



DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

Junio 2020

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).

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

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

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL	16
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	16
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
2. AUDITORES DE CUENTAS	17
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
3. FACTORES DE RIESGO	17
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	17
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
5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL	18
5.1 Actividades principales	18
5.2 Mercados principales.....	35
5.3 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor	37
5.4 Estrategia y objetivos	39
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.	39
5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva	39
5.7 Inversiones	39
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	46
6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él	46
6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional.....	46
7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO	47
7.1 Situación financiera.....	47
7.2 Resultados de explotación	48
8. RECURSOS DE CAPITAL	49
8.1 Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo.....	49
8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor.....	51
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.	61
8.5 Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.....	61
9. MARCO REGULADOR	61
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
10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	63
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.	63

10.2	Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.....	63
11.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	63
12.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....	64
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	64
12.2.	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.....	74
13.	REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....	75
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.	75
13.2	Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	82
14.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	83
14.1	Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo.....	83
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.	84
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.....	85
14.4	Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	88
14.5	Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.	89
15.	EMPLEADOS.....	89
15.1	Número de empleados e información adicional.....	89
15.2	Participaciones y opciones sobre acciones	89
15.3	Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	90
16.	ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	91
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.	91
16.2	Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto	91
16.3	Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero. ..	91
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.....	91
17.	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	92
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.	92
18.	INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.	92
18.1	Información financiera histórica.....	92
18.2	Información intermedia y demás información financiera	102
18.3	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	105
18.4	Información financiera pro forma.....	106
18.5	Política de dividendos	106
18.6	Procedimientos judiciales y de arbitraje	107
18.7	Cambio significativo en la posición financiera del emisor	107
19.	INFORMACIÓN ADICIONAL	107
19.1	Capital social.....	107
19.2	Escritura de constitución y estatutos.....	110
20.	CONTRATOS RELEVANTES	116
21.	DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	116
22.	DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	116
Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento.....		118

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, las reclamaciones judiciales y extrajudiciales, 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 a nivel global, actualmente inciertas, podrían afectar a las actividades y resultados del Grupo Colonial.*

En estos momentos, 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, están siendo numerosos los Estados, incluidos el español y el francés, cuyos gobiernos han tomado y están tomando decisiones sin precedentes como el establecimiento de restricciones de libertad de movimientos de los ciudadanos. En este sentido, y a modo enunciativo, el 14 de marzo de 2020 se aprobó en España el *Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19* (modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo) que, entre otros, suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas que no estuviesen destinados a la actividad comercial básica. Adicionalmente, el Gobierno de España aprobó el 17 de marzo de 2020 el *Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19* con el objeto de mitigar las consecuencias económicas y sociales en España del COVID-19, y el 29 de marzo el *Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra el COVID-19* que, entre otros, determinó la paralización durante dos semanas de toda actividad económica no esencial.

Las medidas adoptadas hasta la fecha en España 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 (99% y 96% de los ingresos por alquiler a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, respectivamente), de tal forma que el mercado logístico y otros representaba únicamente el 1% y el 4% de los ingresos por alquiler a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, respectivamente. Para más información sobre la composición de la cartera y el

detalle de los principales clientes del Grupo, véanse apartados III b) y e), respectivamente, del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

Por otro lado, en Francia (país en el que el Grupo opera a través de su filial Société Foncière Lyonnaise (“SFL”)) se ha aprobado igualmente normativa específica como consecuencia de la expansión del COVID-19 en dicho país en línea con la aprobada en España.

En este contexto, las compañías cuyas acciones están admitidas a negociación en los mercados, entre las que se incluye Colonial, están sufriendo, con carácter general, caídas significativas en sus precios de cotización en sesiones con alta volatilidad. Debido a ello, distintos organismos tanto nacionales como extranjeros, entre los que se incluye la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”), han realizado recomendaciones o adoptado medidas extraordinarias. En este sentido, el 16 de marzo de 2020, la CNMV comunicó la prohibición de realizar, durante un periodo inicial de un mes, posteriormente prorrogado hasta el 18 de mayo de 2020, operaciones sobre valores e instrumentos financieros que supusiesen la constitución o incremento de posiciones cortas netas sobre acciones admitidas a negociación en los centros de negociación españoles, sin perjuicio de poder extender dicho plazo o levantar la prohibición en cualquier momento sin agotar el plazo, si se considerase necesario. El 18 de mayo 2020, la CNMV comunicó, tras analizar la evolución del mercado y de las circunstancias que motivaron su adopción, su decisión de no prolongar la prohibición de creación o incremento de posiciones cortas netas que, en consecuencia, dejó de ser de aplicación desde el 18 de mayo de 2020.

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) *atención a clientes*: el Grupo está atendiendo de forma individualizada a aquellos clientes que presentan mayores dificultades financieras ante esta situación, en especial a pymes del sector ‘*retail*’. En este sentido, el Grupo está analizando y negociando sistemas de diferimiento o, con carácter excepcional, bonificación en el pago de rentas con un foco especial en aquellas sociedades que se encuentren 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. Sin perjuicio de lo anterior, cabe destacar que la mayoría de los clientes del Grupo tienen una calificación de ‘*Investment Grade*’ y que su cartera se encuentra diversificada entre diferentes sectores y cuenta con un alto grado de fidelidad (el 78% de los clientes del Grupo permanecen en activos del Grupo entre 5 y 10 años);
- (iv) *cartera de proyectos e inversiones*: se ha revisado la cartera de proyectos del Grupo y se ha decidido retrasar las inversiones previstas para el año 2020 en un importe de 60 millones de euros, destacando principalmente el retraso en el activo “Méndez Álvaro”. Sin perjuicio de lo anterior, no se prevén penalizaciones relevantes o pasivos vinculados a dichos retrasos. Asimismo, se ha llevado a cabo una revisión de los criterios y políticas de inversión del Grupo de acuerdo con un contexto más conservador;
- (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, cabe destacar la venta en marzo de 2020 de un activo *non-core* (el Hotel Mojácar) por un importe de 8,4 millones de euros, lo que corresponde a una prima del +22% sobre la tasación de diciembre de 2019. Asimismo, se han recibido 13 millones de euros correspondientes a pagos aplazados de la venta del Hotel Centro Norte ejecutada en el ejercicio 2019; y
- (vi) *comunicación*: esta línea de actuación ha incluido la creación de nuevos canales de comunicación con los empleados, destacando, entre otras medidas, la organización de reuniones con periodicidad semanal con todos los empleados de Colonial con objeto de mantener una comunicación fluida y cercana en relación con las diversas actuaciones y medidas adoptadas por el Grupo para garantizar la actividad y continuidad del servicio.

Por todo ello, y ante la ausencia por el momento de un tratamiento eficaz contra el COVID-19, se desconoce en este momento el impacto que tendrá la expansión de esta pandemia desde un punto de vista económico y social y, en particular, en determinados sectores como puede ser el inmobiliario. A estos efectos, los últimos resultados financieros publicados por la Sociedad no reflejan el potencial impacto de la crisis producida por los efectos del COVID-19, si bien la Sociedad, sobre la base de la limitada información disponible a 31 de marzo de 2020, ha estimado que podría situarse en un máximo de aproximadamente del 6% de las rentas del ejercicio 2020 del Grupo. No obstante, esta estimación podría ser revisada en función de la duración del estado de alarma y la evolución de la pandemia.

En este sentido, 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. 14), 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. 4), 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. 5), la realización de desinversiones (véase el factor de riesgo núm. 10), al nivel de endeudamiento (véase el factor de riesgo núm. 13) o a la calificación crediticia (véase el factor de riesgo núm. 14). Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

Por todo ello, actualmente se desconocen las consecuencias que el COVID-19 tendrá en las actividades y en los resultados del Grupo Colonial, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados. 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 marzo de 2020, el 46% y el 54% de los ingresos totales de Colonial provinieron de España y Francia, respectivamente. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el 44% y el 56% 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 (15%, 28% y 54% de los ingresos por alquiler a 31 de marzo de 2020, respectivamente, y el 14%, 26% y 56% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2019, respectivamente) y, adicionalmente, en España en el mercado logístico y otros (3% y 4% de los ingresos por alquiler a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, respectivamente).

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 5), a 31 de diciembre de 2019¹, un 13%, un 26% y un 59% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 2% restante tenían la consideración de activos logísticos y otros activos ubicados también en España.

Asimismo, a 31 de marzo de 2020, un 22% (433.094 m²), un 44% (842.279 m²) y un 23% (442.219 m²) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 11% (211.293 m²) restante correspondía a la cartera logística. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, un 22% (433.094 m²), un 43% (841.567 m²) y un 23% (442.219 m²) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 12% (223.442 m²) restante correspondía a la cartera logística (véase el punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

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

¹ Última información disponible.

particular, a las condiciones económicas en Madrid, Barcelona y París. Actualmente se desconocen las consecuencias que el COVID-19 tendrá desde un punto de vista económico y social a nivel global y, en particular, en España y Francia, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados (véase el factor de riesgo núm. 1).

Además, las condiciones de la salida del Reino Unido de la Unión Europea (la “UE”) son aún objeto de negociación, existiendo por tanto incertidumbre sobre el impacto final que podría tener en la economía, los mercados y las empresas. 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, en particular, en Cataluña podría tener un impacto en la economía española. 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 a partir de 2020 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 recesión, 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. Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos activos. 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) *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 2019², la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield, todo ello de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2019, 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 12.196.429 miles de euros, un 7% superior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2018 (11.348.133 miles de euros) y un 9% superior a los activos comparables (*like for like*³) a 31 de diciembre de 2018, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración.

Sin embargo, 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, como por ejemplo la evolución de la pandemia del COVID-19. 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 2019, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (epígrafes de variación de valor de inversiones inmobiliarias, resultado por variación de valor de activos y deterioros y excluyendo los deterioros del valor del fondo de comercio) un ingreso del valor de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta por importe de 872.491 miles de euros.

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. En particular, actualmente se desconocen las consecuencias que el COVID-19 tendrá desde un punto de vista económico y social a nivel global y, en particular, en España y Francia, que variarán en gran medida en función de la evolución y extensión de la pandemia en las próximas semanas o meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de los agentes económicos implicados (véase el factor de riesgo núm. 1), lo cual podría afectar a las valoraciones de los activos y obligar a incluir una pérdida en sus estados financieros.

5) *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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el 92% y el 83%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas (excluyendo los ingresos derivados del sector *retail*, otros usos o logístico) y, de dichos ingresos, un 74% y un 73%, respectivamente, correspondieron a ingresos obtenidos en las

² Última información disponible.

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

zonas CBD. Asimismo, tanto a 31 de marzo de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, el 47% 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, en relación con la pandemia del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1), sobre la base de la información de la que dispone la Sociedad, actualmente se desconoce el impacto que, en su caso, podría tener en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas o sobre la tipología de oficinas.

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 2019⁴ 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 5,3 años en París, 2,1 años en Barcelona y 2,9 años en Madrid.

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 como las actuales a causa, principalmente, de la pandemia del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm.1) lo que tendría como efecto una disminución en los ingresos, sin que hasta la fecha la renovación de los contratos de arrendamiento o la suscripción de otros nuevos se hayan visto afectadas de manera significativa como consecuencia de la pandemia del COVID-19.

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron un ratio de ocupación del 98% según el criterio de la *European Public Real Estate Association*⁵ (la “EPRA”). Adicionalmente, a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, un 82% y un 83%, respectivamente, de la superficie total de los activos del Grupo Colonial se encontraba en explotación, mientras que el 18% y el 17% restante, respectivamente, se encontraba en proyecto (para ver la fecha estimada de entrada en explotación de los activos, véase el apartado g) 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 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. 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre

⁴ Última información disponible.

⁵ 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 el 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, el ratio de ocupación según el criterio de la EPRA considera las rentas de mercado.

de 2019, el 92% 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019 a 36.890 miles de euros y 262.164 miles de euros, respectivamente (de los cuales 4.578 miles de euros y 108.868 miles de euros, respectivamente, corresponden a la adquisición de inmuebles), lo cual representaba un 0,3% y un 2%, respectivamente, respecto al valor total de la cartera de inmuebles del Grupo. Por tanto, en caso de que se produjese un retraso en la fecha de entrada en explotación de los activos (véase el apartado g) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal) ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial. En particular, dichos retrasos podrían verse agravados por la actual pandemia 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 gastos⁶ representaron un 13% de los ingresos por rentas a 31 de marzo de 2020 y un 8% a 31 de diciembre de 2019.

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.

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 2019⁷, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 38% 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 2019, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 6% de la facturación total por rentas.

El negocio de alquiler del Grupo Colonial depende de la solvencia y liquidez de sus clientes. Estos podrían experimentar dificultades económicas o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago a vencimiento. Dichas dificultades podrían verse agravadas por la actual pandemia del COVID-19 (véase factor de riesgo núm.1), sin que hasta la fecha dichas potenciales dificultades hayan tenido un impacto significativo en los resultados del Grupo Colonial. Sin perjuicio de lo anterior, 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 2019, 20 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 54% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 56%

6 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

7 Última información disponible.

de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo ‘Santa Hortensia’ representaba aproximadamente el 6% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo ‘Edouard VII’ representaba aproximadamente el 17% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia.

Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese 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, o la adquisición de una participación mayoritaria y de control en la empresa de *co-working* Utopicus Innovación Cultural, S.L., siendo el coste bruto de la participación a 31 de diciembre de 2019 de 28.633 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 adquirientes (a 31 de diciembre de 2019⁸, la valoración de los inmuebles del Grupo ascendió, aproximadamente, a 12.196.429 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 pandemia del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1).

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.

11) *El Grupo Colonial está obligado a cumplir con las leyes y demás normativa asociada con la tenencia y gestión de bienes inmuebles.*

Como grupo que opera en el sector inmobiliario, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, seguridad y salud, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en España, Francia y en la UE. Habitualmente, dicha normativa otorga margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. Las corporaciones locales, las comunidades autónomas y la administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la UE, podrían imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

El cumplimiento de dicha normativa podría suponer a un aumento de los gastos asociados a un inmueble, lo que podría afectar negativamente al rendimiento esperado del Grupo Colonial. Adicionalmente, la legislación está sujeta a posibles cambios que, excepcionalmente, podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Además, para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo está obligado a obtener o renovar determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales, por lo que un retraso o la no de obtención de las mismas podría exponer al Grupo Colonial a reclamaciones o tener un impacto sustancial negativo en los ingresos del Grupo.

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

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

12) *La cobertura del seguro de Colonial podría ser insuficiente para cubrir los costes y responsabilidades en relación con los activos inmobiliarios.*

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial se encuentran expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por distintas causas, ya sean naturales o no, tales como incendios o inundaciones. En caso de que dichos

8 Última información disponible.

activos inmobiliarios deviniesen inutilizables como consecuencia de alguna de las referidas causas, podría provocar una reducción de los ingresos por alquiler del Grupo Colonial.

El Grupo Colonial también podría incurrir en responsabilidad frente a terceros por defectos constructivos de cualquier tipo, así como por los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación de los activos de su propiedad o de los activos que anteriormente poseía o desarrollaba y que ha vendido o transmitido a terceros. Adicionalmente, estas reclamaciones podrían presentarse en relación con posibles defectos en dichos activos, que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros contratados o subcontratados por el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción o como resultado de accidentes que pueden ocurrir en cualquiera de las propiedades, así como por daños causados por terceros dentro de las propiedades.

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

Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros, el Grupo Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación por daños causados por riesgos no cubiertos, o por deudas u otras obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

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

B) RIESGOS RELACIONADOS CON LA FINANCIACIÓN DE COLONIAL

13) *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). Este riesgo es particularmente relevante en situaciones de mercado adversas como las actuales que traen causa, principalmente, de la pandemia del COVID-19 (véase el factor de riesgo núm. 1), sin que hasta la fecha haya tenido un impacto en los resultados del Grupo Colonial. 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.

A 31 de marzo de 2020, el endeudamiento financiero bruto⁹ y el endeudamiento financiero neto¹⁰ del Grupo Colonial se situó en 5.116.840 y 4.581.942 miles de euros, respectivamente. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *loan to value*¹¹ (“**LtV**”) del Grupo Colonial fue del 36%. Adicionalmente, a 31 de marzo de 2020, del importe total de endeudamiento financiero bruto⁹ del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 8%. Asimismo, en el primer trimestre de 2020, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,01% y 1,81%, respectivamente.

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

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

¹¹ Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de marzo de 2020 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 primer trimestre del ejercicio 2020 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el endeudamiento financiero bruto¹² y el endeudamiento financiero neto¹³ del Grupo Colonial se situó en 4.825.860 y 4.609.079 miles de euros, respectivamente. A dicha fecha, el LtV¹⁴ del Grupo Colonial fue del 36,1%. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2019, del importe total de endeudamiento financiero bruto¹² del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 13%. Asimismo, durante el ejercicio 2019, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,02% y 1,75%, 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). Si bien a 31 de diciembre de 2019 el Grupo Colonial cumplía con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese 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.

14) 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 Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited 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**”).

Agencias de calificación crediticia	Largo plazo	Corto plazo	Perspectiva	Fecha última revisión rating
Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ⁽¹⁾	BBB+	A-2	Estable	30/04/2020
Moody's Investors Service Limited ⁽¹⁾	Baa2	--	Estable	28/04/2020

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

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 Credit Market Services Europe Limited.

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

13 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.

14 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.

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 pandemia 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.

15) *Riesgo de fluctuaciones del tipo de interés*

A 31 de marzo de 2020, el 22% del endeudamiento financiero bruto¹⁵ total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 78% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 17% y 83%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2019). En el primer trimestre de 2020 y durante el ejercicio 2019, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,01% y 1,81%, respectivamente, y del 2,02% y 1,75%, 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo era del 83% y del 88%, respectivamente, 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.

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

C) RIESGOS FISCALES

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

Tal y como se describe en el punto 5.1.4 del presente Documento de Registro Universal, 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.

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

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 (79 activos, de los cuales un 14% 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.

18) *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.

19) *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 beneficien del régimen tributario SIIC; (ii) al menos el 95% de los resultados de la actividad de alquiler; y (iii) al menos el 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

A 31 de marzo de 2020, el 54% de los ingresos totales y el 59% del valor total de la cartera inmobiliaria de Colonial provenían de SFL y sus filiales, mientras que a 31 de diciembre de 2019, representaban el 56% de los ingresos totales y el 59% del valor total de la cartera inmobiliaria de Colonial. 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.

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

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

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

21) 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 2019, SFL distribuyó dividendos a Colonial por un importe de 100,7 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.

22) 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 2019 ascendían a 5.414.083 miles de euros (véase punto 18.1 del presente Documento de Registro Universal), 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 limita 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^a. 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 2019 por: (i) Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 130, 1^a planta, 28046 Madrid y Avenida Diagonal 640, 8^a planta, 08017 Barcelona, respectivamente, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España; y (ii) CB Richard Ellis 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 2019, 2018 y 2017 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 durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 para los que fue nombrado auditor en virtud del correspondiente acuerdo de Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016. 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.

Por otro lado, 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. Asimismo, el Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial, que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020, la reelección de PwC como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de Colonial 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^a y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor

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

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

Colonial es una sociedad mercantil, constituida en España, 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. 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 marzo de 2020, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 93 edificios y proyectos con una superficie total de 1.929.516 m² (de los cuales 1.385.623 m² son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 442.219 m² (23%) situados en París; 842.279 m² (44%) situados en Madrid; 433.094 m² (22%) situados en Barcelona; y

211.923 m² (11%) situados en el resto de España, que incluye el portfolio logístico que se adquirió tras la integración de Axiare (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal). Este patrimonio en alquiler incluye 10 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 345.450 m², de los cuales 307.492 m² son sobre rasante y los 37.958 m² restantes son bajo rasante.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, estaba integrado por 93 edificios y proyectos con una superficie total de 1.940.323 m² (de los cuales 1.396.311 m² son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 442.219 m² (23%) situados en París; 841.567 m² (43%) situados en Madrid; 433.094 m² (22%) situados en Barcelona; y 223.442 m² (12%) situados en el resto de España, que incluye el portfolio logístico que se adquirió tras la integración de Axiare (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal). Este patrimonio en alquiler incluye 10 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 322.902 m², de los cuales 288.655 m² son sobre rasante y los 34.247 m² restantes son bajo rasante.

A 31 diciembre de 2019¹⁶, los activos del negocio de alquiler, que totalizaban 1.940.323 m², estaban valorados en 12.196.429 miles de euros (véase apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). A 31 de diciembre de 2019, en relación con el valor de los activos, el 41% se situaban en España y el 59% en Francia.

EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)¹⁷

A 31 de diciembre de 2019¹⁸, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 5.825.030 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 11,46 euros por acción, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017” del apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

La conciliación de las partidas del estado de resultado integral consolidado del Grupo Colonial, que se incluye en los puntos 18.1.1 y 18.2 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 negocio*” se corresponde con “*ingresos por rentas*” más la cifra del negocio de *co-working* (558, 2.611, 1.265 y 193 miles de euros, respectivamente).
- “*Otros ingresos*” se corresponde con “*otros ingresos*” de patrimonio más la cifra de estructura (187, 2.155, 1.436 y 493 miles de euros, respectivamente).
- “*Gastos de personal*” y “*otros gastos de explotación*” se corresponden con “*gastos de actividad alquiler netos*” y “*gastos generales*”.
- “*Resultados netos por venta de activos*” se corresponde con “*ingresos por venta de activos*” menos “*coste de ventas*” y menos “*gasto de ventas*” (costes indirectos de ventas).
- “*Resultado por variaciones de valor de activos y deterioros*” se mantiene invariable en ambas cuentas; y “*Amortizaciones*” más “*variaciones netas de provisiones*” se corresponden con “*amortizaciones y provisiones*”.
- “*Ingresos financieros*” más “*gastos financieros*” y “*resultado por deterioro del valor de activos financieros*” se corresponden con “*resultado financiero neto*”.

16 Última información disponible.

17 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.

18 Última información disponible.

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente al primer trimestre de 2020 y a los ejercicios 2019, 2018 y 2017.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO ^(*) (según NIIF)	31/03/2020	31/12/2019	Var. 19-18	31/12/2018	Var. 18-17	31/12/2017
	No auditado	No auditado		No auditado		No auditado
	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO						
Ingresos por rentas	86.372	351.903	1	347.006	23	283.095
Ingresos por venta de activos	12.400	294.860	(24)	389.190	(14)	451.435
Otros ingresos	273	7.462	76	4.244	91	2.221
Total ingresos patrimonio	99.045	654.225	(12)	740.440	1	736.751
Gastos actividad alquiler netos	(10.947)	(29.713)	18	(25.254)	37	(18.467)
Coste de ventas	(10.512)	(267.645)	(27)	(367.216)	(18)	(450.242)
Gasto ventas	(318)	(7.291)	(29)	(10.253)	n.r.	(666)
=EBITDA patrimonio⁽¹⁾	77.268	349.577	4	337.716	26	267.375
Gastos generales y extraordinarios	(12.198)	(50.531)	(18)	(61.277)	21	(50.705)
=EBITDA⁽¹⁾	65.069	299.045	8	276.439	28	216.671
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	0	873.699	24	701.952	(25)	933.435
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(60)	(61.894)	(53)	(131.390)	n.r.	(5.220)
Amortizaciones y provisiones	(884)	20	(102)	(917)	89	(8.149)
=EBIT⁽¹⁾	64.125	1.110.869	31	846.084	(26)	1.136.737
Resultado financiero neto	(22.063)	(96.087)	(32)	(141.745)	78	(79.445)
=Resultado antes de impuestos	42.062	1.014.782	44	704.339	(33)	1.057.292
Impuesto de sociedades	(1.299)	(22.259)	(15)	(26.230)	(213)	23.159
=Resultado después de impuestos	40.763	992.523	46	678.109	(37)	1.080.451
Minoritarios	(8650)	(165.724)	8	(153.346)	(61)	(397.928)
=Resultado atribuible al Grupo	32.113	826.799	58	524.763	(23)	682.523
CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN						
EBITDA⁽¹⁾	65.069	299.045	8	276.439	28	216.671
Amortizaciones	(1.518)	(6.940)	107	(3.353)	37	(2.445)
Provisiones	634	6.960	186	2.436	(143)	(5.704)
Beneficio de explotación	64.185	299.065	9	275.522	32	208.522

(*) Durante los tres primeros meses del ejercicio 2020 y durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 la cifra del negocio de *co-working* (558, 2.611, 1.265 y 193 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura (187, 2.155, 1.436 y 493 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”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de marzo 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de los ejercicios 2019, 2018 y 2017.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO ^(*)	31/03/2020 (miles €)	31/12/2019	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2018 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2017 (miles €)
Total ingresos por renta.....	86.372	351.903	54	1	347.006	47	23	283.095
<i>España</i>	<i>39.734</i>	<i>153.193</i>	<i>23</i>	<i>0</i>	<i>153.496</i>	<i>21</i>	<i>76</i>	<i>87.315</i>
<i>Francia</i>	<i>46.638</i>	<i>198.710</i>	<i>30</i>	<i>3</i>	<i>193.509</i>	<i>26</i>	<i>(1)</i>	<i>195.780</i>
Total venta activos	12.400	294.860	45	(24)	389.190	53	(14)	451.435
<i>España</i>	<i>12.400</i>	<i>294.860</i>	<i>45</i>	<i>(24)</i>	<i>388.930</i>	<i>53</i>	<i>n.r.</i>	<i>6.435</i>
<i>Francia</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(100)</i>	<i>260</i>	<i>0,04</i>	<i>(100)</i>	<i>445.000</i>
Total otros ingresos.....	273	7.462	1	76	4.244	1	91	2.221
TOTAL INGRESOS	99.045	654.225	100	(12)	740.440	100	1	736.751
Gastos actividad alquiler netos.	(10.947)	(29.713)	(5)	18	(25.254)	(3)	37	(18.467)
Coste de ventas	(10.512)	(267.645)	(41)	(27)	(367.216)	(50)	(18)	(450.242)
Gasto de ventas	(318)	(7.291)	(1)	(29)	(10.253)	(1)	n.r.	(666)
EBITDA patrimonio⁽¹⁾	77.268	349.577	53	4	337.716	46	26	267.375

(*) Durante los tres primeros meses del ejercicio 2020 y durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 la cifra del negocio de *co-working* (558, 2.611, 1.265 y 193 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura (187, 2.155, 1.436 y 493 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.

Periodo de 3 meses cerrado a 31 de marzo de 2020

Los ingresos por rentas alcanzaron los 86.372 miles de euros, cifra un 0,4% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (marzo 2019). Un 54% de estos ingresos por rentas (46.638 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 39.734 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 6% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 12.400 miles de euros.

El EBITDA¹⁹ del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 77.268 miles de euros, un 3% superior al ejercicio anterior (marzo 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

19 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 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 EBITDA²⁰ 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 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 EBITDA²¹ 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).

Ejercicio 2017

Los ingresos por rentas alcanzaron los 283.095 miles de euros, cifra un 4% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2016). Un 69% de estos ingresos por rentas (195.780 miles de euros) provino de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 87.315 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 451.435 miles de euros.

El EBITDA²² del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 267.224 miles de euros, un 4% superior al ejercicio anterior (2016).

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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

	<u>31/03/2020</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>Var. 19-18</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>Var. 18-17</u>	<u>31/12/2017</u>
INGRESOS POR RENTA^(*)	(miles €)		(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid	24.540	89.034	(3)	91.418	82	50.355
Oficinas Barcelona.....	12.574	46.996	16	40.408	22	33.151
Logístico	756	15.648	(16)	18.577	--	--
Comercial.....	1.759	911	(5)	957	(45)	1.725
Resto usos	105	604	(72)	2.137	3	2.084
Total España	39.734	153.193	0	153.496	76	87.315
Oficinas París.....	42.277	156.640	3	151.611	(2)	154.359
Comercial París.....	3.310	37.639	(1)	38.029	1	37.716
Resto usos	1.051	4.431	15	3.870	4	3.704
Total Francia.....	46.638	198.710	3	193.509	(1)	195.780
TOTAL INGRESOS.....	86.372	351.903	1	347.006	23	283.095

(*) Durante los tres primeros meses del ejercicio 2020 y durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 la cifra del negocio de *co-working* (558, 2.611, 1.265 y 193 miles de euros, respectivamente), así como la cifra de estructura (187, 2.155, 1.436 y 493 miles de euros, respectivamente), no formaban parte del desglose del "EBITDA patrimonio" dado que se englobaba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

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

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

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

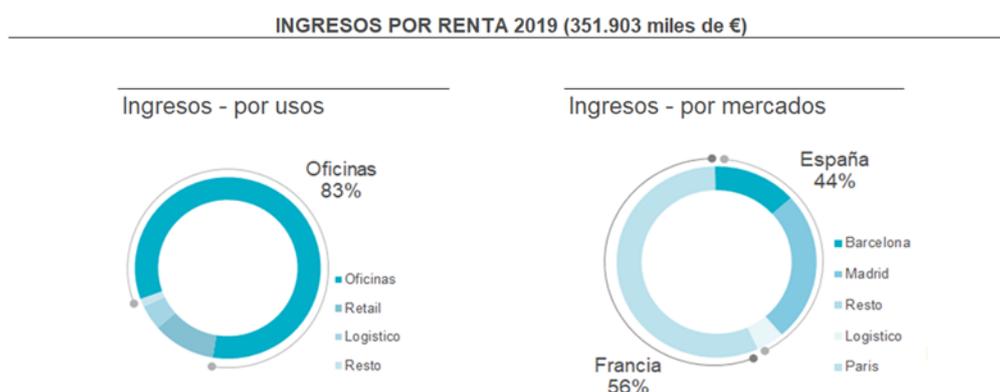
Durante los 3 primeros meses del año 2020 y durante el ejercicio 2019, los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascendieron a 86.372 miles de euros y a 351.903 miles de euros, respectivamente, lo que corresponde a una rentabilidad del 0,7% y del 2,9%, respectivamente, sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2019²³ (12.196.429 miles de euros).

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



Fuente: Sociedad.

A 31 de diciembre de 2019, la distribución por usos y mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

c) Superficie

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquilar que totalizaban más de 1,9 millones de m² en los dos periodos, de los cuales más de 1,5 millones de m² y de 1,6 millones de m², respectivamente, estaban en explotación. En este sentido, un 82% y un 83%, respectivamente de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 18% y el 17% restante, respectivamente, se encontraba en proyecto.

23 Última información disponible.

A 31 de marzo de 2020, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 433.094 m² en Barcelona, 842.279 m² en Madrid, 211.923 m² en Logístico y otros²⁴ y 442.219 m² en Francia.

31/03/2020	Superficie total (m²)		
	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona	393.149	39.945	433.094
Madrid.....	652.822	189.458	842.279
Logístico y otros	187.036	24.887	211.923
París	351.058	91.160	442.219
Total Colonial.....	1.584.066	345.450	1.929.516

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 433.094 m² en Barcelona, 841.567 m² en Madrid, 223.442 m² en Logístico y otros²⁵ y 442.219 m² en Francia.

31/12/2019	Superficie total (m²)		
	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona	407.916	25.179	433.094
Madrid.....	654.735	186.832	841.567
Logístico y otros	198.555	24.887	223.442
París	356.215	86.003	442.219
Total Colonial.....	1.617.421	322.902	1.940.323

24 Localizados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona ("Resto España").

25 Localizados fuera de las ciudades de Madrid y Barcelona ("Resto España").

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

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Superficie en proyecto									
	Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera alquilable		Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera en proyecto		Total cartera	
31/03/2020	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
París	303.769	16	27.325	1	19.964	1	351.058	18	71.636	4	17.236	1	2.289	0	91.160	5	442.219	23
Barcelona	376.980	20	16.169	1	0	0	393.149	20	38.809	2	1.136	0	0	0	39.945	2	433.094	22
Madrid.....	634.385	33	18.437	1	0	0	652.822	34	156.419	8	3.381	0	29.658	2	189.458	10	842.279	44
Logístico y otros.....	35.680	2	53.387	3	97.969	5	187.036	10	0	0	0	0	24.887	1	24.887	1	211.923	11
Total	1.350.814	70	115.319	6	117.933	6	1.584.066	82	266.864	14	21.752	1	56.834	3	345.450	18	1.929.516	100

(1) Incluye la superficie bajo rasante.

(2) Incluye, principalmente, el uso de hotel, residencial y logístico.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2019 se distribuía por usos de la siguiente forma:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Superficie en proyecto									
	Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera alquilable		Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera en proyecto		Total cartera	
31/12/2019	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
París	308.724	16	27.527	1	19.964	1	356.215	18	66.567	3	17.148	1	2.289	0	86.003	4	442.219	23
Barcelona	394.224	20	13.691	1	0	0	407.916	21	21.565	1	3.614	0	0	0	25.179	1	433.094	22
Madrid.....	636.298	33	18.437	1	0	0	654.735	34	153.794	8	3.381	0	29.658	2	186.832	10	841.567	43
Logístico y otros.....	35.680	2	53.387	3	109.488	6	198.555	10	0	0	0	0	24.887	1	24.887	1	223.442	12
Total	1.374.927	71	113.042	6	129.452	7	1.617.421	83	241.926	12	24.143	1	56.834	3	322.902	17	1.940.323	100

(1) Incluye la superficie bajo rasante.

(2) Incluye, principalmente, el uso de hotel, residencial y logístico.

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



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

A 31 de diciembre de 2019, la distribución de la cartera de oficinas del Grupo Colonial por estado y mercados era la siguiente:



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

d) Evolución de la ocupación

Tanto a 31 de marzo de 2020 como a 31 de diciembre de 2019, la ocupación financiera²⁶ según recomendación de la EPRA del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 98%.

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 98%, ratio que se mantiene en niveles muy altos. Dicha ocupación se ha mantenido estable respecto al trimestre anterior. En Madrid, la ocupación se ha situado en el 98%, mejorando +764pbs respecto al año anterior y +184pbs respecto al trimestre anterior. La mejora respecto al último trimestre se debe principalmente a la ocupación del 100% del activo de Josefa Valcárcel 40bis y la mejora respecto al año anterior se debe a las altas realizadas en los activos de Avenida Bruselas, Ribera de Loira, Francisca Delgado, José Abascal 56 y Ramírez Arellano 15, entre otros. Por otro lado, en París, a cierre del primer trimestre del ejercicio 2020, el *portfolio* de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 98%.

Por tanto, la ocupación EPRA total del Grupo Colonial a cierre del primer trimestre del ejercicio 2020 se situaba en niveles del 98% (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y logístico).

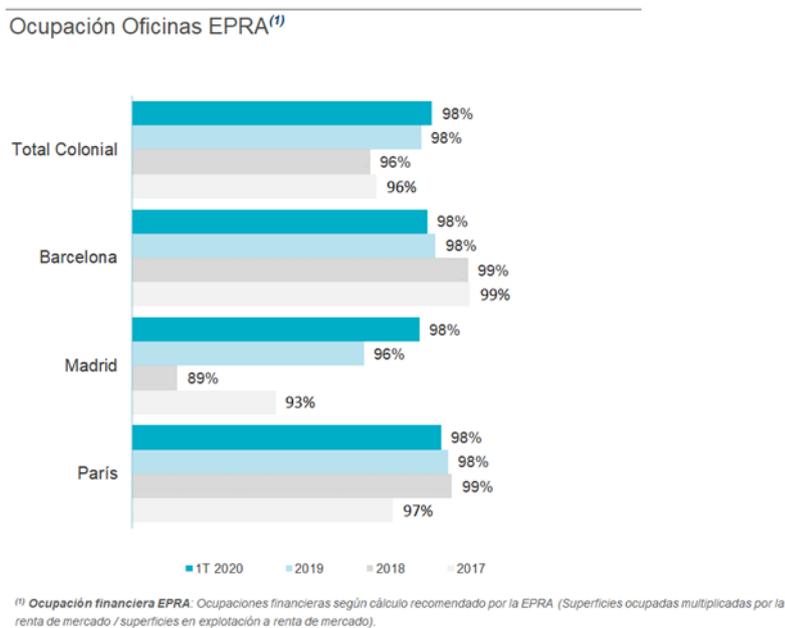
En relación con el cierre del ejercicio 2019, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 98%, cifra ligeramente inferior a la del ejercicio anterior (99% en 2018). En Madrid, a cierre del ejercicio 2019, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de

²⁶ Se calcula como las superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado entre las superficies en explotación a renta de mercado.

oficinas alcanzó el 96%, un 6% superior respecto a diciembre de 2018. Las principales altas realizadas han tenido lugar en los activos de José Abascal 56, Ramírez Arellano 15, Alfonso XII, Avenida Bruselas 38 y Francisca Delgado 11. Por otro lado, en París, a cierre del ejercicio 2019, el *portfolio* de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 98%, cifra ligeramente inferior a la del ejercicio anterior (99% en 2018).

Por tanto, la ocupación EPRA total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2019 se situaba en niveles del 97% (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y logístico).

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.



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 marzo de 2020:

Superficie de oficinas desocupada (31/03/2020)					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾		Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾	Total
	Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾			
Barcelona	0	0	2.363	2.984	5.347
Madrid.....	4.697	1.420	4.619	1.120	11.856
París	0	0	6.026	803	6.828
Total	4.697	1.420	13.008	4.906	24.031

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

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

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

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie de oficinas desocupada por ciudades a 31 de diciembre de 2019:

Superficie de oficinas desocupada (31/12/2019)					
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾		Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾	Total
	Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾			
Barcelona	0	0	2.544	2.321	4.865
Madrid.....	4.697	1.329	13.442	1.651	21.119
París	0	0	6.026	151	6.177
Total	4.697	1.329	22.012	4.123	32.161

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

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

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

e) Cartera de clientes

A cierre del ejercicio 2019²⁷, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. En este sentido, cierre del ejercicio 2019, el primer cliente representó el 4%, de las rentas totales. Por otro lado, a dicha fecha, los 20 primeros clientes concentraron el 38%, de la facturación total del Grupo Colonial.

Principales clientes

A 31 de diciembre de 2019, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según los contratos de alquiler vigentes fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2019)				
Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado ⁽¹⁾
1	GRDF.....	París	4	4
2	Natixis Immo Exploitation	París	3	7
3	La Mondiale Groupe	París	3	10
4	International Business Machines	Madrid	3	13
5	Exane	París	2	15
6	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	18
7	Zara France	París	2	20
8	Freshfileds Bruckhaus Deringer	París	2	22
9	Grupo Caixa	Barcelona/Madrid	2	24
10	Proparco	París	2	25
11	Facebook France	París	2	27
12	Cuatrecasas Gonçalves Pereira.....	Madrid	2	29
13	Kleipierre Management.....	París	2	30
14	Grupo Comunidad de Madrid	Madrid	1	31
15	Naturgy Energy Group	Barcelona	1	32
16	Werkhaus	Barcelona	1	34
17	Grupo Schibsted.....	Barcelona	1	35
18	Iberia, Lineas Aéreas de España.....	Madrid	1	36
19	Sellbytell Group	Barcelona	1	37
20	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	1	38

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

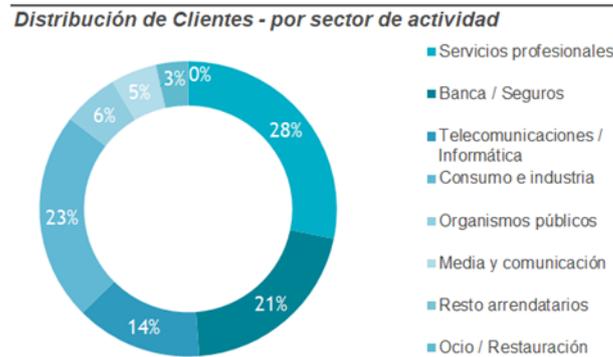
27 Última información disponible.

Distribución de clientes por sector de actividad

Por sectores de actividad, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada de clientes/inquilinos, 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 2019, el sector de servicios profesionales y los sectores de la banca y los seguros concentraron el 28% y el 21% 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 2019:



Fuente: Sociedad.

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 marzo de 2020, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 1.233.007 m² en explotación y 254.290 m² en proyecto. En Francia, la cartera en explotación y en proyecto ascendía a 351.058 m² y 91.160 m², respectivamente, ubicados en su totalidad en París. Por otro lado, a 31 de marzo de 2020, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 16 inmuebles en zona *Prime* CBD, 18 inmuebles en zona CBD y 32 inmuebles en zona BD. Por su parte, en Francia, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 13 inmuebles en zona *Prime* CBD y 7 inmuebles en la zona BD.

Asimismo, 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 1.261.206 m² en explotación y 236.898 m² en proyecto. En Francia, la cartera en explotación y en proyecto ascendía a 356.216 m² y 86.003 m², respectivamente, ubicados en su totalidad en París. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 16 inmuebles en zona *Prime* CBD, 18 inmuebles en zona CBD y 32 inmuebles en zona BD. Por su parte, en Francia, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 13 inmuebles en zona *Prime* CBD y 7 inmuebles en la zona BD.

g) Cartera de proyectos

A 31 de marzo de 2020 y 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 10 inmuebles, 7 en España y 3 en Francia, representativos de 200.653 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

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

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Castellana, 163.....	Madrid	Colonial	10.910	1S 2020
Diagonal 525.....	Barcelona	Colonial	5.710	1S 2021
Miguel Ángel 23.....	Madrid	Colonial	8.036	2S 2021
83 Marceau.....	París	SFL	9.600	2S 2021
Velázquez Padilla 17.....	Madrid	Colonial	17.239	2S 2021
Biome.....	París	SFL	24.500	2S 2021
Plaza Europa, 34.....	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2022
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	1S 2023
Sagasta 27.....	Madrid	Colonial	4.481	1S 2023
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	2023
Total proyectos en desarrollo.....			200.653	--

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

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2019²⁸ de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 460.097 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 40.762 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Durante el año 2019²⁹ 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 5,3 años en París, mientras que en el caso español se situó en 2,1 años en Barcelona y 2,9 en Madrid.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante los 3 primeros meses del ejercicio 2020 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizaron 13.539 m² (92% en España y 8% en Francia). Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un aumento del 21% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España. Por su parte, en Francia no se han producido renovaciones de contratos al no haberse producido ningún vencimiento hasta dicha fecha.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el año 2019³⁰ se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizaron 263.301 m² (79% en España y 21% en Francia).

28 Última información disponible.

29 Última información disponible.

30 Última información disponible.

Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un aumento del 15% respecto a las rentas del ejercicio 2018 en el caso de los contratos de España, y un aumento del 7% con las rentas del ejercicio 2018 en Francia.

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 2019:



⁽¹⁾ Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

Fuente: Sociedad.

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2019, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 204 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 330 euros/m²/año. Con una renta media de 252 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid superó al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 438 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por la cartera de Barcelona. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 665 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 860 euros/m²/año.

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

Con posterioridad al 31 de marzo 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 COLONIAL³¹

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 2019, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 31 de diciembre de 2019 la realizó CB Richard Ellis y Cushman & Wakefield, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2019

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2019 ascendió a 12.196.429 miles de euros, un 7% más que al cierre del ejercicio 2018 (11.348.133 miles de euros) y un 31% más que al cierre del ejercicio 2017 (9.281.750 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

31 Última información disponible.

del periodo), el valor aumentó en 995.530 miles de euros, un 9% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2018. A 31 de diciembre de 2019, en relación con el valor de los activos, el 41% de estos activos se situaron en España y el 59% 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 2019 y 2018.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2019 (miles €)	31/12/2018 (miles €)	Var. Dic'19 vs Dic'18		Like for like ⁽¹⁾ Dic'19 vs Dic'18	
			(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona	1.534.050	1.174.743	359.307	31	175.387	15
Madrid.....	2.542.650	2.511.380	31.270	1	170.515	7
París	6.501.713	6.256.268	245.445	4	435.798	7
Cartera en explotación.....	10.578.413	9.942.391	636.022	6	781.700	8
Proyectos.....	1.338.093	925.491	412.602	45	177.319	15
Logístico & Otros.....	279.923	480.251	(200.328)	(42)	12.341	5
Total Grupo Colonial⁽²⁾	12.196.429	11.348.133	848.296	7	995.530	9

(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) 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 2019:



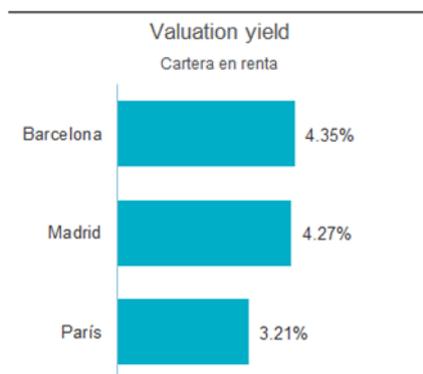
Fuente: Sociedad.

Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 diciembre de 2019, el valor medio de mercado de las oficinas en París alcanzó los 31.273 euros/m², frente a los 13.477 euros/m² de Madrid y los 9.429 euros/m² de Barcelona.

Con base en la valoración dada por los expertos, la *yield* de valoración de la cartera³² en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019 se situó en París en el 3,21%. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,35% y el 4,27%, respectivamente.

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

El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta a desglosada por ciudades a 31 de diciembre de 2019:



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 repercusión³³ (valor/m²) se situó en 17.880 euros/m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 5.672 euros/m² y 6.781 euros/m², respectivamente.

Métodos e hipótesis de valoración utilizados en los informes de valoración de los inmuebles

La valoración de cada propiedad está basada en la experiencia y conocimiento del mercado del valorador, sustentada en el análisis financiero de cada inmueble de manera que permita obtener un retorno aceptable para el potencial inversor/promotor. Además, se han tenido en cuenta evidencias de operaciones de compraventa en el mercado que reflejan la tendencia general del comportamiento actual de los inversores/promotores. Para determinar el valor de los inmuebles en el mercado se aplica la técnica DCF (*Discounted cash Flow*) sobre un horizonte de 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, por lo general se adoptan las previsiones generalmente aceptadas. Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación en el futuro, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (TCR) adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler que previsiblemente se mantendrán y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Por lo que respecta a los tipos de descuento aceptables, continuamente se mantienen conversaciones con diversas instituciones para conocer su actitud frente a distintos tipos de inversiones. Este consenso generalizado, junto con los datos de ventas habidas y las predicciones del mercado respecto de las oscilaciones en los tipos de descuento, sirven a los valoradores como punto de partida para determinar el tipo de descuento adecuado en cada caso.

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

Cálculo del EPRA Net Asset Value³⁴ del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV), calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 5.825.030 miles de euros a 31 de diciembre de 2019, lo que equivale a 11,46 euros por acción.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾			(miles €)
NAV según Fondos Propios⁽³⁾	5.558.598	4.811.309	3.591.828
Incluye:			
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40)	21.308	23.770	13.037
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes	n.a.	n.a	n.a
(i.c) Revalorización de otras inversiones	23.983	25.631	(58.162)
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a.	n.a	n.a
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta.....	2.700	6.913	n.a
Excluye:			
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	(21.235)	2.398	(809)
(v.a) Impuestos diferidos	239.676	227.933	198.111
Incluye/Excluye:			
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas.....	n.a.	n.a	n.a
EPRA NAV⁽⁴⁾	5.825.030	5.097.954	3.744.005
Incluye:			
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	21.235	(2.398)	809
(ii) Valor de mercado de la deuda	(258.258)	(13.527)	(116.585)
(iii) Impuestos diferidos	(240.234)	(228.829)	(199.949)
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente	n.a.	n.a	n.a
EPRA NNAV⁽⁵⁾⁽⁴⁾	5.347.773	4.853.200	3.428.280
EPRA NAV ⁽⁴⁾ por acción (euros).....	11,46	10,03	8,60
EPRA NNAV ⁽⁴⁾ por acción (euros).....	10,52	9,55	7,88
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	508.115	508.115	435.317

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

Cálculo del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2019

Partiendo de los fondos propios consolidados a 31 de diciembre de 2019 por importe de 5.558.598 miles de euros, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 21.308 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.
2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 23.983 miles de euros a 31 de diciembre de 2019.

34 Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se calcula como el valor de liquidación de la Sociedad neto de impuestos calculado según recomendaciones EPRA.

3. Ajuste de impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (239.676 miles de euros a 31 de diciembre de 2019), 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.

A 31 de diciembre de 2019, el EPRA NNAV ascendió a 5.347.773 miles de euros (10,52 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: (i) el valor de mercado de los instrumentos financieros (21.235 miles de euros); (ii) el valor de mercado de la deuda (-258.258 miles de euros); y (iii) los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-240.234 miles de euros).

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

No existen.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el ejercicio 2018 la Sociedad lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega de un nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial denominado “The Window”. El inmueble combina un centro de Utopicus Innovación Cultural, S.L. de 4.000 m² junto a una superficie de oficinas tradicionales. Durante el primer trimestre del ejercicio 2020 y durante el ejercicio 2019, Colonial ha continuado replicando dicho concepto de edificio “híbrido” en otros inmuebles del Grupo. En este sentido, tanto a cierre del primer trimestre de 2020 como a cierre del ejercicio 2019, 6 edificios contaban ya con espacios de oficinas “flexibles”.

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 París³⁵

En el mercado de oficinas de París el nivel de contratación durante el primer trimestre de 2020 ha sido de 340.000 m². La crisis del Covid-19 y la consecuente ralentización de la actividad han tenido un impacto en estas cifras, si bien la actividad en la zona CBD se ha mantenido entorno a los 100.000 m², niveles similares al primer trimestre del año anterior. En la zona CBD, la tasa de desocupación se ha situado en el 1,6%, niveles históricamente bajos, ejerciendo presión sobre las rentas *prime*, las cuales se sitúan en niveles de 860€/m²/año.

Por otro lado, en el mercado de oficinas de París, la contratación de oficinas durante el ejercicio 2019 alcanzó los 2.317.000 m², cifra que supera la media de los últimos 10 años. Asimismo, cabe destacar que el 50% de la contratación fue en espacios del centro de la ciudad de París.

La desocupación del mercado total se situó en el nivel más bajo en 10 años, situándose en el 5%. En la zona CBD, la escasez de oferta continuó su descenso hasta llegar a los 2.718.000 m², situando la desocupación en el 1%.

Como consecuencia, continúan aumentando las rentas *prime*, alcanzando niveles por encima de los 800 €/m²/año.

El mercado de París cerró el ejercicio 2019 alcanzando un máximo en el volumen de transacciones, con un total de aproximadamente 21.200.000 miles de euros, incrementando un 10% respecto el nivel del año anterior. Este valor se debió principalmente a que el 69% de las transacciones fueron de gran volumen (más de 100.000 miles de euros de inversión) en la zona CBD y centro de París. El 55% de las transacciones fue para activos ya maduros (“*core*”) y se observó un aumento de transacciones de proyectos llave en mano. Los inversores extranjeros continúan la tendencia marcada en 2018 protagonizando el 36% del volumen, donde destacaron los inversores

³⁵ Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE & 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.

asiáticos, especialmente de Corea del Sur. La rentabilidad *prime* se situó en el 2,75% (*spread* de 263pb *versus* el bono francés).

Mercado de oficinas en España³⁶

Barcelona

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, la contratación en el mercado de oficinas de Barcelona ha sido baja, situándose en los 30.000 m² contratados, cifra que refleja la escasez de producto en el mercado, así como el cese temporal de la demanda por la crisis del Covid-19. La tasa de desocupación se ha situado en el 2,3% en la zona CBD. Las rentas se han mantenido estables debido a la falta de espacios de calidad, situando la renta *prime* en los 27,5€/m²/mes.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el mercado de oficinas de Barcelona finalizó con una contratación acumulada de 410.000 m², cifra un 12% superior a la cifra de 2018.

La tasa de disponibilidad continuó con su tendencia decreciente, situándose en un 5% para el mercado total, siendo la más baja en la última década. En la zona CBD, la disponibilidad siguió reduciéndose hasta el 1,7%.

La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda impulsó las rentas *prime* hasta 27,5 €/m²/mes, lo que supuso un crecimiento anual del 9%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo de crecimiento, dado que actualmente un 35% de la demanda es de nueva ocupación y el 30% de la oferta futura se encuentra comprometida.

El mercado de inversión en Barcelona sigue mostrando unos fundamentales muy robustos, lo que se ha materializado en un aumento de operaciones de inversión, alcanzando en 2019 un volumen de inversión de 1.822.000 miles de euros. La rentabilidad *prime* se situó en el 3,5% (*spread* de 303pb *versus* el bono español).

Madrid

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, en el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron unos 100.000 m², cifra inferior a la del primer trimestre del año anterior, si bien cabe indicar que la cifra contratada el último año fue *record* y que el mes de marzo del año 2020 ha sido débil por la crisis del Covid-19. En consecuencia, la desocupación se ha situado en el 8,1% en Madrid, siendo la desocupación en la zona CBD del 4,2%. A cierre del primer trimestre, la renta *prime* en Madrid se ha mantenido estable, situándose en los 36,5€/m²/mes.

Asimismo, durante el 2019, en el mercado de oficinas de Madrid, la contratación de oficinas ha sumado 600.000 m², cifra superior al promedio de los últimos 5 años.

Esta elevada demanda situó la disponibilidad en el 8,5%, disminuyendo un 17% con respecto a la del año pasado. A su vez, la zona CBD fue la zona de Madrid con una demanda superior (35% del total), lo que ha llevado a que la desocupación en la zona CBD se haya reducido hasta niveles de 6,5%.

La escasez de producto de calidad en el centro de la ciudad continúa ejerciendo presión al alza en los precios de alquiler, por lo que la renta *prime* sigue en crecimiento, situándola en un valor de 36,50 €/m²/mes.

Asimismo, cabe destacar que Madrid continúa como un mercado robusto, con una absorción neta estable que le permite ser una de las ciudades con mayor crecimiento de la renta en Europa.

El volumen acumulado del mercado de inversión en Madrid alcanzó los 2.400.000 miles de euros en 2019, superando la media anual de la serie histórica. Destaca el apetito inversor en la zona CBD, llevando a que se cierren transacciones como por ejemplo el edificio Axis en la Plaza Colón que ha alcanzado los 20.000 €/m² (según los principales *brokers*). En consecuencia, la rentabilidad *prime* se situó en el 3,25% (*spread* de 278pb *versus* el bono español).

³⁶ Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CBRE & 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.

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

En el ejercicio 2019, Colonial firmó un acuerdo para la cesión de 18 activos logísticos con una superficie total de 473.000 m². A cierre del ejercicio 2019, se había materializado la desinversión de 11 instalaciones con una superficie total de 314.000 m². En cuanto al resto de activos logísticos, Colonial prevé que se ejecute la opción de compra sobre ellos durante el ejercicio 2020.

Junto a las referidas desinversiones, a principios del ejercicio 2019 se llevó a cabo la venta del Hotel de Centro Norte con una superficie de más de 8.000 m², así como la venta del solar de Parc Central durante el último trimestre del ejercicio 2019.

En consecuencia, Colonial cerró el ejercicio 2019 con desinversiones por un importe total aproximado de 477 millones de euros.

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. En el supuesto de que Colonial no cumpliera con el compromiso descrito en el presente párrafo, QH y DIC, respectivamente, únicamente tendrían derecho a una compensación proporcional por daños y perjuicios, en

función del número de acciones adquiridas, equivalente a la diferencia positiva entre el precio por acción al que Colonial hubiera adquirido 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.

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 deberá 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.

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.

Adquisición de Utopic_US

En octubre de 2017, Colonial adquirió una participación de control de la plataforma española de *co-working* Utopic_US (Utopicus Innovación Cultural, S.L.). Como consecuencia de la referida operación, Colonial inició una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia del Grupo Colonial, ofreciendo flexibilidad, servicios integrados y contenidos.

En este sentido, durante el ejercicio 2018, la Sociedad lanzó un nuevo concepto de edificios de oficinas aprovechando la entrega de un nuevo proyecto de oficinas desarrollado por Colonial denominado “The Window”. El inmueble combina un centro de Utopicus de 4.000 m² junto a una superficie de oficinas tradicionales.

Durante el ejercicio 2019, Colonial continuó replicando dicho concepto de edificio “híbrido” en otros inmuebles del Grupo y, a cierre del ejercicio 2019, 6 edificios contaban ya con espacios de oficinas “flexibles”.

Acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de SOCIMI

En junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, el acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI y, en consecuencia, las modificaciones estatutarias para adaptar los Estatutos Sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen, entre las que se incluyó la modificación de la denominación social a Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y la inclusión de dos nuevos artículos relativos a prestaciones accesorias y reglas especiales de distribución de dividendos (véase Sección I (“Factores de Riesgo”, apartado “Riesgos Fiscales”) y puntos 9.1 y 19.2.2 del presente Documento de Registro Universal).

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 como líder 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 2020 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal) y durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017.

A) Ejercicio 2020 (desde el 1 de enero hasta la fecha del Presente Documento de Registro Universal)

Desde el 1 de enero de 2020 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 inmueble en la calle Recoletos de Madrid, lo supuso un alta de 4.578 miles de euros, gastos incluidos.

Las desinversiones realizadas durante este periodo ascienden a un importe conjunto de 11.540 miles de euros: (i) un piso en la calle O'Donnell de Madrid, (ii) un hotel en Mojácar (Almería) y (iii) una finca rústica en Navalagamella (Madrid).

B) Ejercicios 2019, 2018 y 2017

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	Auditado		
	(miles €)		
PRINCIPALES INVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>			
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material	9.133	3.924	3.059
Inversiones inmobiliarias	253.898	233.598	131.452
Activos financieros no corrientes a valor razonable con cambios en patrimonio neto....	--	--	211.886
Total	263.031	237.522	346.397

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 2019, 2018 y 2017.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	Auditado		
	(miles €)		
PRINCIPALES DESINVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>			
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material	(302)	(600)	(294)
Inversiones inmobiliarias	(17.900) ⁽¹⁾	(367.216) ⁽¹⁾	(5.049)
Activos clasificados como mantenidos para la venta	(245.308)	--	(404.679)
Total	(263.510)	(367.816)	(410.022)

(1) Se excluyen las bajas sustitutivas por importe de 62 y 15.618 miles de euros para los ejercicios 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 2019, 2018 y 2017.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	Auditado		
	(miles €)		
INVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>			
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material	50.900	43.332	39.369
Inversiones inmobiliarias	11.797.117	11.083.133	8.792.396
Activos financieros no corrientes a valor razonable con cambios en patrimonio neto....	--	--	419.277
Existencias	48.196	46.587	--
Activos clasificados como mantenidos para la venta	176.434	26.091	--
Total	12.072.647	11.199.143	9.251.042

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 ha realizado 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 <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado (miles €)		
Saldo inicial	43.332	39.369	44.061
Altas	9.133	3.924	3.059
Altas perímetro	--	636	325
Bajas	(302)	(600)	(294)
Traspasos	--	11	(3.899)
Dotación a la amortización	(2.471)	(1.638)	(1.467)
Deterioro del valor	1.208	1.630	(2.416)
Saldo final	50.900	43.332	39.369

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017, 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 2019 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 44.301 miles de euros.

Durante el ejercicio 2019 y el ejercicio 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 1.208 y 1.630 miles de euros, respectivamente, mientras que para el ejercicio 2017 fue necesario registrar una provisión por importe de 2.416 miles de euros.

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>	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado (miles €)		
Saldo inicial	11.083.133	8.792.396	7.762.627
Altas	253.898	233.598	131.452
Bajas	(17.962)	(382.834)	(5.049)
Traspasos	(364.609)	(72.689)	(404.453)
Variaciones del perímetro ⁽¹⁾	--	1.810.710	370.711
Variaciones de valor ⁽²⁾	842.657	701.952	937.108
Saldo final	11.797.117	11.083.133	8.792.396

(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 2019, 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 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 sustitución³⁷ 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.³⁸, 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 sustitución³⁷ por un importe conjunto de 15.618 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2017

Altas de perímetro y altas

Durante el ejercicio 2017 se produjeron las siguientes altas de perímetro y altas por un importe conjunto de 502.163 miles de euros: (i) 100% del capital social de las sociedades españolas Almacenes Generales Internacionales, S.A. y Soller, S.A. propietarias de varios terrenos situados en Madrid; (ii) adquisición por Almacenes Generales Internacionales, S.A. del 64,60% del capital social de la sociedad española Peñalvento, S.L., propietaria de un terreno situado en Madrid; (iii) inmueble Emile Zola mediante la adquisición del 100% del capital social de la

³⁷ 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.

³⁸ Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

sociedad francesa SAS Société Immobili re Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble y la propia SFL adquirió el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobili re Victoria (SFL); (iv) 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (sociedad posteriormente denominada Colonial Arturo Soria, S.L.³⁹), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid; (v) constitución de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A.; y (vi) 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 2017 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 5.049 miles de euros: (i) un activo (Finresa); y (ii) diversas fincas de su propiedad sitas en la calle Orense de Madrid.

Activos financieros no corrientes a valor razonable con cambios en patrimonio neto

A continuación se incluye una tabla que muestra los movimientos de los activos financieros no corrientes durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado		
	(miles �)		
Activos financieros disponibles para la venta.....	--	--	419.277
Saldo final	--	--	419.277

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden a la participación en Axiare. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió 10.846.541 acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social. Posteriormente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió 11.915.523 acciones de Axiare por importe de 211.886 miles de euros, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%. Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad percibió 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare. Hasta la fecha de la adquisición del control de Axiare, la Sociedad registró las variaciones en el valor razonable de la participación directamente contra la partida "ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta" del patrimonio neto consolidado, lo que supuso un impacto acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad de 15.638 miles de euros. Tras la adquisición del control de Axiare (véase punto 5.3), el coste de la participación pasó a formar parte del coste de la combinación de negocios.

Existencias

Durante el ejercicio 2019 se han realizado altas en existencias por importe de 1.609 miles de euros, correspondientes a costes de movimientos de tierras y cimentación.

Durante el ejercicio 2018 se traspasó un terreno desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado "Inversiones Inmobiliarias". El Grupo está promoviendo un inmueble para un tercero en dicho terreno.

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)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado		
	(miles �)		
Saldo inicial.....	26.091	--	--
Altas.....	--	--	--

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado		
	(miles €)		
Bajas	(245.308)	--	(404.679)
Traspasos	364.609	26.091	408.352
Variaciones de valor.....	31.042	--	(3.673)
Saldo final	176.434	26.091	--

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.

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, SFL traspasó el inmueble In/Out desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*”. En septiembre de 2017, se materializó la promesa de venta por importe de 445.000 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 10 inmuebles, 7 en España y 3 en Francia, representativos de 200.653 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Castellana, 163	Madrid	Colonial	10.910	1S 2020
Diagonal 525	Barcelona	Colonial	5.710	1S 2021
Miguel Ángel 23	Madrid	Colonial	8.036	2S 2021
83 Marceau	París	SFL	9.600	2S 2021
Velázquez Padilla 17.....	Madrid	Colonial	17.239	2S 2021
Biome.....	París	SFL	24.500	2S 2021
Plaza Europa, 34	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2022
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	1S 2023
Sagasta 27	Madrid	Colonial	4.481	1S 2023
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	2023
Total proyectos en desarrollo			200.653	--

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

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2019⁴⁰ de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 460.097 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 40.762 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

Durante el primer trimestre de 2017, el Grupo Colonial ejecutó el “Proyecto Alpha II” correspondiente a la adquisición de 4 activos por un volumen de inversión cercana a 400 millones de euros (incluyendo precio de adquisición e inversiones futuras previstas). En particular, se adquirieron 3 proyectos de desarrollo: Plaza Europa

40 Última información disponible.

34 (Barcelona), Paseo de la Castellana 163 (Madrid) y 112-122 Av. Emile Zola (París), así como la sede española del Grupo Bertelsmann, ubicada en Travessera de Gracia 47-49, en el Distrito Central de Negocios (CBD) de Barcelona.

Entre los meses de septiembre de 2017 y enero de 2018, la Sociedad adquirió 5 activos (141.375 m²), 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 Placidia.

A mediados de noviembre de 2018, el Grupo Colonial finalizó la ejecución del “Proyecto Alpha IV” que ha supuesto 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” ha supuesto: (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 m²; (ii) la adquisición del 22% de SFL, y (iii) la adquisición del activo Diagonal 525, inmueble de oficinas de 5.710 m² de superficie sobre rasante en el eje *prime* de la Avenida Diagonal de Barcelona.

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.

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

6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

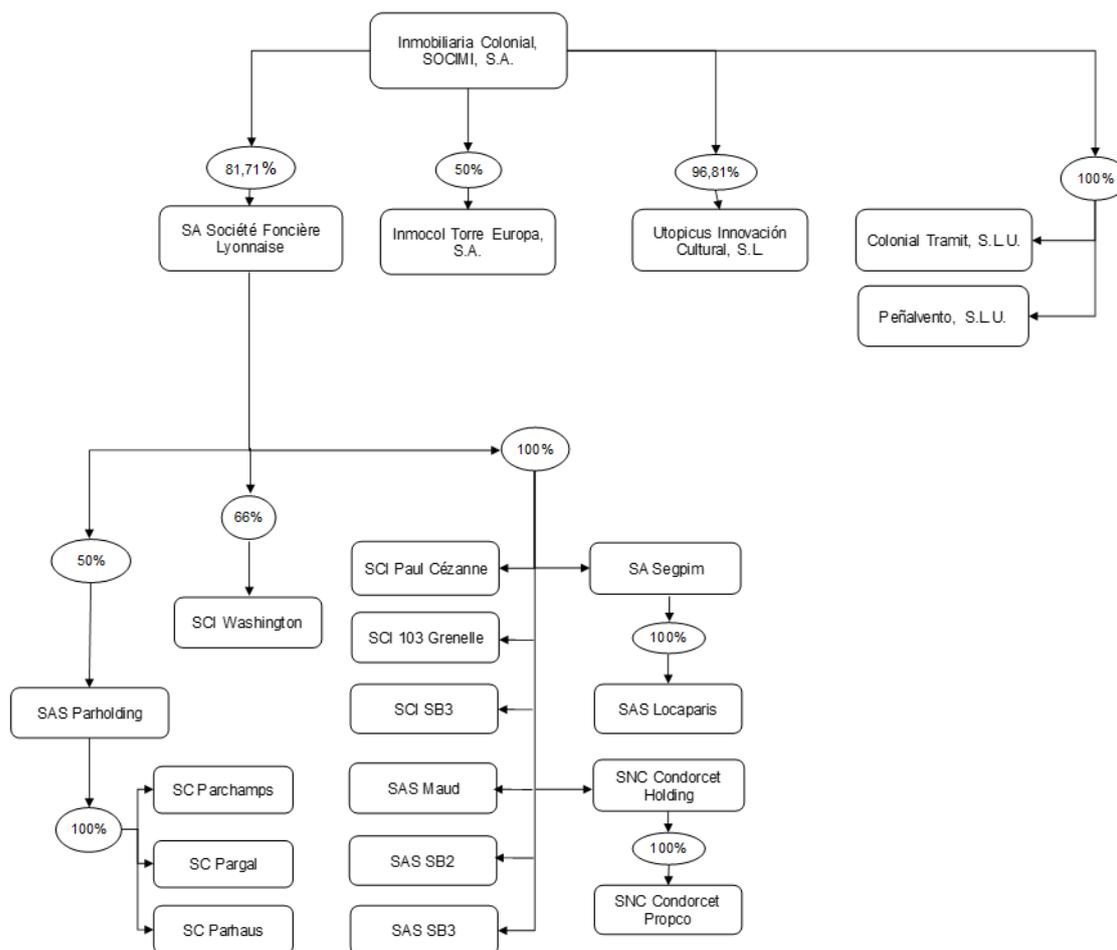
6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él

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 ⁽¹⁾
		Directa	Indirecta			
Inmocol Torre Europa, S.A. ⁽²⁾	España	50	-- --		Inmobiliaria	PwC
Peñalvento, S.L.U.	España	100	-- --		Inmobiliaria	--
Colonial Tramit, S.L.U.....	España	100	-- --		Inmobiliaria	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	España	96,81	-- --		Coworking	PwC

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor ⁽¹⁾
		Directa	Indirecta			
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	Inmobiliaria	--
SNC Condorcet Propco	Francia	--	100	Condorcet Holding SNC	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Maud.....	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB2	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
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
SCI Parchamps.....	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Pargal.....	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Parhaus.....	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC

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

(2) Dicha sociedad tiene por objeto la 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.

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 Marenstrum, 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 2019, 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, 18.1 y 18.2 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 2019, 2018 y 2017 (véase 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 marzo de 2020 y 2019, así como a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

A. Principales ratios y magnitudes financieras del Grupo Colonial a 31 de marzo de 2020 y 2019

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS ⁽¹⁾ (Según NIIF)	31/03/2020	31/03/2019
	No auditado	
EPRA NAV por acción ⁽²⁾ (euros)	11,46 ⁽⁴⁾	10,03 ⁽⁵⁾
Resultado por acción ⁽³⁾ (euros)	0,06	0,05
EBITDA (miles de euros)	65.069	60.530
EBIT (miles de euros)	64.125	61.754
LtV holding (%)	31,0%	34,7%
LtV Grupo (%)	36,0%	39,0%

(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 marzo de 2020 y 2019. A 31 de marzo de 2020 y 2019, el promedio ascendió a 507.536 y 507.342 miles de acciones, respectivamente.

(4) Valor a 31 de diciembre de 2019. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el EPRA NAV por acción.

(5) Valor a 31 de diciembre de 2018. El Grupo Colonial sólo realiza valoraciones de sus inmuebles en cartera con carácter semestral, momento en que procede a calcular el EPRA NAV por acción.

B. Principales ratios y magnitudes financieras del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS ⁽¹⁾ (Según NIIF)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	No auditado		
EPRA NAV por acción ⁽²⁾ (euros).....	11,46	10,03	8,60
Resultado por acción ⁽³⁾ (euros)	1,63	1,17	1,83
EBITDA (miles de euros)	299.045	276.439	216.671
EBIT (miles de euros).....	1.110.869	846.084	1.136.737
LtV holding (%).....	31,2	34,7	25,2
LtV Grupo (%).....	36,1	39,3	31,3

(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 2019, 2018 y 2017, el promedio ascendió a 507.661, 448.214 y 373.312 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, actualmente inciertas, y en los puntos 5.3, 18.1.1 y 18.2 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

Véanse puntos 18.1.1 y 18.2 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

RECURSOS DE CAPITAL (Según NIIF)	31/03/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	892.489	127,39	392.492	(41,28)	668.464	(16,59)	801.454	
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	3.782.573	0,03	3.781.442	0,12	3.776.866	14,19	3.307.633	
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	53.938	2,45	52.648	(5,08)	55.464	(0,57)	55.783	
Pasivos financieros no corrientes	4.729.000	11,89	4.226.582	(6,09)	4.500.794	8,07	4.164.870	
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	701	(4,37)	733	(87,98)	6.096	(83,28)	36.450	
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	457.530	(29,36)	647.726	127,88	284.242	n.r.	13.574	
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	3.183	(0,19)	3.189	6,16	3.004	3,59	2.900	
Pasivos financieros corrientes	461.414	(29,19)	651.648	122,15	293.342	454,27	52.924	
Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros.....	5.190.414	6,40	4.878.230	1,75	4.794.136	13,66	4.217.794	
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽⁴⁾	5.116.840	6,03	4.825.860	1,63	4.748.403	13,87	4.170.195	
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽⁵⁾	4.581.942	(0,59)	4.609.079	(1,52)	4.680.110	52,67	3.065.594	

(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 así como de la emisión de pagarés de SFL.

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

(4) 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 la partida del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares". Los importes de dichas partidas a 31 de marzo de 2020 ascendían a 899.340 y a 4.217.500 miles de euros, respectivamente. Los importes de dichas partidas a 31 de diciembre de 2019 ascendían a 399.860 y a 4.426.000 miles de euros, respectivamente. Los importes de dichas partidas a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 685.903 y a 4.062.500 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2017 ascendían a 845.195 y a 3.325.000 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. Dichos importes a 31 de marzo de 2020 ascendían a 57.121 (otros pasivos financieros), 45.487 (intereses) y -29.034 miles de euros (gastos de formalización), respectivamente. A 31 de diciembre de 2019 ascendían a 55.837, 27.197 y a -30.664 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2018 dichos importes ascendían a 58.468, 27.623 y -40.358 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2017 ascendían a 58.683, 18.528 y -29.612 miles de euros, respectivamente.

(5) 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 marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 a 534.898, 216.781, 68.293 y 1.104.601 miles de euros, respectivamente.

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO ⁽¹⁾ (Desglose por sociedades)	31/03/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.....	3.260.700	7,25	3.040.200	3,90	2.925.956	17,58	2.488.401	
Subgrupo SFL	1.856.140	3,95	1.785.660	4,20	1.713.740	4,07	1.646.705	
Torre Marenostrum, S.L. ⁽²⁾	--	--	--	(100)	32.746	(5,52)	34.660	
Utopicus Innovación Cultural, S.L. ⁽³⁾	--	--	--	(100)	261	(39,16)	429	
Venusaur, S.LU. ⁽⁴⁾	--	--	--	(100)	75.700	100	--	
Endeudamiento financiero bruto	5.116.840	6,03	4.825.860	1,63	4.748.403	13,87	4.170.195	

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Las sociedades Colonial Tramit, S.L., 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).

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO ⁽¹⁾ (Desglose por sociedades)	31/03/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ⁽²⁾	2.848.563	(1,30)	2.886.027	(0,11)	2.889.218	106,30	1.400.502	
Subgrupo SFL.....	1.739.649	0,46	1.731.658	2,56	1.688.436	3,52	1.630.995	
Torre Marenostrum, S.L. ⁽³⁾	--	--	--	(100)	32.120	(6,85)	34.482	
Utopicus Innovación Cultural, S.L. ⁽⁴⁾	(6.270)	(27,14)	(8.606)	603,10	(1.224)	217,92	(385)	
Venusaur, S.LU. ⁽⁵⁾	--	--	--	(100)	71.560	100	--	
Endeudamiento financiero neto	4.581.942	(0,59)	4.609.079	(1,52)	4.680.110	52,67	3.065.594	

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Las sociedades Colonial Tramat, S.L., 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 20.638, 1.788, 3.505 y 18.544 miles de euros a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, 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 Zinshower, 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 2019 y a 31 de marzo de 2020, el LtV⁴¹ del Grupo Colonial se situó en el 36,1% y 36%, respectivamente (39,3% a 31 de diciembre de 2018).

El tipo de interés de financiación medio del Grupo, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue de 2,01% y 1,81%, respectivamente, para el primer trimestre de 2020 (2,02% y 1,75%, respectivamente, para el ejercicio 2019).

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017.

PATRIMONIO NETO	31/03/2020		31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017	
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)
Capital social.....	1.270.287	0	1.270.287	0	1.270.287	16,72	1.088.293	
Prima de emisión.....	1.513.749	0	1.513.749	(4,10)	1.578.439	40,15	1.126.248	
Reservas.....	2.748.655	47,64	1.922.024	33,52	1.439.487	120,96	651.484	
Resultado del ejercicio.....	32.113	(96,12)	826.799	57,56	524.763	(23,11)	682.523	
Ajustes en patrimonio por valoración.....	4.225	(81,14)	22.403	(1178,10)	(2.078)	271,74	(559)	
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta.....	--	--	--	--	--	(100,00)	70.415	
Otros instrumentos de patrimonio neto.....	10.671	12,15	9.515	58,14	6.017	28,40	4.686	
Valores propios.....	(6.184)	0,08	(6.179)	10,22	(5.606)	(82,07)	(31.262)	
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	5.573.516	0,27	5.558.598	15,53	4.811.309	33,95	3.591.828	
Participaciones no dominantes.....	1.410.295	0,60	1.401.899	8,63	1.290.486	(38,19)	2.087.870	
Patrimonio neto.....	6.983.811	0,33	6.960.497	14,07	6.101.795	7,43	5.679.698	

A 31 de marzo 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 2019, 2018 y 2017) y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, véase punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

41 Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I 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).

	31/03/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	No auditado	Auditado		
FLUJOS DE EFECTIVO	(miles €)			
Resultado de explotación.....	64.185	299.065	275.522	208.522
Resultado de explotación ajustado.....	62.328	282.991	268.207	205.065
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	57.793	321.807	177.353	250.139
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	(27.264)	(20.704)	(835.506)	(194.579)
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación	287.588	(152.615)	(378.155)	943.841
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....	318.117	148.488	(1.036.308)	999.401
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	216.781	68.293	1.104.601	105.200
Flujo de caja del ejercicio.....	318.117	148.488	(1.036.308)	999.401
Efectivo y equivalentes al final del periodo.....	534.898	216.781	68.293	1.104.601

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 2019 corresponde 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.

Por su parte, a 31 de marzo de 2020, el total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial corresponden a la no renovación de emisiones de pagarés por importe de 208.500 miles de euros y a la disposición de líneas de financiación existentes, así como a la constitución de una nueva línea de financiación, todo ello por importe total de 500.000 miles de euros.

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra durante el periodo comprendido entre el 31 de marzo de 2020 y el 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017 se muestran en la siguiente tabla.

	31/03/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	No auditado	Auditado		
CAPITAL CIRCULANTE Y FONDO DE MANIOBRA	(miles €)			
Deudores comerciales y activos por impuestos.....	131.831	126.661	119.729	123.347
Existencias.....	48.624	48.196	46.587	--
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	173.158	176.434	26.091	--
Activo circulante.....	353.613	351.291	192.407	123.347
Acreeedores a corto no financieros.....	(195.468)	(185.251)	(148.788)	(182.982)
Pasivo circulante.....	(195.468)	(185.251)	(148.788)	(182.982)
Fondo de maniobra.....	158.145	166.040	43.619	(59.635)
Activos financieros corrientes.....	90	90	1.300	12
Efectivo y medios equivalentes.....	534.898	216.781	68.293	1.104.601
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones.....	(458.241)	(648.459)	(290.338)	(50.024)
Otros pasivos financieros.....	(3.173)	(3.189)	(3.004)	(2.900)
Capital circulante financiero.....	73.574	(434.777)	(223.749)	1.051.689
Fondo de maniobra neto.....	231.719	(268.737)	(180.130)	992.054

A 31 de marzo de 2020, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era positivo en 231.719 miles de euros, principalmente por la disposición de líneas de financiación de la Sociedad y de la sociedad dependiente SFL por importe de 400.000 y 100.000 miles de euros, respectivamente, y por la no renovación de emisiones de pagarés de la Sociedad y de la sociedad dependiente SFL por importe de 179.500 y 29.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo en 268.737 miles de euros, principalmente por las emisiones de pagarés de la Sociedad y de la sociedad dependiente SFL, por importe de 239.500 y 386.500 miles de euros, respectivamente. En la referida fecha, tanto la Sociedad como la sociedad dependiente 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 180.130 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, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 920.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era positivo en 992.054 miles de euros, principalmente porque el epígrafe de “Efectivo y medios equivalentes” incluía 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare y que garantizaba el aval bancario entregado en garantía de la referida oferta pública. Asimismo, SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 760.000 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 marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, dicho importe ascendía a 87.862, 86.733, 88.061 y 78.746 miles de euros, respectivamente. De ellos, 66.235, 66.210, 68.014 y 61.300 miles de euros, respectivamente, tenían vencimiento superior a un año.

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.

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 2019 fue de 23 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 marzo de 2020 el endeudamiento financiero neto⁴² del Grupo Colonial se situó en 4.581.942 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 neto⁴² del Grupo Colonial a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017:

⁴² Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

	31/03/2020			Var.	31/12/2019			Var.	31/12/2018			Var.	31/12/2017		
	No auditado				Auditado				Auditado				Auditado		
	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO							(miles €)								
Préstamos sindicados	400.000	--	400.000	400.000	--	--	--	(70.000)	70.000	--	70.000	(93.400)	--	163.400	163.400
Deuda hipotecaria	75.700	198.640	274.340	(520)	75.700	199.160	274.860	(240.782)	314.402	201.240	515.642	277.661	203.321	237.981	34.660
Otras deudas	125.000	100.000	225.000	100.000	125.000	--	125.000	24.739	50.261	50.000	100.261	(343.553)	443.814	443.814	--
Deudas con entidades de crédito y acreedoras.....	600.700	298.640	899.340	499.480	200.700	199.160	399.860	(286.043)	434.663	251.240	685.903	(159.292)	647.135	845.195	198.060
Bonos no convertibles..	2.600.000	1.200.000	3.800.000	0	2.600.000	1.200.000	3.800.000	0	2.600.000	1.200.000	3.800.000	475.000	1.000.000	3.325.000	2.325.000
Pagarés.....	60.000	357.500	417.500	(208.500)	239.500	386.500	626.000	363.500	--	262.500	262.500	262.500	--	--	--
Endeudamiento financiero bruto⁽¹⁾...	3.260.700	1.856.140	5.116.840	290.980	3.040.200	1.785.660	4.825.860	77.457	3.034.663	1.713.740	4.748.403	578.208	1.647.135	4.170.195	2.523.060
Efectivo y medios equivalentes	(418.407)	(116.491)	(534.898)	(318.117)	(162.779)	(54.002)	(216.781)	(148.488)	(42.989)	(25.304)	(68.293)	1.036.308	(15.710)	(1.104.601)	(1.088.891)
Endeudamiento financiero neto⁽¹⁾.....	2.842.293	1.739.649	4.581.942	(27.137)	2.877.421	1.731.658	4.609.079	(71.031)	2.991.674	1.688.436	4.680.110	1.614.516	1.631.425	3.065.594	1.434.169

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

Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto⁴³ del Grupo Colonial a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, por importe de 5.116.840 miles de euros y de 4.825.860 miles de euros, tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO	31/03/2020	31/12/2019
	(miles €)	
Menos de 1 año	419.580	628.080
Entre 1 y 2 años.....	552.080	352.080
Entre 2 y 3 años.....	544.480	545.000
Entre 3 y 4 años.....	875.700	575.700
Entre 4 y 5 años.....	725.000	725.000
Más de 5 años.....	2.000.000	2.000.000
Total	5.116.840	4.825.860

En el primer trimestre de 2020 y durante el ejercicio 2019, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,01% y 1,81%, respectivamente, y del 2,02% y 1,75%, respectivamente.

A) Préstamos sindicados

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

PRÉSTAMOS SINDICADOS	Vencimiento (mes/año)	31/03/2020	
		Límite	Nominal dispuesto
		(miles €)	
Financiación sindicada de Colonial			
Crédito sindicado de Colonial 2017	03/2022	375.000	200.000
Crédito sindicado de Colonial 2018	12/2023	500.000	200.000
Total financiación sindicada de Colonial		875.000	400.000
Financiación sindicada de SFL			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas.....	06/2024	390.000	--
Total financiación sindicada de SFL.....		390.000	--
Total		1.265.000	400.000

Sin perjuicio de lo anterior, los créditos sindicados de la Sociedad podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control⁴⁴.

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. Crédito sindicado de Colonial 2017

En marzo de 2017 la Sociedad formalizó un contrato de crédito sindicado por importe de 375.000 miles de euros y vencimiento a 5 años (marzo de 2022), cuyo sindicado está formado por 10 entidades y cuyo banco agente es Crédit Agricole. El crédito, referenciado a un tipo variable Euribor más un margen adicional, tiene como objetivo atender a necesidades corporativas generales de la Sociedad. A 31 de marzo de 2020, estaba dispuesto en 200.000 miles de euros.

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

⁴³ Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

⁴⁴ 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*.

ii. *Crédito sindicado de Colonial 2018*

En mayo de 2018 la Sociedad refinanció el crédito sindicado formalizado en noviembre 2015, incrementando el nominal hasta 500.000 miles de euros, alargando su vencimiento a diciembre de 2023 y reduciendo el *spread* de financiación. El presente crédito, destinado a atender las necesidades corporativas generales, ha contado con la participación de un total de 13 bancos, actuando Natixis como banco agente. A 31 de marzo de 2020, estaba dispuesto en 200.000 miles de euros.

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

iii. *Póliza de crédito revolving BNP Paribas*

La sociedad dependiente 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 marzo de 2020, dicha póliza no estaba dispuesta.

La referida póliza de crédito está sujeta al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2019⁴⁵, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

Con posterioridad a 31 de marzo de 2020, la Sociedad formalizó un contrato de préstamo sindicado por importe de 200.000 miles de euros y vencimiento a 2 años (2022), cuyo sindicato está formado por 4 entidades y cuyo banco agente es CaixaBank. El crédito, referenciado a un tipo variable Euribor más un margen adicional, tiene como objetivo atender a necesidades corporativas generales de la Sociedad. El préstamo sindicado 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.

B) Deuda hipotecaria

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	31/03/2020				31/12/2019			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento	Tipo de interés
	(miles €)							
INVERSIÓN INMOBILIARIA PATRIMONIO								
Préstamos hipotecarios de la Sociedad	75.700 ⁽¹⁾	163.500	12/2023	0,691	75.700 ⁽¹⁾	163.500	12/2023	0,55
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus)....	198.640	1.030.935	07/2022	1,571	199.160	1.030.935	07/2022	1,571
Total.....	274.340	1.194.435	--	--	274.860	1.194.435	--	--

(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. Adicionalmente, existe un instrumento financiero derivado que cubre el 75% del nominal del vivo de dicho préstamo con la finalidad de cubrir la variación del tipo de interés.

45 Ratio de cumplimiento semestral.

Sin perjuicio de lo anterior, los préstamos con garantía hipotecaria podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control⁴⁶.

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo Colonial están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de marzo de 2020⁴⁷, se cumplían todas las ratios que les eran exigibles en ese momento.

C) Otras deudas

El detalle de los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

	31/03/2020			31/12/2019		
	Dispuesto	Límite	Vencimiento	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)					
Colonial						
Bankinter.....	50.000	50.000	07/2024	50.000	50.000	07/2024
CaixaBank.....	75.000 ⁽¹⁾	75.000	07/2024	75.000 ⁽¹⁾	75.000	07/2024
SFL						
Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).	150.000	50.000	07/2023	150.000	--	07/2023
BNP Paribas.....	100.000	--	05/2021	100.000	--	05/2021
CADIF.....	175.000	50.000	06/2023	175.000	--	06/2023
Banque Postale.....	75.000	--	06/2024	75.000	--	06/2024
Société Générale.....	100.000	--	10/2024	100.000	--	10/2024
Total.....	725.000	225.000	--	725.000	125.000	--

(1) El préstamo bilateral con vencimiento a cinco años 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 bilaterales de la Sociedad podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control⁴⁸. Por otro lado, 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.

Los contratos de financiación de los préstamos bilaterales correspondientes a la Sociedad recogidos en la tabla anterior están sujetos a diversas ratios financieras con periodicidad trimestral. A 31 de marzo de 2020, se cumplían las citadas ratios. Por otro lado, los préstamos bilaterales de la sociedad SFL recogidos en la tabla anterior, excepto los *overdrafts*, están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral. A 31 de diciembre de 2019⁴⁹, se cumplían las citadas ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

46 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*.

47 Ratio de cumplimiento trimestral para la Sociedad y semestral para la sociedad dependiente SFL.

48 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*.

49 Ratio de cumplimiento trimestral para la Sociedad y semestral para la sociedad dependiente SFL.

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 marzo 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 31/03/2020</u>
06/2015.....	n.a.	8	06/2023	2,728	500.000	500.000
10/2016.....	BBB-	8	10/2024	1,450	600.000	600.000
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
Total emisiones						2.600.000

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 control⁵⁰, 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.

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 han realizado diversas emisiones de obligaciones simples tal y como se indica en la tabla anterior.

⁵⁰ 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*.

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 2019 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 marzo 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 31/03/2020</u>
11/2014.....	BBB-	7	11/2021	1,875	500.000	350.000
11/2015.....	BBB	7	11/2022	2,250	500.000	350.000
05/2018.....	BBB+	7	05/2025	1,500	500.000	500.000
Total emisiones						1.200.000

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).

Por último, SFL ha realizado en mayo de 2020 una emisión de deuda por un importe total de 500.000 miles de euros, duración de 7 años con vencimiento el 5 de junio de 2027 y que devengará un cupón del 1,5%. La calificación crediticia asignada a la referida emisión ha sido de BBB+.

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.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad y SFL han realizado emisiones al amparo de los referidos programas por un importe total de 60.000 y 357.500 miles de euros, respectivamente. Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la Sociedad y SFL realizó emisiones al amparo de los referidos programas por un importe total de 239.500 y 386.500 miles de euros, respectivamente.

F) Efectivo y otros medios equivalentes

A 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importe de 534.898 y 216.781 miles de euros, respectivamente, de los cuales se encontraban pignorados 1.777 miles de euros en ambos periodos.

G) *Otras garantías entregadas*

La Sociedad tiene otras garantías entregadas a 31 de marzo de 2020 y a 31 de diciembre de 2019 por importe de 55.067 y 55.271 miles de euros, respectivamente. De las garantías entregadas, existe un aval por un importe de 30.300 miles de euros, entregado en garantía de un pago aplazado derivado de una operación de compra de una inversión inmobiliaria. Adicionalmente, se han constituido diversos avales por importe de 18.259 miles de euros en garantía de diversas cantidades recibidas por la Sociedad en relación con una operación de venta.

Del importe restante, la principal garantía concedida son los 4.946 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de 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.

H) *Resto de pasivos financieros*

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes, incluye: (i) el importe correspondiente a las cuentas corrientes (incluido intereses) que asciende a 49.894 miles de euros a 31 de marzo de 2020 y a 49.889, 52.286 y 55.701 miles de euros al cierre de los ejercicios 2019, 2018 y 2017, respectivamente; y (ii) a otras partidas cuyo importe asciende a 2.491 miles de euros a 31 de marzo de 2020 y a 2.491, 2.491 y 2.481 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

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 marzo de 2020, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés con un nominal de 1.357.000 miles de euros. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda a 31 de marzo de 2020 se situaba en el 81% en España y en el 86% en Francia. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2019, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés con un nominal de 957.000 miles de euros. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo sobre el total de deuda a 31 de diciembre de 2019 se situaba en el 87% en España y en el 90% en Francia.

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

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés (%)	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable⁽²⁾ Activo/(Pasivo)
Swap	SFL	CA-CIB	0,23	2022	100.000	(1.674)
Collar	SFL	Société Générale	-0,75/0	2026	100.000	664
Swap	Colonial ⁽¹⁾	DB	0,43	2023	57.000	(1.554)
Swap	SFL	CA-CIB	-0,35	2026	100.000	722
Swap	SFL	CIC	-0,45	2026	100.000	1.264
Collar	SFL	CIC	-0,25/-0,52	2027	100.000	1.337
Swap	Colonial	Natwest	0,08	2032	350.000	2.920
Swap	Colonial	Natwest	0,09	2032	110.000	819
Swap	Colonial	CA-CIB	0,10	2032	40.000	365
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	50.000	(230)
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	150.000	(729)
Swap	Colonial	Barclays	0,35	2033	100.000	(481)
Total a 31 de marzo de 2020					1.357.000	3.423

(1) Instrumentos financieros derivados procedentes de la combinación de negocios con Axiare.

(2) El valor razonable no incluye los intereses devengados y no pagados. A 31 de marzo de 2020, ascendieron a un total de 59 miles de euros.

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 marzo de 2020, empleando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

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 octubre de 2017, S&P elevó la calificación crediticia a largo plazo de SFL pasando de "BBB" a "BBB+" con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en "A-2". Dicha calificación se ha mantenido durante los ejercicios 2018 y 2019.

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 2019 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 ⁽¹⁾	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	28/06/2016 ⁽²⁾	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	28/06/2016 ⁽³⁾	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical	30/06/2014	24/05/2018	Aguila LTD. ⁽⁴⁾
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	28/06/2016 ⁽⁵⁾	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. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽⁶⁾	Consejero Coordinador	Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ⁽⁶⁾	Vocal	Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Luis Maluquer Trepat.....	Vocal	Independiente	31/07/2013	24/05/2018	--
D. Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

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

(2) El Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial, que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección de Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani como Consejero dominical de la Sociedad, por el plazo estatutario de 4 años.

(3) El Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial, que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección de D. Adnane Mousannif como Consejero dominical de la Sociedad, por el plazo estatutario de 4 años.

(4) 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).

(5) El Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial, que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la reelección de D. Carlos Fernández González como Consejero dominical de la Sociedad, por el plazo estatutario de 4 años.

(6) Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de "otra información relevante" (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

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 13 personas.

Durante el ejercicio de 2019, el Consejo de Administración se reunió un total de 9 ocasiones.

En junio de 2014, el Consejo de Administración acordó, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, el nombramiento de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda como “Consejero Independiente Coordinador”. Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga ha manifestado su voluntad de renunciar como Consejero de la Sociedad el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente. En este sentido, está previsto que el Consejo de Administración designe a un nuevo Consejero Coordinador, de lo que se informará al mercado mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante”. Tal y como prevé el Reglamento de Consejo de Administración de la Sociedad, está especialmente facultado para, entre otras cuestiones: (i) solicitar la convocatoria del Consejo de Administración; (ii) la inclusión de asuntos en el orden del día de un Consejo ya convocado; (iii) coordinar y reunir a los Consejeros no ejecutivos; y (iv) dirigir, en su caso, la evaluación periódica del Presidente del Consejo de Administración.

Comisión Ejecutiva

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

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente ⁽¹⁾	Ejecutivo
D. Pedro Viñolas Serra.....	Vocal ⁽²⁾	Ejecutivo
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽³⁾	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.

(3) Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga, Consejero independiente de la Sociedad, ha manifestado su voluntad de renunciar como Consejero de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forma parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

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 2019 la Comisión Ejecutiva se reunió en 2 ocasiones.

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.

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:

Nombre	Cargo
Dña. Carmina Ganyet i Cirera ⁽¹⁾	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	Directora de la Asesoría Jurídica
D. Juan Manuel Ortega Moreno	Director Comercial e Inversiones
Dña. Begoña Muñoz López.....	Directora de Recursos Humanos y Servicios Generales
D. Carlos Escosa Farga ⁽¹⁾	Auditor Interno

(1) Tiene la condición de Alto Directivo.

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

A continuación se incluye un detalle de las empresas⁵¹ 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 socios⁵². No se enumeran todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Círculo de Economía – Presidente (hasta 2019) Periódico de Catalunya, S.L. – Consejero (vigente) European Real Estate Association (EPRA) – Consejero (vigente)
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado y Vicepresidente	Electro-Stocks, S.A.– Consejero (hasta 2019) Bluespace, S.A.– Consejero (vigente) Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan – Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Libyan Qatari Bank– Consejero y Vicepresidente (vigente) United Arab Shipping Company – Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Qatar Navigation Company – Consejero y Presidente (vigente) Qatar Abu Dhabi Investment Company – Consejero y Presidente (vigente) 26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Al Nuran Bank – Consejero (vigente) Happag Lloyd – Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	
D. Adnane Mousannif	Vocal	Elypont – Consejero (vigente)

51 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.

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

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
		Quadrant Capital Advisors, Inc – <i>Managing Director</i> (vigente) Valorem S.A. (Colombia) – Consejero (vigente) SNI International Holdings S.a.r.l. – Consejero (vigente) SNI Luxembourg S.a.r.l. – Consejero (vigente) Park S.A.R.L. – Consejero (vigente) Bavaria, S.A. – Consejero (vigente) Fundación Genesis – Consejero (vigente) Samson and Surrey S.a.r.l. – (vigente) Bevco Lux S.A.R.L. – Consejero (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares....	Vocal	Banco Santander, S.A. – Consejero (hasta 2019) Grupo Finaccess Sapi, S.A. de C.V. – Presidente y CEO (vigente) AMREST – Consejero (vigente) Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente) Endeavor España – Patrono (vigente) Restaurant Brands New Cealand Limited (vigente)
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 SAPI de C.V. – Consejero (vigente) Finaccess Advisors LLC – Consejero Delegado (vigente) Finaccess Estrategia, S.L. – Administrador Único (vigente) Finaccess Capital Inversores – Secretario consejero (vigente)
D. Javier López Casado.....	Vocal	Koiki Home, S.L. – Persona física representante del consejero persona jurídica (vigente) Sociedad de estudios hispano franceses, S.L. – Socia fundadora (vigente) y administradora única (hasta 2019) Phitrust Partenaires Europe, S.A.S. – Consejera (vigente)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	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 Terciaio, S.L.U. – Consejera (hasta 2018)
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽¹⁾	Consejero Coordinador	Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. – Presidente (hasta 2019) Editorial Ecoprensa, S.A. (vigente)
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ⁽¹⁾ .	Vocal	Aresbank, S.A. – Consejero (vigente)
D. Luis Maluquer Trepat.....	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España – Presidente (hasta 2019)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera.....	Directora General Corporativa	--
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll.....	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno	--

(1) Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

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. Es consejero del Periódico de Catalunya desde 2019.

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

D. Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Polit  cnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudi   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, participó, 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, estudi  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 compa as cerveceras de América Latina, donde fue responsable del programa internacional de adquisiciones de cervec as 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.

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.

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 GREENERGY 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. Carlos Fernández-Lerga Garralda

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

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

En la actualidad es Consejero en Editorial Ecoprensa, S.A. (El Economista) y continúa en el ejercicio de la abogacía desde su despacho Carlos Fernández-Lerga Abogados/Eurconsultores, dedicándose fundamentalmente al Asesoramiento legal en Derecho Mercantil y Civil. Asimismo, es miembro del Consejo de Administración de Société Foncière Lyonnaise.

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

Javier Iglesias de Ussel y Ordís cuenta con una dilatada carrera en el mundo financiero. En 1974 se incorporó en Londres a Lloyds Bank International donde a lo largo de 21 años tuvo diversos puestos de responsabilidad en Banca Corporativa en Dubai, Sao Paulo, Asunción y Madrid. En 1995 se incorporó a The Bank of New York y fue nombrado Country Manager para la Península Ibérica. En 2002 se trasladó a Nueva York y fue nombrado

Director General para América Latina. Del 2008 hasta diciembre del 2013 dirigió la Oficina de Representación del banco chileno Banco de Crédito e Inversiones. Desde 2008 el Sr. Iglesias de Ussel es Consejero Independiente en Inmobiliaria Colonial y desde marzo de 2015 es también Consejero Independiente en Aresbank.

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

D. Luis Maluquer Trepas

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

A lo largo de su vida profesional, a través 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 Societé 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 miembro del Consejo de Administración 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*.

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo, es miembro 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 Director Comercial y de Inversiones 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 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (la “**Política de Remuneraciones de los Consejeros**”), de aplicación con efectos a partir del 1 de enero de 2016 y que tenía validez durante los ejercicios 2017, 2018 y 2019 ([enlace](#)). La Política de Remuneraciones de los Consejeros establecía en 1.900 miles de euros el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales. El referido límite se mantendría vigente en tanto no se aprobase por la Junta General su modificación. No obstante, si aumentaba el número de miembros del Consejo en más de 12 miembros o de las Comisiones del Consejo de Administración, dicho importe máximo se incrementaría en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo o de las Comisiones que implicase un aumento del número de sus miembros. La determinación y la distribución de la remuneración fija y por asistencia a reuniones de cada Consejero no ejecutivo en su condición de tal correspondía al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero no ejecutivo, la pertenencia a comisiones del Consejo de Administración, la evaluación del desempeño y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

La Política de Remuneraciones de los Consejeros preveía que los Consejeros ejecutivos, a diferencia de los no ejecutivos, no percibirían remuneración por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones; ni cantidad fija anual ni remuneración por dietas de asistencia al Consejo de Administración de la Sociedad ni a sus Comisiones. