1.595
Ingresos venta de activos .....	--	--	--	--	--	--
Ventas promociones.....	--	--	--	--	--	665
Ventas suelo.....	--	--	--	--	--	--
Otros ingresos .....	--	--	--	--	--	303
<b>Total ingresos.....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.563</b>
Coste venta de activos.....	--	--	--	--	--	--
Coste ventas promociones.....	--	--	--	--	--	-845
Coste ventas suelos .....	--	--	--	--	--	--
Gastos actividad.....	--	--	--	--	--	-1.678
<b>EBITDA.....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>40</b>
<i>Margen bruto venta activos .....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>Margen bruto venta promociones .....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>-27,07</i>
<i>Margen bruto venta suelo .....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<i>% Margen EBITDA .....</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>--</i>	<i>1,56</i>
Revalorización activos .....	--	--	--	--	--	--
Amortizaciones y provisiones .....	--	--	--	--	--	2.848
<b>=EBIT .....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>2.888</b>
Resultado financiero neto .....	--	--	--	--	--	697.973 <sup>(1)</sup>
<b>=Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>700.861</b>
Impuesto de sociedades.....	--	--	--	--	--	--
<b>Resultado de actividades interrumpidas .....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>700.861</b>

(1) Importe del resultado financiero neto tras la salida del perímetro de consolidación de Asentia Project por la pérdida de control de la Sociedad sobre ésta. La Sociedad procedió a dar de baja el conjunto de los activos, pasivos e intereses minoritarios asociados al Grupo Asentia, así como el registro de las garantías financieras entregadas por la Sociedad por cuenta del Grupo Asentia.

### III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

La actividad principal del Grupo Colonial es el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras.

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes del Grupo Colonial”; (f) “Cartera de inmuebles del Grupo Colonial”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2017”.

#### a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO	30/09/2017 (miles €)	31/12/2016 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2015 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2014 (miles €)
<b>Total ingresos por renta .....</b>	<b>212.119</b>	<b>271.400</b>	<b>93,10</b>	<b>17,40</b>	<b>231.185</b>	<b>98,66</b>	<b>9,32</b>	<b>211.477</b>
<i>España.....</i>	<i>64.300</i>	<i>73.263</i>	<i>25,13</i>	<i>17,43</i>	<i>62.391</i>	<i>26,63</i>	<i>4,04</i>	<i>59.969</i>
<i>Francia.....</i>	<i>147.819</i>	<i>198.137</i>	<i>67,97</i>	<i>17,38</i>	<i>168.794</i>	<i>72,03</i>	<i>11,41</i>	<i>151.508</i>
<b>Total venta activos .....</b>	<b>451.025</b>	<b>17.054</b>	<b>5,85</b>	<b>--</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>-100,00</b>	<b>93</b>
<i>España.....</i>	<i>6.025</i>	<i>17.054</i>	<i>5,85</i>	<i>--</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>-100,00</i>	<i>93</i>
<i>Francia.....</i>	<i>445.000</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
<b>Total otros ingresos.....</b>	<b>757</b>	<b>3.057</b>	<b>1,05</b>	<b>-2,74</b>	<b>3.143</b>	<b>1,34</b>	<b>20,61</b>	<b>2.606</b>
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>663.901</b>	<b>291.511</b>	<b>100,00</b>	<b>24,40</b>	<b>234.328</b>	<b>100,00</b>	<b>9,41</b>	<b>214.176</b>
Gastos actividad alquiler netos...	-15.913	-18.320	-6,28	-18,73	-22.543	-9,62	7,69	-20.933
Coste de ventas .....	-450.207	-16.240	-5,57	-	0	0,00	-100	-113
Gasto de ventas.....	-3.918	-963	-0,33	-	0	0,00	-100	-8
<b>EBITDA patrimonio.....</b>	<b>193.864</b>	<b>255.988</b>	<b>87,81</b>	<b>20,87</b>	<b>211.785</b>	<b>90,38</b>	<b>9,66</b>	<b>193.123</b>

Los gastos de actividad del negocio de patrimonio están formados por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores, tributos y gastos de personal que, a su vez, engloban las partidas que se detallan a continuación:

- *Gastos por servicios exteriores:* son aquellos gastos incurridos como consecuencia de servicios recibidos principalmente en concepto de reparaciones, mantenimiento, agentes de la propiedad inmobiliaria, seguros, honorarios por servicios profesionales, publicidad, suministros, gastos de comunidad, vigilancia y limpieza.
- *Tributos:* corresponden principalmente a pagos por concepto de IBI, IAE e ITP, entre otros tributos.
- *Gastos de personal:* gastos derivados principalmente de personal interno asignado a la División de Patrimonio y personal externo, así como gastos por concepto de seguridad social y formación.

#### Periodo de 9 meses cerrado a 30 de septiembre del ejercicio 2017

Los ingresos por rentas alcanzaron los 212.119 miles de euros, cifra un 3,4% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre 2016). Un 70% de estos ingresos por rentas (147.819 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 64.300 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,7% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 451.025 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 193.864 miles de euros.

### **Ejercicio 2016**

Los ingresos por rentas alcanzaron los 271.400 miles de euros, cifra un 17,4% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2015). Un 73% de estos ingresos por rentas (198.137 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 73.263 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 6,9% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 17.054 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 255.988 miles de euros, un 20,87% superior al ejercicio anterior (2015).

### **Ejercicio 2015**

Los ingresos por rentas alcanzaron los 231.185 miles de euros, cifra un 9,32% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2014). Un 73% de estos ingresos por rentas (168.794 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 62.391 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 5,5% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Durante el ejercicio 2015 no se han realizado ventas de activos.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 211.785 miles de euros, un 9,66% superior al ejercicio anterior (2014).

### **Ejercicio 2014**

Los ingresos por rentas alcanzaron los 211.477 miles de euros, cifra un 0,77% inferior a la del ejercicio anterior (2013). Un 72% de estos ingresos por rentas (151.508 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 59.969 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 3,2% superiores en términos comparables. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 93 miles de euros, siendo el resultado de la venta de -27 miles de euros.

El EBITDA del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 193.123 miles de euros, un 3,01% superior al ejercicio anterior (2013).

### **b) Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler**

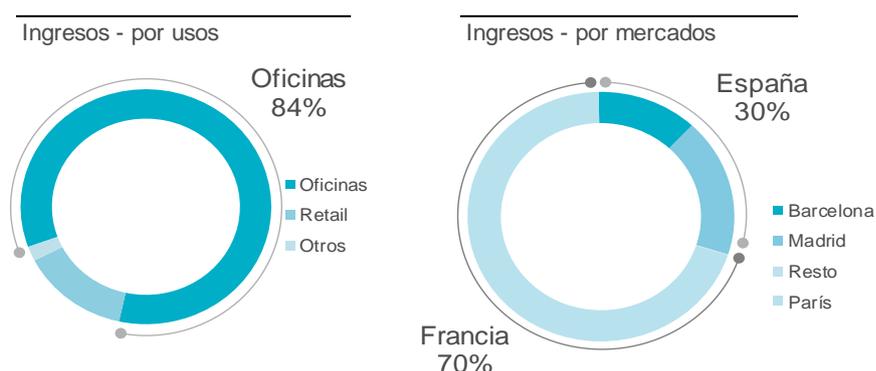
La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas durante los primeros 9 meses del ejercicio 2017 y durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

	<b>30/09/2017</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>Var. 16-15</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>Var. 15-14</b>	<b>31/12/2014</b>
<b>INGRESOS POR RENTA</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>	<b>(%)</b>	<b>(miles €)</b>
Oficinas Madrid.....	36.759	40.865	21,46	33.646	9,38	30.761
Oficinas Barcelona.....	24.697	28.567	13,27	25.221	-1,70	25.658
Logístico.....	--	--	--	--	--	--
Comercial.....	1.283	1.775	-4,90	1.867	-0,01	1.867
Resto usos.....	1.561	2.055	24,00	1.658	-1,52	1.683
<b>Total España.....</b>	<b>64.300</b>	<b>73.263</b>	<b>17,43</b>	<b>62.391</b>	<b>4,04</b>	<b>59.969</b>
Oficinas París.....	116.755	157.299	23,26	127.615	12,95	112.983
Comercial París.....	28.367	36.279	-6,56	38.825	10,65	35.089
Resto usos.....	2.697	4.559	93,66	2.354	-31,49	3.436
<b>Total Francia.....</b>	<b>147.819</b>	<b>198.137</b>	<b>17,38</b>	<b>168.794</b>	<b>11,41</b>	<b>151.508</b>
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>212.119</b>	<b>271.400</b>	<b>17,40</b>	<b>231.185</b>	<b>9,32</b>	<b>211.477</b>

Durante los 9 primeros meses del año 2017, los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascendieron a 212.119 miles de euros. En caso de estimar unos ingresos anualizados para todo el año 2017, correspondería a una rentabilidad del 3,3% sobre el valor de tasación de los activos a 30 de junio de 2017 (8.496.808 miles de euros excluyendo el valor de la participación de Axiare). Por otro lado, los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascienden a 271.400 miles de euros para el año 2016, lo que corresponde a una rentabilidad del 3,4% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2016 (7.927.918 miles de euros excluyendo el valor de la participación de Axiare).

A 30 de septiembre de 2017, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:

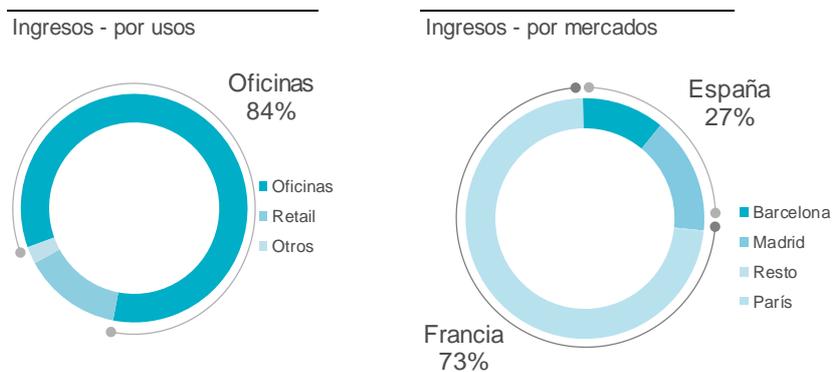
**INGRESOS POR RENTA SEPTIEMBRE 2017 (212.119 miles de €)**



Fuente: Sociedad

A 31 de diciembre de 2016, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:

**INGRESOS POR RENTA DICIEMBRE 2016 (271.400 miles de €)**



Fuente: Sociedad.

**c) Superficie**

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquilar en renta y en desarrollo que totalizaban más de 1,2 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales más de 1 millón de m<sup>2</sup> estaban en explotación. Un 87% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 13% restante se encontraba en proyecto.

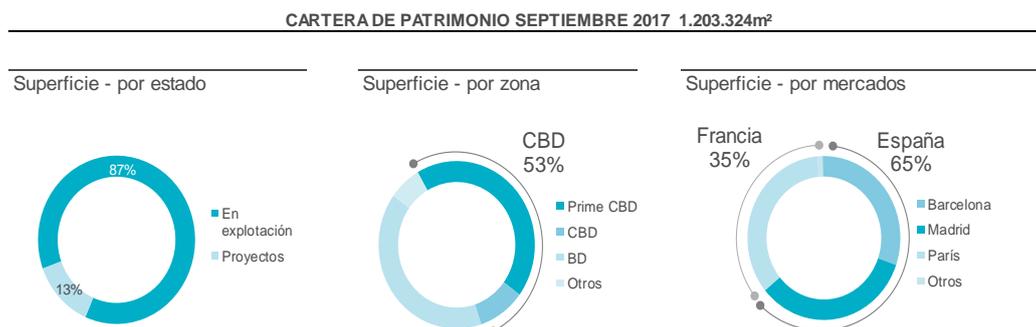
La superficie en alquiler a 30 de septiembre de 2017 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie															
	Superficie en explotación								Proyectos en curso							
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Total Cartera Proyectos en curso		Total Cartera	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>30/09/2017</b>																
París.....	326.937	27	28.312	2	21.104	2	376.353	31	31.361	3	9.578	1	40.939	3	417.292	35
Barcelona.....	273.262	23	14.773	1	0	0	288.035	24	80.430	7	27	0	80.458	7	368.493	31
Madrid.....	347.701	29	14.711	1	8.073	1	370.484	31	32.694	3	1.626	0	34.320	3	404.804	34
Resto España...	0	0	1.216	0	11.519	1	12.735	1	0	0	0	0	0	0	12.735	1
<b>Total.....</b>	<b>947.900</b>	<b>79</b>	<b>59.012</b>	<b>5</b>	<b>40.695</b>	<b>3</b>	<b>1.047.607</b>	<b>87</b>	<b>144.486</b>	<b>12</b>	<b>11.231</b>	<b>1</b>	<b>155.717</b>	<b>13</b>	<b>1.203.324</b>	<b>100</b>

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2016 se distribuía por usos de la forma siguiente:

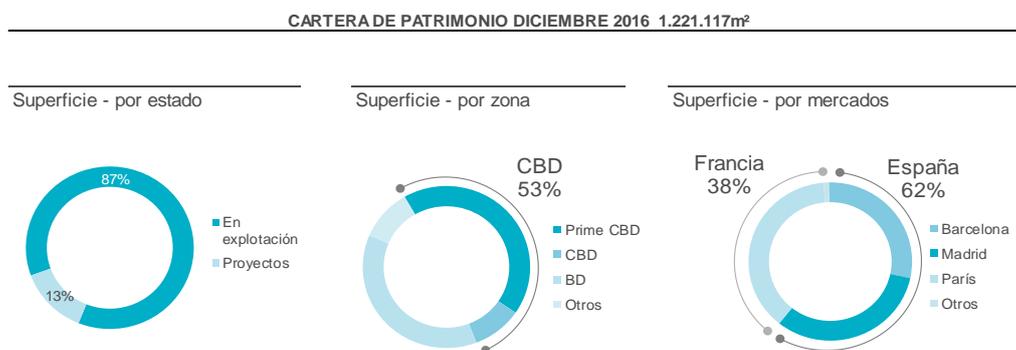
	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie															
	Superficie en explotación								Proyectos en curso							
	Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Otros <sup>(1)</sup>		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas		Centros Comerciales		Total Cartera Proyectos en curso		Total Cartera	
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
<b>31/12/2016</b>																
París.....	366.387	30	28.371	2	22.764	2	417.522	34	36.335	3	9.520	1	45.855	4	463.377	38
Barcelona.....	273.224	22	14.785	1	0	0	288.009	24	61.676	5	2	0	61.678	5	349.687	29
Madrid.....	317.930	26	13.648	1	8.073	1	339.650	28	50.658	4	5.010	0	55.668	5	395.318	32
Resto España...	0	0	1.216	0	11.519	1	12.735	1	0	0	0	0	0	0	12.735	1
<b>Total.....</b>	<b>957.541</b>	<b>78</b>	<b>58.020</b>	<b>5</b>	<b>42.355</b>	<b>3</b>	<b>1.057.916</b>	<b>87</b>	<b>148.669</b>	<b>12</b>	<b>14.532</b>	<b>1</b>	<b>163.201</b>	<b>13</b>	<b>1.221.117</b>	<b>100</b>

A 30 de septiembre de 2017, la distribución por estado, zona y mercados de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:



CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).  
 Prime CBD: zona *prime* dentro del distrito central de negocios.  
 BD: *Business District* (zona de negocios).  
 Fuente: Sociedad.

A 31 de diciembre de 2016, la distribución por estado zona y mercados de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:



CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).  
 Prime CBD: zona *prime* dentro del distrito central de negocios.  
 BD: *Business District* (zona de negocios).  
 Fuente: Sociedad.

#### d) *Evolución de la ocupación*

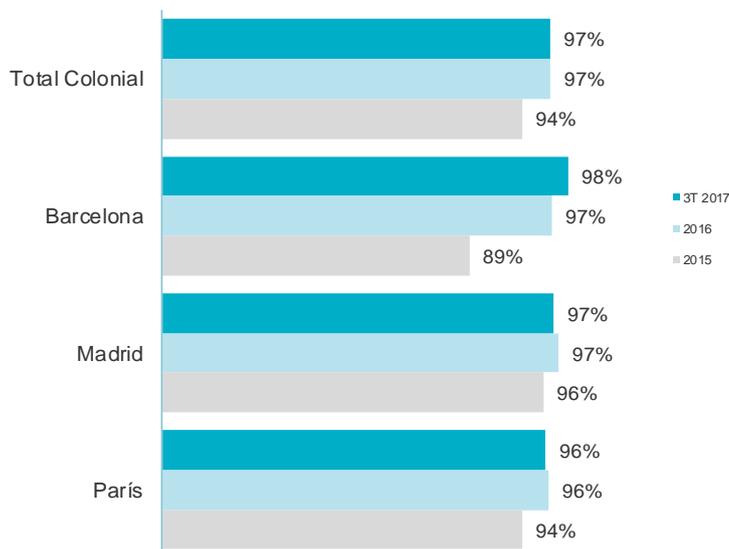
Tanto a 30 de septiembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 97%.

A cierre del ejercicio 2016, el portfolio de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 97%, cifra superior a la del ejercicio anterior (89% en 2015). En Madrid, a cierre del ejercicio 2016 la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas aumentó hasta un 97%, cifra superior a la del ejercicio anterior (96% en 2015).

En París, a cierre del ejercicio 2016, el portfolio de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 96%, cifra superior a la de finales del año anterior (94% en 2015).

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución de las ocupaciones financieras según recomendación de la EPRA de las oficinas del Grupo Colonial.

#### Ocupación Oficinas EPRA<sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> *Ocupación financiera EPRA: Ocupaciones financieras según cálculo recomendado por la EPRA (Superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado / superficies en explotación a renta de mercado).*

#### Análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie desocupada de oficinas a 30 de septiembre de 2017 por ciudades:

Superficie desocupada oficinas (30/09/2017)			
Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Zona BD <sup>(1)</sup> y otros	Zona CBD <sup>(2)</sup>	Total
Barcelona.....	1.955	1.231	3.186
Madrid.....	2.614	4.180	6.794
París.....	6.026	5.281	11.307
<b>Total.....</b>	<b>10.595</b>	<b>10.692</b>	<b>21.287</b>

(1) BD: *Business District* (zona de negocios).

(2) CBD: *Central Business District* (zona central de negocios).

#### e) Cartera de clientes del Grupo Colonial

A 30 de junio de 2017<sup>19</sup> y a cierre del ejercicio 2016, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. En este sentido, a 30 de junio de 2017 y a cierre del ejercicio 2016, el primer cliente representó el 6% de las rentas totales en ambos periodos. Por otro lado, a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, los 20 primeros clientes concentraron el 45% y el 46% de la facturación total del Grupo Colonial, respectivamente.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, los sectores banca/seguros concentraron el 22% de las rentas del Grupo Colonial.

19 Última información disponible.

### Principales clientes

A 30 de junio de 2017, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes fue la siguiente:

#### Ranking de los 20 principales arrendatarios (30/06/2017)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado <sup>(1)</sup>
1	OCDE .....	París	6	6
2	GRDF .....	París	4	10
3	Natixis Immo Exploitation .....	París	4	14
4	La Mondiale Groupe .....	París	3	17
5	International Business Machines.....	Madrid	3	21
6	Exane .....	París	3	24
7	Hennes & Mauritz / H&M .....	París	3	26
8	Zara France .....	París	2	29
9	Comuto .....	París	2	31
10	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	2	33
11	Gas Natural SDG .....	Barcelona	2	35
12	TV5 Monde SA.....	París	2	37
13	Grupo Caixa.....	Barcelona/Madrid	2	39
14	Grupo Comunidad de Madrid .....	Madrid	2	40
15	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado .....	Madrid	1	42
16	Iberia, Líneas Aéreas de España.....	Madrid	1	43
17	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	43
18	Casino de Juego Gran Madrid.....	Madrid	1	44
19	Grupo Editorial Bertelsmann .....	Barcelona	1	45
20	Meliá Hotels International <sup>(2)</sup> .....	Madrid	1	45

(1) Los porcentajes incluidos han sido objeto de redondeo.

(2) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes fue la siguiente:

#### Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2016)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado <sup>(1)</sup>
1	OCDE.....	París	6	6
2	Natixis Immo Exploitation.....	París	4	10
3	GRDF .....	París	4	14
4	La Mondiale Groupe.....	París	4	18
5	International Business Machines.....	Madrid	4	21
6	Exane .....	París	3	24
7	Hennes & Mauritz / H&M .....	París	3	27
8	Zara France.....	París	3	29
9	Comuto .....	París	2	32
10	Freshfields Bruckhaus Deringer.....	París	2	34
11	Gas Natural SDG .....	Barcelona	2	36
12	TV5 Monde SA .....	París	2	38
13	Grupo Caixa.....	Barcelona/Madrid	2	40
14	Grupo Comunidad de Madrid .....	Madrid	1	41
15	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado .....	Madrid	1	42

### Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2016)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado <sup>(1)</sup>
16	Iberia, Líneas Aéreas de España .....	Madrid	1	43
17	Casino de Juego Gran Madrid.....	Madrid	1	44
18	Ajuntament de Barcelona.....	Barcelona	1	44
19	Meliá Hotels International <sup>(2)</sup> .....	Madrid	1	45
20	Tribunal de Cuentas.....	Madrid	1	46

(1) Los porcentajes incluidos han sido objeto de redondeo.

(2) Se corresponde con el inmueble alquilado en el Complejo Centro Norte con uso hotelero (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

### Distribución de clientes por sector de actividad

Por sectores de actividad de los clientes/inquilinos, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada, que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa.

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 30 de junio de 2017:



Fuente: Sociedad.

Asimismo, la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad.

#### f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

El Grupo Colonial posee una cartera de activos inmobiliarios, entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en zonas prestigiosas de París, Madrid y Barcelona.

A 30 de septiembre de 2017, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 671.254 m<sup>2</sup> en explotación y 114.778 m<sup>2</sup> en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 376.353 m<sup>2</sup>, ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 40.939 m<sup>2</sup>, correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, Colonial contaba con una cartera de 640.394 m<sup>2</sup> en explotación y 117.346 m<sup>2</sup> en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 417.522 m<sup>2</sup>, ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 45.855 m<sup>2</sup>, correspondientes a los proyectos actualmente en curso.

#### g) Cartera de proyectos

A 30 de septiembre de 2017, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 8 inmuebles, 5 en España y 3 en Francia, representativos de 115.132 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación estimada
Estébanez Calderón ("Discovery Building").....	Colonial	10.152	2º semestre 2017 <sup>(4)</sup>
Príncipe de Vergara .....	Colonial	11.368	2018
Parc Glòries .....	Colonial	24.551	2018
Plaza Europa, 34 .....	Colonial/Inmocol	14.306	>2020
Louvre Saint Honoré.....	SFL	16.000	2021
112-122 Av. Emile Zola <sup>(2)</sup> .....	SFL	20.340	2021
96 Iéna <sup>(3)</sup> .....	SFL	7.505	2020
Castellana, 163 <sup>(3)</sup> .....	Colonial	10.910	>2019
<b>Total proyectos en desarrollo.....</b>		<b>115.132</b>	--
92 Champs Eysées .....	SFL	3.381	12/2017 <sup>(4)</sup>
Cezanne Saint-Honoré .....	SFL	1.787	2018
Resto Cartera .....	--	4.035	--
<b>Total proyectos de rehabilitación.....</b>		<b>9.203</b>	--
Solar Parc Central 22@ .....	Colonial	14.737	n.a.
<b>TOTAL.....</b>		<b>139.072</b>	--

(1) Superficie estimada resultante una vez ejecutado el proyecto.

(2) Inmueble actualmente en explotación cuyo proyecto de desarrollo está previsto que se inicie en el corto plazo en virtud del cual se estima que la superficie se incrementa entre un 10% y un 15%.

(3) Inmueble actualmente en explotación cuyo proyecto de desarrollo está previsto que se inicie en el corto plazo.

(4) Fecha de entrada en explotación real.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2016, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 3 inmuebles en España y 1 inmueble en Francia, representativos de una superficie conjunta de 62.071 m<sup>2</sup>.

La inversión pendiente a 30 de septiembre de 2017 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 240.612 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 48.965 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

### h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. En el primer semestre de 2017, la duración media de los contratos del Grupo Colonial, calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final), fue de 4,6 años en París, mientras que en el caso español se situó en 2,0 años en Barcelona y 2,2 en Madrid.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante los 9 primeros meses de 2017 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 110.050 m<sup>2</sup> (86% en España y 14% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un aumento del 13% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del 0,2% con las rentas anteriores en Francia.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra, a 30 de junio de 2017<sup>20</sup>, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial:

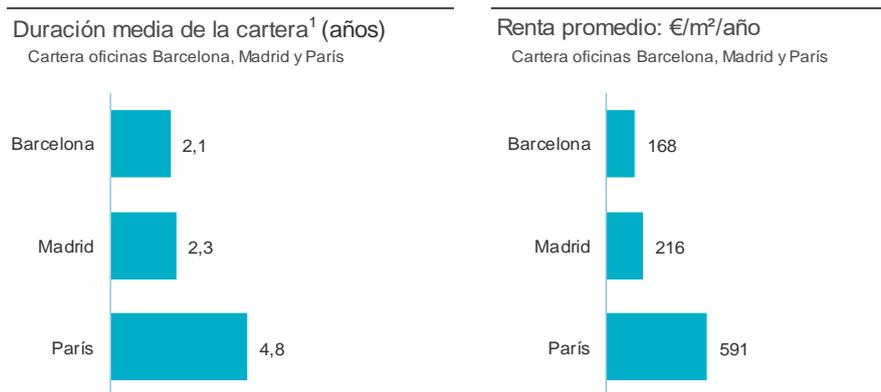


Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En los 6 primeros meses de 2017, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 180 euros/m<sup>2</sup>/año, situándose la renta *prime* de mercado en 270 euros/m<sup>2</sup>/año. Con una renta media de 216 euros/m<sup>2</sup>/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 360 euros/m<sup>2</sup>/año, cifra superior a la registrada por la cartera de Barcelona. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 599 euros/m<sup>2</sup>/año, situándose la renta *prime* de mercado en 760 euros/m<sup>2</sup>/año. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante los 6 primeros meses de 2017 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 69.422 m<sup>2</sup> (83% en España y 17% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un aumento del 16% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un ligero aumento del 0,2% con las rentas anteriores en Francia.

