



## DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

**Abril 2021**

*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 29 de abril de 2021.*

*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](http://www.inmocolonial.com))(\*) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://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.

<b>I. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>1</b>
<b>II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL</b> .....	<b>16</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b> .....	<b>16</b>
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro .....	16
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.....	16
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro. ...	16
1.4 Confirmación sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	16
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	16
<b>2. AUDITORES DE CUENTAS</b> .....	<b>17</b>
2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.	17
2.2 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor.....	17
<b>3. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>17</b>
<b>4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR</b> .....	<b>17</b>
4.1. Nombre legal y comercial del emisor .....	17
4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI).....	17
4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no es indefinido .....	18
4.4. País de constitución, domicilio, dirección, página web, número de teléfono, forma jurídica y legislación aplicable del emisor.....	18
<b>5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL</b> .....	<b>18</b>
5.1 Actividades principales .....	18
5.2 Mercados principales.....	35
5.3 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor .....	36
5.4 Estrategia y objetivos .....	38
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. ....	38
5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva .....	38
5.7 Inversiones .....	39
<b>6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA</b> .....	<b>45</b>
6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él .....	45
6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional.....	45
<b>7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO</b> .....	<b>46</b>
7.1 Situación financiera.....	46
7.2 Resultados de explotación .....	47
<b>8. RECURSOS DE CAPITAL</b> .....	<b>48</b>
8.1 Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo.....	48
8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor.....	50
8.3 Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor.....	53
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. ....	60
8.5 Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.....	60
<b>9. MARCO REGULADOR</b> .....	<b>61</b>
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. ....	61
<b>10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS</b> .....	<b>62</b>
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. ....	62

10.2	Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.....	62
<b>11.</b>	<b>PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....</b>	<b>63</b>
<b>12.</b>	<b>ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....</b>	<b>63</b>
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 .....	63
12.2.	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.....	73
<b>13.</b>	<b>REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....</b>	<b>74</b>
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. ....	74
13.2	Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	79
<b>14.</b>	<b>PRÁCTICAS DE GESTIÓN .....</b>	<b>79</b>
14.1	Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo.....	79
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. ....	79
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. ....	80
14.4	Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. ....	83
14.5	Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités. ....	84
<b>15.</b>	<b>EMPLEADOS.....</b>	<b>84</b>
15.1	Número de empleados e información adicional.....	84
15.2	Participaciones y opciones sobre acciones .....	85
15.3	Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor .....	85
<b>16.</b>	<b>ACCIONISTAS PRINCIPALES.....</b>	<b>86</b>
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. ....	86
16.2	Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto .....	86
16.3	Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero. ..	86
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.....	86
<b>17.</b>	<b>OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS .....</b>	<b>87</b>
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. ....	87
<b>18.</b>	<b>INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR. ....</b>	<b>87</b>
18.1	Información financiera histórica.....	87
18.2	Información intermedia y demás información financiera .....	98
18.3	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	98
18.4	Información financiera pro forma.....	99
18.5	Política de dividendos .....	99
18.6	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	100
18.7	Cambio significativo en la posición financiera del emisor .....	100
<b>19.</b>	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL .....</b>	<b>100</b>
19.1	Capital social.....	100
19.2	Escritura de constitución y estatutos.....	104
<b>20.</b>	<b>CONTRATOS RELEVANTES .....</b>	<b>109</b>
<b>21.</b>	<b>DOCUMENTOS DISPONIBLES.....</b>	<b>109</b>
<b>22.</b>	<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA .....</b>	<b>109</b>
<b>Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento.....</b>		<b>111</b>

## 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 refrendados por el contenido del presente documento de registro universal (el “**Documento de Registro Universal**”). No obstante, actualmente hay 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 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) *La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales negativas a nivel global, aunque todavía inciertas, están afectando y podrían seguir afectando a las actividades y resultados del Grupo Colonial.*

Desde principios del año 2020 se está viviendo a nivel global una gran incertidumbre derivada de los acontecimientos en torno a la expansión del coronavirus SARS-CoV-2, causante de la enfermedad denominada COVID-19, declarada “pandemia” por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020.

Ante la rápida propagación del coronavirus a nivel mundial, fueron numerosos los Estados, incluidos el español y el francés (país en el que el Grupo opera a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“**SFL**”)), cuyos gobiernos tomaron y continúan tomando decisiones sin precedentes para contener la propagación del COVID-19, como la declaración de estados de alarma, que incluyen el establecimiento de restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos. Sin perjuicio de que a partir del verano de 2020 se fueron flexibilizando las restricciones implementadas, fueron numerosos los Estados que volvieron a imponer restricciones como consecuencia de las siguientes olas de casos de COVID-19 en todo el mundo, incluyendo en España y Francia.

Las medidas adoptadas hasta la fecha en España y Francia como consecuencia del COVID-19 afectan, principalmente, al sector *retail*, en el que Colonial tiene una exposición reducida. En este sentido, tal y como se describe en el factor de riesgo núm. 2, la Sociedad opera principalmente en el mercado de alquiler de oficinas (93% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2020), de tal forma que otros mercados representaban únicamente el 7% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2020. Para más información sobre la composición de la cartera, véase el apartado b) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal.

En este contexto, las compañías cuyas acciones están admitidas a negociación en los mercados, entre las que se incluye Colonial, han sufrido, con carácter general, caídas significativas en sus precios de cotización en sesiones con alta volatilidad. Dicha volatilidad ha continuado durante los primeros meses del año 2021.

Ante esta situación, el Grupo ha puesto en marcha una serie de medidas, entre las que se incluyen:

- (i) *protección y apoyo permanente a los empleados y equipo directivo*: esta línea de actuación ha incluido el trabajo en remoto del personal al objeto de proteger la salud y seguridad de los trabajadores del Grupo, así como la continuidad de la actividad y el servicio a los clientes;
- (ii) *protección de activos*: esta línea de actuación ha incluido el establecimiento de protocolos de actuación consistentes en medidas preventivas y correctivas en todos los edificios con el objeto de asegurar la salud y seguridad de todos los usuarios de los inmuebles, así como una serie de medidas con el objeto de garantizar la seguridad y salud en la vuelta escalonada al trabajo;
- (iii) *aplazamientos y bonificaciones de las rentas*: el Grupo ha atendido de forma individualizada a aquellos clientes que presentaban mayores dificultades financieras ante esta situación, en especial a pymes del sector *retail*. En este sentido, el Grupo ha analizado y negociado sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificaciones en el pago de rentas con un foco especial en aquellas sociedades que se encontraban en dificultades financieras como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio. En particular, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo había mantenido conversaciones con el 41% de sus clientes, habiéndose cerrado la totalidad de las negociaciones en relación con la primera y la segunda ola de la pandemia. Las bonificaciones concedidas totalizaron 15.244 miles de euros, lo que representa un 4,5% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020, de las cuales quedaron registradas en el estado de resultado consolidado correspondiente al ejercicio 2020, 6.118 miles de euros, quedando el resto pendiente de incorporar en los próximos ejercicios. Los acuerdos alcanzados en 2020 relativos a aplazamientos de rentas ascendieron a 19.505 miles de euros, habiéndose cobrado 13.559 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. Desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no ha tenido lugar ningún caso relevante de aplazamiento o bonificación de rentas. Para más información sobre las bonificaciones y aplazamientos concedidos como consecuencia del COVID-19, véase el apartado a) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal;
- (iv) *cartera de proyectos e inversiones*: se revisó la cartera de proyectos del Grupo y se decidió retrasar las inversiones previstas para el año 2020 en un importe de 60 millones de euros, estando previsto que la mayor parte de dichas inversiones se ejecuten en el ejercicio 2021. Sin perjuicio de lo anterior, no se prevén penalizaciones relevantes o pasivos vinculados a dichos retrasos. Asimismo, se llevó a cabo una revisión de los criterios y políticas de inversión del Grupo de acuerdo con un contexto más conservador, lo que supuso una reducción de las inversiones realizadas en nuevos activos durante el ejercicio 2020. Adicionalmente, desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial no ha realizado inversiones significativas, a excepción de la compra de una planta de un edificio de oficinas en Madrid, lo que ha supuesto una inversión de 5.078 miles de euros (véase el apartado b) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal);
- (v) *procesos de desinversión*: el Grupo ha continuado con la gestión de los procesos de desinversión previstos y no ha identificado ningún compromiso ni pasivo relevante en las inversiones y desinversiones. En este sentido, durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial completó la desinversión de 17 activos (no estratégicos, maduros y de localización secundaria) por un importe total de 617 millones de euros, de los cuales 283,5 millones se ejecutaron en enero y febrero de 2021 (véase el punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal);
- (vi) *dividendos*: en mayo de 2020, el Consejo de Administración de Colonial, al amparo de lo previsto en el artículo 40.6 bis del Real Decreto-Ley 8/2020, consideró conveniente, desde una perspectiva de prudencia financiera, reducir en un 9% el importe previsto a distribuir a sus accionistas como dividendo correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 como consecuencia de la incertidumbre causada por la crisis del COVID-19. La distribución final de dividendos aprobada fue de 0,20 euros por acción, en lugar de los 0,22 euros por acción iniciales que figuraban en los estados financieros consolidados del Grupo para el año cerrado a 31 de diciembre de 2019; y
- (vii) *estructura financiera*: durante el año 2020, el Grupo llevó a cabo un ejercicio de gestión del pasivo de sus bonos *senior*, contrató nuevas líneas de crédito por un importe total de 1.350 millones de euros y emitió bonos *senior* por un importe total de 1.000 millones de euros, lo que permitió al Grupo cancelar deuda (líneas de crédito y obligaciones) por un importe total de 1.762 millones de euros, aumentando la liquidez,

alargando el vencimiento de la deuda del Grupo y reforzando y optimizando su estructura financiera (para más información, véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

Por todo ello, y sin perjuicio de los avances en el proceso de vacunación contra el COVID-19, se desconoce el impacto que tendrá la expansión de esta pandemia desde un punto de vista económico y social y, en particular, su impacto en determinados sectores de la economía como el sector inmobiliario en el que opera la Sociedad. Durante el ejercicio 2020, los ingresos por rentas del Grupo disminuyeron un 3% en comparación con el mismo periodo en 2019 debido, principalmente, a las desinversiones de activos no estratégicos y a las bonificaciones negociadas con los clientes del Grupo. Sin perjuicio de lo anterior, no se puede asegurar que el impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 en la economía en general, y en los clientes del Grupo en particular, incluyendo como resultado de las medidas de contención que puedan adoptar los gobiernos español y francés, no tenga un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

Igualmente, y sin perjuicio de que las agencias de calificación Standard & Poor's y Moody's han mantenido la calificación crediticia otorgada a Colonial (véase el factor de riesgo núm. 12), no se descarta que la expansión del COVID-19 pueda afectar a, entre otros, la morosidad (véase el factor de riesgo núm. 8), las valoraciones de los activos (véase el factor de riesgo núm. 5), las renovaciones de los contratos (véase el factor de riesgo núm. 6), la fecha prevista de entrada en explotación de los proyectos en curso (véase el factor de riesgo núm. 7), la ubicación y tipología de activos demandados (véase el factor de riesgo núm. 4), la realización de desinversiones (véase el factor de riesgo núm. 10), al nivel de endeudamiento (véase el factor de riesgo núm. 11) o a la calificación crediticia (véase el factor de riesgo núm. 12). Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

Si bien la aprobación de múltiples vacunas y el inicio del proceso de vacunación en la mayoría de los países han suscitado la esperanza de un cambio de rumbo de la pandemia para finales del año 2021, un aumento en el número de contagios, la aparición de nuevas cepas del virus y las dificultades en el proceso de vacunación, podrían prolongar las restricciones existentes o llevar a la imposición de restricciones adicionales lo que, a su vez, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

Por todo lo anterior, actualmente se desconoce el impacto final que la crisis sanitaria del COVID-19 tendrá en las actividades y en los resultados del Grupo Colonial en el futuro. Por tanto, la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, aunque todavía inciertas, podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

**2) *Dada la concentración de la actividad del Grupo en España y Francia, cualquier coyuntura política o económica desfavorable 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 las actividades del Grupo Colonial se concentra en España (Barcelona y Madrid) y en Francia (París), en este último país a través de SFL. A 31 de diciembre de 2020, el 46% y el 54% de los ingresos totales de Colonial provinieron de España y Francia, respectivamente. Asimismo, la Sociedad opera casi exclusivamente en el mercado de alquiler de oficinas en las ciudades de Barcelona, Madrid y París (14%, 30% y 54% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2020, respectivamente), y adicionalmente en otros mercados en España (2% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2020).

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 5), a 31 de diciembre de 2020, un 12%, un 25% y un 62% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 1% restante tenían la consideración de otros activos ubicados también en España.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2020, un 23% (412.608 m<sup>2</sup>), un 46% (823.255 m<sup>2</sup>) y un 25% (442.166 m<sup>2</sup>) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 6% (112.625 m<sup>2</sup>) restante correspondía al resto de la cartera localizada en España (véase el punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). Por ello, la actividad del Grupo está expuesta a condiciones económicas adversas en España y Francia.

Como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y sigue la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a cualquier factor que afecte negativamente a la economía española y francesa y, en particular, a las condiciones económicas en Madrid, Barcelona y París.

Actualmente existe todavía una gran incertidumbre en todo el mundo como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 y su impacto en la actividad económica, incluyendo como resultado de las restricciones impuestas por los gobiernos para detener su propagación (véase el factor de riesgo núm. 1). En este sentido, sin perjuicio de que a partir del verano de 2020 se fueron flexibilizando las restricciones implementadas, fueron numerosos los Estados que volvieron a imponer restricciones como consecuencia de las siguientes olas de casos de COVID-19 en todo el mundo, incluyendo en España y Francia. Si bien la aprobación de múltiples vacunas y el inicio del proceso de vacunación en la mayoría de los países han suscitado la esperanza de un cambio de rumbo de la pandemia para finales del año 2021, un aumento en el número de contagios, la aparición de nuevas cepas del virus y las dificultades en el proceso de vacunación, podrían prolongar las restricciones existentes para contener la propagación del COVID-19 o llevar a la imposición de restricciones adicionales lo que, a su vez, podría tener un impacto sustancial en las economías española y francesa y, por tanto, podría afectar a los inquilinos del Grupo.

En este sentido, sin perjuicio de que el impacto negativo final de la pandemia del COVID-19 en las economías española y francesa es todavía incierto, existe una creciente preocupación por una severa y prolongada recesión económica en las principales economías como consecuencia de la pandemia, incluidas en las economías de España y Francia. A estos efectos, el producto interior bruto (el “**PIB**”) sufrió un descenso del 10,8% en España y del 8,3% en Francia durante el ejercicio 2020 (*fuentes*: INE e INSEE, respectivamente). Por otro lado, en España y Francia la tasa de paro ascendió al 16,1% y 8%, respectivamente, en el cuarto trimestre del ejercicio 2020 (*fuentes*: INE e INSEE, respectivamente). Asimismo, el Índice de Precios de Consumo (el “**IPC**”) cerró el ejercicio 2020 en España en el -0,5%, su primera tasa negativa al finalizar un ejercicio desde el año 2014, mientras que en Francia se estableció en el 0,0% interanual (*fuentes*: INE e INSEE, respectivamente). Por tanto, sin perjuicio de que el Fondo Monetario Internacional (el “**FMI**”) estima que las principales economías mundiales, incluidas la española y la francesa, volverán a crecer durante el ejercicio 2021, se prevé que la incertidumbre de la situación económica se mantenga durante el ejercicio 2021 y que pueda dar lugar a una recuperación incierta y prolongada.

Por otro lado, en España y en Francia, la inestabilidad política y social ha aumentado en los últimos años. Así, la incertidumbre generada por la situación política en España y la prolongación de la situación actual en Cataluña podrían tener un impacto sustancial negativo en la economía española. En este sentido, 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 español macroeconómico actual en general. Adicionalmente, en España existe una gran incertidumbre derivada de las políticas que se aplicarán dado el alto nivel de fragmentación parlamentaria.

Cualquiera de dichas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre, 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 las 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.

### 3) *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 estos últimos años, con la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo, en especial por los fondos soberanos, la creación de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y el incremento de las inversiones realizadas en activos inmobiliarios, se ha incrementado el nivel de competencia en el sector inmobiliario patrimonialista en España y Francia. Adicionalmente, el crecimiento de adquisiciones y la concentración de sociedades en el sector inmobiliario también han implicado un aumento en el nivel de competencia. Asimismo, las empresas de inversión inmobiliaria, respaldadas tanto por inversores nacionales como internacionales, han entrado en el mercado español para aprovechar lo que perciben como valoraciones atractivas de activos inmobiliarios.

En Francia, Colonial opera a través de SFL en un sector altamente competitivo y compite con numerosos operadores de mercado, tales como: (i) inversores con una sólida base financiera como compañías de seguros, fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria o fondos soberanos de inversión; e (ii) inversores que mantuvieron su deuda a niveles manejables durante la crisis financiera de 2008, como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas francesas (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées* o SIIC). Asimismo, los inversores extranjeros han regresado recientemente 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, en particular como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1). 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.

**4) *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 2020, el 93% 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 2020, el 51% de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas o sobre la tipología de oficinas podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

En particular, el impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1) podría afectar significativamente a la actividad de alquiler de oficinas como consecuencia de los siguientes factores:

- la imposición de confinamientos, cuarentenas, restricciones a la movilidad, normas de distanciamiento social y restricciones a los tipos de negocios que pueden operar están teniendo un impacto significativo en los inquilinos de inmuebles de oficinas;
- la dificultad para cobrar las rentas de determinados inquilinos y para hacerlo dentro del plazo pactado, en particular de aquellos que no pueden operar debido a las medidas de confinamiento y otras restricciones impuestas por el gobierno;
- las dificultades de liquidez y deterioro de las condiciones de crédito y financiación, que podrían afectar a la capacidad de los inquilinos para acceder al capital necesario para financiar su actividad lo que, a su vez, podría afectar a su capacidad para pagar el alquiler, o para hacerlo en plazo, o provocar la insolvencia de los mismos;
- la capacidad de los inquilinos para hacer funcionar su negocio de acuerdo con las nuevas normativas y recomendaciones en materia de salud y seguridad, como las restricciones o los cambios realizados por las empresas en materia de distanciamiento social, higiene y salubridad;
- la tendencia a la baja en las valoraciones de los inmuebles y en el precio de alquiler de los mismos, o las solicitudes de los inquilinos de aplazamientos en el pago de las rentas, reducciones en el precio de las mismas; así como cancelaciones de los contratos de alquiler; y

- la disminución en la demanda de activos inmobiliarios comerciales, ya sea para determinados activos o en determinadas ubicaciones o, de forma más general, como resultado de las restricciones de movilidad u otras medidas de confinamiento, una desaceleración general de la economía, 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. En este sentido, en septiembre de 2020, el gobierno español aprobó el *Real Decreto-ley 28/2020, de 22 de septiembre, de trabajo a distancia* con el objeto de fomentar el trabajo a distancia, que entró en vigor en octubre de 2020.

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial durante el ejercicio 2020 descendieron un 3% respecto al ejercicio 2019 debido, entre otros, a las bonificaciones concedidas a clientes, que representaron un 4,5% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020, así como a los diferimientos de rentas concedidas, que representaron un 5,7% de la facturación total a 31 de diciembre de 2020 (para más información sobre las bonificaciones y aplazamientos concedidos como consecuencia del COVID-19, véase el apartado a) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal). Sin perjuicio de lo anterior, no se puede descartar que el impacto de la crisis sanitaria del COVID-19 en la economía en general, y en los clientes del Grupo en particular, incluyendo como resultado de los factores referidos anteriormente, tenga un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos del negocio patrimonial. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, todo ello 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). A dicha fecha, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal) ascendió a 12.020.024 miles de euros, un 1% inferior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2019 (12.196.429 miles de euros) y un 1% superior a los activos comparables (*like for like*<sup>1</sup>) a 31 de diciembre de 2019, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración.

El Grupo Colonial registra, periódicamente (cada semestre), la correspondiente revalorización o deterioro como resultado de ajustar el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada ("*variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*") las pérdidas por revalorización de las inversiones inmobiliarias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020, que ascendían a 79.052 miles de euros, sobre la base de las valoraciones realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2020. La revalorización, que se registró tanto en España como en Francia, es el resultado de la disminución del valor de tasación de los activos de la cartera inmobiliaria del Grupo.

A pesar de que los expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria los expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad de dichos expertos. Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida 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.

1 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.

Durante el primer semestre de 2020, la actividad del mercado inmobiliario se vio afectada negativamente por la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1) y los expertos independientes consideraron que no podían basar su opinión sobre el valor de los activos en las condiciones del mercado al no disponer de suficientes comparables en esta nueva situación. Sin embargo, a 31 de diciembre de 2020, determinados mercados inmobiliarios han empezado a funcionar, con volúmenes de transacciones y otras evidencias relevantes, recuperándose los niveles en los que existen suficientes estimaciones de mercado en las que basar las opiniones de valor, en particular, en el mercado de alquiler de oficinas. En consecuencia, y con el objeto de evitar dudas al respecto, los expertos independientes declararon que su valoración a 31 de diciembre de 2020 no estaba sujeta a un nivel de incertidumbre de valoración importante, tal y como se establece en el VPS3 (*Valuation technical and Performance Standards*) y VPGA10 (*Valuation Practice Guidance Applications*) de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Sin perjuicio de lo anterior, el valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, que pueden provocar rendimientos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios y otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial. Actualmente se desconoce el impacto final que la crisis sanitaria del COVID-19 tendrá en los activos que componen la cartera del Grupo o en los mercados inmobiliarios en España y Francia. Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19 o por cualquier otro factor, podría obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida 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.

**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 el alquiler, la adquisición, la promoción y la venta de inmuebles, así como la gestión de participaciones financieras. En relación con su actividad principal, si el Grupo no realiza una correcta gestión, 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 2020 la duración media de los contratos del Grupo Colonial calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) fue de aproximadamente 5,1 años en París (5,3 años en 2019), 2,2 años en Barcelona (2,1 años en 2019) y 2,5 años en Madrid (2,9 años en 2019).

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 2020, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 95,2% según el criterio de la *European Public Real Estate Association*<sup>2</sup> (la “EPRA”). En particular, a cierre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 95,4%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (98% en 2019). En Madrid, a cierre del ejercicio 2020, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 96,9%, un 1,2% superior respecto a diciembre de 2019. Por otro lado, en París, a cierre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 94,4%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (98% en 2019).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020, un 78% de la superficie total de los activos del Grupo Colonial se encontraba en explotación, mientras que el 22% restante se encontraba en proyecto (para ver la fecha estimada de entrada en explotación de los activos, véase el apartado f) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). Sin embargo, no hay garantía de que Colonial pueda mantener en el futuro dichos niveles de ocupación

<sup>2</sup> 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.

según el criterio de la EPRA para su cartera inmobiliaria de oficinas o de que pueda gestionar con éxito el traspaso de esas propiedades en la cartera inmobiliaria de Colonial de la fase de proyecto a la fase de explotación.

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

#### **7) *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 factor de riesgo núm. 11). Así mismo, 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. En este sentido, a 31 de diciembre de 2020, el 93% de la cartera de inmuebles del Grupo disponía de certificaciones energéticas de máxima calidad (Leed o Breeam).

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, así como a la adquisición de inmuebles, ascendió a 31 de diciembre de 2020 a 207.085 miles de euros (de los cuales 4.647 miles de euros corresponden a la adquisición de inmuebles), lo cual representaba un 2% 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 f) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal), o bien en caso de que la contratación 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, dichos retrasos podrían verse agravados por la actual crisis sanitaria del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1), sin que hasta la fecha ningún retraso haya tenido un impacto significativo en las actividades o los resultados del Grupo Colonial.

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<sup>3</sup> representaron un 7% de los ingresos por rentas a 31 de diciembre de 2020. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa legal 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 por la actual crisis sanitaria del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1) en la medida en que podría tener lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles podrían mantenerse o incluso incrementarse, 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.

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

Actualmente, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes (véase el apartado III.e) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). Así, a 31 de diciembre de 2020, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 41% de la facturación total por rentas, según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha, mientras que el primer cliente representó el 4% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2020, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 6% de la facturación total por rentas.

3 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes, como consecuencia del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1) o por otra causa, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. 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 2020, 20 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 59% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 57% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Santa Hortensia 26-28” representaba aproximadamente el 6% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 15% 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.

#### **9) Riesgos relacionados con adquisiciones de empresas o negocios y de activos inmobiliarios**

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros factores, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico y/o a precios atractivos, así como de la capacidad para integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Por tanto, si en el futuro el Grupo Colonial no pudiese llevar a cabo adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición, o no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables, su crecimiento podría verse limitado.

Es posible que, en ocasiones, el Grupo Colonial lleve a cabo adquisiciones de empresas o negocios y de activos inmobiliarios como la fusión con Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”), cuya adquisición supuso una inversión por importe de 1.731.373 miles de euros, la adquisición en 2017 de la empresa de *co-working* Utopicus Innovación Cultural, S.L., cuyo coste bruto a 31 de diciembre de 2020 fue de 28.633 miles de euros, o la adquisición en 2020 de la empresa Wittywood S.L., que supuso una inversión de 4.647 miles de euros. Colonial no puede garantizar que tales adquisiciones vayan a tener éxito ni que, en caso de que lo sean, generen para el Grupo los beneficios esperados. El Grupo Colonial toma sus decisiones de inversión en función de los ingresos de alquiler esperados. En caso de que un inmueble no logre generar tales ingresos, podría reducir significativamente el retorno de dicha inversión.

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hicieran evidentes hasta un momento posterior a su adquisición.

Por tanto, las adquisiciones de empresas o negocios y activos inmobiliarios, ya sean las completadas o las que pudieran realizarse en el futuro, implican una serie de riesgos. Así, por ejemplo, las sociedades del Grupo Colonial podrían encontrarse ante hechos imprevistos, pasivos, vicios o defectos de carácter material relacionados con los activos adquiridos o negocios desconocidos por el Grupo y que no hubieran sido revelados durante los procesos de *due diligence* (ej. posibles resoluciones contractuales como consecuencia de un cambio de control) o dificultades en la asimilación de las operaciones adquiridas que podrían causar alteraciones o redundancias. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría, entre otras cuestiones, determinar la necesidad de incurrir en costes superiores a los estimados (que pudieran incluso hacer necesario acometer ajustes en el negocio) y requerir un nivel de dedicación y atención por parte de la dirección y el personal del Grupo que merme sus recursos

o impida que los mismos se destinen al desarrollo de otras actividades propias del negocio del Grupo Colonial, lo que podría generar posibles efectos adversos sobre los ingresos operativos del Grupo.

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

Por tanto, los ingresos, beneficios y sinergias derivados de la adquisición de empresas o negocios por el Grupo Colonial podrían no estar en línea con los esperados o no llegar a materializarse.

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

**10) *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 (a 31 de diciembre de 2020, la valoración de los inmuebles del Grupo ascendió, aproximadamente, a 12.020.024 miles de euros (véase el factor de riesgo núm. 5)). Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1). En este sentido, en el ejercicio 2020<sup>4</sup>, el volumen de contratación anual así como la inversión en el mercado de oficinas sufrió un relevante descenso en las principales ciudades europeas, reduciéndose de forma significativa en Barcelona, Madrid y París, situándose en niveles por debajo de la media de los últimos 5 años (véase punto 5.2 del presente Documento de Registro Universal).

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

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

**B) RIESGOS RELACIONADOS CON LA FINANCIACIÓN DE COLONIAL**

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

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades 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 financiación bancaria y de mercado de capitales (ej. créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y aumentos de capital). En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio. Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1). Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Grupo para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que no sea así en el futuro. La capacidad del Grupo para conseguir financiación, o para conseguirla en términos convenientes, podría tener un

<sup>4</sup> Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas & Savills.

impacto sustancial negativo en la actividad del Grupo y limitar su crecimiento, lo que tendría un impacto sustancial negativo en el negocio, resultados y/o situación financiera del Grupo Colonial.

A 31 de diciembre de 2020, el endeudamiento financiero bruto<sup>5</sup> y el endeudamiento financiero neto<sup>6</sup> del Grupo Colonial se situó en 4.850.932 miles de euros y 4.582.379 miles de euros, respectivamente. A dicha fecha, el LtV<sup>7</sup> del Grupo Colonial fue del 36,2%. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2020, del importe total de endeudamiento financiero bruto<sup>5</sup> del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 10%. Asimismo, durante el ejercicio 2020, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,14% y 1,88%, respectivamente.

Por lo tanto, Colonial está sujeta a riesgos normalmente asociados con la financiación de la 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, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda 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, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, 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. Asimismo, a pesar de trabajar con entidades acreedoras de reconocida solvencia, el Grupo Colonial tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de sus contratos de financiación cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

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 la financiación (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, podría resultar en la resolución anticipada de los contratos de financiación 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 Investors Service Limited, 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**").

<b>Agencias de calificación crediticia</b>	<b>Largo plazo</b>	<b>Corto plazo</b>	<b>Perspectiva</b>	<b>Fecha última revisión rating</b>
S&P Global Ratings <sup>(1)</sup> .....	BBB+	A-2	Estable	30/04/2020
Moody's Investors Service Limited <sup>(1)</sup> .....	Baa2	--	Estable	28/04/2020

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

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

6 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.

7 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 a 31 de diciembre de 2019 dividido entre la valoración de mercado a 31 de diciembre de 2019 incluyendo los costes de transacción de la cartera de activos del Grupo, las compraventas del ejercicio 2019 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones.

Por otro lado, desde abril de 2017, 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.

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 periódicamente, y dependen de diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de Colonial como, por ejemplo, la evolución de la crisis sanitaria del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1). 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*, podría suponer el vencimiento anticipado de las mismas (véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

### **13) *Riesgo de fluctuaciones del tipo de interés***

A 31 de diciembre de 2020, el 6% del endeudamiento financiero bruto<sup>8</sup> total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 94% estaba cerrado a tipo fijo. Durante el ejercicio 2020, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,14% y 1,88%, respectivamente.

La Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso tendría que financiarse más a tipos de interés variables. Cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

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 es acordar instrumentos financieros de cobertura eficientes y, por lo tanto, registrar las variaciones en el valor de mercado directamente en la cartera de inmuebles. A 31 de diciembre de 2020, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo era del 96% sobre el total de la deuda (véase apartado relativo a “Instrumentos financieros derivados” del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal). Las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente: (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas. Adicionalmente, cualquier contrato de cobertura expondría al Grupo Colonial al riesgo de crédito en relación con la contraparte de cobertura.

En caso de que la Sociedad incremente significativamente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

## C) RIESGOS FISCALES

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

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 de las SOCIMI durante los 3 años siguientes desde la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen especial.

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

### **15) *La transmisión de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI podría generar efectos negativos para Colonial si se realiza antes de que transcurra el periodo mínimo de tres años.***

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 de SOCIMI (y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%)); y (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin 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 (65 activos, de los cuales 8 activos llevan 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.

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

Como resultado de la aplicación del régimen de las SOCIMI, Colonial está obligada a distribuir beneficios entre sus accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 (véase “*Política de distribución de dividendos*” del punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal). En este sentido, desde que la Sociedad se acogió al régimen SOCIMI ha distribuido el total del beneficio distribuible de la Sociedad en cada uno de los ejercicios, esto es, el resultado del ejercicio una vez cumplidos los requisitos legales.

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

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

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

SFL es una sociedad francesa participada al 81,71% 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 benefician 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 2020, el 53,4% de los ingresos totales y el 62% 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.

**18) *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 ejerce dicho derecho en caso de que al ejecutar tal deducción Colonial pase a estar en una peor posición). Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas. En dicho caso, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para Colonial (ya que puede tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe íntegro de los dividendos distribuidos) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución de beneficios para Colonial.

**19) 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 2020, SFL distribuyó dividendos a Colonial por un importe de 101 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 de beneficios para Colonial.

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

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, las bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 5.402 millones de euros, sin tener registrado saldo alguno a dicha fecha derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

Tal y como se ha establecido anteriormente, actualmente (bajo el régimen SOCIMI), Colonial sólo puede compensar pérdidas por los ingresos que deban someterse a imposición de acuerdo con el régimen general del Impuesto de Sociedades y al tipo general del Impuesto de Sociedades.

De conformidad con la normativa fiscal vigente (Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades), desde el 1 de enero de 2015 se eliminó el límite temporal máximo para compensar las pérdidas de un ejercicio con los eventuales beneficios futuros que se generen, si bien la compensación máxima se ha limitado al 70% a partir de 2017. El Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, modificó el referido límite máximo, con efectos 1 de enero de 2016, para aquellas empresas cuyo importe neto de la cifra de negocios sea, al menos, de 60 millones de euros, de modo que el límite a compensar se redujo al 25% de la base imponible previa a la compensación.

Si bien no se prevé un impacto sustancial en el Grupo Colonial, teniendo en cuenta que las SOCIMI tributan a un tipo del 0% del Impuesto de Sociedades para determinados ingresos, si se produjese un cambio en la normativa fiscal actual que eliminase o limitase aún más el derecho a compensar este importe en el futuro, podría tener un impacto sustancial adverso en los resultados, los flujos de efectivo y la situación financiera futura del Grupo Colonial.

## **II. 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, habiéndose incluido en el punto 1.5 siguiente la declaración a la que se hace referencia en el punto 1.2 del Anexo 2.

### **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 24 de mayo de 2018, elevado a público mediante escritura otorgada el 1 de junio de 2018, ante la Notario de Barcelona D<sup>a</sup>. María Dolores Giménez Arbona con el número 1737 de su protocolo, que causó la inscripción 286 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 elaborados a 31 de diciembre de 2020 por: (i) Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 130, 1<sup>a</sup> planta, 28046 Madrid y Avenida Diagonal 640, 8<sup>a</sup> planta, 08017 Barcelona, respectivamente, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España; y (ii) CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, con domicilio profesional en 131 Avenue de Wagram, 75017 Paris y Tour Opus 12 – 77 Esplanade du général de Gaulle, 92081 Paris la Défense Cedex, respectivamente, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en París.

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.

#### ***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, 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 2020, 2019 y 2018 fueron 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 2020, 2019 y 2018, para los que fue nombrado auditor en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de Accionistas. En este sentido, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó elegir a PwC como auditora de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de 3 años, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019. Asimismo, la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de junio de 2019 acordó reelegir a PwC como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Colonial para el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2020.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2020 acordó igualmente 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 2021.

## **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”.

La Sociedad cambió su denominación de “Inmobiliaria Colonial, S.A.” a “Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.” como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al Régimen de SOCIMI, todo ello a los efectos de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 11/2009 (véase punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal).

### **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<sup>a</sup> y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

#### **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, con forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la Ley 11/2009 (tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector.

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

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

Tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad está sujeta a lo previsto en la Ley 11/2009 que establece determinados requisitos y límites que deben cumplirse al objeto de poder mantener el régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase punto 9.1).

El negocio de patrimonio en renta en el segmento de oficinas de calidad, ubicado fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París (en esta última a través de SFL, en la que Colonial participa en un 81,71% del capital), constituye la estrategia central del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 31 de diciembre de 2020, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, estaba integrado por 87 edificios y proyectos con una superficie total de 1.790.654 m<sup>2</sup> (de los cuales 1.256.326 m<sup>2</sup> son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 442.166 m<sup>2</sup> (25%) situados en París; 823.255 m<sup>2</sup> (46%) situados en Madrid; 412.608 m<sup>2</sup> (23%) situados en

Barcelona; y 112.625 m<sup>2</sup> (6%) situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 9 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total del Grupo Colonial de 387.461 m<sup>2</sup>, de los cuales 323.158 m<sup>2</sup> son sobre rasante y los 64.303 m<sup>2</sup> restantes son bajo rasante.

A 31 de diciembre de 2020, los activos del negocio de alquiler, que totalizaban 1.790.654 m<sup>2</sup>, estaban valorados en 12.020.024 miles de euros (véase apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). A 31 de diciembre de 2020, en relación con el valor de los activos, el 38% se situaban en España y el 62% en Francia.

#### *EPRA Net Tangible Assets de Colonial (EPRA NTA)<sup>9</sup>*

A 31 de diciembre de 2020, el EPRA NTA del Grupo Colonial ascendió a 5.727.734 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 11,27 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 2020, 2019 y 2018” del apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

La conciliación para el ejercicio 2020 de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial, que se incluye en el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal, y los de las cuentas de explotación analíticas que se incluyen en el presente apartado es la siguiente:

- “*Importe neto de la cifra de negocios*” (341.669 miles de euros) se corresponde con “*ingresos por rentas*” (340.491 miles de euros) más la cifra del negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (1.178 miles de euros).
- “*Otros ingresos*” (4.982 miles de euros) se corresponde con “*otros ingresos*” de patrimonio (-343 miles de euros) más la cifra de estructura (5.325 miles de euros).
- “*Gastos de personal*” (-31.313 miles de euros) y “*otros gastos de explotación*” (-45.936 miles de euros), sin incluir los 917 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>) se corresponden con los “*gastos actividad alquiler netos*” (-22.761 miles de euros), los “*gastos generales y extraordinarios*” (-50.954 miles de euros) sin incluir: (i) la cifra de negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (1.178 miles de euros); (ii) la cifra de estructura (5.325 miles de euros); y (iii) dos ajustes IFRS 16 en amortizaciones y resultado financiero de Utopicus (1.430 miles de euros y 622 miles de euros, respectivamente).
- “*Amortizaciones*” (-7.142 miles de euros) sumando los 917 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>), se corresponde con las “*amortizaciones y provisiones*” (-4.795 miles de euros) más el ajuste IFRS 16 en amortizaciones de Utopicus (-1.430 miles de euros).
- “*Resultados netos por venta de activos*” (1.614 miles de euros) se corresponde con los “*ingresos por venta de activos*” (333.390 miles de euros) menos el “*coste de ventas*” (-320.682 miles de euros) y menos el “*gasto de ventas*” (-11.094 miles de euros).
- “*Ingresos financieros*” (1.132 miles de euros) más los “*gastos financieros*” (-132.197 miles de euros) más los “*gastos financieros capitalizados*” (10.507 miles de euros) se corresponde con el “*resultado financiero neto*” (-119.936 miles de euros) más el ajuste IFRS 16 en resultado financiero de Utopicus (-622 miles de euros).

9 Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas según las recomendaciones de la EPRA.

10 A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas.

La conciliación para el ejercicio 2019 de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial es la siguiente:

- “*Importe neto de la cifra de negocios*” (354.514 miles de euros) se corresponde con “*ingresos por rentas*” (351.903 miles de euros) más la cifra del negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (2.611 miles de euros).
- “*Otros ingresos*” (9.617 miles de euros) se corresponde con “*otros ingresos*” de patrimonio (7.462 miles de euros) más la cifra de estructura (2.155 miles de euros).
- “*Gastos de personal*” (-29.916 miles de euros) y “*otros gastos de explotación*” (-48.134 miles de euros), sin incluir los 6.960 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>) se corresponden con “*gastos de actividad alquiler netos*” (-29.713 miles de euros) y “*gastos generales y extraordinarios*” (-50.531 miles de euros) sin incluir: (i) la cifra de negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (2.611 miles de euros) y (ii) la cifra de estructura (2.155 miles de euros).
- “*Resultados netos por venta de activos*” (19.924 miles de euros) se corresponde con “*ingresos por venta de activos*” (294.860 miles de euros) menos “*coste de ventas*” (-267.645 miles de euros) y menos “*gasto de ventas*” (-7.291 miles de euros) (costes indirectos de ventas).
- “*Amortizaciones*” (-6.940 miles de euros) sumando los 6.960 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>), se corresponde con las “*amortizaciones y provisiones*” (20 miles de euros).
- “*Ingresos financieros*” (2.232 miles de euros) más los “*gastos financieros*” (-103.386 miles de euros) más los “*gastos financieros capitalizados*” (5.066 miles de euros) se corresponde con el “*resultado financiero neto*” (-96.087 miles de euros).

La conciliación para el ejercicio 2018 de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial es la siguiente:

- “*Importe neto de la cifra de negocios*” (348.273 miles de euros) se corresponde con “*ingresos por rentas*” (347.006 miles de euros) más la cifra del negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (1.267 miles de euros).
- “*Otros ingresos*” (5.677 miles de euros) se corresponde con “*otros ingresos*” de patrimonio (4.244 miles de euros) más la cifra de estructura (1.433 miles de euros).
- “*Gastos de personal*” (-29.138 miles de euros) y “*otros gastos de explotación*” (-57.658 miles de euros), sin incluir los 2.436 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>) se corresponden con “*gastos de actividad alquiler netos*” (-25.254 miles de euros) y “*gastos generales y extraordinarios*” (-61.277 miles de euros) sin incluir: (i) la cifra de negocio de *co-working* de los activos de Utopicus (1.267 miles de euros) y (ii) la cifra de estructura (1.433 miles de euros).
- “*Resultados netos por venta de activos*” (11.721 miles de euros) se corresponde con “*ingresos por venta de activos*” (389.190 miles de euros) menos “*coste de ventas*” (-367.216 miles de euros) y menos “*gasto de ventas*” (-10.253 miles de euros) (costes indirectos de ventas).
- “*Amortizaciones*” (-3.353 miles de euros) sumando los 2.436 miles de euros de las provisiones (ajuste de determinados epígrafes de los estados financieros consolidados<sup>10</sup>), se corresponde con las “*amortizaciones y provisiones*” (-917 miles de euros).
- “*Ingresos financieros*” (2.524 miles de euros) más los “*gastos financieros*” (-149.433 miles de euros) más los “*gastos financieros capitalizados*” (5.307 miles de euros) más el resultado por deterioro del valor de activos financieros (-143 miles de euros) se corresponde con el “*resultado financiero neto*” (-141.745 miles de euros).

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios 2020, 2019 y 2018.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO <sup>(*)</sup> (según NIIF)	31/12/2020	Var.	31/12/2019	Var.	31/12/2018
	No auditado	20-19	No auditado	19-18	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO</b>					
Ingresos por rentas .....	340.491	(3)	351.903	1	347.006
Ingresos por venta de activos .....	333.390	13	294.860	(24)	389.190
Otros ingresos .....	(343)	(105)	7.462	76	4.244
<b>Total ingresos patrimonio .....</b>	<b>673.538</b>	<b>3</b>	<b>654.225</b>	<b>(12)</b>	<b>740.440</b>
Gastos actividad alquiler netos .....	(22.761)	(23)	(29.713)	18	(25.254)
Coste de ventas .....	(320.682)	20	(267.645)	(27)	(367.216)
Gasto ventas .....	(11.094)	52	(7.291)	(29)	(10.253)
<b>=EBITDA patrimonio<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>319.001</b>	<b>(9)</b>	<b>349.577</b>	<b>4</b>	<b>337.716</b>
Gastos generales y extraordinarios .....	(50.954)	1	(50.531)	(18)	(61.277)
<b>=EBITDA ANALÍTICO<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>268.047</b>	<b>(10)</b>	<b>299.045</b>	<b>8</b>	<b>276.439</b>
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .....	(79.052)	(109)	873.699	24	701.952
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro .....	543	(101)	(61.894)	(53)	(131.390)
Amortizaciones y provisiones .....	(4.795)	(24.379)	20	(102)	(917)
<b>=EBIT ANALÍTICO<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>184.743</b>	<b>(83)</b>	<b>1.110.870</b>	<b>31</b>	<b>846.084</b>
Resultado financiero neto .....	(119.936)	25	(96.087)	(32)	(141.745)
<b>=Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>64.807</b>	<b>(94)</b>	<b>1.014.782</b>	<b>44</b>	<b>704.339</b>
Impuesto de sociedades .....	(1.990)	(91)	(22.259)	(15)	(26.230)
<b>=Resultado después de impuestos .....</b>	<b>62.817</b>	<b>(94)</b>	<b>992.523</b>	<b>46</b>	<b>678.109</b>
Minoritarios .....	(60.430)	(64)	(165.724)	8	(153.346)
<b>=Resultado atribuible al Grupo .....</b>	<b>2.387</b>	<b>(100)</b>	<b>826.799</b>	<b>58</b>	<b>524.763</b>
<b>CONCILIACIÓN EBITDA ANALÍTICO – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN</b>					
<b>EBITDA ANALÍTICO<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>268.047</b>	<b>(10)</b>	<b>299.045</b>	<b>8</b>	<b>276.439</b>
Amortizaciones .....	(7.142)	3	(6.940)	107	(3.353)
Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros .....	622	--	--	--	--
Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros .....	1.430	--	--	--	--
Provisiones .....	917	(87)	6.960	186	2.436
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .....	(79.052)	(109)	873.699	24	701.952
Resultado por variación de valor de activos por deterioro .....	543	(101)	(61.894)	(53)	(131.390)
<b>Beneficio de explotación .....</b>	<b>185.365</b>	<b>(83)</b>	<b>1.110.870</b>	<b>31</b>	<b>846.084</b>

(\*) Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 la cifra del negocio de *co-working* (1.178, 2.611 y 1.267 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura (5.325, 2.155 y 1.433 miles de euros, respectivamente), no formaban parte del desglose del "EBITDA patrimonio" dado que se englobaba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

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

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

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

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes”; (f) “Cartera de inmuebles”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; e (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2020”.

#### 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 2020, 2019 y 2018.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO <sup>(*)</sup>	31/12/2020 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2019 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2018 (miles €)
<b>Total ingresos por renta.....</b>	<b>340.491</b>	<b>51</b>	<b>(3)</b>	<b>351.903</b>	<b>54</b>	<b>1</b>	<b>347.006</b>
España .....	158.067	23	3	153.193	23	0	153.496
Francia .....	182.424	27	(8)	198.710	30	3	193.509
<b>Total venta activos .....</b>	<b>333.390</b>	<b>49</b>	<b>13</b>	<b>294.860</b>	<b>45</b>	<b>(24)</b>	<b>389.190</b>
España .....	333.390	49	13	294.860	45	(24)	388.930
Francia .....	0	0	0	0	0	(100)	260
<b>Total otros ingresos .....</b>	<b>(343)</b>	<b>0</b>	<b>(105)</b>	<b>7.462</b>	<b>1</b>	<b>76</b>	<b>4.244</b>
<b>TOTAL INGRESOS .....</b>	<b>673.538</b>	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>654.225</b>	<b>100</b>	<b>(12)</b>	<b>740.440</b>
Gastos actividad alquiler netos.	(22.761)	(3)	(23)	(29.713)	(5)	18	(25.254)
Coste de ventas .....	(320.682)	(48)	20	(267.645)	(41)	(27)	(367.216)
Gasto de ventas .....	(11.094)	(2)	52	(7.291)	(1)	(29)	(10.253)
<b>EBITDA patrimonio<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>319.001</b>	<b>47</b>	<b>(9)</b>	<b>349.577</b>	<b>53</b>	<b>4</b>	<b>337.716</b>

(\*) Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 la cifra del negocio de *co-working* (1.178, 2.611 y 1.267 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura 5.325, 2.155 y 1.433 miles de euros, respectivamente), no formaban parte del desglose del “EBITDA patrimonio” dado que se englobaba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

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

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

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

#### Ejercicio 2020

Los ingresos por rentas alcanzaron los 340.491 miles de euros, cifra un 3% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2019) debido, principalmente, a las desinversiones de activos no estratégicos (véase punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal) y a las bonificaciones negociadas con los clientes del Grupo, tal y como se indica a continuación. Un 53,6% de estos ingresos por rentas (182.424 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 158.067 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los

ingresos por rentas fueron un 1% inferiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 333.390 miles de euros.

En el ejercicio 2020, el Grupo analizó y negoció sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificaciones en el pago de rentas con un foco especial en aquellas sociedades que se encontraban en dificultades financieras como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del comercio o del ocio. En particular, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo había mantenido conversaciones con el 41% de sus clientes, habiéndose cerrado la totalidad de las negociaciones en relación con la primera y la segunda ola de la pandemia.

Las bonificaciones concedidas en el ejercicio 2020 totalizaron 15.244 miles de euros, lo que representa un 4,5% del importe de la cifra de negocios del ejercicio 2020. Dichas bonificaciones se periodifican según la normativa contable y, en particular, impactarán en la cuenta de resultados hasta más allá del ejercicio 2021. Del referido importe total, 6.118 miles de euros quedaron registrados en el estado de resultado consolidado correspondiente al ejercicio 2020 y está previsto que 2.909 miles de euros se registren en el ejercicio 2021, quedando el resto pendiente de incorporar en los próximos años. El porcentaje de impago sobre rentas fue del 0,1% a 31 de diciembre de 2020, lo que, en términos de clientes, afectaría a un 0,4% de los clientes.

Por otro lado, los diferimientos de rentas concedidas en el ejercicio 2020, que suponen retrasar el pago de la renta por los inquilinos, ascendieron a 19.505 miles de euros (lo que supone un 5,7% de la facturación total a 31 de diciembre de 2020), de los cuales 13.559 miles de euros ya habían sido cobrados a 31 de diciembre de 2020.

Desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no ha tenido lugar ningún caso relevante de aplazamiento o bonificación de rentas.

Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*) supusieron en el ejercicio 2020 un aumento del 17% respecto a las rentas anteriores (21% en los contratos en España y 6% en los contratos en Francia, véase apartado h) del presente punto del Documento de Registro Universal). Adicionalmente, en el ejercicio 2020 se produjo un incremento del 6% en los precios de alquiler respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes (Jones Lang LaSalle, CBRE & Cushman) en el ejercicio 2019. No obstante, según fuentes oficiales (Jones Lang LaSalle), en el mercado de oficinas *prime* de Madrid y de Barcelona, las rentas se han corregido levemente (-1% y -2%, respectivamente), mientras que en el mercado de oficinas *prime* de París, las rentas se han mantenido estables.

El EBITDA<sup>11</sup> del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 319.001 miles de euros, un 9% inferior al ejercicio anterior (2019).

### ***Ejercicio 2019***

Los ingresos por rentas alcanzaron los 351.903 miles de euros, cifra un 1% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2018). Un 56,5% de estos ingresos por rentas (198.710 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 153.193 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 4% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 294.860 miles de euros.

El EBITDA<sup>12</sup> del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 349.577 miles de euros, un 4% superior al ejercicio anterior (2018).

### ***Ejercicio 2018***

Los ingresos por rentas alcanzaron los 347.006 miles de euros, cifra un 23% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2017). Un 55,77% de estos ingresos por rentas (193.509 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 153.496 miles de euros restantes fueron

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

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

generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 5% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 389.190 miles de euros.

El EBITDA<sup>13</sup> del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 337.716 miles de euros, un 26% superior al ejercicio anterior (2017).

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

La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por usos de los ingresos por rentas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

	31/12/2020	Var. 20-19	31/12/2019	Var. 19-18	31/12/2018
INGRESOS POR RENTA <sup>(*)</sup>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid .....	102.811	15	89.034	(3)	91.418
Oficinas Barcelona.....	47.728	2	46.996	16	40.408
Logístico <sup>(1)</sup> .....	1.461	(91)	15.648	(16)	18.577
Comercial <sup>(2)</sup> .....	5.963	555	911	(5)	957
Resto usos <sup>(3)</sup> .....	105	(83)	604	(72)	2.137
<b>Total España .....</b>	<b>158.067</b>	<b>3</b>	<b>153.193</b>	<b>0</b>	<b>153.496</b>
Oficinas París.....	167.812	7	156.640	3	151.611
Comercial París.....	11.697	(69)	37.639	(1)	38.029
Resto usos <sup>(3)</sup> .....	2.915	(34)	4.431	15	3.870
<b>Total Francia.....</b>	<b>182.424</b>	<b>(8)</b>	<b>198.710</b>	<b>3</b>	<b>193.509</b>
<b>TOTAL INGRESOS.....</b>	<b>340.491</b>	<b>(3)</b>	<b>351.903</b>	<b>1</b>	<b>347.006</b>

(\*) Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 la cifra del negocio de *co-working* (1.178, 2.611 y 1.267 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura (5.325, 2.155 y 1.433 miles de euros, respectivamente), no formaban parte del desglose del "EBITDA patrimonio" dado que se englobaba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

(1) Se incluyen los activos de uso logístico (naves industriales).

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

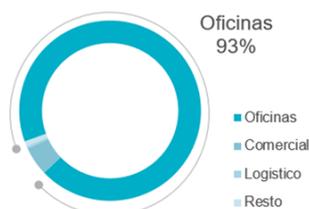
(3) Se incluyen los activos de uso hotelero y residencial.

Durante el ejercicio 2020, los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascendieron a 340.491 miles de euros, lo que corresponde a una rentabilidad del 2,8% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2020 (12.020.024 miles de euros).

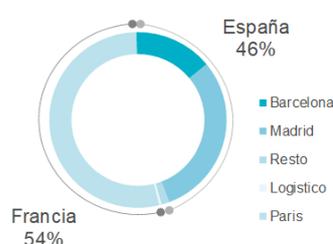
A 31 de diciembre de 2020, la distribución por usos y mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:

#### INGRESOS POR RENTA 2020 (340.491 miles de €)

Ingresos - por usos



Ingresos - por mercados



Fuente: Sociedad.

c) *Superficie*

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler que totalizaban 1.790.654 millones de m<sup>2</sup>, de los cuales más de 1.403.193 millones de m<sup>2</sup> estaban en explotación. En este sentido, un 78% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 22% restante se encontraba en proyecto.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 412.608 m<sup>2</sup> en Barcelona, 823.255 m<sup>2</sup> en Madrid, 112.624 m<sup>2</sup> en Resto España<sup>14</sup> y 442.166 m<sup>2</sup> en Francia.

31/12/2020	Superficie total (m <sup>2</sup> )		
	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona .....	365.412	47.196	412.608
Madrid.....	592.588	230.667	823.255
Resto España.....	89.067	23.557	112.624
París .....	356.125	86.041	442.166
<b>Total Colonial.....</b>	<b>1.403.193</b>	<b>387.461</b>	<b>1.790.654</b>

14 Localizados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona (“Resto España”).

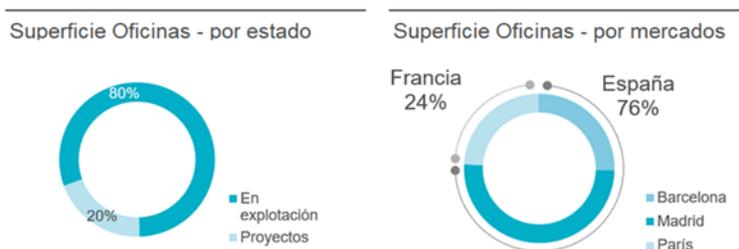
La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2020 se distribuía por usos de la siguiente forma:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Superficie en proyecto								Total cartera	
	Edificios Oficinas <sup>(1)</sup>		Comercial		Otros <sup>(2)</sup>		Total cartera alquilable		Edificios Oficinas <sup>(1)</sup>		Comercial		Otros <sup>(2)</sup>		Total cartera en proyecto			
31/12/2020	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(%)
París .....	309.300	17	26.861	2	19.964	1	356.125	20	65.355	4	18.397	1	2.289	0	86.041	5	442.166	25
Barcelona .....	351.498	20	13.914	1	0	0	365.412	20	46.978	3	218	0	0	0	47.196	3	412.608	23
Madrid.....	575.007	32	17.581	1	0	0	592.588	33	197.629	11	3.381	0	29.658	2	230.667	13	823.255	46
Resto España.....	35.680	2	53.387	3	0	0	89.067	5	0	0	0	0	23.557	1	23.557	1	112.624	6
<b>Total .....</b>	<b>1.271.485</b>	<b>71</b>	<b>111.744</b>	<b>6</b>	<b>19.964</b>	<b>1</b>	<b>1.403.193</b>	<b>78</b>	<b>309.962</b>	<b>17</b>	<b>21.995</b>	<b>1</b>	<b>55.503</b>	<b>3</b>	<b>387.461</b>	<b>22</b>	<b>1.790.654</b>	<b>100</b>

(1) Incluye la superficie bajo rasante.

(2) Incluye, principalmente, el uso de logístico, hotelero y residencial (resto de usos).

A 31 de diciembre de 2020, la distribución de la cartera de oficinas del Grupo Colonial por estado y mercados era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

#### d) Evolución de la ocupación

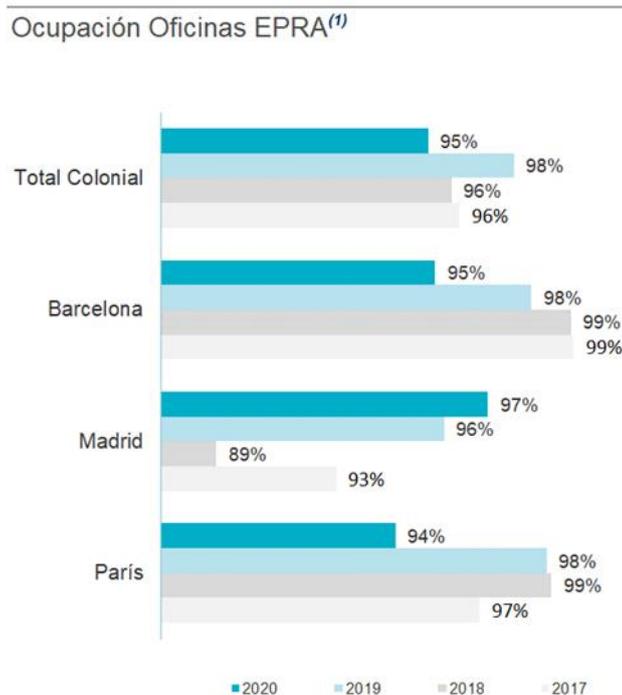
La ocupación financiera<sup>15</sup> según recomendación de la EPRA del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 95,2% a 31 de diciembre de 2020.

En particular, a cierre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 95,4%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (98% en 2019) debido, principalmente, a la rotación de clientes en varios activos y a nuevas entradas en explotación. En Madrid, a cierre del ejercicio 2020, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 96,9%, un 1,2% superior respecto a diciembre de 2019. La principal alta realizada tuvo lugar en el activo de “Josefa Valcárcel 40 bis” donde el activo llegó al 100% de ocupación. Por otro lado, en París, a cierre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 94,4%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (98% en 2019) debido, principalmente, a la entrada en explotación de rehabilitaciones finalizadas en los activos de “Grenelle” y “Édouard VII”.

Por tanto, la ocupación EPRA total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2020 se situaba en niveles del 95,2% (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, comercial, logístico y resto de usos).

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

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



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

Fuente: Sociedad.

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

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie de oficinas desocupada por ciudades a 31 de diciembre de 2020:

Superficie sobre rasante (m <sup>2</sup> )	Superficie de oficinas desocupada (31/12/2020)				Total
	Entradas en explotación <sup>(1)</sup>		En explotación		
	Zona BD <sup>(2)</sup> y otros <sup>(3)</sup>	Zona CBD <sup>(4)</sup>	Zona BD <sup>(2)</sup> y otros <sup>(3)</sup>	Zona CBD <sup>(4)</sup>	
Barcelona.....	0	0	6.435	5.007	11.442
Madrid.....	4.068	0	6.517	3.450	14.035
París.....	5.665	0	6.677	4.292	16.634
<b>Total.....</b>	<b>9.733</b>	<b>0</b>	<b>19.630</b>	<b>12.749</b>	<b>42.111</b>

(1) Proyectos y rehabilitaciones que han entrado recientemente en explotación.

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

(3) Otros: zona periférica de las ciudades.

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

#### e) Cartera de clientes

A cierre del ejercicio 2020, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia. En este sentido, a cierre del ejercicio 2020, el primer cliente representó el 4% de las rentas totales. Por otro lado, a dicha fecha, los 20 primeros clientes concentraron el 41% de la facturación total del Grupo Colonial durante el ejercicio 2020.

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

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 2020, el sector de servicios profesionales y los sectores de la banca y los seguros concentraron el 34% y el 17% de las rentas del Grupo Colonial, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2020:



#### f) Cartera de inmuebles

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

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 1.047.068 m<sup>2</sup> en explotación y 301.420 m<sup>2</sup> en proyecto. En Francia, la cartera en explotación y en proyecto ascendía a 356.125 m<sup>2</sup> y 86.041 m<sup>2</sup>, respectivamente, ubicados en su totalidad en París. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 16 inmuebles en zona *Prime* CBD, 18 inmuebles en zona CBD, 30 inmuebles en zona BD y 3 activos logísticos. Por su parte, en Francia, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 14 inmuebles en zona *Prime* CBD y 6 inmuebles en la zona BD.

#### g) Cartera de proyectos

A 31 de diciembre de 2020, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 9 inmuebles, 6 en España y 3 en Francia, representativos de 189.248 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante una vez rehabilitados (que se engloban dentro de los 387.461 m<sup>2</sup> totales en proyecto del Grupo Colonial).

En este sentido, la cartera de proyectos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación estimada
Diagonal 525 <sup>(2)</sup> .....	Barcelona	Colonial	5.706	1S 2021
Miguel Ángel 23 .....	Madrid	Colonial	8.204	2S 2021
83 Marceau <sup>(2)</sup> .....	París	SFL	9.600	2S 2021
Velázquez 88 .....	Madrid	Colonial	16.164	2S 2021
Biome .....	París	SFL	24.500	2S 2022
Plaza Europa 34 .....	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2022
Sagasta 27 .....	Madrid	Colonial	4.896	2S 2022
Méndez Álvaro Campus .....	Madrid	Colonial	89.872	2023
Louvre Saint Honoré <sup>(2)</sup> .....	París	SFL	16.000	2024
<b>Total proyectos en desarrollo .....</b>			<b>189.248</b>	--

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

(2) A 31 de diciembre de 2020, los inmuebles en proyecto Diagonal 525, 82 Marceau y Louvre Saint Honoré se encontraban totalmente pre-alquilados.

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2020 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 401.338 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 95.646 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

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

A mediados de noviembre de 2018, el Grupo Colonial finalizó la ejecución del “Proyecto Alpha IV” que supuso la desinversión de activos *non-core* y producto maduro y/o fuera del CBD por un importe de 441 millones de euros y la adquisición de producto *prime* por un total de 756 millones de euros. En particular, el “Proyecto Alpha IV” supuso: (i) la desinversión de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000 m<sup>2</sup>; (ii) la adquisición del 22% de SFL, y (iii) la adquisición del activo Diagonal 525, inmueble de oficinas de 5.710 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante en el eje *prime* de la Avenida Diagonal de Barcelona.

A finales del ejercicio 2020 y principios del ejercicio 2021, Colonial ejecutó el “Proyecto Alpha V” por un valor de 413 millones de euros y una prima de doble dígito sobre la última valoración. Este proyecto incluye la desinversión de 2 activos de oficinas maduros, un activo de oficinas con localización secundaria, un activo comercial deslocalizado y el cobro del último activo incluido en la venta del *portfolio* logístico. En particular, el proyecto consistió en las siguientes ventas: (i) Av. Bruselas 38, activo situado en Arroyo de la Vega, zona secundaria de Madrid; (ii) “112 Wagram” y “9 Percier”, activos *core* maduros situados en París; (iii) “Les Gavarres”, activo comercial proveniente de la compra de Axiare; y (iv) el último activo del paquete logístico dentro del acuerdo anunciado en agosto de 2019.

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

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Durante el año 2020 la duración media de los contratos del Grupo Colonial calculada hasta la fecha de la primera revisión de rentas de mercado (no hasta su vencimiento final) fue de 5,1 años en París, mientras que en el caso español se situó en 2,2 años en Barcelona y 2,6 en Madrid.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el año 2020 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizaron 97.363 m<sup>2</sup> (73.503 m<sup>2</sup> en España y 23.861 m<sup>2</sup> en Francia). Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*) supusieron en el ejercicio 2020 un aumento del 21% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del 6% respecto a las rentas anteriores en el caso de Francia.

Los precios de alquiler firmados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2020 aumentaron un 6% respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes<sup>16</sup> en diciembre 2019. En particular, en Barcelona se firmaron rentas un 6% superiores a las rentas de mercado del ejercicio 2019, mientras que en la cartera de París y Madrid el incremento respecto a la renta de mercado del ejercicio fue del 9% y 2%, respectivamente.

El volumen de contratos firmados durante la crisis sanitaria del COVID-19 (segundo, tercer y cuarto trimestre del ejercicio 2020) se sitúa por encima del volumen firmado en el primer trimestre del 2020 (periodo pre COVID-19), en particular, 14.000 m<sup>2</sup> frente a una superficie firmada cercana a los 30.000 m<sup>2</sup> en cada trimestre.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020:



<sup>(1)</sup> Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

Fuente: Sociedad.

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2020, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 212 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 204 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019), situándose la renta *prime* de mercado en 324 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 330 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019). Con una renta media de 256 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 252 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019), el precio medio de la cartera en Madrid superó al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 432 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 438 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019), cifra superior a la registrada por la cartera de Barcelona. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 687 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 665 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019), situándose la renta *prime* de mercado en 930 euros/m<sup>2</sup>/año (frente a 860 euros/m<sup>2</sup>/año en 2019).

#### i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2020

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2020, no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

#### 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), 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 2020, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 31 de diciembre de 2020 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 2020

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2020 ascendió a 12.020.024 miles de euros, un 1% menos que al cierre del ejercicio 2019 (12.196.429 miles de euros) y un 6% más que al cierre del ejercicio 2018 (11.348.133 miles de euros). 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 aumentó en 137.005 miles de euros, un 1% más que los activos comparables a 31 de

diciembre de 2019. A 31 de diciembre de 2020, en relación con el valor de los activos, el 38% de estos activos se situaron en España y el 62% en Francia (a través de SFL).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 y 2019.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2020	31/12/2019	Var.		Valor de activos like for like <sup>(1)</sup>		Var. like for like <sup>(1)</sup>	
			Dic'20 vs Dic'19	Dic'20 vs Dic'19	Dic'20 vs Dic'19	Dic'20 vs Dic'19	Dic'20 vs Dic'19	Dic'20 vs Dic'19
	(miles €)		(miles €)	(%)	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)
Barcelona .....	1.332.940	1.534.050	(201.110)	(13)	1.332.940	1.379.880	(46.940)	(3)
Madrid.....	2.440.500	2.542.650	(102.150)	(4)	2.430.660	2.518.190	(87.530)	(3)
París .....	6.616.071	6.501.713	114.358	2	6.616.071	6.501.713	114.358	2
Cartera en explotación.....	<b>10.389.511</b>	<b>10.578.413</b>	<b>(188.902)</b>	<b>(2)</b>	<b>10.379.671</b>	<b>10.399.783</b>	<b>(20.112)</b>	<b>0</b>
Proyectos <sup>(2)</sup> .....	1.555.934	1.338.093	217.841	16	1.550.234	1.381.913	168.321	12
Logístico <sup>(3)</sup> y resto usos <sup>(4)</sup> .....	74.579	279.923	(205.344)	(73)	74.579	85.783	(11.204)	(13)
<b>Total Grupo Colonial<sup>(5)</sup>.....</b>	<b>12.020.024</b>	<b>12.196.429</b>	<b>(176.405)</b>	<b>(1)</b>	<b>12.004.484</b>	<b>11.867.479</b>	<b>137.005</b>	<b>1</b>

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase 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 principales proyectos del Grupo (véase apartado g) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal), así como rehabilitaciones relevantes por su tamaño.

(3) Se incluyen los activos de uso logístico (naves industriales).

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

(5) Incluye la cartera en renta más 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 2020:



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

Prime CBD: zona prime dentro del distrito central de negocios.

BD: Business District (zona de negocios).

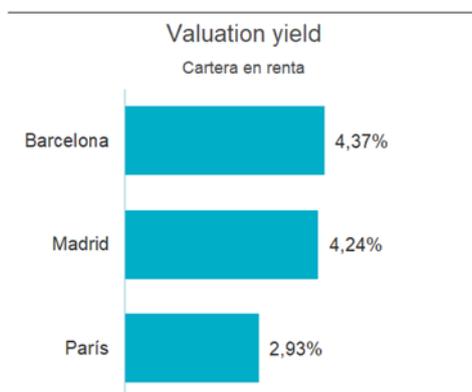
Otros: zona periférica de las ciudades.

Fuente: Sociedad.

Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial. A 31 diciembre de 2020, el valor medio de mercado de las oficinas en París alcanzó los 22.448 euros/m<sup>2</sup>, frente a los 11.582 euros/m<sup>2</sup> de Madrid y los 6.300 euros/m<sup>2</sup> de Barcelona.

Con base en la valoración dada por los expertos<sup>17</sup>, la *yield* de valoración<sup>18</sup> de la cartera de oficinas en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 se situó en París en el 2,93%. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,37% y el 4,24%, respectivamente.

El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta a desglosada por ciudades a 31 de diciembre de 2020:



Fuente: Sociedad.

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

Por otro lado, respecto a la valoración del *portfolio* en explotación, la cifra de repercusión<sup>19</sup> (valor/m<sup>2</sup>) se situó en 18.466 euros/m<sup>2</sup> en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 5.530 euros/m<sup>2</sup> y 6.599 euros/m<sup>2</sup>, 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.

17 Los activos en España y Francia del Grupo Colonial fueron valorados a cierre del ejercicio 2020 por Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado "Red Book" – Manual de Valoraciones.

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

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

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 2020 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.

**Cálculo del EPRA Net Tangible Assets<sup>20</sup> (EPRA Net Tangible Assets) del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018**

El EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 5.727.734 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, lo que equivale a 11,27 euros por acción.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
<b>EPRA<sup>(1)</sup> Net Tangible Asset<sup>(2)</sup></b>			<b>(miles €)</b>
<b>Fondos Propios Consolidados<sup>(3)</sup></b> .....	<b>5.400.548</b>	<b>5.558.598</b>	<b>4.811.309</b>
Incluye:			
(i) Instrumentos híbridos .....	0	0	0
<b>NTA Diluido</b> .....	<b>5.400.548</b>	<b>5.558.598</b>	<b>4.811.309</b>
Incluye:			
(ii.a) Revalorización de inversión (en caso de aplicar NIC 40).....	0	21.308	23.770
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40) .....	0	0	0
(ii.c) Revalorización de otras inversiones .....	64.300	23.983	25.631
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros .....	0	0	0
(iv) Revalorización de activos mantenidos para la venta.....	10.431	2.700	6.913
<b>NTA Diluido a Valor de Mercado</b> .....	<b>5.475.279</b>	<b>5.606.589</b>	<b>4.867.623</b>
Excluye:			
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias .....	232.998	238.701	227.933
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	19.457	(21.235)	2.398
(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
<b>EPRA NTA<sup>(4)(5)</sup></b> .....	<b>5.727.734</b>	<b>5.824.055</b>	<b>5.097.954</b>
EPRA NTA <sup>(4)</sup> por acción (euros) .....	11,27	11,46	10,03
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants)</i> .....	<i>508.115</i>	<i>508.115</i>	<i>508.115</i>

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

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

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

(4) Post ajustes específicos de la Sociedad.

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

20 Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se calcula en base a los fondos propios de la Sociedad; ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.

Partiendo de los fondos propios consolidados a 31 de diciembre de 2020 por importe de 5.400.548 miles de euros, se realizaron los siguientes ajustes:

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

### **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.**

La Sociedad anunció en los resultados semestrales del ejercicio 2020 la construcción del primer edificio<sup>21</sup> en el mercado de oficinas en España para el cual se utilizará la madera como material principal. El edificio “Witty Wood” constará de 4.100 m<sup>2</sup> construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías. Para más información, véase el punto 5.7.4 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.

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

#### **Mercado de oficinas en París<sup>22</sup>**

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio 2020 fue de 1.321.000 m<sup>2</sup>, cifra particularmente baja respecto al ejercicio 2019 (con un descenso del 43%) debido a la crisis del COVID-19 y a la consecuente ralentización de la actividad. Sin perjuicio de lo anterior, se vio un incremento de la contratación alcanzada durante el cuarto trimestre (409.000 m<sup>2</sup>). El mercado que se mostró más resiliente fue la zona CBD con una tasa de desocupación del 3,6%. El producto de “grado A”<sup>23</sup> continúa siendo escaso con una desocupación inferior al 1% en la zona CBD. Los efectos de la crisis sanitaria del COVID-19 no habían tenido a finales del ejercicio 2020 impacto en las rentas *prime* en la zona CBD, habiéndose incluso incrementando hasta los 78,25 €/m<sup>2</sup>/mes.

El volumen de inversión en París alcanzó los 19.066 millones de euros a cierre del ejercicio 2020, cifra inferior en un 33% al volumen de inversión del año pasado, pero superior a la media de los últimos 10 años. Destaca el dinamismo de los últimos meses del año, donde los inversores buscaron activamente oportunidades de nuevo y con fuerte apetito para activos *prime* en zona CBD. Tal y como sucedió en anteriores crisis, el mercado CBD se comportó de forma más resiliente, confirmando las rentabilidades *prime* en el 2,5%, el mismo nivel que antes del inicio de la crisis sanitaria.

21 Fuente: la Sociedad.

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

23 Producto de “alta calidad”.

## **Mercado de oficinas en España<sup>24</sup>**

### **Barcelona**

En el mercado de oficinas de Barcelona, se alcanzó un volumen de contratación anual de 138.000 m<sup>2</sup> en el año 2020, una cifra significativamente inferior a la de 2019 (con un descenso del 66%) y en torno a un 50% por debajo de la media de los últimos 5 años. En el cuarto trimestre se registró el mayor volumen de contratación del año con 41.700 m<sup>2</sup> contratados, superando incluso la cifra del primer trimestre. La tasa de desocupación general aumentó principalmente por la vuelta al mercado de espacios de segunda mano. Sin embargo, la escasez de producto de calidad mantiene la desocupación de la zona CBD en niveles por debajo del 2%. Para la oferta de oficinas de “grado A” esta situación se acentúa hasta llegar a una desocupación de 0,5% en la zona CBD. Las rentas *prime* disminuyeron ligeramente hasta situarse en los 27€/m<sup>2</sup>/mes.

La actividad en el mercado de inversión en Barcelona durante el ejercicio 2020 fue escasa, dado que muchas de las operaciones en marcha se retrasaron y está previsto que se materialicen en los primeros meses de 2021. La cifra global del año asciende aproximadamente a 473 millones de euros, lejos del récord de 1.500 millones de euros del año anterior y un 47% por debajo de los 880 millones de euros de media de los últimos 5 años. Las rentabilidades *prime* se sitúan en niveles del 3,60%, en línea con los niveles pre-COVID-19.

### **Madrid**

La contratación en el mercado de oficinas de Madrid para el último trimestre del año 2020 se situó en más de 86.600 m<sup>2</sup>. Con ello, el 2020 cerró con una superficie contratada de 334.000m<sup>2</sup>, la cifra más baja desde 2014 y un 35% por debajo de la media de los últimos 5 años y un 44% por debajo respecto al año anterior. A pesar de haber sido un año de gran incertidumbre, se celebraron un total de 11 grandes movimientos estratégicos, 4 de ellos firmados durante el cuarto trimestre del ejercicio 2020. La tasa de desocupación general aumentó hasta situarse a cierre de cuarto trimestre en el 9,2%, siendo el principal motivo la vuelta al mercado de superficie de segunda mano y a la finalización de varios proyectos. En la zona CBD, la desocupación continúa en entornos moderados del 5,3% y el producto de “grado A” disponible es del 2,0%, manteniéndose en torno a los 50.000 m<sup>2</sup>, en línea con trimestres anteriores. A cierre del ejercicio 2020, la renta *prime* sufrió una ligera caída y se situó en los 36€/m<sup>2</sup>/mes.

En el mercado de inversión en Madrid, tras un buen inicio de año se alcanzaron 1.174 millones de euros, cifra que representa un 60% del total de inversión del sector inmobiliario de oficinas español. La incertidumbre y las restricciones de movilidad ralentizaron muchos procesos, si bien con la fase de desescalada se favoreció la reactivación del mercado a finales del año. Cabe destacar que el interior de la M-30 concentró la mayoría de las operaciones, siendo los inversores internacionales los más activos. Las rentabilidades *prime* se mantuvieron estables en torno al 3,35% en la zona CBD.

### **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.

#### ***Desinversiones de activos no estratégicos durante el ejercicio 2020***

Durante el ejercicio 2020, el Grupo Colonial desinvirtió un total de 617 millones de euros de activos maduros y no estratégicos, de los cuales 413 millones de euros corresponden al programa “Alpha V” ejecutado a finales del ejercicio 2020 y principios del ejercicio 2021 (véase el apartado g) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal).

<sup>24</sup> Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE, BNP Paribas & Savills. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

### ***Adquisición de acciones de Société Foncière Lyonnaise***

En octubre de 2018, la Sociedad llegó a un acuerdo con Qatar Holding LLC (“QH”) y DIC Holding LLC (“DIC”), titulares conjuntamente de, aproximadamente, el 22,20% del capital social de SFL, para la adquisición por parte de Colonial de la totalidad de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC (el “Acuerdo de Aportación”), en virtud del cual Colonial entregó en contraprestación por la totalidad de dichas acciones un importe en efectivo y acciones de Colonial. En particular, la operación se estructuró en: (i) aportación a Colonial de 7.136.507 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 15,34% de su capital social, en contraprestación por la suscripción de las 53.523.803 acciones nuevas de Colonial (las “Acciones Nuevas”); (ii) canje de 400.000 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 0,86% de su capital social, por 3.000.000 acciones de Colonial que la Sociedad mantenía en autocartera; y (iii) venta a Colonial de 2.787.475 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,99% de su capital social, por importe total de 203.486 miles de euros. La adquisición de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC permitió a Colonial incrementar su participación en SFL. En este sentido, tras las referidas operaciones, Colonial devino titular de 37.569.285 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 81% de su capital social.

El Consejo de Administración consideró prudente y ajustado a las mejores prácticas de gobierno corporativo someter a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la autorización y dispensa que pudieran resultar legalmente exigibles en relación con la referida operación dado el carácter de operación vinculada de la misma, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229, 230 y 529 ter.1h) de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, la Junta General celebrada en noviembre de 2018 autorizó la adquisición de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, todo ello a los efectos de lo previsto en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

En el marco del Acuerdo de Aportación, QH y DIC se comprometieron, respectivamente, con respecto a las Acciones Nuevas y a las acciones de Colonial procedentes de la autocartera de la Sociedad, a: (i) no disponer de las referidas acciones de Colonial (*lock-up*) durante un plazo de 6 meses desde el 14 de noviembre de 2018; (ii) en su caso, vender las referidas acciones de Colonial tras el periodo de no disposición inicial (*lock-up*) y durante el plazo de 4 años desde el 14 de noviembre de 2018, de manera ordenada y de conformidad con la práctica de mercado habitual y en cumplimiento de la normativa aplicable; y (iii) no transferir, durante el plazo de 4 años desde el 14 de noviembre de 2018, ni directa ni indirectamente, las referidas acciones de Colonial a un competidor de Colonial, o a quien actúe en concierto con un competidor con el objeto de adquirir una participación igual o superior al 3% del capital social de Colonial.

A su vez, Colonial se comprometió frente a QH y DIC, durante un plazo de 18 meses desde el 14 de noviembre de 2018, a no adquirir (*lock-up*) acciones de SFL a un precio superior a 72,50 euros. Sin perjuicio de lo anterior, Colonial podría en todo momento y sin restricción alguna de precio adquirir hasta el 1% del capital social emitido de SFL.

Por otro lado, en el caso de que durante los 21 meses posteriores al 14 de noviembre de 2018, Colonial transmitiese más de un 1% del capital social emitido de SFL a un precio superior a 72,50 euros por acción, ésta debería compensar, en función del número de acciones transmitidas, a QH y a DIC (en proporción al número total de acciones de SFL transmitidas por cada una de ellas en virtud del Acuerdo de Aportación) por la diferencia positiva entre el precio por acción al que Colonial hubiera vendido las acciones de SFL y 72,50 euros, hasta un máximo igual al número total de acciones de SFL transmitidas por QH y DIC, respectivamente, a Colonial.

Hasta la fecha del presente Documento de Registro, ambas partes han cumplido los referidos compromisos.

### ***Axiare***

En noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial formuló una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare, cuyo plazo de aceptación finalizó en enero de 2018. En febrero de 2018, la CNMV comunicó a la Sociedad el resultado positivo de la oferta (aceptada por un 81,55% de las acciones a las que se dirigió la oferta, equivalentes a un 58,07% de las acciones de Axiare), tras la cual la Sociedad pasó a ser titular de un 86,86% del capital social de Axiare.

En mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su

patrimonio, a título universal, a Colonial, todo ello de conformidad con los términos del proyecto de fusión que fue aprobado por los respectivos Consejos de Administración de las sociedades participantes en abril de 2018. Colonial y Axiare otorgaron la correspondiente escritura de fusión, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil en julio de 2018.

Para atender el canje de la fusión, Colonial emitió 19.273.622 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones de Colonial en circulación, representativas de un 4,43% del capital social de Colonial antes de la referida fusión, para su entrega a los accionistas de Axiare. El importe total del aumento de capital ascendió a 157.909 miles de euros, de los cuales 48.184 miles de euros correspondieron a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Tras la fusión, el capital social de Colonial quedó fijado en 1.136.477.445 euros, representado por 454.590.978 acciones.

#### **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*”; y (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.

Del mismo modo, la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial para los próximos años se basa en: (i) un fuerte posicionamiento en activos *prime* con el objetivo de captar clientes con una alta solvencia y maximizar las rentas de alquiler; (ii) un *pipeline* de proyectos atractivo localizado, principalmente, en la zona CBD de París, Madrid y Barcelona; (iii) un atractivo potencial de reversión de ingresos en los contratos actuales que vencen en los próximos años; y (iv) disciplina en el programa de adquisiciones y desinversiones.

#### **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. No obstante lo anterior, Colonial ha desarrollado una aplicación, que junto a la previa sensorización de un inmueble, tiene por objeto mejorar la eficiencia y el consumo energético de los espacios. La aplicación mide diferentes aspectos del inmueble, como la calefacción, la calidad del aire, la intensidad lumínica o el consumo energético, entre otros.

#### **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 2021 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal) y durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018.

#### A) Ejercicio 2021 (desde el 1 de enero hasta la fecha del Presente Documento de Registro Universal)

Desde el 1 de enero de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial no ha realizado inversiones significativas, a excepción de la compra de una planta de un edificio de oficinas en Madrid, lo que ha supuesto una inversión de 5.078 miles de euros, gastos incluidos.

Adicionalmente, en febrero de 2021, la Sociedad ha adquirido el 3,19% del capital social de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. pasando a ostentar el 100% de la participación de dicha sociedad, lo que ha supuesto una inversión de 100 miles de euros, gastos incluidos.

Las desinversiones realizadas durante este periodo por importe total de venta de 283.500 miles de euros corresponden a: (i) dos inmuebles de SFL, el “112 Wagram” y el “9 avenue Percier”, ambos situados en París; y (ii) un activo logístico sito en Tarragona.

#### B) Ejercicios 2020, 2019 y 2018

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>PRINCIPALES INVERSIONES</b> (Según NIIF)			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Inmovilizado material .....	7.825	9.133	3.924
Inversiones inmobiliarias .....	206.595 <sup>(1)</sup>	253.898	233.598
Activos clasificados como mantenidos para la venta .....	6.680	--	--
<b>Total</b> .....	<b>221.100</b>	<b>263.031</b>	<b>237.522</b>

(1) Incluyen las altas por importe de 202.438 miles de euros y las variaciones del perímetro (compra de la sociedad Wittywood, S.L.) por importe de 4.157 miles de euros (véase “Inversiones inmobiliarias”).

Por otro lado, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las desinversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>PRINCIPALES DESINVERSIONES</b> (Según NIIF)			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Inmovilizado material .....	(123)	(302)	(600)
Inversiones inmobiliarias .....	(131.979) <sup>(1)</sup>	(17.900) <sup>(1)</sup>	(367.216) <sup>(1)</sup>
Activos clasificados como mantenidos para la venta .....	(183.100)	(245.308)	--
<b>Total</b> .....	<b>(315.202)</b>	<b>(263.510)</b>	<b>(367.816)</b>

(1) Se excluyen las bajas sustitutivas por importe de 439, 62 y 15.618 miles de euros para los ejercicios 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

Adicionalmente, a continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018.

INVERSIONES (Según NIIF)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Inmovilizado material.....	56.741	50.900	43.332
Inversiones inmobiliarias.....	11.516.120	11.797.117	11.083.133
Existencias.....	52.409	48.196	46.587
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	281.959	176.434	26.091
<b>Total.....</b>	<b>11.907.229</b>	<b>12.072.647</b>	<b>11.199.143</b>

Las principales variaciones registradas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden al incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que realizó el Grupo Colonial y de su registro contable al valor razonable. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se llevó a cabo la combinación de negocios entre Colonial y Axiare, la cual tuvo un impacto relevante en las inversiones inmobiliarias (1.731.373 miles de euros). Para más información véase punto 18.1 del presente Documento de Registro Universal.

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)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial.....</b>	<b>50.900</b>	<b>43.332</b>	<b>39.369</b>
Altas.....	7.825	9.133	3.924
Altas perímetro.....	--	--	636
Bajas.....	(123)	(302)	(600)
Traspasos.....	--	--	11
Dotación a la amortización.....	(2.939)	(2.471)	(1.638)
Deterioro del valor.....	1.078	1.208	1.630
<b>Saldo final.....</b>	<b>56.741</b>	<b>50.900</b>	<b>43.332</b>

Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018, 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 2020 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 49.077 miles de euros.

Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018, 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 1.078, 1.208 y 1.630 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 <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>11.797.117</b>	<b>11.083.133</b>	<b>8.792.396</b>
Altas.....	202.438	253.898	233.598
Bajas.....	(132.418)	(17.962)	(382.834)
Traspasos.....	(277.492)	(364.609)	(72.689)
Variaciones del perímetro <sup>(1)</sup> .....	4.157	--	1.810.710
Variaciones de valor <sup>(2)</sup> .....	(77.682)	842.657	701.952
<b>Saldo final</b> .....	<b>11.516.120</b>	<b>11.797.117</b>	<b>11.083.133</b>

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

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

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre ciertas inversiones inmobiliarias asociadas al negocio patrimonial. Para mayor detalle en relación con los inmuebles entregados en garantía de préstamos hipotecarios, véase punto 8.3.B) del presente Documento de Registro Universal.

### *Movimientos durante el ejercicio 2020*

#### *Altas de perímetro*

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad adquirió el 50% del capital social de la sociedad dependiente Wittywood, S.L., propietaria de un terreno situado en Barcelona, lo que supuso un alta de perímetro por un importe de 4.157 miles de euros.

#### *Altas*

Durante el ejercicio 2020 se produjeron las siguientes altas por un importe conjunto de 202.438 miles de euros: (i) la ejecución de una de las opciones de compra sobre una planta de un inmueble sito en Madrid por importe de 5.086 miles de euros, gastos incluidos; y (ii) el resto de las adiciones, 197.352 miles de euros, corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo Colonial.

#### *Bajas*

La ejecución de la opción de compra mencionada en el párrafo anterior, produjo una baja de 500 miles de euros del anticipo registrado en el ejercicio 2019.

Asimismo, durante el ejercicio 2020 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 131.479 miles de euros: (i) un piso y un inmueble sitios en Madrid; (ii) dos inmuebles sitios en Barcelona; y (iii) un hotel en Almería.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 439 miles de euros.

### *Movimientos durante el ejercicio 2019*

#### *Altas*

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes altas por un importe conjunto de 253.898 miles de euros: (i) un inmueble en la calle Sancho de Ávila de Barcelona; (ii) una planta de un inmueble en la calle Recoletos de Madrid; (iii) dos opciones de compra de dos plantas más en el referido inmueble situado en Madrid; y (iv) el resto

de las adiciones corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial.

#### *Bajas*

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 17.600 miles de euros: (i) unos terrenos sitios en Madrid, (ii) un local sito en Tenerife y (iii) unos terrenos sitios en Barcelona.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 se produjeron bajas por sustitución<sup>25</sup> por un importe conjunto de 62 miles de euros.

#### *Movimientos durante el ejercicio 2018*

##### *Altas de perímetro*

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes altas de perímetro por un importe conjunto de 1.810.710 miles de euros: (i) adquisición del 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U.<sup>26</sup>, propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid; y (ii) combinación de negocios entre la Sociedad y Axiare.

##### *Altas*

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes altas por un importe conjunto de 233.598 miles de euros: (i) activo situado en la plaza Gal·la Placidia (Barcelona); (ii) inmueble sito en Avenida Diagonal, 525 en Barcelona; (iii) inmueble sito en Josefa Valcárcel, 40 bis; (iv) 3 naves logísticas en San Fernando de Henares; y (v) el resto de las adiciones corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial.

##### *Bajas*

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 367.216 miles de euros: (i) local sito en la calle Orense de Madrid; (ii) piso sito en Tenerife; (iii) centro comercial sito en Collado Villalba (Madrid); (iv) hotel sito en Madrid; (v) 7 inmuebles sitios en Madrid; (vi) un activo sito en Madrid; y (vii) local situado en Saint-Denis 93 (SFL).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se produjeron bajas por sustitución<sup>37</sup> por un importe conjunto de 15.618 miles de euros.

#### *Existencias*

En octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, de un activo por construir en un terreno de su propiedad cuya transmisión se perfeccionará entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hubiesen cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. En este sentido, se consideró conveniente cambiar el uso de dicho activo, reclasificándolo al epígrafe de “Existencias” del estado de situación financiera consolidado.

A estos efectos, durante el ejercicio 2020 se realizaron altas en existencias por importe de 4.213 miles de euros correspondientes al activo en construcción al que se refiere el párrafo anterior.

25 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.

26 Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase 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)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>176.434</b>	<b>26.091</b>	--
Altas.....	6.680	--	--
Bajas.....	(183.100)	(245.308)	--
Trasposos.....	283.315	364.609	26.091
Variaciones de valor.....	(1.370)	31.042	--
<b>Saldo final</b> .....	<b>281.959</b>	<b>176.434</b>	<b>26.091</b>

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad traspasó 3 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 277.492 miles de euros y 5.823 miles de euros desde “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento. Por otro lado, durante el ejercicio 2020, la Sociedad enajenó una finca rústica y 4 activos logísticos por un importe conjunto de venta de 186.590 miles de euros, que supusieron una pérdida de 7.623 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad traspasó 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones Inmobiliarias” por importe de 364.609 miles de euros. Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la Sociedad enajenó un hotel sito en Madrid y 11 activos logísticos por un importe conjunto de venta de 271.910 miles de euros.

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad traspasó un inmueble desde el punto del estado de situación financiera consolidado “Inversiones Inmobiliarias” que fue enajenado por un importe de 27.500 miles de euros.

#### 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 9 inmuebles, 6 en España y 3 en Francia, representativos de 189.248 m<sup>2</sup> de superficie sobre rasante una vez rehabilitados (que se engloban dentro de los 387.461 m<sup>2</sup> totales en proyecto del Grupo Colonial).

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m <sup>2</sup> ) sobre rasante <sup>(1)</sup>	Entrada explotación estimada
Diagonal 525.....	Barcelona	Colonial	5.706	1S 2021
Miguel Ángel 23.....	Madrid	Colonial	8.204	2S 2021
83 Marceau.....	París	SFL	9.600	2S 2021
Velázquez 88.....	Madrid	Colonial	16.164	2S 2021
Biome.....	París	SFL	24.500	2S 2022
Plaza Europa 34.....	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2022
Sagasta 27.....	Madrid	Colonial	4.896	2S 2022
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.872	2023
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	2024
<b>Total proyectos en desarrollo</b> .....			<b>189.248</b>	--

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

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2020 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 401.338 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 95.646 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

**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.**

El punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal incluye la denominación, localidad, actividad y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales individuales de Colonial.

**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 UE regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el estado. Concretamente la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables.

No se puede asegurar que la normativa medioambiental establecida por estos organismos o su interpretación por parte de los tribunales europeos, nacionales, regionales o locales no haga que se incurra en costes adicionales, lo que podría afectar negativamente a los resultados y/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 informó al mercado en diciembre de 2020, mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 6278), que el Consejo de Administración había acordado la constitución de una Comisión de Sostenibilidad cuya función principal sería impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental. Para más información, véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

## 6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

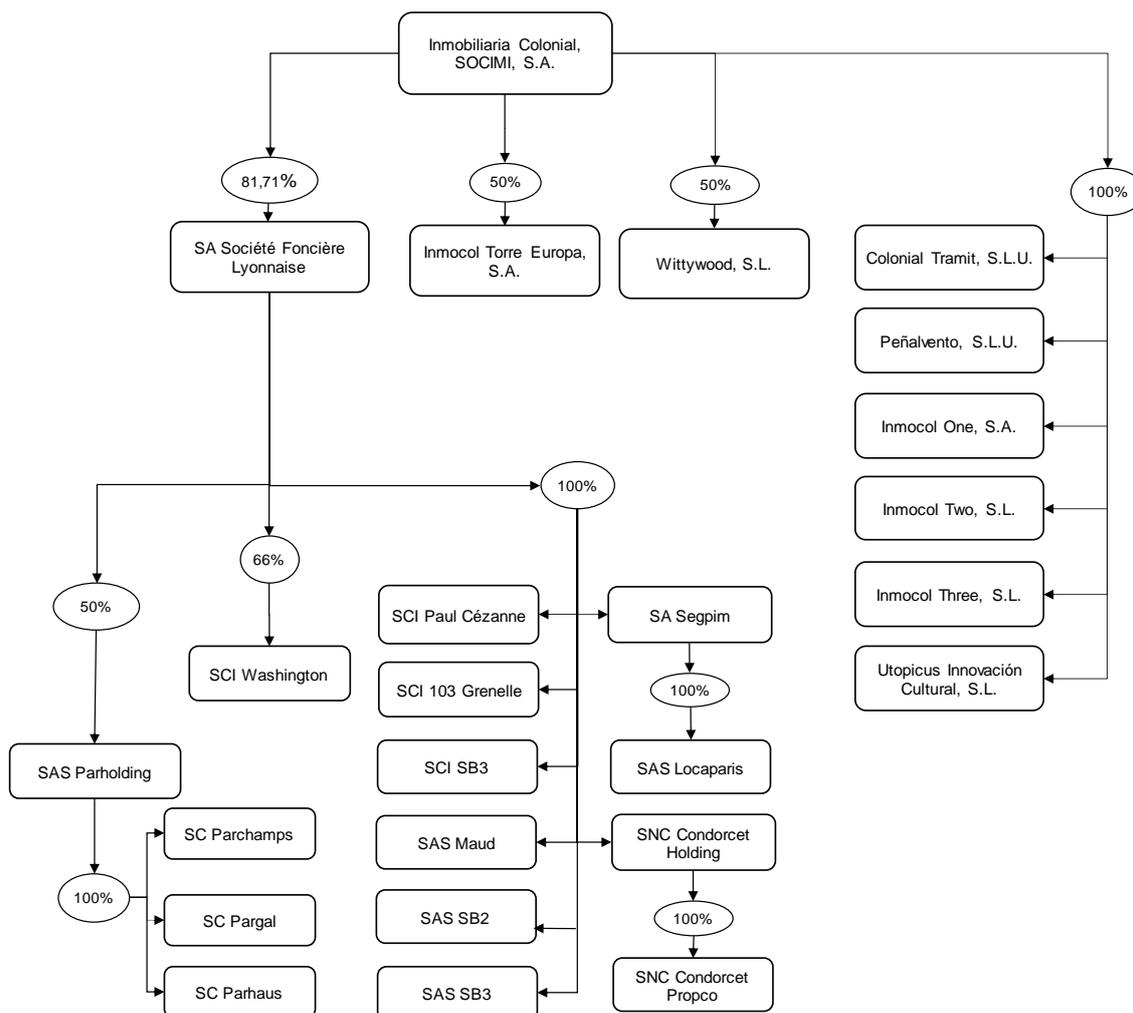
### 6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él

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			
Inmocol Torre Europa, S.A. <sup>(2)</sup> .....	España	50	--	--	Inmobiliaria	PwC
Peñalvento, S.L.U. ....	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
Colonial Tramit, S.L.U. <sup>(3)</sup> .....	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
Utopicus Innovación Cultural, S.L. ....	España	100	--	--	Coworking	-- <sup>(1)</sup>

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta	Accionista		
Wittywood, S.L.	España	50	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
Inmocol One, S.A.U. <sup>(3)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
Inmocol Two, S.L.U. <sup>(3)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
Inmocol Three, S.L.U. <sup>(3)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(1)</sup>
SA Société Foncière Lyonnaise	Francia	81,71	--	--	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 Condorcet	Inmobiliaria	Deloitte
SNC Condorcet Propco	Francia	--	100	Holding SNC	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Maud	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB2 <sup>(3)</sup>	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB3 <sup>(3)</sup>	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3 <sup>(3)</sup>	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Washington	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS Parholding	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SC Parchamps	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Pargal	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SC Parhaus	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC

(1) Las cuentas anuales no est n auditadas.

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

(3) A 31 de diciembre de 2020, las sociedades dependientes Colonial Tramt, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

En el marco de la reorganización societaria interna del Grupo Colonial, en abril de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión entre Colonial, como sociedad absorbente y las siguientes sociedades íntegramente participadas, como sociedades absorbidas: (i) Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.; (ii) Axiare Properties, S.L.U.; (iii) Chameleon (Cedro), S.L.U.; (iv) Colonial Arturo Soria, S.L.U.; (v) Colonial Invest, S.L.U.; (vi) Fincas y Representaciones, S.A.U.; (vii) Hofinac Real Estate, S.L.U.; (viii) LE Offices Egeo, S.A.U.; y (ix) Venusaur, S.L.U. Asimismo, en agosto de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión entre Colonial, como sociedad absorbente y las siguientes sociedades íntegramente participadas, como sociedades absorbidas: (i) Almacenes Generales Internacionales, S.A.U.; (ii) Axiare Investments, S.L.U.; (iii) Danieltown Spain, S.L.U.; (iv) Moorage Inversiones 2014, S.L.U.; y (v) Soller, S.A.U. En septiembre de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión entre Colonial, como sociedad absorbente y la sociedad íntegramente participada Torre Marenostum, S.L.U. Por último, en diciembre de 2019 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión entre Utopicus, como sociedad absorbente y las sociedades íntegramente participadas Zincshower, S.L.U. y Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2020, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos.

## 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 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 2020, 2019 y 2018 (véase el punto 18.1 del presente Documento de Registro Universal).

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se incluyen las principales ratios del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS <sup>(1)</sup> (Según NIIF)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	No auditado		
EPRA NTA por acción <sup>(2)</sup> (euros).....	11,27	11,46	10,03
Resultado por acción <sup>(3)</sup> (euros).....	0,01	1,63	1,17
EBITDA (miles de euros).....	270.099	299.045	276.439
EBIT (miles de euros).....	185.365	1.110.870	846.084
EBITDA ANALÍTICO (miles de euros).....	268.047	299.045	276.439
EBIT ANALÍTICO (miles de euros).....	184.743	1.110.870	846.084
LtV holding (%).....	30,1	31,2	34,7
LtV Grupo (%).....	36,2	36,1	39,3

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

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

(3) La ratio fue calculada a partir del resultado atribuible al Grupo entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica. A 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el promedio ascendió a 507.139, 507.661 y 448.214 miles de acciones, respectivamente.

## 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”), en particular, en el factor de riesgo núm. 1 relativo a la crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, 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

A continuación se facilita información relativa a los recursos de capital a corto y largo plazo del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

RECURSOS DE CAPITAL (Según NIIF)	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
Deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	264.342	(32,65)	392.492	(41,28)	668.464
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(2)</sup> .....	4.068.760	7,60	3.781.442	0,12	3.776.866
Otros pasivos financieros <sup>(3)</sup> .....	--	(100,00)	49.866	(4,56)	52.246
Instrumentos financieros derivados .....	19.775	610,82	2.782	(13,55)	3.218
<b>Pasivos financieros no corrientes .....</b>	<b>4.352.877</b>	<b>2,99</b>	<b>4.226.582</b>	<b>(6,09)</b>	<b>4.500.794</b>
Deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	5.377	633,56	733	(87,98)	6.096
Emisión de obligaciones y valores similares <sup>(2)</sup> .....	272.896	1.156,08	21.726	(0,07)	21.742
Emisión de pagarés <sup>(4)</sup> .....	235.000	(62,46)	626.000	138,48	262.500
Otros pasivos financieros <sup>(3)</sup> .....	54.669	2.074,58	2.514	(0,67)	2.531
Instrumentos financieros derivados .....	--	(100,00)	675	42,71	473
<b>Pasivos financieros corrientes .....</b>	<b>567.942</b>	<b>(12,85)</b>	<b>651.648</b>	<b>122,15</b>	<b>293.342</b>
<b>Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, emisión de obligaciones y valores similares, emisión de pagarés e instrumentos financieros derivados .....</b>	<b>4.920.819</b>	<b>0,87</b>	<b>4.878.230</b>	<b>1,75</b>	<b>4.794.136</b>
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)<sup>(5)</sup> .....</b>	<b>4.850.932</b>	<b>0,52</b>	<b>4.825.860</b>	<b>1,63</b>	<b>4.748.403</b>
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)<sup>(6)</sup> .....</b>	<b>4.582.379</b>	<b>(0,58)</b>	<b>4.609.079</b>	<b>(1,52)</b>	<b>4.680.110</b>

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

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

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

(4) La partida "Emisión de pagarés" incluye los nominales de las emisiones de pagarés de SFL y de la Sociedad.

(5) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos y pagarés emitidos por SFL y la Sociedad, todos ellos incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares" y "Emisión de pagarés", respectivamente. Los importes de dichas partidas a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 277.132, 4.338.800 y 235.000 miles de euros, respectivamente. Los importes de dichas partidas a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 399.860, 3.800.000 y 626.000 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 685.903, 3.800.000 y 262.500 miles de euros, respectivamente. No se consideran ni la partida "Otros pasivos financieros", corrientes y no corrientes, ni los intereses ni los gastos de formalización, ni los instrumentos financieros derivados. Dichos importes a 31 de diciembre de 2020 ascendían a 54.669 (otros pasivos financieros), 29.667 (intereses), -34.224 (gastos de formalización) y 19.775 miles de euros (instrumentos financieros derivados), respectivamente. A 31 de diciembre de 2019 ascendían a 52.380, 27.197, -30.664 y 3.457 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2018 dichos importes ascendían a 54.777, 27.623, -40.358 y 3.691 miles de euros, respectivamente.

(6) 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 y otros depósitos. Dichos importes ascendían a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 a 268.553, 216.781 y 68.293 miles de euros, respectivamente.

	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO<sup>(1)</sup></b> <i>(Desglose por sociedades)</i>					
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.....	2.945.200	(3,12)	3.040.200	3,90	2.925.956
Subgrupo SFL.....	1.905.732	6,72	1.785.660	4,20	1.713.740
Torre Marenostrum, S.L. <sup>(2)</sup> .....	--	--	--	(100)	32.746
Utopicus Innovación Cultural, S.L. <sup>(3)</sup> .....	--	--	--	(100)	261
Venusaur, S.L.U. <sup>(4)</sup> .....	--	--	--	(100)	75.700
<b>Endeudamiento financiero bruto .....</b>	<b>4.850.932</b>	<b>0,52</b>	<b>4.825.860</b>	<b>1,63</b>	<b>4.748.403</b>

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Las sociedades Colonial Tramit, S.L., Wittywood, S.L., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., Inmocol Torre Europa, S.A. y Peñalvento, S.L.U. (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Sociedad absorbida por Colonial en septiembre de 2019 (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

(3) En diciembre 2019, las sociedades Zincshower, S.L.U. y Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U. fueron absorbidas por la sociedad Utopicus Innovación Cultural, S.L., (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

(4) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO<sup>(1)</sup></b> <i>(Desglose por sociedades)</i>					
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. <sup>(2)</sup> ....	2.694.219	(6,65)	2.886.027	(0,11)	2.889.218
Subgrupo SFL.....	1.890.449	9,17	1.731.658	2,56	1.688.436
Torre Marenostrum, S.L. <sup>(3)</sup> .....	--	--	--	(100)	32.120
Utopicus Innovación Cultural, S.L. <sup>(4)</sup> .....	(2.289)	(73,40)	(8.606)	603,10	(1.224)
Venusaur, S.L.U. <sup>(5)</sup> .....	--	--	--	(100)	71.560
<b>Endeudamiento financiero neto .....</b>	<b>4.582.379</b>	<b>(0,58)</b>	<b>4.609.079</b>	<b>(1,52)</b>	<b>4.680.110</b>

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Las sociedades Colonial Tramit, S.L., Wittywood, S.L., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., Inmocol Torre Europa, S.A. y Peñalvento, S.L.U. (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Incluye la partida de efectivos y medios líquidos equivalentes del resto de sociedades dependientes de España, por importe de 27.264, 1.788 y 3.505 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.

(3) Sociedad absorbida por Colonial en septiembre de 2019 (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

(4) En diciembre 2019, las sociedades Zincshower, S.L.U. y Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U. fueron absorbidas por la sociedad Utopicus Innovación Cultural, S.L., deshaciéndose así el Grupo Utopicus (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

(5) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

A 31 de diciembre de 2020 el LtV<sup>27</sup> del Grupo Colonial se situó en el 36,2% (36,1% a 31 de diciembre de 2019).

El tipo de interés de financiación medio del Grupo, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,14% y 1,88%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020 (2,02% y 1,75%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019).

Para los ejercicios 2020, 2019 y 2018 el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda se situó en 95%, 87% y 90% en España y en 96%, 90% y 93% en Francia, respectivamente. El resto de deuda cubierta es a tipo variable.

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO<sup>(1)</sup></b>					
Capital social.....	1.270.287	--	1.270.287	--	1.270.287
Prima de emisión.....	1.491.280	(1,48)	1.513.749	(4,10)	1.578.439
Valores propios .....	(24.440)	295,53	(6.179)	10,22	(5.606)

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

	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
PATRIMONIO NETO <sup>(1)</sup>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Otras Reservas .....	244.888	(11,02)	275.229	1,08	272.283
Ganancias acumuladas .....	2.418.533	(3,47)	2.505.512	47,74	1.695.906
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante .....</b>	<b>5.400.548</b>	<b>(2,84)</b>	<b>5.558.598</b>	<b>15,53</b>	<b>4.811.309</b>
Participaciones no dominantes .....	1.432.616	2,19	1.401.899	8,63	1.290.486
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>6.833.164</b>	<b>(1,83)</b>	<b>6.960.497</b>	<b>14,07</b>	<b>6.101.795</b>

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (European Single Electronic Format, "ESEF"). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se adaptaron las partidas utilizadas en el epígrafe "Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante" a las propuestas por la taxonomía ESEF.

A 31 de diciembre de 2020, el capital social estaba representado por 508.114.781 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2020, 2019 y 2018) y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, véase 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 (véase apartado C) del punto 18.1.1 "Estado de Flujos de Efectivo" del presente Documento de Registro Universal).

FLUJOS DE EFECTIVO <sup>(1)</sup>	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
Resultado consolidado neto .....	62.817	992.523	678.109
Resultado de explotación ajustado.....	274.176	282.991	268.207
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación .....	221.525	321.807	177.353
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	94.944	(20.704)	(835.506)
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación .....	(264.697)	(152.615)	(378.155)
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....</b>	<b>51.772</b>	<b>148.488</b>	<b>(1.036.308)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</b>	<b>216.781</b>	<b>68.293</b>	<b>1.104.601</b>
Flujo de caja del ejercicio.....	51.772	148.488	(1.036.308)
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</b>	<b>268.553</b>	<b>216.781</b>	<b>68.293</b>

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se adaptó la partida origen de los flujos de efectivo de las actividades de explotación, pasando a partir del "Resultado consolidado neto" en lugar del "Beneficio de explotación", y se han incluido todos los ajustes al resultado contable necesarios para obtener los "Flujos de efectivo netos 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 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 punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal).

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 corresponde, principalmente, a: (i) la recompra de obligaciones simples por importe de 461.200 miles de euros, la cancelación de líneas de financiación o amortizaciones por importe total de 327.080 miles de euros y a la devolución de pagarés por importe de 391.000 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 131.044 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 134.818 miles de euros; (iv) la compra de autocartera por importe total de 23.050 miles de euros; y (v) nuevas líneas de financiación como la emisión de bonos y la constitución de un nuevo préstamo bilateral por importe de 1.000.000 y 200.000 miles de euros, respectivamente.

Asimismo, el total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019 correspondía a: (i) la cancelación de líneas de financiación o amortizaciones por importe total de 361.042 miles de euros, de las cuales cabe destacar la cancelación de la deuda hipotecaria de la sociedad dependiente Torre Marenostrum y de la procedente de la combinación de negocios de Axiare por importe de 31.722 y 205.782 miles de euros, respectivamente; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 88.437 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 132.311 miles de euros; y (iv) nuevas líneas de financiación como emisión de pagarés y la constitución de un nuevo préstamo bilateral por importe de 363.500 y 75.000 miles de euros, respectivamente.

Las variaciones del capital circulante y del fondo de maniobra durante el periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se muestran en la siguiente tabla.

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<b>Auditado</b>		
	<b>(miles €)</b>		
<b>CAPITAL CIRCULANTE Y FONDO DE MANIOBRA</b>			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <sup>(1)</sup> .....	29.693	50.885	31.958
Activos por impuestos .....	17.934	9.566	19.757
Existencias.....	52.409	48.196	46.587
Activos clasificados como mantenidos para la venta .....	281.959	176.434	26.091
<b>Activo circulante .....</b>	<b>381.995</b>	<b>285.081</b>	<b>124.393</b>
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar <sup>(1)</sup> .....	(115.438)	(158.178)	(114.779)
Pasivos por impuestos.....	(14.724)	(10.085)	(16.349)
Provisiones corrientes.....	(4.233)	(7.588)	(17.660)
<b>Pasivo circulante .....</b>	<b>(134.395)</b>	<b>(184.851)</b>	<b>(148.788)</b>
<b>Fondo de maniobra.....</b>	<b>247.600</b>	<b>100.230</b>	<b>(24.395)</b>
Activos financieros corrientes.....	9	90	1.300
Efectivo y medios equivalentes.....	268.553	216.781	68.293
Deuda con entidades de crédito a corto plazo .....	(5.377)	(733)	(6.096)
Emisión de obligaciones .....	(272.896)	(21.726)	(21.742)
Emisión de pagarés .....	(235.000)	(626.000)	(262.500)
Otros pasivos financieros.....	(54.669)	(2.514)	(2.531)
Instrumentos financieros y derivados.....	--	(675)	(473)
<b>Capital circulante financiero.....</b>	<b>(299.380)</b>	<b>(434.777)</b>	<b>(223.749)</b>
<b>Fondo de maniobra neto.....</b>	<b>(51.780)</b>	<b>(334.547)</b>	<b>(248.144)</b>

(1) La Sociedad procedió a reclasificar a 31 de diciembre de 2020: (i) desde el epígrafe de “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo Colonial con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros activos no corrientes”; y (ii) desde el epígrafe de “Acreedores y otras cuentas a pagar”, el importe de los incentivos al alquiler recibidos por la sociedad Utopicus Innovación Cultural, S.L. con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros pasivos no corrientes”. Todas estas partidas son del estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2020, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo en 51.780 miles de euros, principalmente por las emisiones pagarés de la Sociedad y de SFL, por importe de 70.000 y 135.000 miles de euros, respectivamente, y la emisión de bonos de SFL con vencimiento en 2021 por importe de 249.700 miles de

euros. 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 1.040.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo en 334.547 miles de euros, principalmente por las emisiones de pagarés de la Sociedad y de SFL, por importe de 239.500 y 386.500 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 875.000 y 990.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2018, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo en 248.144 miles de euros, principalmente por la emisión de pagarés a corto plazo (NEU CP) de la filial SFL cuyo importe ascendía a dicha fecha a 262.500 miles de euros. En la referida fecha, SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 920.000 miles de euros.

El epígrafe de “*deudores comerciales y activos por impuestos*” recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencias, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuales son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, dicho importe ascendía a 21.690, 20.523 y 20.047 miles de euros, respectivamente.

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

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

El periodo medio de financiación del pasivo circulante para el Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fue de 5,2, 4,9 y 5,9 años, respectivamente.

#### *Periodo medio de cobro/pago*

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de acuerdo a lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (modificada por la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo), todo ello de acuerdo con la resolución de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En este sentido, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2020 fue de 33 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 15/2010.

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

A 31 de diciembre de 2020, el endeudamiento financiero neto<sup>28</sup> del Grupo Colonial se situó en 4.582.379 miles de euros, frente a los 4.609.079 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

A continuación, se incluye un desglose del endeudamiento financiero neto<sup>28</sup> del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

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

	31/12/2020			Var.	31/12/2019			Var.	31/12/2018		
	Auditado				Auditado				Auditado		
	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO</b>											
Préstamos sindicados .....	--	--	--	--	--	--	--	(70.000)	70.000	--	70.000
Deuda hipotecaria .....	75.700	197.080	272.780	(2.080)	75.700	199.160	274.860	(240.782)	314.402	201.240	515.642
Otras deudas .....	--	4.352	4.352	(120.648)	125.000	--	125.000	24.739	50.261	50.000	100.261
<b>Deudas con entidades de crédito y acreedoras.....</b>	<b>75.700</b>	<b>201.432</b>	<b>277.132</b>	<b>(122.728)</b>	<b>200.700</b>	<b>199.160</b>	<b>399.860</b>	<b>(286.043)</b>	<b>434.663</b>	<b>251.240</b>	<b>685.903</b>
Bonos no convertibles..	2.799.500	1.539.300	4.338.800	538.800	2.600.000	1.200.000	3.800.000	0	2.600.000	1.200.000	3.800.000
Pagarés.....	70.000	165.000	235.000	(391.000)	239.500	386.500	626.000	363.500	--	262.500	262.500
<b>Endeudamiento financiero bruto<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>2.945.200</b>	<b>1.905.732</b>	<b>4.850.932</b>	<b>25.072</b>	<b>3.040.200</b>	<b>1.785.660</b>	<b>4.825.860</b>	<b>77.457</b>	<b>3.034.663</b>	<b>1.713.740</b>	<b>4.748.403</b>
Efectivo y medios equivalentes	(253.270)	(15.283)	(268.553)	(51.772)	(162.779)	(54.002)	(216.781)	(148.488)	(42.989)	(25.304)	(68.293)
<b>Endeudamiento financiero neto<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>2.691.930</b>	<b>1.890.449</b>	<b>4.582.379</b>	<b>(26.700)</b>	<b>2.877.421</b>	<b>1.731.658</b>	<b>4.609.079</b>	<b>(71.031)</b>	<b>2.991.674</b>	<b>1.688.436</b>	<b>4.680.110</b>

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

### Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto<sup>29</sup> del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020, por importe de 4.850.932 miles de euros, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO	31/12/2020 (miles €)
Menos de 1 año .....	491.133
Entre 1 y 2 años.....	484.599
Entre 2 y 3 años.....	381.900
Entre 3 y 4 años.....	493.300
Entre 4 y 5 años.....	1.000.000
Más de 5 años.....	2.000.000
<b>Total .....</b>	<b>4.850.932</b>

Durante el ejercicio 2020, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,14% y 1,88%, respectivamente.

#### A) Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS	Vencimiento (mes/año)	31/12/2020	
		Límite	Nominal dispuesto (miles €)
<b>Financiación sindicada de Colonial</b>			
Póliza de crédito <i>revolving</i> .....	11/2025	500.000	--
Póliza de crédito <i>revolving</i> .....	11/2025	500.000	--
<b>Total financiación sindicada de Colonial .....</b>		<b>1.000.000</b>	--
<b>Financiación sindicada de SFL</b>			
Póliza de crédito <i>revolving</i> .....	06/2024	390.000	--
<b>Total financiación sindicada de SFL.....</b>		<b>390.000</b>	--
<b>Total .....</b>		<b>1.390.000</b>	--

Sin perjuicio de lo anterior, los créditos sindicados de la Sociedad podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control<sup>30</sup>.

Por otro lado, el crédito sindicado de SFL podría vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control por parte de un accionista diferente al actual, SFL pierda el *Investment Grade* asignado a la misma.

#### i. Pólizas de crédito *revolving* Colonial

En noviembre de 2020, la Sociedad firmó una nueva línea de crédito por importe total de 1.000.000 miles de euros en sustitución de las dos líneas de crédito con vencimiento marzo 2022 y diciembre 2023 por importe de 375.000 y 500.000 miles de euros, respectivamente, teniendo ambos importes disponibles en su totalidad. La nueva línea de crédito, cuyo banco agente es “Caixabank”, se estructura en dos tramos de 500.000 miles de euros cada uno, con vencimiento en 2025, ampliable en el segundo tramo hasta 2027. Dicha línea tiene la condición de “sostenible” por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia de sostenibilidad *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB). El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

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

30 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*.

El referido crédito sindicado está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

ii. *Póliza de crédito revolving SFL*

SFL tiene contratada una póliza de crédito *revolving* sindicada por un importe nominal 390.000 miles de euros, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS” y cuyo sindicato está formado por otras 7 entidades adicionales, con vencimiento en junio de 2024 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 31 de diciembre de 2020, dicha póliza no estaba dispuesta. El tipo de interés fijado es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

La referida póliza de crédito está sujeta al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2020<sup>31</sup>, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

**B) Deuda hipotecaria**

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	31/12/2020			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés
	(miles €)			
<b>INVERSIÓN INMOBILIARIA PATRIMONIO</b> .....				
Préstamos hipotecarios de la Sociedad <sup>(1)</sup> .....	75.700	162.600	12/2023	<b>0,46</b>
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus).....	197.080	1.027.129	07/2022	<b>1,57</b>
<b>Total</b> .....	<b>272.780</b>	<b>1.189.729</b>	--	--

(1) El préstamo hipotecario tiene la consideración de “préstamo sostenible” debido a que su margen variará según el *rating* que Colonial obtenga en materia de *Environmental, social and governance* por parte de la Agencia de sostenibilidad Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Sin perjuicio de lo anterior, los préstamos con garantía hipotecaria podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control<sup>32</sup>.

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo Colonial están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2020 y a 31 de marzo de 2021<sup>33</sup>, se cumplían todas las ratios que les eran exigibles en cada momento.

**C) Otras deudas**

El detalle de los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

	31/12/2020		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)		
<b>SFL</b>			
Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	--	07/2023
BNP Paribas.....	150.000	--	05/2025
CADIF .....	175.000	--	06/2023
Banque Postale.....	75.000	--	06/2024
Société Générale .....	100.000	--	10/2025
<b>Total</b> .....	<b>650.000</b>	--	--

31 Ratio de cumplimiento semestral.

32 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*.

33 Ratio de cumplimiento trimestral para la Sociedad y semestral para SFL.

La mayoría de los préstamos bilaterales de SFL podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control por parte de un accionista diferente al actual, SFL pierda el *Investment Grade* asignado a la misma.

En diciembre de 2020, Colonial canceló anticipadamente dos préstamos bilaterales que tenía con Bankinter y Caixabank por un importe de 50.000 y 75.000 miles de euros, respectivamente, con vencimiento en julio de 2024. Asimismo, durante el ejercicio 2020, SFL canceló anticipadamente el préstamo con BNPP con vencimiento en mayo de 2021 y límite de 100.000 miles de euros, y formalizó con la misma entidad otro préstamo con límite de 150.000 miles de euros y vencimiento en mayo 2025.

Los préstamos bilaterales de SFL recogidos en la tabla anterior están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral. A 31 de diciembre de 2020<sup>34</sup>, se cumplían las citadas ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

Adicionalmente, SFL tiene dispuesta una póliza (*overdraft*) renovable diariamente por 4.353 miles de euros a 31 de diciembre de 2020. Dicha póliza no está sujeta al cumplimiento de ratios financieras.

#### D) *Bonos no convertibles*

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

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

<u>Fecha de la emisión</u>	<u>Calificación crediticia</u>	<u>Duración (años)</u>	<u>Vencimiento (mes/año)</u>	<u>Cupón fijo pagadero anualmente (%)</u>	<u>Importe de la emisión (miles €)</u>	<u>Saldo vivo a 31/12/2020</u>
06/2015.....	n.a.	8	06/2023	2,728	500.000	306.200
10/2016.....	BBB-	8	10/2024	1,450	600.000	493.300
11/2016.....	BBB-	10	11/2026	1,875	50.000	50.000
11/2017.....	BBB	8	11/2025	1,625	500.000	500.000
11/2017.....	BBB	12	11/2029	2,500	300.000	300.000
04/2018.....	BBB	8	04/2026	2,000	650.000	650.000
10/2020.....	BBB+	8	10/2028	1,350	500.000	500.000
<b>Total emisiones .....</b>						<b>2.799.500</b>

Sin perjuicio de lo anterior, las emisiones de obligaciones no convertibles podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control<sup>35</sup>, la Sociedad pierda el *Investment Grade* asignado a la misma.

##### *Emisión junio 2015*

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las características indicadas en la tabla anterior y con un cupón anual pagadero anualmente por años vencidos. Las referidas Obligaciones fueron admitidas a negociación en el mercado regulado (*Main Securities Market*) de la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

En noviembre 2016, la Sociedad realizó una oferta de recompra en efectivo a través de la cual adquirió el 50% del importe nominal total de las Obligaciones a 4 Años, por importe de 375.000 miles de euros. Posteriormente, en julio de 2018, la Sociedad ejerció el derecho de amortización anticipada total de las Obligaciones a 4 Años pendientes de amortizar, por importe nominal de 375.000 miles de euros. Asimismo, en octubre de 2020, Colonial

<sup>34</sup> Ratio de cumplimiento semestral.

<sup>35</sup> 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*.

realizó una oferta de recompra a los titulares de las obligaciones con vencimiento en junio 2023 y en octubre 2024 por importe de 193.800 y 106.700 miles de euros, respectivamente.

#### *Emisiones al amparo del Programa EMTN*

En octubre de 2016, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó un programa de emisión de “valores no participativos” que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2.1(c) de la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, por un importe nominal de 3.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión (el “**Programa EMTN**”). En octubre de 2017, en noviembre de 2018 y en diciembre de 2019 se renovó el Programa EMTN para un nuevo periodo de vigencia de 12 meses, respectivamente, habiéndose ampliado en noviembre de 2019 el importe nominal máximo total del mismo a 5.000 millones de euros. Las dos últimas renovaciones del Programa EMTN se inscribieron en los registros oficiales de la CNMV. Al amparo del referido Programa EMTN se realizaron diversas emisiones de obligaciones simples tal y como se indica en la tabla anterior.

Todas las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2020 se cumplía la citada ratio.

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

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por SFL a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

<u>Fecha de la emisión</u>	<u>Calificación crediticia</u>	<u>Duración (años)</u>	<u>Vencimiento (mes/año)</u>	<u>Cupón fijo pagadero anualmente (%)</u>	<u>Importe de la emisión (miles €)</u>	<u>Saldo vivo a 31/12/2020</u>
11/2014.....	BBB-	7	11/2021	1,875	500.000	249.700
11/2015.....	BBB	7	11/2022	2,250	500.000	289.600
05/2018.....	BBB+	7	05/2025	1,500	500.000	500.000
06/2020.....	BBB+	7	06/2027	1,500	500.000	500.000
<b>Total emisiones .....</b>						<b>1.539.300</b>

Sin perjuicio de lo anterior, las emisiones de obligaciones no convertibles podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control por parte de un accionista diferente al actual, SFL pierda el *Investment Grade* asignado a la misma.

Los referidos bonos constituyen obligaciones no subordinadas y sin ninguna preferencia entre ellas, y se admitieron a negociación en el mercado regulado de Euronext París.

En septiembre de 2018, SFL realizó una recompra parcial de las obligaciones no convertibles por un importe total de 300.000 miles de euros (150.000 miles de euros de las obligaciones con vencimiento noviembre 2021 y 150.000 miles de euros de las obligaciones con vencimiento noviembre 2022).

Igualmente, en septiembre de 2020, SFL realizó una recompra parcial de obligaciones no convertibles por un importe total de 160.700 miles de euros (100.300 miles de euros correspondientes a las obligaciones con vencimiento en noviembre 2021 y 60.400 miles de euros correspondientes a las obligaciones con vencimiento en noviembre 2022).

### **E) Pagarés**

En diciembre de 2018, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó un programa de pagarés a corto plazo de la Sociedad con un saldo vivo nominal máximo de 300.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas) que fue ampliado a 500.000 miles de euros en marzo de 2019. Asimismo, en diciembre de 2019, se renovó el referido programa de pagarés de la Sociedad a corto plazo para un nuevo periodo de vigencia de 12 meses.

En septiembre de 2018, SFL registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 300.000 miles de euros, que fue ampliado a 500.000 miles de euros en abril de 2019.

A 31 de diciembre de 2020, las emisiones vigentes de la Sociedad ascendían a 70.000 miles de euros (239.500 miles de euros a 31 de diciembre de 2019). Por otro lado, el importe de las emisiones vigentes de SFL a 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 ascendía a 165.000 y 386.500 miles de euros, respectivamente.

### **F) Efectivo y otros medios equivalentes**

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importe de 268.553 miles de euros, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

### **G) Otras garantías entregadas**

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad tiene otras garantías entregadas a organismos oficiales, clientes y proveedores por importe de 9.121 miles de euros. De las garantías entregadas, la principal garantía concedida por la Sociedad, por importe de 4.803 miles de euros, corresponde a compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project (sociedad que pertenecía al Grupo Colonial hasta 2014). La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado en virtud del cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la resolución.

Asimismo, durante el ejercicio 2020, la Sociedad canceló diversos avales bancarios por un importe total de 48.762 miles de euros, correspondientes, principalmente, a la garantía entregada por la adquisición de un inmueble en Barcelona en el ejercicio 2019 (30.300 miles de euros) y a la recuperación de los avales entregados a favor de la optante por dos opciones de compra sobre 7 inmuebles logísticos (18.259 miles de euros).

### **H) Resto de pasivos financieros**

La partida "*Otros pasivos financieros*", corrientes y no corrientes, incluye: (i) la cuenta corriente que la sociedad dependiente SCI Washington mantenía con su socio por importe de 49.866, 49.866 y 52.246 miles de euros a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente; (ii) la cuenta corriente que el subgrupo Parholding también mantenía con el mismo socio, que a 31 de diciembre de 2020 ascendía a 2.302 miles de euros (no estaba dispuesta a 31 de diciembre de 2019 y 2018). Dichas cuentas corrientes devengan un margen adicional sobre Euribor a tres meses que, a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, ascendían a 27, 23 y 40 miles de euros, respectivamente; y (iii) otras partidas cuyo importe ascendió a 2.474, 2.491 y 2.491 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.

### **I) 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 NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el "*Patrimonio neto*" del Grupo Colonial.

A 31 de diciembre de 2020, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés con un nominal de 1.200.000 miles de euros. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda a 31 de diciembre de 2020 se situaba en el 95% en España y en el 96% en Francia. El resto de deuda cubierta es a tipo variable.

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 31 de diciembre de 2020:

<b>Instrumento financiero</b>	<b>Sociedad</b>	<b>Contraparte</b>	<b>Tipo de interés (%)</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Nominal (miles €)</b>	<b>Valor razonable Activo/(Pasivo)</b>
Collar	SFL	Société Générale	-0,75/0	2026	100.000	46
Collar	SFL	CIC	-0,25/-0,52	2027	100.000	165
Swap	SFL	CA-CIB	-0,35	2026	100.000	(457)
Swap	SFL	CIC	-0,45	2026	100.000	76
Swap	Colonial	Natwest	0,08	2032	350.000	(6.734)
Swap	Colonial	Natwest	0,09	2032	110.000	(2.217)
Swap	Colonial	CA-CIB	0,10	2032	40.000	(782)
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	50.000	(1.586)
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	150.000	(4.796)
Swap	Colonial	Barclays	0,35	2033	100.000	(3.203)
<b>Total a 31 de diciembre de 2020 .....</b>					<b>1.200.000</b>	<b>(19.488)</b>

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 2020, 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.

### **Rating**

En abril de 2020, Moody's revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2019 manteniendo la calificación de "Baa2" con perspectiva estable. Adicionalmente, en abril de 2020, S&P revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2018, manteniendo la calificación de "BBB+" a largo plazo, con perspectiva estable y la perspectiva a corto plazo en "A-2", con perspectiva estable.

Por otro lado, en mayo de 2020, S&P revisó la calificación crediticia otorgada a SFL en 2017, manteniendo la calificación de "BBB+" a largo plazo, con perspectiva estable y la perspectiva a corto plazo de "A-2", con perspectiva estable.

#### **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.**

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:

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

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

## 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 y 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 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 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.***

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2020 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.

En el factor de riesgo “*La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y resultados del Grupo Colonial*” que se incluye en la sección I (“*Factores de Riesgo*”) se describe que la incertidumbre generada por la propagación a nivel mundial del coronavirus podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial 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. Concretamente, en el factor de riesgo “*La crisis sanitaria del COVID-19 y sus consecuencias económicas y sociales a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y resultados del Grupo Colonial*” que se incluye en la sección I (“*Factores de Riesgo*”) se describe que la incertidumbre generada por la propagación a nivel mundial del

coronavirus podría tener un impacto sustancial negativo en el negocio, los resultados y/o la situación financiera y patrimonial del Grupo Colonial.

## 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	Ejecutivo <sup>(1)</sup>	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado y Vicepresidente	Ejecutivo	18/07/2008	24/05/2018	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani .....	Vocal	Dominical	12/11/2015	30/06/2020	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	30/06/2020	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical	30/06/2014	24/05/2018	Aguila LTD. <sup>(2)</sup>
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	30/06/2020	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado .....	Vocal	Dominical	24/05/2018	24/05/2018	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente	24/01/2019	14/06/2019	--
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente	14/06/2019	14/06/2019	--
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente	14/06/2019	14/06/2019	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal y Consejero Coordinador	Independiente	31/07/2013	24/05/2018	--
D. Francisco Palá Laguna .....	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll .....	Vicesecretaría no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

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

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

El Consejo de Administración de Colonial debe estar compuesto, según lo establecido en el artículo 29 de sus Estatutos Sociales, por un número de miembros no inferior a 5 ni superior a 15. 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.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 14 de junio de 2019, fijó en 13 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro Universal, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante el ejercicio de 2020, el Consejo de Administración se reunió un total de 13 ocasiones.

El 30 de junio de 2020, el Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designó a D. Luis Maluquer Trepas como nuevo Consejero Coordinador, de lo que se informó al mercado mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 3088). Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, el Consejero Coordinador está especialmente facultado para, entre otras cuestiones: (i) solicitar la convocatoria del Consejo de Administración; (ii) la inclusión de asuntos en el orden del día de un Consejo ya convocado; (iii) coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

### ***Comisión Ejecutiva***

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

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

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

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

(2) Consejero Delegado.

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

Durante el ejercicio 2020 la Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna 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***

En diciembre de 2020, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó la constitución de una Comisión de Sostenibilidad cuya función principal será impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Presidenta	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical

Dado que la Comisión de Sostenibilidad se constituyó en diciembre de 2020, durante el ejercicio 2020 no se reunió en ninguna ocasión.

### **Altos Directivos**

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:

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Dña. Carmina Ganyet i Cirera <sup>(1)</sup> .....	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido <sup>(1)</sup> .....	Director Área de Negocio
Dña. Angels Arderiu Ibars .....	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
Dña. Nuria Oferil Coll <sup>(1)</sup> .....	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno <sup>(1)(2)</sup> .....	Director Comercial y de Inversiones
Dña. Begoña Muñoz López.....	Directora de Recursos Humanos y Servicios Generales
D. Carlos Escosa Farga <sup>(1)</sup> .....	Auditor Interno

(1) Tiene la condición de Alto Directivo.

(2) Juan Manuel Ortega pasó a tener la consideración de Alto Directivo en enero de 2021.

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 empresas<sup>36</sup> 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 socios<sup>37</sup>. 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.

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>Cargo en Colonial</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</b>
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	Círculo de Economía – Presidente (no vigente) El Periódico de Catalunya, S.L. – Consejero (no vigente) European Real Estate Association (EPRAs) – Consejero (no vigente)
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado y Vicepresidente	Blue Self Storage, S.L.–Consejero (vigente) Electro-Stocks, S.A.–Consejero (hasta 2019)

36 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.

37 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.

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>Cargo en Colonial</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</b>
		Libyian Qatari Bank– Consejero y Vicepresidente (vigente) Qatar Navigation Company- Consejero y Presidente (vigente) Qatar Abu Dhabi Investment Company- Consejero y Presidente (vigente) 26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Al Nuran Bank – Consejero (vigente) Happag Lloyd - Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente) Housing Bank for Trade and Finance of Jordan– Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) United Arab Shipping Company– Consejero y Vicepresidente (hasta 2016)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani ....	Vocal	
D. Adnane Mousannif .....	Vocal	Elypont – Consejero (vigente) Quadrant Capital Advisors, Inc – Managing Director (vigente) Valorem S.A. (Colombia) – Consejero (vigente) SNI International Holdings S.a.r.l. – Consejero (vigente) Park S.A.R.L. – Consejero (vigente) Bavaria, S.A. – Consejero (vigente) Samson and Surrey S.a.r.l. – (vigente) Bevco Lux S.A.R.L. – Consejero (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares ....	Vocal	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. – Presidente y CEO (vigente) Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.–socio (vigente) AmRest Holdings, S.E. – Consejero (vigente) Rancho la Pausa, S.A. de C.V. —socio (vigente) Centros de Conocimiento Tecnológico, S.A. de C.V. – consejero dominical (vigente) Promotora de Crédito Educativo, S.A.P.I. de C.V. – consejero dominical (vigente) Promotora e Impulsora Mexicana de Alimentos, S.A. de C.V.–socio (vigente) Prepárate, S.A. de C.V. – consejero dominical (vigente) Inmuebles Shemitah, S.A. de C.V. —socio (vigente) Gospa Air, S.A. de C.V. —socio (vigente) Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I de C.V. – socio (vigente) Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I de C.V. – socio (vigente) Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente) Endeavor España – Patrono (vigente) Restaurant Brands New Zealand Limited – Consejero (vigente) Banco Santander, S.A. – Consejero (hasta 2019)
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Diluma Trust – Protector (vigente) Fundación Cerezales Antonio y Ciria – Consejero (vigente) Fundación CEPA González Díez – Tesorero (vigente) Fundación SOLTRA – Presidente (vigente) Grupo Finaccess S.A. de C.V. – Consejero (vigente) Finaccess Advisors LLC – CEO (vigente) Finaccess Estrategia, S.L. – Presidente (vigente) Soltra, S.L. . – Presidente del Consejo (vigente) Finaccess Value Agencia A.V. – Presidente (vigente) Fundación Residencia Vegaquemada – Consejero (vigente) Cinia de México, S.A. de C.V. – Presidente (vigente) Fundación Antonino y Cinia Ac. – Consejero (vigente)
D. Javier López Casado.....	Vocal	Koiki Home, S.L. – Persona física representante del consejero Phitrust Partneaires Europe, S.A.S. (vigente)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L. – socia única y apoderada (vigente) Unicaja Banco, S.A. – Consejera (vigente) Metrovacesa, S.A. – Consejera (vigente) Caceis Group – Consejera (vigente) Caceis Bank – Consejera (vigente)
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. – Consejera (hasta 2019) Grenergy Renovables, S.A. – Consejera (vigente) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. – Consejera (vigente) Deutsche Bank, S.A.E. – Consejera (hasta 2018) Oliver Wyman Financial Services – Senior Advisor (hasta 2018) Grupo Lar Holding Residencial, S.A.U. – Consejera (hasta 2018) Grupo Lar Unidad Terciario, S.L.U. – Consejera (hasta 2018)
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España – Presidente (hasta 2019)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera.....	Directora General Corporativa	--

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>Cargo en Colonial</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo Colonial</b>
D. Albert Alcober Teixido .....	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll.....	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga .....	Auditor Interno	--
D. Juan Manuel Ortega .....	Director Comercial y de Inversiones	Campofrio, S.A. – Consejero (hasta 2019)

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.

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

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

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

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

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

Ha sido hasta 2016 Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (sociedad cotizada y la segunda banca más importante de Jordania). Ha sido miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái, EAU, desde 2003 hasta 2016. Desde 2007, ha sido Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation (sociedad catari cotizada de la cual es miembro del Consejo de Administración desde 2003). Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario.

Desde 2012 es miembro del Consejo de Administración de QADIC-Qatar Abu Dhabi Investment Company-, sociedad especializada en Inversión Inmobiliaria y private equity. En noviembre de 2015 fue nombrado Consejero de Société Foncière Lyonnaise (SFL).

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

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

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

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

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

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

Actualmente ostenta el cargo de Managing Director de Quadrant Capital Advisors, Inc. en Nueva York (firma de inversiones del Grupo Santo Domingo con sede en Nueva York). Es responsable del Grupo de Inversiones Estratégicas de Quadrant Capital, incluyendo inversiones en Anheuser Busch Inbev y en sectores como consumo, sistema financiero, recursos naturales y energía a nivel mundial, entre otros. Es miembro de distintos consejos de administración, entre ellos, Bevco Lux S.A.R.L. y Samson & Surrey S.A.R.L. en Luxemburgo, Bavaria, S.A. y Valorem, S.A. en Colombia y la Fundación Genesis en Estados Unidos.

### ***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., también es Consejero Dominical en AmRest Holdings, S.E. y Restaurant Brands New Zealand Limited.

#### ***D. Javier López Casado***

Se incorporó a Finaccess como Director Internacional de Gestión de Activos en noviembre de 2010. Desde el año 2012 es el Consejero Delegado de Finaccess Advisors LLC. Desde 2014 es también responsable de Finaccess Estrategia S.L. en España y desde 2021 Presidente de Finaccess Value.

Previo a su incorporación a Finaccess trabajó como Senior Vice-President para Santander Private Banking en Miami. Anteriormente mantuvo distintas posiciones en el área de Banca Privada Internacional de Banco Santander en Madrid y Miami. Perteneció a Grupo Santander desde 1996 a 2010.

Hasta su incorporación a Banco Santander trabajó como abogado en Madrid. Tiene 22 años de experiencia en mercados financieros y es miembro del Consejo de Administración de Grupo Finaccess, Comité de Inversión Internacional y Comité de Auditoría de Finaccess Advisors LLC.

Es Presidente de SOLTRA S.L., empresa dedicada a la promoción, educación y rehabilitación de personas con capacidades diferentes para conseguir su plena integración social y que en la actualidad emplea a 400 personas. Perteneció también a los patronatos de distintas Fundaciones en España y México.

Asimismo desde 2018, dentro del Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A., es consejero y miembro del comité de Auditoría.

Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Máster en Asesoría Jurídica y Fiscal de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid.

#### ***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. 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). Desde 2017 forma parte del consejo de administración de Koiki Home, S.L.

***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.

En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander, S.A., Unicaja Banco, S.A., Caceis Group y Caceis Bank. En Unicaja Banco, S.A. es asimismo Presidenta de la Comisión de Nombramientos, vocal en la Comisión de Riesgos y vocal en la Comisión de Retribuciones. En Caceis Bank 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., empresa de energías renovables que cotiza en las Bolsas de Valores, donde preside el Comité de Auditoría y Control y es vocal del Comité de Nombramientos y Retribuciones.

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

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

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

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

***D. Luis Maluquer Trepát***

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

A lo largo de su vida profesional, a través del despacho Maluquer Advocats, SCP, ha asesorado a diversas entidades nacionales e internacionales, prestando sus servicios en el ámbito de la consultoría, del asesoramiento jurídico y de los litigios judiciales, arbitrajes y procesos de mediación. Asimismo, cuenta con experiencia docente en diversas instituciones como Cambra de Comerç de Barcelona y se desempeñó como consejero de la Association Europeenne pour le Droit Bancaire et Financier (AEDBF Paris).

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

(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 Criteria). 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. 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 Patronato de la Universidad Ramon Llull, miembro de la Junta Directiva de 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.

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. Es Consejero Delegado de Utopicus Innovación Cultural, S.L. (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. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

***D. Carlos Krohmer***

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por el Mannheim Business School (Alemania), estudios en el marco del Multiregional International Business Programme en la Universitat Autònoma de Barcelona & Swansea University y estudios de postgrado en IESE y Harvard Business School.

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de *Controlling* y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project

Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Criteria. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle* 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 es miembro del Consejo de Administración de SFL. 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 veinte 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. Es miembro del Consejo de Administración de SFL.

***D. Juan Manuel Ortega Moreno***

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas en la Universidad Autónoma de Madrid. Miembro del Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Inició su trayectoria profesional en el sector inmobiliario en 1997 en la empresa Detinsa. Posteriormente trabajó en el IESE colaborando en la elaboración del primer Libro Blanco del Sector Inmobiliario y diversos trabajos del campo financiero/inmobiliario. Se incorporó a JLL (Jones Lang Lasalle) en enero de 2001 y desempeñó diversos cargos como consultor senior en la división de office leasing y como responsable de la división de agencia residencial en España. En noviembre 2005 se unió a UBS Bank donde trabajó en el equipo internacional de real estate Investment Management y como responsable inmobiliario en la banca privada España. Entre los años 2011 y 2014 ha sido responsable del área de Capital Markets de JLL. Ha ejercido también actividad como profesional autónomo en el campo de la investigación y consultoría estratégica.

Actualmente, ocupa el cargo de Chief Investment Officer en Colonial desde diciembre de 2014.

***Dña. Begoña Muñoz López***

Licenciada en Derecho por la UCM, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial por el Esic, y Coach Ejecutivo certificado por la EEC.

Acumula veinte años de experiencia en la Dirección de Recursos Humanos en entornos internacionales, sector del gran consumo FMCG (Coty, Syp-Consum EROSKI) y 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.

***D. Carlos Escosa Farga***

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona. MBA por ESADE, Universidad Ramon Llull. 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 de 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 las funciones de Responsable de Auditoría Interna de Colonial, cargo que ocupa en la actualidad.

## **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 realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad sometió a la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2019 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 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; (ii) derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase punto 13.1); y (iii) asumidas por QH y DIC en el Acuerdo de Aportación celebrado en octubre de 2018 con Colonial (véase punto 5.3 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 plan.*

*3. La Junta General de Accionistas aprobará al menos cada tres años como punto separado del orden del día la política de remuneraciones de los Consejeros que se ajustará en lo que corresponda al sistema de remuneración previsto en el apartado anterior. Cualquier modificación o sustitución de la misma requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.*

*La política de remuneraciones de los Consejeros determinará la remuneración de los Consejeros en su condición de tales dentro del sistema de remuneración previsto en estos Estatutos e incluirá el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los administradores en esta condición. La determinación de la remuneración de cada Consejero corresponderá al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero, la pertenencia a comisiones del Consejo y demás circunstancias objetivas que considere relevantes.*

*La aplicación del presente sistema de remuneración guardará una proporción razonable con la importancia de la Sociedad, la situación económica que tuviera en cada momento y los estándares de mercado de empresas comparables. Igualmente, se orientará a promover la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo de la Sociedad y evitará la asunción excesiva de riesgos y la recompensa de resultados desfavorables.*

*4. La remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.*

*Corresponde al Consejo de Administración fijar la retribución de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas y los términos y condiciones de sus contratos con la Sociedad de conformidad con la política de remuneraciones aprobada por la Junta General. En el contrato se detallarán todos los conceptos por los que pueda obtener una retribución por el desempeño de funciones ejecutivas, incluyendo, en su caso, la eventual indemnización por cese anticipado en dichas funciones y las cantidades a abonar por la Sociedad en concepto de primas de seguro o de contribución a sistemas de ahorro. En este sentido, los Consejeros no podrán percibir retribución alguna por el desempeño de funciones ejecutivas cuyas cantidades o conceptos no estén previstos en sus respectivos contratos.*

*5. El Consejo elaborará un Informe Anual sobre las retribuciones de sus Consejeros, que incluirá información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de los Consejeros aplicable al ejercicio en curso. Incluirá también un resumen global sobre la aplicación de la política de remuneraciones durante el ejercicio cerrado, así como el detalle de las remuneraciones individuales devengadas por todos los conceptos por cada uno de los Consejeros en dicho ejercicio. El Informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General Ordinaria de Accionistas.”*

La Junta General de Accionistas de 14 de junio de 2019 aprobó, bajo el punto décimo del orden del día, la política de remuneraciones de los Consejeros (la “**Política de Remuneraciones**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2020 con validez durante ejercicios 2020, 2021 y 2022 ([enlace](#)).

La Política de Remuneraciones establece que el importe máximo anual de remuneración para el conjunto de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones de 1.900.000 euros. Asimismo, la Política de Remuneraciones prevé que en el caso de que aumente el número de miembros del Consejo de Administración, el importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un aumento del número de sus miembros. De conformidad con lo anterior, el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros en su condición de tales correspondiente al ejercicio 2020 quedó fijado en 2.090.000 euros.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2020 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto octavo del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2019 ([enlace](#)).

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2020 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas ([enlace](#)). En la sección B del referido Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio 2020, que incluye los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2020, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros. Por otro lado, en la sección A de dicho Informe se incluye una descripción de la nueva política de remuneraciones de los Consejeros que el Consejo de Administración tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas.

En este sentido, el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad una nueva política de remuneraciones de los Consejeros para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 que, en caso de aprobarse, dejará sin efecto la Política de Remuneraciones actualmente vigente (la “**Nueva Política de Remuneraciones**”).

Está previsto que la Nueva Política de Remuneraciones incluya el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros de Colonial por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones. En este sentido, está previsto que el importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros de la Sociedad en su condición de tales para el ejercicio 2021 sea de 2.200.000 euros, pudiendo incrementarse dicho importe en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un incremento del número actual de sus miembros.

## A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2020

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2020, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2020	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados <sup>(3)</sup>	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2020 sociedad	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados <sup>(3)</sup>	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2020 grupo
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	1.037	379	79	--	1.495	217	315	--	--	532
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	1.208	985	105	51	2.349	61	--	--	--	61
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	115	--	--	--	115	44	--	--	--	44
D. Adnane Mousannif .....	01/01-31/12	167	--	--	--	167	--	--	--	--	--
D. Carlos Fernández González .....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	--
D. Javier López Casado .....	01/01-31/12	167	--	--	--	167	--	--	--	--	--
D. Juan Carlos García Cañizares .....	01/01-31/12	167	--	--	--	167	--	--	--	--	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda <sup>(1)</sup> .....	01/01-30/06	185	--	--	--	185	44	--	--	--	44
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís <sup>(2)</sup> .....	01/01-30/06	140	--	--	--	140	--	--	--	--	--
D. Luis Maluquer Trepal .....	01/01-31/12	260	--	--	--	260	47	--	--	--	47
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	190	--	--	--	190	--	--	--	--	--
Dña. Ana Peralta Moreno .....	01/01-31/12	187	--	--	--	187	--	--	--	--	--
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain...	01/01-31/12	140	--	--	--	140	--	--	--	--	--
<b>TOTAL.....</b>	--	<b>4.073</b>	<b>1.364</b>	<b>184</b>	<b>51</b>	<b>5.672</b>	<b>413</b>	<b>315</b>	--	--	<b>728</b>

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Carlos Fernández-Lerga Garralda que, a la fecha del Documento de Registro Universal, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

(2) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Javier Iglesias de Ussel Ordís que, a la fecha del Documento de Registro Universal, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

(3) Dichas acciones se corresponden con el plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014 (véase apartado "Plan de entrega de acciones" siguiente).

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico percibida por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2020:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2020	Retribución devengada en la Sociedad									Total 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	
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	--	--	--	576	461	--	--	--	--	1.037
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	--	--	--	671	537	--	--	--	--	1.208
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	50	65	--	--	--	--	--	--	--	115
D. Adnane Mousannif .....	01/01-31/12	50	92	25	--	--	--	--	--	--	167
D. Carlos Fernández González .....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	--	110
D. Javier López Casado .....	01/01-31/12	50	92	25	--	--	--	--	--	--	167
D. Juan Carlos García Cañizares .....	01/01-31/12	50	92	25	--	--	--	--	--	--	167
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda <sup>(1)</sup> .....	01/01-30/06	63	84	38	--	--	--	--	--	--	185
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís <sup>(2)</sup> .....	01/01-30/06	25	77	38	--	--	--	--	--	--	140
D. Luis Maluquer Trepal .....	01/01-31/12	88	122	50	--	--	--	--	--	--	260
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	50	102	38	--	--	--	--	--	--	190
Dña. Ana Peralta Moreno .....	01/01-31/12	50	99	38	--	--	--	--	--	--	187
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01/01-31/12	50	77	13	--	--	--	--	--	--	140
<b>TOTAL.....</b>	--	<b>576</b>	<b>962</b>	<b>290</b>	<b>1.247</b>	<b>998</b>	--	--	--	--	<b>4.073</b>

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Carlos Fernández-Lerga Garralda que, a la fecha del Documento de Registro Universal, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

(2) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2020 por D. Javier Iglesias de Ussel Ordís que, a la fecha del Documento de Registro Universal, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

### *Plan de entrega de acciones*

La Junta General de Accionistas de 21 de enero de 2014 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la modificación del plan de retribución variable a largo plazo (el “**Plan**”) que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial. Posteriormente, las Juntas Generales de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017 y 30 de junio de 2020 aprobaron, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, prorrogar la duración de la aplicación del Plan por un periodo de dos años adicionales, respectivamente, esto es, hasta el año 2022.

Hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección beneficiarios del Plan han percibido 1.180.624, 3.069.625, y 4.660.469 acciones<sup>38</sup>, respectivamente.

Durante el ejercicio 2020, se registró en el epígrafe “*Gasto personal – Otros gastos sociales*” del estado de resultado integral consolidado un importe de 3.072 miles de euros para cubrir dicho Plan.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se anunció en la Junta General Ordinaria del ejercicio 2020, está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria un nuevo plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y directivos del Grupo Colonial para los ejercicios 2021, 2022 y 2023, que sustituya y deje sin efecto al aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 2014 (el “**Nuevo Plan**”). Está previsto que los principios generales del Nuevo Plan sean los siguientes:

- Los beneficiarios del Nuevo Plan serán los Consejeros ejecutivos y directivos del Grupo de Colonial que determinará el Consejo de Administración.
- Frente a la liquidación anual del Plan vigente, el Nuevo Plan se instrumentará en tres ciclos anuales, con una duración de tres años cada uno, transcurridos los cuales se liquidaría cada ciclo. El periodo de medición de los objetivos del primer ciclo 2021-2023 comprenderá desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023.
- La entrega de acciones estará condicionada al cumplimiento de determinados objetivos y a su permanencia durante un periodo plurianual de, al menos, tres años. El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobará las métricas, ponderaciones, objetivos y, en su caso, el grupo de comparación para cada concesión para asegurar el alineamiento continuo con la estrategia de la Sociedad. El Nuevo Plan estará vinculado normalmente a métricas financieras y de creación de valor, si bien incluirán objetivos no financieros.
- El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará la liquidación del Nuevo Plan, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos, en función de su grado de cumplimiento. El incentivo variará desde un umbral mínimo de cumplimiento de los objetivos hasta un máximo si se alcanza un nivel de sobrecumplimiento de los objetivos. La evaluación de los resultados y la determinación del pago correspondiente a algunas de estas métricas se podrá realizar con base en los datos económico-financieros proporcionados por asesores externos.
- El número máximo de acciones al que tendrá derecho cada beneficiario en función de las métricas y parámetros aprobados consistirá en el importe equivalente a un múltiplo de la remuneración fija de dicho beneficiario. En este sentido, el número de acciones a asignar al Presidente y al Consejero Delegado se determinará por la Junta General de Accionistas.
- Los beneficiarios estarán obligados a retener las acciones durante, al menos, un año posterior a su entrega, sin perjuicio del requisito de tenencia permanente de 2 anualidades de la retribución fija.

### **B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial**

Durante el ejercicio 2020, los Altos Directivos de Colonial (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro) percibieron una retribución dineraria por importe de 1.369 miles de euros. Adicionalmente, los Altos Directivos recibieron 1.072 miles de euros correspondientes al Plan (véase apartado anterior).

<sup>38</sup> El precio de cotización de la acción de Colonial el día de la entrega a cada uno de los beneficiarios del Plan en 2018, 2019 y 2020 fue de 9,37 euros, 7,76 euros y 8,25 euros, respectivamente.

### **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 Nueva Política de Remuneraciones, que está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria (véase punto 13.1), 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. Las aportaciones en 2020 ascendieron a 78,6 miles de euros para el Presidente del Consejo de Administración y a 104,8 miles de euros para el Vicepresidente y Consejero Delegado. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 897,8 miles de euros. La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pudiese eventualmente sustituirlo. 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 causa justa.

Asimismo, 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 2020 ascendieron a 62,9 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 307,8 miles de euros. La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo.

A 31 de diciembre de 2020, la Sociedad registró 183 miles de euros 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.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2020, 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 357 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 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 en junio de 2019 aprobó, bajo el punto décimo del orden del día, la Política de Remuneraciones de la Sociedad (véase punto 13.1) en la que se preveían los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros Ejecutivos, entre los cuales se incluía la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual de aquellos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria de la Sociedad la Nueva Política de Remuneraciones que, en caso de aprobarse, dejará sin efecto la Política de Remuneraciones (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal). La Nueva Política de Remuneraciones recogerá los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros ejecutivos, entre los cuales se incluirá la indemnización a percibir en caso de cese anticipado en las funciones de aquellos, cuyos principales términos se incluyeron en la sección A del Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2020 y se detallan a continuación.

Los Consejeros ejecutivos percibirían una compensación adicional y especial como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de sus cargos, o reducción sustancial de sus funciones respectivas. La indemnización se devengará asimismo: (i) en los casos de renuncia o dimisión de sus cargos 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 sus contratos 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 (750.000 euros) y la retribución variable anual *target* (100% de la retribución fija), excluyéndose las cantidades que hubieran podido percibir, así como los derechos que pudieran derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para determinados casos de despido o cambio de control, que le otorga el derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe equivalente a 3 anualidades.

### **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 designará, de entre sus miembros, al Presidente, debiendo estar en todo caso presidida por un Consejero independiente, el cual deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 32 del Reglamento del Consejo de Administración). Asimismo el Comité también designará, de entre sus miembros, un Secretario, o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el ejercicio de 2020, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 9 ocasiones.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Presidenta	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Independiente
D. Javier López Casado.....	Vocal	Dominical

## *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, entre otras, las siguientes:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.
3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
7. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.
8. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

## *C) Funcionamiento*

El Comité de Auditoría y Control se rige por lo por lo dispuesto 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 concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro del Comité afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro del Comité.

Estarán obligados a asistir a las reuniones del Comité y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea convocado a tal fin, pudiendo disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo. En particular, los Consejeros ejecutivos de la Sociedad deberán acudir a informar en la medida que el propio Comité así lo acuerde. Asimismo, el Comité podrá requerir la asistencia en sus sesiones del auditor externo de la Sociedad, así como requerir los servicios externos de letrados y otros profesionales independientes para el mejor cumplimiento de sus funciones.

### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

#### ***A) Composición***

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento.

Los miembros de la Comisión cesarán en su cargo cuando lo hagan en su condición de Consejeros o cuando así lo acuerde el Consejo de Administración.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones designará de entre sus miembros al Presidente, que deberá reunir la condición de Consejero independiente. Asimismo, la Comisión también designará, de entre sus miembros, un Secretario; o bien podrá designar como tal al Secretario o cualquiera de los Vicesecretarios del Consejo.

Durante el ejercicio 2020, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 10 ocasiones.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Dña. Ana Bolado Valle .....	Presidenta	Independiente
D. Adnane Mousannif .....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares .....	Vocal	Dominical
D. Luis Maluquer Trepas .....	Vocal	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	Independiente

#### ***B) Competencias***

Las funciones de la Comisión, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración, son, entre otras, las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.

3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
6. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo de Administración y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo de Administración para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
7. Proponer al Consejo de Administración la política de retribuciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen sus funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo, de la comisión ejecutiva o del Consejero Delegado, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
8. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. A estos efectos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

#### *C) Funcionamiento*

La Comisión se reunirá, a juicio de su Presidente, cuantas veces sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones. Igualmente deberá reunirse cuando lo soliciten, al menos, dos de sus miembros.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones quedará válidamente constituida cuando concurren, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría de sus miembros presentes o representados y teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate. El miembro de la Comisión se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que han de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria. La representación se conferirá por escrito y con carácter especial para cada reunión, y sólo a favor de otro miembro de la Comisión.

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

#### **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 2020 que ha sido depositado en la CNMV ([enlace](#)).

En junio de 2020 la CNMV modificó el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2020, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 57 recomendaciones, cumplía parcialmente 2, incumplía 2 y 3 no le eran aplicables.

En el ejercicio 2020, la Sociedad incumplió las recomendaciones 17 y 48 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 las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 15 relativa a que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%; y (ii) la recomendación 59 relativa a que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas.

Por último, en el ejercicio 2020 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 2 relativa a las relaciones de negocio que mantenga una sociedad cotizada con la sociedad que la controle; (ii) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas; y (iii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital.

#### **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.

## **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 225.

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 fueron los siguientes:

<b>Tipo</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Directivos.....	22	21	23
Profesionales y técnicos .....	93	88	77
Administrativos y comerciales .....	116	110	92
<b>Total plantilla Grupo .....</b>	<b>231</b>	<b>219</b>	<b>192</b>
España.....	157	98	120
Francia .....	74	121	72

Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018, el Grupo Colonial no disponía de un número significativo de empleados temporales.

## 15.2 Participaciones y opciones sobre acciones

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

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>N.º de derechos de voto directos</b>	<b>N.º de derechos de voto indirectos</b>	<b>% sobre el total de derechos de voto<sup>(1)</sup></b>	<b>Accionista que propuso su nombramiento</b>
D. Juan José Brugera Clavero.....	326.777	--	0,064 <sup>(2)</sup>	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	516.921	--	0,101 <sup>(3)</sup>	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 <sup>(4)</sup>	15,750	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado.....	1.450	--	0,000	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	--	--	--	Aguila LTD.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	--	--	--	--
Dña. Ana Bolado Valle.....	--	--	--	--
Dña. Ana Peralta Moreno.....	--	--	--	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	20.000 <sup>(5)</sup>	2.500 <sup>(5)(6)</sup>	0,004	--
<b>Total.....</b>	<b>865.148</b>	<b>80.031.147</b>	<b>15,919</b>	<b>--</b>

- (1) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro Universal y redondeado a tres decimales.
- (2) Esta participación alcanzaría el 0,084% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Juan José Brugera Clavero de las acciones que le corresponderían en virtud del Plan del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo (véase punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal). Actualmente, le corresponderían 97.674 acciones futuras, que representarían el 0,019% del capital social: (i) 48.837 acciones (0,010%) con vencimiento a 30 de abril de 2022; y (ii) 48.837 acciones (0,010%) con vencimiento a 30 de abril de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se anunció en la Junta General Ordinaria del ejercicio 2020, está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria un nuevo plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y miembros del Comité de Dirección de Colonial para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 que sustituya y deje sin efecto al aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 2014 (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).
- (3) Esta participación alcanzaría el 0,152% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Pedro Viñolas Serra de las acciones que le corresponderían en virtud del Plan del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo (véase punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal). Actualmente, le corresponderían 253.954 acciones futuras, que representarían el 0,050% del capital social: (i) 126.977 acciones (0,025%) con vencimiento a 30 de abril de 2022; y (ii) 126.977 acciones (0,025%) con vencimiento a 30 de abril de 2023. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se anunció en la Junta General Ordinaria del ejercicio 2020, está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General Ordinaria un nuevo plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y miembros del Comité de Dirección de Colonial para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 que sustituya y deje sin efecto al aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 2014 (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).
- (4) D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.
- (5) El número de derechos de voto comunicados a la CNMV ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016 (esto es, 1 nueva acción por cada 10 antiguas).
- (6) 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 Presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido punto 13.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, 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 332.159 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 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<sup>(7)</sup></u>
Qatar Investment Authority <sup>(1)</sup> .....	--	102.675.757 <sup>(2)</sup>	20,207
Aguila LTD. ....	--	28.880.815 <sup>(3)</sup>	5,684 <sup>(8)</sup>
Inmo, S.L. ....	--	29.002.980 <sup>(4)</sup>	5,708
PGGM Vermogensbeheer B.V. ....	--	24.865.302 <sup>(5)</sup>	4,894
DIC Holding LLC <sup>(1)</sup> .....	21.782.588	--	4,287
BlackRock Inc. ....	--	15.343.358 <sup>(6)</sup>	3,020 <sup>(9)</sup>
Norges Bank.....	15.375.588	--	3,026 <sup>(10)</sup>
<b>Total.....</b>	<b>37.158.176</b>	<b>200.768.212</b>	<b>46,826</b>

(1) En virtud del Acuerdo de Aportación (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal), QH y DIC asumieron restricciones respecto a determinadas acciones de la Sociedad.

(2) A través de Qatar Holding Netherlands BV 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.

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

(4) A través de Trudonba XXI, S.L.U. que está íntegramente participada por Inmo, S.L.

(5) PGGM Vermogensbeheer B.V es el fondo administrador del fondo holandés PGGM Listed Real Estate PF Fund.

(6) A través de diversos fondos norteamericanos.

(7) 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.

(8) Esta participación alcanzaría el 7,539% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*total return swap*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,855% de los derechos de voto).

(9) Esta participación alcanzaría el 3,767% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*lent securities* y *CFD*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,747% de los derechos de voto).

(10) Esta participación alcanzaría el 3,198% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*shares on loan*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,172% 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 existente en 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 de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 31 de diciembre de 2020 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. No obstante, desde el 31 de diciembre de 2020 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. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado.

#### *Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018*

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2020, 2019 y 2018 se recoge en el apartado D del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2020 ([enlace](#)), 2019 ([enlace](#)) y 2018 ([enlace](#)), respectivamente.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el ejercicio 2020, no se produjeron operaciones con partes vinculadas.

En octubre de 2018, la Sociedad llegó a un acuerdo con QH y DIC, titulares conjuntamente de, aproximadamente, el 22,20% del capital social de SFL, para la adquisición por parte de Colonial de la totalidad de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC, en virtud del cual Colonial entregó en contraprestación por la totalidad de dichas acciones un importe en efectivo y acciones de Colonial. Tras las referidas operaciones, Colonial devino titular de 37.569.285 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 81% de su capital social. El Consejo de Administración consideró prudente y ajustado a las mejores prácticas de gobierno corporativo someter a la Junta General de Accionistas de la Sociedad la autorización y dispensa que pudieran resultar legalmente exigibles en relación con la referida operación dado el carácter de operación vinculada de la misma, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229, 230 y 529 ter.1h) de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, la Junta General celebrada en noviembre de 2018 autorizó la adquisición de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, todo ello a los efectos de lo previsto en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital. Para más información, véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal.

## 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 integral, de flujos de efectivo y de cambios en los fondos propios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2020, 2019 y 2018, que fueron elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

#### A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

	31/12/2020	Var. 20-	31/12/2019	Var. 19-	31/12/2018
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO	Auditado	19	Auditado	18	Auditado
(según NIIF)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activos no corrientes</b>	<b>11.704.419</b>	<b>(2,46)</b>	<b>11.999.559</b>	<b>6,25</b>	<b>11.293.328</b>
% sobre el total activo.....	94,73	(1,25)	95,98	(2,33)	98,31
Fondo de comercio.....	--	--	--	(100,00)	62.225
Activos intangibles.....	4.633	(5,45)	4.900	30,35	3.759
Activos por derechos de uso.....	10.538	(17,59)	12.787	100,00	--
Inmovilizado material .....	56.741	11,48	50.900	17,47	43.332

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2020	Var. 20-	31/12/2019	Var. 19-	31/12/2018
	Auditado	19	Auditado	18	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>					
Inversiones inmobiliarias .....	11.516.120	(2,38)	11.797.117	6,44	11.083.133
Activos financieros no corrientes a coste amortizado.....	29.047	(13,51)	33.585	5,40	31.863
Instrumentos financieros derivados.....	287	(98,87)	25.379	4.194,25	591
Activos por impuestos diferidos.....	418	(6,70)	448	9,00	411
Otros activos no corrientes <sup>(1)</sup> .....	86.635	16,38	74.443	100,00	68.014
<b>Activos corrientes.....</b>	<b>650.557</b>	<b>29,61</b>	<b>501.952</b>	<b>158,76</b>	<b>193.986</b>
% sobre el total activo.....	5,27	1,25	4	2,33	2
Existencias.....	52.409	8,74	48.196	3,45	46.587
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <sup>(1)</sup> .....	29.693	(41,65)	50.885	59,22	31.958
Activos financieros corrientes.....	9	(90,00)	90	(93,08)	1.300
Activos por impuestos.....	17.934	87,48	9.566	(51,58)	19.757
Efectivo y medios equivalentes.....	268.553	23,88	216.781	217,43	68.293
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	281.959	59,81	176.434	<b>576,23</b>	26.091
<b>Total activo.....</b>	<b>12.354.976</b>	<b>(1,17)</b>	<b>12.501.511</b>	<b>8,83</b>	<b>11.487.314</b>

(1) La Sociedad procedió a reclasificar a 31 de diciembre de 2020, desde el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo Colonial con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros activos no corrientes”.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2020	Var. 20-19	31/12/2019	Var. 19-18	31/12/2018
	Auditado		Auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
Capital social .....	1.270.287	--	1.270.287	--	1.270.287
Prima de emisión .....	1.491.280	(1,48)	1.513.749	(4,10)	1.578.439
Valores Propios.....	(24.440)	295,53	(6.179)	10,22	(5.606)
Otras reservas .....	244.888	(11,02)	275.229	1,08	272.283
Ganancias acumuladas.....	2.418.533	(3,47)	2.505.512	47,74	1.695.906
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante<sup>(1)</sup>.....</b>	<b>5.400.548</b>	<b>(2,84)</b>	<b>5.558.598</b>	<b>15,53</b>	<b>4.811.309</b>
Participaciones no dominantes.....	1.432.616	2,19	1.401.899	8,63	1.290.486
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>6.833.164</b>	<b>(1,83)</b>	<b>6.960.497</b>	<b>14,07</b>	<b>6.101.795</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	55,31	(0,37)	55,68	2,56	53,12
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>4.817.502</b>	<b>2,45</b>	<b>4.702.384</b>	<b>(4,88)</b>	<b>4.943.389</b>
% sobre el total pasivo.....	87,24	2,38	84,87	(6,93)	91,79
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	264.342	(40,24)	442.358	(38,62)	720.710
Emisión de obligaciones y valores similares.....	4.068.760	7,60	3.781.442	0,12	3.776.866
Instrumentos financieros derivados.....	19.775	610,82	2.782	(13,55)	3.218
Pasivos por arrendamiento.....	10.058	(17,97)	12.262	100,00	--
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes.....	366.989	(3,85)	381.701	1,82	374.882
Provisiones no corrientes.....	1.680	12,07	1.499	8,62	1.380
Otros pasivos no corrientes <sup>(2)</sup> .....	85.898	6,92	80.340	21,12	66.333
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>704.310</b>	<b>(16,02)</b>	<b>838.630</b>	<b>89,68</b>	<b>442.130</b>
% sobre el total pasivo.....	12,76	(2,38)	15,13	6,93	8,21
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	60.046	1.749,28	3.247	(62,36)	8.627
Emisión de obligaciones y valores similares.....	272.896	1.156,08	21.726	(0,07)	21.742
Emisión de pagarés.....	235.000	(62,46)	626.000	138,48	262.500
Instrumentos financieros derivados.....	--	(100,00)	675	42,71	473
Pasivos por arrendamiento.....	1.973	(7,41)	2.131	100,00	--
Acreedores comerciales <sup>(2)</sup> .....	115.438	(27,02)	158.178	37,81	114.779

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Auditado	Var. 20-19	Auditado	Var. 19-18	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Pasivos por impuestos.....	14.724	(22,85)	19.085	16,73	16.349
Provisiones corrientes.....	4.233	(44,21)	7.588	(57,03)	17.660
<b>Total pasivo .....</b>	<b>5.521.812</b>	<b>(0,35)</b>	<b>5.541.014</b>	<b>2,89</b>	<b>5.385.519</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	44,69	0,37	44,32	(2,56)	46,88
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>12.354.976</b>	<b>(1,17)</b>	<b>12.501.511</b>	<b>8,83</b>	<b>11.487.314</b>

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se procedió a reclasificar las partidas utilizadas en el epígrafe “Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante” a las propuestas por la taxonomía ESEF, todas ellas del estado de situación financiera consolidado.

(2) La Sociedad procedió a reclasificar a 31 de diciembre de 2020, desde el epígrafe de “Acreedores comerciales”, el importe de los incentivos al alquiler recibidos por la Sociedad Utopicus Innovación Cultural, S.L. con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros pasivos no corrientes”.

### Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado durante los periodos considerados son las siguientes.

#### Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “Inversiones inmobiliarias” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se produjeron en cada ejercicio (véase 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 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 77.682 miles de euros en 2020 y un beneficio para los ejercicios 2019 y 2018 de 842.657 y 701.952 miles de euros, respectivamente.

#### Activos financieros no corrientes

La partida de “Activos financieros no corrientes” recoge los depósitos y fianzas no corrientes efectuados en los organismos oficiales de cada país como consecuencia de las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

#### 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)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	Auditado		
	(miles €)		
Periodificación de incentivos al arrendamiento <sup>(1)</sup> .....	59.803	66.210	68.014
Otros activos .....	26.832	8.233	--
<b>Saldo final .....</b>	<b>86.635</b>	<b>74.443</b>	<b>68.014</b>

(1) La Sociedad procedió a reclasificar a 31 de diciembre de 2020, desde el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo Colonial con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros activos no corrientes”.

### **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.

La Sociedad procedió a reclasificar a 31 de diciembre de 2020, desde el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”, el importe de los incentivos al alquiler otorgados a los arrendatarios del Grupo Colonial con vencimiento en el largo plazo, traspasándolo al epígrafe “Otros activos no corrientes”.

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

La evolución de la partida “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros, emisión de obligaciones y valores similares, emisión de pagarés e instrumentos financieros derivados ” se detalla en el siguiente cuadro:

<i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>
	<b>(miles €)</b>		
Préstamo sindicado .....	--	--	70.000
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ....	--	--	70.000
Société Foncière Lyonnaise, S.A. ....	--	--	--
Préstamos .....	<b>277.132</b>	<b>399.860</b>	615.903
Otras deudas con entidades de crédito <sup>(1)</sup> .....	(7.413)	(6.635)	(11.343)
<b>Total deudas con entidades de crédito .....</b>	<b>269.719</b>	<b>393.225</b>	<b>674.560</b>
<b>Otros pasivos financieros .....</b>	<b>54.669</b>	<b>52.380</b>	<b>54.777</b>
<b>Otros instrumentos financieros derivados .....</b>	<b>19.775</b>	<b>3.457</b>	<b>3.691</b>
<b>Emisión de obligaciones y valores similares<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>4.341.656</b>	<b>3.803.168</b>	<b>3.798.608</b>
<b>Emisión de pagarés .....</b>	<b>235.000</b>	<b>626.000</b>	<b>262.500</b>
<b>Total .....</b>	<b>4.920.819</b>	<b>4.878.230</b>	<b>4.794.136</b>

(1) Incluye periodificación de intereses y gastos de formalización de deudas.

El detalle de la información relativa a las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros se recoge en el punto 8 del presente Documento de Registro Universal.

### **Patrimonio neto**

A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se procedió a reclasificar las partidas utilizadas en el epígrafe “Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante” a las propuestas por la taxonomía ESEF.

Las reclasificaciones realizadas se resumen en la siguiente tabla:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2019	1/01/2020
	Auditado	Auditado
	(miles €)	(miles €)
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		
Capital social .....	1.270.287	1.270.287
Prima de emisión .....	1.513.749	1.513.749
Reservas de la Sociedad Dominante .....	186.822	--
Reservas consolidadas .....	1.735.202	--
Ajuste en patrimonio por valoración de instrumentos financieros.....	22.403	--
Otros instrumentos de patrimonio.....	9.515	--
Valores propios.....	(6.179)	(6.179)
Otras reservas .....	--	275.229
Ganancias acumuladas .....	--	2.505.512
Resultado del ejercicio.....	826.799	--
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante .....</b>	<b>5.558.598</b>	<b>5.558.598</b>

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 punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

### *Existencias*

En octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, de un activo por construir en un terreno de su propiedad cuya transmisión se perfeccionará entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hubiesen cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. En este sentido, se consideró conveniente cambiar el uso de dicho activo, reclasificándolo al epígrafe “Existencias” del estado de situación financiera consolidado.

A estos efectos, durante el ejercicio 2020 se realizaron altas en existencias por importe de 4.213 miles de euros correspondientes al activo en construcción al que se refiere el párrafo anterior.

### *Activos clasificados como mantenidos para la venta*

El movimiento de los “Activos clasificados como mantenidos para la venta” para cada uno de los ejercicios, se detalla a continuación:

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	(miles €)		
<b>Saldo inicial .....</b>	<b>176.434</b>	<b>26.091</b>	--
Altas .....	6.680	--	--
Bajas .....	(183.100)	(245.308)	--
Traspasos .....	283.315	364.609	26.091
Variación del valor .....	(1.370)	31.042	--
<b>Saldo final.....</b>	<b>281.959</b>	<b>176.434</b>	<b>26.091</b>

El Grupo Colonial clasifica como “Mantenedas para la venta” aquellas inversiones inmobiliarias que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado.

### Movimientos del ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad traspasó 3 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 277.492 miles de euros y 5.823 miles de euros desde “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” correspondiente a la periodificación de incentivos al arrendamiento. Por otro lado, durante el ejercicio 2020, la Sociedad enajenó una finca rústica y 4 activos logísticos por un importe conjunto de venta de 186.590 miles de euros, que supusieron una pérdida de 7.623 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

### Movimientos del ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad traspasó 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 364.609 miles de euros. Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la Sociedad enajenó un hotel sito en Madrid y 11 activos logísticos por un importe conjunto de venta de 271.910 miles de euros.

### Movimientos del ejercicio 2018

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad traspasó un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 26.091 miles de euros.

## B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO <sup>(1)</sup> (Según NIIF)	31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018	
	Auditado (miles €)	Var. 20-19 (%)	Auditado (miles €)	Var. 19-18 (%)	Auditado (miles €)	
Importe neto de la cifra de negocio.....	341.669	(3,62)	354.514	1,79	348.273	
Otros ingresos.....	4.982	(48,20)	9.617	69,40	5.677	
Gastos de personal.....	(31.313)	4,67	(29.916)	2,67	(29.138)	
Otros gastos de explotación.....	(45.936)	(4,57)	(48.134)	(16,52)	(57.658)	
Amortizaciones.....	(7.142)	2,91	(6.940)	106,98	(3.353)	
Resultados netos por venta de activos.....	1.614	(91,90)	19.924	69,99	11.721	
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias . Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(79.052)	(109,05)	873.699	24,47	701.952	
<b>= Beneficio de explotación.....</b>	<b>185.365</b>	<b>(83,31)</b>	<b>1.110.870</b>	<b>31,30</b>	<b>846.084</b>	
Ingresos financieros.....	1.132	(49,28)	2.232	(11,57)	2.524	
Gastos financieros.....	(132.197)	27,87	(103.386)	(30,81)	(149.433)	
Gastos financieros capitalizados.....	10.507	107,40	5.066	(4,54)	5.307	
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	--	--	--	(100,00)	(143)	
<b>= Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>64.807</b>	<b>(93,61)</b>	<b>1.014.782</b>	<b>44,08</b>	<b>704.339</b>	
Impuesto de sociedades.....	(1.990)	(91,06)	(22.259)	(15,14)	(26.230)	
<b>= Resultado consolidado neto.....</b>	<b>62.817</b>	<b>(93,67)</b>	<b>992.523</b>	<b>46,37</b>	<b>678.109</b>	
Atribuible a la Sociedad.....	2.387	(99,71)	826.799	57,56	524.763	
Atribuible a participaciones no dominantes.....	60.430	(63,54)	165.724	8,07	153.346	

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se procedió a reclasificar los epígrafes del estado de resultado consolidado “Variaciones del valor en inversiones inmobiliarias” y “Resultado por valoración de valor de activos y por deterioros” como parte integrante del “Beneficio de explotación” y se incluye el epígrafe de “Variación neta de provisiones” dentro de la partida de “Otros gastos de explotación”. El importe de la “Variación neta de provisiones” a 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 asciende a 917, 6.960 y 2.436 miles de euros, respectivamente.

### **Importe neto de la cifra de negocios**

La cifra de negocio de los ejercicios 2020, 2019 y 2018 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial, que se centra, principalmente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

El descenso de los ingresos del ejercicio 2020 con respecto al ejercicio 2019 fue de 12.845 miles de euros y corresponde fundamentalmente a la disminución de las rentas como resultado de la venta de activos no estratégicos (véase punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal).

El incremento de los ingresos del ejercicio 2019 con respecto al ejercicio 2018 fue de 6.241 miles de euros y corresponde fundamentalmente a una mejora en las tasas de ocupación de los inmuebles de la Sociedad.

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:

	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)	
COBROS MÍNIMOS FUTUROS POR ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES	Valor Nominal	
Menos de un año .....	309.994	323.839
<i>España</i> .....	133.905	140.254
<i>Francia</i> .....	176.089	183.585
Entre uno y cinco años .....	655.130	737.988
<i>España</i> .....	212.970	264.306
<i>Francia</i> .....	442.160	473.682
Más de cinco años .....	454.569	470.139
<i>España</i> .....	39.708	45.478
<i>Francia</i> .....	414.861	424.661
<b>Total</b> .....	<b>1.419.693</b>	<b>1.531.966</b>
España .....	386.583	450.038
Francia .....	1.033.110	1.081.928

### **Resultado de explotación**

A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se procedió a reclasificar los epígrafes del estado de resultado consolidado “*Variaciones del valor en inversiones inmobiliarias*” y “*Resultado por valoración de valor de activos y por deterioros*” como parte integrante del “*Beneficio de explotación*” y se incluye el epígrafe de “*Variación neta de provisiones*” dentro de la partida de “*Otros gastos de explotación*”.

En este sentido, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2020 ascendió a 185.365 miles de euros, frente a los 1.110.870 miles de euros del ejercicio 2019 y los 846.084 miles de euros del ejercicio 2018.

El descenso del beneficio de explotación del ejercicio 2020 respecto al 2019 se debió a: (i) el descenso por ventas de activos por importe de 18.310 miles de euros; (ii) la caída de las rentas como resultado de las operaciones de venta por importe de 4.786 miles de euros; (iii) las “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de los activos según el criterio del valor razonable que han supuesto una pérdida durante el ejercicio 2020 por importe de 79.052 miles de euros, lo que supone un descenso respecto al ejercicio 2019 de 952.751 miles de euros (dichas valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial fueron elaboradas por terceros independientes); y (iv) el “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las

caídas o reversión de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material y bajas sustitutivas, que han supuesto una pérdida por importe de 1.032 y 489 miles de euros, respectivamente.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2019 respecto al 2018 se debió : (i) al incremento de los ingresos por rentas del negocio de patrimonio por importe de 6.241 miles de euros (ii) al mayor resultado neto por la venta de activos del Grupo Colonial por importe de 8.203 miles de euros; (ii) a las “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” derivadas de la contabilización de los activos según el criterio del valor razonable que han supuesto un beneficio durante el ejercicio 2019 y 2018 por importe de 873.699 y 701.952 miles de euros, respectivamente, que supuso un incremento de 171.747 miles de euros (dichas valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial fueron elaboradas por terceros independientes); y (iii) el “Resultado por variación de valor de activos y deterioros” corresponde a las caídas o reversión de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, deterioro del fondo de comercio de la Sociedad y bajas sustitutivas, que han supuesto una pérdida por importe de 869, 62.225 y 538 miles de euros, respectivamente, todos ellos para el ejercicio 2019 y 1.183, 114.304 y 18.269 miles de euros, respectivamente, todos ellos para el ejercicio 2018.

### ***Resultados financieros***

El resultado financiero neto de los ejercicios 2020, 2019 y 2018 ascendió a (120.558), (96.088) y (141.745) miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2020, 2019 y 2018, por importe de 1.132, 2.232 y 2.524 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2020, 2019 y 2018, ascendieron a 132.197, 103.386 y 149.433 miles de euros, respectivamente, de los cuales fueron capitalizados 10.507, 5.066 y 5.307 miles de euros, respectivamente.

El gasto financiero del ejercicio 2020 y 2018 incluye gastos asociados a la recompra de obligaciones por importe de 26.975 y 24.459 miles de euros. Adicionalmente, en los ejercicios 2020, 2019 y 2018 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 2.493, 4.743 y 6.946 miles de euros, respectivamente.

### ***Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios***

Una vez considerados los costes financieros netos, los resultados antes de impuestos de Colonial del ejercicio 2020, 2019 y 2018 ascendieron a 64.807, 1.014.782 y 704.339 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2020, 2019 y 2018 mostró un saldo de (1.990), (22.259) y (26.230) 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 2020, 2019 y 2018.

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
	<b>Auditado</b>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS<sup>(1)</sup></b>	<b>(miles €)</b>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado consolidado neto .....	62.817	992.523	678.109
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortizaciones .....	7.142	6.940	3.353
Variación neta de provisiones .....	4.180	(6.960)	(2.436)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias .....	79.052	(873.699)	(701.952)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(543)	61.894	131.390
Otros .....	594	3.870	3.489
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	(1.614)	(19.924)	(11.721)
Resultado financiero neto.....	120.558	96.088	141.745
Impuesto sobre las ganancias .....	1.990	22.259	26.230
<b>Resultado de explotación ajustado .....</b>	<b>274.176</b>	<b>282.991</b>	<b>268.207</b>
Pagos por impuestos .....	(29.786)	(2.549)	(11.834)
Intereses recibidos .....	1.132	2.232	2.460
<b>Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:</b>			
Existencias .....	(3.753)	(1.425)	--
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	18.190	(3.178)	15.279
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar .....	(25.793)	40.656	(107.866)
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos.....	(12.641)	3.080	11.107
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....</b>	<b>221.525</b>	<b>321.807</b>	<b>177.353</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Activos intangibles.....	(2.552)	(4.456)	(2.973)
Activos materiales.....	(7.846)	(9.133)	(4.063)
Inversiones inmobiliarias .....	(198.571)	(249.017)	(307.661)
Participaciones, activos financieros y otros.....	--	(30.247)	(216.776)
Combinaciones de negocio .....	--	--	(843.149)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios.....	--	--	160.157
<b>Desinversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta.....	299.129	272.149	378.959
Activos financieros .....	4.784	--	--
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión .....</b>	<b>94.944</b>	<b>(20.704)</b>	<b>(835.506)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados .....	(134.818)	(132.311)	(129.894)
Amortización de deudas con entidades de crédito .....	(327.080)	(361.042)	(955.744)
Amortización de deudas con obligacionistas .....	(461.200)	--	(675.000)
Amortización de emisiones de pagarés .....	(391.000)	--	--
Intereses pagados.....	(131.044)	(88.437)	(142.723)
Cancelación instrumentos financieros .....	(3.147)	(4.743)	--
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas .....	(23.050)	(3.395)	(58)
<b>Subtotal .....</b>	<b>(1.471.339)</b>	<b>(589.928)</b>	<b>(1.903.419)</b>

	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>Auditado</b>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS<sup>(1)</sup></b>	<b>(miles €)</b>		
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	204.353	75.000	120.440
Obtención de nueva financiación con obligacionistas.....	1.000.000	--	1.150.000
Obtención de nueva financiación de emisiones de pagarés.....	--	363.500	262.500
Gastos asociados a la ampliación de capital .....	--	--	(1.149)
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	2.289	(1.187)	(6.527)
<i>Subtotal</i> .....	<i>1.206.642</i>	<i>437.313</i>	<i>1.525.264</i>
<b>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</b>	<b>(264.697)</b>	<b>(152.615)</b>	<b>(378.155)</b>
<b>Flujo de efectivo del ejercicio.....</b>	<b>51.772</b>	<b>148.488</b>	<b>(1.036.308)</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</b>	<b>216.781</b>	<b>68.293</b>	<b>1.104.601</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</b>	<b>268.553</b>	<b>216.781</b>	<b>68.293</b>

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se adaptó la partida origen de los flujos de efectivo de las actividades de explotación, pasando a partir del “Resultado consolidado neto” en lugar del “Beneficio de explotación”, y se han incluido todos los ajustes al resultado contable necesarios para obtener los “Flujos de efectivo netos de las actividades de explotación”.

### **Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo**

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2020, 2019 y 2018, por importe de 221.525, 321.807 y 177.353 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018, 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 (208.969), (292.853) y (1.214.465) miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo realizó durante los ejercicios 2020, 2019 y 2018 diversas desinversiones de activos que permitieron compensar parcialmente los flujos de inversión por importe de 303.913, 272.149 y 378.959 miles de euros, respectivamente.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2020, 2019 y 2018 alcanzaron (264.697), (152.615) y (378.155) miles de euros, respectivamente, fundamentalmente como consecuencia de las amortizaciones de deuda realizadas, pago de dividendos e intereses pagados. En particular, el total de flujos de efectivo netos de las actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2020 corresponde, principalmente, a: (i) la cancelación de líneas de financiación o amortizaciones por importe total de 327.080 miles de euros, de las cuales cabe destacar la cancelación de dos préstamos bilaterales y un préstamo sindicado, todos ellos de Colonial, por importe de 50.000, 75.000 y 200.000 miles de euros, respectivamente; (ii) programa de recompra de emisiones de deuda y pagarés por importe de 461.200 y 391.000 miles de euros, respectivamente; (iii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 131.044 miles de euros; (iv) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 134.818 miles de euros; (v) compra de autocartera por importe total de 23.050 miles de euros y; (vi) nuevas líneas de financiación como emisiones de deuda y la constitución de un nuevo préstamo bilateral por importe de 1.000.000 y 200.000 miles de euros, respectivamente.

## D. MOVIMIENTOS EN LOS FONDOS PROPIOS Y EL PATRIMONIO NETO

La siguiente tabla muestra un resumen de la situación de los fondos propios del Grupo Colonial para el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO <sup>(1)</sup> (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Valores Propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio Neto
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2017</b> .....	<b>1.088.293</b>	<b>1.126.248</b>	<b>(31.262)</b>	<b>224.920</b>	<b>1.183.629</b>	<b>3.591.828</b>	<b>2.087.870</b>	<b>5.679.698</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	(56.296)	524.763	468.467	153.359	621.826
Distribución del resultado 2017.....	--	(11.326)	--	(33.796)	(32.499)	(77.621)	(52.273)	(129.894)
Aumento de capital.....	181.994	463.517	--	-	(1.149)	644.362	-	644.362
Variaciones de perímetro y otros.....	--	--	--	135.788	15.343	151.131	(898.828)	(747.697)
Cartera valores propios.....	--	--	22.754	-	7.332	30.086	-	30.086
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	2.902	1.667	(1.513)	3.056	358	3.414
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2018</b> .....	<b>1.270.287</b>	<b>1.578.439</b>	<b>(31.262)</b>	<b>272.283</b>	<b>1.695.906</b>	<b>4.811.309</b>	<b>1.290.486</b>	<b>6.101.795</b>
Cambio política contable <sup>(2)</sup>	--	--	--	--	(887)	(887)	(104)	(991)
<b>Saldos a 1 de enero de 2019</b> .....	<b>1.270.287</b>	<b>1.578.439</b>	<b>(5.606)</b>	<b>272.283</b>	<b>1.695.019</b>	<b>4.810.422</b>	<b>1.290.382</b>	<b>6.100.804</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	25.089	826.799	851.888	166.602	1.018.490
Distribución del resultado 2018.....	--	(64.690)	--	3.631	(40.508)	(101.567)	(30.744)	(132.311)
Cartera valores propios.....	--	--	(3.395)	--	--	(3.395)	--	(3.395)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	2.822	3.498	(1.131)	5.189	417	5.606
Variaciones de perímetro.....	--	--	--	(1.804)	(539)	(2.343)	(26.182)	(28.525)
Otras Variaciones.....	--	--	--	(27.468)	25.872	(1.596)	1.424	(172)
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2019</b> .....	<b>1.270.287</b>	<b>1.513.749</b>	<b>(6.179)</b>	<b>275.229</b>	<b>2.505.512</b>	<b>5.558.598</b>	<b>1.401.899</b>	<b>6.960.497</b>
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	(41.860)	2.387	(39.473)	59.357	19.884
Distribución del resultado 2019.....	--	(22.469)	--	8.787	(87.869)	(101.551)	(33.267)	(134.818)
Cartera valores propios.....	--	--	(22.430)	--	--	(22.430)	--	(22.430)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	4.169	2.732	(1.777)	5.124	598	5.722
Variaciones de perímetro.....	--	--	--	--	--	--	4.053	4.053
Otras Variaciones.....	--	--	--	--	280	280	(24)	256
<b>Saldos a 31 de diciembre de 2020</b> .....	<b>1.270.287</b>	<b>1.491.280</b>	<b>(24.440)</b>	<b>244.888</b>	<b>2.418.533</b>	<b>5.400.548</b>	<b>1.432.616</b>	<b>6.833.164</b>

(1) A partir del 1 de enero de 2022 será de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad ha decidido reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favorezcan la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplique el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se adaptaron las partidas utilizadas en el epígrafe "Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante" a las propuestas por la taxonomía ESEF.

(2) La Sociedad adoptó la NIIF 16 "Arrendamientos" en la formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 con efecto retroactivo 1 de enero de 2019, que supuso una disminución sobre las "Reservas consolidadas" y las "Participaciones no dominantes" a 1 de enero de 2019 de 887 y 104 miles de euros, respectivamente.

## **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 2020 ([enlace](#)), 2019 ([enlace](#)) y 2018 ([enlace](#)) (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV.

### **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 2020) no precede en más de 16 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 2020, 2019 y 2018 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 2020, 2019 y 2018, 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 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 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.**

La política de distribución de dividendos y su importe es fijada por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta del Consejo de Administración. En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. Asimismo, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

Sin perjuicio de lo anterior, tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, ésta habrá de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido (véase 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 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.**

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2020 acordó el reparto de un dividendo de 0,20 euros por acción con cargo a: (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2019 por un importe bruto total de 79.082 miles de euros; y (ii) prima de emisión, hasta un máximo de 22.541 miles de euros. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 13 de mayo de 2020, consideró conveniente, desde una perspectiva de prudencia financiera, modificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y distribución de reservas que figura en la memoria de las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2020, todo ello como consecuencia de las incertidumbres ocasionadas por la crisis sanitaria del COVID-19 y los efectos económicos adversos que pudieran producirse. En

este sentido, el Consejo de Administración consideró conveniente para el interés social reducir en un 9% el importe previsto a distribuir a sus accionistas como dividendo, quedando fijado en 0,20 euros por acción frente a los 0,22 euros por acción inicialmente previstos. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 10 de julio de 2020.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 14 de junio de 2019 acordó el reparto de un dividendo de 0,20 euros por acción con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2018 por un importe bruto total de 32.677 miles de euros; (ii) reservas voluntarias hasta un máximo de 4.200 miles de euros y prima de emisión, hasta un máximo de 64.746 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 1 de julio de 2019.

Por último, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 24 de mayo de 2018 acordó el reparto de un dividendo de 0,18 euros por acción con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2017 por un importe bruto total de 29.247 miles de euros; (ii) reservas voluntarias hasta un máximo de 37.046 miles de euros y prima de emisión, hasta un máximo de 12.064 euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 18 de junio de 2018.

## **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.**

Ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentra o se ha encontrado en los últimos 12 meses incurso en ningún procedimiento gubernamental, judicial o de arbitraje, incluidos aquellos procedimientos que aún están pendientes de resolución o que podrían iniciarse según conocimiento de la Sociedad, que hayan tenido o pudieran tener efectos significativos en el Grupo Colonial o en su posición o rentabilidad financiera.

## **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.**

Desde el 31 de diciembre de 2020 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.

## **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 1.270.286.952,50 euros, dividido en 508.114.781 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 14 de junio de 2019 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 (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 24 de mayo de 2018 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 24 de mayo de 2018 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, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

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 2020***

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2020 era de 508.114.781 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 la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Sociedad tiene 3.360.610 acciones en autocartera, que representan el 0,66% 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 2020, 2019 y 2018 fue el siguiente:

<b>Movimiento autocartera</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Saldo inicial (nº acciones).....</b>	<b>578.866</b>	<b>772.760</b>	<b>4.509.440</b>
Ventas .....	395.116	493.894	3.736.680
Compras.....	3.176.860	300.000	0
<b>Saldo final (nº acciones) .....</b>	<b>3.360.610</b>	<b>578.866</b>	<b>772.760</b>
Impacto en patrimonio neto (miles de euros) .....	20.039	1.704	31.474
Precio medio de venta (euros).....	--	--	--
Precio medio de compra (euros).....	7,06	11,23	--

En noviembre de 2018 se produjo el canje de 245.852 y 154.148 acciones de SFL titularidad de QH y de DIC, respectivamente, representativas conjuntamente de, aproximadamente, el 0,86% de su capital social, por 3.000 miles acciones de Colonial que la Sociedad mantenía en autocartera (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal).

#### *Contrato de liquidez*

Tras la entrada en vigor de la *Circular 1/2017, de 26 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre los contratos de liquidez*, en julio de 2017 Colonial (i) resolvió el contrato de liquidez suscrito con fecha 22 de junio de 2015 por la Sociedad con Renta 4 SV, S.A.; y (ii) suscribió un nuevo contrato de liquidez con efectos 11 de julio de 2017 con la entidad Renta 4 Banco, S.A., ajustado a la nueva circular (el **“Contrato de Liquidez”**), con las siguientes condiciones:

- *Valor objeto del Contrato de Liquidez:* acción de Colonial.
- *Mercados en los que las operaciones se llevarán a cabo:* mercados regulados y en los sistemas multilaterales de negociación españoles, a través del mercado de órdenes, conforme las normas de contratación.
- *Vigencia del Contrato de Liquidez:* 12 meses.
- *Número de acciones destinadas a la cuenta de valores:* 240.083 acciones.
- *Importe destinado a la cuenta de efectivo:* 1.773.973,28 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, en octubre de 2017, la Sociedad estableció un programa de recompra de acciones propias con Renta 4 Banco, S.A. al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en junio de 2017 (el **“Programa de Recompra”**) y suspendió temporalmente el Contrato de Liquidez. A pesar de la finalización anticipada del Programa de Recompra en noviembre de 2017 sin haberse alcanzado ni el importe monetario máximo ni el número máximo de acciones (al amparo del Programa de Recompra se adquirieron 2.260.000 acciones), el Contrato de Liquidez continuó suspendido (al amparo del Contrato de Liquidez se compraron 2.546.520 acciones y se vendieron 2.557.103 acciones).

Igualmente, en septiembre de 2020, el Consejo de Administración estableció un nuevo programa de recompra al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en junio de 2017 (el **“Nuevo Programa de Recompra”**). En este sentido, en diciembre de 2020 la Sociedad comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 6156), la finalización del Nuevo Programa de Recompra al haberse alcanzado el número máximo de acciones a adquirir al amparo del mismo, esto es, un total de 3.000.000 acciones representativas de un 0,59% del capital social de Colonial. Actualmente, y a pesar de la finalización del Nuevo Programa de Recompra, el Contrato de Liquidez continúa suspendido.

#### **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 24 de mayo de 2018 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 punto 19.1.1 b)).

#### **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 dispuesto en el punto 19.1.1 a) y de las obligaciones derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase punto 13.1), 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:

<b>Fecha</b>	<b>Descripción</b>	<b>Importe nominal (€)</b>	<b>Precio emisión por acción (€/acción)</b>	<b>Núm. de acciones antes aumento</b>	<b>Núm. de acciones emitidas</b>	<b>Núm. final de acciones del capital social</b>	<b>Importe capital social (€)</b>
Noviembre 2018.....	Aumento de capital	133.809.507,50	9,11 (2,50 euros de valor nominal)	454.590.978	53.523.803	508.114.781	1.270.286.952,50
Julio 2018 ...	Aumento de capital	48.184.055,00	8,19 (2,50 euros de valor nominal)	435.317.356	19.273.622	454.590.978	1.136.477.445,00

#### ***Ejercicios 2019 y 2020 (hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal)***

Durante los ejercicios 2019 y 2020 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se ha producido ningún cambio en el capital social de la Sociedad.

#### ***Ejercicio 2018***

- En noviembre de 2018, tras su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y 6,61 euros de prima de emisión, cuya contraprestación consistió en acciones de SFL titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC.
- En julio de 2018, tras su aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se ejecutó el aumento del capital para atender el canje de la fusión entre Colonial y Axiare mediante la puesta en circulación de 19.273.622 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal.

## **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, de Madrid, e igualmente en de 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**

En este sentido, el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales de Colonial, acordado por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 29 de junio de 2017, establece que:

*“Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias*

*Los accionistas de la Sociedad que se encuentren en alguna de las situaciones descritas en este artículo estarán obligados al cumplimiento de las prestaciones accesorias que se describen a continuación.*

*Las prestaciones accesorias previstas en este artículo no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y en el artículo 37 bis de estos Estatutos, queda autorizada expresamente a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación 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. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.*

*Los porcentajes de participación y tributación indicados en el párrafo anterior se corresponden con los previstos en el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley de SOCIMIs”) y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.*

*Cuando el titular de las acciones al que se refiere este apartado sea:*

- (i) Una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria.*
- (ii) Una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas.*
- (iii) Una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.*

(b) Igualmente, como consecuencia de la participación de Inmobiliaria Colonial en la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Inmobiliaria Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo por parte de SFL del gravamen francés regulado en el 208.c del Code Général des Impôts francés (el “Code Général des Impôts”).

En este sentido, conforme al Code Général des Impôts, SFL deberá abonar una tasa del 20% sobre el dividendo que distribuya a Inmobiliaria Colonial cuando el dividendo que, a su vez, distribuya Inmobiliaria Colonial a alguno de sus accionistas que no sean personas físicas titulares de, al menos, el 10% de su capital social, tribute en sede de dichos accionistas a un tipo inferior a un tercio (1/3) del tipo del Impuesto sobre Sociedades francés esto es, el 11,15% en función del tipo vigente.

Los porcentajes de participación y tributación indicados en el presente apartado (b) se corresponden con los previstos en el Code Général des Impôts y, consecuentemente, se entenderán automáticamente modificados en caso de que esta norma fuera modificada o sustituida por otra.

Cuando el titular de las acciones sea una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación referidos en este apartado se referirán a los de los referidos terceros y no a los de la entidad depositaria.

(c) Todo accionista, mientras se encuentre dentro de alguno de los supuestos previstos en los apartados (a) y (b) anteriores, deberá:

- (i) comunicar al Consejo de Administración toda adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas;
- (ii) aportar, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que Inmobiliaria Colonial o SFL acuerden en cada momento la distribución de cualquier dividendo o importe análogo (e.g. reservas), certificados de tributación conforme a lo previsto en los apartados (a) y (b) anteriores. A estos efectos, la Sociedad comunicará al mercado, mediante la publicación del correspondiente hecho relevante, cualquier acuerdo de distribución de dividendos por parte de Inmobiliaria Colonial o SFL, indicando en cada caso a qué fecha o fechas de referencia se deberá referir la información contenida en los citados certificados, todo ello con el objeto de cumplir con las obligaciones tributarias vigentes en cada momento; y
- (iii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en los apartados (a) y (b) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.

(d) Lo dispuesto en los apartados (a) a (c) anteriores será igualmente de aplicación a aquellas personas que sean titulares de derechos económicos, de derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones de la Sociedad en los porcentajes indicados en los apartados (a) y (b) anteriores.

(e) Si el obligado a informar incumpliera lo previsto en los apartados (a) a (c) anteriores, el Consejo de Administración entenderá que el dividendo está exento de tributación para dicho accionista o que tributa a un tipo de gravamen inferior a los previstos en los apartados (a) y (b) anteriores.

*Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración podrá solicitar, con cargo al accionista que incumpliera las obligaciones de información previstas en los apartados anteriores, un informe jurídico a un despacho de abogados de reconocido prestigio en el país en el que el accionista resida para que se pronuncie sobre el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad. El gasto ocasionado a la Sociedad por la solicitud de dicho informe se considerará, en todo caso, como indemnización a los efectos previstos en el presente artículo.*

## *2. Obligaciones de indemnización para accionistas titulares de participaciones significativas*

*(a) En aquellos casos en los que, como consecuencia de que cualquiera de los accionistas que se encuentren en alguno de los presupuestos establecidos en el epígrafe 1 del presente artículo de los Estatutos Sociales, se ocasionara:*

- (i) la obligación para la Sociedad de satisfacer el gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; o*
- (ii) que la distribución del dividendo de SFL a Inmobiliaria Colonial devengase el gravamen establecido en el Code Général des Impôts, o en la norma que la sustituya,*

*los referidos accionistas tendrán la obligación de indemnizar a la Sociedad por el perjuicio causado, todo ello conforme a lo previsto en los apartados siguientes.*

*(b) El importe de la indemnización para cada accionista que hubiera causado el perjuicio será el resultado de la suma de:*

- (i) el gasto por Impuesto sobre Sociedades que se derive para la Sociedad del pago del dividendo a dicho accionista que se incluya en la base para el cálculo del gravamen especial previsto en el artículo 9.2 de la Ley de SOCIMIs, o la norma que lo sustituya; y*
- (ii) el importe que, conforme a lo establecido en los Estatutos Sociales de SFL, Inmobiliaria Colonial deba satisfacer a SFL como consecuencia del gravamen devengado para SFL de conformidad con el Code Général des Impôts, o la norma que la sustituya, a causa de la tributación de los accionistas de Inmobiliaria Colonial. Dicho importe se dividirá entre el número total de accionistas de la Sociedad cuya tributación causó que Inmobiliaria Colonial tuviera que satisfacer el citado importe a SFL, si bien prorrateado atendiendo a la participación en el capital social de cada uno de ellos.*

*En todo caso, se deberá mantener completamente indemne a la Sociedad frente al perjuicio causado como consecuencia del tipo de gravamen efectivo al que esté sujeto para los accionistas el dividendo distribuido por la Sociedad. En este sentido, la indemnización incluirá en todo caso la cantidad que, una vez deducido el impuesto sobre sociedades pudiese gravar el importe total de la indemnización, consiga compensar el gasto derivado del perjuicio causado y de la indemnización correspondiente.*

*El importe de la indemnización será calculado por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación de dicho cálculo a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes. Salvo acuerdo en contrario del Consejo de Administración, la indemnización será exigible el día anterior al pago del dividendo por parte de Inmobiliaria Colonial o SFL.*

*A efectos ejemplificativos, se incluye como **Anexo I** a estos estatutos fórmulas para el cálculo de la indemnización.*

*(c) Se considerará obligado a indemnizar quien, por su participación y particularidades tributarias, hubiera ocasionado el perjuicio a la Sociedad conforme a lo previsto en el apartado (a) del presente epígrafe 2. A estos efectos, el causante tendrá la obligación de indemnizar, e Inmobiliaria Colonial el derecho a reclamarle, el importe total correspondiente a la indemnización calculada conforme a lo previsto en el apartado (b) del presente artículo, con independencia de que el accionista hubiera transmitido posteriormente todas o algunas de sus acciones de la Sociedad.*

- (d) *Las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores serán compensadas con los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista en los términos dispuestos en el artículo 37 bis de estos Estatutos, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, Inmobiliaria Colonial podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.*
- (e) *El deber de indemnización previsto en el presente epígrafe 2 se aplicará igualmente a los accionistas que, con independencia del tipo de gravamen al que esté sometido para dicho accionista el dividendo que reciba de la Sociedad, hubiera incumplido las obligaciones de información previstas en el epígrafe 1 anterior del presente artículo.*
- (f) *En aquellos casos en los que la satisfacción total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (b) de este artículo.”.*

#### **b) REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS**

Adicionalmente, sin perjuicio de que las indemnizaciones previstas en el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales pueden ser exigidas por Colonial en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho, los Estatutos Sociales de Colonial incluyen, a su vez, una serie de reglas especiales de distribución de dividendos y de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas), todo ello con el objeto de retener y, en su caso, compensar los potenciales dividendos que distribuya la Sociedad con las posibles indemnizaciones que se devenguen para los accionistas titulares de participaciones significativas:

*“Artículo 37 bis. Reglas especiales para la distribución de dividendos*

- 1. Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.*
- 2. Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días hábiles siguientes a la fecha que se determine en el acuerdo de distribución de dividendos adoptado por la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración.*
- 3. Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de Accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.*

*A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.*

*En este sentido, los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos.*

- 4. En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las prestaciones accesorias detalladas en el artículo 8 bis de estos Estatutos, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos. Una vez cumplida la prestación accesoria que corresponda, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos.*

5. En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación en los supuestos de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas).”

### 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 <sup>(1)</sup>	Página web CNMV <sup>(2)</sup>
Estatutos Sociales.....	<a href="#">(enlace)</a>	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas .....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí
Reglamento del Consejo de Administración.....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí

(1) [www.inmocolonial.com](http://www.inmocolonial.com)

(2) [www.cnmv.es](http://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 <sup>(1)</sup>
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2020 ( <a href="#">enlace</a> ), 2019 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2018 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2020 ( <a href="#">enlace</a> ), 2019 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2018 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2020 ( <a href="#">enlace</a> ), 2019 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2018 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2020 ( <a href="#">enlace</a> ), 2019 ( <a href="#">enlace</a> ) y 2018 ( <a href="#">enlace</a> ).....	Sí

En Madrid, a 28 de abril de 2021.

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, salvo por *Like for like* Valoración, *Loan to Value* Grupo, *Loan to Value Holding* y EPRA NTA (EPRA *Net Tangible Assets*), que se detallan en el apartado “*Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)*” del Informe de Gestión consolidado de la Sociedad correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2020 ([enlace](#)), 2019 ([enlace](#)) y 2018 ([enlace](#)) y que se incorporan por referencia.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
			(millones de euros)		
<b>EBIT</b>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como el “Beneficio de explotación”.	Véase apartado B del punto 18.1.1 “Información financiera histórica del “Estado de Resultado Integral Consolidado” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>EBIT analítico</b>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como EBIT y minorado por el “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 de arrendamientos financieros”, asociados al negocio flexible ( <i>co-working</i> ).	Véase 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.		
<b>EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	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 “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variación neta de provisiones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”.	Véase apartado B del punto 18.1.1 “Información financiera histórica del “Estado de Resultado Integral Consolidado” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	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 ajustando al EBITDA los gastos incurridos en la “Amortización”, y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible ( <i>co-working</i> ).	Véase 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.		
<b>EBITDA patrimonio</b>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo, asociado a la explotación de inmuebles.	Calculado ajustando al EBITDA analítico “los gastos generales” y “extraordinarios”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Véase 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.		
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	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> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Véase punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida de “Efectivo y medios equivalentes”.	Véase punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		

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.

<b>EBIT analítico</b>	<b>(miles de euros)</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficio de explotación	185.365	1.110.870	846.084
Ajuste: “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”	(622)	--	--
<b>EBIT analítico</b>	<b>184.743</b>	<b>1.110.870</b>	<b>846.084</b>

<b>EBITDA</b>	<b>(miles de euros)</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Beneficio de explotación	185.365	1.110.870	846.084
Ajuste: “Amortizaciones”	7.142	6.940	3.353
Ajuste: “Variación neta de provisiones”	(917)	(6.960)	(2.436)
Ajuste: “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias”	79.052	(873.699)	(701.952)
Ajuste: “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro”	(543)	61.894	131.390
<b>EBITDA</b>	<b>270.099</b>	<b>299.045</b>	<b>276.439</b>

<b>EBITDA analítico</b>	<b>(miles de euros)</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
EBITDA	270.099	299.045	276.439
Ajuste: “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”	(622)	--	--
Ajuste: “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”	(1.430)	--	--
<b>EBITDA analítico</b>	<b>268.047</b>	<b>299.045</b>	<b>276.439</b>

<b>EBITDA patrimonio</b>	<b>(miles de euros)</b>		
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
EBITDA analítico	268.047	299.045	276.439
Ajuste “Gastos netos estructura y extraordinarios”	50.954	50.531	61.277
<b>EBITDA patrimonio</b>	<b>319.001</b>	<b>349.577</b>	<b>337.716</b>