



DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

Abril 2024

El presente Documento de Registro Universal, redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 25 de abril de 2024.

El presente Documento de Registro Universal es solo una de las partes que componen un folleto a los efectos del Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017. En caso de que la Sociedad utilice el presente Documento de Registro Universal, durante su vigencia, para elaborar un folleto a los efectos del referido Reglamento, la Sociedad publicará la correspondiente nota sobre valores y, en su caso, la nota de síntesis en su página web corporativa (www.inmocolonial.com)^() y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es)^(*).*

(): La información contenida en este sitio web no forma parte del Documento de Registro Universal y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro Universal.*

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL	14
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	14
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	14
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.....	14
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro .	14
1.4 Confirmación sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	14
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	15
2. AUDITORES DE CUENTAS	15
2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.....	15
2.2 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor.....	15
3. FACTORES DE RIESGO	15
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	15
4.1. Nombre legal y comercial del emisor	15
4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)	15
4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no es indefinido	16
4.4. País de constitución, domicilio, dirección, página web, número de teléfono, forma jurídica y legislación aplicable del emisor.....	16
5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL	16
5.1 Actividades principales	16
5.2 Mercados principales.....	30
5.3 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor	31
5.4 Estrategia y objetivos	32
5.5 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor respecto a patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación.	33
5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva	33
5.7 Inversiones	33
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	39
6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él.....	39
6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional.....	39
7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO	40
7.1 Situación financiera.....	40
7.2 Resultados de explotación	41
8. RECURSOS DE CAPITAL	41
8.1 Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo.....	41
8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor.....	41
8.3 Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor.....	45
8.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones del emisor.....	50
8.5 Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.....	50
9. MARCO REGULADOR	50
9.1 Marco regulador en el que opera el emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directamente o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor.....	50
10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	52
10.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro.	52
10.2 Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.....	52

11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	52
12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....	52
12.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y alta dirección	52
12.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección...63	63
13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....	64
13.1 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.	64
13.2 Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	70
14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN	71
14.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo.....	71
14.2 Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones.	71
14.3 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.	72
14.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	77
14.5 Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.	78
15. EMPLEADOS.....	78
15.1 Número de empleados e información adicional.....	78
15.2 Participaciones y opciones sobre acciones	79
15.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	79
16. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	80
16.1 Nombre de cualquier persona ajena a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del Emisor, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	80
16.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto	80
16.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero.80	80
16.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.....	80
17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	81
17.1 Datos de operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado durante el período cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.	81
18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.	82
18.1 Información financiera histórica.....	82
18.2 Información intermedia y demás información financiera	93
18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	93
18.4 Información financiera pro forma.....	94
18.5 Política de dividendos	94
18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje	95
18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor	95
19. INFORMACIÓN ADICIONAL	96
19.1 Capital social.....	96
19.2 Escritura de constitución y estatutos.....	99
20. CONTRATOS RELEVANTES	104
21. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	105
22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	105
Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento.....	107

I. FACTORES DE RIESGO

Las actividades, los resultados y la situación financiera de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“**Colonial**” o la “**Sociedad**”) y sus sociedades dependientes (conjuntamente con la Sociedad, el “**Grupo Colonial**” o el “**Grupo**”) están sujetos, principalmente, a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que operan, así como a riesgos específicos del propio Grupo. Los riesgos a los que se encuentra expuesto el Grupo Colonial podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocio y financieras, por lo que cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Cualquiera de estos riesgos, si se materializase, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial, así como afectar al precio de cotización de las acciones de Colonial, lo que podría ocasionar una pérdida, parcial o total, de la inversión realizada.

A continuación se incluyen los riesgos que actualmente podrían considerarse específicos del Grupo, importantes para adoptar una decisión de inversión informada y que están refrendados por el contenido del presente documento de registro universal (el “**Documento de Registro Universal**”). No obstante, actualmente existen otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, la cada vez mayor dependencia de los sistemas de información tecnológicos, el desarrollo de la actividad del Grupo a través de filiales y/o inversiones minoritarias, la obligación de cumplir con las leyes y demás normativa asociada con la tenencia y gestión de bienes inmuebles, las reclamaciones judiciales y extrajudiciales, la posibilidad de que la cobertura de los seguros contratados sean insuficientes para cubrir los costes y responsabilidades en relación con los activos inmobiliarios, la ciclicidad del sector inmobiliario o la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro Universal de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el “**Reglamento (UE) 2017/1129**”). Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

A) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL GRUPO COLONIAL

1) *Dada la concentración de la actividad del Grupo en España y Francia, cambios desfavorables en la coyuntura política o económica en estos países o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial.*

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la localización geográfica de los activos del Grupo Colonial se concentra en España (Barcelona y Madrid) y en Francia (París), en este último país a través de Société Foncière Lyonnaise (“**SFL**”). A 31 de diciembre de 2023, el 38% y el 62% de los ingresos totales del Grupo provinieron de España y Francia, respectivamente. En este sentido, el Grupo opera casi exclusivamente en el mercado de alquiler de oficinas en las ciudades de Barcelona, Madrid y París, representando un 12%, 26% y 62% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2023, respectivamente.

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 3), a 31 de diciembre de 2023, un 12%, un 23% y un 65% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, un 25%, un 46% y un 29% de la superficie total de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo (un total de 1.584.233 m²) se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente.

Por todo ello, la actividad del Grupo está expuesta a las posibles condiciones económicas adversas en España y Francia. En este sentido, como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y sigue la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a aquellos factores que afecten negativamente a la economía española y francesa y, en particular, a las condiciones económicas en Madrid, Barcelona y París.

Las tensiones geopolíticas han perdurado en el ejercicio 2023, principalmente con motivo de la prolongación del conflicto entre Rusia y Ucrania, así como la aparición del conflicto en la franja de Gaza y en el Mar Rojo, generando un deterioro adicional de la coyuntura macroeconómica y manteniendo la incertidumbre sobre la recuperación de determinadas economías de la Eurozona. Todo ello ha provocado, entre otras cuestiones, un aumento de las expectativas de recesión y de un posible aumento de la destrucción de empleo, un aumento de la inflación que se ha visto reflejada en una subida generalizada de los precios de las materias primas y una mayor incertidumbre a nivel global, así como la inestabilidad y volatilidad en los mercados financieros a nivel mundial. Por ello, una prolongación de los conflictos actuales o una escalada mayor de los mismos a otros países podría provocar un impacto negativo aún mayor sobre los niveles de suministro de materias primas y otros materiales de construcción, así como una subida de los precios de dichas materias primas y materiales de construcción, lo que consecuentemente podría afectar negativamente a los proyectos y las actividades del Grupo (véanse los factores de riesgo núm. 5 y núm. 7).

Además, las decisiones del Banco Central Europeo sobre los tipos de interés con el objetivo de suavizar la demanda y como protección contra el riesgo de un incremento persistente de la inflación, que caracterizó a los ejercicios 2022 y 2023, podrían tener un impacto negativo en la gestión de la deuda financiera, en la posible contratación en el futuro de nueva financiación para el Grupo Colonial o en el mantenimiento de los niveles de calificación crediticia (véanse los factores de riesgo núm. 11 y núm. 12), en la capacidad de endeudamiento de los clientes de la Sociedad (véase el factor de riesgo núm. 7), o en la tasa de morosidad relativa al pago de las rentas derivadas de los alquileres, así como en los rendimientos (*yields*) y consecuentemente en la valoración de los activos del Grupo (véase el factor de riesgo núm. 3).

En el ejercicio 2023, el producto interior bruto (el “**PIB**”) en España y Francia registró un crecimiento del 2,5% y del 0,9%, respectivamente (*fuentes*: INE e INSEE). El Banco de España estima que el crecimiento del PIB se ralentizará en 2024 hasta el 1,9%, cifra en torno a la cual se mantendrá en 2025, antes de desacelerarse de nuevo en 2026 hasta el 1,7% (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía española del Banco de España “*Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2024-2026)*”—marzo 2024). Por otro lado, el crecimiento del PIB en Francia durante el primer trimestre del ejercicio 2024 se estima que sea ligeramente positivo dándose un crecimiento del 0,2% a pesar del endurecimiento de los impuestos externos, así como de las condiciones monetarias y financieras, aumentando gradualmente hacia finales del año situándose, previsiblemente, en un 0,8% en términos anuales en 2024, 1,5% en 2025 y 1,7% en 2026 (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía francesa del *Banque de France* “*Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2024*”—marzo 2024).

Por otro lado, en España y en Francia, la inestabilidad política y social ha aumentado en los últimos años por lo que, en el supuesto de que las tensiones políticas resurgieran o se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario macroeconómico actual en general.

Cualquiera de dichas condiciones adversas, así como la incertidumbre de un empeoramiento de las mismas, podrían tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación y en el valor de los activos inmobiliarios, en la demanda de espacios de oficina, en los costes de financiación o en la capacidad de los inquilinos de Colonial para cumplir con sus obligaciones de pago. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

2) ***Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas y, en particular, en el alquiler de oficinas ubicadas en las zonas denominadas “Central Business District” de París, Madrid y Barcelona.***

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“**CBD**”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, el 97% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas y, de dichos ingresos, un 73% correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023, el 53% de la superficie en explotación de la cartera de activos¹ del Grupo Colonial se situaba

¹ Superficie total de activos excluyendo aquellos activos que se encuentran en desarrollo.

en las zonas CBD. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas o sobre la tipología de oficinas podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

En particular, la actividad de alquiler de oficinas podría verse afectada como consecuencia de, entre otros factores, la desaceleración general de la economía, el empeoramiento de las condiciones de acceso a financiación de los clientes del Grupo o un cambio en los patrones de trabajo establecidos en las empresas de los inquilinos, a través de una evolución sostenida hacia el “teletrabajo” y “trabajo/reunión a distancia” de forma prolongada o permanente. Todo ello podría implicar una reducción del tamaño de las oficinas actuales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

3) *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría seguir deteriorándose como consecuencia de la variación de los tipos de interés.*

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados tanto en España como en Francia la realizó CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios y de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el *International Valuation Standards Council* (IVSC). A dicha fecha, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos ascendió a 11.336.299 miles de euros, un 13% inferior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2022 (13.005.183 miles de euros) y un 9% inferior (1.157.278 miles de euros) a la valoración de los activos comparables (*like for like*²) a 31 de diciembre de 2022, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración.

Por otro lado, 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 de cada uno de los inmuebles por expertos independientes y teniendo en consideración los gastos por inversión activados en cada uno de dichos inmuebles. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (“*variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*”) unas pérdidas por el deterioro de las inversiones inmobiliarias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 1.425.820 miles de euros, sobre la base de las valoraciones realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2023. La disminución en el ejercicio 2023 de la valoración realizada por los expertos independientes de los activos que componen la cartera del Grupo ha sido la partida (o epígrafe) cuyo impacto ha sido más significativo en el ‘*Estado de resultado consolidado del ejercicio 2023*’, el cual ha reflejado unas pérdidas totales por importe de 1.177.577 miles de euros (véase el punto 18.1.1 del presente Documento).

El deterioro, que se registró tanto en España como en Francia, es el resultado del decremento de valor de los activos inmobiliarios de la cartera del Grupo al comparar la valoración a 31 de diciembre de 2023 con la suma de la valoración a 31 de diciembre de 2022 más los gastos por inversión activados en cada uno de los inmuebles correspondientes al ejercicio 2023. Cualquier futura revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, obligaría al Grupo Colonial a incluir las correspondientes pérdidas en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

En el ejercicio 2023, el descenso significativo en la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo Colonial se ha materializado, principalmente, como consecuencia del aumento de los tipos de interés (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). De mantenerse un entorno de tipos de interés elevados, el valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase podría continuar sufriendo descensos, así como provocar un aumento del coste de la deuda a tipo variable, rendimientos de los activos más bajos de lo esperado o bien la obligación de desinvertir activos a precios inferiores (véase el factor de riesgo

² Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se calcula considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

núm. 4), la imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios, la subida generalizada de precios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo.

Adicionalmente, a pesar de que los expertos independientes valoran los activos del 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. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

4) *Las inversiones inmobiliarias son relativamente ilíquidas, lo que podría impedir realizar desinversiones en el momento oportuno.*

Los activos inmobiliarios pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de activos o por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario en el ejercicio 2023 descendió un 60% a nivel europeo con respecto al ejercicio 2022 (*fuentes: Savills: Spotlight: European Office Value Analysis – Q4 2023*), lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, la valoración de los inmuebles del Grupo ascendió, aproximadamente, a 11.336.299 miles de euros un 13% menos que al cierre del ejercicio 2022 (13.005.183 miles de euros) y un 9% inferior a los activos comparables (*like for like*³) a 31 de diciembre de 2022, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración (véase el factor de riesgo núm. 3).

Por tanto, el Grupo Colonial podría tener dificultades para realizar rápidamente el valor efectivo de algunos de sus activos inmobiliarios y verse obligado 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/o la situación financiera del Grupo Colonial.

5) *La Sociedad opera en un sector altamente competitivo*

El sector inmobiliario en España y Francia es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo Colonial en España son normalmente empresas de ámbito nacional o local, o incluso internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. En los últimos años, con la recuperación de la confianza que hubo de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, la creación de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, se incrementó significativamente el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista en España y Francia. Las empresas de inversión inmobiliaria, respaldadas tanto por inversores nacionales como internacionales, entraron en el mercado español para aprovechar lo que percibían 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 crisis financiera de 2008, como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas francesas (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées* o

³ Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se calcula considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

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. Asimismo, un elevado número de competidores en el sector inmobiliario podría dificultar al Grupo Colonial, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos activos para su arrendamiento. Además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial, lo que podría reducir la ventaja competitiva de Colonial.

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

6) *El éxito del negocio de Colonial depende de la capacidad de retener los inquilinos existentes o conseguir nuevos.*

El Grupo Colonial tiene como actividad principal la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras. En relación con su actividad principal, si el Grupo no realizase una correcta gestión o no atendiese las necesidades de los clientes y no se adaptase a las nuevas demandas del mercado, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, 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. A estos efectos, en el ejercicio 2023 la duración media de los contratos del Grupo Colonial calculada hasta la fecha de la primera “*break option*” (opción de rescindir el contrato con carácter previo a su vencimiento final) fue de aproximadamente 6 años en París (6,1 años en 2022), 2,9 años en Barcelona (2,2 años en 2022) y 2,9 años en Madrid (2,7 años en 2022).

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, que podrían ser adversas.

A 31 de diciembre de 2023, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 97% según el criterio de la *European Public Real Estate Association*⁴ (la “**EPRA**”), cifra superior a la del ejercicio anterior (96% a 31 de diciembre de 2022). En particular, a cierre del ejercicio 2023, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA del 84%, cifra superior a la del ejercicio anterior (80% en 2022) debido, principalmente, al alquiler del edificio Diagonal 530 que, anteriormente, se encontraba en rehabilitación. En Madrid, a cierre del ejercicio 2023, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 96%, cifra superior respecto a diciembre de 2022 (95% en 2022) debido, principalmente, al alquiler de espacios previamente en rehabilitación. En París, a cierre del ejercicio 2023, se alcanzó la plena ocupación financiera a cierre del ejercicio 2023, cifra ligeramente superior respecto a diciembre de 2022 (99,8% en 2022).

Sin embargo, no hay garantía de que Colonial pueda mantener en el futuro dichos niveles de ocupación para su cartera inmobiliaria de oficinas. En este sentido, distintos factores como el empeoramiento de las condiciones de acceso a financiación por parte de los clientes del Grupo Colonial (véase el factor de riesgo núm. 7), cambios en las tendencias de preferencia sobre las oficinas o sobre los patrones de trabajo establecidos en las empresas de los inquilinos (véase el factor de riesgo núm. 2) podrían tener un impacto negativo sobre la demanda de los activos que integran la cartera inmobiliaria de oficinas del Grupo, y, en consecuencia, comprometer los niveles de ocupación afectando a la rentabilidad de la cartera inmobiliaria de oficinas.

⁴ 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.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, un 81% de la superficie total de los activos del Grupo Colonial se encontraba en explotación, mientras que el 19% restante se encontraba en desarrollo (véase el apartado g) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

No obstante, Colonial tampoco puede garantizar que pueda gestionar con éxito el traspaso de esas propiedades en la cartera inmobiliaria de Colonial de la fase de desarrollo a la fase de explotación. En este sentido, distintos factores como las posibles dificultades en la cadena de suministro de materias primas y otros materiales de construcción y un encarecimiento de los mismos (véase el factor de riesgo núm. 1), podrían tener un impacto negativo en los costes, plazos y rentabilidades esperadas de los proyectos que el Grupo pueda tener en desarrollo.

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

7) *Una parte significativa de los ingresos por rentas analíticas⁵ del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes y de un número reducido de activos.*

Actualmente, una parte significativa de los ingresos por rentas analíticas⁶ del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes. Así, a 31 de diciembre de 2023, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 43% de los ingresos por rentas analíticas, según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha, mientras que el primer cliente representó el 5,6% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial a dicha fecha. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 4% de los ingresos por rentas analíticas.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes, así como de su capacidad de endeudamiento. Estos podrían experimentar dificultades económicas, ver reducida su capacidad de acceder a financiación o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago. En este sentido, si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

Por otro lado, actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 31 de diciembre de 2023, 10 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 41% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 53% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Recoletos 37” representaba aproximadamente el 5% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 16% 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 sustituirlos por otros 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 sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

⁵ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

⁶ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

8) *El negocio de Colonial requiere importantes niveles de inversión*

Para evitar una pérdida de valor de sus inmuebles, el Grupo Colonial lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización y adecuación 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, lo cual requiere importantes niveles de inversión (véase el factor de riesgo núm. 11).

Asimismo, la creciente preocupación y compromiso por el cambio climático ha llevado al Grupo a adoptar una serie de inversiones y medidas con el objetivo de mitigar el impacto de los edificios en dicho ámbito, entre las que destaca la certificación energética de sus inmuebles (véase el factor de riesgo núm. 9).

El éxito del negocio de Colonial depende de que tales inversiones generen finalmente la rentabilidad esperada. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo, rehabilitación o mejora de inmuebles ascendió a 31 de diciembre de 2023 a 204.351 miles de euros, lo cual representaba un 1,8% respecto al valor total de la cartera de inmuebles del Grupo.

Por tanto, en caso de que se produjese un retraso en la fecha de entrada en explotación de los activos (véase el apartado g) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal), o bien en caso de que la formalización de nuevos contratos de alquiler se realizara a un precio inferior al esperado, ello podría tener un impacto sustancial negativo en la rentabilidad esperada de las inversiones, las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial. En particular, como consecuencia de los retrasos provocados en las cadenas de suministros, podrían verse comprometidas las previsiones de negocio realizadas por el Grupo.

Además, existen numerosos gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) que podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, los referidos gastos representaron un 6,4% de los ingresos por rentas a 31 de diciembre de 2023. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa aplicable y con las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos 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. En particular, este riesgo podría verse agravado en la medida en que tuviese lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles se mantuviesen o incluso se incrementasen, lo que podría tener un impacto significativo en las actividades o los resultados del Grupo Colonial.

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

9) *Las políticas medioambientales y relacionadas con el cambio climático afectan a la actividad, la financiación y el negocio del Grupo Colonial.*

Durante los últimos años, las principales economías europeas han alcanzado una serie de acuerdos y han establecido objetivos comunes con el fin de fomentar el conocido como “Pacto Verde Europeo” cuyo objetivo es situar a la Unión Europea en el camino hacia una transición ecológica. En este contexto, las exigencias de los clientes y de los grupos de interés del Grupo Colonial están cada vez más alineadas con los objetivos comunes de los países europeos en relación con la lucha contra el cambio climático. Por tanto, la situación financiera y no financiera del Grupo depende cada vez más directamente de la evaluación realizada por los clientes y los grupos de interés del grado de cumplimiento por la Sociedad de dichas exigencias.

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo Colonial ha adoptado diferentes medidas en relación con el cambio climático, entre las que se incluyen: (i) la ejecución de una estrategia en el ámbito ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*) dentro de su modelo de negocio; (ii) la implementación de un plan estratégico de descarbonización y alineamiento del mismo con los principios alcanzados en el acuerdo de París (celebrado en diciembre de 2015), que incluye el compromiso del Grupo consistente en que su cartera de oficinas sea neutra en emisiones de carbono en 2030; y (iii) la conversión del 100% de los bonos del Grupo en “bonos verdes”, que impone una serie de requisitos de obligado cumplimiento, incluyendo destinar la deuda a financiar “activos verdes” (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal).

A 31 de diciembre de 2023, el 99,7% de la cartera de inmuebles en explotación del Grupo disponía de certificaciones energéticas de máxima calidad (*Leed* o *Breeam*) como consecuencia del objetivo del Grupo de implantar altos estándares de eficiencia energética en sus edificios, así como de obtener calificaciones energéticas de primer nivel que permitan a la Sociedad, a pesar del incremento de los costes de inversión y de explotación, los gastos de adquisición de energía verde⁷ o de los costes de los nuevos materiales, disponer de activos más atractivos para arrendar en el mercado y obtener mayores rendimientos por los mismos (para mayor detalle, véase el punto 5.7.4 del presente Documento de Registro Universal).

Sin perjuicio de lo anterior, no hay garantía de que Colonial pueda mantener en el futuro el mismo grado de cumplimiento de las obligaciones medioambientales o relacionadas con el cambio climático. Por tanto, en caso de que la Sociedad no cumpliera el plan de descarbonización previsto, si cualquiera de los inmuebles que conforman su cartera ocasionase un daño medioambiental, si no cumpliera con los indicadores de seguimiento para la calificación de bonos verdes, o si tuviese lugar un incremento o un cambio de las exigencias de los clientes o los grupos de interés en materia medioambiental que no pudiera atender el Grupo, entre otras consecuencias, ello podría tener un impacto significativo en las actividades, resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

Además, la implantación de las políticas mencionadas, así como la obtención de certificaciones energéticas (y su mantenimiento) requieren elevados niveles de inversión en los activos que, en caso de verse reducida, podrían tener un impacto negativo sobre la capacidad del Grupo de: (i) obtener nueva financiación por parte de la Sociedad; (ii) dar cumplimiento a las obligaciones asumidas bajo los contratos financieros existentes; (iii) captar capital; (iv) mantener la imagen corporativa de Colonial; o (v) acceder a los espacios más demandados por los clientes fruto de sus componentes sostenibles. Asimismo, todo ello podría tener un impacto significativo en las actividades, resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

B) RIESGOS RELACIONADOS CON LA FINANCIACIÓN DE COLONIAL

10) *Riesgo de fluctuaciones de los tipos de interés*

A 31 de diciembre de 2023, el 100% del endeudamiento financiero bruto⁸ total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés fijo o estaba cubierto (véase el apartado relativo a “Instrumentos financieros derivados” del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal). En particular, en dicha fecha, el endeudamiento financiero del Grupo incluía las siguientes pólizas y préstamos referenciados a tipos de interés variable (que se encontraban totalmente cubiertos): (i) una póliza de crédito sindicada en España por importe nominal de 1.000.000 miles de euros y otra en Francia por importe nominal de 835.000 miles de euros, de las cuales estaban dispuestos 105.000 miles de euros al cierre del ejercicio, ambas están referenciadas a un tipo variable con un margen referenciado al Euribor; (ii) siete pólizas de crédito bilaterales (ninguna de ellas estaba dispuesta a dicha fecha) por importe total de 735.000 miles de euros; y (iii) dos préstamos bilaterales por importe total de 324.200 miles de euros.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso podría tener que financiarse más a tipos de interés variables. En dicho caso, 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 y afectaría a los resultados operativos de la Sociedad en la medida en que podría tener un impacto significativo negativo en la gestión de la deuda financiera a tipo variable no cubierta del Grupo, el mantenimiento de los niveles de calificación crediticia o en la posible contratación en el futuro de nueva financiación para el Grupo Colonial (véanse los factores de riesgo núm. 11 y núm. 12), en las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo realizadas por expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 3), en la capacidad de endeudamiento de los clientes de la Sociedad o en la tasa de morosidad relativa al pago de las rentas derivadas de los alquileres.

Ante la persistencia de las presiones inflacionistas que la economía mundial está sufriendo, en particular en estos dos últimos años, los respectivos bancos centrales han intervenido mediante un alza muy significativa de los tipos de interés. En este sentido, desde inicios del ejercicio 2022, el Banco Central Europeo ha aumentado en 400

⁷ Adquisición de ‘GdOs’ o certificados de garantía de origen.

⁸ Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

puntos básicos el tipo de interés para las operaciones de financiación, situándose en el 4,50% a 31 de diciembre de 2023 (*fuentes: ecb.europa*). La última subida de tipos se ha producido en septiembre de 2023 y podría seguir observándose la transmisión del endurecimiento de la política monetaria al coste de la financiación. En este contexto, y a pesar de la ligera mejoría de los indicadores en el último trimestre de 2023 respecto del ejercicio anterior, la gestión de los tipos de interés y del nivel de endeudamiento ha sido una prioridad para el Grupo.

Para limitar el riesgo de tipo de interés, Colonial tiene establecida una política de gestión de riesgos que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones en los resultados y flujos de caja, manteniendo un coste de deuda global adecuado. Además, la política del Grupo Colonial consiste en acordar instrumentos financieros de cobertura eficientes y, por lo tanto, registrar las variaciones en el valor de mercado directamente en el patrimonio neto del Grupo. A 31 de diciembre de 2023, la totalidad de la deuda estaba cubierta o referenciada a un tipo fijo.

Sin perjuicio de lo anterior, las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente: (i) por la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas; y (ii) por el riesgo de crédito en relación con la contraparte de cobertura.

En caso de que el Grupo incremente significativamente la disposición de las financiaciones suscritas o bien incremente 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 negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

11) Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo Colonial depende de su capacidad de endeudamiento.

El Grupo Colonial opera en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. Para obtener la financiación necesaria, el Grupo Colonial recurre habitualmente a los mercados de capitales y a la financiación bancaria (ej. créditos sindicados, financiaciones con garantía hipotecaria, 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 del Grupo Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio, y podría limitar su crecimiento.

A 31 de diciembre de 2023, el endeudamiento financiero bruto⁹ y el endeudamiento financiero neto¹⁰ del Grupo Colonial se situó en 5.301.775 miles de euros y 4.863.985 miles de euros, respectivamente, con un vencimiento medio de 4,2 años (habiéndose situado a 31 de diciembre de 2022 en 5.514.900 miles de euros y 5.354.943 miles de euros, respectivamente, y con un vencimiento medio de 4,6 años). Estos valores suponen una reducción respecto al ejercicio 2022 del endeudamiento financiero bruto y neto del 4% y del 9%, respectivamente. Asimismo, a 31 de diciembre de 2023 el *loan to value* (LTV)¹¹ del Grupo Colonial fue del 40,5% (38,7% a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023, del importe total de endeudamiento financiero bruto⁹ del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 9% (1,6% superior al 31 de diciembre de 2022 que representaba el 7,4%).