Asimismo, la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2016 fue la siguiente:



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2016, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 168 euros/m<sup>2</sup>/año, situándose la renta *prime* de mercado en 258 euros/m<sup>2</sup>/año. Con una renta media de 216 euros/m<sup>2</sup>/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 348 euros/m<sup>2</sup>/año, cifra superior a la registrada por nuestra cartera. El valor medio de las rentas en París alcanzó los 591 euros/m<sup>2</sup>/año, bastante por encima del mercado español. El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2016 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 116.045 m<sup>2</sup> (71% en España y 29% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un descenso del 5% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un descenso del 2% con las rentas anteriores en Francia.

#### ***i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 30 de septiembre de 2017***

Con posterioridad al 30 de septiembre de 2017 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial salvo por (i) las adquisiciones llevadas a cabo en el marco del “Proyecto Alpha III” (véase epígrafe 5.2.2); y (ii) la oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare (véase epígrafe 5.1.5).

#### ***IV. RESUMEN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL<sup>21</sup>***

Expertos de reconocido prestigio en el sector inmobiliario valoran de forma individual cada uno de los activos inmobiliarios del Grupo Colonial y emiten los correspondientes informes de valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS), que se resumen en el sub-apartado “*Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles*” del presente apartado.

En particular, a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 30 de junio de 2017 la realizó Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y Cushman & Wakefield y a 31 de diciembre de 2016 la realizó Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

#### ***Valoración de los activos a 30 de junio de 2017<sup>22</sup>***

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler Grupo Colonial al cierre del primer semestre de 2017 ascendió a 8.665.866 miles de euros, un 14,7% más que al cierre del primer semestre de 2016. En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en

21 Última valoración disponible.

22 Última valoración disponible.

cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor aumentó en 845.943 miles de euros, un 11,2% más que los activos comparables a 30 de junio de 2016. A 30 de junio de 2017, el 29% de estos activos se situaron en España y el 71% en Francia (a través de SFL).

Un total de 8.496.808 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 169.057 miles de euros corresponden al valor de la participación del 15,5% en Axiare (NAV atribuible a 30 de junio de 2017).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017 y 2016.

VALORACIÓN ACTIVOS	30/06/2017	30/06/2016	Var. Jun'17 vs Jun'16		Like for like <sup>(1)</sup> Jun'17 vs Jun'16	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	827.370	709.860	117.510	16,6	87.720	12,6
Madrid.....	1.339.494	1.189.248	150.246	12,6	102.873	8,7
París.....	6.144.248	5.520.350	623.898	11,3	623.898	11,3
<b>Cartera en explotación<sup>(2)</sup>.....</b>	<b>8.311.112</b>	<b>7.419.458</b>	<b>891.655</b>	<b>12,0</b>	<b>814.492</b>	<b>11,0</b>
Proyectos.....	174.130	129.750	44.380	34,2	31.180	24,0
Otros.....	11.566	7.203	4.364	60,6	272	3,8
<b>Total negocio patrimonial.....</b>	<b>8.496.808</b>	<b>7.556.410</b>	<b>940.398</b>	<b>12,4</b>	<b>845.943</b>	<b>11,2</b>
Valor participación Axiare.....	169.057	--	169.057	--	--	--
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>8.665.866</b>	<b>7.556.410</b>	<b>1.109.456</b>	<b>14,7</b>	<b>845.943</b>	<b>11,2</b>

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

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

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y zona de producto a 30 de junio de 2017:

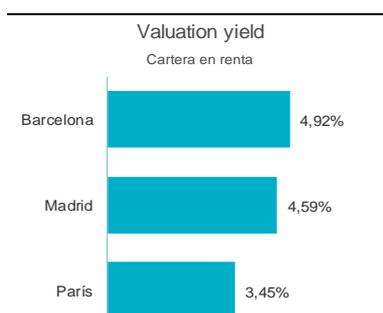


Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 30 de junio de 2017, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 15.224 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 5.566 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 4.367 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera<sup>23</sup> en renta del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017 se situó en París en el 3,45% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,92% y el 4,59%, respectivamente.

23 Tasa de capitalización aplicada por los tasadores independientes en la valoración.

El siguiente gráfico recoge, a 30 de junio de 2017, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión<sup>24</sup> (valor/m<sup>2</sup>), se situó en 15.224 euros/m<sup>2</sup> en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 4.367 euros/m<sup>2</sup> y 5.566 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

### Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2016

El valor de mercado del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2016 ascendió a 8.069.032 miles de euros, un 16,7% más que al cierre del ejercicio 2015. En términos homogéneos (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las altas y bajas del periodo), el valor aumentó en 645.304 miles de euros, un 9,4% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2015. A cierre del ejercicio 2016, el 29% de estos activos se situaron en España y el 71% en Francia (a través de SFL).

Un total de 7.927.918 miles de euros de dicha valoración corresponden a la cartera de activos del Grupo Colonial y 141.113 miles de euros corresponden al valor de la participación del 15,5% en Axiare (NAV atribuible a 31 de diciembre de 2016).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2016	31/12/2015	Var. Dic'16 vs Dic'15		Like for like <sup>(1)</sup> Dic'16 vs Dic'15	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	760.910	675.530	85.380	12,6	56.670	8,6
Madrid.....	1.273.373	905.922	367.451	40,6	78.631	8,7
París.....	5.736.416	5.242.410	494.006	9,4	494.006	9,4
<b>Cartera en Explotación<sup>(2)</sup>.....</b>	<b>7.770.699</b>	<b>6.823.862</b>	<b>946.837</b>	<b>13,9</b>	<b>629.307</b>	<b>9,2</b>
Proyectos.....	143.650	82.315	61.335	74,5	14.975	18,2
Otros.....	13.570	6.346	7.224	113,8	1.022	16,1
<b>Total Negocio Patrimonial.....</b>	<b>7.927.918</b>	<b>6.912.522</b>	<b>1.015.396</b>	<b>14,7</b>	<b>645.304</b>	<b>9,4</b>
Valor participación Axiare.....	141.113	--	141.113	--	--	--
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>8.069.032</b>	<b>6.912.522</b>	<b>1.156.510</b>	<b>16,7</b>	<b>645.304</b>	<b>9,4</b>

(1) Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

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

24 Valor del m<sup>2</sup> sobre rasante calculado sobre la base del valor de tasación.

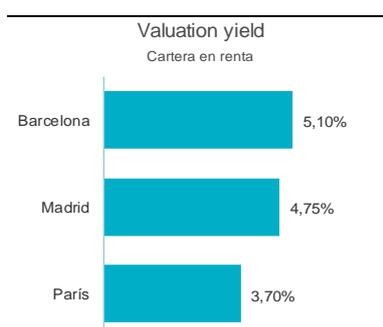
A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, mercados y zona de producto a 31 de diciembre de 2016:



Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 de diciembre de 2016, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 14.213 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 5.207 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 4.016 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2016 se situó en París en el 3,70% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 5,10% y el 4,75%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge, a 31 de diciembre de 2016, la *yield* de valoración de la cartera en renta, desglosada por ciudades:



NOTA: Las *yields* de la cartera en renta presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado.

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión (valor/m<sup>2</sup>) se situó en 14.213 euros/m<sup>2</sup> en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 4.016 euros/m<sup>2</sup> y 5.207 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente.

### **Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de valoración de los inmuebles**

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además, se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compraventa en el mercado que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores/promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se aplica la técnica DCF (*Discounted cash Flow*) 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 (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.

**Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.**

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV)<sup>25</sup>, calculado por la Sociedad en base a sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 3.168.208 miles de euros a 30 de junio de 2017 y a 2.586.654 miles de euros a 31 de diciembre de 2016, lo que equivale a 8,07 y 7,25 euros por acción, respectivamente.

	<u>30/06/2017</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
<b>EPRA<sup>(1)</sup> Net Asset Value<sup>(2)</sup></b>	<b>(miles €)</b>			
<b>NAV según Fondos Propios<sup>(3)</sup></b> .....	<b>2.890.748</b>	<b>2.301.713</b>	<b>1.837.419</b>	<b>1.422.843</b>
Incluye:				
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40).....	12.130	10.612	7.628	4.240
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes.....	n.a	n.a	n.a	n.a
(i.c) Revalorización de otras inversiones .....	106.326	51.440	17.182	11.193
Excluye:				
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	n.a	n.a	n.a	n.a
(iii.a) Impuestos diferidos.....	n.a	n.a	n.a	n.a
(iii.b) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a	n.a	n.a	n.a
(iii.c) Fondo de Comercio.....	n.a	n.a	n.a	n.a
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	44	1.888	3.967	9.301
(v.a) Impuestos diferidos.....	158.960	221.001	99.678	73.440
Incluye/Excluye:				
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas .....	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>EPRA NAV<sup>(4)</sup></b> .....	<b>3.168.208</b>	<b>2.586.654</b>	<b>1.965.874</b>	<b>1.521.017</b>
Incluye:				
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros .....	-44	-1.888	-3.967	-9.301
(ii) Valor de mercado de la deuda.....	-102.509	-78.904	-26.994	-31.754
(iii) Impuestos diferidos.....	-159.987	-222.027	-99.892	-71.494
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente.....	n.a	n.a	n.a	n.a
<b>EPRA NNAV<sup>(5)(4)</sup></b> .....	<b>2.905.668</b>	<b>2.283.835</b>	<b>1.835.021</b>	<b>1.408.468</b>
EPRA NAV <sup>(4)(6)</sup> por acción (euros).....	8,07	7,25	6,16	4,77
EPRA NNAV <sup>(4)(6)</sup> por acción (euros) .....	7,40	6,40	5,75	4,42
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....</i>	<i>392.470</i>	<i>356.823</i>	<i>318.886<sup>(6)</sup></i>	<i>318.886<sup>(6)</sup></i>

(1) El EPRA es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector.

(2) Información elaborada por la Sociedad a partir de información auditada.

(3) Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.

(4) Post ajustes específicos de la Sociedad.

(5) NNAV o “NAV triple neto” tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos.

(6) Cifra ajustada por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

#### *Cálculo del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2016*

Partiendo de los fondos propios consolidados a 31 de diciembre de 2016 por importe de 2.301.713 miles de euros, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 10.612 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 51.440 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.
3. Ajuste de MTM contabilizados: para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (*mark-to-market*) de los instrumentos de cobertura (1.888 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (221.001 miles de euros a 31 de diciembre de 2016), registrados en el estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2016, el EPRA NNNNAV ascendió a 2.283.835 miles de euros (6,40 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-1.888 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-78.904 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-222.027 miles de euros).

#### *Cálculo del EPRA NAV a 30 de junio de 2017*

Partiendo de los fondos propios consolidados a 30 de junio de 2017 por importe de 2.890.748 miles de euros, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 12.130 miles de euros a 30 de junio de 2017.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 106.326 miles de euros a 30 de junio de 2017.
3. Ajuste de MTM contabilizados: para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor neto del MTM (*mark-to-market*) de los instrumentos de cobertura (44 miles de euros a 30 de junio de 2017), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Ajuste de Impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (158.960 miles de euros a 30 de junio de 2017), registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Asimismo, a 30 de junio de 2017, el EPRA NNNNAV ascendió a 2.905.668 miles de euros (7,40 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-44 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-102.509 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-159.987 miles de euros).

#### **6.1.2 Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se haya presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en la que se encuentra.**

No existen.

## 6.2 Mercados principales

A continuación se resumen las principales características de los mercados de alquiler en los cuales está presente el Grupo Colonial.

### *Mercado de oficinas de París, Barcelona y Madrid*

#### **Mercado de oficinas en Francia<sup>26</sup>**

Durante el tercer trimestre de 2017, la región de París (Île-de-France) ha experimentado un incremento en cuanto a los niveles de contratación, después de un primer semestre marcado por la incertidumbre electoral de mayo. Desde principios de 2017 y hasta el 30 de septiembre de 2017, se han contratado un total de 1.765.500 m<sup>2</sup>, suponiendo un incremento del 2% respecto a los nueve primeros meses del 2016. Por otro lado, las previsiones de analistas apuntan a que se llegarán a contratar aproximadamente 2.500.000 m<sup>2</sup> hasta finales de 2017.

En cuanto a las operaciones realizadas, destaca el número de operaciones de gran tamaño (a partir de 5.000 m<sup>2</sup>) donde se ha alcanzado la cifra de 50 transacciones, niveles que no se habían alcanzado en los últimos 5 años. La demanda continúa sólida por parte del segmento de las grandes compañías, por lo que se prevé que su actividad de mercado sea fuerte hasta finales de 2017.

Por otra parte, está previsto que los elevados niveles de demanda den lugar a un decrecimiento de la oferta inmediata hasta finales de año y en 2018. Debido a la falta de oferta, una buena parte de las entregas continúan siendo de espacios pre-alquilados. A cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017, la tasa de desocupación se mantenía estable en el 6,7% para todo el mercado y en niveles inferiores al 3% en CBD e inferior al 2% en las zonas de París 5/6/7 y París 12/13.

La renta *prime* en CBD alcanzó los 750 €/m<sup>2</sup>/año, manteniéndose estable respecto a los periodos anteriores. Sin embargo, los analistas prevén un incremento paulatino de las mismas hasta finales de año.

#### **Mercado de oficinas en España<sup>27</sup>**

##### **Barcelona**

A lo largo del tercer trimestre de 2017 se han contratado 51.514 m<sup>2</sup> de oficinas, 261.940 m<sup>2</sup> acumulados durante los primeros 9 meses del año, cifra que supone un 18% de crecimiento respecto al ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva del mercado de alquiler de Barcelona. Destaca especialmente el 22@ con un aumento significativo del número de alquileres.

El sector de servicios sigue liderando la demanda en Barcelona, con un comportamiento destacable de compañías multinacionales de internet y *e-commerce*. En lo que va de año y en comparación al anterior, la superficie media contratada ha aumentado. Las transacciones en marcha siguen su curso y el pipeline a cierre del año es positivo.

La tasa de desocupación en el tercer trimestre de 2017 sigue reduciéndose y se sitúa en el 7,7%. Así, la oferta inmediata de nuevo producto ha continuado en descenso en todos los submercados, exceptuando la zona de la periferia. Las predicciones continúan en la misma línea, ya que muchos proyectos que se van a entregar están ya pre-alquilados parcial o totalmente. La desocupación en activos de grado A/B+ se sitúa por debajo del 2% en la zona de Paseo de Gràcia/Diagonal. En este sentido, la demanda tiene dificultad para encontrar superficies superiores a los 800 m<sup>2</sup> en esta zona en concreto.

26 Información elaborada por la Sociedad a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Savills. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

27 Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Savills. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

En consecuencia, las rentas máximas en CBD durante el tercer trimestre continúan con su tendencia creciente iniciada en 2013, alcanzando los 23,0€/m<sup>2</sup>/mes. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa, con un porcentaje superior al 4% anual entre 2017 y 2021.

### **Madrid**

En Madrid el volumen de contratación durante el tercer trimestre de 2017 llegó a 94.116 m<sup>2</sup>, un 7% superior al mismo periodo del ejercicio anterior. Respecto a la cifra acumulada de los primeros nueve meses del año, se alcanzaron 347.100m<sup>2</sup>, un 36% superior en comparación al mismo periodo del 2016. Se espera que, si todo continúa su curso, se superen los 500.000 m<sup>2</sup> de transacciones al finalizar el ejercicio 2017, cifra superior a la media de los últimos años.

En cuanto a la demanda, el incremento paulatino de la superficie media contratada durante este ejercicio ha permitido que se alcancen niveles de contratación que no tenían lugar desde el 2008. Por otro lado, la demanda se decanta especialmente por edificios rehabilitados, principalmente dentro de la M-30.

La tasa de desocupación en Madrid durante el tercer trimestre de 2017 alcanzó el 10,9%, continuando así con la tendencia decreciente de los últimos tiempos, concretamente en CBD se presenta una tasa de desocupación del 6,4%, cifra que no se alcanzaba desde 2008. El cada vez mayor interés de la demanda por los edificios rehabilitados sigue reduciendo la superficie de calidad. Tanto la contratación como la superficie disponible se presentan especialmente en edificios de grado A, gracias a las rehabilitaciones que se van completando.

Las rentas *prime* CBD durante el tercer trimestre de 2017 siguieron subiendo y alcanzan los 30,75€/m<sup>2</sup>/mes, un valor ligeramente superior al del anterior trimestre, permitiendo así continuar con una tendencia creciente. Así, Madrid se posiciona como una de las tres ciudades europeas con mayor previsión de crecimiento de renta durante los próximos años hasta el 2021.

#### **6.3 *Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.***

La actividad del Grupo Colonial no se ha visto afectada por factores excepcionales distintos de las operaciones descritas en el epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro. No obstante, Colonial está influida por los factores descritos en la Sección de “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

#### **6.4 *Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.***

Las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, ni de nuevos procesos de fabricación.

#### **6.5 *Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial***

Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

## **7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

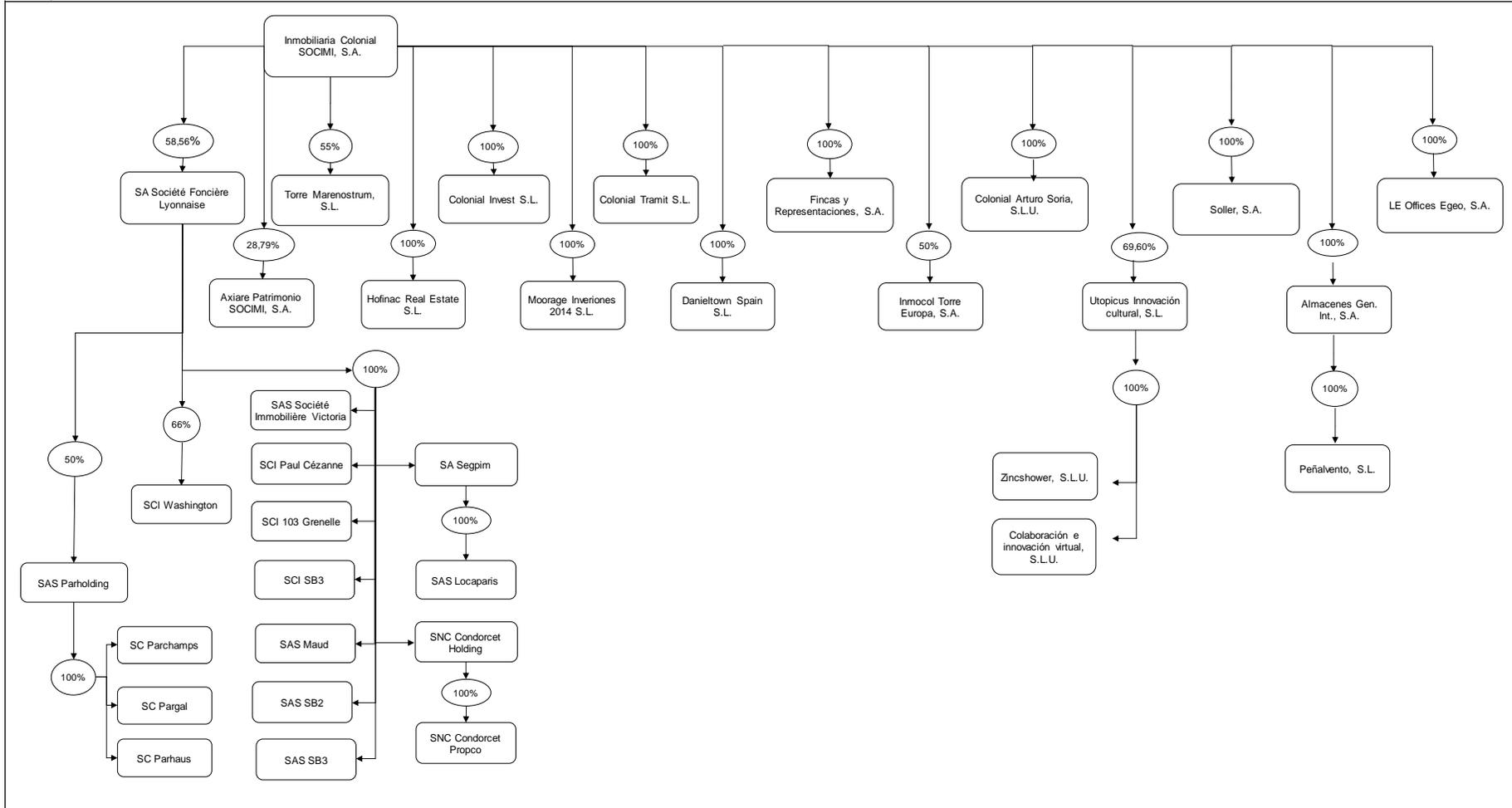
### **7.1 *Descripción del grupo en que se integra Colonial***

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial es la cabecera del Grupo Colonial. Las sociedades del Grupo Colonial son las que se recogen en el epígrafe 7.2 siguiente.

A continuación se incluye un organigrama de las principales sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro<sup>28</sup>.

**ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL**

% Participación directa



28 En relación con la participación en Axiare Patrimonio Socimi, S.A., Colonial anunció en noviembre de 2017 la formulación de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare, que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de diciembre de 2017 y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce su resultado, el cual se comunicará al mercado tan pronto est  disponible.

## 7.2 Sociedades dependientes de Colonial

La siguiente tabla recoge las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación del Grupo Colonial consolidadas por el método de integración global a la fecha del presente Documento de Registro.

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor <sup>(1)</sup>
		Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenostrium, S.L. <sup>(2)</sup>	España	55	--	--	Inmobiliaria	PwC
Danielstown Spain, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Hofinac Real Estate, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
Fincas y representaciones, S.A.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Inmocol Torre Europa, S.A. <sup>(3)</sup>	España	50	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Arturo Soria, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
LE Offices Egeo, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Utopicus innovación cultural, S.L.	España	69,60	--	--	Coworking	--
Zincshower, S.L.U.	España	--	100	Utopicus innovación cultural, S.L.	Coworking	--
Colaboración e innovación virtual, S.L.U. ...	España	--	100	Utopicus innovación cultural, S.L.	Coworking	--
Soller, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Almacenes Generales Internacionales, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Peñalvento, S.L.	España	--	100	Almacenes Generales Internacionales, S.A.	Inmobiliaria	--
Colonial Tramit, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Invest, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Société Foncière Lyonnaise, S.A.	Francia	58,56	--	--	Inmobiliaria	PwC – Deloitte
Segpim, S.A.	Francia	--	100	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
Condorcet Holding, SNC.	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
Condorcet Propco, SNC.	Francia	--	100	Condorcet Holding SNC	Inmobiliaria	Deloitte
Locaparis, SAS	Francia	--	100	Segpim	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
Maud, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB2, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SB3, SAS	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SAS Société Immobilière Victoria	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Washington	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS Parholding,	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Parchamps	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Pargal	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Parhaus	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC

(1) “—” significa que las cuentas anuales de dicha sociedad no están auditadas.

(2) Dicha sociedad tiene por objeto la explotación en régimen de arrendamiento del inmueble “Torre del Gas”. La participación del 45% restante en el capital social de esta sociedad es titularidad de Gas Natural SDG, S.A.

(3) Dicha sociedad tiene por objeto la promoción y posterior explotación en régimen de arrendamiento de un inmueble sobre el terreno propiedad de la sociedad sito en Hospitalet de Llobregat. La participación del 50% restante en el capital social de dicha sociedad es titularidad de Inmo, S.L.

A 30 de septiembre de 2017, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos, y no se prevé que ninguna de dichas sociedades tenga fondos propios negativos a 31 de diciembre de 2017.

## 8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

### 8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.

A 30 de septiembre de 2017, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 368.493 m<sup>2</sup> en Barcelona, 404.804 m<sup>2</sup> en Madrid, 12.735 m<sup>2</sup> en el resto de España y 417.292 m<sup>2</sup> en Francia.

30/09/2017	Superficie total (m <sup>2</sup> )		
	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona.....	288.035	80.458	<b>368.493</b>
Madrid.....	370.484	34.320	<b>404.804</b>
Resto España.....	12.735	0	<b>12.735</b>
París.....	376.353	40.939	<b>417.292</b>
<b>Total Colonial.....</b>	<b>1.047.607</b>	<b>155.717</b>	<b>1.203.324</b>

A continuación se muestra el desglose de los edificios del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017:

Cartera de alquiler Barcelona	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
Av. Diagonal, 409.....	2001	3.680	851	0	0	0	0	4.531
Av. Diagonal, 530.....	1992	9.226	2.555	0	0	0	4.708	16.489
Av. Diagonal, 609-615 (DAU).....	1997	21.996	0	0	0	0	18.839	40.835
Av. Diagonal, 682.....	1997	8.372	250	0	0	0	1.795	10.417
Pedralbes Centre.....	1997	0	5.558	0	0	0	1.312	6.870
Berlin, 38-48/Numancia, 46.....	1997	9.644	3.173	0	0	0	3.779	16.596
Glories – Diagonal.....	2000	11.672	0	0	0	0	536	12.208
Illacuna.....	2006	18.883	812	0	0	0	13.620	33.315
Tilos, 2-6.....	2000	5.143	0	0	0	0	3.081	8.224
Via Augusta, 21-23.....	1999	4.620	218	0	0	0	0	4.838
Travessera de Gracia, 11.....	1994	4.105	410	0	0	0	1.994	6.509
Amigó.....	1994	2.960	608	0	0	0	1.778	5.346
Plaza Europa 42-44.....	2014	4.869	0	0	0	0	2.808	7.677
Torre BCN.....	2000	9.600	235	0	0	0	3.398	13.233
Torre Marenostrum.....	2003	22.394	0	0	0	0	19.370	41.764
Sant Cugat Nord.....	1999	27.904	0	0	0	0	20.531	48.435
Travessera de Gracia, 47-49.....	2016	8.939	0				1.705	10.644
<b>Edificios Singulares.....</b>	--	<b>174.007</b>	<b>14.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.255</b>	<b>287.932</b>
<b>Resto Locales Barcelona.....</b>	--	<b>0</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>103</b>
<b>Cartera en Explotación.....</b>	--	<b>174.007</b>	<b>14.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.255</b>	<b>288.035</b>
Parc Glories.....	2016	24.551	0	0	0	0	5.343	29.894
Parc Central.....	2010	14.737	0	0	0	0	14.737	29.474
Plaza Europa 42-44.....	2017	14.306	0	0	0	0	4.500	18.806
Otros.....	--	756	2	0	0	0	1.526	2.284
<b>Proyectos y rehabilitaciones.....</b>	--	<b>54.350</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.106</b>	<b>80.458</b>
<b>Total Barcelona.....</b>	--	<b>228.357</b>	<b>14.775</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125.360</b>	<b>368.493</b>

Cartera de alquiler Madrid	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
		(m <sup>2</sup> )						
P. Castellana, 52 .....	1998	6.496	1.027	0	0	0	2.615	10.138
P. Castellana, 163 .....	2016	9.610	600	0	0	0	1.855	12.065
Recoletos, 37 .....	2005	13.642	3.560	0	0	0	5.340	22.542
P. Castellana, 43 .....	2005	5.455	543	0	0	0	2.441	8.439
Miguel Ángel, 11 .....	2005	5.370	930	0	0	0	2.200	8.500
José Abascal, 56.....	2005	10.857	1.468	0	0	0	6.437	18.762
Génova, 17.....	2015	3.638	1.038	0	0	0	2.601	7.277
José Abascal, 45.....	2016	5.290	0	0	0	0	1.929	7.219
Serrano, 73.....	2016	4.242	0	0	0	0	3.220	7.462
Alcalá, 30-32 .....	1994	8.573	515	0	0	0	1.700	10.788
Alfonso XII, 62.....	2002	13.135	0	0	0	0	2.287	15.422
Santa Engracia .....	2015	13.444	220	0	0	0	5.562	19.226
Francisco Silvela, 42.....	1999	5.393	0	0	0	0	3.926	9.319
Ortega y Gasset 100.....	2000	6.870	922	0	0	0	2.563	10.355
Poeta Joan Maragall, 53.....	2001	13.685	2.330	0	0	0	9.668	25.683
López de Hoyos, 35 .....	2005	7.140	0	0	0	0	4.105	11.245
Agustín de Foxá, 29.....	2003	6.402	873	0	0	0	2.515	9.789
Centro Norte Hotel .....	2003	0	385	0	0	8.073	11.089	19.547
Arturo Soria, 366 .....	2017	8.363	300	0	0	0	5.655	14.318
Martínez Villergas, 49 .....	2006	24.135	0	0	0	0	14.746	38.881
Ramírez de Arellano, 37 .....	1999	5.988	0	0	0	0	4.923	10.911
Santa Hortensia, 26-28.....	2016	46.928	0	0	0	0	25.668	72.596
<b>Edificios Singulares.....</b>	--	<b>224.656</b>	<b>14.711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>123.045</b>	<b>370.484</b>
<b>Resto Locales Madrid.....</b>	--	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Cartera en explotación .....</b>	--	<b>224.656</b>	<b>14.711</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>123.045</b>	<b>370.484</b>
Estébanez Calderón, 3-5 .....	2015	10.152	0	0	0	0	4.751	14.903
Príncipe de Vergara, 112.....	2015	11.368	0	0	0	0	4.530	15.898
Castellana, 163.....	2016	700	0	0	0	0	0	700
Orense.....	1994	0	1.098	0	0	0	528	1.626
Otros .....	--	12	0	0	0	0	1.181	1.193
<b>Proyectos y rehabilitaciones..</b>	--	<b>22.232</b>	<b>1.098</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.990</b>	<b>34.320</b>
<b>Total Madrid .....</b>	--	<b>246.888</b>	<b>15.809</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.073</b>	<b>134.035</b>	<b>404.804</b>

(1) Incluye 8.073 m<sup>2</sup> alquilados del Complejo Centro Norte situado en la calle Mauricio Ravel 10, correspondiente a uso hotelero (categoría 3 estrellas).

Cartera de alquiler resto España	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
	Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
	(m <sup>2</sup> )						
Hotel Marina de La Torre <sup>(1)</sup> .....	0	0	0	0	11.519	0	11.519
Locales resto España.....	0	866	0	0	0	350	1.216
<b>Cartera en explotación .....</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>	<b>350</b>	<b>12.735</b>
<b>Proyectos y rehabilitaciones.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total resto España .....</b>	<b>0</b>	<b>866</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.519</b>	<b>350</b>	<b>12.735</b>

(1) Incluye 11.519 m<sup>2</sup> alquilados en la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar (Almería), correspondiente a uso hotelero (categoría 5 estrellas).

Cartera de alquiler Francia	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros <sup>(1)</sup>		
Louvre Saint Honoré.....	1995	24.897	159	0	0	2.134	5.730	32.920
Edouard VII.....	1999	28.412	15.350	4.509	0	4.202	10.145	62.618
6 Hanovre.....	1958	3.325	0	0	0	0	1.246	4.571
#Cloud.Paris.....	2004	28.192	0	0	0	1.860	3.164	33.216
Condorcet.....	2014	20.376	0	1.562	0	1.301	2.457	25.696
Galerías C.Élysées 8288.....	2002	0	4.187	0	0	0	3.849	8.036
C. Élysées 90.....	2002/2009	7.912	932	0	0	0	0	8.844
C. Élysées 92 (Ozone).....	2000	729	3.089	0	0	0	0	3.818
Cézanne Saint Honoré.....	2001/2007	22.651	1.849	0	0	0	3.337	27.837
131 Wagram.....	1999	6.289	0	0	0	449	3.119	9.858
96 Iéna.....	2001/2007	7.379	0	0	0	0	4.711	12.091
112 Wagram.....	2008	4.470	892	0	0	0	546	5.908
Washington Plaza.....	2000	38.839	416	0	0	2.214	13.279	54.749
Hausmann Saint-Augustin.....	2002/2004	11.683	791	0	0	0	2.650	15.124
9 Percier.....	2015	5.945	0	0	0	0	419	6.364
176 Charles de Gaulle.....	1997	5.749	389	0	0	0	2.739	8.876
Rives de Seine.....	2006	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
103 Grenelle.....	2004	15.585	258	0	0	1.052	1.891	18.786
Saint Denis.....	2011	0	0	60	0	0	16	76
<b>Edificios Singulares.....</b>	<b>--</b>	<b>258.728</b>	<b>28.312</b>	<b>6.132</b>	<b>0</b>	<b>14.972</b>	<b>68.209</b>	<b>376.353</b>
Louvre Saint Honoré.....	1995	1.081	9.047	0	0	0	8.462	18.590
C. Élysées 92 (Ozone).....	2000	3.381	0	0	0	0	493	3.874
Cézanne Saint Honoré.....	2001/2007	1.787	0	0	0	0	1.504	3.290
Washington Plaza.....	2000	825	0	0	0	0	2.177	3.002
131 Wagram.....	1999	811	0	0	0	0	532	1.342
Otros.....	--	126	531	0	0	0	10.184	10.841
<b>Proyectos y rehabilitaciones.....</b>	<b>--</b>	<b>8.010</b>	<b>9.578</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.351</b>	<b>40.939</b>
<b>Total París.....</b>	<b>--</b>	<b>266.738</b>	<b>37.890</b>	<b>6.132</b>	<b>0</b>	<b>14.972</b>	<b>91.560</b>	<b>417.292</b>
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>--</b>	<b>741.984</b>	<b>69.340</b>	<b>6.132</b>	<b>0</b>	<b>34.563</b>	<b>351.305</b>	<b>1.203.324</b>

(1) Incluye la superficie sobre rasante destinada a usos "técnico-industrial".

Adicionalmente, durante el cuarto trimestre de ejercicio 2017 y principios del ejercicio 2018, la Sociedad ha adquirido 5 activos, 4 en Madrid y 1 en Barcelona, todo ello en el marco del "Proyecto Alpha III", que representan un total de 141.375 m<sup>2</sup>. En particular, se han adquirido en Madrid 2 solares situados en Méndez Álvaro, 1 inmueble en Arturo Soria y el edificio EGEO (inmueble ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones). Por otro lado, en Barcelona se han adquirido unas plantas del edificio Gal·la Placídia.

Los inmuebles sujetos a gravámenes financieros específicos se detallan en el epígrafe 10.3.C) "Deuda hipotecaria" del presente Documento de Registro.

## 8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

Las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración estatal y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado.

Concretamente la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental establecida por estos organismos o su interpretación por parte de los tribunales europeos, nacionales, regionales o locales no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a los resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite predecir y afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al mantenimiento de sus activos fijos.

Asimismo, el Grupo Colonial opera también en Francia, en el que será de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

## **9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO**

### **9.1 *Situación financiera***

Véanse epígrafes 10 y 20 del presente Documento de Registro.

### **9.2 *Resultados de Explotación***

#### **9.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o nuevos avances, que afectan de manera importante a los ingresos de Colonial.**

Al margen de lo descrito en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”), en el epígrafe 5.1.5 y en los epígrafes 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro, no ha habido ningún acontecimiento inusual o infrecuente significativo que haya afectado de manera importante a los ingresos del Grupo Colonial.

#### **9.2.2 Cambios importantes en las ventas o en los ingresos de Colonial**

Véase epígrafe 20.1 y 20.6 del presente Documento de Registro.

#### **9.2.3 Factores gubernamentales, económicos, fiscales, monetarios o políticos, que directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.**

Al margen de lo incluido en la Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro, no ha habido ningún otro factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado de manera importante a las operaciones del Grupo Colonial.

Sin perjuicio de lo anterior, tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009 la cual establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 5.1.4).

## 10. RECURSOS FINANCIEROS

### 10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo

A continuación se facilita información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo del Grupo Colonial.

RECURSOS FINANCIEROS (Según NIIF)	30/09/2017		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	
Deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	538.864	-24,34	712.199	61,02	442.308	-68,44	1.401.304	
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(2)</sup>	2.512.223	0,09	2.509.956	-1,16	2.539.285	112,39	1.195.564	
Otros pasivos financieros <sup>(3)</sup> .....	63.590	-2,67	65.332	-7,08	70.307	-10,60	78.647	
<b>Pasivos financieros no corrientes .....</b>	<b>3.114.677</b>	<b>-5,26</b>	<b>3.287.487</b>	<b>7,72</b>	<b>3.051.900</b>	<b>14,07</b>	<b>2.675.515</b>	
Deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	3.287	-96,33	89.498	66,28	53.825	-20,58	67.773	
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(2)</sup>	339.699	8,21	313.927	78,41	175.955	1905,19	8.775	
Otros pasivos financieros <sup>(3)</sup> .....	2.816	-30,49	4.051	33,72	6.112	7,32	5.695	
<b>Pasivos financieros corrientes .....</b>	<b>345.802</b>	<b>-15,14</b>	<b>407.476</b>	<b>72,74</b>	<b>235.892</b>	<b>186,82</b>	<b>82.243</b>	
<b>Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros .....</b>	<b>3.460.479</b>	<b>-6,35</b>	<b>3.694.963</b>	<b>12,38</b>	<b>3.287.792</b>	<b>19,22</b>	<b>2.757.758</b>	
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)<sup>(4)</sup>...</b>	<b>3.375.163</b>	<b>-7,11</b>	<b>3.633.390</b>	<b>13,21</b>	<b>3.209.433</b>	<b>20,15</b>	<b>2.671.265</b>	
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)<sup>(5)</sup> .....</b>	<b>2.946.748</b>	<b>-16,48</b>	<b>3.528.190</b>	<b>17,93</b>	<b>2.991.657</b>	<b>17,54</b>	<b>2.545.309</b>	

(1) La partida "Deudas con entidades de crédito" incluye los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización de deudas y la periodificación de intereses de dichas deudas.

(2) La partida "Emisión de obligaciones y valores similares" incluye los importes nominales, corrientes o no corrientes, los gastos de formalización y periodificación de intereses de las emisiones de SFL y de la Sociedad.

(3) Las partidas "Otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, incluyen los saldos acreedores correspondientes al registro de los instrumentos financieros derivados y otros pasivos financieros distintos de "Deudas con entidades de crédito".

(4) Endeudamiento financiero bruto (EFB) se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares". Los importes de dichas partidas ascendían a 30 de septiembre de 2017 a 549.463 y a 2.825.700 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2016 ascendían a 807.690 y a 2.825.700 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2015 ascendían a 502.933 y a 2.706.500 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2014, dichos importes ascendían a 1.471.265 y a 1.200.000 miles de euros, respectivamente. No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización. Dichos importes a 30 de septiembre de 2017 ascendían a 43.750 miles de euros (intereses) y a -24.840 miles de euros (gastos de formalización) mientras que a 31 de diciembre de 2016, ascendían a 18.076 y -25.886 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2015, dichos importes ascendían a 24.579 y -22.639 miles de euros, respectivamente y a 31 de diciembre de 2014, a 15.055 y -12.904 miles de euros, respectivamente.

(5) Endeudamiento financiero neto (EFN) se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Dichos importes ascendían a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 a 428.415 y 105.200, 217.776 y 125.956 miles de euros, respectivamente.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL <sup>(1)</sup> (Desglose por sociedades)	30/09/2017		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	1.525.000	-7,40	1.646.875	25,01	1.317.426	26,56	1.040.985	
Subgrupo SFL .....	1.814.563	-6,99	1.950.915	5,27	1.853.278	16,66	1.588.599	
Torre Marenstrum, S.L. ....	35.600	0,00	35.600	-8,08	38.729	-7,08	41.681	
<b>Endeudamiento financiero bruto global.....</b>	<b>3.375.163</b>	<b>-7,11</b>	<b>3.633.390</b>	<b>13,21</b>	<b>3.209.433</b>	<b>20,15</b>	<b>2.671.265</b>	

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramit, S.L., Danielstown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones S.A., Inmocol Torre Europa, S.A. y Colonial Arturo Soria, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL <sup>(1)</sup> (Desglose por sociedades)	30/09/2017		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup> .....	1.430.668	-8,59	1.565.089	40,27	1.115.775	19,25	935.659
Subgrupo SFL.....	1.482.648	-23,22	1.931.149	4,91	1.840.792	17,14	1.571.510
Torre Marenstrum, S.L. ....	33.432	4,63	31.952	-8,94	35.090	-8,00	38.140
<b>Endeudamiento financiero neto global.....</b>	<b>2.946.748</b>	<b>-16,48</b>	<b>3.528.190</b>	<b>17,93</b>	<b>2.991.657</b>	<b>17,54</b>	<b>2.545.309</b>

(1) Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramat, S.L., Danieltown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones S.A., Inmocol Torre Europa, S.A. y Colonial Arturo Soria, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Incluye la partida de efectivos y medios líquidos equivalentes del resto de sociedades dependientes de España, por importe de 4.721 y 2.194 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

A 30 de junio de 2017<sup>29</sup>, el LtV del Grupo Colonial se situó en el 36,1%, mientras que a 31 de diciembre de 2016 dicha ratio era del 41,4%. A 30 de septiembre de 2017, el LtV del Grupo ascendió a 33,5%.

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2017 fue del 2,03% (2,02% en España y 2,04% en Francia), mientras que a 31 de diciembre de 2016 fue del 1,96% (1,96% en España y 1,95% en Francia).

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014.

CAPITAL Y RESERVAS	30/09/2017		31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
Capital social .....	981.175	9,99	892.058	11,90	797.214	0,00	797.214
Prima de emisión .....	895.301	22,42	731.326	30,45	560.606	0,00	560.606
Reservas.....	644.720	43,25	450.051	456,58	80.860	-120,15	-401.216
Resultado del ejercicio.....	454.299	66,02	273.647	-34,13	415.413	-15,57	491.994
Ajustes en patrimonio por valoración .....	-349	-38,88	-571	-77,20	-2.504	-60,68	-6.368
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta.....	30.308	2.201,29	1.317	100,00	--	0,00	--
Otros instrumentos de patrimonio neto .....	4.084	10,47	3.697	27,70	2.895	52,05	1.904
Valores propios.....	-81.518	63,65	-49.811	191,89	-17.065	-19,85	-21.291
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>2.928.020</b>	<b>27,21</b>	<b>2.301.714</b>	<b>25,27</b>	<b>1.837.419</b>	<b>29,14</b>	<b>1.422.843</b>
Intereses minoritarios.....	1.899.893	11,35	1.706.205	5,84	1.612.048	17,15	1.376.108
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>4.827.913</b>	<b>20,46</b>	<b>4.007.919</b>	<b>16,19</b>	<b>3.449.467</b>	<b>23,24</b>	<b>2.798.951</b>

A 30 de septiembre de 2017, el capital social estaba representado por 392.470.056 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica presentada (ejercicios 2016, 2015 y 2014) y hasta la fecha del presente Documento de Registro, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

29 Última valoración disponible.

## 10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo Colonial se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla (véase apartado C) del epígrafe 20.1 “Estado de Flujos de Efectivo” del presente Documento de Registro).

FLUJOS DE EFECTIVO	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
Resultado de explotación .....	161.599	212.870	169.553	114.906
Resultado de explotación ajustado .....	188.495	186.168	177.902	126.293
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....</b>	<b>121.989</b>	<b>168.497</b>	<b>112.623</b>	<b>114.916</b>
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión .....	319.612	-433.976	-354.346	-72.829
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	-118.386	152.903	333.543	30.312
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente .....</b>	<b>323.215</b>	<b>-112.576</b>	<b>91.820</b>	<b>72.399</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio .....</b>	<b>105.200</b>	<b>217.776</b>	<b>125.956</b>	<b>53.557</b>
Flujo de caja del ejercicio de actividades continuadas .....	323.215	-112.576	91.820	72.399
Efectivo traspasado a actividades discontinuadas .....	--	--	--	--
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo .....</b>	<b>428.415</b>	<b>105.200</b>	<b>217.776</b>	<b>125.956</b>

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación corresponden a la actividad de patrimonio en renta desarrollada por el Grupo Colonial, así como a los costes de la unidad corporativa (estructura):

- Los cobros proceden de los contratos de alquiler de inversiones inmobiliarias en explotación que mayoritariamente tienen carácter mensual o trimestral y se cobran mediante recibos domiciliados y transferencias, por anticipado.
- Los pagos corresponden a los gastos de explotación asociados a dichos inmuebles (gastos de mantenimiento de los inmuebles, impuestos locales y gastos de conservación) que se producen de acuerdo a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización, así como a los costes de estructura tales como gastos de personal, asesoramientos externos, suministros, tributos, etc.

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a los pagos y cobros derivados de las compras y ventas de inversiones inmobiliarias, así como de las inversiones realizadas en los inmuebles en cartera u otros activos no corrientes según los planes de inversión y desinversión del Grupo Colonial, así como de otros compromisos adquiridos con terceros.

Los flujos de efectivo de las actividades de financiación corresponden a los cobros y pagos derivados de la obtención o devolución, total o parcial, de líneas de financiación, al pago de los intereses derivados de dichas líneas, o a pagos y cobros derivados de operaciones con instrumentos de patrimonio propio.

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 30 de septiembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014 se muestran en la siguiente tabla.

FONDO DE MANIOBRA	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
	(miles €)			
Deudores comerciales y activos por impuestos .....	125.713	161.643	109.518	72.521
<i>Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta.....</i>	--	--	12.727	16.539
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	--	--	12.727	16.539
<b>Activo circulante .....</b>	<b>125.713</b>	<b>161.643</b>	<b>122.245</b>	<b>89.060</b>
Acreedores a corto no financieros.....	-139.051	-99.807	-104.750	-126.516

	30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	No auditado	Auditado		
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	(miles €)			
<b>Pasivo circulante</b> .....	<b>-139.051</b>	<b>-99.807</b>	<b>-104.750</b>	<b>-126.516</b>
<b>Fondo de maniobra</b> .....	<b>-13.338</b>	<b>61.836</b>	<b>17.495</b>	<b>-37.456</b>
Activos financieros corrientes .....	9	441	9	63
Efectivo y medios equivalentes .....	428.415	105.200	217.776	125.956
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones .....	-342.986	-403.425	-229.870	-76.548
Otros pasivos financieros .....	-2.816	-4.051	-6.112	-5.695
<b>Capital circulante financiero</b> .....	<b>82.622</b>	<b>-301.835</b>	<b>-18.107</b>	<b>43.776</b>
<b>Fondo de maniobra neto</b> .....	<b>69.284</b>	<b>-239.999</b>	<b>-612</b>	<b>6.320</b>

A 30 de septiembre de 2017, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial pasó a ser positivo en 69.284 miles de euros, principalmente por la caja generada por la venta del inmueble In/Out de la sociedad SFL en París. El importe de la venta ascendió a 445.000 miles de euros (costes no incluidos).

El epígrafe de “*deudores comerciales y activos por impuestos*” recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencias, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuales son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014, dicho importe ascendía a 77.375, 103.125, 59.160 y 43.614, respectivamente. De ellos, 58.471, 87.596, 49.235, 34.631 miles de euros, respectivamente, tienen vencimiento superior a un año.

La variación del epígrafe “*acreedores a corto no financieros*” entre el 30 de septiembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016 corresponde, principalmente, a 19.880 miles de euros pendientes de desembolso por la adquisición de participaciones de sociedades dependientes. Adicionalmente, las deudas derivadas por la rehabilitación o reforma de diversos inmuebles en desarrollo de la sociedad dependiente SFL (Louvre Saint-Honoré y Washington Plaza) ascendieron a 12.883 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2016, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la clasificación a corto plazo de la emisión de bonos no convertibles por importe de 300.700 miles de euros de la sociedad dependiente SFL cuyo vencimiento se sitúa en noviembre de 2017. A dicha fecha, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 540.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2015, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo, principalmente por la clasificación a corto plazo de la emisión de bonos no convertibles por importe de 155.800 miles de euros de la sociedad dependiente SFL cuyo vencimiento se situaba en mayo de 2016. A dicha fecha, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 550.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project y la reestructuración de la deuda financiera y la recapitalización de Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), el fondo de maniobra del Grupo Colonial neto pasó a ser positivo en 6.320 miles de euros.

#### *Periodo medio de financiación del pasivo circulante*

El Grupo Colonial no realiza por sí misma las obras de construcción, rehabilitación o mantenimiento de los inmuebles en renta. Dichas obras se llevan a cabo por empresas constructoras de reconocido prestigio en el sector y sujetas a contratos de obra que, salvo excepciones, se comprometen a precios cerrados y plazos fijos. La forma de pago de estos contratos se materializa mediante la expedición de certificaciones de obra mensuales pagadas de acuerdo con los términos fijados por la Ley. Para garantizar el buen fin de la construcción, el Grupo Colonial aplica una retención del 5% sobre el coste de la certificación, o bien solicita a la empresa constructora la constitución de un aval por un importe de entre el 5% y el 8% del coste total de la obra, o una combinación de ambas, todo ello según el tipo de obra de que se trate.

### *Periodo medio de cobro/pago*

Los ingresos que genera el negocio de Grupo Colonial provienen exclusivamente de alquileres y ventas de inmuebles. Los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se reciben, como política general, por mes anticipado durante los primeros 5 días de cada mes. Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, se formalizan como política general con pago de la totalidad del precio acordado en el momento de formalizar la venta.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de acuerdo a lo establecido en 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* (modificada 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*), todo ello de acuerdo con la resolución de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En este sentido, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2016 fue de 31 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 15/2010.

### **10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación**

A 30 de septiembre de 2017 el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial se situó en 2.946.748 miles de euros, frente a los 3.528.190 miles de euros a 31 de diciembre de 2016.

A continuación se desglosa el endeudamiento financiero neto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

	30/09/2017			Var.	31/12/2016			Var.	31/12/2015			Var.	31/12/2014		
	No auditado				Auditado				Auditado				Auditado		
	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>															
Préstamos sindicados ...	--	10.000	10.000	-131.875	121.875	20.000	141.875	74.625	67.250	0	67.250	-972.750	1.040.000	0	1.040.000
Deuda hipotecaria .....	35.600	203.840	239.440	-1.560	35.600	205.400	241.000	-32.657	38.906	234.751	273.657	230.758	42.667	232.259	274.926
Otras deudas .....		300.023	300.023	-124.792	--	424.815	424.815	<b>262.788</b>	0	162.027	162.027	161.871	0	156.339	156.339
<b>Deudas con entidades de crédito y acreedoras .....</b>	<b>35.600</b>	<b>513.863</b>	<b>549.463</b>	<b>-258.227</b>	<b>157.475</b>	<b>650.215</b>	<b>807.690</b>	<b>304.756</b>	<b>106.156</b>	<b>396.778</b>	<b>502.934</b>	<b>-580.121</b>	<b>1.082.667</b>	<b>388.598</b>	<b>1.471.265</b>
Bonos no convertibles..	1.525.000	1.300.700	2.825.700	--	1.525.000	1.300.700	2.825.700	119.200	1.250.000	1.456.500	2.706.500	1.506.500	0	1.200.000	1.200.000
<b>Endeudamiento financiero bruto .....</b>	<b>1.560.600</b>	<b>1.814.563</b>	<b>3.375.163</b>	<b>-258.227</b>	<b>1.682.475</b>	<b>1.950.915</b>	<b>3.633.390</b>	<b>423.956</b>	<b>1.356.156</b>	<b>1.853.278</b>	<b>3.209.434</b>	<b>926.379</b>	<b>1.082.667</b>	<b>1.588.598</b>	<b>2.671.265</b>
Efectivo y medios equivalentes .....	-96.500	-331.915	-428.415	-323.215	-85.434	-19.766	-105.200	112.576	-205.290	-12.486	-217.776	-91.821	-108.867	-17.089	-125.956
<b>Endeudamiento financiero neto.....</b>	<b>1.464.100</b>	<b>1.482.648</b>	<b>2.946.748</b>	<b>-581.442</b>	<b>1.597.041</b>	<b>1.931.149</b>	<b>3.528.190</b>	<b>536.532</b>	<b>1.150.866</b>	<b>1.840.792</b>	<b>2.991.658</b>	<b>834.558</b>	<b>973.800</b>	<b>1.571.509</b>	<b>2.545.309</b>

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, la Sociedad ha mejorado la calificación crediticia obtenida en 2015 de S&P, pasando de “BBB-” a largo plazo y “A-3” a corto plazo, a “BBB” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Asimismo, en mayo de 2017 la Sociedad obtuvo de Moody’s la calificación “Baa2” con perspectiva estable.

Por otro lado, con fecha 30 de octubre de 2017, la sociedad dependiente SFL ha mejorado la calificación crediticia a largo plazo obtenida de S&P pasando de “BBB” a “BBB+” con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en “A-2”.

#### **A) Bonos no convertibles**

##### **i. Bonos no convertibles de Colonial**

A 30 de septiembre de 2017, el saldo vivo pendiente agregado de los bonos no convertibles de Colonial ascendía a 1.525.000 miles de euros.

##### *Emisión junio 2015*

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las siguientes características principales:

- *Obligaciones a 4 Años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años, con vencimiento el 5 de junio de 2019, es de 750.000 miles de euros, representado por 7.500 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 1,863% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

- *Obligaciones a 8 Años*

El importe nominal total de las Obligaciones a 8 años, con vencimiento el 5 de junio de 2023, es de 500.000 miles de euros, representado por 5.000 Obligaciones, con un precio de emisión del 100% de su valor nominal y un cupón del 2,728% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas Obligaciones fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

##### *Amortización anticipada del Préstamo Sindicado*

Tras la suscripción y desembolso de la emisión, Colonial procedió, con fecha 5 de junio de 2015, a amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Asimismo, la cancelación del Préstamo Sindicado ha supuesto la eliminación y cancelación de todas las obligaciones de cumplimiento de ratios financieras así como de las garantías entregadas y restricciones a la distribución de dividendos asumidas en el marco del anterior acuerdo.

##### *Emisiones octubre y noviembre 2016*

Posteriormente, en octubre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 600.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 28 de octubre de 2024, representado por 6.000 obligaciones, con un precio de emisión del 99,223% de su valor nominal y un cupón del 1,45% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas obligaciones a 8 años fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y obtuvieron la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “BBB-”.

Adicionalmente, en noviembre de 2016, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 50.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión está dividida en un único tramo, con vencimiento el 10 de noviembre de 2026, representado por 500 obligaciones, con un precio de emisión del 97,866% de su valor nominal y un cupón del 1,875% anual, pagadero anualmente por años vencidos.

Las referidas obligaciones a 10 años han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y obtuvieron la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “BBB-”.

La Sociedad realizó las siguientes operaciones con el importe desembolsado de las referidas emisiones de obligaciones: (i) Recompra de 3.750 Obligaciones a 4 Años, cuyo importe ascendió a 375.000 miles de euros (véase “*Oferta de recompra de Obligaciones a 4 Años*”); (ii) Cancelación anticipada del préstamo por importe de 135.682 miles de euros formalizado para la adquisición de las acciones representativas del 15,09% del capital social de Axiare; y (iii) Amortización anticipada de 60.000 miles de euros del crédito sindicado formalizado por la Sociedad en noviembre de 2015.

#### *Oferta de recompra de Obligaciones a 4 Años*

Adicionalmente, en noviembre 2016, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo sobre las Obligaciones a 4 Años, todo ello para su posterior amortización. Tras la referida oferta de recompra, y una vez transcurrido el plazo de aceptación, la Sociedad recibió solicitudes de venta por un importe nominal total de 572.600 miles de euros, de entre las cuales Colonial acordó la adquisición por un importe nominal de 375.000 miles de euros, representativas del 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación. Consecuentemente, tras la liquidación de la oferta de recompra, el importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años en circulación asciende a 375.000 miles de euros.

#### *Emisión noviembre 2017*

Por último, en noviembre de 2017, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). Dicha emisión estaba dividida en dos tramos: (i) bonos por un importe nominal total de 500.000 miles de euros, representados por 5.000 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, con vencimiento en noviembre de 2025, un cupón anual del 1,625% y un precio de emisión del 99,577% de su valor nominal.; y (ii) bonos por un importe nominal total de 300.000.000 euros, representados por 3.000 bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, con vencimiento en noviembre de 2029, un cupón anual del 2,5% y un precio de emisión del 99,969% de su valor nominal.

Las referidas obligaciones han sido admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*) y obtuvieron la calificación crediticia (*rating*) por parte de S&P de “BBB”.

Todas las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y al 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 30 de junio<sup>30</sup> de 2017 se cumplían dichas ratios.

#### **ii. Bonos no convertibles de SFL**

A 30 de septiembre de 2017, el saldo vivo pendiente agregado de los bonos no convertibles de SFL ascendía a 1.300.700 miles de euros.

El 17 de mayo de 2011, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengaban un cupón

30 Ratio de cumplimiento semestral.

fijo de 4,625% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años cuyo vencimiento final fue el día 25 de mayo de 2016.

Adicionalmente, en noviembre de 2012, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 3,50% pagadero anualmente, y presentaban una duración inicial de 5 años siendo su vencimiento final el día 28 de noviembre de 2017.

Dichos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se han admitido a cotización en el mercado regulado de Euronext Paris.

El 20 de noviembre de 2014, la sociedad dependiente SFL realizó una nueva emisión de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros, con vencimiento en 7 años y con un cupón fijo del 1,875%. Adicionalmente, en esa misma fecha, SFL realizó una operación de recompra parcial de las obligaciones con vencimiento en 2016 y 2017, por un importe de 300.000 miles de euros. El proceso de recompra culminó el 27 de noviembre de 2014 con la recompra de 200.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2016 y 100.000 miles de euros de la emisión con vencimiento en 2017, según el objetivo inicial.

Adicionalmente, en noviembre de 2015, SFL realizó una emisión de bonos no convertibles de 100 miles de euros de valor nominal cada uno de ellos, por un importe total de 500.000 miles de euros. Estos bonos devengan un cupón fijo de 2,25% pagadero anualmente, y presentan una duración inicial de 7 años siendo su vencimiento final el día 16 de noviembre de 2022. Parte de los fondos obtenidos en esta emisión se han destinado a la recompra de bonos por un nominal de 243.500 miles de euros, de los cuales 144.200 miles de euros corresponden al bono emitido en mayo 2011 y 99.300 miles de euros al bono emitido en noviembre 2012. El coste asociado a dicha recompra parcial ascendió a 9.515 miles de euros.

Con fecha 25 de mayo de 2016, la sociedad dependiente SFL atendió al vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión 2011, cuyo importe asciende a 155.800 miles de euros. Con fecha 28 de noviembre de 2017, la sociedad dependiente SFL atendió al vencimiento de las obligaciones pendientes de la emisión 2012, cuyo importe asciende a 300.700 miles de euros. Con todo ello, a la fecha del presente Documento de Registro, el nominal de las obligaciones emitidas por SFL alcanza los 1.000.000 miles de euros.

#### **B) Préstamos sindicados del Grupo Colonial**

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial por sociedad a 30 de septiembre de 2017 es el siguiente:

	Vencimiento	30/09/2017	
		Límite	Nominal dispuesto
PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO COLONIAL	(mes/año)	(miles €)	
<b>Financiación sindicada de Colonial:</b>			
Crédito sindicado 2015 .....	11/2021	350.000	--
Crédito sindicado 2017 .....	03/2022	375.000	--
<b>Total financiación sindicada de Colonial.....</b>		<b>725.000</b>	<b>--</b>
<b>Financiación sindicada de SFL:</b>			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas .....	07/2020	400.000	10.000
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis .....	10/2019	150.000	--
<b>Total financiación sindicada de SFL .....</b>		<b>550.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Total.....</b>		<b>1.275.000</b>	<b>10.000</b>

##### *i. Crédito sindicado de Colonial 2015*

En noviembre de 2015 la Sociedad formalizó un contrato de crédito sindicado por importe de 350.000 miles de euros y vencimiento en 2021, cuyo sindicado está formado por 7 entidades y cuyo banco agente es Natixis. El crédito está referenciado a tipo variable euribor más un margen adicional de 1,60% anual. Dicho contrato tiene

como objetivo financiar posibles adquisiciones, así como rehabilitaciones y otras necesidades de inversión (CAPEX) en los activos inmobiliarios del Grupo (excluyendo SFL). A 30 de septiembre de 2017, no se había dispuesto ninguna cantidad.

#### *Cumplimiento de ratios financieras*

El referido crédito sindicado está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras:

##### **RATIOS FINANCIERAS**

---

	Ratio LtV $\leq 55\%$
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$
	Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias/Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$
	Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios/Valor activos y derechos no inmobiliarios $<15\%$
Crédito sindicado 2015 .....	Valor mínimo activos consolidados de Colonial $\geq 4.550$ millones €

A 30 de junio<sup>31</sup> de 2017, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

#### *ii. Crédito sindicado de Colonial 2017*

En marzo de 2017 la Sociedad formalizó un contrato de crédito sindicado por importe de 375.000 miles de euros y vencimiento inicial en marzo de 2022, cuyo sindicado está formado por 10 entidades y cuyo banco agente es Crédit Agricole. El crédito está referenciado a tipo variable euribor más un margen adicional de 1,60% anual. Dicho contrato tiene como objetivo atender a necesidades corporativas generales de la Sociedad. A 30 de septiembre de 2017, no se había dispuesto ninguna cantidad.

#### *Cumplimiento de ratios financieras*

El referido crédito sindicado está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras:

##### **RATIOS FINANCIERAS**

---

	Ratio LtV $\leq 55\%$
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$
	Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias/Valor activos inmobiliarios $\leq 15\%$
	Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios/Valor activos y derechos no inmobiliarios $\leq 15\%$
Crédito sindicado 2017 .....	Valor mínimo activos consolidados de Colonial $\geq 4.550$ millones €

A 30 de junio<sup>32</sup> de 2017, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

#### *iii. Pólizas de crédito revolving sindicadas de SFL*

La sociedad dependiente SFL tiene contratadas las siguientes pólizas de crédito *revolving* sindicadas:

- Una póliza de crédito *revolving* sindicada BNP Paribas de nominal 400.000 miles de euros, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS” y cuyo sindicato está formado por otras 7 entidades adicionales, con vencimiento en julio de 2020 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2017 dicha póliza estaba dispuesta en 10.000 miles de euros.
- Una póliza de crédito *revolving* sindicada Natixis de nominal 150.000 miles de euros, cuyo banco agente es “Natixis” y cuyo sindicato está formado por otra entidad más, Credit Foncier de France, perteneciendo ambas entidades al Grupo BPCE, con vencimiento en octubre de 2019 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 30 de septiembre de 2017, no se había dispuesta cantidad alguna de dicha póliza.

31 Ratio de cumplimiento semestral.

32 Ratio de cumplimiento semestral.

### Cumplimiento de ratios financieras

Las financiaciones sindicadas del Grupo Colonial deben cumplir con las siguientes ratios financieras, con periodicidad semestral para la sociedad dependiente SFL:

#### RATIOS FINANCIERAS

SFL	
Póliza de crédito <i>revolving</i> Natixis (BPCE) .....	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq$ 20%
	Valor activos libres $\geq$ 2 mil millones de euros
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas .....	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<$ 25%
	Ratio LtV $\leq$ 50%
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq$ 2
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq$ 20%
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas .....	Valor activos libres $\geq$ 2 mil millones de euros
	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<$ 25%

A 30 de junio<sup>33</sup> de 2017, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

### C) Deuda hipotecaria

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	30/09/2017				31/12/2016			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés
(miles €)								
<b>INVERSIÓN</b>								
<b>INMOBILIARIA_PATRIMONIO</b>								
Préstamo hipotecarios sociedad Torre Marenostrum,S.L. ....	35.600	100.220	29/04/2032	Euribor + 1,50% anual	35.600	98.370	12/01/2024	Euribor + 0,80% anual
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus).....	203.840	839.911	16/07/2022	Tipo fijo 1,571%	205.400	770.496	16/07/2022	Tipo fijo 1,571%
<b>Total.....</b>	<b>239.440</b>	<b>940.131</b>	--	--	<b>241.000</b>	<b>868.866</b>	--	--

### Cumplimiento de ratios financieras

A 30 de septiembre de 2017, del total de la deuda hipotecaria, estaban sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras.

#### FILIALES SFL: PARGAL, PARCHAMPS, PARHAUS

Préstamos Hipotecarios.....	Ratio cobertura servicio de la deuda $\geq$ 1,5 individual y 1,7 consolidado de las filiales. Cumplimiento trimestral. Ratio LTV $\leq$ 55% individual y 50% consolidado de las filiales. Cumplimiento anual cada 30 de junio.
-----------------------------	---

A 30 de junio<sup>34</sup> de 2017, se cumplían todas las ratios que les eran exigibles en ese momento.

33 Ratio de cumplimiento semestral.

34 Ratio de cumplimiento semestral.

**TORRE MARENOSTRUM**

	Ratio cobertura servicio de la deuda $\geq 1,05$
Préstamo Hipotecario.....	Deuda financiera neta/ Fondos propios $\leq 3$

El contrato de financiación novado en abril de 2017 (véase apartado E) siguiente) incluye la necesidad de cumplir dichos ratios con carácter anual a partir de diciembre de 2017. A 31 de diciembre de 2016, se cumplían los ratios para el antiguo préstamo hipotecario.

**D) Otras deudas**

El detalle de otras deudas, sin garantía, que corresponde en su totalidad a la sociedad SFL a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	30/09/2017			31/12/2016		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)					
<i>Overdraft</i> (Pólizas al descubierto) <sup>(1)</sup> .....	70.000	23	--	115.000	84.815	--
Préstamo Sabadell.....	70.000	--	18/06/2020	50.000	50.000	18/06/2020
Préstamo Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	50.000	23/04/2019	150.000	140.000	23/04/2019
Préstamo BNP Paribas.....	150.000	150.000	24/05/2021	150.000	150.000	24/05/2021
Préstamo CADIF.....	100.000	100.000	06/06/2023	--	--	--
Préstamo Banque Postale.....	75.000	--	27/06/2024	--	--	--
<b>Total.....</b>	<b>615.000</b>	<b>300.023</b>	<b>--</b>	<b>465.000</b>	<b>424.815</b>	<b>--</b>

(1) Pólizas que, atendiendo a su configuración, no tienen una fecha de vencimiento final fijada. Dichas pólizas se renuevan diaria o mensualmente y pueden ser vencidas en cualquier momento por cada una de las partes contractuales.

**Cumplimiento de ratios financieras**

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el total de deudas recogidas en la tabla anterior, excepto los *overdrafts*, están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral.

**SFL**

	Ratio LtV $\leq 50\%$
	Ratio cobertura gasto financiero $\geq 2$
	Deudas garantizadas/ Valor del patrimonio $\leq 20\%$
	Valor activos libres $\geq 2$ mil millones de euros
Otras deudas exceptuando los <i>overdrafts</i> .....	Deuda financiera bruta filiales/ Deuda financiera bruta consolidada $<25\%$

A 30 de junio de 2017 se cumplían las citadas ratios.

**E) Efectivo y otros medios equivalentes**

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 428.415 y 105.200 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 12.177 y 13.715 miles de euros, respectivamente.

Del importe total de los saldos pignorados a 30 de septiembre de 2017, 10.326 miles de euros corresponden a fondos destinados a sufragar los costes de urbanización pendientes de ejecutar de la UE-1 de Entrenúcleos que deberán ser satisfechos por la Sociedad en virtud de los acuerdos adquiridos con BBVA en la refinanciación DUE firmada el 20 de junio de 2013 y 1.851 miles de euros a un contrato de liquidez que la Sociedad mantiene sobre sus propias acciones (véase epígrafe 21.1.3 del presente Documento de Registro).

En abril de 2017, la sociedad dependiente Torre Marenostrium novó el préstamo hipotecario del cual es titular alargando el vencimiento hasta el año 2032. En dicha novación se canceló el depósito en prenda existente por importe de 2.500 miles de euros que servía para hacer frente al pago de las amortizaciones de capital e intereses.

## F) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene otras garantías entregadas a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 por importe de 26.912 y 27.013 miles de euros, respectivamente. A 30 de septiembre de 2017, dichas garantías corresponden principalmente a:

- i. Garantías financieras entregadas al Grupo Asentia:
  - a. 4.946 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project. La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado en virtud del cual en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la resolución.
  - b. 5.000 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos adquiridos por la sociedad Desarrollos Urbanísticos Entrenúcleos 2009, S.L.U., sociedad filial de Asentia Project. Al respecto, la Sociedad dispone de una línea de tesorería del BBVA para cubrir los compromisos adquiridos con DUE. A 30 de septiembre de 2017, los pasivos cubiertos por dichos avales se encontraban totalmente provisionados.
- ii. Un aval por importe de 15.680 miles de euros en garantía del pago aplazado por la compra de las participaciones de Moorage Inversiones 2014, S.L.U. (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro).
- iii. Avales diversos derivados de la operativa corriente de las sociedades del Grupo por importe de 1.286 miles de euros.

Por otro lado, la sociedad dependiente Parholding (perteneciente al subgrupo SFL) tiene concedidas prendas sobre títulos de sociedades participadas cuyo valor nominal asciende a 12.120 miles de euros.

El Grupo SFL adquirió en enero de 2017 un compromiso de pago durante el cuarto trimestre del 2017 para la compra de un edificio situado en la avenida 112-122 Emile Zola de París por importe de 165.000 miles de euros, realizando un anticipo por importe de 8.250 miles de euros. Para cubrir este compromiso, la sociedad dependiente SFL emitió un aval por importe de 132.017 miles de euros. Dicho inmueble fue adquirido en noviembre de 2017 y el aval emitido ha sido cancelado.

### Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, por importes de 3.375.163 miles de euros y 3.633.390 miles de euros, respectivamente, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO	30/09/2017	31/12/2016
	(miles €)	
Menos de 1 año.....	304.683	390.724
Entre 1 y 2 años <sup>(1)</sup> .....	429.028	5.268
Entre 2 y 3 años.....	14.098	520.563
Entre 3 y 4 años.....	154.171	76.036
Entre 4 y 5 años.....	697.685	778.205
Más de 5 años <sup>(2)</sup> .....	1.775.498	1.862.594
<b>Total.....</b>	<b>3.375.163</b>	<b>3.633.390</b>

(1) Incluye el vencimiento de la emisión de bonos no convertibles de SFL con vencimiento noviembre 2017 por importe de 300.700 miles de euros. A la fecha del presente Documento de Registro, SFL dispone de líneas de financiación no dispuestas por importe de 785.000 miles de euros.

(2) En noviembre de 2017, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800.000 miles de euros al amparo del Programa EMTN.

El coste medio de financiación del Grupo Colonial hasta el 30 de septiembre de 2017, incluyendo el impacto de la periodificación de todos los gastos asociados a la financiación, fue del 2,44%. El *spread* medio de financiación se situó en 158 puntos básicos. A 31 de diciembre de 2016, el coste medio de financiación fue del 2,63% y el *spread* medio de financiación de 162 puntos básicos.

### ***Instrumentos financieros derivados***

A 30 de septiembre de 2017, el 90% de los contratos de préstamo que el Grupo Colonial tenía suscritos con entidades financieras tenían pactados tipos de interés fijos y por lo tanto, tenía indexado el 10% de su deuda a la evolución de los tipos de interés de mercado.

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “*Patrimonio neto*” del Grupo Colonial. En este sentido, el 9 de mayo de 2014 Colonial procedió a la contratación de 3 CAP’s por importe conjunto de 780.000 miles de euros, con un nivel de cobertura del 1,25% (*strike*) y vencimiento el 31 de diciembre de 2018, con el objetivo de cubrir el 75% del principal del Préstamo Sindicado, que fue cancelado el 5 de junio de 2015. A 30 de septiembre de 2017, Colonial mantiene 2 de los 3 CAP’S contratados, los cuales se encuentran valorados a 0 euros en el activo del balance del Grupo Colonial y en ningún caso pueden derivarse pérdidas o flujos negativos de caja derivados de dichos instrumentos.

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, adicionalmente a los CAP’s antes comentados, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés por importe de 132.692 y 45.010 miles de euros, respectivamente. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo a 30 septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 era del 94% y 85%, respectivamente, sobre el total de la deuda.

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 30 de septiembre de 2017:

<b>Instrumento financiero</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Contraparte</b>	<b>Tipo de interés</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Nominal (miles €)</b>	<b>Valor razonable-Activo/(Pasivo)</b>
Swap ( <i>step-up</i> amortizado) <sup>(1)</sup>	Colonial	BBVA	4,40%	2018	4.212	(99)
Vanilla swap Forward Start Swap <sup>(2)</sup>	TorreMarenostrom SFL	Caixabank CA-CIB	0,942% 0,23%	2032 2022	28.480 100.000	(186) (244)
<b>Total a 30 de septiembre de 2017</b> .....					<b>132.692</b>	<b>(529)</b>

(1) Durante el ejercicio 2013 y como resultado del acuerdo de reestructuración de la deuda de Entrenúcleos (actualmente sociedad dependiente 100% de Asentia Project), Colonial se subrogó en la posición del Swap que Entrenúcleos tenía contratado con el BBVA.

(2) Durante el ejercicio 2017 la sociedad dependiente SFL contrató una nueva cobertura de tipos de interés por un nominal de 100.000 miles de euros cuyo inicio ha sido en noviembre de 2017.

A 30 de septiembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, la valoración de los instrumentos financieros derivados ascendía a 529 y a 3.414 miles de euros de mayor pasivo financiero.

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la actualización de los *cash-flow* futuros, estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a la fecha. Todas las valoraciones fueron realizadas por las entidades financieras de reconocido prestigio internacional con las que el Grupo Colonial tiene contratados sus instrumentos financieros derivados.

### **G) Resto de pasivos financieros**

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes incluye: (i) el valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados cuyo valor asciende a 529 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y a 3.414, 5.837 y 13.793 miles de euros al cierre de los ejercicios 2016, 2015 y 2014, respectivamente; (ii) el importe correspondiente a las cuentas corrientes (incluido intereses) que asciende a 63.403 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y a 63.416, 67.678 y 70.169 miles de euros al cierre de los ejercicios 2016, 2015 y 2014, respectivamente; y (iii) a otras partidas cuyo importe asciende a 2.816 miles de euros a 30 de septiembre de 2017 y a 2.553, 2.904 y 380 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

## **H) Rating**

S&P elevó en abril de 2017 la calificación otorgada a la Sociedad en junio de 2015 de “BBB-” a “BBB” a largo plazo y de “A-3” a “A-2” a corto plazo, ambas con perspectiva estable. Adicionalmente, en mayo de 2017, Moody’s otorgó a la Sociedad la calificación “Baa2” con perspectiva estable.

Por otro lado, en julio de 2015, S&P elevó la calificación crediticia a largo y a corto plazo que le había otorgado a la sociedad SFL de “BBB-”/“A-3” a “BBB”/“A-2”. En abril de 2017, S&P elevó la perspectiva de estable a positiva. Adicionalmente, con fecha 30 de octubre de 2017, S&P ha elevado la calificación crediticia a largo plazo de SFL pasando de “BBB” a “BBB+”/“BB+” con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en “A-2”.

### **10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.**

Actualmente, no existe para Colonial ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. No obstante, véase la Sección I (“Factores de Riesgo”).

### **10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.**

La Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado:

- Préstamos hipotecarios;
- Aumentos de capital;
- Emisiones de deuda;
- Líneas de circulante;
- Préstamos sindicados; y
- Arrendamientos financieros.

Todo ello dependerá de las condiciones de mercado que se den en cada momento, de la evolución de tipos de interés, de las necesidades financieras reales que tenga la Sociedad y del tipo de deuda que más se adapte a dichas necesidades en cada momento.

Sin perjuicio de lo anterior, Colonial anunció en noviembre de 2017 la formulación de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare, que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de diciembre de 2017 y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce su resultado, el cual se comunicará al mercado tan pronto esté disponible. Colonial tiene previsto atender el pago de la contraprestación de la referida oferta con los fondos procedentes de (i) la tesorería y líneas de crédito disponibles de Colonial; (ii) el aumento de capital por importe nominal de 107.118.250 euros (véase epígrafe 21.1.7); (iii) la venta de 9.907.257 acciones de la autocartera por importe efectivo de 78.168.257,73 euros en el marco del referido aumento de capital (véase epígrafe 21.1.3); y (iv) la emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 800.000.000 euros (véase epígrafe 5.1.5).

## **11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

No aplicable, teniendo en cuenta el sector de actividad de la Sociedad, ya que las actividades de Colonial no dependen ni están influenciadas significativamente por patentes ni licencias.

## 12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

### 12.1 *Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.*

Las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Colonial desde el 1 de enero hasta el 30 de septiembre de 2017 se recogen en el epígrafe 5.1.5 y 20.6 del presente Documento de Registro.

Desde el 30 de septiembre de 2017 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta.

### 12.2 *Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.*

Los principales factores que podrían tener una incidencia en las perspectivas de Colonial son aquellos contenidos en la Sección I “Factores de Riesgo” del presente Documento de Registro.

Sin perjuicio de lo anterior, Colonial anunció en noviembre de 2017 la formulación de una oferta pública de adquisición sobre las acciones de Axiare, que fue autorizada por la CNMV con fecha 28 de diciembre de 2017 y cuyo plazo de aceptación ha finalizado el 29 de enero de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro). A la fecha del presente Documento de Registro, se desconoce su resultado, el cual se comunicará al mercado tan pronto esté disponible.

## 13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Colonial ha optado por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios.

## 14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.

### 14.1 *Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.*

#### *Consejo de Administración*

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de la Sociedad:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	Consejero Ejecutivo <sup>(1)</sup>	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Pedro Viñolas Serra .....	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	30/06/2014	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Consejero Dominical	12/11/2015	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares..	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	30/06/2014	Aguila LTD. <sup>(2)</sup>
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg .....	Vocal	Consejero Independiente	30/06/2014	30/06/2014	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Consejero Coordinador	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís..	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	30/06/2014	--
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Consejero Independiente	31/07/2013	30/06/2014	--
D. Francisco Palá Laguna .....	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll .....	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

(1) D. Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L (sociedad que transfirió las acciones de Colonial de su titularidad a Park S.A.R.L. en el marco de un proceso de reorganización interna).

El Consejo de Administración de Colonial debe estar compuesto, según lo establecido en el artículo 29 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 5 ni superior a 15. La selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

La Junta General de accionistas, celebrada el día 29 de junio de 2017, fijó en 10 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro, forman parte del Consejo de Administración 10 personas.

Durante los 9 primeros meses de 2017, el Consejo de Administración se reunió un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2016, el Consejo de Administración se reunió un total de 11 ocasiones.

El Consejo de Administración de 30 de junio de 2014 acordó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como “Consejero Independiente Coordinador”. Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, está especialmente facultado para, entre otras cuestiones: (i) solicitar la convocatoria del Consejo de Administración; (ii) la inclusión de asuntos en el orden del día de un Consejo ya convocado; (iii) coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

### ***Comisión Ejecutiva***

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. Juan José Brugera Clavero.....	Presidente <sup>(1)</sup>	Consejero Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra .....	Vocal <sup>(2)</sup>	Consejero Ejecutivo
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Consejero Independiente

(1) Juan José Brugera Clavero tiene delegadas algunas facultades del Consejo de Administración. Sin perjuicio de lo anterior, el primer ejecutivo de la Sociedad es D. Pedro Viñolas Serra quien tiene delegadas todas las facultades de acuerdo con la ley.

(2) Consejero Delegado.

La Comisión Ejecutiva es un órgano delegado del Consejo de Administración.

La delegación permanente de facultades por parte del Consejo en la Comisión Ejecutiva comprenderá todas o parte de las facultades del Consejo, como establece el artículo 29 de los Estatutos Sociales, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas por virtud de lo dispuesto en los Estatutos Sociales o en la legislación vigente.

Durante los 9 primeros meses de 2017, la Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna ocasión. Por otro lado, durante el ejercicio 2016 la Comisión Ejecutiva se reunió en 1 ocasión.

La Sociedad cuenta asimismo con un Comité de Auditoría y Control y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones, que se describen en el epígrafe 16.3 siguiente del presente Documento de Registro.

## Altos Directivos

El Consejero Delegado es el primer ejecutivo de la Sociedad, del que depende la Alta Dirección de la Sociedad.

Los Altos Directivos<sup>(1)</sup> y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

Nombre	Cargo
Dña. Carmina Ganyet i Cirera <sup>(2)</sup> .....	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido <sup>(2)</sup> .....	Director Área de Negocio
Dña. Angels Arderiu Ibars .....	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
Dña. Nuria Oferil Coll <sup>(2)</sup> .....	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno.....	Director Comercial e Inversiones
D. Carlos Escosa Farga <sup>(2)</sup> .....	Auditor Interno

(1) Entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado.

(2) Tiene la condición de Alto Directivo.

La dirección profesional de los Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Colonial.

En la siguiente tabla se indican las empresas o asociaciones de las que los miembros del Consejo de Administración y los Altos Directivos de la Sociedad han sido socios directos o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, en cualquier momento en los últimos cinco años, con excepción de (i) aquellas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar; (ii) participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa; (iii) sociedades filiales de la Sociedad; y (iv) cualesquiera otras que no tengan relevancia alguna a los efectos de la actividad de la Sociedad.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	Presidente del Círculo de Economía
D. Pedro Viñolas Serra .....	Consejero Delegado	Electro-Stocks, S.A.–Consejero (vigente) Bluespace, S.A.–Consejero (vigente)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani .....	Vocal	Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan–Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Libyan Qatari Bank–Consejero y Vicepresidente (vigente) United Arab Shipping Company–Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Qatar Navigation Company- Consejero y Presidente (vigente) Qatar Abu Dhabi Investment Company- Consejero y Presidente (vigente)
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Elypont – Consejero (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Quadrant Capital Advisors, Inc– <i>Managing Director</i> (vigente) Valorem S.A. (Colombia)–Consejero (vigente) SNI International Holdings S.a.r.l.-Consejero (vigente) SNI Luxembourg S.a.r.l. –Consejero (vigente) Park S.A.R.L. –Consejero (vigente) Samson and Surrey S.a.r.l. – (vigente)
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Banco Santander, S.A. – Consejero (vigente) Grupo Finaccess Sapi, S.A. de C.V. – Presidente y CEO (vigente) AMREST – miembro del consejo de supervisión (vigente)
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg..	Vocal	Corporación Financiera Guadalmar (España)–Consejera (vigente) Grupo Security (Chile)–Consejera (vigente) Sociedad Hotelera (Hotel W Santiago, Chile)–Consejera (vigente) Terold Invest- Consejera (vigente) Altamar Capital Privada S.G.E.C.R – Consejera (vigente) Acciona- Consejera (vigente) Mobile Dreams Factory–Consejera (vigente) Prosegur Cash, S.A. – Consejera (vigente)
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Consejero Coordinador	Gamesa Corporación Tecnológica, S.A.–Consejero (hasta 2012) Abantia Corporación–Consejero (hasta 2010) Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A.–Presidente (vigente)

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>Cargo en Colonial</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</b>
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Aresbank, S.A. – Consejero (vigente)
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España–Presidente (vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera.....	Directora General Corporativa	--
D. Albert Alcober Teixido .....	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll .....	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga.....	Auditor Interno	--

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que ninguna de dichas personas, salvo lo indicado a continuación, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) está relacionada, en su calidad de Consejero o Alto Directivo, con concurso o liquidación alguna de una sociedad mercantil; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

No existe ninguna relación familiar entre las personas a las que se ha hecho referencia en este epígrafe.

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial.

(a) Consejo de Administración

**D. Juan José Brugera Clavero**

Ingeniero Técnico Industrial (especialidad Electrónica Industrial) por la Escuela Universitaria de Ingenieros Técnicos Industriales de Terrassa. Asimismo, cuenta con un MBA (Máster en Business Administration)-ESADE (Barcelona), Diploma PDG (Programa de Dirección General), IESE (Barcelona) y en 2004 fue nombrado Doctor Honoris Causa in Economics, por la Constantinian University of Providence, Rhode Island (EE.UU.) y profesor honorario de la Sociedad Científica de Chile. ESERP (Barcelona).

Entre 1967 y 1968 fue profesor adjunto en la cátedra de Electrónica y Servosistemas en la Escuela Industrial de Terrassa y en La Escuela de Telecomunicaciones de La Salle. Desde 1968 hasta 1970 trabajó como Ingeniero en el Laboratorio Industrial Inter-Grundig. Desde 1971 hasta 1975 estuvo en el Departamento de Planificación y Área Comercial en los Servicios Centrales del Banco Atlántico. Asimismo, desde 1975 hasta 1987 ocupó diferentes cargos de responsabilidad en el Banco Sabadell, como Director de la O.P. de Barcelona, Director de la Zona de Barcelona, Subdirector General o Miembro del Comité Central de Dirección. Durante los años 1987 y 1994 fue Consejero Delegado de Sindibank (Sindicato de Banqueros de Barcelona). Durante el periodo 1994 hasta 2006 ya estuvo ligado a Inmobiliaria Colonial (Sociedad absorbida) ocupando los cargos de Consejero Delegado y Administrador de SFL. Asimismo, desde julio de 2006 hasta marzo de 2007 ocupó el cargo de Director General de Grupo Mutua Madrileña. Asimismo, ejerció el cargo de Presidente de la Fundación ESADE hasta el año 2005, donde fue profesor agregado durante 15 años. Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL) de 2012 a 2016.

Juan José Brugera Clavero se incorporó a Colonial en junio de 2008 y, desde abril de 2010, preside la sociedad SFL. Es actualmente Presidente del Círculo de Economía.

#### ***D. Pedro Viñolas Serra***

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Politécnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho.

Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García. Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Catalunya desde el año 1994 hasta el año 2000. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA).

Pedro Viñolas se incorporó a Colonial en julio de 2008 y actualmente es miembro del Consejo de Administración de SFL, formando parte de su Comité Ejecutivo. Es profesor titular del departamento de Finanzas de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Electro-Stocks, S.A. y de Bluespace, S.A.

#### ***Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani***

De nacionalidad catari. Ejerce su actividad profesional desde hace más de 30 años, en colaboración con el Gobierno de Qatar, principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario. Desde 2007 es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones.

Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania); miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubai, EAU, desde 2003 hasta 2016; Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank desde 2007, y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation, sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003. Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario. Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Sociétés Foncière Lyonnaise (SFL).

#### ***D. Adnane Mousannif***

De doble nacionalidad francesa y marroquí, actualmente ejerce su actividad en Qatar Investment Authority – QIA– el fondo de inversión soberano de Qatar. En los últimos años ha participado, en nombre de QIA, en la mayoría de sus operaciones inmobiliarias en Europa y América, incluyendo la adquisición por parte del grupo de Canary Wharf en Londres y la adquisición del edificio Virgin Megastore en los Campos Elíseos de París, sede de Le Figaro y Cartier.

Asimismo, participó, en nombre de QIA, en la entrada de ésta en el capital de Sociétés Foncière Lyonnaise y de Inmobiliaria Colonial en España. Anteriormente, trabajó durante varios años para los fondos de Morgan Stanley Real Estate Investing en Europa. Tiene un Máster en creación empresarial y Finanzas por la ESCP Europe Business School y una licenciatura en ingeniería civil.

#### ***D. Juan Carlos García Cañizares***

Ingeniero Industrial. Asimismo, ha hecho programas gerenciales en IMD Suiza y cuenta con un MBA otorgado conjuntamente por New York University Stern School of Business, London School of Economics y HEC París.

Es un banquero de inversión que lideró fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de \$35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervecerías por \$4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de \$8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. En los últimos años lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en

SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, luego de la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en Anheuser Busch Inbev y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. Es miembro de los Consejos de Park S.A.R.L., Bavaria, S.A. y Valorem S.A. (Colombia).

#### ***D. Carlos Fernández González***

Ingeniero Industrial, ha realizado programas de alta dirección en el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresa.

Durante más de 30 años ha ocupado puestos de elevada responsabilidad, complejidad y competencias en la dirección de empresas de diversos sectores. Ha sido CEO (1997-2013) y Presidente del Consejo de Administración (2005-2013) del Grupo Modelo. Desde su nombramiento como CEO hasta 2013 este Grupo se consolidó como la empresa cervecera líder en México, el séptimo grupo a nivel mundial y la mayor empresa exportadora de cerveza en el mundo.

Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. y Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V.

Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. -empresa de la que es fundador- con presencia en México, Europa y Estados Unidos. También es Consejero independiente del Banco Santander, S.A., Consejero Dominical de Inmobiliaria Colonial con sede en España y miembro del consejo de supervisión de AMREST Holdings en Wroclaw, Polonia.

#### ***Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg***

Licenciada en Economía Agraria por la *Reading University* de Reino Unido y cuenta con un *Program for Management Development* por la Universidad de Harvard.

Trabajó durante 18 años (1984-2003) en Merrill Lynch en España. Inició su carrera en Banca Privada, donde estuvo 12 años. Posteriormente se incorporó a la Sociedad de Valores y Bolsa que se constituyó tras la adquisición de FG, siendo responsable de la integración de la misma, de la mano de D. Claudio Aguirre, y posteriormente responsabilizándose de las Operaciones, Sistemas, RRHH y Finanzas. Finalmente fue nombrada Director General de la sucursal en España de Merrill Lynch International Bank.

En la actualidad forma parte del Comité fundacional de la Fundación ARPE (*Foundation for Art Research Partnership and Education*). Desde 2004, es miembro del Consejo y del Comité de Dirección de Corporación Financiera Guadalmar (CFG), un *Family Office* con activos en España y Latinoamérica, principalmente Argentina y Chile. Supervisa el Comité de Activos Financieros que gestiona las carteras de valores, así como las inversiones de la familia en el Grupo Security, del cual también es Consejera, y en los Grupos hoteleros Awasi y W Santiago.

En el año 2011 fue nombrada Consejera de la sociedad Terold Invest, S.L. y en julio de 2015 fue nombrada Consejera de Acciona, S.A. En esta última entidad también es miembro del Comité de Auditoría. En febrero de 2017 ha sido nombrada Consejera de la entidad Prosegur Cash, S.A. y también forma parte del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

#### ***D. Carlos Fernández-Lerga Garralda***

Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, Máster en Estudios Europeos por la Universidad de Lovaina (Bélgica) y cursos de Doctorado en Derecho en la Universidad Complutense de Madrid así como Cursos de Especialización en Derecho Mercantil para post-graduados en el Centro de Formación del Banco de España. Completó sus estudios en Derecho Internacional en la Academia de Derecho Internacional de La Haya, en Derecho Comparado y Organizaciones Internacionales en Estrasburgo y en el *Collège Universitaire d'études fédéralistes Niza, Val d'Aosta*.

Desde 1978 hasta 1983 fue Vocal Asesor del Ministro y de la Secretaría de Estado para las Relaciones con las Comunidades Europeas, desde donde participó en la negociación de la adhesión de España. Asimismo, desde 1984 hasta 1986 ocupó el cargo de Director General de Asesoramiento Comunitario en el Grupo Banco Hispano Americano. Ha sido también Consejero de Abantia Corporación. Ha sido asimismo Consejero coordinador y presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Gamesa Corporación Tecnológica, S.A. (*Lead Independent Director*) y Consejero General de La Caixa. Miembro del Secretariado Internacional de la *World Federalist Youth* (Ámsterdam, Holanda); Secretario de la LECE, Madrid (Liga Europea de Cooperación Económica); Secretario de la Fundación para el Progreso y la Democracia, Diputado (Tesorero) de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid, vocal de la Comisión Ejecutiva del Real Instituto Elcano y Patrono de las Fundaciones Consejo España/EEUU y Consejo España/China. Asimismo, ha desarrollado una importante labor docente en la Facultad de Ciencias Políticas de la Universidad Complutense y en el Instituto de Estudios Europeos de la Universidad de Alcalá de Henares, entre otros, y es autor de numerosas publicaciones en materias jurídicas.

En la actualidad es Presidente de Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. y continúa en el ejercicio de la Abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, en la actualidad es miembro del Consejo de Administración de SFL.

#### ***D. Javier Iglesias de Ussel Ordís***

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorpora en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tendría diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorpora a The Bank of New York y es nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se traslada a Nueva York y es nombrado Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

El Sr. Iglesias de Ussel es Licenciado en Historia Moderna por la Universidad de Barcelona y a lo largo de su carrera profesional ha participado en un gran número de cursos en Dirección y Administración de Empresas, Marketing, Análisis de Riesgo y Prevención contra el Lavado de Dinero. Ha vivido 22 años fuera de España y habla inglés, francés y portugués.

#### ***D. Luis Maluquer Trepat***

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève.

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Européenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra SFL de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en

diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

*(b) Altos Directivos y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad*

A continuación se incluye un breve *currículum vitae* de cada uno de los miembros del equipo directivo de Colonial.

***Dña. Carmina Ganyet i Cirera***

Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universitat Autònoma de Barcelona con estudios de postgrado en ESADE.

Inició su trayectoria profesional en el sector financiero en Caixa de Catalunya. En el año 1991 ingresó en la firma de auditoría Arthur Andersen en Barcelona, especializándose en auditoría del sector financiero. En 1995 entró a formar parte del grupo “la Caixa” (hoy Caixabank), como Directora de Inversiones, Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixa Holding (actual Critería). En el año 2000, fue nombrada Directora del Área Operativa y Financiera de Colonial. En enero 2009 pasó a desempeñar las funciones de Directora General Corporativa de Colonial y es miembro del Consejo de Administración de SFL.

Asimismo, cuenta con experiencia docente como profesora en la Universitat Ramon Llull en la Facultad de Administración de Empresas, es miembro de la Junta Directiva del Círculo de Economía, fundadora de l’Espai Vicens Vives, miembro del Consejo de Ethos Ramon Llull- Ética y Empresa y miembro de la Junta Directiva de ESADE-Alumni.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial desde enero de 2009, Consejera de SFL, Consejera Independiente del Institut Català de Finances (ICF) y Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Remuneraciones del ICF; y es Consejera Independiente y miembro del Comité de Auditoría de Segurcaixa-Adeslas.

***D. Albert Alcober Teixido***

Diplomado en Marketing, Dirección y Administración de empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Postgrado en publicidad. Miembro de EPRA Sustainability Committee y de la Junta Directiva de la AEO.

Inició su carrera profesional en CB Richard Ellis, permaneciendo en la firma de 1990 a 1993 como consultor senior. Posteriormente se incorporó a BP Oil como Director de Inversiones, Desarrollo y Patrimonio donde permaneció de 1993 a 1996. Se incorporó a Colonial en 1996 como Director Comercial del área de patrimonio.

A partir de enero de 2009 ha asumido la Dirección del Negocio de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

***Dña. Angels Arderiu Ibars***

Estudió Ciencias Empresariales en la Universidad de Barcelona, obteniendo con posterioridad un Postgrado en Auditoría de Cuentas. En la actualidad es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ha cursado también un Máster en Finanzas por ESADE y el Programa de Dirección General de Empresas (PDG) por IESE.

Inició su trayectoria profesional en el campo de la auditoría de cuentas donde ejerció durante nueve años. Se incorporó a Colonial en marzo de 1999 como Responsable de Contabilidad, accediendo, en enero de 2009, al cargo de Directora Financiera, cargo que ocupa actualmente. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

#### ***D. Carlos Krohmer***

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Mannheim Business School (Alemania), estudios en el marco del Multiregional International Business Programme en la Universitat Autònoma de Barcelona & Swansea University y estudios de postgrado en IESE y Harvard Business School.

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de *Controlling* y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Criteria. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle*.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo es miembro del *Investor Relations Committee* de la EPRA y miembro de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

#### ***Dña. Nuria Oferil Coll***

Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. Abogado en ejercicio, colegiada en el ICAB desde 1999. Especialización en Derecho Inmobiliario y Urbanístico por ESADE.

Inició su carrera profesional en Roca Junyent, firma en la cual fue Abogado Asociado. Se incorporó a los servicios jurídicos de Colonial en 2004. A partir del año 2010 asumió el cargo de Directora de la Asesoría Jurídica y de Vicesecretaria del Consejo de Administración de Colonial. Es miembro del consejo de Administración de SFL.

#### ***D. Juan Manuel Ortega Moreno***

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Autónoma de Madrid. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y diversos trabajos del campo financiero/inmobiliario. Se incorporó a JLL (Jones Lang Lasalle) en enero de 2001 y desempeñó diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el equipo internacional de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en la banca privada España. Entre los años 2011 y 2014 ha sido responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también actividad como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

Actualmente, ocupa el cargo de Director Comercial y de Inversiones en Colonial desde diciembre de 2014.

#### ***D. Carlos Escosa Farga***

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona, Programa de Dirección Financiera en EADA y estudios de postgrado en dirección contable y control de gestión y en auditoría interna.

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector de servicios, permaneciendo hasta 1997. Posteriormente se incorporó a Sony España, S.A. desarrollando tareas de *controller* en el área Financiera, donde permaneció hasta 1999. Se incorporó a Colonial en diciembre de 1999 en el área Financiera. Desde mediados del 2005 hasta mayo de 2014, realizó las funciones de Responsable de Contabilidad y Administración de Negocio. A partir de esa fecha asumió las funciones de Responsable de Auditoría Interna. Desde febrero de 2015 ha sido nombrado Auditor Interno de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

#### **14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.**

A) *Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.*

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan 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, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Colonial tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Para que los miembros del Consejo de Administración puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés (véase epígrafe 19 del presente Documento de Registro), el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y el informe favorable previo del Comité de Auditoría y Control.

El Consejero afectado, conforme a lo previsto en los Estatutos y en el Reglamento del Consejo, se abstendrá de intervenir en los acuerdos y decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera, siendo los votos de los Consejeros afectados por el conflicto deducidos a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

B) *Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el epígrafe 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.*

Al margen de los Consejeros Dominicales mencionados en el epígrafe 14.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.*

Se hace constar que, según la información de la que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, todo ello sin perjuicio de las restricciones previstas en la normativa aplicable y las derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase epígrafe 15.1).

### **15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS**

#### **15.1 *Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.***

De conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial, el cargo de Consejero es retribuido:

*“Artículo 30. Retribución*

*1. El cargo de Consejero será remunerado.*

*2. El sistema de remuneración de la Sociedad consistirá en los siguientes conceptos:*

*(i) una remuneración anual fija y determinada por la pertenencia al Consejo y a sus comisiones;*

*(ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones; y*

(iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

3. La Junta General de Accionistas aprobará al menos cada tres años como punto separado del orden del día la política de remuneraciones de los Consejeros que se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto en el apartado anterior. Cualquier modificación o sustitución de la misma requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de remuneraciones de los Consejeros determinará la remuneración de los Consejeros en su condición de tales dentro del sistema de remuneración previsto en estos Estatutos e incluirá el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los administradores en esta condición. La determinación de la remuneración de cada Consejero corresponderá al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

La aplicación del presente sistema de remuneración guardará una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Igualmente, se orientará a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad y evitará la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.

4. La remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.

Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos con la Sociedad de conformidad con la política de remuneraciones aprobada por la Junta General. En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. En este sentido, los Consejeros no podrán percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en sus respectivos contratos.

5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus Consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los Consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los Consejeros en dicho ejercicio. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de accionistas.”

La Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (la “**Política de Remuneraciones de los Consejeros**”) que es de aplicación con efectos a partir del 1 de enero de 2016 y que tendrá validez durante los tres ejercicios siguientes ([enlace](#)). La Política de Remuneraciones de los Consejeros establece en 1.900.000 euros el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales. El referido límite se mantendrá vigente en tanto no se apruebe por la Junta General su modificación. No obstante, si aumenta el número de miembros del Consejo en más de 12 miembros o de las Comisiones del Consejo de Administración, dicho importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo o de las Comisiones que implique un aumento del número de sus miembros. La determinación y la distribución de la remuneración fija y por asistencia a reuniones de cada Consejero no ejecutivo en su condición de tal corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero no ejecutivo, la

pertenencia a comisiones del Consejo de Administración, la evaluación del desempeño y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

La Política de Remuneraciones de los Consejeros ([enlace](#)) prevé que los Consejeros ejecutivos, a diferencia de los no ejecutivos, no percibirán remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones; ni cantidad fija anual ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones. Por otro lado, los Consejeros, por su condición de tales, dispondrán de una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil que cubra toda responsabilidad por actos y conductas de los Consejeros y directivos de la Sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones. El coste de este seguro no se incluye en el límite anual para el conjunto de Consejeros antes indicado.

Por otro lado, la Junta General de accionistas de 29 de junio de 2017 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto noveno del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2016 ([enlace](#)) en cuyos apartados A-3, A-4, A-5 y siguientes se resumen los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2016, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

## A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2016

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2016, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2016	Retribución devengada			Retribución devengada en sociedades del Grupo				Totales		
		Total Retribución metálico	Importe de las acciones otorgadas <sup>(2)</sup>	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2016 Sociedad	Total Retribución Metálico	Importe de las acciones entregadas <sup>(2)</sup>	Beneficio bruto de las opciones ejercitadas	Total ejercicio 2016 Grupo	Total ejercicio 2016	Aportación al sistema de ahorro durante el ejercicio
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	1.200	332	0	1.532	186	184	0	370	1.902	75
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	1.410	863	0	2.273	24	0	0	24	2.297	100
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani .....	01/01-31/12	69	0	0	69	18	0	0	18	87	0
D. Adnane Mousannif.....	28/06-31/12	43	0	0	43	18	0	0	18	61	0
D. Juan Carlos García Cañizares.....	01/01-31/12	134	0	0	134	0	0	0	0	134	0
D. Carlos Fernández González.....	28/06-31/12	34	0	0	34	0	0	0	0	34	0
D. Luis Maluquer Trepatal.....	01/01-31/12	139	0	0	139	18	0	0	18	157	0
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	01/01-31/12	295	0	0	295	36	0	0	36	331	0
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	01/01-31/12	208	0	0	208	0	0	0	0	208	0
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	01/01-31/12	151	0	0	151	0	0	0	0	151	0
Otros Consejeros <sup>(1)</sup> .....		357	0	0	357	0	0	0	0	357	0
<b>TOTAL</b> .....		<b>4.040</b>	<b>1.195</b>	<b>0</b>	<b>5.235</b>	<b>300</b>	<b>184</b>	<b>0</b>	<b>484</b>	<b>5.719</b>	<b>175</b>

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio 2016 por el Grupo Villar Mir, S.A.U., D. Juan Villar-Mir de Fuentes y D. Francesc Mora Sagués que a la fecha del Documento de Registro han dejado de ser miembros del Consejo de Administración.

(2) Dichas acciones se corresponden con el plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de enero de 2014 (véase apartado “Plan de entrega de acciones” siguiente).

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico percibida por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2016:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2016	Sueldos	Remuneración		Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos	TOTAL
			fija	Dietas						
(miles €)										
D. Juan José Brugera Clavero .....	01/01-31/12	550	0	0	650	0	0	0	332	<b>1.532</b>
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	640	0	0	770	0	0	0	863	<b>2.273</b>
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani .....	01/01-31/12	0	50	18	0	0	1	0	0	<b>69</b>
D. Adnane Mousannif.....	28/06-31/12	0	25	18	0	0	0	0	0	<b>43</b>
D. Juan Carlos García Cañizares.....	01/01-31/12	0	50	45	0	0	39	0	0	<b>134</b>
D. Carlos Fernández González.....	28/06-31/12	0	25	9	0	0	0	0	0	<b>34</b>
D. Luis Maluquer Trepatal.....	01/01-31/12	0	50	63	0	0	26	0	0	<b>139</b>
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	01/01-31/12	0	111	95	0	0	89	0	0	<b>295</b>
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	01/01-31/12	0	50	94	0	0	64	0	0	<b>208</b>
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	01/01-31/12	0	50	65	0	0	36	0	0	<b>151</b>
Otros Consejeros <sup>(1)</sup> .....		0	163	128	0	0	66	0	0	<b>357</b>

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio 2016 por el Grupo Villar Mir, S.A.U., D. Juan Villar-Mir de Fuentes y D. Francesc Mora Sagués que a la fecha del Documento de Registro han dejado de ser miembros del Consejo de Administración.

Las retribuciones devengadas durante el primer semestre del ejercicio 2017 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en concepto de sueldos y salarios, incentivos, dietas y atenciones estatutarias ascendieron a 3.063,4 miles de euros, de los cuales 1.256,9 miles de euros corresponden al plan de incentivos a largo plazo.

#### *Plan de entrega de acciones*

La Junta General de accionistas de 21 de enero de 2014 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la modificación del plan de retribución variable a largo plazo (el “**Plan**”) que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial. El Plan dejó sin efecto el antiguo “Plan de Incentivos” que fue aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el día 21 de junio de 2011.

La Junta General de accionistas de fecha 29 de junio de 2017 aprobó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, prorrogar la duración de la aplicación del Plan por un periodo de dos años adicionales, esto es, durante los años 2020 y 2021, todo ello en sus mismos términos y condiciones.

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del comité de dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones:* el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 488.372 acciones.

El número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Consejero Delegado, D. Pedro Viñolas Serra, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.269.767 acciones.

El número máximo de acciones que, en su conjunto, tendrán derecho a percibir anualmente los miembros del Comité de Dirección, beneficiarios del Plan, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 1.962.791 acciones.

Hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección beneficiarios del Plan han percibido 148.050, 384.931, y 588.869 acciones<sup>35</sup>, respectivamente.

- *Condiciones del Plan:* la determinación del número de acciones a asignar a los beneficiarios del Plan quedará condicionado al cumplimiento de los siguientes indicadores:
  - En el caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea de entre un 95% y un 105% con respecto a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
  - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior hasta un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado flujo de caja neto de operaciones por debajo del 95%.

<sup>35</sup> El precio de cotización de la acción de Colonial el día de la entrega a cada uno de los beneficiarios del Plan en 2105, 2016 y 2017 fue de 0,68 euros, 0,60 euros y 7,149 euros, respectivamente.

- En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea superior en más del 5% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado flujo de caja neto de operaciones por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.
- En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior en más de un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value*<sup>36</sup> de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el objetivo de *Net Asset Value* anual a obtener se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%.

Los criterios mencionados anteriormente, tanto aquellos relacionados con el Flujo de Caja como relacionados con el *Net Asset Value*, se aplicarán sobre la base de un cálculo “por acción”.

El Flujo de Caja neto se define como el resultado de minorar las rentas netas con los gastos generales recurrentes y será ajustado para no reflejar factores extraordinarios consecuencia de rendimientos anómalos. Los referidos cálculos se realizan en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior.

Corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinar el número de acciones que le ha correspondido a cada beneficiario en función del cumplimiento de los indicadores señalados. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá contar con la colaboración de expertos independientes para la determinación del cumplimiento de los indicadores anuales referidos en este acuerdo.

En todo caso, los beneficiarios, para tener derecho al Plan, deberán suscribir y aceptar las condiciones del mismo. Asimismo, la entrega de las acciones quedará en todo caso supeditada a que los beneficiarios del Plan sean Consejeros ejecutivos o tengan relación laboral o mercantil con Colonial o su grupo en las fechas en que se produzca la misma.

- *Duración del Plan y entrega de las acciones:* El Plan será de aplicación durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los años señalados anteriormente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013.

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan. El mismo ajuste se

36 Calculado aplicando el EPRA NAV (véase Anexo I del presente Documento de Registro).

realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de *warrants* existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

Asimismo, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Durante el ejercicio 2016, se ha registrado en el epígrafe “*Gasto personal – Otros gastos sociales*” del estado de resultado integral consolidado un importe de 1.146 miles de euros para cubrir dicho Plan.

## **B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial**

Durante el ejercicio 2016, los Altos Directivos de Colonial percibieron una remuneración total de 1.978 miles de euros.

### **15.2 Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.**

La Política de Remuneraciones de los Consejeros establece que los Consejeros ejecutivos serán beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, pueden reconocerse coberturas de prestación definida para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2016 ascendieron a 75.000 euros para el Presidente del Consejo de Administración y a 100.000 euros para el Consejero Delegado. Por otra parte, las aportaciones serán en 2017 de 76.200 euros para el Presidente del Consejo de Administración y de 101.600 euros para el Consejero Delegado. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 352.800 euros.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocerá la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se

produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por causa justa.

Por otro lado, el Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2016, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó que la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet Cirera, fuera asimismo beneficiaria de un sistema de previsión en régimen de aportación que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, puedan reconocerse coberturas de prestación definidas para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2016 ascendieron a 60.000 euros. Por otro lado, las aportaciones serán en 2017 de 60.960 euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 120.960 euros.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo.

## **16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

### ***16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.***

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. La fecha del primer y último nombramiento de los Consejeros se recoge en el epígrafe 14.1 del presente Documento de Registro.

El nombramiento de los Consejeros de Colonial caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de accionistas que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

### ***16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.***

La Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (véase epígrafe 15.1) en la que se prevén los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros Ejecutivos, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual de aquellos que se detalla a continuación.

- a) El Presidente percibirá de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.650.000 euros, importe que se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Presidente en concepto de remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan de la Sociedad.
- b) El Consejero Delegado percibirá de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del Contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.920.000 euros, importe que se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumo que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendrá en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Consejero Delegado en concepto de

remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan de la Sociedad.

En el supuesto de cambio de control de la sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, así como en el de reducción sustancial de sus funciones respectivas o modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, el interesado dispondrá de un plazo de tres meses, 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, como Consejero Delegado o como Presidente con funciones ejecutivas, en cuyo caso, tendrán 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 de cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, la fecha de publicación de tales circunstancias como hecho relevante en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. En el caso de acuerdo del Consejo de Administración de reducción sustancial de las funciones del Presidente ejecutivo o del Consejero Delegado o de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, desde que el interesado reciba notificación fehaciente del acuerdo.

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, que le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

### **16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.**

#### **Comité de Auditoría y Control**

##### **A) Composición**

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte del Comité de Auditoría y Control el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento y uno de ellos, al menos, será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenezca la Sociedad.

El Comité designará, de entre sus miembros, al Presidente, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración). Asimismo el Comité también designará, de entre sus miembros, un Secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2017, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 9 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2016, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 10 ocasiones.

La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D <sup>a</sup> . Ana Sainz de Vicuña Bemberg .....	Presidente	Consejero Independiente
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Consejero Independiente

## *B) Competencias*

Las funciones del Comité de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales, son, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar 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. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
3. 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.
4. 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 y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. 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 por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
6. 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 apartado 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.
7. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.
8. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

## *C) Funcionamiento*

El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro del Comité afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea convocado a tal fin, pudiendo disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del auditor externo de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

#### ***A) Composición***

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero independiente. Asimismo, la Comisión también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante los 9 primeros meses de 2017, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 7 ocasiones. Asimismo, durante el ejercicio 2016, la Comisión de Nombramiento y Retribuciones se reunió un total de 7 ocasiones.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda .....	Presidente	Consejero Independiente
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Consejero Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Consejero Independiente

#### ***B) Competencias***

Las funciones de la Comisión, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales, son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
8. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. A estos efectos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

#### *C) Funcionamiento*

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten, al menos, dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. La Comisión podrá requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

#### **16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.**

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2016 que ha sido depositado en la CNMV ([enlace](#)).

En febrero de 2015 la CNMV publicó un nuevo Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2016, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 58 recomendaciones, cumplía parcialmente 1, incumplía 1 y 4 no le eran aplicables.

En el ejercicio 2016, la Sociedad incumplió la recomendación 7 relativa a la transmisión en directo, a través de su página web, de la celebración de las juntas generales de accionistas, si bien la Sociedad sí transmitió la Junta General de accionistas de fecha 29 de junio de 2017 a través de su página web.

Por otro lado, en el ejercicio 2016 la Sociedad cumplió parcialmente la recomendación 25 relativa a que la Comisión de Nombramientos se asegure de que los Consejeros no ejecutivos tengan 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. A estos efectos, si bien el Reglamento del Consejo de Administración no determina el número máximo de Consejos a los que los Consejeros pueden pertenecer, sí que se tiene en consideración en el análisis que realiza la Comisión de Nombramientos y Retribuciones para proponer el nombramiento de Consejeros.

Por último, en el ejercicio 2016 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de accionistas; (ii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; (iii) la recomendación 48 relativa a que las sociedades de elevada capitalización (en dicho momento no lo era) cuenten con una Comisión de Nombramientos y con una Comisión de Remuneraciones separadas; (iv) la recomendación 52 relativa a las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control.

## 17. EMPLEADOS

### 17.1 General

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014, fueron los siguientes:

<b>Tipo</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Directivos .....	17	17	28
Profesionales y técnicos.....	59	55	44
Administrativos y comerciales.....	68	70	72
<b>Total plantilla Grupo.....</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>144</b>
España .....	70	69	70
Francia.....	74	73	74

A la fecha del presente Documento de Registro, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 168 empleados.

## 17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican a continuación:

Nombre/ Denominación social	N.º de derechos de voto directos	N.º de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto <sup>(5)</sup>	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero.....	148.049	--	0,034 <sup>(6)</sup>	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	236.898	--	0,054 <sup>(7)</sup>	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 <sup>(2)</sup>	18,384	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	--	--	--	Aguila LTD. <sup>(8)</sup>
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	1.550 <sup>(1)</sup>	--	0,000	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ....	6.361	5.670 <sup>(3)</sup>	0,003	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	1.820 <sup>(1)</sup>	--	0,000	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	20.000 <sup>(1)</sup>	2.500 <sup>(1)(4)</sup>	0,005	--
<b>Total.....</b>	<b>414.678</b>	<b>80.036.817</b>	<b>18,480</b>	<b>--</b>

(1) El número de derechos de voto comunicados a la CNMV ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

(2) D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.

(3) D. Carlos Fernández-Lerga ostenta el control directo de la entidad EUR Consultores, S.L.

(4) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.

(5) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(6) Esta participación podría alcanzar el 0,079% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Juan José Brugera Clavero de las acciones que le correspondieran en virtud del plan de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le correspondieran representarían el 0,045% del capital social actual: 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2018; (ii) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (iii) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iv) 0,011% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(7) Esta participación podría alcanzar el 0,171% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Pedro Viñolas Serra de las acciones que le correspondieran en virtud del plan de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le correspondieran representarían el 0,117% del capital social actual: 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2018; (ii) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (iii) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iv) 0,029% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(8) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L. (sociedad que transfirió las acciones de Colonial de su titularidad a Park S.A.R.L. en el marco de un proceso de reorganización interna).

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

Tal y como se indica en el epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro, el Presidente y el Consejero Delegado del Consejo de Administración son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido epígrafe 15.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del presente Documento de Registro, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 160.900 acciones.

## 17.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Colonial.

## 18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

### 18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto <sup>(6)</sup>
Qatar Investment Authority .....	--	41.610.141 <sup>(2)</sup>	9,559
Aguila LTD.....	--	28.800.183 <sup>(3)</sup>	6,616
Inmo, S.L. ....	--	20.011.190 <sup>(4)</sup>	4,597
BlackRock Inc. ....	--	11.308.788 <sup>(5)</sup>	2,598 <sup>(7)</sup>
Deutsche Bank, A.G. ....	8.135.389 <sup>(1)</sup>	--	1,869 <sup>(8)</sup>
<b>Total.....</b>	<b>8.135.389</b>	<b>101.730.302</b>	<b>25,239</b>

(1) El número de derechos de voto comunicados a la CNMV ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

(2) A través de QH Netherlands BV que está íntegramente participada por Qatar Holdings LLC que, a su vez, está íntegramente participada por Qatar Investment Authority.

(3) A través de Park, S.A.R.L. que está íntegramente participada por SNI International Holdings S.A.R.L., que, a su vez, está controlada por Aguila LTD.

(4) A través de Trudonba XXI, S.L.U. que está íntegramente participada por Inmo, S.L.

(5) A través de diversos fondos norteamericanos.

(6) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro.

(7) Esta participación podría alcanzar el 3,045% si BlackRock, Inc. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,447% de los derechos de voto). En particular: (i) *lent securities* (0,378%); y (ii) *contract for difference* (0,069%).

(8) Esta participación podría alcanzar el 3,049% si Deutsche Bank, A.G. ejercitase los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,180% de los derechos de voto). En particular: (i) *call options* (0,729% con vencimiento a 31/05/2018); (ii) *swaps* (0,002% con vencimiento a 04/01/2017); y (iii) *put options* (0,448% con vencimiento a 31/05/2018).

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro).

### 18.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

### 18.3 El control de la Sociedad

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

### 18.4 Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

De acuerdo con la información existente en la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control del emisor.

## **19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS**

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica y hasta el 30 de junio de 2017. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 30 de junio de 2017 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones vinculadas a valores de mercado.

### ***Operaciones con partes vinculadas durante el primer semestre de 2017***

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, no existen saldos con partes vinculadas ni se han producido operaciones relevantes que hayan supuesto una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o sociedades del Grupo Colonial, y los accionistas significativos, administradores o directivos de la Sociedad.

### ***Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014***

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2016, 2015 y 2014 se recoge en el apartado D del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2016 ([enlace](#)), 2015 ([enlace](#)) y 2014 ([enlace](#)), respectivamente.

## 20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

### 20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los estados de situación financiera, de resultado integral, de flujos de efectivos y de cambios en los fondos propios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2016, 2015 y 2014 elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

#### A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado (miles €)	Var. 16-15 (%)	Auditado (miles €)	Var. 15-14 (%)	Auditado (miles €)
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos no corrientes</b>	<b>7.960.367</b>	<b>17,25</b>	<b>6.789.496</b>	<b>18,90</b>	<b>5.710.398</b>
% sobre el total activo .....	96,75	1,52	95,23	-1,14	96,37
Activos intangibles .....	2.549	-17,51	3.090	24,30	2.486
Inmovilizado material .....	44.061	33,04	33.118	0,40	32.985
Inversiones inmobiliarias .....	7.762.627	15,12	6.743.313	19,07	5.663.309
Activos financieros no corrientes.....	150.676	1.582,78	8.954	-11,08	10.070
Activos por impuestos diferidos.....	454	-47,51	865	-39,17	1.422
Otros activos no corrientes.....	--	-100	156	23,81	126
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>267.284</b>	<b>-21,39</b>	<b>340.030</b>	<b>58,10</b>	<b>215.079</b>
% sobre el total activo .....	3,25	-1,52	4,77	1,14	3,63
Deudores comerciales y otros .....	116.954	62,51	71.966	24,06	58.008
Activos financieros corrientes.....	441	4.800,00	9	--	63
Activos por impuestos .....	44.689	19,01	37.552	158,75	14.513
Efectivo y medios equivalentes.....	105.200	-51,69	217.776	72,90	125.956
Activos no corrientes mantenidos para la venta .....	--	-100,00	12.727	-23,05	16.539
<b>Total activo.....</b>	<b>8.227.651</b>	<b>15,40</b>	<b>7.129.526</b>	<b>20,32</b>	<b>5.925.477</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado (miles €)	Var. 16-15 (%)	Auditado (miles €)	Var. 15-14 (%)	Auditado (miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
Capital social .....	892.058	17,25	797.214	0,00	797.214
Prima de emisión .....	731.326	30,45	560.606	0,00	560.606
Otras reservas .....	450.051	456,58	80.860	-120,15	-401.216
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .....	-571	-77,20	-2.504	-60,68	-6.368
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta.....	1.317	100	--	--	--
Otros instrumentos de patrimonio.....	3.697	27,70	2.895	52,05	1.904
Valores propios.....	-49.811	191,89	-17.065	-19,85	-21.291
Resultado del ejercicio.....	273.647	-34,13	415.413	-15,57	491.994
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....</b>	<b>2.301.714</b>	<b>25,27</b>	<b>1.837.419</b>	<b>29,14</b>	<b>1.422.843</b>
Intereses minoritarios.....	1.706.205	5,84	1.612.048	17,15	1.376.108
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>4.007.919</b>	<b>16,19</b>	<b>3.449.467</b>	<b>23,24</b>	<b>2.798.951</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	48,71	0,33	48,38	1,14	47,24

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado	Var. 16-15	Auditado	Var. 15-14	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>3.712.449</b>	<b>11,17</b>	<b>3.339.417</b>	<b>14,45</b>	<b>2.917.767</b>
% sobre el total pasivo.....	87,98	-2,77	90,74	-2,58	93,32
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	777.531	51,68	512.615	-65,36	1.479.951
Emisión de obligaciones y valores similares...	2.509.956	-1,16	2.539.285	112,39	1.195.564
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	356.658	44,41	246.980	21,22	203.750
Provisiones no corrientes .....	13.674	9,23	12.519	-8,02	13.611
Otros pasivos no corrientes.....	54.630	94,98	28.018	12,56	24.891
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>507.283</b>	<b>48,92</b>	<b>340.642</b>	<b>63,17</b>	<b>208.759</b>
% sobre el total pasivo.....	12,02	2,77	9,26	2,58	6,68
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	93.549	56,08	59.937	-18,42	73.468
Emisión de obligaciones y valores similares...	313.927	78,41	175.955	1.905,19	8.775
Acreedores comerciales .....	69.760	-18,54	85.642	-17,89	104.302
Pasivos por impuestos.....	17.328	94,65	8.902	-44,48	16.035
Provisiones corrientes .....	12.719	24,62	10.206	65,17	6.179
Pasivos relacionados con activos mantenidos para la venta.....	--	--	--	--	--
<b>Total pasivo .....</b>	<b>4.219.732</b>	<b>14,66</b>	<b>3.680.059</b>	<b>17,70</b>	<b>3.126.526</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	51,29	-0,33	51,62	-1,14	52,76
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>8.227.651</b>	<b>15,40</b>	<b>7.129.526</b>	<b>20,32</b>	<b>5.925.477</b>

### **Análisis del estado de situación financiera consolidado**

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

#### ***Inversiones inmobiliarias***

Las variaciones en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro). Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). El importe de dichas variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2016, 2015 y 2014 ascendió a 560.320, 725.115 y 335.171 miles de euros, respectivamente.

#### ***Activos financieros no corrientes***

En esta partida del estado de situación financiera consolidado se incluyen los saldos correspondientes a depósitos y fianzas constituidas a largo plazo por el Grupo Colonial.

En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de Axiare representativas del 15,09% de su capital social, por importe de 135.581 miles de euros más 1.395 miles de euros de costes de adquisición a 31 de diciembre 2016.

A 31 de diciembre de 2016, la Sociedad registró 1.317 miles de euros en el epígrafe “ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta” del estado de situación financiera consolidado como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión según última NNNAV publicado por Axiare a 30 de junio de 2016, que ascendía a 12,75 euros por acción.

### **Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros**

La evolución de la partida “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” se detalla en el siguiente cuadro:

<b>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</b> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
	<b>miles €</b>		
Préstamo sindicado .....	141.874	67.250	1.040.000
<i>Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.</i> .....	<i>121.874</i>	<i>67.250</i>	<i>1.040.000</i>
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i> .....	<i>20.000</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
Préstamos.....	581.001	386.385	344.864
Pólizas de crédito.....	84.815	22.027	56.340
Otras deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	-5.993	20.471	27.873
<b>Total deudas con entidades de crédito.....</b>	<b>801.697</b>	<b>496.133</b>	<b>1.469.077</b>
<b>Otros pasivos financieros .....</b>	<b>69.383</b>	<b>76.419</b>	<b>84.342</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares.....</b>	<b>2.823.883</b>	<b>2.715.240</b>	<b>1.204.339</b>
<b>Total.....</b>	<b>3.694.963</b>	<b>3.287.792</b>	<b>2.757.758</b>

(1) Incluye deuda subordinada, deuda por arrendamientos financieros, periodificación de intereses y gastos de formalización de deudas. A 31 de diciembre de 2016, no existen deudas por arrendamientos financieros tras la ejecución por parte de SFL de la opción de compra del inmueble sito en Wagram, 131. El importe satisfecho por el ejercicio de la opción de compra ascendió a 26.000 miles de euros.

En mayo de 2014 se formalizó la reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad. Este proceso consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción del Préstamo Sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros. Los fondos obtenidos del Préstamo Sindicado y del aumento de capital fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado por importe de 1.815.000 miles de euros y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella y por la sociedad Abix por un importe conjunto de 308.072 miles de euros (incluidos intereses).

No obstante lo anterior, en junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos con vencimientos a 4 y 8 años, respectivamente por importe de 750.000 miles de euros y un cupón del 1,863% anual y un importe de 500.000 miles de euros y un cupón del 2,728% anual, respectivamente. Los fondos obtenidos de la emisión han sido utilizados para amortizar anticipadamente y de manera íntegra el Préstamo Sindicado por un importe de 1.040.000 miles de euros, así como para otras necesidades corporativas generales de Colonial.

Adicionalmente, la Sociedad suscribió un nuevo préstamo sindicado por importe de 350.000 miles de euros, con el objetivo principal de financiar posibles adquisiciones, rehabilitaciones u otras necesidades de inversión. A 31 de diciembre de 2015 se encontraba dispuesto en 67.250 miles de euros.

Para más información, véase epígrafe 10 del presente Documento de Registro.

### **Patrimonio neto**

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del patrimonio neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe 20.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

### **Activos mantenidos para la venta y actividades discontinuadas**

El movimiento de los “Activos mantenidos para la venta” para cada uno de los ejercicios, se detalla a continuación:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
	(miles €)		
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>12.727</b>	<b>16.539</b>	<b>842.748</b>
Altas .....	60	1.321	--
Bajas .....	-13.550	--	--
Bajas de perímetro .....	--	--	-788.511
Traspasos .....	360	--	-34.480
Provisiones por deterioro del valor .....	457	-5.133	-3.218
<b>Saldo final</b> .....	<b>--</b>	<b>12.727</b>	<b>16.539</b>
Saldo final de inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta y otros .....	--	12.727	16.539

### **Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta**

El Grupo Colonial clasifica como “Mantenidas para la venta” aquellas inversiones inmobiliarias que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado.

#### *Movimientos del ejercicio 2016*

Durante el ejercicio 2016, los administradores de la Sociedad reevaluaron las hipótesis de venta consideradas para los activos registrados en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado, por lo que se procedió al traspaso de su valor en libro al epígrafe “inversiones Inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado.

Finalmente, en septiembre de 2016, la Sociedad procedió a la venta del activo sito en la calle Ausias March de Barcelona por importe de 15.000 miles de euros, obteniendo un beneficio de venta neto de costes por importe de 557 miles de euros.

#### *Movimientos del ejercicio 2015*

Durante el ejercicio 2015, la Sociedad no clasificó ningún inmueble adicional en la partida de “Inversiones inmobiliarias mantenidas para la venta” y continúa gestionando la venta de los activos contenidos en esta partida de forma activa. Los movimientos netos del ejercicio ascendieron a -3.812 miles de euros.

#### *Movimientos del ejercicio 2014*

Tras la revisión del plan de ventas de la Sociedad realizada en el marco del proceso de reestructuración de la deuda financiera, se clasificó un inmueble de esta partida, sito en Madrid, a la partida “Inversiones inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 34.480 miles de euros.

## B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2016		31/12/2015		31/12/2014
	Auditado (miles €)	Var. 16-15 (%)	Auditado (miles €)	Var. 15-14 (%)	Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	271.400	17,40	231.185	9,32	211.477
Otros ingresos.....	3.057	-2,74	3.143	20,61	2.606
Gastos de personal.....	-22.293	-4,31	-23.296	-8,40	-25.432
Otros gastos de explotación.....	-33.481	-8,22	-36.481	-32,86	-54.333
Amortizaciones.....	-2.909	73,57	-1.676	16,07	-1.444
Variación neta de provisiones.....	-2.755	-17,07	-3.322	-81,48	-17.941
Resultados netos por venta de activos.....	-149	100	--	--	-27
<b>= Beneficio de explotación.....</b>	<b>212.870</b>	<b>25,55</b>	<b>169.553</b>	<b>47,56</b>	<b>114.906</b>
Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias.....	560.777	-22,11	719.982	116,89	331.953
Resultado por variación de valor de activos y deterioros.....	-4.373	76,76	-2.474	-98,01	-124.579
Ingresos financieros.....	2.382	-46,07	4.417	-62,97	11.929
Resultado sociedades por el método de la participación.....	--	--	--	--	-2.176
Gastos financieros.....	-107.794	-25,07	-143.852	-38,09	-232.366
Gastos financieros capitalizados.....	1.177	-80,54	6.049	-19,06	7.473
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-648	-128,58	2.267	-160,73	-3.733
<b>= Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>664.391</b>	<b>-12,11</b>	<b>755.942</b>	<b>631,04</b>	<b>103.407</b>
Impuesto de sociedades.....	-105.087	99,04	-52.797	-69,96	-175.783
<b>= Resultado neto de actividades continuadas.....</b>	<b>559.304</b>	<b>-20,46</b>	<b>703.145</b>	<b>-1.071,52</b>	<b>-72.376</b>
Resultado de actividades interrumpidas.....	--	--	--	--	700.861
<b>= Resultado consolidado neto.....</b>	<b>559.304</b>	<b>-20,46</b>	<b>703.145</b>	<b>11,88</b>	<b>628.485</b>
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>273.647</i>	<i>-34,13</i>	<i>415.413</i>	<i>-15,57</i>	<i>491.994</i>
<i>Atribuible a intereses minoritarios.....</i>	<i>285.657</i>	<i>-0,72</i>	<i>287.732</i>	<i>110,81</i>	<i>136.491</i>

### *Importe neto de la cifra de negocios*

La cifra de negocio de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial, que se centra, principalmente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

El incremento de los ingresos del ejercicio 2016 con respecto al ejercicio 2015 por importe de 40.215 miles de euros recoge el efecto de una mayor ocupación en los inmuebles del Grupo, así como de la entrada en explotación de determinados proyectos. Dicho incremento incluye también el efecto contable del registro de los incentivos al alquiler derivados de los contratos suscritos por el Grupo (carencias) y periodificación de cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. Los incentivos al alquiler incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del correspondiente contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2016, ambos conceptos supusieron un aumento de la cifra de negocio por importe de 33.908 miles de euros.

El incremento de los ingresos del ejercicio 2015 con respecto al ejercicio 2014 fue de 19.708 miles de euros de los cuales 17.662 miles correspondían al registro de ambas periodificaciones.

### *Resultado de explotación*

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2016 ascendió a 212.870 miles de euros, frente a los 169.553 miles de euros del ejercicio 2015 y los 114.906 miles de euros del ejercicio 2014.

El incremento del beneficio de explotación de los ejercicios 2016 y 2015 se debió, principalmente, al incremento de los ingresos del negocio de patrimonio. Asimismo, el incremento del beneficio del ejercicio 2015 respecto al 2014 se debió a que durante el ejercicio 2014 se registraron gastos asociados al proceso de reestructuración de la deuda financiera (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

### ***Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro.***

Las “*Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014 a 560.777, 719.982 y 331.953 miles de euros positivos, respectivamente.

El “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las caídas de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, así como los deterioros del fondo de comercio de la Sociedad. En el ejercicio 2014, el deterioro del fondo de comercio de la UGE de patrimonio registrado ascendió a 120.000 miles de euros.

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro fueron elaboradas por terceros independientes.

### ***Resultados financieros***

El resultado financiero neto de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 ascendió a -104.883, -131.119 y -218.873 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2016, 2015 y 2014, por importe de 2.382, 4.417 y 11.929 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Los ingresos financieros del ejercicio 2014 incluyen 8.485 miles de euros correspondientes al margen positivo por la venta de la participación que SFL ostentaba en SdP y que fue enajenada durante el ejercicio 2014.

El “*Resultado sociedades por el método de la participación*” para el ejercicio 2014 por importe de -2.176 miles de euros correspondió a los resultados atribuidos de la participación mantenida por SFL en SdP registrada por dicho método hasta el momento de su venta a Eurosic.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2016, 2015 y 2014, ascendieron a 107.794, 143.852 y 232.366 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 1.177, 6.049 y 7.473 miles de euros, respectivamente. El gasto financiero registrado en 2016 incluye 20.904 miles de euros por la recompra de 3.750 obligaciones de la emisión de vencimiento 5 de junio de 2019, cuyo importe ascendió a 375.000 miles de euros.

El gasto financiero registrado en el ejercicio 2015 incluía 28.039 miles de euros correspondientes a la comisión asociada a la cancelación anticipada del préstamo sindicado de la Sociedad formalizado con fecha 5 de junio de 2015. El gasto financiero registrado en 2014 incluía el registro de los intereses devengados en aplicación del margen adicional aplicado sobre determinados tramos del antiguo préstamo sindicado de la Sociedad, y que ascendían a 41.030 miles de euros, así como 42.202 miles de euros correspondientes al proceso de reestructuración.

Finalmente, el “*Resultado financiero por deterioro de activos financieros*” del ejercicio 2015 ascendió a 2.267 miles de euros de ingreso, mientras que para los ejercicios 2016 y 2014 ascendió a 648 y 3.733 miles de euros de gasto.

### ***Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas***

Una vez considerados los costes financieros netos y el resultado de sociedades consolidadas por el método de la participación, los resultados antes de impuestos de las actividades continuadas de Colonial del ejercicio 2016, 2015 y 2014 ascendieron a 664.391, 755.942 y 103.407 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de las actividades continuadas de los ejercicios 2016, 2015 y 2014 mostró un saldo de -105.087, -52.797 y -175.783 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos, por el registro contable de los créditos fiscales, así como por la ejecución de la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero del inmueble Wagram, 131 de la sociedad dependiente SFL, quedando el activo afecto al régimen SIIC y generándose una obligación de pago por importe

de 13.012 miles de euros (el pago será satisfecho a la Administración tributaria francesa en cuatro cuotas alícuotas).

### **Resultado de actividades interrumpidas**

El resultado de actividades interrumpidas del ejercicio 2014 ascendió a 700.861 miles de euros. Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han registrado resultados derivados de actividades interrumpidas.

Durante el ejercicio 2014, tras la desconsolidación de Asentia Project (véase epígrafe 5.1.5), el Grupo Colonial registró un ingresos de 700.861 miles de euros, motivado por el impacto de la baja de los activos y pasivos de Asentia Project, así como el impacto del registro de determinadas garantías financieras entregadas por Colonial por importe de 26.065 miles de euros, y del traspaso al estado de resultado integral consolidado de determinados resultados registrados directamente en los fondos propios de Grupo Colonial por importe de 8.606 miles de euros.

### **C. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

A continuación se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2016, 2015 y 2014.

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>	<u>31/12/2014</u>
	<u>(miles €)</u>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado de explotación .....	212.870	169.553	114.906
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortizaciones .....	2.909	1.676	1.444
Variación neta de provisiones.....	2.755	3.322	17.941
Otros.....	-32.515	3.351	-8.025
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	149	--	27
<b>Resultado de explotación ajustado.....</b>	<b>186.168</b>	<b>177.902</b>	<b>126.293</b>
Pagos por impuestos .....	-8.013	-39.392	8.883
Dividendos recibidos de empresas asociadas .....	--	--	7.279
<b>Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:</b>			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar .....	352	-13.230	-24.765
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar .....	-16.127	-15.754	-2.774
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos .....	6.117	3.097	--
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación .....</b>	<b>168.497</b>	<b>112.623</b>	<b>114.916</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Activos intangibles.....	-1.154	-708	-1.027
Activos materiales .....	-2.776	-165	-88
Inversiones inmobiliarias.....	-171.368	-324.604	-375.186
Participaciones, activos financieros y otros .....	-275.732	-28.869	--
<b>Desinversiones en:</b>			
Activos materiales .....	--	--	121
Inversiones inmobiliarias.....	17.054	--	--
Participaciones, activos financieros y otros .....	--	--	303.351
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....</b>	<b>-433.976</b>	<b>-354.346</b>	<b>-72.829</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados .....	-96.584	-57.305	-49.288
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	-292.657	-1.104.350	-2.188.969
Amortización de deudas con obligacionistas.....	-530.799	-243.500	--
Intereses pagados .....	-114.831	-139.462	-189.284
Cancelación de instrumentos financieros derivados .....	--	--	-22.384

<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/12/2014</b>
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	-48.883	-7.249	2.731
<i>Subtotal</i> .....	<i>-1.083.754</i>	<i>-1.551.866</i>	<i>-2.447.194</i>
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	597.412	136.018	1.209.206
Obtención de nueva financiación con obligacionistas.....	650.000	1.750.000	1.209.206
Ampliación de capital.....	-1.905	-51	1.263.338
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	--	--	-49.977
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	-8.850	-558	54.939
<i>Subtotal</i> .....	<i>1.236.657</i>	<i>1.885.409</i>	<i>2.477.506</i>
<b>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</b>	<b>152.903</b>	<b>333.543</b>	<b>30.312</b>
<b>Flujo de efectivo del ejercicio de actividades continuadas.....</b>	<b>-112.576</b>	<b>91.820</b>	<b>72.399</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</b>	<b>217.776</b>	<b>125.956</b>	<b>53.557</b>
<b>Efectivo traspasado a actividades discontinuadas.....</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</b>	<b>105.200</b>	<b>217.776</b>	<b>125.956</b>

### ***Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo***

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2016, 2015 y 2014, por importes de 168.497, 112.623 y 114.916 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos y desarrollando proyectos de rehabilitación por importes de -451.030, -354.346 y -376.301 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2016, la Sociedad invirtió en la adquisición del 100% de las participaciones de las sociedades Moorage Inversiones, S.L., Hofinac Real Estate, S.L. y Fincas y Representaciones, S.A. (véase epígrafe 5.2.1), en la compra de 15,09% de participaciones de la sociedad Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento Registro), así como en la compra de acciones de SFL representativas del 4,38% y del 1,02% a Reig Capital Group Luxembourg Sàrl y a APG Strategic Real Estate Pool, respectivamente.

El flujo de efectivo destinado a dichas actividades de inversión han sido parcialmente compensados mediante las desinversiones realizadas durante el ejercicio 2014 por importe de -303.472 miles de euros principalmente por la venta de la participación financiera mantenida en SdP registrada en 2014.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2016 alcanzaron los 152.903 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las emisiones de obligaciones simples de Colonial por importe de 600.000 y 50.000 miles de euros. Dichas emisiones permitieron: (i) recomprar 3.750 obligaciones simples de Colonial cuyo importe ascendió a 375.000 miles de euros; (ii) cancelar de forma anticipada el préstamo por importe de 135.682 miles de euros, formalizado para la adquisición de las acciones representativas del 15,09% del capital social de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.; y (iii) amortizar anticipadamente el crédito sindicado de fecha 12 de noviembre de 2015 de la Sociedad por importe de 60.000 miles de euros.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2015 alcanzaron los 333.543 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de la emisión de obligaciones simples de Colonial por importe de 1.250.000 miles de euros que permitió amortizar anticipadamente el préstamo sindicado de 1.040.000 miles de euros suscrito en el ejercicio 2014, así como a la nueva emisión de 500.000 miles de euros de obligaciones simples de SFL.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2014 alcanzaron los 30.312 miles de euros. Dichos flujos recogen el impacto del proceso de reestructuración de la deuda financiera y recapitalización de la Sociedad que consistió, principalmente, en un aumento de capital por importe de 1.263.338 miles de euros y en la suscripción de un préstamo sindicado por importe de 1.040.000 miles de euros, cuyos fondos fueron utilizados principalmente por la Sociedad para la amortización anticipada del antiguo préstamo sindicado y para la cancelación de la práctica totalidad de los préstamos bilaterales mantenidos por ella.

#### D. MOVIMIENTOS EN LOS FONDOS PROPIOS Y EL PATRIMONIO NETO

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo Colonial para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Otros instrumentos de patrimonio	Intereses minoritarios	Total
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2013.....</b>	<b>225.919</b>	<b>109</b>	<b>246.242</b>	<b>-193.463</b>	<b>-18.358</b>	<b>--</b>	<b>-59.945</b>	<b>-546.928</b>	<b>2.488</b>	<b>1.272.765</b>	<b>928.829</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	11.990	--	--	491.994	--	139.198	643.182
Distribución del resultado 2013 .....	--	--	-107.341	-439.587	--	--	--	546.928	--	-49.288	-49.288
Aumento de capital ... ..	740.734	558.492	-49.977	--	--	--	--	--	-2.025	--	1.247.224
Reducción de capital	-169.439	--	169.439	--	--	--	--	--	--	--	--
Variaciones de perímetro y otros .....	--	--	-2.478	11.755	--	--	--	--	--	13.358	22.635
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	2.005	-15	--	--	--	--	--	15	--	2.005
Cartera valores propios .....	--	--	-35.267	-524	--	--	38.654	--	--	-132	2.731
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	--	--	--	--	--	--	1.426	207	1.633
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2014.....</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>220.603</b>	<b>-621.819</b>	<b>-6.368</b>	<b>--</b>	<b>-21.291</b>	<b>491.994</b>	<b>1.904</b>	<b>1.376.108</b>	<b>2.798.951</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	3.864	--	--	415.413	--	292.347	711.624
Distribución del resultado 2014 .....	--	--	-203.391	695.385	--	--	--	-491.994	--	-57.305	-57.305
Variaciones de perímetro y otros .....	--	--	-51	-7.759	--	--	8.232	--	--	-45	377
Cartera valores propios .....	--	--	-1.182	-926	--	--	-4.006	--	--	70	-6.044
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	--	--	--	--	--	--	991	873	1.864
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2015.....</b>	<b>797.214</b>	<b>560.606</b>	<b>15.979</b>	<b>64.881</b>	<b>-2.504</b>	<b>--</b>	<b>-17.065</b>	<b>415.413</b>	<b>2.895</b>	<b>1.612.048</b>	<b>3.449.467</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	2.067	1.317	--	273.647	--	287.189	564.220
Distribución del resultado 2015 .....	--	--	237.517	130.063	--	--	--	-415.413	--	-48.752	-96.585
Aumento de capital ... ..	94.844	170.720	-1.905	--	--	--	--	--	--	--	263.659
Variaciones de perímetro y otros .....	--	--	--	5.334	-134	--	-1.225	--	173	-144.289	-140.141
Cartera valores propios .....	--	--	-957	-861	--	--	-31.521	--	--	-453	-33.792
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	--	--	--	--	--	--	629	462	1.091
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2016.....</b>	<b>892.058</b>	<b>731.326</b>	<b>250.634</b>	<b>199.417</b>	<b>-571</b>	<b>1.317</b>	<b>-49.811</b>	<b>273.647</b>	<b>3.697</b>	<b>1.706.205</b>	<b>4.007.919</b>

## **E. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS**

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en el punto 2 (“Bases de presentación de los estados financieros consolidados”) de las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2016 ([enlace](#)), 2015 ([enlace](#)) y 2014 ([enlace](#)) (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV.

### **20.2 Información financiera pro-forma**

No procede.

### **20.3 Estados financieros**

El estado de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, se incluyen en el epígrafe 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

### **20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual**

#### **20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes al ejercicio 2016, 2015 y 2014 fueron auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro) con una opinión limpia en los tres ejercicios.

#### **20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.**

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2016, 2015 y 2014, que fueron auditadas por Deloitte, no existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

#### **20.4.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.**

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro (incluida la información contenida en el epígrafe 20.6) ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de cuentas de forma separada.

### **20.5 Edad de la información financiera más reciente**

La información financiera más reciente contenida en el Documento de Registro corresponde a 30 de septiembre de 2017.

## 20.6 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2017.

### A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2017	Var.	31/12/2016
	No auditado (miles €)		Auditado (miles €)
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activos no corrientes</b> .....	<b>8.234.651</b>	<b>3,45</b>	<b>7.960.367</b>
% sobre el total activo .....	93,69	-3,06	96,75
Activos intangibles .....	3.052	19,73	2.549
Inmovilizado material .....	39.757	-9,77	44.061
Inversiones inmobiliarias .....	7.987.911	2,90	7.762.627
Activos financieros no corrientes .....	203.560	35,10	150.676
Activos por impuestos diferidos .....	371	-18,28	454
Otros activos no corrientes .....	--	--	--
<b>Activos corrientes</b> .....	<b>554.137</b>	<b>107,32</b>	<b>267.284</b>
% sobre el total activo .....	6,31	3,06	3,25
Deudores comerciales y otros .....	101.838	-12,92	116.954
Activos financieros corrientes .....	9	-98	441
Activos por impuestos .....	23.875	-46,58	44.689
Efectivo y medios equivalentes .....	428.415	307,24	105.200
Activos mantenidos para la venta .....	--	--	--
<b>Total activo</b> .....	<b>8.788.788</b>	<b>6,82</b>	<b>8.227.651</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2017	Var.	31/12/2016
	No auditado (miles €)		Auditado (miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social .....	981.175	9,99	892.058
Prima de emisión .....	895.301	22,42	731.326
Otras reservas .....	644.720	43,25	450.051
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .....	-349	-38,88	-571
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta .....	30.308	2.201,29	1.317
Otros instrumentos de patrimonio .....	4.084	10,47	3.697
Valores propios .....	-81.518	63,65	-49.811
Resultado del ejercicio .....	454.299	66,02	273.647
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad</b> .....	<b>2.928.020</b>	<b>27,21</b>	<b>2.301.714</b>
Intereses minoritarios .....	1.899.893	11,35	1.706.205
<b>Total patrimonio neto</b> .....	<b>4.827.913</b>	<b>20,46</b>	<b>4.007.919</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo .....	54,93	6,22	48,71
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b> .....	<b>3.476.022</b>	<b>-6,37</b>	<b>3.712.449</b>
% sobre el total pasivo .....	87,76	-0,22	87,98
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	602.454	-22,52	777.531

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2017	Var.	31/12/2016
	No auditado (miles €)		Auditado (miles €)
Emisión de obligaciones y valores similares.....	2.512.223	0,09	2.509.956
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	307.262	-13,85	356.658
Provisiones no corrientes .....	11.419	-16,49	13.674
Otros pasivos no corrientes.....	42.664	-21,90	54.630
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>484.853</b>	<b>-4,42</b>	<b>507.283</b>
% sobre el total pasivo.....	12,24	0,22	12,02
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	6.103	-93,48	93.549
Emisión de obligaciones y valores similares.....	339.699	8,21	313.927
Acreedores comerciales .....	100.154	43,57	69.760
Pasivos por impuestos.....	28.107	62,21	17.328
Provisiones corrientes.....	10.790	-15,17	12.719
<b>Total pasivo .....</b>	<b>3.960.875</b>	<b>-6,13</b>	<b>4.219.732</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	45,07	-6,22	51,29
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>8.788.788</b>	<b>6,82</b>	<b>8.227.651</b>

### Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

#### Inversiones Inmobiliarias

En mayo de 2017, tuvo lugar la incorporación al perímetro de consolidación de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. que supuso un alta en el perímetro de un terreno por importe de 10.000 miles de euros (más 80 miles de euros de costes de adquisición).

En septiembre de 2017, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L.U. (actualmente Colonial Arturo Soria, S.L.U.), propietaria de un inmueble ubicado en Madrid en la calle Arturo Soria, 366 que supuso un alta en el perímetro por importe de 32.526 miles de euros (incluidos costes de adquisición).

Los retiros realizados corresponden a la enajenación de varios locales sitios en la calle Orense de Madrid, por un importe de venta de 5.600 miles de euros, generando un beneficio neto de 290 miles de euros (considerando los costes indirectos de la venta).

En junio de 2017, la sociedad SFL traspasó el inmueble In/Out al epígrafe de “*activos no corrientes mantenidos para la venta*” por importe de 408.352 miles de euros.

Adicionalmente, en septiembre de 2017 se traspasaron unos terrenos y un piso en Madrid, propiedad de la sociedad Fincas y Representaciones, S.A, del “*inmovilizado material*” a “*inversiones inmobiliarias*” por importe de -3.880 miles de euros.

El Grupo SFL adquirió en enero de 2017 un compromiso de pago durante el cuarto trimestre del 2017 para la compra de un edificio situado en la avenida 112-122 Emile Zola de París por importe de 165.000 miles de euros, realizando un anticipo por importe de 8.250 miles de euros. Para cubrir este compromiso, la sociedad dependiente SFL emitió un aval por importe de 132.017 miles de euros. Dicho inmueble fue adquirido en noviembre de 2017 y el aval emitido ha sido cancelado.

El resto de adiciones corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo SFL, por importe de 33.772 miles de euros, así como en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial, por importe de 26.798 miles de euros.

### **Activos financieros no corrientes**

En octubre de 2016, la Sociedad adquirió acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social, por un importe total de 135.581 miles de euros, más 1.395 miles de euros de costes de adquisición a 31 de diciembre 2016. Durante el ejercicio 2017, se han registrado costes de adquisición por importe de 211 miles de euros (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

En marzo de 2017, la Sociedad adquirió 1.404.000 acciones adicionales de Axiare, por importe de 18.591 miles de euros, costes incluidos, alcanzando una participación final del 15,50% (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2017, la Sociedad ha registrado un total de 28.990 miles de euros como resultado de las variaciones del valor razonable de la citada inversión durante el ejercicio 2017, tomando como referencia el último NNNAV publicado por Axiare a 30 de junio de 2017, que ascendía a 15,19 euros por acción.

### **Efectivo y medios equivalentes**

El incremento del efectivo y medios equivalentes producido durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 corresponde, fundamentalmente, al efectivo recibido de la venta del inmueble In&Out de la sociedad dependiente SFL.

### **Capital social y prima emisión**

En mayo de 2017, se inscribió en el registro Mercantil la escritura de aumento de capital social con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*accelerated bookbuild offering*) entre inversiones cualificados, con la finalidad de reforzar los recursos propios de la Sociedad con el objeto de aprovechar las oportunidades de inversión que se encontraban disponibles, realizar inversiones de reposicionamiento y mejora que maximicen la calidad, ocupación y valor de los activos que ya forman parte de su cartera, así como reafirmar su calificación crediticia y, eventualmente, mejorar la misma.

El resultado del proceso de colocación supuso la emisión de 35.646.657 nuevas acciones de 2,5 euros de valor nominal, por un importe total de 253.052 miles de euros, resultando un aumento del capital social y de la prima de emisión de 89.117 y 163.975 miles de euros, respectivamente.

### **Ajustes por valoración de activos financieros disponibles para la venta**

La variación registrada corresponde a las variaciones del valor razonable de la inversión financiera mantenida en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A., tomando como referencia el último NNNAV publicado por Axiare, correspondiente a 30 de junio de 2017.

### **Valores propios**

La variación corresponde, fundamentalmente, con el importe de las acciones propias adquiridas durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 en el marco del programa de recompra de acciones propias acordado por el Consejo de Administración de fecha 14 de noviembre de 2016 al amparo de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2014.

### **Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros no corrientes**

La disminución corresponde, fundamentalmente, a la amortización del importe dispuesto del crédito sindicado 2015 de Colonial con parte de los fondos obtenidos en la ampliación de capital de fecha 5 de mayo de 2017, así como de la amortización del saldo dispuesto de otras deudas de SFL con parte de los fondos obtenidos de la venta del inmueble In&Out.

## B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

<u>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)</u>	<u>30/09/2017</u>		<u>30/09/2016</u>
	<u>No auditado</u>	<u>Var. 17-16</u>	<u>No auditado</u>
	<u>(miles €)</u>	<u>(%)</u>	<u>(miles €)</u>
Importe neto de la cifra de negocios .....	212.119	3,37	205.205
Otros ingresos .....	757	-56,12	1.725
Gastos de personal .....	-22.510	42,58	-15.788
Otros gastos de explotación .....	-27.648	6,21	-26.032
Amortización y variación neta de provisiones.....	1.981	-204,43	-1.897
Resultados netos por venta de activos .....	-3.100	-655,56	558
<b>= Beneficio de explotación.....</b>	<b>161.599</b>	<b>-1,33</b>	<b>163.771</b>
Variación de valor de inversiones inmobiliarias .....	522.961	46,51	356.944
Resultado por variación de valor de activos y deterioro.....	-1.958	-41,71	-3.359
Ingresos financieros .....	2.351	10,43	2.129
Gastos financieros.....	-62.989	-3,21	-65.075
Gastos financieros capitalizados .....	1.703	168,61	634
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	-268	-54,81	-593
<b>= Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>623.399</b>	<b>37,18</b>	<b>454.451</b>
Impuesto sobre sociedades.....	40.995	-322,84	-18.397
<b>= Resultado del periodo.....</b>	<b>664.394</b>	<b>52,37</b>	<b>436.054</b>
Minoritarios .....	-210.095	12,49	-186.773
<b>= Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>454.299</b>	<b>82,24</b>	<b>249.281</b>

### Análisis del estado de resultado integral consolidado

El resultado atribuible al Grupo Colonial a 30 de septiembre de 2017 se ha situado en los 454.299 miles de euros de beneficio, frente a los 249.281 miles de euros de beneficio a septiembre de 2016, fundamentalmente como consecuencia del incremento de valor de las inversiones inmobiliarias.

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado, para el periodo considerado, son las siguientes:

#### Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios a 30 de septiembre de 2017 ha alcanzado los 212.119 miles de euros, cifra un 3,37% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (septiembre de 2016). Un 70% de dichos ingresos por rentas (147.819 miles de euros) proviene de la contribución del Grupo SFL, mientras que los 64.300 miles de euros restantes han sido generados en España.

#### Gastos de personal

El incremento corresponde, fundamentalmente, a la retribución variable vinculada a la venta del inmueble In&Out de la sociedad SFL.

#### Resultados netos por venta de activos

El resultado de las ventas del ejercicio 2017 corresponde, fundamentalmente, a la venta del inmueble In/Out por un importe de venta de 445.000 miles de euros, importe correspondiente con el precio de la promesa de venta que la sociedad SFL firmó en julio de 2017, neto de los costes indirectos. Ello supone una prima del +27% sobre el valor de tasación previo al compromiso de desinversión.

#### Variación de valor de inversiones inmobiliarias

A 30 de septiembre de 2017, la variación de valor de las inversiones inmobiliarias derivada de su registro a valor razonable ha ascendido a 522.961 miles de euros, frente a los 356.944 miles de euros del mismo periodo del ejercicio anterior.

## **Resultado por variación de valor de activos por deterioro**

Durante los nueve primeros meses del ejercicio 2017 y 2016, se registraron bajas por sustitución por importe de 96 y 7.532 miles de euros, respectivamente, y se registraron pérdidas por deterioro del valor por importe de 1.862 miles de euros para el periodo 2017, mientras que para el mismo periodo del ejercicio 2016 se registraron reversiones de deterioros de inmuebles del inmovilizado material por importe de 4.173 miles de euros.

## **Resultado antes de impuestos**

El resultado antes de impuestos, a cierre del tercer trimestre del ejercicio 2017 es un 37% superior al alcanzado durante el mismo periodo del año anterior, como consecuencia, principalmente, del crecimiento de los ingresos, el aumento de valor de los activos, así como la reducción en gastos financieros.

## **Impuesto sobre sociedades**

La variación del impuesto de sociedades se produce, principalmente, por la ejecución de la opción de compra del contrato de arrendamiento financiero del inmueble Wagram, 131 de la sociedad dependiente SFL en el ejercicio 2016, quedando el activo afecto al régimen SIIC y generándose una obligación de pago por importe de 13.012 miles de euros (el pago será satisfecho a la Administración tributaria francesa en cuatro cuotas alícuotas).

Asimismo, en diciembre de 2016, el Grupo Colonial reconocía un impuesto diferido asociado a las revalorizaciones de los activos afectos al régimen SIIC (el pasivo SIIC-4), calculado como el dividendo mínimo exigido establecido por dicho régimen, en caso de materializarse la totalidad de las plusvalías de las inversiones inmobiliarias registradas en el Grupo SFL, considerando una tasa impositiva efectiva utilizada para el cálculo del impuesto diferido del 11,15%. Tras la adopción del Régimen Fiscal SOCIMI en el ejercicio 2017 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), y dado que el dividendo distribuido por la sociedad dependiente SFL a la Sociedad ya no está sujeto a dicha tributación, se ha procedido a la reversión del impuesto diferido por este concepto por importe de 72.159 miles de euros.

La información financiera intermedia resumida consolidada del Grupo Colonial cerrada el 30 de septiembre de 2017 ([enlace](#)) ha sido depositada en la CNMV.

## **20.7 Política de dividendos**

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, ésta habrá de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas (véase epígrafe 21.2.3 del presente Documento de Registro).

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó el reparto de un dividendo de 0,015 euros por acción con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2015 por un importe bruto total de 47.832 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 5 de julio de 2016.

En los ejercicios 2014 y 2015 la Sociedad no ha repartido ningún dividendo.

Adicionalmente, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 29 de junio de 2017 acordó el reparto de un dividendo de 0,165 euros por acción con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2016 por un importe bruto total de 49.355 miles de euros; y (ii) reservas voluntarias hasta un máximo de 15.402 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 7 de julio de 2017.

## **20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

Salvo por los litigios que se resumen a continuación, desde los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro, ni Colonial ni ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentran incurso en procedimiento alguno gubernamental, legal o de arbitraje, incluidos aquellos pendientes de resolución o que puedan iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

### **• Acciones de responsabilidad**

En abril de 2010, la Sociedad interpuso contra determinados antiguos administradores por operaciones realizadas durante el periodo comprendido entre junio de 2006 y diciembre de 2007 determinadas demandas a favor de la Sociedad ejercitando las siguientes acciones de responsabilidad:

- Acción social de responsabilidad por la compra de activos por la Sociedad para reinversión del precio por los vendedores en acciones de la misma, vinculadas o no al aumento de capital de 29 de junio de 2006. El 13 de diciembre ha sido notificada la sentencia de la Audiencia Provincial desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Sociedad;
- Acción social de responsabilidad por los daños causados a la Sociedad derivados de la adquisición de acciones de Riofisa durante el año 2007 (pendiente de que el Juzgado de primera instancia dicte Sentencia);
- Acción social de responsabilidad por la compra de acciones propias realizadas entre los meses de marzo a diciembre de 2007, ambos inclusive. En febrero de 2015, el Tribunal Supremo desestimó las pretensiones de Colonial, con imposición de costas, si bien estimó el motivo correspondiente a la validez del acuerdo de Junta de interposición de la acción social de responsabilidad.

En relación con las tres demandas anteriores, y dado que se trata de reclamaciones interpuestas contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría derivarse sería la de tener que atender al pago de las costas en caso de que se perdieran todas las instancias. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad estima que las referidas sentencias no tendrán un impacto significativo en los estados financieros consolidados, dado que a 31 de diciembre de 2016 se mantenía registrada la oportuna provisión para hacer frente a las posibles costas.

A la fecha del presente Documento de Registro, no existe ningún litigio significativo interpuesto contra Colonial.

## **20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor**

Desde el 30 de septiembre de 2017 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad, salvo los citados en el mismo.

## **21. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **21.1 Capital social**

#### **21.1.1 Importe del capital emitido**

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 1.088.293.390 euros, dividido en 435.317.356 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta de una única clase y serie y de un valor nominal de 2,50 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

**a) *Número de acciones autorizadas***

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 29 de junio de 2017 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones. Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social. El Consejo de Administración podrá ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente, y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital. Este acuerdo dejó sin efecto la autorización conferida mediante el acuerdo noveno de la Junta General de accionistas de la Sociedad de 28 de junio de 2016.

En el marco del aumento de capital llevado a cabo por la Sociedad en noviembre de 2017, Colonial hizo uso de dicha delegación disponiendo de 107.118.250 euros. Por tanto, tras dicho aumento de capital, queda por disponer de la citada delegación 383.469.320 euros con reconocimiento del derecho de suscripción preferente y, dentro del referido importe, 89.116.778 euros con exclusión del derecho de suscripción preferente.

Asimismo, la Junta General de 24 de abril de 2015 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 350.000.000 euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

**b) *Número de acciones emitidas e íntegramente pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente***

No existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

**c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal***

El valor nominal unitario por acción es de 2,50 euros.

**d) *Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2016***

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2016 era de 3.188.856.640 acciones y 356.823.399 acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

**21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.**

No existen acciones que no representen el capital.

### 21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 4.509.440 acciones en autocartera, que representan el 1,04% del capital social de Colonial.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2016, 2015 y 2014 fue el siguiente:

<b>Movimiento autocartera</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Saldo inicial (nº acciones)</b> .....	<b>5.679.588</b>	<b>849.084<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>	<b>1.710.000</b>
Ventas.....	14.202.217	2.570.871	2.930.835	1.710.000
Compras.....	13.032.069	7.401.375	11.421.675	--
<b>Saldo final (nº acciones)</b> .....	<b>4.509.440</b>	<b>5.679.588</b>	<b>8.490.840</b>	<b>0</b>
Impacto en patrimonio neto (miles de euros).....	31.255	3.750	-6.195	3.013
Precio medio de venta (euros).....	7,855	6,457	0,652	1,76
Precio medio de compra (euros).....	7,315	6,523	0,491	--

(1) Cifra ajustada por el número de acciones una vez llevada a cabo la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, en noviembre de 2017, Colonial vendió 9.907.257 acciones de la autocartera por un importe efectivo de 78.168.257,73 euros, a un precio de 7,89 euros por acción. Dicha venta fue comunicada a través del correspondiente hecho relevante número 258957 ([enlace](#)).

#### *Contrato de liquidez*

Tras la entrada en vigor de la *Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez* y conforme a lo dispuesto en ella, el 10 de julio de 2017, Colonial comunicó mediante la publicación de los correspondientes “hechos relevantes” (núm. 254402 y núm. 254412): (i) la resolución del contrato de liquidez suscrito con fecha 22 de junio de 2015 por la Sociedad con Renta 4 SV, S.A.; y (ii) la suscripción de un nuevo contrato de liquidez con efectos 11 de julio de 2017 con la entidad Renta 4 Banco, S.A., ajustado a la nueva circular (el “**Contrato de Liquidez**”), con las siguientes condiciones:

- *Valor objeto del Contrato de Liquidez:* acción de Colonial.
- *Mercados en los que las operaciones se llevarán a cabo:* mercados regulados y en los sistemas multilaterales de negociación españoles, a través del mercado de órdenes, conforme las normas de contratación.
- *Vigencia del Contrato de Liquidez:* 12 meses.
- *Número de acciones destinadas a la cuenta de valores:* 240.083 acciones.
- *Importe destinado a la cuenta de efectivo:* 1.773.973,28 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, el 16 de octubre de 2017, la Sociedad comunicó mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” (núm. 257437) el establecimiento de un programa de recompra de acciones propias con Renta 4 Banco, S.A. al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017 (el “**Programa de Recompra**”) y la suspensión temporal del Contrato de Liquidez (al amparo del Contrato de Liquidez se compraron 2.546.520 acciones y se vendieron 2.557.103 acciones). Actualmente, y a pesar de la finalización anticipada del Programa de Recompra el 13 de noviembre de 2017 sin haberse alcanzado ni el importe monetario máximo ni el número máximo de acciones anunciado en el referido hecho relevante (al amparo del Programa de Recompra se adquirieron 2.260.000 acciones), el Contrato de Liquidez sigue suspendido.

**21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.**

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones.

**21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.**

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a) y de las obligaciones derivadas plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase epígrafe 15.1), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

**21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.**

Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

**21.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Noviembre 2017.....	Aumento de capital	107.118.250	7,89 (2,50 euros de valor nominal)	392.470.056	42.847.300	435.317.356	1.088.293.390
Mayo 2017.....	Aumento de capital	89.116.642,50	7,10 (2,50 euros de valor nominal)	356.823.399	35.646.657	392.470.056	981.175.140,00
Julio 2016.....	Agrupación de acciones ( <i>contra-split</i> )	--	--	3.568.233.990	1/10	356.823.399	892.058.497,50
Junio 2016.....	Aumento de capital	72.142.857,50	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.279.662.560	288.571.430	3.568.233.990	892.058.497,50
Junio 2016	Aumento de capital	22.701.480,00	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.188.856.640	90.805.920	3.279.662.560	819.915.640,00
Diciembre 2014.....	Conversión <i>warrants</i>	5.729.165,50	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.165.939.978	22.916.662	3.188.856.640	797.214.160,00
Mayo 2014.....	Conversión <i>warrants</i>	486.111	12 (0,25 euros de valor nominal)	3.163.995.534	1.944.444	3.165.939.978	791.484.994,50
Mayo 2014.....	Aumento de capital	734.498.963,25	0,43 (0,25 euros de valor nominal)	225.999.681	2.937.995.853	3.163.995.534	790.998.883,50
Marzo 2014....	Conversión obligaciones	19.775,25	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.920.580	79.101	225.999.681	56.499.920,25
Febrero 2014...	Conversión obligaciones	472,50	25 (0,25 euros de valor nominal)	225.918.690	1.890	225.920.580	56.480.145
Febrero 2014...	Reducción de capital	169.439.017,50	0,25	225.918.690	--	225.918.690	56.479.672,50

**Ejercicio 2017 (hasta la fecha del presente Documento de Registro)**

- En noviembre de 2017, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) por un importe nominal de 107.118.250 euros, mediante la puesta en circulación de 42.847.300 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y 5,39 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2017, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) por un importe nominal de 89.116.642,50 euros, mediante la puesta en circulación de 35.646.657 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y 4,60 euros de prima de emisión.

## **Ejercicio 2016**

- En julio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión (*contra-split*), en la proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes, elevando el valor nominal de las acciones de 0,25 euros a 2,50 euros, sin elevación de la cifra del capital social.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 72.142.857,50 euros, mediante la puesta en circulación de 288.571.430 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición del 100% de las participaciones de Hofinac Real Estate, S.L.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 22.701.480,00 euros, mediante la puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición de un paquete de acciones de SFL representativas del 2,19% de su capital social.

## **Ejercicio 2014**

- En diciembre de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 5.729.165,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 22.916.662 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, con ocasión de la conversión de *warrants*, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 486.111 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.944.444 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 11,75 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2014, tras la aprobación de las Juntas Generales de accionistas de enero de 2014 y de abril de 2014, se ejecutó un aumento de capital con derecho de suscripción preferente que se enmarcó dentro del proceso de recapitalización y reestructuración de la deuda financiera de Colonial. La cifra de dicho aumento ascendió a 734.498.963,25 euros, mediante la emisión de 2.937.995.853 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 0,18 euros de prima de emisión.
- En marzo de 2014, con ocasión de la amortización final de las 14.826 obligaciones convertibles restantes, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 19.775,25 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 79.101 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En febrero de 2014, con ocasión de la conversión de obligaciones convertibles solicitada por titulares de 358 obligaciones, se ejecutó un aumento de capital social por un importe nominal total de 472,5 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.890 nuevas acciones ordinarias de 0,25 euros de valor nominal y 24,75 euros de prima de emisión.
- En febrero de 2014, tras la aprobación de la Junta General de accionistas de enero de 2014, se ejecutó el acuerdo de reducción de capital en la cifra de 169.439.017,50 euros, mediante la disminución del valor nominal de la totalidad de las acciones de la Sociedad de 1 euro a 0,25 euros, con la finalidad de incrementar las reservas voluntarias. Dicha reducción quedó inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en febrero de 2014.

### **21.2 Estatutos y escritura de constitución**

#### **21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.**

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

*“La Sociedad tiene como objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o extranjero:*

*1º La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

*2º La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*3º La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.*

*4º 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.*

*Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad 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 en cada 15 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 por la legislación vigente.*

*Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”*

El sector principal de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Madrid, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en Paseo de la Castellana, 52, de Madrid, e igualmente a través de la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión.**

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales ([enlace](#)), en el Reglamento del Consejo de Administración ([enlace](#)) y en el Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito del Mercado de Valores ([enlace](#)).

### 21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie, y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones. Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8 bis) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

#### a) PRESTACIONES ACCESORIAS

En este sentido, el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales de Colonial, acordado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 29 de junio de 2017, establece que:

*“Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias*

*Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.*

*Las prestaciones accesorias previstas en este artículo no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y en el artículo 37 bis de estos Estatutos, queda autorizada expresamente a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorias) por actos inter vivos o mortis causa.*

#### 1. Obligaciones de comunicación para accionistas titulares de participaciones significativas

*(a) Todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.*

*Los porcentajes de participación y tributación indicados en el párrafo anterior se corresponden con los previstos en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”) y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.*

*Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea:*

- (i) Una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria.*
- (ii) Una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas.*
- (iii) Una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.*

(b) Igualmente, como consecuencia de la participación de Inmobiliaria Colonial en la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Inmobiliaria Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo por parte de SFL del gravamen francés regulado en el 208.c del Code Général des Impôts français (el “Code Général des Impôts”).

En este sentido, conforme al Code Général des Impôts, SFL deberá abonar una tasa del 20% sobre el dividendo que distribuya a Inmobiliaria Colonial cuando el dividendo que, a su vez, distribuya Inmobiliaria Colonial a alguno de sus accionistas que no sean personas físicas titulares de, al menos, el 10% de su capital social, tribute en sede de dichos accionistas a un tipo inferior a un tercio (1/3) del tipo del Impuesto sobre Sociedades francés esto es, el 11,15% en función del tipo vigente.

Los porcentajes de participación y tributación indicados en el presente apartado (b) se corresponden con los previstos en el Code Général des Impôts y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.

Cuando el titular de las acciones sea una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación referidos en este apartado se referirán a los de los referidos terceros y no a los de la entidad depositaria.

(c) Todo accionista, mientras se encuentre dentro de alguno de los supuestos previstos en los apartados (a) y (b) anteriores, deberá:

- (i) comunicar al Consejo de Administración toda adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas;
- (ii) aportar, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que Inmobiliaria Colonial o SFL acuerden en cada momento la distribución de cualquier dividendo o importe análogo (e.g. reservas), certificados de tributación conforme a lo previsto en los apartados (a) y (b) anteriores. A estos efectos, la Sociedad comunicará al mercado, mediante la publicación del correspondiente hecho relevante, cualquier acuerdo de distribución de dividendos por parte de Inmobiliaria Colonial o SFL, indicando en cada caso a qué fecha o fechas de referencia se deberá referir la información contenida en los citados certificados, todo ello con el objeto de cumplir con las obligaciones tributarias vigentes en cada momento; y
- (iii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en los apartados (a) y (b) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.

(d) Lo dispuesto en los apartados (a) a (c) anteriores será igualmente de aplicación a aquellas personas que sean titulares de derechos económicos, de derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad en los porcentajes indicados en los apartados (a) y (b) anteriores.

(e) Si el obligado a informar incumpliera lo previsto en los apartados (a) a (c) anteriores, el Consejo de Administración entenderá que el dividendo está exento de tributación para dicho accionista o que tributa a un tipo de gravamen inferior a los previstos en los apartados (a) y (b) anteriores.

*Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el presente artículo.*

## *2. Obligaciones de indemnización para accionistas titulares de participaciones significativas*

*(a) En aquellos casos en los que, como consecuencia de que cualquiera de los accionistas que se encuentren en alguno de los presupuestos establecidos en el epígrafe 1 del presente artículo de los Estatutos Sociales, se ocasionara:*

- (i) la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; o*
- (ii) que la distribución del dividendo de SFL a Inmobiliaria Colonial devengase el gravamen establecido en el Code Général des Impôts, o en la norma que la sustituya,*

*los referidos accionistas tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.*

*(b) El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será el resultado de la suma de:*

- (i) el gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo a dicho accionista que se incluya en la base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; y*
- (ii) el importe que, conforme a lo establecido en los Estatutos Sociales de SFL, Inmobiliaria Colonial deba satisfacer a SFL como consecuencia del gravamen devengado para SFL de conformidad con el Code Général des Impôts, o la norma que la sustituya, a causa de la tributación de los accionistas de Inmobiliaria Colonial. Dicho importe se dividirá entre el número total de accionistas de la Sociedad cuya tributación causó que Inmobiliaria Colonial tuviera que satisfacer el citado importe a SFL, si bien prorrateado atendiendo a la participación en el capital social de cada uno de ellos.*

*En todo caso, se deberá mantener completamente indemne a la Sociedad frente al perjuicio causado como consecuencia del tipo de gravamen efectivo al que esté sujeto para los accionistas el dividendo distribuido por la Sociedad. En este sentido, la indemnización incluirá en todo caso la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del perjuicio causado y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo por parte de Inmobiliaria Colonial o SFL.*

*A efectos ejemplificativos, se incluye como **Anexo I** a estos estatutos fórmulas para el cálculo de la indemnización.*

*(c) Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado (a) del presente epígrafe 2. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, e Inmobiliaria Colonial el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado (b) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.*

- (d) *Las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores serán compensadas con los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista en los términos dispuestos en el artículo 37 bis de estos Estatutos, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, Inmobiliaria Colonial podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.*
- (e) *El deber de indemnización previsto en el presente epígrafe 2 se aplicará igualmente a los accionistas que, con independencia del tipo de gravamen al que esté sometido para dicho accionista el dividendo que reciba de la Sociedad, hubiera incumplido las obligaciones de información previstas en el epígrafe 1 anterior del presente artículo.*
- (f) *En aquellos casos en los que la satisfacción total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (b) de este artículo.”*

#### **b) REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Adicionalmente, sin perjuicio de que las indemnizaciones previstas en el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales pueden ser exigidas por Colonial en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho, los Estatutos Sociales de Colonial incluyen, a su vez, una serie de reglas especiales de distribución de dividendos y de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas), todo ello con el objeto de retener y, en su caso, compensar los potenciales dividendos que distribuya la Sociedad con las posibles indemnizaciones que se devenguen para los accionistas titulares de participaciones significativas:

*“Artículo 37 bis. Reglas especiales para la distribución de dividendos*

- 1. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.*
- 2. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días hábiles siguientes a la fecha que se determine en el acuerdo de distribución de dividendos adoptado por la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración.*
- 3. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.*

*A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.*

*En este sentido, los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos.*

- 4. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las prestaciones accesorias detalladas en el artículo 8 bis de estos Estatutos, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos. Una vez cumplida la prestación accesoria que corresponda, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos.*

5. *En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación en los supuestos de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas)."*

**21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.**

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

**21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.**

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Colonial.

***Convocatoria de las Juntas Generales***

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General ordinaria de accionistas para que su celebración tenga lugar dentro de los 6 primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un 3% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse de acuerdo con el plazo y los requisitos establecidos al efecto en la legislación vigente. Los administradores confeccionarán el orden del día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Sociedad ([www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)), así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre y cuando dicha reducción del plazo de convocatoria haya sido acordada expresamente en la Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, no pudiendo la vigencia de la reducción del plazo de convocatoria ser superior a la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria. En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 29 de junio de 2017 acordó autorizar que las juntas generales extraordinarias de accionistas de la Sociedad pudiesen ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre que la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos. Dicha autorización se concedió hasta la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el orden del día, en el que figurarán todos los asuntos que han de tratarse, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, 24 horas.

### ***Derecho de asistencia***

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y artículo 12 del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, podrán asistir a 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 aquél 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 la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta General como presentes.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, no siendo su presencia necesaria, sin embargo, para la válida constitución de la Junta. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

#### **21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.**

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

#### **21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.**

Sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y en el *Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea y en el Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado* (que prevé la obligación de hacer públicas las participaciones iguales o superiores al 3%, 5% y múltiplos de 5 del capital social), todo aquel que sea titular de acciones, de derechos económicos, de derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones, en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Colonial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales de Colonial relativo a prestaciones accesorias.

La citada obligación de comunicación se enmarca dentro del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro). En este sentido, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 29 de junio de 2017, acordó la modificación de sus estatutos sociales con la finalidad principal de que Colonial pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 21.2.3 del presente Documento de Registro).

**21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.**

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital en relación con los cambios en el capital.

**22. CONTRATOS RELEVANTES**

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

**23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.**

**23.1 *Declaraciones o informes atribuidos a expertos***

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a: (i) los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis a 30 de junio de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España; (ii) los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y Cushman & Wakefield a 30 de junio de 2017 por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en París; y (iii) los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate y CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2016 por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en París

Asimismo, en el epígrafe 6.2 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes a 30 de septiembre de 2017 de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Savills, en relación con los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona.

**23.2 *Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos***

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

## 24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

<b>Documento</b>	<b>Domicilio social de Colonial</b>	<b>Página web Colonial<sup>(1)</sup></b>	<b>Página web CNMV<sup>(2)</sup></b>	<b>Registro Mercantil de Madrid</b>
Escritura de constitución.....	Sí	No	No	Sí <sup>(3)</sup>
Estatutos Sociales ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de accionistas ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2016 ( <a href="#">enlace</a> ), 2015 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2014 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2016 ( <a href="#">enlace</a> ), 2015 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2014 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Información financiera intermedia resumida a 30 de septiembre de 2017 ( <a href="#">enlace</a> )....	Sí	Sí	Sí	No
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2016 ( <a href="#">enlace</a> ), 2015 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2014 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2016 ( <a href="#">enlace</a> ), 2015 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2014 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí	Sí	Sí	No

(1) [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

(2) [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

(3) De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Desde el 24 de febrero de 2017 (fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas de 2017) hasta la fecha del presente Documento de Registro, los hechos relevantes más significativos publicados por la Sociedad, que pueden consultarse en la página web de la CNMV ([enlace](#)) y de Colonial ([enlace](#)), son los siguientes:

- Hecho relevante ([enlace](#)) de 29 de diciembre de 2017 (núm. registro 260180) por el que Colonial comunicó el plazo de aceptación de la Oferta presentada por la Sociedad sobre Axiare.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 28 de diciembre de 2017 (núm. registro 260067) por el que Colonial comunicó la autorización por la CNMV de la Oferta presentada por la Sociedad sobre Axiare.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 30 de noviembre de 2017 (núm. registro 259025) por el que Colonial comunicó la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de aumento de capital.
- Hechos relevantes ([enlace](#) y [enlace](#)) de 28 y 29 de noviembre de 2017 (núm. registro 258946 y 258957) por el que Colonial comunicó la colocación privada acelerada y el resultado de la misma, respectivamente. En este sentido, Colonial informó de (i) un aumento de capital por un importe efectivo 338.065.197 euros mediante la puesta en circulación de 42.847.300 acciones; y (ii) la venta de 9.907.257 acciones de la autocartera por un importe efectivo de 78.168.257,73 euros.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 24 de noviembre de 2017 (núm. registro 258859) por el que Colonial comunicó la presentación de la solicitud de autorización de la oferta pública de adquisición de acciones sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 21 de noviembre de 2017 (núm. registro 258744) por el que Colonial comunicó la emisión de obligaciones simples, al amparo del Programa EMTN de un importe nominal máximo total de 3.000 millones de euros, por un importe nominal total de 800 millones de euros.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 13 de noviembre de 2017 (núm. registro 258438) por el que Colonial comunicó la finalización del programa de recompra de acciones suscrito en octubre de 2017.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 13 de noviembre de 2017 (núm. registro 258425) por el que Colonial comunicó la formulación de una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 16 de octubre 2017 (núm. registro 257437) por el que Colonial comunicó el establecimiento de un programa de recompra de acciones.

- Hecho relevante ([enlace](#)) de 9 de octubre de 2017 (núm. registro 257204) por el que Colonial comunicó el cambio de domicilio social.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 31 de julio de 2017 (núm. registro 255414) por el que Colonial comunicó los cambios en la composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 23 de mayo de 2017 (núm. registro 252383) por el que Colonial comunicó la convocatoria de la Junta General de accionistas y la renuncia presentada por el Consejero D. Juan Villar-Mir de Fuentes.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 23 de mayo de 2017 (núm. registro 252382) por el que Colonial comunicó la asignación de una calificación crediticia a la Sociedad por la agencia Moody's.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 5 de mayo de 2017 (núm. registro 251634) por el que Colonial comunicó la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de aumento de capital.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 19 de abril de 2017 (núm. registro 250814) por el que Colonial comunicó la revisión al alza de la calificación crediticia de la Sociedad por la agencia S&P.
- Hecho relevante ([enlace](#)) de 29 de marzo de 2017 (núm. registro 250082) por el que Colonial comunicó la finalización del Programa de Recompra de la Sociedad suscrito en noviembre de 2016.

## **25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES**

El epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales individuales de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 30 de enero de 2018.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.  
P.P.

---

D. Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

## Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento

El presente Documento de Registro incluye magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (las “MAR”) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Colonial ha seguido para su elaboración.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Colonial en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF-UE y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con las NIIF-UE. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Siguiendo las recomendaciones de las mencionadas directrices, y a los efectos de completar el Anexo I “*Glosario de Alternative Performance Measures*” incluido en las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2016 ([enlace](#)) así como en el Documento de Registro de Colonial inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 20 de diciembre de 2016 ([enlace](#)), se adjunta a continuación el detalle de las MAR utilizadas, así como la conciliación de los mismos con los presentados en los Estados Financieros Consolidados.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados			
			30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
			(millones de euros)			
<b>EBIT</b> <i>(Earnings before interest and taxes)</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Véase apartado II del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.				
<b>EBITDA</b> <i>(Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</i>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Véase apartado II del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.				
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	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 y todo ello minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.				Véase epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados			
			30/09/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
			(millones de euros)			
<b>Loan to Value Grupo</b>	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.	Calculado como:				
		Endeudamiento financiero bruto .....	3.375	3.633	3.209	2.671
		Menos: "Efectivo y medios equivalentes" .....	-428	-105	-218	-126
		<b>(A) Endeudamiento financiero neto.....</b>	<b>2.947</b>	<b>3.528</b>	<b>2.991</b>	<b>2.545</b>
		Valor de mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos.....	8.701	478	7.239	6.033
		Más: Acciones en autocartera de la Sociedad Dominante valoradas a EPRA NAV .....	98	41	5	--
		<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera Sociedad Dominante .....</b>	<b>8.799</b>	<b>8.519</b>	<b>7.244</b>	<b>6.033</b>
<b>Loan to Value Grupo (A)/(B) .....</b>	<b>33,5%</b>	<b>41,4%</b>	<b>41,3%</b>	<b>42,2%</b>		
<b>Loan to Value Holding o LtV Colonial</b>	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la sociedad cabecera de Grupo.	Calculado como:				
		Endeudamiento financiero bruto.....	1.524	1.647	1.317	1.041
		Menos: "Efectivo y medios equivalentes" .....	-90	-80	-202	-105
		<b>(A) Endeudamiento financiero neto.....</b>	<b>1.435</b>	<b>1.567</b>	<b>1.115</b>	<b>936</b>
		<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción.....</b>	<b>4.973</b>	<b>4.439</b>	<b>3.309</b>	<b>2.670</b>
<b>Loan to Value Holding (A)/(B).....</b>	<b>28,95%</b>	<b>35,3%</b>	<b>33,7%</b>	<b>35,1%</b>		
<b>EPRA NAV (EPRA Net Asset Value)</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.	Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.			
<b>EPRA NNNAV (EPRA "triple neto")</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.	Calculado ajustando en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.	Véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.			