Por lo tanto, Colonial está sujeta a riesgos normalmente asociados a las financiaciones que respaldan su 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. 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, solicitar dispensas por parte de sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda

⁹ Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

¹⁰ Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

¹¹ Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero neto del Grupo entre la valoración de mercado (incluyendo los costes de transacción de la cartera de activos del Grupo, las compraventas valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer el servicio de la deuda programado. Además, Colonial no puede asegurar que ninguna de estas medidas pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

Adicionalmente, un incremento significativo en el nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial (véase el factor de riesgo núm. 12). Asimismo, a pesar de trabajar con entidades acreedoras de reconocida solvencia, Colonial tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de los contratos de financiación del Grupo cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Por otro lado, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants* financieros (tales como LtV, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.) y a cláusulas de cambio de control que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de las emisiones vivas y de las financiaciones existentes (véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal). Sin perjuicio de que hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal el Grupo Colonial ha cumplido con todas las ratios financieras que le eran exigibles en cada momento, cualquier incumplimiento de estos *covenants*, incluso como resultado de supuestos extraordinarios o imprevistos, o en caso de que se mantuviera de forma continuada la disminución de valor de los inmuebles (véase el factor de riesgo núm.3), podría resultar en la resolución anticipada de las emisiones vivas y de las financiaciones existentes del Grupo Colonial.

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

12) Un descenso de la calificación crediticia de las sociedades del Grupo podría afectar negativamente al Grupo Colonial.

La tabla siguiente recoge las calificaciones crediticias (*rating*) que Colonial tiene asignadas en la actualidad, tanto a largo plazo como a corto, por S&P Global Ratings y Moody's Deutschland GmbH, agencias de calificación crediticia registradas bajo el Reglamento (CE) N° 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia, (el "**Reglamento CRA**").

Agencias de calificación crediticia	Largo plazo	Perspectiva	Corto plazo	Fecha última revisión rating
S&P Global Ratings Europe Limited, Sucursal en España ⁽¹⁾	BBB+	Estable	A-2	05/2023
Moody's Deutschland GmbH ⁽¹⁾	Baa2	Positiva	--	10/2023

(1) Agencia de calificación registrada en la ESMA de acuerdo con lo previsto en el Reglamento CRA.

Por otro lado, desde abril de 2017 (última revisión en mayo de 2023), SFL tiene asignada la calificación crediticia "BBB+" a largo plazo y "A-2" a corto plazo, con perspectiva estable, por parte de Standard & Poor's Global Ratings Europe Limited.

Las calificaciones crediticias (*rating*) de las sociedades del Grupo pueden consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)). No obstante, no existen garantías de que las calificaciones crediticias otorgadas actualmente a las sociedades del Grupo Colonial vayan a mantenerse en el tiempo, en la medida en que las calificaciones crediticias son revisadas y actualizadas anualmente, y dependen de diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de Colonial. Por tanto, las calificaciones crediticias de las sociedades del Grupo pueden sufrir descensos y pueden ser suspendidas o retiradas en cualquier momento por las agencias de calificación crediticia.

En este sentido, las calificaciones crediticias no son una recomendación para comprar, suscribir, vender o mantener valores. Estas calificaciones son sólo una opinión sobre la solvencia de las sociedades del Grupo Colonial con base en un sistema de categorías definidos y no evita la necesidad de que los inversores efectúen sus propios análisis de las sociedades del Grupo o de los valores a adquirir.

Las calificaciones crediticias afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia de las sociedades del Grupo incrementaría los costes de financiación del Grupo 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, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas diversas líneas de financiación que incluyen determinadas cláusulas que, en caso de pérdida del *Investment Grade*¹², podría suponer el vencimiento anticipado de las mismas (véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

C) RIESGOS FISCALES

13) *La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial podría suponer una disminución de los beneficios del Grupo como consecuencia de la cuota adicional por impuesto de sociedades que podría devengarse.*

Con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en 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, por tanto, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI está condicionada al cumplimiento por parte de Colonial de determinados requisitos, los cuales son complejos. Actualmente, los requisitos para el mantenimiento de la condición de SOCIMI son, entre otros, 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 y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de alguno de dichos requisitos, siempre y cuando se trate de un supuesto que no admita subsanación, supondría para Colonial la pérdida de su condición de SOCIMI en el ejercicio en que se manifieste tal circunstancia y la Sociedad tendría que liquidar 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 Universal) a partir de dicho ejercicio. En tal caso, Colonial no podría volver a optar por el régimen fiscal especial de las SOCIMI durante los 3 años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen especial.

El hecho de que Colonial no pudiera mantener su condición de SOCIMI, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

14) *La transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años podría suponer una disminución de los beneficios del Grupo como consecuencia de la cuota adicional por impuesto de sociedades que podría devengarse.*

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que: (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 fiscal especial de las SOCIMI (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen fiscal especial de las SOCIMI en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) 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 con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la ganancia que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin

¹² Grupo de calificaciones crediticias que implica un riesgo de impago entre relativamente bajo y moderado.

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

Dado el número de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI actualmente titularidad de Colonial (53 activos, de los cuales un activo lleva menos de 3 años en la cartera del Grupo), o aquellos que lo puedan ser en el futuro, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

SFL es una sociedad francesa que, a 31 de diciembre de 2023, estaba participada al 98,43% de su capital por Colonial. SFL, y algunas de sus filiales francesas, como sociedades de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC) se benefician del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista (generalmente, el régimen contempla exenciones de impuestos sobre arrendamientos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento financiero, sobre ganancias de capital derivadas de la disposición de bienes inmuebles y sobre dividendos recibidos de las filiales SIICs), sujeto a la distribución de: (i) todos los dividendos recibidos de sus filiales que se beneficien del régimen tributario SIIC; (ii) al menos el 95% de los resultados de la actividad de alquiler; y (iii) al menos el 70% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

A 31 de diciembre de 2023, el 62% de los ingresos totales y el 65% del valor total de la cartera inmobiliaria de Colonial provenían de SFL y sus filiales. La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) de SFL o sus filiales 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 tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

16) *Colonial puede quedar sujeto a un gravamen adicional por la parte de los beneficios no distribuidos que no hubieren tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no están sujetos al correspondiente período de reinversión.*

De conformidad con la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que modificó la Ley 11/2009, Colonial puede quedar sujeta a un gravamen especial del 15% en el Impuesto sobre Sociedades por la parte de los beneficios no distribuidos una vez cumplidos los requisitos legales que no hayan tributado al tipo general del Impuesto sobre Sociedades y que no estén sujetos al plazo de reinversión previsto para los beneficios procedentes de la transmisión de activos aptos para la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI.

Este gravamen especial se devengará el día del acuerdo de la junta general de accionistas de la aplicación de los resultados del ejercicio correspondiente, y deberá ser declarado e ingresado en los dos meses siguientes a dicha fecha.

Colonial ha distribuido el 100% de sus beneficios desde que se acogió al régimen fiscal especial de las SOCIMI. Sin embargo, en caso de que dicho impuesto sea aplicable, puede generar un gasto para Colonial y, por tanto, puede suponer una pérdida significativa de beneficios para Colonial.

17) *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 (un “**Accionista Significativo**”) cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos; 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.

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 significativa de beneficios para Colonial.

18) 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.

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 de otras SOCIMI o REIT, el test impositivo anterior debe 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). Durante el ejercicio 2023, SFL distribuyó dividendos a Colonial por un importe de 177 millones de euros.

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 significativa de beneficios para Colonial.

II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

(Redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019)

De conformidad con el punto 1.1 del Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, se incluye a continuación la información requerida para los documentos de registro de valores participativos establecida en el Anexo 1 del referido Reglamento Delegado, mientras que la declaración a la que se hace referencia en el punto 1.2 del Anexo 2 se incluye en el punto 1.5 siguiente.

1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su condición de Consejero Delegado, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro Universal. 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 21 de junio de 2022, elevado a público mediante escritura otorgada el 8 de julio de 2022, ante el Notario de Barcelona D. Santiago M. Giménez Arbona con el número 1.455 de su protocolo, que causó la inscripción 341 en la hoja registral de la Sociedad.

1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.

D. Pedro Viñolas Serra, en la representación que ostenta, declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento de Registro Universal es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.

En el presente Documento de Registro Universal se recoge información relativa a los informes de valoración de los activos propiedad del Grupo Colonial elaborados a 31 de diciembre de 2023 por: (i) CB Richard Ellis Valuation, con domicilio profesional en Avenida Diagonal 640, 8ª planta, 08017 Barcelona y en 131 Avenue de Wagram, 75017 Paris, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España y en Francia, respectivamente; y (ii) Cushman & Wakefield, con domicilio profesional en Calle José Ortega y Gasset 29-6, 28006 Madrid y en Tour Opus 12-77 Esplanade du général de Gaulle, 92081 Paris la Défense Cedex, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España y en Francia, respectivamente.

La información relativa a los referidos informes se ha incluido en el presente Documento de Registro Universal con el consentimiento de la persona responsable de los mismos.

La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún interés importante entre la Sociedad y los expertos independientes referidos anteriormente, salvo la relación estrictamente profesional derivada de la realización de los correspondientes informes de valoración de sus activos.

1.4 Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro

Cuando la información del presente Documento de Registro Universal procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por dicho tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, en dichos casos se indica la fuente o fuentes de la información.

1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro Universal ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- La CNMV únicamente aprueba el presente Documento de Registro Universal en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro Universal.

El presente Documento de Registro Universal, completado, en su caso, con las modificaciones oportunas y junto con la nota sobre valores y, en su caso, nota de síntesis, aprobadas de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, podrá utilizarse para una oferta pública de valores o para la admisión a negociación de valores en un mercado regulado.

2. AUDITORES LEGALES

2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido auditadas por 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 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor

PwC no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas de Colonial y su Grupo durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, para los que ha sido nombrado auditor en virtud de los correspondientes acuerdos de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas celebrada el 15 de junio de 2023 acordó la reelección de PwC como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad para el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024.

3. FACTORES DE RIESGO

Véase la Sección I (“Factores de Riesgo”) del presente Documento de Registro Universal.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1. Nombre legal y comercial del emisor

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

4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36660, folio 87, hoja número M-30822, inscripción 276^a y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor

Colonial se constituyó como sociedad anónima española, por un periodo indefinido, el 8 de noviembre de 1956.

4.4. Personalidad jurídica, país de constitución, legislación aplicable, domicilio social, número de teléfono del domicilio social y página web del emisor.

Colonial es una sociedad mercantil, constituida en España y con forma jurídica de sociedad anónima. 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.

Por otro lado, el Grupo Colonial opera en Francia, a través de su filial SFL, en donde existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. Para más información, véase el punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal.

Colonial tiene su domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana número 52. El número de teléfono del domicilio social es el +(34) 917 820 880.

La página web corporativa de Colonial es www.inmocolonial.com. La información disponible en la página web corporativa de Colonial, así como la información disponible en las otras páginas web a las que se haga referencia en el presente Documento de Registro Universal, no forma parte del Documento de Registro Universal y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro Universal.

5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

5.1 Actividades principales

5.1.1 Descripción de la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, incluyendo las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados.

I. INTRODUCCIÓN

La actividad principal del Grupo Colonial es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras. El Grupo desarrolla dicha actividad en España (principalmente, en Barcelona y Madrid) y en Francia (París), en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 98,43% del capital. A estos efectos, Colonial desarrolla el negocio de patrimonio, esto es, la administración de la cartera inmobiliaria 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 que establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase el punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal).

La estrategia central del Grupo Colonial consiste en el negocio de patrimonio en el segmento de oficinas de calidad, ubicadas fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos, así como una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 31 de diciembre de 2023, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en explotación y en desarrollo, estaba integrado por 72 edificios y proyectos con una superficie total de 1.584.233 m² (de los cuales un 71% eran sobre rasante). Dicha superficie se distribuía geográficamente de la siguiente forma: (i) un 29% en París; (ii) un 46% en Madrid; y (iii) un 25% en Barcelona.

En particular, a 31 de diciembre de 2023, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 1.280.979 m² en explotación (81% sobre la superficie total del Grupo) y 303.254 m² en desarrollo (19% sobre la superficie total del Grupo), que incluye un proyecto en fase de construcción (89.871 m²) y una serie de edificios parcial o completamente en rehabilitación para poder ser alquilados (213.383 m²), de los cuales un 74% son sobre rasante y un 26% restante son bajo rasante.

A 31 diciembre de 2023, los activos del Grupo estaban valorados en 11.336.299 miles de euros (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). A dicha fecha, sobre la base del valor de los activos, el 35% se situaban en España y el 65% en Francia.

EPRA Net Tangible Assets de Colonial (EPRA NTA)¹³

A 31 de diciembre de 2023, el EPRA NTA del Grupo Colonial ascendió a 5.371.864 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 9,95 euros por acción, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Tangible Assets del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021” del apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA (según NIIF)	31/12/2023	Var.	31/12/2022	Var.	31/12/2021
	No auditado	23-22	No auditado	22-21	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por rentas analíticos ⁽¹⁾	377.095	6	354.472	13	313.921
Gastos de explotación netos analíticos ⁽¹⁾	(24.007)	16	(28.433)	37	(20.748)
=EBITDA rentas⁽¹⁾.....	353.088	8	326.039	11	293.173
Otros ingresos analíticos ⁽¹⁾	10.627	158	3.538	347	(1.431)
Gastos estructura analíticos ⁽¹⁾	(48.150)	(1)	(47.564)	10	(43.268)
=EBITDA ANALÍTICO⁽¹⁾.....	315.565	12	282.013	13	248.474
Extraordinarios analíticos ⁽¹⁾	(1.273)	78	(5.870)	(43)	(10.267)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos ⁽¹⁾	(1.422.278)	905	(141.555)	(132)	442.965
Amortizaciones y provisiones analíticos ⁽¹⁾	(12.531)	53	(7.595)	1	(7.557)
Resultado financiero analítico ⁽¹⁾	(94.737)	11	(85.001)	(23)	(110.241)
=Resultado antes de impuestos.....	(1.215.254)	n.r.	41.992	(93)	563.374
Impuesto de sociedades.....	37.678	394	7.626	116	3.533
Participaciones no dominantes.....	158.604	(481)	(41.639)	(55)	(93.065)
=Resultado neto atribuible a la sociedad dominante.....	(1.018.973)	n.r.	7.979	(98)	473.842

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

A efectos analíticos, el Grupo presenta por separado los ingresos, los gastos de explotación y el EBITDA del negocio de rentas procedentes del arrendamiento de sus inmuebles (“Ingresos por rentas analíticos”, “Gastos de explotación netos analíticos” y “EBITDA rentas”) de la actividad de *co-working*, que se presenta de forma agregada dentro de “Otros ingresos analíticos”.

III. NEGOCIO DE PATRIMONIO

La actividad principal del Grupo Colonial es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras.

A continuación se incluye información acerca del negocio de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos, zona y mercados de los ingresos consolidados del negocio del patrimonio”; (c) “Superficie”; (d) “Ocupación”; (e) “Cartera de clientes”; (f) “Cartera de inmuebles en explotación”; (g) “Cartera de principales proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; e (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2023”.

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 31 de diciembre de los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	% s/total	Var.	31/12/2022	% s/total	Var.	31/12/2021
CONTRIBUCIÓN NEGOCIO RENTAS	(miles €)	ingresos	(%)	(miles €)	ingresos	(%)	(miles €)
España.....	142.675	38	(5)	149.954	42	8	139.287
Francia.....	234.420	62	15	204.518	58	17	174.634
INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS⁽¹⁾.....	377.095	100	6	354.472	100	13	313.921
Gastos de explotación netos analíticos ⁽¹⁾	(24.007)	(6)	(16)	(28.433)	(8)	37	(20.748)
EBITDA rentas⁽¹⁾.....	353.088	94	8	326.039	92	11	293.173

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Los gastos de explotación netos analíticos 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.

Evolución de los ingresos por rentas analíticas durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021

Los ingresos por rentas analíticas en el ejercicio 2023 alcanzaron los 377.095 miles de euros, cifra un 6% superior a los del ejercicio 2022 (354.472 miles de euros) debido, principalmente, a: (i) un incremento en los precios de los alquileres firmados (tanto renovaciones como nuevos contratos); (ii) el efecto de la indexación de la renta al IPC en España y al índice ILAT (principalmente) en Francia; (iii) las nuevas rentas correspondientes a la entrega de proyectos; y (iv) las rentas aportadas por el activo “Pasteur” en París adquirido en abril de 2022. Por otro lado, los ingresos por rentas analíticas en el ejercicio 2022 (354.472 miles de euros) fueron un 13% superiores a los del ejercicio 2021 (313.921 miles de euros) debido, principalmente, al incremento en los precios de los alquileres firmados (tanto renovaciones como nuevos contratos), al efecto de la indexación de la renta al IPC en España y al índice ILAT (principalmente) en Francia, así como al aumento de la ocupación media de la cartera.

A 31 de diciembre de 2023, un 62% de los ingresos por rentas analíticas provenía de la contribución de SFL (58% en 2022 y 56% en 2021), filial francesa del Grupo Colonial, mientras que el 38% restante fue generado en España (42% en 2022 y 44% en 2021).

Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas analíticos fueron un 7,7% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio 2022 (un 7% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio 2021). Las ventas de activos de alquiler durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 generaron unos ingresos por 490.000, 83.600 y 349.097 miles de euros, respectivamente.

El EBITDA rentas¹⁴ ascendió a 353.088, 326.039 y 293.073 miles de euros durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, respectivamente.

b) Distribución por usos, zona y mercados de los ingresos consolidados del negocio de patrimonio

La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por usos de los ingresos por rentas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

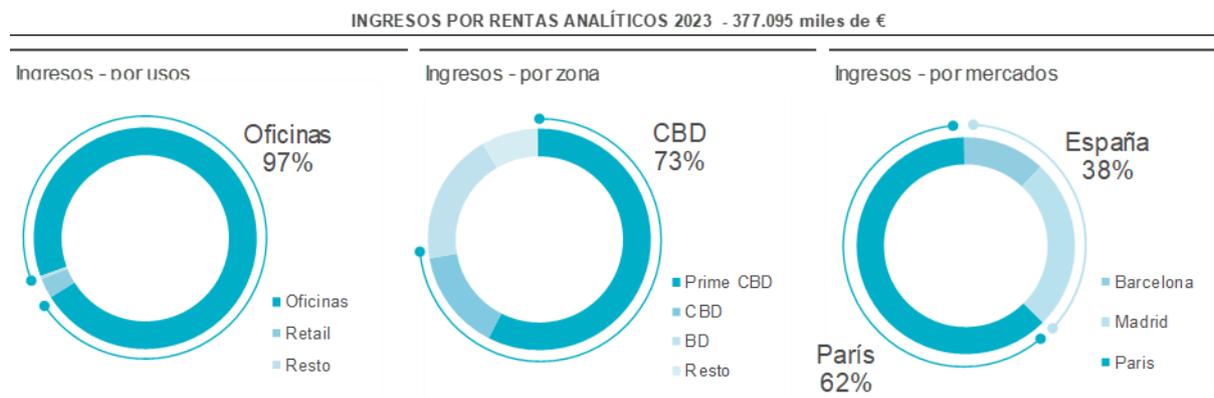
	31/12/2023	Var. 23-22	31/12/2022	Var. 22-21	31/12/2021
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS					
Oficinas Madrid.....	95.958	(4)	100.478	11	90.928
Oficinas Barcelona.....	44.454	(3)	46.006	7	43.100
Retail España ⁽¹⁾	2.263	(35)	3.471	(34)	5.259
Total España.....	142.675	(5)	149.954	8	139.287
Oficinas París.....	223.956	15	195.158	21	161.096
Retail París ⁽¹⁾	8.873	13	7.853	(27)	10.706
Resto usos ⁽²⁾	1.591	6	1.507	(47)	2.832
Total Francia.....	234.420	15	204.518	17	174.634
INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS⁽³⁾.....	377.095	6	354.472	13	313.921

(1) Se incluyen los activos de uso comercial (edificios comerciales).

(2) Se incluyen los activos de uso hotelero y residencial.

(3) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

A 31 de diciembre de 2023, la distribución por usos, zona y mercado de los ingresos por rentas analíticos del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

14 Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

c) *Superficie*

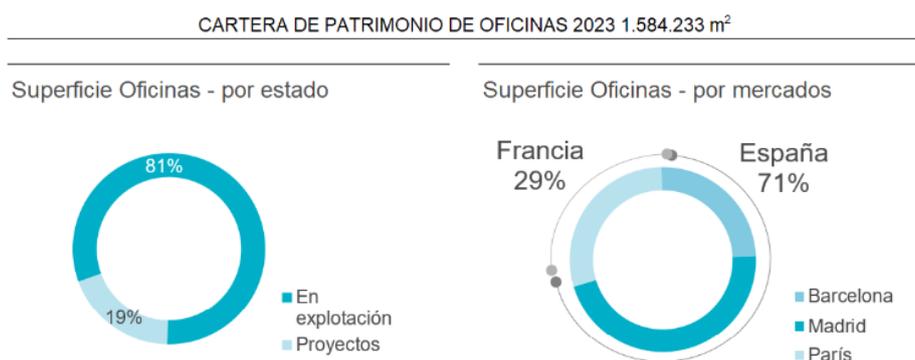
La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por estado (en explotación o en desarrollo) de la superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. En particular, a 31 de diciembre de 2023, un 81% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 19% restante se encontraba en desarrollo.

Superficie total (m ²)	31/12/2023			31/12/2022			31/12/2021		
	En explotación	En desarrollo ⁽²⁾	Total	En explotación	En desarrollo ⁽²⁾	Total	En explotación	En desarrollo ⁽²⁾	Total
Barcelona.....	338.586	51.449	390.035	356.748	33.390	390.138	332.666	55.879	388.545
Madrid.....	532.390	196.180	728.570	610.225	177.304	787.529	602.513	216.919	819.432
Resto España ⁽¹⁾	--	--	--	16.705	24.048	40.753	16.325	23.557	39.882
París.....	410.003	55.626	465.628	391.249	78.479	469.728	341.634	88.034	429.667
Total Grupo Colonial.....	1.280.979	303.254	1.584.233	1.374.927	313.221	1.688.148	1.293.139	384.389	1.677.527

(1) Localizados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona.

(2) Incluyen grandes proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcial o completamente en rehabilitación para poder ser alquilados.

A 31 de diciembre de 2023, la distribución de la superficie de la cartera de oficinas del Grupo Colonial por estado y mercados era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

La superficie total en alquiler a 31 de diciembre de 2023 se distribuía por mercados y por usos de la siguiente forma:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																		
	Superficie en explotación								Superficie en desarrollo								Total cartera		
	Edificios Oficinas		Retail		Otros ⁽¹⁾		Total cartera en explotación		Edificios Oficinas		Retail		Otros ⁽¹⁾		Total cartera en desarrollo ⁽²⁾				
	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	
31/12/2023																			
Barcelona.....	324.238	20	14.348	1	0	0	338.586	21	51.001	3	448	0	0	0	51.449	3	390.035	25	
Madrid.....	515.481	33	16.909	1	0	0	532.390	34	138.761	9	4.127	0	53.293	3	196.180	12	728.570	46	
París.....	346.060	22	46.684	3	17.258	1	410.003	26	52.968	3	146	0	2.513	0	55.626	4	465.628	29	
Total Grupo																			
Colonial.....	1.185.780	75	77.941	5	17.258	1	1.280.979	81	242.729	15	4.721	0	55.805	4	303.254	19	1.584.233	100	

(1) Incluye, principalmente, el uso hotelero y residencial.

(2) Incluye un proyecto en fase de construcción (89.871 m²), así como una serie de edificios parcial o completamente en rehabilitación para poder ser alquilados (213.383 m²).

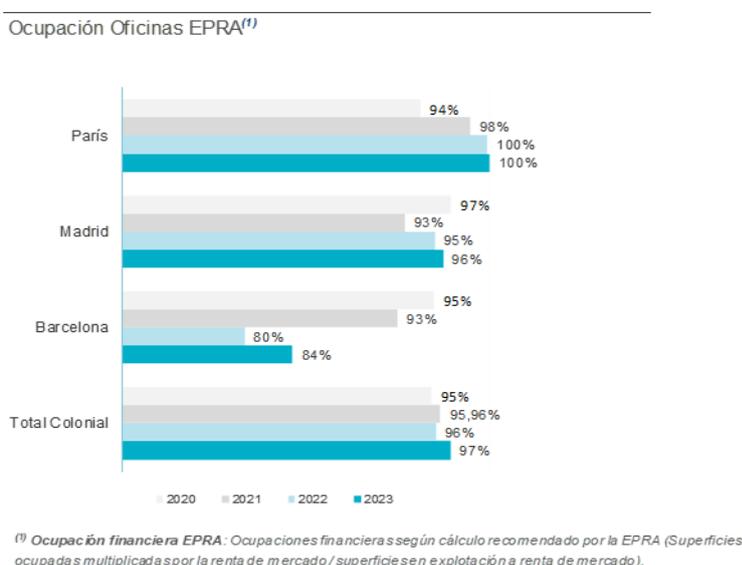
En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, la superficie total del Grupo Colonial ascendía a 1.584.233 m². En dicha fecha, contaba en España con una cartera de 870.976 m² en explotación y 247.629 m² en desarrollo. En Francia, la cartera en explotación y en desarrollo ascendía a 410.003 m² y 55.626 m², respectivamente, ubicados en su totalidad en París.

d) Ocupación

La ocupación financiera¹⁵ según la recomendación de cálculo de la EPRA del *portfolio* del Grupo Colonial (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, retail y resto de usos) alcanzó el 97% a 31 de diciembre de 2023, cifra superior a la del ejercicio anterior (96% a 31 de diciembre de 2022).

En particular, a cierre del ejercicio 2023, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA del 84%, cifra superior a la del ejercicio anterior (80% en 2022) debido, principalmente, al alquiler de los edificios anteriormente en rehabilitación de Diagonal 530 y Plaza Europa 34. En Madrid, a cierre del ejercicio 2023, la ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 96%, cifra superior respecto a diciembre de 2022 (95% en 2022) debido, principalmente, al alquiler de espacios previamente en rehabilitación. En París, a cierre del ejercicio 2023, se alcanzó el 100% de ocupación financiera a cierre del ejercicio 2023, cifra ligeramente superior respecto a diciembre de 2022 (99,8% en 2022).

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución entre el año 2020 y el año 2023 de las ocupaciones financieras según recomendación de la EPRA de las oficinas del Grupo Colonial:



Fuente: Sociedad.

Superficie de oficinas desocupada por ciudades

La tabla siguiente muestra la superficie de oficinas desocupada por ciudades y zonas a 31 de diciembre de 2023:

Superficie sobre rasante (m ²)	Superficie de oficinas desocupada (31/12/2023)				Total
	Entradas en explotación ⁽¹⁾		En explotación		
	Zona BD ⁽²⁾ y otros ⁽³⁾	Zona CBD ⁽⁴⁾	Zona BD ⁽²⁾ y otros ⁽³⁾	Zona CBD ⁽⁴⁾	
Barcelona.....	0	0	40.169	3.679	43.848
Madrid.....	0	0	1.356	9.003	10.359
París.....	0	0	0	856	856
Total.....	0	0	41.525	13.538	55.063

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado recientemente en explotación, esto es, durante los últimos 12 meses.

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

(3) Otros: zona periférica de las ciudades.

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

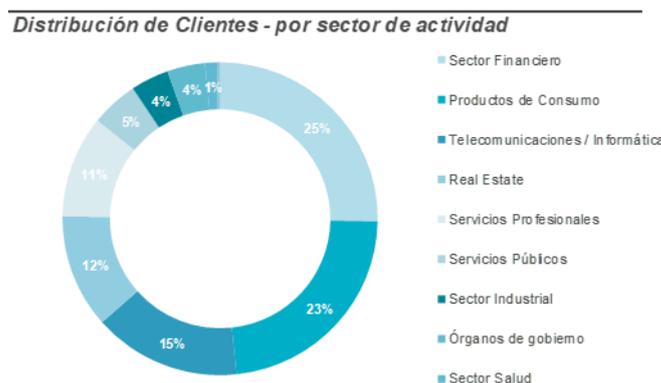
15 Se calcula como las superficies ocupadas multiplicadas por la renta de mercado entre las superficies en explotación a renta de mercado.

e) Cartera de clientes

A cierre del ejercicio 2023, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada por sectores de actividad de las economías española y francesa y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

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 31 de diciembre de 2023, el sector financiero, así como el sector de gran consumo, concentraron el 25% y el 23% de las rentas totales del Grupo Colonial, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge la distribución de los clientes del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2023:



A cierre del ejercicio 2023, el primer cliente representó el 5,6% de los ingresos por rentas analíticas¹⁶ del Grupo. Por otro lado, a dicha fecha, los 20 primeros clientes concentraron el 43% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2023, 10 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 41% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 53% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a Francia. En particular, a dicha fecha, el activo “Recoletos 37” representaba aproximadamente el 5% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 16% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial en Francia.

f) Cartera de inmuebles en explotación

El Grupo Colonial posee una cartera de activos inmobiliarios entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en las zonas centrales de negocio (CBD) de París, Madrid y Barcelona. A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 55 inmuebles, de los cuáles 32 estaban en zona CBD y 23 inmuebles en zona BD. Por su parte, en Francia, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 17 inmuebles, de los cuales 11 estaban en zona CBD y 6 inmuebles en zona BD. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023, un 57% de la superficie en explotación de la cartera de activos del Grupo Colonial se situaba en zona CBD y un 43% en zona BD.

16 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

g) Cartera de principales proyectos

A 31 de diciembre de 2023, la cartera de los principales proyectos de inmuebles destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 8 inmuebles, 5 en España y 3 en Francia, representativos de 184.455 m² de superficie. En este sentido, la cartera de principales proyectos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO- CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS	Ciudad	% Grupo	Superficie (m ²)	Superficie alquilada ⁽¹⁾ %	Fecha de entrega
Diagonal 525.....	Barcelona CBD	100	5.706	100	Entregado
83 Marceau	París CBD	98	9.600	100	Entregado
Velázquez 86D	Madrid CBD	100	16.318	100	Entregado
Miguel Ángel 23.....	Madrid CBD	100	8.155	100	Entregado
Biome	París centro	98	24.500	100	Entregado
Plaza Europa 34.....	Barcelona	50	14.306	100	Entregado
Louvre Saint Honoré.....	París CBD	98	16.000	100	Entregado
Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD Sur	100	89.871	0 ⁽²⁾	2024
Total proyectos en desarrollo			184.455	--	--

(1) Superficie alquilada o pre-alquilada.

(2) Inicio de fase comercial en el cuarto trimestre de 2023.

A 31 de diciembre de 2023, de los 8 proyectos de la cartera de inmuebles, 7 estaban entregados y alquilados completamente, quedando únicamente pendiente el edificio de Méndez Álvaro como único proyecto en construcción. Durante el último trimestre de 2023 se firmó un acuerdo vinculante pendiente de ejecutar para la venta de la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum” Residencial) correspondiente a casi 30.000 m² (véase apartado i) siguiente del presente punto).

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2023 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 34.000 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición de, aproximadamente, 437.262 miles de euros.

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 Alquiler de Actividades Terciarias (ILAT), el Índice de Costes de Construcción (ICC) y el Índice de alquileres comerciales (ILC), 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. Durante el año 2023 la duración media de los contratos del Grupo Colonial calculada hasta la fecha de la primera “break option” (opción de rescindir el contrato con carácter previo a su vencimiento final) fue de 6 años en París (6,1 años en 2022), mientras que en el caso español se situó en 2,9 años en Barcelona (2,2 años en 2022) y 2,9 en Madrid (2,7 años en 2022).

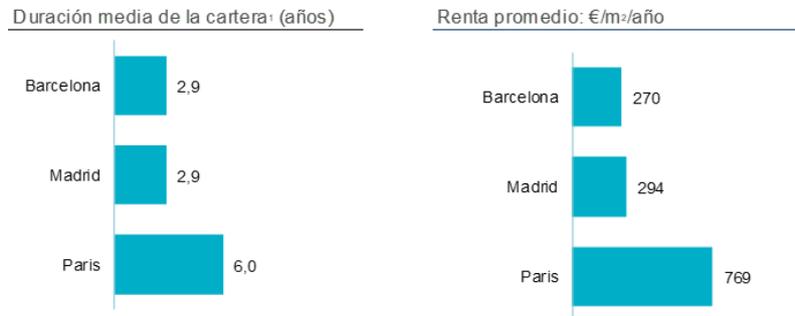
El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el año 2023 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizaron 105 nuevos contratos de alquiler de oficinas con una superficie de 158.225 m² (119.977 m² en España y 41.248 m² en Francia), cifra un 6,8% superior respecto a la cifra media de contratación alcanzada en los últimos 3 años.

Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*¹⁷) supusieron en el ejercicio 2023 un aumento del 5% respecto a las rentas del ejercicio 2022.

17 Renta firmada en las renovaciones de contratos comparada con la renta del contrato anterior.

Los precios de alquiler firmados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2023 aumentaron un 6% respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes¹⁸ en diciembre 2022. En particular, en Barcelona se firmaron rentas un 3,6% superiores a las rentas de mercado del ejercicio 2022, mientras que en la cartera de París y Madrid el incremento respecto a la renta del mercado del ejercicio fue del 5,7% y del 8,1%, respectivamente.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra la duración y rentas medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023:



(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial

Fuente: Sociedad.

i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2023

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2023, se han dado los siguientes cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial. Durante el último trimestre del año 2023 y principios de 2024, el Grupo Colonial ha cerrado desinversiones por un volumen total de 150 millones de euros, con una prima del 5% sobre la última tasación de los activos. En particular, desde el 1 de enero de 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial ha vendido una planta de un edificio en el Paseo de Recoletos de Madrid. Por otro lado, está previsto que a lo largo del ejercicio 2024 se ejecute la venta de la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum Residencial”) correspondiente a casi 30.000 m² (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar). Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que está previsto que continúe durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de optimizar la estructura de capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

IV. RESUMEN DE LOS INFORMES DE VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL GRUPO COLONIAL

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) y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC), 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 31 de diciembre de 2023, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados tanto en España como en Francia la realizó CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2023

La suma de las valoraciones de los activos del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2023 ascendió a 11.336.299 miles de euros, un 13% menos que al cierre del ejercicio 2022 (13.005.183 miles de euros) y un 9% menos que al cierre del ejercicio 2021 (12.436.041 miles de euros) debido a: (i) las ventas de activos por un importe total de venta de 464.786 miles de euros (véase el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal); y (ii) el aumento de los tipos de interés.

En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor disminuyó en 1.157.279 miles de euros, un 9% menos que los activos comparables a 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes, a 31 de diciembre de 2023, un 12%, un 23% y un 65% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	Var. Dic'23 vs Dic'22		Var. Dic'22 vs Dic'21		Var. like for like ⁽¹⁾ Dic'23 vs Dic'22		Var. like for like ⁽¹⁾ Dic'22 vs Dic'21	
	(miles €)			(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	1.186.560	1.260.845	1.422.890	(74.285)	(6)	(162.045)	(11)	(136.885)	(11)	(52.425)	(4)
Madrid.....	2.053.806	2.753.065	2.538.008	(699.259)	(25)	215.057	8	(222.858)	(10)	(116.150)	(5)
París ⁽²⁾	7.135.012	7.525.185	6.632.628	(390.173)	(5)	892.557	13	(887.173)	(12)	31.768	1
Cartera en explotación	10.375.378	11.539.095	10.593.526	(1.163.717)	(10)	945.569	9	(1.246.916)	(11)	(136.807)	(1)
Proyectos ⁽³⁾	960.920	1.466.088	1.842.515	(505.168)	(34)	(376.427)	(20)	(23.470)	(3)	128.098	10
Total Grupo Colonial⁽⁴⁾.....	11.336.299	13.005.183	12.436.041	(1.668.884)	(13)	569.142	5	(1.157.279)	(9)	156.682	1

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal). 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) Se incluyen los activos de uso hotelero y residencial.

(3) Se incluyen los principales proyectos del Grupo (véase el apartado g) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal), así como rehabilitaciones relevantes por su tamaño.

(4) Incluye la cartera en explotación, así como todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

A continuación se muestra la clasificación del valor de los activos por usos, mercado y zona a 31 de diciembre de 2023:



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

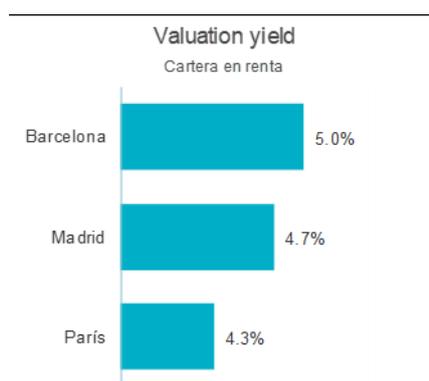
BD: *Business District* (zona de negocios).

Otros: zona periférica de las ciudades.

Fuente: Sociedad.

Con base en la valoración dada por los expertos¹⁹, la *yield* de valoración²⁰ de la cartera de oficinas en explotación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023 se situó en París en el 4,25%, mientras que en Barcelona y en Madrid la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,97% y el 4,74%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta desglosada por ciudades a 31 de diciembre de 2023:



Fuente: Sociedad.

Nota: Las *yields* de la cartera en explotación 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. Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial con datos de mercado deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos: (i) en España los consultores publican en sus informes de mercado *yields* brutas, las cuales se calculan como: Ingresos por rentas analíticas²¹/Valor de Mercado excluyendo costes de transacción²²; y (ii) en Francia los consultores publican en sus informes de mercado *yields* netas, las cuales se calculan como: EBITDA rentas²³/ Valor de Mercado incluyendo costes de transacción²⁴.

19 Los activos en España y Francia del Grupo Colonial fueron valorados a cierre del ejercicio 2023 por CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones.

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

21 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

22 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

23 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

24 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Por otro lado, respecto a la valoración de la cartera en explotación, la cifra de repercusión²⁵ (valor/m²) se situó a 31 de diciembre de 2023 en 18.078 euros/m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 5.061 euros/m² y 6.261 euros/m², respectivamente.

Métodos e hipótesis de valoración utilizados en los informes 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.

Asimismo, en los informes de valoración de los activos del Grupo se hace constar que la valoración a 31 de diciembre de 2023 no está sujeta a un nivel de incertidumbre de valoración importante de conformidad a lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

25 Valor del m² sobre rasante calculado sobre la base del valor de tasación.

Cálculo del EPRA Net Tangible Assets (EPRA Net Tangible Assets)²⁶ del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

El EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA)²⁴, calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 5.371.864 miles de euros a 31 de diciembre de 2023, lo que equivale a 9,95 euros por acción.

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>No auditado⁽³⁾</u>		
EPRA⁽¹⁾ Net Tangible Asset⁽²⁾	(miles €)		
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	4.935.556	6.159.461	5.998.774
Incluye:			
(i) Instrumentos híbridos.....	0	0	0
NTA Diluido	4.935.556	6.159.461	5.998.774
Incluye:			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40).....	0	0	0
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40).....	0	0	0
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	123.860	146.727	149.095
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	0	0	0
(iv) Revalorización de existencias	13.424	14.372	11.801
NTA Diluido a Valor de Mercado.....	5.072.840	6.320.560	6.159.670
Excluye:			
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	288.758	338.901	351.177
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10.266	(275.867)	(14.706)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	0	0	0
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS	0	0	0
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS	0	0	0
Incluye:			
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo	0	0	0
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado	0	0	0
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios	0	0	0
EPRA NTA.....	5.371.864	6.383.594	6.496.141
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....</i>	<i>539.616</i>	<i>539.616</i>	<i>539.616</i>
EPRA NTA por acción (euros)	9,95	11,83	12,04

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

(2) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

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

5.1.2 Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativo que se haya introducido y, en la medida en que se haya revelado públicamente su desarrollo, fase en la que se encuentra.

No existen.

²⁶ Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

5.2 *Mercados principales*

A continuación se describen las principales características de los mercados más relevantes de alquiler en los cuales está presente el Grupo Colonial durante el ejercicio 2023.

Mercado de oficinas en París²⁷

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio 2023 ascendió a 1.932.000 m², cifra en línea con el promedio de los últimos 10 años y un 8% inferior respecto de la cifra del ejercicio 2022. En este sentido, la contratación durante el ejercicio se centró en las zonas CBD y el “centro ciudad”, las cuales concentraron aproximadamente el 52% de la absorción del mercado, alcanzando 1.000.000 m². Además, la desocupación en la zona CBD se mantuvo en niveles mínimos del 2,5% con una disponibilidad de edificios de “Grado A”²⁸ del 0,3%. Asimismo, la media de la renta prime, correspondiente a los edificios mejor situados en el CBD, se situó en 1.070€/m²/año.

Por otro lado, el volumen de inversión en París alcanzó los 4,7 mil millones de euros durante el ejercicio 2023, lo que representa una disminución del 57% en comparación con el ejercicio anterior. El 56% de las transacciones se produjeron en el “centro ciudad” y en la zona CBD. Asimismo, cabe destacar el elevado número de transacciones realizadas por empresas que adquirieron sus propias oficinas, particularmente en el sector del lujo, que protagonizó varias operaciones importantes a lo largo del año en el denominado “Triángulo de Oro” de París. La rentabilidad de los activos prime se situó en un 4,25%.

Mercado de oficinas en España²⁹

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

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona alcanzó los 232.000 m² en 2023, cifra un 30% inferior que en el ejercicio 2022. El CBD concentró un 14% de la demanda, lo que, unido a una disponibilidad muy limitada de edificios disponibles del 5% (0,5% para edificios “Grado A”) provocó un aumento de la renta prime hasta los 28,50€/m²/mes.

Por último, la inversión en el mercado de oficinas en Madrid ha alcanzado los 860 millones de euros durante el ejercicio 2023, cifra un 28% inferior que la del ejercicio 2022, siendo la rentabilidad prime de un 4,75%. Los inversores nacionales privados fueron los más activos en el mercado. En Barcelona el volumen de inversión se situó en 261 millones de euros, lo que supuso un descenso del 76% respecto del ejercicio 2022. La rentabilidad prime fue del 4,90%.

5.3 *Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor*

A continuación se incluyen los acontecimientos más importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Transformación de la deuda del Grupo en bonos verdes

En febrero de 2022, Colonial y SFL ejecutaron la conversión de la totalidad de los bonos en circulación por un importe total de 4.602 millones de euros, a “bonos verdes”, tras la aprobación de sus bonistas. Colonial alcanzó

27 Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de CBRE y Cushman & Wakefield. 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.

28 El mercado elabora una clasificación de “grado A” a “grado C” en base a la calidad y certificación energética del inmueble, siendo el “grado A” la calificación más alta.

29 Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de CBRE y Cushman & Wakefield. 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.

este hito tras garantizar la tenencia de una cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior al de su financiación. Este tipo de deuda está destinada a financiar “activos verdes”, que son aquellos que tienen un impacto positivo en el medio ambiente. La intención del Grupo es que cualquier bono que se proponga emitir en el futuro sea emitido como “bono verde”.

Adquisición de acciones de Société Foncière Lyonnaise

El 3 de junio de 2021, Colonial, SFL y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (“**Predica**”), accionista titular directo del 12,9% del capital social de SFL, acordaron la aprobación de determinadas operaciones corporativas concurrentes: (i) SFL aprobó una operación societaria con Predica en virtud de la cual Predica transfirió a SFL el 7,9% del capital social de SFL en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior cancelación, junto con un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de valores en empresas conjuntas titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia; y (ii) el Consejo de Administración de Colonial acordó: (a) la suscripción por parte de Predica de un aumento de capital a realizar por Colonial mediante aportaciones no dinerarias, en virtud del cual Predica transmitió el 5% de SFL a Colonial, como contraprestación a la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de Colonial (la “**Aportación de Predica**”). El valor efectivo del aumento de capital fue de 224.947.010 euros. La ecuación de canje resultante de la Aportación de Predica se fijó en 9,66 acciones de Colonial, a un valor nominal de 2,50 euros por cada acción de SFL; y (b) la presentación de una oferta pública de adquisición de todas las acciones restantes de SFL propiedad de accionistas distintos de Colonial y Predica con una contraprestación mixta, consistente en efectivo y acciones (la “**Oferta de SFL**”).

Para ejecutar la Aportación de Predica y la Oferta de SFL, el Consejo de Administración de Colonial acordó convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial, que se celebró el 28 de junio de 2021. En dicha Junta General Extraordinaria de Accionistas, los accionistas de Colonial aprobaron los aumentos de capital social en el marco de la Aportación de Predica y en el marco de la Oferta de SFL. La Oferta de SFL fue aceptada por accionistas de SFL que representaban el 71,5% de las acciones a las que se dirigía la Oferta de SFL y el 3,9% del capital social de SFL. El importe en metálico finalmente pagado por Colonial como contraprestación a la Oferta de SFL fue de 84.045.438,46 euros y el número de acciones de Colonial emitidas fue de 9.006.155 acciones. El valor efectivo del aumento de capital ascendió a 90.061.550 euros. La ecuación de canje resultante de la Oferta de SFL se fijó en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una, por cada acción de SFL.

Como consecuencia de lo anterior, la Sociedad pasó a ostentar un 98,33% de las acciones de SFL. Actualmente, la Sociedad es titular de un 98,43% de las acciones de SFL.

5.4 Estrategia y objetivos

La estrategia del Grupo Colonial se centra en invertir en edificios de oficinas *prime* de máxima calidad con el objetivo de alcanzar máximas rentabilidades con el menor riesgo posible. La rentabilidad para el accionista se sustenta en la generación de flujo de caja estable a largo plazo a través de las rentas del *portfolio* de oficinas *prime*, junto con la creación de nuevo producto *prime* a través de la transformación inmobiliaria (rehabilitaciones y proyectos de desarrollo). En particular, la estrategia del Grupo Colonial se basa en los siguientes pilares: (i) modelo de negocio focalizado en la gestión, transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente, en zonas CBD; (ii) estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París; y (iii) el compromiso de creación de oficinas de máxima calidad que respondan a las exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y la sostenibilidad.

Asimismo, la estrategia del Grupo Colonial consiste en consolidarse dentro del mercado de las oficinas *prime* en Europa a través de: (i) una estructura de capital sólida con una clara vocación de mantener los máximos estándares de calificación crediticia y una estructura financiera que permita mantener un *Investment Grade*; (ii) el liderazgo en *Environmental, Social and Governance*, en la medida en que se considera un elemento fundamental en una estrategia de crecimiento que tiene como principal característica ofrecer la máxima calidad en sus inmuebles; y (iii) la creación de producto *prime* de máxima calidad a través del reposicionamiento y la transformación inmobiliaria de los activos.

Del mismo modo, la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial para los próximos años se basa en: (i) un modelo de negocio focalizado en la transformación y creación de oficinas de máxima calidad principalmente

ubicadas en las zonas CBD; (ii) el máximo compromiso en la creación de oficinas eficientes y sostenibles, respondiendo así a las exigencias del mercado; (iii) la diversificación de la estrategia en los mercados de oficinas Madrid, Barcelona y París; (iv) el fortalecimiento de la estrategia de inversión mediante la combinación de adquisiciones “core”³⁰ con adquisiciones “prime factory”³¹; y (v) la creación de valor superior a la media del mercado mediante la adopción de un enfoque industrial.

5.5 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor respecto a patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación.

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

5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva

Colonial no ha realizado en el presente Documento de Registro Universal ninguna declaración relativa a su competitividad.

5.7 Inversiones

5.7.1 Inversiones significativas del emisor durante cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.

A continuación, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante el ejercicio 2024 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal) y durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

A) Ejercicio 2024 (desde el 1 de enero hasta la fecha del Presente Documento de Registro Universal)

Desde el 1 de enero de 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial no ha realizado inversiones.

En lo relativo a las desinversiones realizadas, desde el 1 de enero del 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial ha realizado la venta de una planta de un edificio en el Paseo de Recoletos de Madrid y la venta del 100% de las participaciones de la filial Peñalvento, S.L.U. (véase apartado B) del presente punto). Por otro lado, está previsto que a lo largo del ejercicio 2024 se ejecute la venta de la parte de residencial del Campus Méndez Álvaro (“Madnum Residencial”) correspondiente a casi 30.000 m² (acuerdo vinculante pendiente de ejecutar). Estas operaciones forman parte de un nuevo programa de desinversiones del Grupo Colonial que está previsto que continúe durante el año 2024 con ventas de activos adicionales con el fin de optimizar la estructura de capital y maximizar la creación de valor para el accionista.

B) Ejercicios 2023, 2022 y 2021

A continuación se muestra una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
INVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>			
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material	56.675	55.310	55.162
Inversiones inmobiliarias	10.869.018	12.231.952	12.183.368
Existencias	94.677	87.128	60.689
Activos clasificados como mantenidos para la venta	122.173	466.480	27.000
Total	11.142.543	12.840.870	12.326.219

30 Adquisiciones de activos estables y de alta calidad ubicados en zonas “prime” con flujos de ingresos estables a largo plazo.

31 Adquisiciones de edificios que posean una ubicación estratégica, pero que necesitan ser actualizados para maximizar su potencial y atraer inquilinos de calidad. Una vez renovados, estos edificios pueden convertirse en propiedades altamente demandadas y generar rendimientos atractivos para los inversores.

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 durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	55.310	55.162	56.741
Altas	5.851	4.043	2.285
Bajas	(2.456)	--	(217)
Trasposos	(122)	--	(833)
Dotación a la amortización	(2.611)	(3.935)	(3.083)
Deterioro del valor	703	40	269
Saldo final	56.675	55.310	55.162

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, el Grupo Colonial destinó al uso propio una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid, dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530-532 de Barcelona y una planta del edificio situado en 42, Rue de Washington de París. El resto de estos tres edificios fueron destinados al arrendamiento.

El valor contable neto a 31 de diciembre de 2023 de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 37.502 miles de euros.

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, 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 703, 40 y 269 miles de euros, respectivamente.

Inversiones inmobiliarias

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de las inversiones inmobiliarias durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	12.231.952	12.183.368	11.516.120
Altas	205.037	226.970	316.221
Bajas	(34.654)	(26.833)	(28.604)
Trasposos	(119.936)	(489.205)	(61.503)
Variaciones del perímetro	--	485.145	--
Variaciones de valor ⁽¹⁾	(1.413.381)	(147.493)	441.134
Saldo final	10.869.018	12.231.952	12.183.368

(1) 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.

Movimientos durante el ejercicio 2023

Altas

Durante el ejercicio 2023 se produjeron altas por un importe conjunto de 205.037 miles de euros correspondientes a inversiones realizadas en proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo Colonial.

Bajas y traspasos

Durante el ejercicio 2023 se produjo la venta de un inmueble de oficinas de Madrid, dos plantas de oficinas también de un inmueble de Madrid, así como un local en Barcelona, todo ello por un importe total de venta de 38.873 miles de euros, que supuso el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.158 miles de euros, incluidos los costes indirectos de las ventas. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 995 miles de euros.

Asimismo, se reclasificaron inmuebles al y desde el epígrafe “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado por importe total neto de 120.488 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2022

Altas de perímetro y altas

Durante el ejercicio 2022 se produjo un alta de perímetro por un importe de 485.145 miles de euros derivada de la adquisición del 100% de la sociedad SCI Pasteur 123, propietaria de un activo inmobiliario de 39.446 m² sobre rasante, situado en la zona BD de París.

Adicionalmente, se produjeron altas por un importe conjunto de 226.970 miles de euros correspondientes a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo Colonial.

Bajas y traspasos

Durante el ejercicio 2022 se produjo la venta de dos inmuebles y un local, todos ellos sitios en Madrid, por un importe total de venta de 31.624 miles de euros, que supuso el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.809 miles de euros, incluidos los costes indirectos de las ventas. Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 se produjeron bajas por sustitución³² por un importe conjunto de 697 miles de euros.

Asimismo, se produjeron traspasos de diversos activos al epígrafe de “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” por importe conjunto de 489.205 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2021

Altas de perímetro y altas

Durante el ejercicio 2021 se produjeron las siguientes altas por un importe conjunto de 316.221 miles de euros: (i) la adquisición de un inmueble sito en Barcelona por importe de 47.454 miles de euros; (ii) la ejecución de una de las opciones de compra sobre una planta de un inmueble sito en Madrid por importe de 5.107 miles de euros (gastos incluidos); y (iii) el resto de las adiciones, 263.660 miles de euros, correspondieron a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo Colonial.

Bajas y traspasos

Durante el ejercicio 2021 se produjo la baja por venta de un inmueble por un importe de 27.081 miles de euros, que supuso una pérdida de 1.567 miles de euros. Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 1.023 miles de euros.

³² Algunos componentes de las inversiones inmobiliarias pueden ser dados de baja, al ser sustituidos por otros, al no esperar obtener de los mismos beneficios o rendimientos económicos futuros.

Variaciones de valor

La partida de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 ascendió a (1.413.381) miles de euros, frente a los (147.493) miles de euros del ejercicio 2022 y los 441.134 miles de euros del ejercicio 2021.

La diferencia registrada en el epígrafe de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 respecto al mismo epígrafe en 2022, se debe a: (i) las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023; y (ii) a la corrección de las valoraciones del 9% frente al año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año). Para mayor detalle, véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal (“valoración de los activos a 31 de diciembre de 2023”).

La variación del ejercicio 2022 respecto al 2021 se debió, principalmente, a un incremento de las yields en base a un contexto económico marcado por la subida de tipos de interés y por la incertidumbre económica derivada de la elevada inflación.

Existencias

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de los activos clasificados como existencias durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	87.128	60.689	52.409
Altas	7.549	26.439	8.280
Saldo final	94.677	87.128	60.689

Las existencias corresponden a un edificio de oficinas en Madrid que el Grupo está promoviendo para un tercero. Con fecha 3 de octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condición suspensiva, del 100% de las participaciones sociales de la sociedad dependiente Peñalvento, S.L.U. El contrato preveía que la compraventa se perfeccionase durante el ejercicio 2024, siempre que se hubiesen cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta. En marzo de 2024, la Sociedad ha ejecutado la venta del 100% de las participaciones de la filial Peñalvento, S.L.U., por lo que dicha sociedad ha salido del perímetro de consolidación del Grupo Colonial a partir de esta fecha (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

Activos clasificados como mantenidos para la venta

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de los activos clasificados como mantenidos para la venta durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	466.480	27.000	281.959
Altas	1.061	35	180
Bajas	(454.054)	(50.549)	(320.281)
Traspasos	121.125	489.994	62.050
Variaciones de valor	(12.439)	--	3.092
Saldo final	122.173	466.480	27.000

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha traspasado dos inmuebles y una planta de otro inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias”

por importe de 53.056 miles de euros, así como 637 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a la periodificación de incentivos al arrendamiento asociados a dichos inmuebles. Por otro lado, durante el ejercicio 2023, el Grupo enajenó 7 inmuebles (un inmueble en París propiedad de SFL, cinco en Madrid y uno en Almería propiedad de la Sociedad), todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros, que han supuesto el registro de una pérdida en el estado de resultado consolidado de 116 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad traspasó 8 inmuebles (un inmueble en París, seis en Madrid y uno en Almería) desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 489.205 miles de euros y 789 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a incentivos al arrendamiento asociados a dichos inmuebles. Por otro lado, durante el ejercicio 2022, la Sociedad enajenó dos inmuebles (uno en París y otro en Madrid) por un importe conjunto de 50.549 miles de euros, que han supuesto una ganancia de 400 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad traspasó un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 61.503 miles de euros y 547 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a un inmueble sito en Madrid. Por otro lado, durante el ejercicio 2021, la Sociedad enajenó dos inmuebles sitios en París, uno en Madrid y otro en Barcelona, por un importe conjunto de venta de 322.397 miles de euros, que supusieron una pérdida de 595 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

5.7.2 *Inversiones importantes del emisor en curso o en relación con las cuales se hayan asumido compromisos firmes.*

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial engloba 8 inmuebles, 5 en España y 3 en Francia, representativos de 184.455 m² de superficie.

NEGOCIO DE PATRIMONIO- CARTERA DE PRINCIPALES PROYECTOS	Ciudad	% Grupo	Superficie (m ²)	Superficie alquilada ⁽¹⁾ %	Fecha de entrega
Diagonal 525.....	Barcelona CBD	100	5.706	100	Entregado
83 Marceau	París CBD	98	9.600	100	Entregado
Velázquez 86D	Madrid CBD	100	16.318	100	Entregado
Miguel Ángel 23.....	Madrid CBD	100	8.155	100	Entregado
Biome	París centro	98	24.500	100	Entregado
Plaza Europa 34.....	Barcelona	50	14.306	100	Entregado
Louvre Saint Honoré.....	París CBD	98	16.000	100	Entregado
Méndez Álvaro Campus	Madrid CBD Sur	100	89.871	0 ⁽²⁾	2024
Total proyectos en desarrollo			184.455	--	--

(1) Superficie alquilada o pre-alquilada.

(2) Inicio de fase comercial en el cuarto trimestre de 2023.

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2023 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 34.000 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición de, aproximadamente, 437.262 miles de euros.

5.7.3 *Información relativa a las empresas en las que el emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.*

Colonial no ostenta participaciones en sociedades que puedan afectar o tener un efecto significativo en la evaluación de los propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios del Grupo.

5.7.4. Aspectos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del 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. Por otro lado, el Grupo Colonial opera también en Francia, donde es de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

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/o 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. En este sentido, la Sociedad cuenta con una Comisión de Sostenibilidad cuya función principal es impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental (para más información sobre la Comisión de Sostenibilidad, véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal).

En particular, el Grupo Colonial ha adoptado diferentes medidas en relación con el cambio climático, entre las que se incluyen: (i) la ejecución de una estrategia en el ámbito ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*) dentro de su modelo de negocio; (ii) la implementación de un plan estratégico de descarbonización y alineamiento del mismo con los principios alcanzados en el acuerdo de París (celebrado en diciembre de 2015), que incluye el compromiso del Grupo consistente en que su cartera de oficinas sea neutra en emisiones de carbono en 2030; y (iii) la conversión del 100% de los bonos del Grupo en “bonos verdes”, que impone una serie de requisitos de obligado cumplimiento, incluyendo destinar la deuda a financiar “activos verdes” (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal).

Asimismo, el Grupo ha realizado avances en los últimos años en los índices de sostenibilidad de referencia, en particular, ha obtenido una puntuación de 6,2 en *Sustainalytics* en 2023 (puntuación que se corresponde con el primer percentil), siendo la primera compañía del IBEX 35 en dicho rating, la top 26 de 15.536 compañías analizadas a nivel mundial y la top 5 de las 443 empresas inmobiliarias cotizadas (REITs europeas). Además, el Grupo ha obtenido una puntuación “AA” en MSCI (*Morgan Stanley Capital International*) en 2023, de A en CDP (*Carbon Disclosure Project*) en 2023, así como una puntuación de 94 sobre 100 en inmuebles en explotación y 98 sobre 100 en inmuebles en desarrollo en el año 2023 en el índice de GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*).

Sin perjuicio de lo anterior, dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éste.

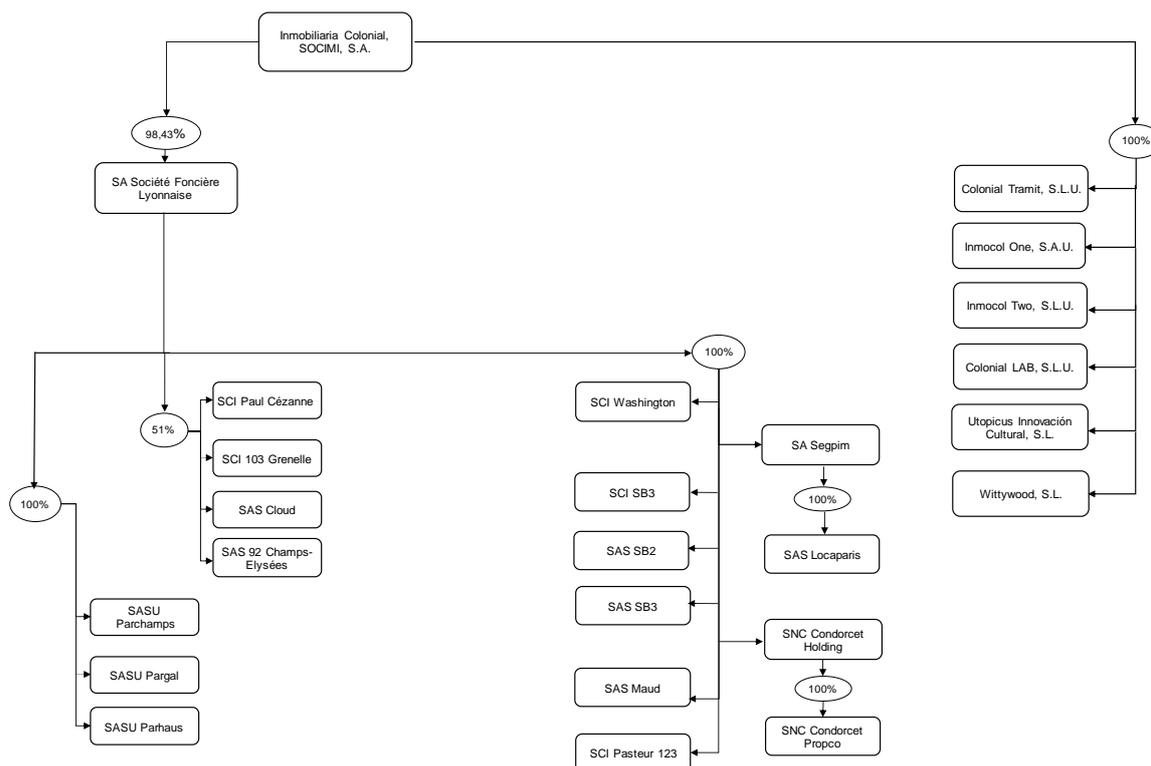
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial es la cabecera del Grupo Colonial. Las sociedades del Grupo Colonial son las que se recogen en el punto 6.2 siguiente.

A continuación se incluye un organigrama de las sociedades del Grupo Colonial a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL % Participación directa



6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional

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 Universal.

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta			
Colonial Tramit, S.L.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	España	100	-- --		Coworking	PwC
Wittywood, S.L.	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Inmocol One, S.A.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Inmocol Two, S.L.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Colonial LAB, S.L.U.	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
SA Société Foncière Lyonnaise	Francia	98,43	-- --		Inmobiliaria	PwC – Deloitte
SA Segpim	Francia	--	100	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SAS Locaparis	Francia	--	100	Segpim	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SNC Condorcet Holding	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	Deloitte

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta			
SNC Condorcet Propco.....	Francia	--	100	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Maud	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB2 ⁽²⁾	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB3 ⁽²⁾	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3 ⁽²⁾	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
SCI Washington.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Pasteur 123	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	Deloitte
SCI 103 Grenelle	Francia	--	51	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Paul Cézanne	Francia	--	51	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS Cloud.....	Francia	--	51	SFL	Inmobiliaria	Deloitte
SAS 92 Champs Élysées.....	Francia	--	51	SFL	Inmobiliaria	Deloitte

(1) Las cuentas anuales no están auditadas.

(2) A 31 de diciembre de 2023, las sociedades dependientes Colonial Tramat, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

En las sociedades incluidas en la tabla anterior no existe diferencia entre el porcentaje de participación en el capital y los derechos de voto de cada una de dichas sociedades.

A partir del 1 de enero de 2024, la Sociedad ha dejado de ostentar el control de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A. según el contrato firmado entre la Sociedad e Inmo, S.L. En este sentido, a partir de dicha fecha, la Sociedad pasará a consolidar dicha sociedad por el método de la participación. Por otro lado, tras la venta del 100% de las participaciones de la filial Peñalvento, S.L.U. en marzo de 2024, dicha sociedad ha salido del perímetro de consolidación del Grupo Colonial a partir de dicha fecha. Adicionalmente, en el mes de marzo de 2024, la Sociedad ha adquirido un total de 22.869 acciones de la sociedad dependiente SA Société Foncière Lyonnaise (SFL), alcanzando una participación del 98,43%.

7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO

7.1 Situación financiera

La información relativa al desarrollo y rendimiento del negocio de Colonial, así como a su situación financiera, se incluye en los puntos 8 y 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal. Adicionalmente, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal los informes de gestión individuales y consolidados de Colonial correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se incluyen las principales ratios del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	No auditado		
EPRA NTA por acción (euros) ⁽¹⁾	9,95	11,83	12,04
Resultado básico por acción (euros).....	(1,92)	0,02	0,92
Resultado neto recurrente por acción (euros) ⁽¹⁾	0,32	0,30	0,25
EBITDA RENTAS (millones de euros) ⁽¹⁾	353	326	293
EBITDA ANALÍTICO (millones de euros) ⁽¹⁾	315	282	248
LtV holding (%) ⁽¹⁾	32	29,1	29,2
LtV Grupo (%) ⁽¹⁾	40,5	38,7	35,8

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

7.2 Resultados de explotación

7.2.1 Factores significativos, incluidos acontecimientos inusuales o infrecuentes o nuevos hechos, que afecten de manera importante a los ingresos por operaciones del emisor.

Al margen de lo descrito en la Sección I (“Factores de Riesgo”), y en los puntos 5.3 y 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal, no ha habido ningún acontecimiento inusual o infrecuente significativo que haya afectado o afecte de manera significativa a los ingresos del Grupo Colonial.

7.2.2 Cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos netos del emisor

Véase el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

8. RECURSOS DE CAPITAL

8.1 Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo

Rating de la Sociedad y SFL

En octubre de 2023, Moody’s Deutschland GmbH revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad manteniendo la calificación de “Baa2” con perspectiva positiva. Adicionalmente, en mayo de 2023, S&P Global Ratings Europe Limited, Sucursal en España revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad, manteniendo la calificación de “BBB+” a largo plazo con perspectiva estable y “A-2” a corto plazo.

Por otro lado, en mayo de 2023, Standard & Poor’s Global Ratings Europe Limited revisó la calificación crediticia otorgada a SFL, manteniendo la calificación de “BBB+” a largo plazo con perspectiva estable y “A-2” a corto plazo.

Recursos de capital

A continuación, se facilita información relativa a los recursos de capital a corto y largo plazo del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

RECURSOS DE CAPITAL (Según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
<i>Importe nominal de las deudas</i>					
Deudas con entidades de crédito	429.575	(27,89)	595.700	686,92	75.700
Emisión de obligaciones y valores similares	4.580.200	1,55	4.510.200	(1,99)	4.601.800
Emisión de pagarés	292.000	(28,61)	409.000	59,14	257.000
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽¹⁾	5.301.775	(3,86)	5.514.900	11,76	4.934.500
Efectivo y medios equivalentes	(437.790)	173,69	(159.957)	(26,94)	(218.942)
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽¹⁾	4.863.985	(9,17)	5.354.943	13,56	4.715.558

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Ha habido un descenso de la deuda del Grupo Colonial en el ejercicio 2023 respecto al 2022 debido, principalmente, a: (i) la disminución de las deudas con entidades de crédito por la cancelación de un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros, la amortización de otros préstamos no hipotecarios por importe de 95.800 miles de euros y la disposición de 5.375 miles de euros de financiación sindicada y pólizas; (ii) una nueva emisión de bonos en formato TAP (*takedown allocation process*) por importe de 70.000 miles de euros; y (iii) la amortización de emisiones de pagarés por importe de 117.000 miles de euros (a cierre del ejercicio 2023, las emisiones de pagarés correspondían en su totalidad a SFL).

Adicionalmente a los saldos dispuestos recogidos en la tabla anterior, el Grupo mantiene líneas no dispuestas por los siguientes importes:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Líneas de financiación no dispuestas	2.465.000	2.240.000	2.140.000

El endeudamiento financiero bruto³³ del Grupo Colonial tiene los siguientes vencimientos:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
VENCIMIENTO ⁽¹⁾	(miles €)	(miles €)	(miles €)
Menos de 1 año	479.575	409.000	546.600
Total corriente	479.575	409.000	546.600
Entre 1 y 2 años	1.000.000	287.200	75.700
Entre 2 y 3 años	700.000	1.000.000	187.200
Entre 3 y 4 años	728.200	700.000	1.000.000
Entre 4 y 5 años	1.399.000	1.019.000	700.000
Más de 5 años	995.000	2.099.700	2.425.000
Total no corriente	4.822.200	5.105.900	4.387.900
Total⁽²⁾	5.301.775	5.514.900	4.934.500
Duración media (años)	4,2	4,6	5,2
Tipo de interés medio del Grupo durante el ejercicio	1,72%	1,44%	1,73%
Tipo de interés medio del Grupo a fecha de cierre del ejercicio (spot)	1,75%	1,71%	1,40%
LtV del Grupo⁽³⁾	40,5%	38,7%	35,8%

(1) Los importes del endeudamiento financiero bruto son nominales.

(2) El 62% del total de la deuda a cierre del ejercicio 2023 corresponde a sociedades españolas (55% y 61%, respectivamente, en los ejercicios 2022 y 2021) y el 38% corresponde a sociedades francesas (45% y 39%, respectivamente, en los ejercicios 2022 y 2021).

(3) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Para más información acerca del endeudamiento del Grupo, véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal.

Patrimonio neto del Grupo

A continuación, se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto consolidado del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	1.349.039	--	1.349.039	--	1.349.039
Prima de emisión	1.463.600	(1,89)	1.491.773	(5,85)	1.584.454
Valores propios	(64.928)	(2,18)	(66.374)	(0,42)	(66.657)
Otras Reservas	462.272	(11,72)	523.648	118,74	239.398
Ganancias acumuladas	1.725.573	(39,69)	2.861.375	(1,08)	2.892.540
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	4.935.556	(19,87)	6.159.461	2,68	5.998.774
Participaciones no dominantes	1.011.646	(14,50)	1.183.199	(0,21)	1.185.655
Patrimonio neto	5.947.202	(19,00)	7.342.660	2,20	7.184.429

A 31 de diciembre de 2023, el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

33 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2023, 2022 y 2021) y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo Colonial se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla. A continuación, se incluye un cuadro que muestra el desglose de los flujos de efectivo del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	Auditado		
	(miles €)		
FLUJOS DE EFECTIVO			
Flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	265.008	255.393	268.097
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	272.308	(630.414)	40.820
Flujos de efectivo netos de actividades de financiación	(259.483)	316.036	(358.528)
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente	277.833	(58.985)	(49.611)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio	159.957	218.942	268.553
Efectivo y equivalentes al final del periodo	437.790	159.957	218.942

Para mayor detalle, véase el apartado C) del punto 18.1.1 “Estado de Flujos de Efectivo” del presente Documento de Registro Universal.

El fondo de maniobra del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se muestra en la siguiente tabla:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	Auditado		
	(miles €)		
FONDO DE MANIOBRA			
Activo corriente	589.122	303.106	340.954
Activos clasificados como mantenidos para la venta	122.173	466.480	27.000
Subtotal.....	711.295	769.586	367.954
Pasivo corriente.....	(693.430)	(692.540)	(719.098)
Fondo de maniobra.....	17.865	77.046	(351.144)
Líneas de financiación no dispuestas.....	2.465.000	2.240.000	2.140.000

A 31 de diciembre de 2023, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era positivo en 17.865 miles de euros, principalmente por la enajenación de inmuebles. A dicha fecha, no había vencimientos en el corto plazo de emisiones de obligaciones y valores similares del Grupo Colonial, a excepción de la emisión de la Sociedad de octubre de 2016 por importe vigente de 187.200 miles de euros y las emisiones de pagarés de SFL por importe de 292.000 miles de euros. Asimismo, a cierre del ejercicio 2023, tanto la Sociedad como SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 895.000 y 1.570.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2022, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era positivo en 77.046 miles de euros, principalmente por el traspaso a “Activos clasificados como mantenidos para la venta” de 8 inmuebles (véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal). A dicha fecha, no había vencimientos en el corto plazo de emisiones de obligaciones y valores similares del Grupo Colonial, y las emisiones de pagarés de SFL ascendían a 409.000 miles de euros. Asimismo, a cierre del ejercicio 2022, tanto la Sociedad como SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 1.000.000 y 1.240.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2021, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era negativo en 351.144 miles de euros, principalmente por los vencimientos en el corto plazo de emisiones de obligaciones y valores similares de SFL por importe de 289.600 miles de euros, así como de emisiones de pagarés de la Sociedad y de SFL por importe

de 140.000 y 117.000 miles de euros, respectivamente. En la referida fecha, tanto la Sociedad como SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 1.000.000 y 1.140.000 miles de euros, respectivamente.

Periodo medio de cobro/pago

Los ingresos que genera el negocio del Grupo Colonial provienen, fundamentalmente, de alquileres y ventas de inmuebles. Los alquileres correspondientes a la explotación de inversiones inmobiliarias se reciben, como norma general, por mes anticipado durante los primeros 5 días de cada mes. Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, se reciben generalmente 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*, de conformidad con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En este sentido, la *Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en operaciones comerciales*, establece un plazo de pago de 30 días naturales, que puede ser ampliado mediante pacto entre las partes hasta un máximo de 60 días naturales. El periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2023 fue de 39 días. Los pagos realizados en un plazo superior a 30 días corresponden, principalmente, a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

8.3 Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor

A continuación, se incluye un desglose del endeudamiento financiero bruto y neto del Grupo Colonial por país y tipo de instrumento de deuda a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	31/12/2023			Var. 23-22	31/12/2022			Var. 22-21	31/12/2021		
	Auditado				Auditado				Auditado		
	(miles €)										
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO ⁽¹⁾ Y NETO ⁽¹⁾	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
Deuda hipotecaria	--	--	--	(75.700)	75.700 ⁽²⁾	--	75.700	--	75.700 ⁽²⁾	--	75.700
Otras deudas	129.200	300.375	429.575	(90.425)	120.000	400.000	520.000	520.000	--	--	--
Deudas con entidades de crédito	129.200	300.375	429.575	(166.125)	195.700	400.000	595.700	520.000	75.700	--	75.700
Bonos no convertibles.....	2.882.200	1.698.000	4.580.200	70.000	2.812.200	1.698.000	4.510.200	(91.600)	2.812.200	1.789.600	4.601.800
Pagarés	--	292.000	292.000	(117.000)	--	409.000	409.000	152.000	140.000	117.000	257.000
Endeudamiento financiero bruto	3.011.400	2.290.375	5.301.775	(213.125)	3.007.900	2.507.000	5.514.900	580.400	3.027.900	1.906.600	4.934.500
Efectivo y medios equivalentes..	(341.014)	(96.776)	(437.790)	(277.833)	(90.524)	(69.433)	(159.957)	58.985	(104.061)	(114.881)	(218.942)
Endeudamiento financiero neto	2.670.386	2.193.599	4.863.985	(490.958)	2.917.376	2.437.567	5.354.943	639.385	2.923.839	1.791.719	4.715.558
Deuda cubierta o a tipo fijo⁽³⁾..	100%	100%	100%		97%	94%	96%		93%	99%	95%

(1) Medida Alternativas de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

(2) Corresponde a un préstamo con garantía hipotecaria registrado en el epígrafe "Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta".

(3) Para los ejercicios 2023 y 2022, se considera la caja disponible asignada a cubrir riesgo económico vinculado a deuda a tipo variable, hasta un máximo del 100%.

A) Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS	Vencimiento (mes/año)	31/12/2023	
		Límite	Nominal dispuesto (miles €)
Financiación sindicada de Colonial			
Póliza de crédito <i>revolving</i> ⁽¹⁾	11/2027	1.000.000	105.000
Total financiación sindicada de Colonial		1.000.000	105.000
Financiación sindicada de SFL			
Póliza de crédito <i>revolving</i> ⁽²⁾	06/2028	835.000	--
Total financiación sindicada de SFL		835.000	--
Total		1.835.000	105.000

(1) Esta línea de financiación tiene la consideración de “sostenible” por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia de sostenibilidad Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

(2) Esta línea de financiación incluye tres indicadores de rendimiento ESG y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Sin perjuicio de lo anterior, el crédito sindicado de la Sociedad podría vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³⁴. Por otro lado, el crédito sindicado de SFL podría vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produjera un cambio de control, SFL perdiera el *Investment Grade*³⁵ asignado a la misma.

El tipo de interés de los préstamos sindicados es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

Los préstamos sindicados están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2023, se cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

Durante el mes de junio del 2023, SFL formalizó una nueva línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros con vencimiento en junio del 2028 ampliable hasta 2030. A su vez, SFL canceló la línea de crédito por importe de 390.000 miles de euros con vencimiento en junio de 2024. Por su parte, la Sociedad dispuso de 105.000 miles de euros del crédito sindicado concedido a su favor con vencimiento en noviembre de 2027.

B) Deuda hipotecaria

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Colonial no mantenía ningún préstamo con garantía hipotecaria sobre ningún inmueble tras cancelar el préstamo con garantía hipotecaria por importe de 75.700 miles de euros.

34 A estos efectos se considerará cambio de control cuando una o varias personas, ya sea individualmente o actuando en concierto, ostenten directa o indirectamente, el control de la Sociedad según la definición del artículo 42 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*.

35 Grupo de calificaciones crediticias que implica bajo riesgo de impago.

C) Otras deudas

El detalle de los préstamos bilaterales y otros préstamos sin garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

	31/12/2023			
	Sociedad	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)			
Préstamo bilateral 1	SFL	145.000	--	06/2025
Préstamo bilateral 2	SFL	140.000	--	07/2027
Préstamo bilateral 3	SFL	100.000	--	05/2025
Préstamo bilateral 4	SFL	100.000	--	10/2025
Préstamo bilateral 5	SFL	100.000	--	12/2028
Préstamo bilateral 6	SFL	100.000	--	03/2027
Préstamo bilateral 7	SFL	50.000	--	11/2027
Total préstamos bilaterales (Revolving Credit Facility)		735.000	--	--
Otro préstamo 1	SFL	300.000	300.000	12/2027
Otro préstamo 2	Inmocol	24.200	24.200	02/2027
Otros préstamos		324.200	324.200	--
Total préstamos		1.059.200	324.200	--

Los préstamos bilaterales de SFL podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produjera un cambio de control, SFL perdiera el *Investment Grade*³⁶ asignado a la misma.

En el ejercicio 2023, Colonial amortizó anticipadamente un préstamo bilateral por importe de 100.000 miles de euros con vencimiento en 2027. Por otro lado, SFL canceló una línea por importe de 75.000 miles de euros, redujo el límite de tres préstamos en un importe conjunto de 140.000 miles de euros y extendió el vencimiento de un préstamo en un año adicional, hasta 2028. Por su parte, Inmocol Torre Europa, S.A. firmó la ampliación de un préstamo por importe de 4.200 miles de euros.

Todos los préstamos de SFL recogidos en la tabla anterior están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral. A 31 de diciembre de 2023, se cumplían las citadas ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

D) Bonos no convertibles

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Fecha de la emisión	Sociedad	Calificación crediticia	Duración (años)	Vencimiento (mes/año)	Cupón fijo pagadero anualmente (%)	Importe de la emisión (miles €)	Saldo vivo a 31/12/2023
10/2016	Colonial	BBB-	8	10/2024	1,450	600.000	187.200
11/2016	Colonial	BBB-	10	11/2026	1,875	50.000	50.000
11/2017	Colonial	BBB	8	11/2025	1,625	500.000	500.000
11/2017	Colonial	BBB	12	11/2029	2,500	370.000	370.000
04/2018	Colonial	BBB	8	04/2026	2,000	650.000	650.000
05/2018	SFL	BBB+	7	05/2025	1,500	500.000	500.000
06/2020	SFL	BBB+	7	06/2027	1,500	599.000	599.000
10/2020	Colonial	BBB+	8	10/2028	1,350	500.000	500.000
06/2021	Colonial	BBB+	8	06/2029	0,750	625.000	625.000
10/2021	SFL	BBB+	6,5	04/2028	0,500	599.000	599.000
Total emisiones							4.580.200

36 Grupo de calificaciones crediticias que implica un riesgo de impago entre relativamente bajo y moderado.

Las emisiones de obligaciones no convertibles podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control³⁷, la Sociedad o SFL perdiesen el *Investment Grade*³⁸ asignado a las mismas.

En noviembre de 2023, Colonial formalizó una ampliación (TAP) sobre sus obligaciones con vencimiento en noviembre de 2029, por importe de 70.000 miles de euros.

En julio de 2023, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó el folleto base relativo a la renovación del programa de emisión de “valores no participativos” que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2 (c) del Reglamento (UE) 2017/1129, por un importe nominal de 5.000.000 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.

Las obligaciones emitidas en octubre de 2020 y junio de 2021 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado AIAF de la Bolsa de Madrid y el resto de obligaciones emitidas en el mercado regulado de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange). Asimismo, las emisiones de obligaciones de SFL fueron admitidas a negociación en el mercado regulado de Euronext París. Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al marco de referencia de financiación verde (*Green Financing Framework*) cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

Todas las obligaciones simples de la Sociedad 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. A 31 de diciembre de 2023 se cumplían las citadas ratios.

E) Pagars

En octubre de 2023, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó el documento base informativo relativo a la renovación del programa de pagarés de la Sociedad con un saldo vivo nominal máximo de 500.000 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.

Por otro lado, SFL registró en septiembre de 2018 un programa de emisión de pagarés (NEU CP) por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo. Dicho programa fue renovado por última vez en mayo de 2023.

A 31 de diciembre de 2023, no había emisiones de pagarés vigentes de la Sociedad y las de SFL ascendían a 292.000 miles de euros.

F) Efectivo y otros medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2023, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importe de 437.790 miles de euros, de los cuales: (i) 181.078 miles de euros correspondían a efectivo en bancos y cajas y, de éstos, 1.923 miles de euros eran de uso restringido o se encontraban pignorados, y (ii) 256.712 miles de euros correspondían a inversiones de renta fija y/o en mercados monetarios y depósitos bancarios.

G) Instrumentos financieros derivados

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 normativa contable para ser considerados como cobertura

³⁷ Se considerará cambio de control cuando una o varias personas, ya sea individualmente o actuando en concierto, ostenten directa o indirectamente, el control de la Sociedad según la definición del artículo 42 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*.

³⁸ Grupo de calificaciones crediticias que implica un riesgo de impago entre relativamente bajo y moderado.

contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “Patrimonio neto” del Grupo Colonial.

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 31 de diciembre de 2023:

Instrumento financiero	Sociedad	Tipo de interés (%)	Liquidación anticipada	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable Activo/(Pasivo)⁽¹⁾
Coberturas de flujos de efectivo						
Swap	Inmocol	0,84	--	2027	20.000	1.126
Swap	Inmocol	3,03	--	2027	4.200	(61)
Swap	SFL	2,63	--	2027	100.000	(810)
Swap	SFL	2,49	--	2029	100.000	(829)
Swap	SFL	2,42	--	2029	100.000	(451)
Swap	SFL	2,49	--	2029	200.000	(1.662)
Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas						
Swap	Colonial	2,46	2024	2029	173.000	(1.730)
Swap	Colonial	2,46	2024	2029	165.700	(1.666)
Swap	Colonial	2,45	2024	2029	168.050	(1.671)
Swap	Colonial	2,28	2025	2030	747.500	(1.818)
Swap	Colonial	2,45	2027	2032	173.500	278
Swap	Colonial	2,42	2027	2032	173.300	408
Swap	Colonial	2,48	2028	2033	213.500	423
Swap	Colonial	2,47	2028	2033	213.350	522
Swap	Colonial	2,64	2028	2033	102.750	(235)
Swap	Colonial	2,50	2028	2033	101.470	327
Swap	SFL	2,38	2025	2030	100.000	(1.190)
Total a 31 de diciembre de 2023					2.856.320	(9.039)

(1) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022, la Sociedad canceló instrumentos de cobertura *forward starting* por un importe nominal de 1.337.500 miles de euros, con vencimiento en 2034 y 2035 (y plazo inicial de 7 y 10 años). La Sociedad aplicó la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos en base a transacciones previstas de emisión de deuda futura. Dado que las transacciones previstas siguen siendo probables, la Sociedad ha mantenido en el patrimonio neto el importe registrado por el cambio de valor de mercado de dichas coberturas hasta el momento de la cancelación (185.752 miles de euros). Dicho importe será reciclado o traspasado al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deudas inicialmente cubiertas. En paralelo, la Sociedad contrató nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros y vencimiento en 2029, 2030, 2032 y 2033 (todos con un plazo de 5 años) y ruptura obligatoria en 2024, 2025, 2027 y 2028, respectivamente.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad canceló instrumentos de cobertura *forward starting swap* por un importe nominal de 2.232.120 miles de euros, con vencimiento en 2029, 2030, 2032 y 2033 (todos con un plazo de 5 años) y ruptura obligatoria en 2024, 2025, 2027 y 2028, respectivamente. La Sociedad aplicaba la contabilidad de coberturas a dichos instrumentos en base a transacciones previstas de emisión de deuda futura. Dado que estas transacciones previstas siguen siendo probables, la Sociedad ha mantenido en el patrimonio neto el importe registrado por el cambio de valor de mercado de dichas coberturas hasta el momento de la cancelación. Dicho importe será reciclado o traspasado desde patrimonio neto al estado de resultado consolidado a partir de la fecha en que estaban previstas las emisiones de deuda inicialmente cubiertas.

Durante el ejercicio 2023, la Sociedad ha cobrado un total de 211.774 miles de euros por el valor de los *forward starting swap* cancelados y por el vencimiento de los instrumentos de cobertura de Natwest por un importe nominal de 175.000 miles de euros. En paralelo, la Sociedad ha contratado nuevos derivados con un importe nominal de 2.232.120 miles de euros con los mismos vencimientos y fechas de ruptura obligatoria que los derivados *forward starting swap* cancelados en el ejercicio 2023.

Adicionalmente, SFL ha contratado cinco coberturas de flujos de efectivo por un importe nominal total de 600.000 miles de euros, con vencimiento en 2025, 2027 y 2029. Dichas coberturas tienen un tipo promedio del 2,42%.

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 31 de diciembre de 2023, empleando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

El Grupo Colonial tiene formalizados diversos instrumentos de cobertura de flujos de efectivo de operaciones previstas con la finalidad de cubrir los tipos de interés de futuras emisiones de deuda. Todos ellos cumplen con lo previsto en las normas de contabilidad, cuya valoración de mercado se registra directamente en patrimonio neto.

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

Salvo por lo dispuesto en el apartado F) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal, 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 el apartado B (“*Riesgos relacionados con la financiación de Colonial*”) de la Sección I (“*Factores de Riesgo*”).

8.5 *Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.*

La Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado: (i) préstamos con garantía hipotecaria; (ii) aumentos de capital; (iii) emisiones de deuda; (iv) líneas de circulante; (v) préstamos sindicados; y (vi) 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.

9. MARCO REGULADOR

9.1 *Marco regulador en el que opera el emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor.*

Colonial se rige por 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:

- *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.

- *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 el punto 19.2.1 del presente Documento de Registro Universal).
- *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.
- *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 “*Periodo de tenencia de activos*” 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.
- *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.
- *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 “*Periodo de tenencia de activos*” 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.
- *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 “*Periodo de tenencia de activos*” 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 las SOCIMI, 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 SOCIMI 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 “*Periodo de tenencia de activos*” anterior.

10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

10.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro.

Desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta del Grupo Colonial.

10.2 Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.

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 Universal.

11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial no tiene publicadas previsiones o estimaciones de beneficios pendientes vigentes y no vigentes.

12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.

12.1 Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos.

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición del Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha del presente Documento de Registro Universal:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	“Otro externo”	19/06/2008	21/06/2022	--
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Ejecutivo	18/07/2008	21/06/2022	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani ..	Vocal	Dominical	12/11/2015	30/06/2020	Qatar Investment Authority
D. Giuliano Rotondo.....	Vocal	Dominical	18/10/2023	18/10/2023	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares....	Vocal	Dominical	30/06/2014	21/06/2022	Aguila LTD.
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	30/06/2020	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Begoña Orgambide García	Vocal	Dominical	27/09/2022	15/06/2023	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Manuel Puig Rocha.....	Vocal	Dominical	15/06/2023	15/06/2023	Puig, S.A.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente	24/01/2019	15/06/2023	--
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente	14/06/2019	15/06/2023	--
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal	Independiente	14/06/2019	15/06/2023	--
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Independiente	31/07/2013	21/06/2022	--
Dña. Miriam González-Amézqueta López	Vocal	Independiente	15/06/2023	15/06/2023	--
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	--

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. De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales, en el Reglamento del Consejo de Administración y en la Política de Selección y

Diversidad de la Sociedad, la selección y el nombramiento de Consejeros de la Sociedad se rigen por criterios de experiencia y cualificación profesional para el desempeño del cargo.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, forman parte del Consejo de Administración 13 personas.

Durante el ejercicio de 2023, el Consejo de Administración se reunió un total de 11 ocasiones.

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 18 de octubre de 2023, acordó nombrar por cooptación, previo informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a D. Giuliano Rotondo como nuevo miembro del Consejo de Administración con la calificación Consejero dominical para cubrir la vacante existente tras la dimisión de D. Adnane Mousannif, de lo que se informó al mercado mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 24.938). Dicho nombramiento deberá de ser ratificado por la próxima Junta General de Accionistas que celebre la Sociedad.

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 de la Comisión Ejecutiva a la fecha del presente Documento de Registro Universal es la siguiente:

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	“Otro externo”
D. Pedro Viñolas Serra	Vocal ⁽¹⁾	Ejecutivo
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical
D. Giuliano Rotondo.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical

(1) 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 el ejercicio 2023 la Comisión Ejecutiva se reunió en una ocasión.

Comité de Auditoría y Control

La composición y funcionamiento de este Comité se detalla en el punto 14.3 del presente Documento de Registro Universal.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La composición y funcionamiento de esta Comisión se detalla en el punto 14.3 del presente Documento de Registro Universal.

Comisión de Sostenibilidad

La Comisión de Sostenibilidad se encuentra regulada en el artículo 34 del Reglamento del Consejo de Administración y estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros.

La función principal de la Comisión de Sostenibilidad es impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.

Durante el ejercicio 2023 la Comisión de Sostenibilidad se reunió en 4 ocasiones. Una de dichas reuniones se celebró de forma conjunta con el Comité de Auditoría y Control.

La composición de la Comisión de Sostenibilidad de Colonial a la fecha del presente Documento de Registro Universal es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Presidenta	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle.....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepat.....	Vocal	Independiente

Entre otras, las funciones que tiene asignadas la Comisión de Sostenibilidad son:

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

Alta dirección

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

Los Altos Directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado) 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 ⁽¹⁾	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido ⁽¹⁾	Director de Negocio
Dña. Àngels Arderiu Ibars	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
Dña. Nuria Oferil Coll ⁽¹⁾	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno ⁽¹⁾	Director Comercial y de Inversiones
Dña. Begoña Muñoz López ⁽¹⁾	Directora de Personas y Cultura
D. Carlos Escosa Farga ⁽¹⁾	Director de Auditoría Interna

(1) Tiene la condición de Alto Directivo.

A los efectos del presente Documento de Registro Universal, la dirección profesional de los Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad es el domicilio social de Colonial.

A continuación se incluye un detalle de las empresas³⁹ y asociaciones de las cuales los Consejeros y Altos Directivos de Colonial, según conocimiento de la Sociedad, son o han sido, durante los últimos 5 años, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios⁴⁰. No se enumeran todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Círculo de Economía – Presidente (no vigente) El Periódico de Catalunya, S.L. – Consejero (no vigente)
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Banco de Sabadell, S.A. – Consejero (vigente) Blue Self Storage, S.L. – Consejero (vigente) Electro-Stocks, S.A. – Consejero (hasta 2019)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	Qatar Investment Authority – Consejero y Presidente (vigente) 26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Al Nuran Bank – Consejero (vigente) Happag Lloyd – Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente) Qatar Insurance and Re-Insurance Co. (vigente) Libyan Qatari Bank – Consejero y Vicepresidente (vigente)
D. Giuliano Rotondo	Vocal	Coima Res S.p.A. Consejero (vigente) Nova Bocana Barcelona, S.A. Consejero (vigente) Danube Holding LLC Consejero (vigente) Qatar Holding Smeralda Investment S.R.L. Consejero (no vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Quadrant Capital Advisors, Inc – <i>Managing Director</i> (vigente) Valorem S.A. – Consejero (vigente) SNI International Holdings S.A.R.L. – Consejero (vigente) Park S.A.R.L. – Consejero (vigente) Bavaria, S.A. – Consejero (vigente) Bevco Lux S.A.R.L. – Consejero (vigente) Blue Clay S.A.R.L. – Consejero (vigente)
D. Carlos Fernández González	Vocal	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. – Presidente del Consejo de Administración y Director General (vigente) Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.–Accionista, Presidente del Consejo de Administración y Director General (vigente) Bienes Raíces Cuajimalpa, A.C. – Asociado (vigente) Fundación Antonino y Cinia, A:C. – Asociado (vigente) y Presidente del Consejo Directivo (hasta 2022). Servicios Liquidámbur, S.A. de C.V. – socio (vigente) AmRest Holdings, S.E. – Consejero (no vigente). Rancho la Pausa, S.A. de C.V. – socio (vigente) Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. (antes Promotora de Crédito Educativo, S.A.P.I. de C.V.) – Consejero (vigente) Promotora e Impulsora Mexicana de Alimentos, S.A. de C.V. – socio (vigente) Prepárate, S.A. de C.V. – Consejero (vigente) Inmuebles Shemitah, S.A. de C.V. – socio (hasta 2023) Gospa Air, S.A. de C.V. (en liquidación) – socio (vigente) Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I. de C.V. – socio (vigente) – (Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I. de C.V., de la cual fue socio se fusionó en Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I. de C.V. por lo que Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I. de C.V. ya no existe). Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente) Endeavor España – Patrono (vigente) Restaurant Brands New Zealand Limited – Consejero (vigente) Ciniia de México, S.A. de C. Y. - Presidente del Consejo de Administración (vigente) Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino, S.L. - Presidente del Consejo de Administración (vigente) Fundación Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino-Representante de Finaccess Social, S.A. de C. Y., que es Consejero (vigente). Fundación de Ayuda a la Ancianidad, I.A.P. – Miembro del Consejo Asesor (vigente) Banco Santander, S.A. – Consejero (hasta 2019)

39 La Sociedad ha considerado que a estos efectos el término “empresa” se refiere a todo tipo de sociedades que no tengan un carácter meramente patrimonial o familiar. No obstante, en el presente apartado se mencionan ciertas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que tienen relevancia con respecto a Colonial.

40 La Sociedad ha considerado que a estos efectos el término “socios” no se refiere a participaciones accionariales de sociedades cotizadas que no tienen el carácter de participación significativa.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
		Sociedad Mexicana para el Estudio de Movimientos Anormales, A.C. – Miembro del Consejo Consultivo (vigente) Immune Coding Institute S.L. - socio
Dña. Begoña Orgambide García	Vocal	Finaccess Capital– Directora de relación con inversores (vigente) FCapital Dutch – Consejera (vigente) Finaccess Restauración – Consejera (vigente) Finaccess Inmobiliaria – Consejera (vigente) Finaccess Capital Inversores – Consejera (vigente) Atrides – Consejera (vigente) AmRest Holdings SE – Consejera (vigente)
D. Manuel Puig Rocha	Vocal	Maveinn Inversiones Inmobiliarias SL– Consejero (vigente) Torre Puig LH 4648 S.L. – Consejero (vigente) Isdin SA – Consejero (vigente) Inmo SL – Consejero (vigente) Puig Brands S.A.– Consejero (vigente) Fluidra SA– Accionista y Consejero (vigente) Inmocol Torre Europa S.A.– Consejero (vigente) Exea Capital S.C.R. SA– Consejero (vigente) Whymper 1865 SCR SA– Consejero (vigente) Inmobiliaria Colonial SOCIMI, S.A. – Consejero (vigente) Sociedad Textil Lonía SA– Consejero (vigente) Casa Fiesta Formentera y Asociados, Sociedad Limitada– Consejero (vigente) Inmo Montaigne S.A.S– Consejero (vigente) Inmo Usa Inc– Consejero (vigente)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L. – socia única y administradora solidaria (vigente) Koiki Home, S.L. – Persona física representante del Consejero (hasta febrero 2023) Phitrust Partenaires Europe, S.A.S. (hasta febrero 2023)
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Metrovacesa, S.A. – Consejera (vigente) Caceis Group – Consejera (vigente) Caceis Bank – Consejera (vigente) Unicaja Banco, S.A. – Consejera (hasta 2022) Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. – Consejera (hasta 2019)
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal	Greenergy Renovables, S.A. – Consejera (vigente) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. – Consejera (vigente)
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Filux, S.A. – Administrador único (vigente) Cámara Argentina de Comercio en España-Presidente (hasta 2019) Vitek, S.A.- Administrador único (hasta junio 2022) Maluquer Advocats, S.C.P - Socio (hasta enero 2024)
Dña. Miriam González-Amézqueta López	Vocal	NH Hotel Group Consejera Independiente (vigente) Deutsche Bank, S.A.E.U. Consejera Independiente (vigente) Media Investment Optimization, S.A. Consejera independiente (vigente) Alamir Servicios Financieros S.L. administradora solidaria (no vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa	Repsol, S.A. – Consejera (vigente)
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga	Director de Auditoría Interna	--
D. Juan Manuel Ortega	Director Comercial y de Inversiones	Campofrío, S.A. – Consejero (hasta 2019)
Dña. Begoña Muñoz López	Directora de Personas y Cultura	--

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, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro Universal, ninguna de dichas personas: (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) ha sido miembro del Consejo de Administración ni Alto Directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; 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 punto.

(a) Consejo de Administración

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

D. Juan José Brugera Clavero

Presidente de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente de Société Foncière Lyonnaise desde 2010 hasta abril de 2022.

Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell.

Otras ocupaciones: Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona, así como Consejero del Periódico de Catalunya.

Es Ingeniero Técnico Industrial y MBA por ESADE. PDG por el IESE y Doctor Honoris Causa por la Universidad de Rhode Island.

D. Pedro Viñolas Serra

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

Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García.

Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, también ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Cataluña desde el año 1994 hasta el año 2000. Actualmente es Presidente del Consejo de Administración de Société Foncière Lyonnaise. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA). Asimismo, desde marzo de 2023, es Consejero de Banco Sabadell.

Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani

Catari. Licenciado en Economía y Ciencias Políticas por la Universidad de Portland (Oregón, EE.UU.). En colaboración con el Gobierno de Qatar, ha estado involucrado principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario por más de 30 años. Es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones desde 2007.

Fue Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (la segunda banca más importante de Jordania) hasta 2016. Fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái (EAU) desde 2003 hasta 2016. Desde 2007 es Vicepresidente del Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado presidente y director

general de Qatar Navigation (empresa de la que formó parte del consejo de administración desde 2003 hasta 2016). Qatar Navigation se dedica al transporte marítimo y al sector inmobiliario. Desde 2012, es miembro del Consejo de Administración de Qatar Abu Dhabi Investment Company; empresa especializada en inversión inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015, fue nombrado Consejero de SFL.

D. Giuliano Rotondo

D. Giuliano Rotondo cuenta con 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente, es el director inmobiliario para Europa de QIA, grupo al que se incorporó en 2012. Anteriormente trabajó en el grupo del sector inmobiliario de en Morgan Stanley, donde desempeñó diversas funciones tanto en adquisiciones como en gestión de activos.

A lo largo de su carrera, Giuliano ha completado operaciones en el sector inmobiliario por valor superior a 15.000 millones de dólares en diversas geografías (Europa, Europa Central y Oriental, Estados Unidos y otros mercados) y sectores. Desde su llegada, ha sido responsable y ha dirigido algunas de las principales inversiones inmobiliarias de QIA.

Giuliano se licenció en 2004 por la Universidad Bocconi de Milán con magna cum laude en Economía y Gestión de Mercados Financieros.

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 inversionista y anterior banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales compañías cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cerveceras por 4 mil millones de dólares y la posterior fusión con SABMiller plc por un valor de 8 mil millones de dólares, creando así la segunda mayor empresa cervecera del mundo. Posteriormente lideró, en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, en el marco de la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en AB InBev y un portafolio de inversiones minoritarias públicas y privadas principalmente en el sector del consumo en Estados Unidos y Europa. Es miembro de distintos consejos de administración, entre ellos, Bevco Lux S.A.R.L. en Luxemburgo, Bavaria, S.A. y Valorem, S.A. en Colombia y en Estados Unidos del Consejo Directivo de la Fundación de la Universidad de Virginia y del Consejo Asesor del Centro Internacional de Finanzas de la Escuela de Administración de la Universidad de Yale.

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. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España).

Actualmente es Presidente del Consejo de Administración y director general de Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V.-empresa de la que es fundador- con presencia en México, Estados Unidos, Europa, China, Australia y Nueva Zelanda. Además de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A, es Consejero en Restaurant Brands New Zealand Limited.

Dña. Begoña Orgambide García

Licenciada en Administración y Finanzas con mención honorífica por la Universidad Panamericana donde también estudió Maestría en Evaluación de Proyectos de Inversión. Diplomada en Comunicación y Reputación Corporativa por la Universidad Anáhuac y Programa de Alta Dirección Internacional (PADI), impartido por el ITAM, en colaboración con Kellogg, Stanford y Ashridge.

Su experiencia profesional se sitúa fundamentalmente en el campo financiero, en particular en lo relacionado con el análisis de la situación financiera de empresas, viabilidad y rentabilidad de proyectos y la implementación de estrategias de comunicación financiera y corporativa para inversores y analistas.

La Sra. Orgambide fue directora de Relación con Inversores de Grupo Modelo S.A.B. de C.V. y con posterioridad ocupó el mismo cargo en el Grupo Sports World S.A.B. de C.V. En 2015 se incorporó en Walmart de México S.A.B. de C.V. como directora de Planeación Estratégica y M&A.

Actualmente es directora de Relación con Inversores de Finaccess Capital, S.A. de C.V. y ha desarrollado experiencia en el análisis de inversiones, principalmente en el sector restauración y bienes raíces, y la evaluación de retornos. Es responsable también del diseño e implementación de la estrategia de comunicación para el grupo de inversores sobre la situación y evolución financiera de las distintas inversiones.

Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de las empresas FCapital Dutch, Finaccess Restauración, Finaccess Inmobiliaria, Finaccess Capital Inversores y Atrides, todas ellas subsidiarias de Finaccess Capital que invierten directamente en empresas de restauración y bienes raíces. Adicionalmente es miembro del Consejo de Administración de AmRest Holdings SE.

D. Manuel Puig Rocha

Manuel Puig Rocha, Ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC), ha ocupado diversos cargos ejecutivos en Puig durante más de 35 años, siendo responsable de la creación de varias filiales internacionales y de la creación de lo que hoyes la división Derma del Grupo Puig. Durante su carrera profesional en Puig, ha estado a cargo de la dirección de varias marcas de moda, habiendo participado durante los últimos diez años en importantes procesos de adquisición.

Desde 2007, Manuel Puig es Vicepresidente de Puig, miembro de su Consejo de Administración y, desde febrero de 2021, Presidente de la Comisión ESG del Consejo de Administración de Puig.

Asimismo, es miembro de los Consejos de Administración de Exea Empresarial, Isdin, Flamagas y Fluidra; miembro de la Junta Directiva del RACC; miembro del Consejo Asesor de GBI2 (Universidad de Georgetown) y del Consejo Supervisor de Iris Ventures. Manuel Puig participa activamente en diversas organizaciones ESG y grupos de trabajo de foros climáticos de reconocimiento internacional, siendo miembro del Patronato de la Fundación Empresa & Clima.

Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain

Licenciada en ciencias políticas por la Universidad Sciences Po (París), Máster y Doctorada en estudios españoles y latinoamericanos por la universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Se ha dedicado a la enseñanza y a la investigación durante 25 años (1984-2009) en varias instituciones académicas francesas: Universidad de Toulouse, Sciences Po y la Escuela de Negocios ESSEC. Autora de varios libros sobre historia y política española contemporánea.

La Sra. Alonso-Castrillo trabajó para la embajada de Francia en Singapur como consejera de ciencia y cultura, antes de ser nombrada directora regional de INSEAD. Supervisó el desarrollo de dos campus en Singapur: el Liceo Francés e INSEAD (1996-1999).

A su regreso a Europa en el año 2000, trabajó durante 15 años con ESSEC, gestionando el desarrollo internacional y la recaudación de fondos para la escuela de negocios, que también abrió un campus en Singapur.

En 2007, fundó en Madrid la consultora Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., firma que ha estado liderando hasta 2019 y de la cual es socia única y administradora a la fecha actual. Desde 2013, la Sra. Alonso-Castrillo dirige la finca familiar en el Valle del Loira (Francia).

Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Ha sido consejera de SFL de 2017 a enero de 2019 y de Koiki Home S.L. de 2017 a febrero de 2023.

Dña. Ana Bolado Valle

Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y *Master of Business Administration* (MBA) en IE Business School.

A lo largo de su trayectoria profesional, Dña. Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas claves para el Grupo como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. y de Unicaja Banco, S.A.

En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En relación con esta última entidad, Dña. Ana Bolado es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (*equity crowdfunding*) para apoyar la financiación de *startups* y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de *Women Corporate Directors*.

Dña. Ana Peralta Moreno

Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA y de Grenergy Renovables, S.A.

Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, *Chief Risk Officer* y miembro del Comité de Dirección.

Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos.

Entre 2012 y 2018, Dña. Ana Peralta compaginó su actividad como *Senior Advisor* de Oliver Wyman Financial Services con su participación en varios consejos de administración. Fue consejera independiente del Banco Echeverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial.

Es licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Complutense de Madrid, Máster en Dirección Financiera por el CEF (1991), ha realizado el Programa PMD (*Program for Management Development*) en Harvard Business School (2002) y el programa PADE en el IESE (2016).

D. Luis Maluquer Trepas

Licenciado en Derecho por la Universidad de Barcelona y Diplomado en Instituciones Internacionales por la Université de Genève.

A lo largo de su vida profesional, a través de su despacho profesional, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito especializado derecho bancario, financiero e inmobiliario. Asimismo, cuenta con experiencia docente en derecho bancario y financiero en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como Consejero de la *Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier* (AEDBF Paris).

Socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y Consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Société Foncière Lyonnaise de la que ha sido Consejero hasta abril de 2022. Ha sido Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España hasta 2019, de la que es actualmente miembro de la Junta de Gobierno.

Dña. Miriam González-Amézqueta López

Doble Licenciada en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE).

Dña. Miriam González Amézqueta comenzó en 1989 su carrera profesional como analista financiera en Santander Investment S.V.B (BSN) donde permaneció hasta el año 2000. Tras la fusión de BSN con BCH, fue directora de renta variable en el bróker fusionado.

Entre los años 2000 y 2008 prestó sus servicios en Lehman Brothers International Europe como managing director y, posteriormente, como directora general de Lehman Brothers plc. Sucursal en España. Además, entre otras funciones, fue la responsable de renta variable para España y Portugal. Asimismo, fue miembro del Comité Ejecutivo de renta variable europeo, del comité de Dirección de Iberia, del comité de integración y diversidad en Londres, del equipo europeo de selección y contratación y de “Lehman Faculty” como ponente en los cursos internos en Londres y Nueva York y presidenta del comité de integración y diversidad para el Sur de Europa. Entre los años 2008 y 2011, tras la compra de Lehman Brothers por Nomura International Europe, fue la Directora General de Renta Variable en España para acciones Europeas, Americanas y Asiáticas.

Durante el año 2012 cursó el Programa para Alta Dirección en Internet Business de ISDI.

En el año 2013 creó Almir Servicios Financieros, sociedad de la que es socia, para invertir en startups, principalmente Fintech, con la estrategia de participar activamente en su gestión y posterior desarrollo a nivel global.

En la actualidad, Dña. Miriam González Amézqueta es consejera independiente de los Consejos de Administración de Deutsche Bank S.A.E, desde febrero de 2017, de MIO Group, desde junio de 2021 y de NH Hotel Group desde junio 2023. A su vez, en Deutsche Bank S.A.E, es presidenta de las Comisiones de Riesgos y de Remuneraciones y miembro de las de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos. Además, es presidenta de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en MIO Group. Y por último también es Presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de NH Hotel Group.

(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 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.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial desde enero de 2009, Consejera de SFL y Consejera Independiente en Repsol, S.A y miembro de su Comisión Delegada. Ha sido Consejera Independiente del *Institut Català de Finances* (ICF) y Consejera Independiente y miembro del Comité de Auditoría de Segurcaixa-Adeslas.

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 Asesor de Diversidad de Caixabank, Consejera de Fira 2000, Presidente del Club Inmobiliario Esade Alumni y miembro de la Comisión Ejecutiva de Barcelona Global.

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. Desde 2022 es miembro de la Junta Directiva de Proworkspaces.

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. Desde 2021 es Consejero Delegado de Utopicus.

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. Ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022.

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 Critería), 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 Critería. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Critería. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle* y a fecha actual es profesor asociado del *Master de Strategic Real Estate Management* en el Instituto de Empresa.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022. Asimismo, fue hasta marzo 2021 Vicepresidente de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

Dña. Nuria Oferil Coll

Licenciada en Derecho por la Universidad de Barcelona. MBA por ESADE, Universidad Ramon Llull.

Acumula más de veinticinco años de experiencia profesional en el sector legal. Inició su carrera en la firma Roca Junyent, en la cual ejerció como Abogado Asociado en el departamento de derecho privado. Se incorporó a los servicios jurídicos de Colonial en 2004 y fue nombrada directora de la Asesoría Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración en 2010. Ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022.

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 *Chief Investment Officer* en Colonial desde diciembre de 2014.

Dña. Begoña Muñoz López

Miembro del Comité de Dirección de Colonial desde mayo 2018 como Directora de Personas y Cultura.

Licenciada en Derecho por la UCM, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial, GESCO XXXV por el Esic, “Digital Business Executive Program” de ISDI. Mentora y Coach Ejecutivo certificado por la EEC e ICF.

Begoña Muñoz acumula más de veinte años de experiencia en la Dirección de Recursos Humanos en entornos internacionales. Catorce de ellos en el sector del gran consumo FMCG (Coty, Syp-Consum EROSKI) y seis en el sector industrial, siendo precisamente en Azucarera ABSugar (ABF, Associated British Food) la posición previa a la incorporación en Colonial.

Desde 2016 colabora esporádicamente con ESADE en diferentes programas docentes relativos a las personas y su desarrollo en las organizaciones.

Su área de expertise son la elaboración e implementación de las estrategias de los Recursos Humanos y el diseño organizativo, basándose en la transformación del negocio a través del cambio cultural, rediseño organizativo y programas efectivos de desarrollo del capital humano y liderazgo sostenible.

D. Carlos Escosa Farga

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona. MBA por ESADE, Universidad Ramon Llull. Certificaciones COSO Control Interno y COSO Enterprise Risk Management, por The Institute of Internal Auditors. Programa de Dirección Financiera en EADA. Estudios de postgrado en dirección contable, control de gestión y en auditoría interna.

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector servicios. Posteriormente se incorporó a Sony España, S.A. desarrollando tareas de controller en el área Financiera. En diciembre de 1999 se incorporó a Colonial en el área financiera, y desde 2005 realizó las funciones de responsable de contabilidad y administración de negocio. A partir de 2014 asumió la responsabilidad de la Auditoría Interna de Colonial, coordinando en la actualidad los trabajos de auditoría interna y gestión de riesgos a nivel de Grupo.

12.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 12.1 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 punto 12.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realiza 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad sometió a la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2023 la dispensa correspondiente a la Consejera Dña. Ana Bolado Valle para el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.

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 el punto 17 del presente Documento de Registro Universal), 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 significativos, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 12.1 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 punto 12.1 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) Cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 12.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.

Se hace constar que, según la información de la que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el punto 12.1 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: (i) previstas en la normativa aplicable; y (ii) derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).

13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES

13.1 *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 plan⁴¹.

La remuneración de las funciones que están llamados a desarrollar los Consejeros en su condición de tales, como miembros del Consejo de Administración o sus Comisiones, deberá ajustarse al sistema de remuneración previsto en estos Estatutos Sociales y a la política de remuneraciones aprobada.

3. La política de remuneraciones de los Consejeros deberá ajustarse al sistema previsto en el apartado anterior y se aprobará por la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día, para su aplicación durante un periodo máximo de tres ejercicios. No obstante, las propuestas de nuevas políticas de remuneraciones de los Consejeros deberán ser sometidas a la Junta General de Accionistas con anterioridad a la finalización del último ejercicio de aplicación de la anterior, pudiendo la Junta General determinar que la nueva política sea de aplicación desde la fecha misma de aprobación y durante los tres ejercicios siguientes. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo 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 establecerá cuando menos el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los Consejeros en su condición de tales y los criterios para su distribución en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos. Corresponde al Consejo de Administración la fijación individual de la remuneración de cada Consejero en su condición de tal dentro del marco previsto en los presentes Estatutos Sociales y de la política de remuneraciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 las funciones ejecutivas de los Consejeros Delegados y demás Consejeros a los que se atribuyan funciones de esa índole en virtud de otros títulos deberá ajustarse a lo previsto en los presentes Estatutos Sociales y, en todo caso, a la política de remuneraciones y contratos aprobados.

La política de remuneraciones establecerá cuando menos la cuantía de la retribución fija anual correspondiente a los Consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas.

Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada Consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas dentro del marco de la política de remuneraciones y de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

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 15 de junio de 2023 aprobó, bajo el punto noveno del orden del día, la política de remuneraciones de los Consejeros (la “**Política de Remuneraciones**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2024 y con validez durante ejercicios 2024, 2025 y 2026 ([enlace](#)), dejando sin efecto desde dicha fecha la política de remuneraciones anterior aplicable a los ejercicios 2021, 2022 y 2023, que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021.

41 Remuneración únicamente destinada a la fecha del presente Documento de Registro Universal al Consejero ejecutivo.

Las principales novedades que recoge la Política de Remuneraciones actualmente en vigor respecto de la política anterior son: (i) el establecimiento de la retribución fija del Consejero Delegado en 800.000 euros; y (ii) la reducción del importe máximo de la remuneración anual a percibir por el conjunto de los consejeros en su condición de tales por su pertenencia al Consejo de Administración y sus Comisiones hasta los 2.700.000 euros. Respecto del resto de los elementos retributivos, en cuantías y diseño, la Política de Remuneraciones es continuista con la aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 15 de junio de 2023 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto décimo del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2022 ([enlace](#)).

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de 29 de febrero de 2024, aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2023 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General de Accionistas ([enlace](#)). En la sección B del referido Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la Política de Remuneraciones durante el ejercicio 2023, incluyendo los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2023, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2023

A continuación se indica el detalle individualizado devengado por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2023, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2023	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2023 sociedad	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2023 grupo	Total ejercicio 2023 sociedad + grupo
(miles €)												
D. Juan José Brugera Clavero	01/01-31/12	638	131 ⁽¹⁾	--	--	769	--	--	--	--	--	769
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	1.696	410 ⁽²⁾	--	66	2.172	--	--	--	--	--	2.172
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	01/01-31/12	105	--	--	--	105	32	--	--	--	32	137
D. Giuliano Rotondo.....	18/10-31/12	25	--	--	--	25	--	--	--	--	--	25
D. Adnane Mousannif.....	01/01-18/10	141	--	--	--	141	--	--	--	--	--	141
D. Manuel Puig Rocha.....	15/06-31/12	47	--	--	--	47	--	--	--	--	--	47
Dña. Ana Peralta Moreno	01/01-31/12	210	--	--	--	210	--	--	--	--	--	210
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	277	--	--	--	277	--	--	--	--	--	277
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain ...	01/01-31/12	185	--	--	--	185	--	--	--	--	--	185
Dña. Begoña Orgambide García	01/01-31/12	160	--	--	--	160	--	--	--	--	--	160
Dña. Miriam González-Amézqueta López.....	15/06-31/12	82	--	--	--	82	--	--	--	--	--	82
D. Carlos Fernández González.....	01/01-31/12	105	--	--	--	105	--	--	--	--	--	105
D. Luis Maluquer Trepas.....	01/01-31/12	233	--	--	--	233	--	--	--	--	--	233
D. Juan Carlos García Cañizares.....	01/01-31/12	164	--	--	--	164	--	--	--	--	--	164
TOTAL	--	4.068	541	--	66	4.675	32	--	--	--	32	4.707

(1) Este importe se corresponde con las acciones recibidas por D. Juan José Brugera correspondientes al diferimiento de la retribución variable del ejercicio 2021.

(2) Este importe se corresponde con el sumatorio de: (i) las acciones recibidas por D. Pedro Viñolas correspondientes al diferimiento de la retribución variable del ejercicio 2021; (ii) la cantidad equivalente en metálico de los dividendos generados durante el periodo de diferimiento; y (iii) la cantidad equivalente a la liquidación del primer ciclo (2021-2023) del plan de incentivos a largo plazo de la Sociedad (véase detalle a continuación).

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico devengada por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2023:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2023	Retribución devengada en la Sociedad								
		Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a Comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total Sociedad
D. Juan José Brugera Clavero	01/01-31/12	550	83	--	--	5	--	--	--	638
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	--	--	--	750	946	--	--	--	1.696
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	01/01-31/12	50	55	--	--	--	--	--	--	105
D. Giuliano Rotondo.....	18/10-31/12	10	15	--	--	--	--	--	--	25
D. Adnane Mousannif.....	01/01-18/10	40	81	20	--	--	--	--	--	141
D. Manuel Puig Rocha.....	15/06-31/12	27	20	--	--	--	--	--	--	47
Dña. Ana Peralta Moreno	01/01-31/12	50	110	50	--	--	--	--	--	210
Dña. Ana Bolado Valle	01/01-31/12	50	152	75	--	--	--	--	--	277
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01/01-31/12	50	110	25	--	--	--	--	--	185
Dña. Begoña Orgambide García	01/01-31/12	50	85	25	--	--	--	--	--	160
Dña. Miriam González-Amézqueta López..	15/06-31/12	27	42	13	--	--	--	--	--	82
D. Carlos Fernández González.....	01/01-31/12	50	55	--	--	--	--	--	--	105
D. Luis Maluquer Trepas.....	01/01-31/12	50	133	50	--	--	--	--	--	233
D. Juan Carlos García Cañizares.....	01/01-31/12	50	89	25	--	--	--	--	--	164
TOTAL.....	--	1.054	1.030	283	750	951	--	--	--	4.068

Plan de entrega de acciones

La Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y directivos del Grupo Colonial para los ejercicios 2021, 2022 y 2023, que sustituyó y dejó sin efecto el plan aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 2014 (el “Plan”).

A continuación se indican los aspectos más relevantes del Plan:

- **Beneficiarios:** el Consejero Delegado, único Consejero ejecutivo de la Sociedad a la fecha actual, y aquellos directivos y empleados del Grupo Colonial que determine el Consejo de Administración de la Sociedad.
- **Duración:** el Plan tiene una duración de 5 años y se divide en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo). En particular: (i) el primer ciclo corresponde al periodo de 3 años entre 2021 y 2023 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este primer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2023; (ii) el segundo ciclo corresponde al periodo de 3 años entre 2022 y 2024 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este segundo ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2024; y (iii) el tercer ciclo corresponde al periodo de 3 años entre 2023 y 2025 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este tercer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025.
- **Número máximo de acciones que se podrán asignar:** el número máximo de acciones que podrán ser asignadas en virtud del Plan es 4.055.205 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas del 0,80% del capital social, de las cuales, un máximo de 1.021.175 acciones están dirigidas al Consejero Delegado de Colonial.
- **Requisitos y condiciones para la liquidación de cada ciclo:** el número concreto de acciones de Colonial que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los beneficiarios del Plan a la finalización de cada ciclo estará condicionado en función del cumplimiento de objetivos financieros y de creación de valor para el accionista. Asimismo, el Consejo de Administración podrá incluir como métrica el cumplimiento de objetivos no financieros que, en ningún caso, podrá exceder del 30% para la determinación del incentivo máximo.

En concreto, la determinación del incentivo a largo plazo para el primer y segundo ciclo del Plan se realiza, en función de las siguientes métricas que están asociadas fundamentalmente a la creación de valor para los accionistas:

Peso	Métrica
50%	Retorno Total para el Accionista ⁽¹⁾ (“RTA”) relativo respecto a un grupo de comparación, y ajustado (al alza o a la baja) por el RTA absoluto.
30%	NTA/acción a 31 de diciembre de 2023 o a 31 de diciembre de 2024, respectivamente.
10%	Gestión del <i>pipeline</i> : variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el pipeline desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el <i>capex</i> incurrido durante el ciclo.
10%	Beneficio ajustado por acción en el ejercicio 2023 o en el ejercicio 2024, respectivamente.

(1) Se calcula como el cociente (expresado como relación porcentual) entre el valor final de una hipotética inversión en acciones de Colonial (reinvirtiendo los dividendos en cada momento) y el valor inicial de esa misma hipotética inversión. Para determinar el cumplimiento de este objetivo y calcular el número concreto de acciones a entregar por este concepto, se mide, en primer lugar, la evolución del RTA de la acción de Colonial durante el periodo de duración de cada ciclo, con relación al RTA de un índice formado por 11 compañías del sector, tanto nacionales como extranjeras.

Respecto del tercer ciclo del Plan, el Consejo de Administración ha acordado que las métricas sean:

<u>Peso</u>	<u>Métrica</u>
50%	RTA: <ul style="list-style-type: none">• 15% RTA relativo respecto a un grupo de comparación, y• 35% RTA absoluto. NTA/acción a 31 de diciembre de 2026:
20%	<ul style="list-style-type: none">• 10% NTA relativo• 10% NTA absoluto
20%	Beneficio ajustado por acción en el periodo 2024-2026.
10%	Progreso del plan de descarbonización y reducción de emisiones.

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará los niveles de pago, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos de cada ciclo, en función de su grado de cumplimiento, y podrá ajustar el nivel de pago para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Sociedad, teniendo en cuenta cualquier riesgo asociado. La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente a algunas métricas podrá realizarse con base en los datos proporcionados por asesores externos.

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tendrá la competencia de proponer la cancelación (*malus*) y/o recuperación (*clawback*) total o parcial de las acciones que sean objetos de entrega a los beneficiarios del Plan.

- *Fecha de entrega de las acciones*: la entrega de las acciones de la Sociedad correspondientes a cada ciclo del Plan tendrá lugar tras la finalización del ciclo correspondiente, esto es, en 2024 para el primer ciclo, en 2025 para el segundo ciclo y en 2026 para el tercer ciclo, una vez se hayan formulado las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2023, 2024 y 2025, respectivamente.

Debido al cese de las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración con efectos el 30 de abril de 2022, se procedió a la liquidación proporcional del primer ciclo del Plan, que ascendió a 41.691 acciones. Además, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración dejó de tener la condición de ejecutivo, no participa en el segundo ni en el tercer ciclo del Plan.

A 31 de diciembre de 2023, finalizó el primer ciclo del Plan. El Consejo de Administración, tras el informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó un incentivo a largo plazo por el ciclo 2021-2023 de 48.390 acciones para el Consejero Delegado (15,8% del incentivo máximo), equivalentes a 279 miles de euros aproximadamente.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Sociedad se encuentra diseñando un nuevo plan de incentivo a largo plazo que se someterá a la aprobación del Consejo de Administración y, posteriormente, a la Junta General de Accionistas. Se prevé que este nuevo plan sea continuista con el anterior, cuyo detalle se incluirá en el acuerdo que se hará público con la convocatoria de la Junta General de Accionistas, dentro del marco de la Política de Remuneraciones vigente.

B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial

Durante el ejercicio 2023, los Altos Directivos de Colonial (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal) devengaron una retribución dineraria por importe de 2.449 miles de euros.

13.2 Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Tanto la Política de Remuneraciones como la política de remuneraciones aprobada en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2021 (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal) establecen que los Consejeros ejecutivos son beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A la fecha actual, el único consejero ejecutivo es el Consejero Delegado. En este sentido, las aportaciones en 2023, las cuales se devengaron en virtud de la anterior política de remuneraciones, ascendieron a 112,5 miles de euros. Por otro lado, el importe anual correspondiente al ejercicio 2024 consistirá en un 15% de la retribución fija, esto es, 120 miles de euros conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 850 miles de euros. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocería la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produjese

el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produjese por justa causa. Adicionalmente, dicho plan de previsión social es compatible con la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al Consejero Delegado.

Por otro lado, el Consejo de Administración celebrado en 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 2023 ascendieron a 71 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 508 miles de euros.

Los importes registrados por la Sociedad durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023 para cubrir el sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento en el epígrafe “*Gasto de personal*” del estado de resultado consolidado ascendieron a 1.359 miles de euros.

Por último, a 31 de diciembre de 2023, la Sociedad tenía contratado un seguro de responsabilidad civil que cubría a la totalidad de los Consejeros, Altos Directivos y empleados de la Sociedad, con una prima por importe de 417 miles de euros. En el referido importe se incluye la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

14.1 Fecha de expiración del actual mandato de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese 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 de Accionistas 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 punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal.

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.

14.2 Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones.

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 15 de junio de 2023 aprobó, bajo el punto noveno del orden del día, la Política de Remuneraciones de la Sociedad (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal) en la que se prevén los términos y condiciones principales del contrato del Consejero ejecutivo, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual.

El Consejero ejecutivo percibirá una compensación adicional y especial como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificada de su cargo, o reducción sustancial de sus funciones. La indemnización se devengará asimismo: (i) en los casos de renuncia o dimisión de su cargo como consecuencia de haberse producido un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo de Administración; (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento; y (iii) en los demás supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Para calcular esta indemnización se tendrán en consideración 2 anualidades de la retribución anual fija (800.000 euros) y la retribución variable anual *target* (100% de la retribución fija), excluyéndose otras cantidades que hubiera podido percibir, así como los derechos que pudiera derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).

Por otro lado, el Consejero ejecutivo se comprometió durante un plazo de 6 meses a contar desde la fecha de terminación de su relación con la Sociedad (si dicha terminación se produce por cese voluntario sin causa) a no prestar sus servicios, ya sea de forma directa o indirecta, ni colaborar en proyectos, desarrollados por compañías dedicadas a la misma actividad desarrollada por la Sociedad. El pacto de no competencia estará remunerado con un importe bruto equivalente a 6 meses de la retribución fija anual del Consejero ejecutivo. En el caso de que el Consejero ejecutivo comunique su dimisión o renuncia ante supuestos de cambio de control de la Sociedad, cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, reducción sustancial de sus funciones o modificación de las condiciones pactadas sin su consentimiento, la remuneración por el pacto de no competencia se entenderá absorbida (y, por tanto, no procederá pago adicional) por el importe de la indemnización por cese recibida.

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para el caso de fin de la relación con la Sociedad por desistimiento empresarial (deberá ejercitar un preaviso de 3 meses) y/o cambio de control de la Sociedad. En estos supuestos, la Directora General Corporativa tendrá derecho a una indemnización bruta equivalente a la suma de: (i) 2 veces la remuneración fija anual vigente en la fecha del fin del contrato; más (ii) la suma de las remuneraciones variables percibidas por ella en los 2 años anteriores al fin del contrato (en caso de cambio de control, siempre que el fin del Contrato sea dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de cambio de control). En todo caso, el cálculo de la indemnización excluirá las cantidades que hubiera podido percibir y los derechos que pudieran derivarse de su participación en el plan de incentivos a largo plazo vigente en cada momento. Asimismo, en aquellos supuestos en los que tuviera lugar la terminación de la relación de la Directora General Corporativa con la Sociedad con motivo de un despido disciplinario u objetivo improcedente, será de aplicación la misma indemnización que en los supuestos de desistimiento empresarial. Por último, la Directora General Corporativa perderá sus beneficios sobre el plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General Ordinaria el 30 de junio de 2021 en caso de despido procedente salvo que el despido tenga lugar por causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o por dimisión por iniciativa propia, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia.

14.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor

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. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control, en su conjunto, y de forma especial, su Presidente, serán designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

El Comité de Auditoría y Control designará, de entre sus miembros, al Presidente, debiendo estar en todo caso presidido 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 de Auditoría y Control también designará, de entre sus miembros, un Secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el ejercicio de 2023, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 9 ocasiones. Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control se reunió en una ocasión de forma conjunta con la Comisión de Sostenibilidad.

La composición del Comité de Auditoría y Control de Colonial a la fecha del presente Documento de Registro Universal es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Dña. Ana Peralta Moreno	Presidenta ⁽¹⁾	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle.....	Vocal	Independiente
Dña. Miriam González-Amézqueta.....	Vocal	Independiente
Dña. Begoña Orgambide García	Vocal	Dominical

(1) Está previsto que antes del 30 de junio de 2024 se nombre a un nuevo Presidente del Comité de Auditoría en la medida en que el nombramiento de Dña. Ana Peralta Moreno como Presidenta del Comité tuvo lugar el 12 de mayo de 2020, con efectos a partir del día 30 de junio de 2020.

B) Competencias

Las funciones del Comité de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales y con el artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración son las siguientes:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que planteen los accionistas en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité de Auditoría y Control, y en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el Comité de Auditoría y Control 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, podrá presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y en correspondiente plazo para su seguimiento.
3. Elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política de control y gestión de riesgos que identifique o determine al menos: (i) los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros, los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles; (iii) el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable; (iv) las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y (v) los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.
4. Supervisar de forma directa la función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una autoridad o departamento interno de la Sociedad, la cual tiene atribuidas expresamente las siguientes funciones: (i) asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la Sociedad; (ii) participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión; y (iii) velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el Consejo de Administración.
5. 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.
6. Supervisar la unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del Presidente no ejecutivo del Consejo o del Comité de Auditoría y Control. El responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presentará al Comité de Auditoría y Control, para su aprobación por éste o, en su caso, por el Consejo de Administración, su plan anual de trabajo, le informará directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, de los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones, y le someterá al final de cada ejercicio un informe de actividades.
7. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la Sociedad y, en su caso, al Grupo

(incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción) revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna, así como proponer el presupuesto de dicho servicio; aprobar o, en su caso, proponer la aprobación al Consejo de Administración de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (iii) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica. Adicionalmente, el Comité de Auditoría y Control podrá establecer y supervisar un mecanismo que permita comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo la financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la Sociedad que adviertan en el seno de la misma o del Grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.

8. Servir de canal de comunicación entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación; (ii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre el plan de auditoría y su ejecución; y (iii) preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones.
9. Asimismo, corresponde al Comité de Auditoría y Control: (i) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado; (ii) velar para que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su integridad ni su independencia; (iii) supervisar que la Sociedad comunique a través de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; y (iv) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.
10. 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 de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
11. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
12. Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración y supervisar el procedimiento interno de la Sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.
13. 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 de Administración y, en particular, sobre: a) La información financiera y el informe de gestión, que incluirá, cuando proceda, la información no financiera preceptiva que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; y b) La creación o adquisición de

participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.

14. Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia medioambiental y social, así como los códigos internos de conducta. A estos efectos, el Comité de Auditoría y Control tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta de la Sociedad; (ii) la supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, hará seguimiento del modo en que la Sociedad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas; (iii) la evaluación y revisión periódica de la política en materia medioambiental y social de la Sociedad; (iv) la supervisión de que las prácticas de la Sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas; (v) la supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.
15. Emitir un informe al Consejo de Administración sobre las condiciones económicas y el impacto contable y, en especial, sobre la ecuación de canje propuesta, tras el análisis que realice una vez el Comité de Auditoría y Control esté informado sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad.
16. Emitir los informes y las propuestas que, sobre su ámbito de competencias, le sean solicitados por el Consejo de Administración o por su Presidente y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones, en especial informes sobre las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración.
17. Elaborar de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
18. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
19. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se rige por lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento del Comité de Auditoría y Control que fue aprobado en febrero de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad. 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 de Auditoría y Control 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 de Auditoría y Control.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité de Auditoría y Control 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 de Auditoría y Control así lo acuerde. Asimismo, el Comité de Auditoría y Control 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 de Nombramientos y Retribuciones 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 de Nombramientos y Retribuciones también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el ejercicio 2023, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 12 ocasiones.

La composición de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial a la fecha del presente Documento de Registro Universal es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
Dña. Ana Bolado Valle.....	Presidenta	Independiente
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente

B) Competencias

Las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración son 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 misma.
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 misma.
5. 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.
6. Informar sobre las propuestas de nombramientos y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
7. Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formar parte de cada una de las Comisiones que se constituyan, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración.

8. Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de Consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
9. Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.
10. Proponer al Consejo de Administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
11. Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
12. Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los Consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás Consejeros y altos directivos de la Sociedad.
13. Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
14. Verificar la información sobre remuneraciones de los Consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros.
15. Proponer al Consejo de Administración para su aprobación una política dirigida a favorecer una composición apropiada del Consejo de Administración y verificar anualmente su cumplimiento, informando de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
16. 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 y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
17. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
18. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.

C) Funcionamiento

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones 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 de Nombramientos y Retribuciones 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 de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

14.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa aplicables al emisor.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este punto 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 2023 que ha sido publicado en la CNMV ([enlace](#)).

A 31 de diciembre de 2023, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 56 recomendaciones, cumplía parcialmente 1, incumplía 2 y 5 no le eran aplicables.

En particular, la Sociedad incumplió las recomendaciones relativas a que el número de Consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de los Consejeros y a que la sociedad cuente con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas. Por otro lado, la Sociedad cumplió parcialmente la recomendación relativa a que el número de Consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del Consejo de Administración antes de que finalice 2022 (actualmente representan un 38,46%).

Por último, en el ejercicio 2023 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las recomendaciones relativas a: (i) las relaciones de negocio que mantenga una sociedad cotizada con la sociedad que la controle; (ii) el ejercicio por algún accionista del derecho a completar el orden del día o de presentar nuevas propuestas de acuerdo; (iii) la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas; (iv) el nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y (v) las funciones del Consejero Coordinador.

Por otro lado, la Sociedad está adherida al Código de Buenas Prácticas Tributarias (el “CBPT”). Durante el ejercicio 2023, la Sociedad presentó el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2022, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al CBPT.

14.5 Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, ni la Junta General de Accionistas ni el Consejo de Administración de Colonial han acordado ningún cambio relativo al Consejo de Administración o sus Comisiones que pueda suponer un impacto significativo en el gobierno corporativo de Colonial.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el punto 14.3 anterior, está previsto que antes del 30 de junio de 2024 se nombre a un nuevo Presidente del Comité de Auditoría en la medida en que el nombramiento de Dña. Ana Peralta Moreno como Presidenta del Comité tuvo lugar el 12 de mayo de 2020, con efectos a partir del día 30 de junio de 2020.

15. EMPLEADOS

15.1 Número de empleados e información adicional

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 235.

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

Tipo	2023	2022	2021
Directivos	18	19	20
Profesionales y técnicos	83	79	80
Administrativos, comerciales y otros	141	134	127
Total plantilla Grupo	242	232	227
España	164	161	155
Francia	78	71	72

Durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, el Grupo Colonial no disponía de un número significativo de empleados temporales.

15.2 Participaciones y opciones sobre acciones

Según conocimiento de la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, los actuales Consejeros de la Sociedad son titulares a título individual, directa o indirectamente, del número de acciones de Colonial que se indican en la siguiente tabla:

Nombre/ Denominación social	N.º de derechos de voto directos	N.º de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto⁽¹⁾	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	572.528	--	0,11	--
D. Pedro Viñolas Serra	581.045	--	0,11	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 ⁽²⁾	14,83	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
Dña. Begoña Orgambide García	--	--	--	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Giuliano Rotondo.....	--	--	--	Qatar Investment Company
D. Juan Carlos García Cañizares.....	--	--	--	Aguila LTD.
D. Manuel Puig Rocha.....	--	--	--	Puig, S.A.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	250	--	0,00	--
Dña. Ana Bolado Valle.....	--	--	--	--
Dña. Ana Peralta Moreno	3.042	--	0,00	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	30.000	2.500 ⁽³⁾	0,01	--
Dña. Miriam González-Amézqueta López...	--	--	--	--
Total.....	1.186.865	80.031.147	15,06	--

(1) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro Universal y redondeando a dos decimales.

(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 de la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., la cual es 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 Finaccess Inmobiliaria, S.L. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están por tanto controlados por entidades vinculadas a D. Carlos Fernández González y el porcentaje en el capital social así controlado asciende al 14,83%. Por otro lado, D. Carlos Fernández González tiene un vínculo estrecho con Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión. Dicha sociedad posee una participación indirecta del 0,46% del capital social de Colonial. El titular directo de la participación es Latin 10, S.A. de C.V., fondo gestionado independientemente por Finaccess Mexico, S.A. de C.V.

(3) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro Universal).

Tal y como se indica en el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal, el Consejero Delegado es beneficiario de un plan de entrega de acciones.

Según información de la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 347.364 acciones.

15.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor

Salvo por lo señalado en el punto 13.1 (“Plan de entrega de acciones”) y en el 15.2 del presente Documento de Registro Universal, a la fecha del presente Documento de Registro Universal no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Colonial.

16. ACCIONISTAS PRINCIPALES

16.1 Nombre de cualquier persona ajena a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, según el Derecho nacional del emisor.

La siguiente tabla muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del presente Documento de Registro Universal:

<u>ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</u>	<u>Núm. derechos de voto directos</u>	<u>Núm. derechos de voto indirectos</u>	<u>% sobre el total de derechos de voto⁽⁸⁾</u>
Qatar Investment Authority	--	102.675.757 ⁽¹⁾	19,028
Puig, S.A.....	--	39.795.000 ⁽²⁾	7,375
Aguila LTD.....	--	28.880.815 ⁽³⁾	5,352 ⁽⁹⁾
Corporación Financiera Alba, S.A.	--	27.012.839 ⁽⁴⁾	5,006
Credit Agricole, S.A.	--	22.494.701 ⁽⁵⁾	4,239
BlackRock Inc.	--	16.291.743 ⁽⁶⁾	3,019 ⁽¹⁰⁾
Fundación Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona....	--	16.676.315 ⁽⁷⁾	3,090
Total.....	--	253.827.170	47,109

(1) Qatar Investment Authority ostenta un 19,028% de los derechos de voto de la Sociedad a través de dos sociedades. Por un lado, ostenta a través de Qatar Holding Netherlands BV un 14,991%, que está íntegramente participada por Qatar Holding Luxembourg II Sarl que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Holding LLC que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Investment Authority. Por otro lado, ostenta un 4,037% a través de Dic Holding LLC, sociedad gestionada por Qatar Investment Authority.

(2) A través de Exea Inversiones Inmobiliarias, S.L. que está íntegramente participada por Exea Ventures, S.L. que está íntegramente participada por Exea Ventures, S.A. entidad titularidad al 100% de Puig, S.A.

(3) A través de Park, S.A.R.L., que está íntegramente participada por Bevco Lux, S.A.R.L., que a su vez está íntegramente participada por USD Bevco, S.A.R.L., que a su vez está controlada por SNI International Holdings S.A.R.L. que, a su vez, está controlada por Aguila LTD.

(4) A través de Alba Europe, S.A.R.L., que está íntegramente participada por Corporación Financiera Alba, S.A.

(5) A través de Predica, que está íntegramente participada por Credit Agricole Assurances, que a su vez está participada por Credite Agricole, S.A.

(6) A través de diversos fondos norteamericanos.

(7) A través de Critería Caixa, S.A.U. que está íntegramente participada por Fundación Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

(8) Calculado por la Sociedad en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro Universal y redondeado a tres decimales, por lo que difiere del porcentaje publicado en la página web de la CNMV.

(9) Esta participación alcanzaría el 7,099% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*total return swap*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,747% de los derechos de voto).

(10) Esta participación alcanzaría el 3,577% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*lent securities* y *CFD*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,558% de los derechos de voto).

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV [enlace](#)) consultada a la fecha del presente Documento de Registro Universal).

16.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto

Todas las acciones representativas del capital social de Colonial otorgan los mismos derechos políticos y económicos a todos sus titulares.

16.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial no está bajo el control, aislada o concertadamente, ni directa o indirectamente, de ninguna persona física o jurídica.

16.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

De acuerdo con la información que posee la Sociedad, no existe ningún acuerdo cuya aplicación pueda, en una fecha ulterior, dar lugar a un cambio en el control de la Sociedad.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

17.1 *Datos de operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.*

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas que Colonial ha realizado (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo cubierto por la información financiera histórica. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado.

La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 31 de diciembre de 2023 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. No obstante, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran significativamente de las que se indican en el presente punto.

Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021

En los ejercicios 2021 y 2023 la Sociedad realizó operaciones con partes vinculadas, tal y como se recoge en el apartado D de los Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente a los ejercicios 2021 ([enlace](#)) y 2023 ([enlace](#)). Por el contrario, Colonial no realizó operaciones con partes vinculadas durante el ejercicio 2022.

En el ejercicio 2021, los Consejeros de la Sociedad que eran titulares de acciones de SFL acudieron a la oferta pública de adquisición de la totalidad de acciones de SFL formulada por la Sociedad (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal). En concreto, acudieron a la oferta D. Juan José Brugera Clavero, D. Pedro Viñolas Serra, D. Luis Maluquer Trepas, Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain y Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani. En contraprestación por el canje de sus acciones de SFL, los Consejeros de Colonial recibieron acciones de Colonial y efectivo, por un importe conjunto de 811 miles de euros, 266 miles de euros, 20 miles de euros, 1.000 euros y 1.000 euros, respectivamente.

Por otro lado, en el ejercicio 2023, la Sociedad firmó un contrato marco con SFL, sociedad participada por Colonial en un 98,43%, por importe de 600.000 miles de euros, que regula la posibilidad de estructurar préstamos intragrupo con un vencimiento de hasta 1 año, aplicando siempre tipos de interés y precios de mercado.

Asimismo, en el ejercicio 2023, la Sociedad ejecutó un canje de acciones de SFL titularidad de D. Juan José Brugera Clavero (14.550 acciones) por acciones de la Sociedad (75.284 acciones de Colonial) y efectivo (679 miles de euros), en los mismos términos que los acordados en el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por la Sociedad en 2021 (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal). Las acciones canjeadas se corresponden con aquellas que no pudieron acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de SFL como consecuencia de las restricciones previstas en la normativa francesa en relación con la obligación de mantener durante un periodo determinado de tiempo las acciones recibidas en el marco de planes de opciones.

18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.

18.1 Información financiera histórica

18.1.1 Información financiera histórica auditada que abarque los tres últimos ejercicios

A continuación, se incluyen los estados de situación financiera, de resultado, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que han sido elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado (miles €)	Var. 23-22 (%)	Auditado (miles €)	Var. 22-21 (%)	Auditado (miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes.....	11.123.302	(12,42)	12.700.027	2,75	12.359.570
% sobre el total activo	93,98	(0,33)	94,29	(2,82)	97,11
Fondo de comercio.....	--	--	--	--	--
Activos intangibles.....	5.226	7,05	4.882	(2,55)	5.010
Activos por derechos de uso.....	14.557	(13,86)	16.899	(10,52)	18.886
Inmovilizado material.....	56.675	2,47	55.310	0,27	55.162
Inversiones inmobiliarias	10.869.018	(11,14)	12.231.952	0,40	12.183.368
Activos financieros no corrientes a coste amortizado.....	25.703	(12,46)	29.360	11,65	26.296
Instrumentos financieros derivados.....	3.024	(98,91)	277.249	1.776,47	14.775
Activos por impuestos diferidos.....	504	(1,18)	510	(26,72)	696
Otros activos no corrientes.....	148.595	77,18	83.865	51,44	55.377
Activos corrientes.....	589.122	94,36	303.106	(11,10)	340.954
% sobre el total activo	4,97	120,89	2,25	(0,64)	2,89
Existencias	94.677	8,66	87.128	43,56	60.689
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	35.766	(2,71)	36.763	(2,63)	37.757
Activos financieros corrientes.....	679	n.r.	9	--	9
Instrumentos financieros derivados	676	n.r.	13	100	--
Activos por impuestos.....	19.534	1,55	19.236	(18,34)	23.557
Efectivo y medios equivalentes.....	437.790	173,69	159.957	(26,94)	218.942
Activos clasificados como mantenidos para la venta	122.173	(73,81)	466.480	1.627,70	27.000
Total activo.....	11.834.597	(12,14)	13.469.613	5,83	12.727.524

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado (miles €)	Var. 23-22 (%)	Auditado (miles €)	Var. 22-21 (%)	Auditado (miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	1.349.039	--	1.349.039	--	1.349.039
Prima de emisión	1.463.600	1,89	1.491.773	(5,8)	1.584.454
Valores Propios.....	(64.928)	2,18	(66.374)	(0,4)	(66.657)
Otras reservas	462.272	11,72	523.648	118,7	239.398
Ganancias acumuladas	1.725.573	39,69	2.861.375	(1,1)	2.892.540
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....	4.935.556	19,87	6.159.461	(2,7)	5.998.774
Participaciones no dominantes.....	1.011.646	14,50	1.183.199	(0,2)	1.185.655
Total patrimonio neto.....	5.947.202	19,00	7.342.660	2,2	7.184.429
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	50,25	7,81	54,51	(1,94)	56,45

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado	Var. 23-22	Auditado	Var. 22-21	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	5.193.965	4,42	5.434.413	12,7	4.823.997
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>0,88</i>	<i>99,01</i>	<i>88,70</i>	<i>1,67</i>	<i>87,03</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	420.483	17,83	511.722	619,3	71.142
Emisión de obligaciones y valores similares.....	4.361.616	2,55	4.475.897	4,5	4.284.957
Instrumentos financieros derivados.....	7.672	100	--	--	--
Pasivos por arrendamiento	14.585	9,76	16.162	(8,9)	17.737
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	305.992	12,11	348.156	(3,3)	360.109
Provisiones no corrientes	1.355	12,86	1.555	(17,2)	1.877
Otros pasivos no corrientes.....	82.262	(1,66)	80.921	(8,2)	88.175
Pasivo corriente.....	693.430	(0,13)	692.540	(3,7)	719.098
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>11,78</i>	<i>(4,73)</i>	<i>11,3</i>	<i>(1,67)</i>	<i>12,97</i>
Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta	--	(100)	75.700	100	--
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.870	12,58	2.139	89,5	1.129
Emisión de obligaciones y valores similares.....	203.505	n.r.	17.494	(94,3)	308.705
Emisión de pagarés	292.000	28,61	409.000	59,1	257.000
Instrumentos financieros derivados.....	5.067	n.r.	233	100	--
Pasivos por arrendamiento	1.867	45,15	3.404	4,4	3.259
Acreedores comerciales	176.365	(4,39)	168.954	24,4	135.808
Pasivos por impuestos.....	9.219	19,28	11.421	19,8	9.536
Provisiones corrientes	3.537	15,69	4.195	14,6	3.661
Total pasivo	5.887.395	3,91	6.126.953	10,5	5.543.095
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>49,75</i>	<i>(9,36)</i>	<i>45,49</i>	<i>1,94</i>	<i>43,55</i>
Total patrimonio neto y pasivo	11.834.597	12,14	13.469.613	5,8	12.727.524

Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado 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 produjeron en cada ejercicio (véase el punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal). 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 el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). El importe de dichas variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias supuso una pérdida de 1.413.381 miles de euros en 2023, una pérdida de 147.493 miles de euros en 2022 y un beneficio de 441.134 miles de euros en 2021.

La diferencia registrada en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 respecto al mismo epígrafe en 2022, se debe a: (i) las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023; y (ii) a la corrección de las valoraciones del 9% frente al año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año). Para mayor detalle, véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro

Universal (“valoración de los activos a 31 de diciembre de 2023”). La variación del ejercicio 2022 respecto al 2021 se debió, principalmente, a un incremento de las *yields* en base a un contexto económico marcado por la subida de tipos de interés y por la incertidumbre económica derivada de la elevada inflación.

Otros activos no corrientes

A continuación, se incluye una tabla que muestra los movimientos de “Otros activos no corrientes” durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
		Auditado	
	(miles €)		
Periodificación de incentivos al arrendamiento.....	127.414	83.865	55.377
Otros activos ⁽¹⁾	21.181	--	--
Saldo final	148.595	83.865	55.377

(1) Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos que se encuentran debidamente avaladas.

El incremento de la periodificación de incentivos al arrendamiento corresponde, principalmente, a carencias de inmuebles de SFL por importe de 112.880 miles de euros.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La partida de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” recoge principalmente las cantidades de las cuentas a cobrar de clientes del negocio de patrimonio del Grupo, el registro de pagos aplazados de la venta de activos y el importe de los incentivos al alquiler incluidos en los contratos de arrendamiento operativo ofrecidos por el Grupo a sus clientes. A continuación, se incluye una tabla que detalla la evolución de la partida “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
		Auditado	
	(miles €)		
Clientes por ventas y prestación de servicios.....	10.457	12.625	9.431
Clientes por venta de inmuebles.....	119	225	849
Periodificación de incentivos al arrendamiento.....	22.059	20.572	20.817
Otros deudores.....	3.131	3.341	6.660
Saldo final	35.766	36.763	37.757

Activos clasificados como mantenidos para la venta

El movimiento de los “Activos clasificados como mantenidos para la venta” en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica, se detalla a continuación:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
		Auditado	
	(miles €)		
Saldo inicial	466.480	27.000	281.959
Altas.....	1.061	35	180
Bajas.....	(454.054)	(50.549)	(320.281)
Traspasos.....	121.125	489.994	62.050
Variación del valor.....	(12.439)	--	3.092
Saldo final	122.173	466.480	27.000

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 2023

En el ejercicio 2023, se ha enajenado un inmueble sito en París y propiedad de SFL y 6 inmuebles (5 en Madrid y 1 en Almería) propiedad de la Sociedad, todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros. El Grupo ha registrado en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 116 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha traspasado dos activos y una planta desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 53.056 miles de euros, así como 637 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*” correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento.

Movimientos del ejercicio 2022

Durante el ejercicio 2022, el Grupo traspasó ocho inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 489.205 miles de euros y 789 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a la periodificación de incentivos al arrendamiento. Por otro lado, durante el ejercicio 2022, el Grupo enajenó 2 activos por un importe conjunto de venta de 50.386 miles de euros, que supusieron una ganancia de 400 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Movimientos del ejercicio 2021

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad traspasó un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 61.503 miles de euros y 547 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a la periodificación de incentivos al arrendamiento. Por otro lado, durante el ejercicio 2021, el Grupo enajenó 4 activos por un importe conjunto de venta de 322.397 miles de euros, que supusieron una pérdida de 595 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, emisión de obligaciones y valores similares, emisión de pagarés e instrumentos financieros derivados.

El detalle de la información relativa a los epígrafes del estado de situación financiera consolidado “*Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros*”, “*Emisión de obligaciones y valores similares*”, “*Emisión de pagarés*” e “*Instrumentos financieros derivados*” se recoge en el punto 8 del presente Documento de Registro Universal.

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 apartado D) del presente punto 18.1.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes

La partida de “*Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes*” recoge principalmente los impuestos diferidos asociados al registro de los inmuebles propiedad del Grupo a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40, tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

Instrumentos financieros derivados

El Grupo Colonial está expuesto al riesgo de tipo de interés vinculado a la financiación de sus actividades. Para hacer frente a dicho riesgo, la Sociedad contrata instrumentos financieros derivados de tipo de interés. Estos instrumentos aumentan su valor razonable ante expectativas de subida de tipos de interés y viceversa cuando las expectativas son de bajada de tipos de interés. En este sentido, dado que la curva de tipos de interés de referencia mostraba una subida de tipos en el ejercicio 2022 respecto al 2021, dichos instrumentos se revalorizaron en consecuencia. La variación del ejercicio 2023 respecto al 2022 corresponde, principalmente, a la cancelación de instrumentos de cobertura *forward starting swap* de vencimientos en 2024, 2025, 2027 y 2028 (y plazos de 5 años) (véase el apartado G del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

Acreedores comerciales

La partida de “*Acreedores comerciales*” recoge principalmente las cantidades de las cuentas por pagar de acreedores del Grupo, el registro de pagos aplazados de la compra de activos, anticipos recibidos de clientes y otras cuentas por pagar. A continuación se incluye mayor detalle sobre la evolución de la partida “*Acreedores comerciales*” durante el periodo cubierto por la información financiera histórica:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado (miles €)		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	45.470	42.533	41.992
Acreedores por compra de inmuebles	19.985	34.991	35.445
Anticipos.....	76.475	59.956	31.282
Otros acreedores	34.435	31.474	27.089
Saldo final.....	176.365	168.954	135.808

B. ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021
	Auditado (miles €)	Var. 23-22 (%)	Auditado (miles €)	Var. 22-21 (%)	Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios	387.282	7,10	361.613	14,17	316.719
Otros ingresos	12.400	33,28	9.304	74,56	5.330
Gastos de personal	(31.098)	(14,14)	(36.219)	(3,10)	(37.377)
Otros gastos de explotación	(55.974)	1,22	(55.298)	25,38	(44.105)
Amortizaciones.....	(8.828)	(1,78)	(8.988)	10,80	(8.112)
Resultados netos por venta de activos.....	3.542	(40,35)	5.938	(570,90)	(1.261)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias ⁽¹⁾	(1.425.820)	866,70	(147.493)	(133,20)	444.226
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(883)	39,94	(631)	(37,65)	(1.012)
Beneficio de explotación	(1.119.379)	(972,97)	128.226	(80,99)	674.408
Ingresos financieros	5.922	801,37	657	(93,01)	9.400
Gastos financieros.....	(101.798)	17,16	(86.891)	(27,85)	(120.434)
Resultado antes de impuestos.....	(1.215.255)	n.r.	41.992	(92,55)	563.374
Impuesto sobre las ganancias.....	37.678	394,07	7.626	115,85	3.533
= Resultado consolidado neto.....	(1.177.577)	n.r.	49.618	(91,25)	566.907
Atribuible a la sociedad dominante.....	(1.018.973)	n.r.	7.979	(98,32)	473.842
Atribuible a participaciones no dominantes	(158.604)	(480,90)	41.639	(55,26)	93.065

(1) Incluye tanto las revalorizaciones en inversiones inmobiliarias como las revalorizaciones de activos clasificados como mantenidos para la venta.

Análisis del estado de resultado consolidado

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas del estado de resultado consolidado son las siguientes:

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 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 2023 con respecto al ejercicio 2022 fue de 25.669 miles de euros y corresponde, fundamentalmente, a una combinación de varios factores: (i) la capacidad de capturar el efecto de la indexación; (ii) el crecimiento de rentas y aumentos de ocupación; y (iii) los ingresos adicionales por la entrega de proyectos.

El incremento de los ingresos del ejercicio 2022 con respecto al ejercicio 2021 fue de 44.894 miles de euros y corresponde, fundamentalmente, al incremento en los precios de los alquileres firmados (tanto renovaciones como nuevos contratos), al efecto de la indexación de la renta al IPC en España y al índice ILAT (principalmente) en Francia, así como al aumento de la ocupación media de la cartera (véase el punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal).

A continuación, se incluye el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo Colonial, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente:

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	(miles €)		
	Valor Nominal		
COBROS MÍNIMOS FUTUROS POR ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES			
Menos de un año.....	303.935	288.975	314.513
<i>España</i>	128.086	132.192	126.807
<i>Francia</i>	175.849	156.783	187.706
Entre uno y cinco años.....	944.304	821.644	698.233
<i>España</i>	240.336	220.234	187.602
<i>Francia</i>	703.968	601.410	510.631
Más de cinco años.....	667.875	665.585	501.738
<i>España</i>	31.212	40.323	26.019
<i>Francia</i>	636.663	625.262	475.719
Total	1.916.114	1.776.204	1.514.484
España.....	399.634	392.749	340.428
Francia.....	1.516.480	1.383.455	1.174.056

Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias

La partida de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2023 ascendió a (1.425.820) miles de euros, frente a los (147.493) miles de euros del ejercicio 2022 y los 444.226 miles de euros del ejercicio 2021.

La diferencia registrada en el epígrafe variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2023 respecto al mismo epígrafe en 2022, se debe a: (i) las ventas de activos no estratégicos realizadas durante el año 2023. Para mayor detalle, véanse las variaciones experimentadas en el ejercicio 2023 en las partidas de “inversiones inmobiliarias” y “activos clasificados como mantenidos para la venta” del estado de situación financiera consolidado que se describen previamente en el presente punto; y (ii) a la corrección de las valoraciones del 9% frente al año anterior (corrección del 6% en el segundo semestre del año). Para mayor

detalle, véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal (“valoración de los activos a 31 de diciembre de 2023”).

La variación del ejercicio 2022 respecto al 2021 se debió, principalmente, a un incremento de las *yields* en base a un contexto económico marcado por la subida de tipos de interés y por la incertidumbre económica derivada de la elevada inflación.

Beneficio de explotación

El beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2023 ascendió a (1.119.379) miles de euros, frente a los 128.226 miles de euros del ejercicio 2022 y los 674.408 miles de euros del ejercicio 2021.

El descenso del beneficio de explotación del ejercicio 2023 respecto al 2022 se debió, principalmente, a las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias.

El descenso del beneficio de explotación del ejercicio 2022 respecto al 2021 se debió, principalmente, a la variación entre ambos ejercicios del importe de las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias. Dicha variación es debida principalmente a un incremento de las *yields* del ejercicio 2022 respecto al 2021 en base a un contexto económico marcado por la subida de tipos de interés e incertidumbre económica derivada de la elevada inflación.

Ingresos y gastos financieros

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por importe de 5.922, 657 y 9.400 miles de euros, respectivamente, correspondieron, fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2023, 2022, y 2021, ascendieron a 101.798, 86.891 y 120.434 miles de euros. El gasto financiero del Grupo durante el ejercicio 2023 ha aumentado, principalmente, por el impacto de la subida de tipos de interés. El gasto financiero del ejercicio 2021 incluye gastos asociados a la recompra de obligaciones por importe de 36.088 miles de euros. Adicionalmente, en los ejercicios 2023, 2022 y 2021 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 1.522, 1.912 y 2.484 miles de euros, respectivamente.

Resultado antes de impuestos e impuesto sobre las ganancias

Una vez considerados los costes financieros netos, los resultados antes de impuestos de Colonial del ejercicio 2023, 2022 y 2021 ascendieron a (1.215.255), 41.992 y 563.374 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre las ganancias de los ejercicios 2023, 2022 y 2021 mostró un saldo de 37.678, 7.626 y 3.533 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos, y por el registro contable de los créditos fiscales.

C. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021.

	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
	Auditado		
	(miles €)		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto	(1.177.577)	49.618	566.907
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	8.828	8.988	8.112
Variación neta de provisiones.....	5.327	520	(4.103)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias ⁽¹⁾	1.425.820	147.493	(444.226)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	883	631	1.012
Otros.....	(2.305)	880	14.448
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	(3.542)	(5.938)	1.261
Resultado financiero neto	95.876	86.234	111.034
Impuesto sobre las ganancias	(37.678)	(7.626)	(3.533)
Resultado de explotación ajustado.....	315.632	280.800	250.912
Pagos por impuestos	(2.721)	(5.157)	(14.436)
Intereses recibidos	5.922	657	488
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Existencias	(7.167)	(26.049)	(7.813)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar	14.986	5.260	(11.266)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	1.745	8.126	17.228
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos	(63.389)	(8.244)	32.984
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	265.008	255.393	268.097
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	(3.533)	(2.145)	(2.307)
Activos materiales.....	(5.851)	(4.043)	(2.285)
Inversiones inmobiliarias.....	(197.255)	(703.098)	(303.958)
Participaciones, activos financieros y otros	(3.172)	(3.064)	--
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta	475.285	81.936	346.697
Activos financieros.....	6.829	--	2.673
Cobros procedentes de subvenciones oficiales	5	--	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	272.308	(630.414)	40.820
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados.....	(143.235)	(168.474)	(138.860)
Amortización de deudas.....	(392.700)	(505.300)	(1.311.433)
Intereses pagados	(116.801)	(106.309)	(141.337)
Cancelación instrumentos financieros.....	214.754	15.135	8.719
Compra de participaciones no dominantes.....	(1.481)	(5.000)	(136.207)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	1.446	283	(44.351)
Obtención de nueva financiación	179.200	1.085.701	1.395.000
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros	(666)	--	9.941

FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
<i>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</i>	<i>(259.483)</i>	<i>316.036</i>	<i>(358.528)</i>
<i>Flujo de efectivo del ejercicio.....</i>	<i>277.833</i>	<i>(58.985)</i>	<i>(49.611)</i>
<i>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</i>	<i>159.957</i>	<i>218.942</i>	<i>268.553</i>
<i>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</i>	<i>437.790</i>	<i>159.957</i>	<i>218.942</i>

(1) Incluye tanto las revalorizaciones en inversiones inmobiliarias como las revalorizaciones de activos clasificados como mantenidos para la venta.

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Flujos de efectivo de las actividades de explotación

Los flujos de efectivo de las actividades de explotación corresponden, fundamentalmente, 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 con 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 netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2023, 2022 y 2021 por importe de 265.008, 255.393 y 268.097 miles de euros, respectivamente.

Flujos de efectivo de las actividades de inversión

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 (véase el punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal).

En este sentido, durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos, desarrollando proyectos de rehabilitación y adquiriendo o ampliando su participación en el capital social de sociedades propietarias de activos por importe de (209.811), (712.350) y (308.550) miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, el Grupo realizó durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 diversas desinversiones de activos que permitieron compensar parcialmente los flujos de inversión por importe de 482.119, 81.936 y 349.370 miles de euros, respectivamente.

Flujos de efectivo de las actividades de financiación

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2023 ascendía a un importe negativo de 259.483 miles de euros. Dicho importe se desglosa en: (a) pagos por importe de 654.883 miles de euros que correspondían, principalmente, a: (i) la amortización de emisiones de pagarés por importe de 117.000 miles de euros y de préstamos por importe conjunto de 275.700 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 116.801 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 143.235 miles de euros; y (iv) la compra de participaciones no dominantes por importe de 1.481 miles de euros y otros pagos de financiación por importe de 666 miles de euros; y (b) nuevas emisiones de bonos y líneas de financiación por importe de 70.000 y 109.200 miles de euros, respectivamente, y la cancelación de instrumentos financieros de cobertura por importe de 214.754 miles de euros y operaciones con acciones propias 1.446 miles de euros.

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2022 ascendía a un importe positivo de 316.036 miles de euros. Dicho importe se desglosa en: (a) pagos por importe de 785.083 miles de euros que correspondían, principalmente, a: (i) la recompra de obligaciones simples por importe de 289.600 miles de euros, así como a la amortización de emisiones de pagarés por importe de 140.000 miles de euros y de un préstamo hipotecario por importe de 75.700 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 106.309 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 168.474 miles de euros; y (iv) la compra de participaciones no dominantes por importe de 5.000 miles de euros; y (b) nuevas emisiones de bonos, líneas de financiación y pagarés por importe de 198.000, 595.700, 292.000 miles de euros, respectivamente, y la cancelación de instrumentos financieros por importe de 15.135 miles de euros.

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021 ascendía a un importe negativo de 358.528 miles de euros. Dicho importe se desglosa en: (a) pagos por importe de 1.772.188 miles de euros que correspondían, principalmente, a: (i) la recompra de obligaciones simples por importe de 862.000 miles de euros, la cancelación de líneas de financiación o amortizaciones por importe total de 401.433 miles de euros y amortización de emisiones de pagarés por importe de 48.000 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 141.337 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 138.860 miles de euros; (iv) la compra de autocartera por importe total de 44.351 miles de euros; y (v) la compra de participaciones no dominantes por importe de 136.207 miles de euros; y (b) nuevas emisiones de bonos, líneas de financiación y pagarés por importe de 1.125.000, 200.000 y 70.000 miles de euros, respectivamente.

D. CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

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 <i>(Según NIIF en miles de euros)</i>	Capital Social	Prima de emisión	Valores		Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio Neto
			Propios	Otras reservas				
Saldos a 31 de diciembre de 2020	1.270.287	1.491.280	(24.440)	244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	36.607	473.842	510.449	93.178	603.627
Distribución del resultado 2020	--	(111.087)	--	--	--	(111.087)	(27.773)	(138.860)
Aumento de capital	78.752	204.261	--	--	(1.223)	281.790	--	281.790
Cartera valores propios	--	--	(44.351)	--	--	(44.351)	--	(44.351)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	2.134	1.463	125	3.722	65	3.787
Variaciones de perímetro	--	--	--	(42.466)	28	(42.438)	(312.427)	(354.865)
Otras variaciones	--	--	--	(1.094)	1.235	141	(4)	137
Saldos a 31 de diciembre de 2021	1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	275.993	7.979	283.972	42.720	326.692
Distribución del resultado 2021	--	(92.681)	--	3.873	(38.728)	(127.536)	(40.938)	(168.474)
Cartera valores propios	--	--	283	--	(789)	(506)	--	(506)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	--	5.071	--	5.071	72	5.143
Variaciones de perímetro	--	--	--	(687)	--	(687)	(4.313)	(5.000)
Otras variaciones	--	--	--	--	373	373	3	376
Saldos a 31 de diciembre de 2022	1.349.039	1.491.773	(66.374)	523.648	2.861.375	6.159.461	1.183.199	7.342.660
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(78.200)	(1.018.973)	(1.097.173)	(159.313)	(1.256.486)
Distribución del resultado 2022	--	(28.173)	--	11.633	(116.333)	(132.873)	(10.362)	(143.235)
Cartera valores propios	--	--	1.446	--	(237)	1.209	--	1.209
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	--	4.678	--	4.678	61	4.739
Variaciones de perímetro	--	--	--	477	(14)	463	(1.944)	(1.481)
Otras variaciones	--	--	--	36	(245)	(209)	5	(204)
Saldos a 31 de diciembre de 2023	1.349.039	1.463.600	(64.928)	462.272	1.725.573	4.935.556	1.011.646	5.947.202

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 2023 ([enlace](#)) 2022 ([enlace](#)) y 2021 ([enlace](#)) (según NIIF) de Colonial que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal.

18.1.2 Cambio de fecha de referencia contable

Colonial no ha cambiado su fecha de referencia contable durante el periodo cubierto por la información financiera histórica incluida en el presente Documento de Registro Universal.

18.1.3 Normas contables

La información financiera histórica de Colonial incluida en el presente Documento de Registro Universal ha sido elaborada de acuerdo con las NIIF-UE, tomando en consideración las circulares pertinentes y sus posteriores modificaciones.

18.1.4 Cambio de marco contable

Colonial no tiene la intención de adoptar un nuevo marco de normas contables en los próximos estados financieros que publique.

18.1.5 Cuando la información financiera auditada se prepare con arreglo a normas nacionales de contabilidad, dicha información debe incluir por lo menos: (a) el balance; (b) la cuenta de resultados; (c) una declaración que muestre todos los cambios en el patrimonio neto; (d) el estado de flujos de tesorería; y (e) las políticas contables utilizadas y notas explicativas

Tal y como se indica en el punto 18.1.3 del presente Documento de Registro Universal, la información financiera histórica de Colonial incluida en el presente Documento de Registro Universal ha sido elaborada de acuerdo con las NIIF-UE, tomando en consideración las circulares pertinentes y sus posteriores modificaciones.

18.1.6 Estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados de Colonial se encuentran incluidos en el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

18.1.7 Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre del balance correspondiente al último ejercicio de información financiera auditada (ejercicio 2023) no precede en más de 18 meses a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

18.2 Información intermedia y demás información financiera

No procede. A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial no ha publicado información financiera intermedia (trimestral o semestral) desde la fecha de los últimos estados financieros auditados.

18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

18.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021 han sido auditadas por PwC con informe favorable sin salvedades para cada ejercicio.

18.3.2 Indicación de otra información en el documento de registro que haya sido examinada por los auditores.

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2023, 2022 y 2021, que fueron auditadas por PwC, no existe otra información en el presente Documento de Registro Universal que haya sido auditada por los auditores.

18.3.3 Cuando la información financiera del documento de registro no se haya extraído de los estados financieros auditados del emisor, indíquese la fuente de la información y especifíquese que no ha sido auditada.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el punto 18.3.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente tales como los informes de valoración emitidos por expertos (véase el punto 1.3 del presente Documento de Registro Universal), el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro Universal, incluyendo las Medidas Alternativas de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal), 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 forma separada.

18.4 Información financiera pro-forma

No procede.

18.5 Política de dividendos

18.5.1 Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. 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 debe 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 el punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal).

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 el punto 19.2.2 del presente Documento de Registro Universal).

18.5.2 Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Está previsto someter a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de Colonial del ejercicio 2024 la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2023 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad. En particular, a la vista de los beneficios de la Sociedad a nivel individual reflejados en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023 por importe de 212.866 miles de euros, el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado el reparto de un dividendo de 0,27 euros por acción, que supondría un dividendo máximo de 145.696 miles de euros.

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 15 de junio de 2023, a la vista de los beneficios reflejados en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2022 por importe de 116.333 miles de euros, acordó el reparto de un dividendo de 0,25 euros por acción con cargo a: (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2022 por un importe bruto total de 104.700 miles de euros; y (ii) prima de emisión, hasta un máximo de 30.204 miles de euros (el importe de la prima finalmente distribuido fue de 28.173 miles de euros). A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 15 de junio de 2023, acordó el pago del referido dividendo en los términos acordados por la Junta General, fijando que (i) el dividendo se abonase conforme a lo indicado a continuación: 0,25 euros por acción, correspondiendo 0,1970 euros brutos por acción a dividendo y 0,0530 euros brutos por acción a prima de emisión; y (ii) la fecha de pago fuese el 6 de julio de 2023.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 21 de junio de 2022, a la vista de los beneficios reflejados en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021 por importe de 38.728 miles de euros, acordó el reparto de un dividendo de 0,24 euros por acción con cargo a: (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2021 por un importe bruto total de 34.855 miles de euros; y (ii) prima de emisión, hasta un máximo de 94.653 miles de euros (el importe de la prima finalmente distribuido fue de 92.681 miles de euros). A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 21 de junio de 2022, acordó el pago del referido dividendo en los términos acordados por la Junta General, fijando que: (i) el dividendo se abonase conforme a lo indicado a continuación: 0,24 euros por acción, correspondiendo 0,0656 euros brutos por acción a dividendo y 0,1744 euros brutos por acción a prima de emisión; y (ii) la fecha de pago fuese el 8 de julio de 2022.

Asimismo, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2021, a la vista de las pérdidas reflejadas en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 27.010 miles de euros, acordó el reparto de un dividendo de 0,22 euros por acción con cargo a prima de emisión sujeto a las acciones que la Sociedad mantuviera en autocartera, hasta un máximo de 111.785 miles de euros (el importe de la prima finalmente distribuido fue de 111.087 miles de euros). A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 30 de junio de 2021, acordó el pago del referido dividendo en los términos acordados por la Junta General, fijando la fecha de pago el 14 de julio de 2021.

18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje

18.6.1 Información sobre cualquier procedimiento administrativo, judicial o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o que el emisor considere que puedan afectarle), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente efectos significativos en la posición o rentabilidad financiera del emisor y/o del grupo.

No existen procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje (incluidos los procedimientos que están pendientes o que la Sociedad considera que pueden afectarle) que puedan tener o hayan tenido durante los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro Universal, efectos negativos en la posición o rentabilidad financiera de la Sociedad y/o del Grupo Colonial.

18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

18.7.1 Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se hayan publicado estados financieros auditados o información financiera intermedia.

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro Universal.

En el mes de abril de 2024, la Sociedad ha formalizado una nueva emisión de bonos en formato TAP (Takedown Allocation Process) sobre la emisión de bonos con vencimiento en noviembre de 2029 por importe de 130.000 miles de euros. El formato TAP se refiere al proceso para emitir nuevos bonos basados en emisiones de bonos vigentes, a un inversor o grupo de inversores.

19. INFORMACIÓN ADICIONAL

19.1 Capital social

19.1.1 Importe del capital emitido e información adicional

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el capital social de Colonial es de 1.349.039.092,50 euros, dividido en 539.615.637 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas 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. Para más información sobre la evolución del capital social, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2021 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 el momento de la autorización (635.143.476,25 euros), 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 (254.057.390,50 euros). 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 quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital. Este acuerdo dejó sin efecto, en la parte no dispuesta, la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 14 de junio de 2019 bajo el punto quinto del orden del día.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 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 500.000 miles de 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 General de Accionistas, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General de Accionistas 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.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización ni tiene emitidos valores canjeables ni convertibles en acciones.

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, no existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

c) **Valor nominal por acción**

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 2023**

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2023 era de 539.615.637 acciones.

19.1.2 Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

19.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones mantenidas por el emisor o en su nombre o por sus filiales.

A 31 de marzo de 2024, la Sociedad tenía 7.729.582 acciones en autocartera, que representan el 1,43% del capital social de Colonial.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad (incluyendo las acciones asignadas al contrato de liquidez) durante los ejercicios 2023, 2022 y 2021 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2023	2022	2021
Saldo inicial (nº acciones)	8.218.370	8.172.507	3.360.610
Ventas.....	(19.130.615)	(17.899.986)	(296.337)
Compras.....	18.906.010	17.945.849	5.108.234
Saldo final (nº acciones)	7.993.765	8.218.370	8.172.507
Impacto en patrimonio neto (miles de euros).....	1.209	(506)	(44.351)
Precio medio de venta (euros por acción).....	5,856	6,502	--
Precio medio de compra (euros por acción).....	5,846	6,531	8,53

El número de acciones propias de la Sociedad en autocartera y su coste de adquisición ha sido el siguiente a 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	31/12/2023		31/12/2022		31/12/2021	
	Nº de acciones	(miles €)	Nº de acciones	(miles €)	Nº de acciones	(miles €)
Saldo inicial tramo libre	7.915.908	64.494	7.943.007	64.745	3.131.110	22.546
Programa recompra 2021	--	--	--	--	5.000.000	43.439
Entrega acciones plan incentivos	(43.824)	(213)	(27.099)	(251)	(296.337)	(2.134)
Otras adquisiciones ⁽¹⁾	17.729	(6)	--	--	108.234	894
Otras entregas de acciones ⁽²⁾	(105.295)	(858)	--	--	--	--
Saldo final tramo libre	7.784.518	63.417	7.915.908	64.494	7.943.007	64.745
Saldo inicial contrato de liquidez julio de 2017	--	--	--	--	229.500	1.912
Saldo inicial contrato de liquidez enero de 2022	302.462	1.880	229.500	1.912	--	--
Compra	18.906.010	110.706	17.945.849	116.688	--	--
Venta	(18.999.225)	(111.075)	(17.872.887)	(116.720)	--	--
Saldo final contrato liquidez	209.247	1.511	302.462	1.880	229.500	1.912
Saldo final autocartera	7.993.765	64.928,0	8.218.370	66.374	8.172.507	66.657

(1) A raíz de la entrega de acciones a D. Juan José Brugera y D. Pedro Viñolas correspondientes al diferimiento de la retribución variable del ejercicio 2021 (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal), se llevó a cabo la recompra de 17.729 acciones a los efectos de efectuar el pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

(2) Se corresponden con las acciones derivadas de la ejecución del canje de acciones de SFL titularidad de D. Juan José Brugera y de determinados directivos de SFL, por acciones de la Sociedad, en los mismos términos que los acordados en el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por la Sociedad en 2021 (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal).

En julio de 2021 la Sociedad estableció un programa de recompra al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en junio de 2017. El 17 de noviembre de 2021 la Sociedad informó al mercado mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante” de la finalización del programa de recompra, al haberse alcanzado el total de 5.000.000 acciones representativas de un 0,93% del capital social de Colonial.

Por otro lado, en enero de 2022, la Sociedad informó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 13.476) de la resolución, con efectos desde ese mismo día, del contrato de liquidez firmado en julio de 2017 con Renta 4 Banco, S.A. Como continuación al referido anuncio de “otra información relevante” (núm. 13.476), la Sociedad comunicó al mercado la suscripción de un nuevo contrato de liquidez con Banco de Sabadell, S.A. en los términos exigidos por la Circular 1/2017, con las siguientes condiciones:

- *Intermediario financiero:* Banco de Sabadell, S.A.
- *Valor objeto del Contrato de Liquidez:* acción de Colonial.
- *Mercados en los que las operaciones se llevarán a cabo:* mercados regulados, a través del mercado de órdenes, conforme a las normas de contratación.
- *Vigencia del Contrato de Liquidez:* 12 meses, entendiéndose tácitamente prorrogado por igual periodo.
- *Número de acciones destinadas a la cuenta de valores:* 229.500 acciones.
- *Importe destinado a la cuenta de efectivo:* 1.910.587 euros.

A 31 de diciembre 2023, el referido contrato de liquidez fue prorrogado.

19.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants).

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 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 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa (véase el punto 19.1.1 a) del presente Documento de Registro Universal).

19.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre el compromiso de aumentar el capital.

Al margen de lo recogido en el punto 19.1.1 a) y de las obligaciones derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal), a la fecha del presente Documento de Registro Universal no existen derechos de adquisición y/u obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

19.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

Colonial no ha otorgado ninguna opción que esté vigente sobre acciones de Colonial.

19.1.7 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 Universal, 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 resultante(€)
Agosto 2021	Aumento de capital	56.236.752,50	2,50 euros de valor nominal	508.114.781	22.494.701	530.609.482	1.326.523.705,00
Septiembre 2021.....	Aumento de capital	22.515.387,50	2,50 euros de valor nominal	530.609.482	9.006.155	539.615.637	1.349.039.092,50

Ejercicios 2022, 2023 y 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal

Durante los ejercicios 2022, 2023 y 2024 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal no se produjeron cambios en el capital social de la Sociedad.

Ejercicio 2021

- En agosto de 2021, tras su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en junio de 2021, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal, todo ello con el objeto de adquirir 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5% de su capital social, titularidad directa de Predica.
- En septiembre de 2021, tras su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en junio de 2021, se ejecutó el correspondiente aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 22.515.387,50 euros, mediante la puesta en circulación de 9.006.155 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal, todo ello con el objeto de adquirir 1.801.231 acciones de SFL titularidad de accionistas de SFL distintos de Colonial y Predica, representativas de, aproximadamente, el 4,2% de su capital social.

19.2 Escritura de constitución y estatutos

19.2.1 Registro y número de inscripción. Descripción de los objetivos y fines del emisor e indicación de dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución actualizados.

En el punto 4.2 del presente Documento de Registro Universal se incluyen los datos de inscripción de Colonial en el Registro Mercantil.

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 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, los Estatutos Sociales de Colonial pueden ser consultados en el domicilio social de la misma, sito en Paseo de la Castellana, 52 (Madrid) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

Por otro lado, la escritura de constitución de la Sociedad está disponible en el Registro Mercantil de Madrid.

19.2.2 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de 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

El artículo 8 bis de los Estatutos Sociales de Colonial, aprobado por la Junta General 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 accesorio) 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. Ésta 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. Ésta 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

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).”*

19.2.3 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del 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 los reglamentos internos de la Sociedad que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Colonial.

20. CONTRATOS RELEVANTES

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

21. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro Universal (12 meses desde su fecha de inscripción), los siguientes documentos de la Sociedad podrán ser consultados en las páginas web indicadas:

Documento	Página web Colonial⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾
Estatutos Sociales	(enlace)	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas.....	(enlace)	Sí
Reglamento del Consejo de Administración	(enlace)	Sí

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

La escritura de constitución de la Sociedad está disponible en el Registro Mercantil de Madrid.

22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

A continuación se indican los documentos incorporados por referencia al presente Documento de Registro Universal, con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web Colonial⁽¹⁾
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2023 (enlace), 2022 (enlace) y 2021 (enlace)	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2023 (enlace), 2022 (enlace) y 2021 (enlace)	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2023 (enlace), 2022 (enlace) y 2021 (enlace)	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2023 (enlace), 2022 (enlace) y 2021 (enlace)	Sí

(1) www.inmocolonial.com

En Madrid, a 24 de abril de 2024.

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 Universal 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. La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

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.

A continuación se incluye el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro Universal, así como la conciliación de las mismas con los estados financieros consolidados.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
			(millones de euros)		
EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA (<i>European Public Real Estate Association</i>) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas.	Se calcula en base al “ <i>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante</i> ” y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Véase el apartado IV del punto 5.1 “Resumen informes valoración de los inmuebles del Grupo Colonial” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Deudas con entidades de crédito y otros Pasivos financieros</i> ”, “ <i>Emisiones de obligaciones y valores similares</i> ”, y “ <i>Emisiones de pagarés</i> ” excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ”, “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” y “ <i>Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Véase el punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida de “ <i>Efectivo y medios equivalentes</i> ”.	Véase el punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs)	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizada por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Véase conciliación en tabla a continuación.		
Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs)	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizada por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
			(millones de euros)		
Loan to Value Grupo o LtV Grupo	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.	Calculado como el resultado de dividir el “ <i>Endeudamiento financiero neto (EFN)</i> ” entre la suma de la “ <i>Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos del Grupo</i> ” más las “ <i>acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA</i> ”.	Véase el punto 7.1 “Situación financiera” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
LtV Holding o LtV Colonial	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 el resultado de dividir el “ <i>Endeudamiento financiero bruto</i> ” minorado del importe de la partida “ <i>Efectivo y medios equivalentes</i> ” de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%, ajustado por el importe de los compromisos por “ <i>aplazamientos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios</i> ”, entre la suma del “ <i>Valoración de Mercado incluyendo costes de transacción de la cartera de activos de la sociedad cabecera del Grupo y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%</i> ”, la “ <i>autocartera de la sociedad dominante y el EPRA NTA del resto de participaciones financieras en sociedades dependientes</i> ”.	Véase el punto 7.1 “Situación financiera” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)	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.	Calculado como el “ <i>Beneficio de explotación</i> ” ajustado por las “ <i>Amortizaciones</i> ”, “ <i>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</i> ”, “ <i>Variaciones neta de provisiones</i> ” y “ <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioros</i> ”, así como los gastos incurridos en la “ <i>Amortización</i> ”, y “ <i>Resultado financiero</i> ” derivado del registro de la normativa “ <i>NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ”, asociado al negocio flexible (<i>co-working</i>).	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
EBITDA rentas	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado ajustando al EBITDA analítico “ <i>los gastos generales</i> ” y “ <i>extraordinarios</i> ”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Ingresos por rentas analíticos (o Like for Like Rentas)	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como el “ <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> ” ajustado por los “ <i>Ingresos del negocio flexible</i> ” y por el “ <i>Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> ”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
			(millones de euros)		
Gastos de explotación netos analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” ajustado por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, por los “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, por los “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y por la “Variación neta de provisiones”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Otros ingresos analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la partida de “Otros ingresos” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo”, “Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible”, “Amortización derivada del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros” y “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Gastos estructura analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Otros ingresos”, “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios”, “Variación neta de provisiones”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
			(millones de euros)		
Extraordinarios analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Variación neta de provisiones”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Resultados netos por venta de activos” y “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Amortizaciones y provisiones analíticas	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Amortizaciones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y por la “Variación neta de provisiones”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
Resultado financiero analítico	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros” y “Gastos financieros” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
EPRA Earnings y Resultado neto recurrente	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante.	Véase el punto 7.1 “Situación financiera” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad.

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”	4.936	6.159	5.999
<i>Incluye/excluye:</i>			
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--	--
Diluted NTA	4.936	6.159	5.999
<i>Incluye:</i>			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	124	147	149
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--	--
(iv) Revalorización de existencias	13	14	12
Diluted NTA at Fair Value	5.073	6.321	6.160
<i>Excluye:</i>			
(v) Impuestos diferidos	289	339	351
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	10	(276)	(15)
EPRA NTA	5.372	6.384	6.496
Número de acciones (millones)	539,6	539,6	539,6
EPRA NTA por acción	9,95	11,83	12,04

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.336	13.005	12.436
Más: costes de transacción	607	722	655
Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.944	13.727	13.091
España	4.127	4.904	4.953
Francia	7.817	8.823	8.138

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Barcelona	1.187	1.261	1.423
Madrid	2.054	2.733	2.518
París	7.135	7.525	6.633
Cartera de explotación	10.375	11.519	10.574
Proyectos	961	1.466	1.843
Otros	--	20	20
Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción	11.336	13.005	12.436
España	4.004	4.759	4.830
Francia	7.332	8.246	7.606

<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Endeudamiento financiero bruto	5.302	5.515	4.935
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(438)	(160)	(219)
(A) Endeudamiento financiero neto	4.864	5.355	4.716
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	11.944	13.727	13.091
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	80	98	98
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante	12.024	13.825	13.189
<i>Loan to Value Grupo (A)/(B)</i>	40,5%	38,7%	35,8%

LtV Holding o LtV Colonial	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Endeudamiento financiero bruto	2.987	2.988	3.028
Compromisos aplazamientos por operaciones compraventa activos inmobiliarios	--	--	--
Menos: "Efectivo y medios equivalentes" de la Sociedad dominante y de las sociedades españolas dependientes participadas al 100%	(338)	(85)	(101)
(A) Endeudamiento financiero neto	2.649	2.903	2.927
(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción	8.273	9.971	10.036
<i>Loan to Value Holding (A)/(B)</i>	32,0%	29,1%	29,2%
Préstamo Intercompany SFl	(345)	--	--
(C) Endeudamiento financiero neto	2.304	2.903	2.927
<i>Loan to Value Holding (C)/(B)considerando el préstamo intercompany sa SFL</i>	27,8%	29,1%	29,2%

EBITDA analítico	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Beneficio de explotación	(1.119)	128	674
Ajuste: "Amortizaciones"	9	9	8
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(4)	(6)	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	5	1	1
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	1.426	147	(444)
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	1	6	10
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	(3)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)	(1)
EBITDA analítico	315	282	248

EBITDA rentas	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocio	387	362	317
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(18)	(14)	(9)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	8	7	6
Ingresos por rentas analíticos	377	354	314
Gastos de personal	(31)	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	50	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	5	6	5
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6	10
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	5	1	1
Gastos de explotación netos analíticos	(24)	(28)	(21)
EBITDA rentas	353	326	293

Otros ingresos analíticos	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Otros ingresos	12	9	5
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(3)	(3)	(2)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	15	10	6
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	(9)	(9)	(7)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	(3)	(2)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(1)	(1)	(1)
Otros ingresos analíticos	10	4	(1)

Gastos estructura analíticos	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Otros ingresos	12	9	5
Gastos de personal	(31)	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	2	4	3
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	--	--	--
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	1	6	10
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	5	1	1
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2	1
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(9)	(6)	(3)
Gastos estructura analíticos	(48)	(48)	(43)

Extraordinarios analíticos	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Gastos de personal	(31)	(36)	(37)
Otros gastos de explotación	(56)	(55)	(44)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	24	28	21
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	50	49	43
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	5	6	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	2	2	1
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	5	1	1
Extraordinarios analíticos	(1)	(6)	(10)

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Resultados netos por venta de activos	4	6	(1)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	(1.426)	(147)	444
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(1.422)	(142)	443

Amortizaciones y provisiones analíticas	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Amortizaciones	(9)	(9)	(8)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(1)	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	3	3	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(5)	(1)	(1)
Amortizaciones y provisiones analíticas	(12)	(8)	(8)

Resultado financiero analítico	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Ingresos financieros	6	1	9
Gastos financieros	(102)	(87)	(120)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1	1
Resultado financiero analítico	(95)	(85)	(110)

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
Resultado neto atribuible a la sociedad dominante	(1.019)	8	474
Resultado neto atribuible a la sociedad dominante - Cts€/acción	(188,83)	1,48	91,10
<i>Incluye/(excluye):</i>			
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	1.427	148	(443)
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(4)	(6)	1
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	(9)	--	--

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	(millones de euros)		
	2023	2022	2021
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	2	4	30
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(32)	(13)	(9)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	--	--	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	(194)	13	66
EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)	171	155	120
<i>Ajustes específicos compañía:</i>			
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	1	6	10
(b) Resultado financiero no recurrente	--	--	--
(c) Tax credits	--	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	--	(2)
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)	172	161	128
Número promedio de acciones (millones)	539,6	539,6	520,1
Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción	31,9	29,8	24,6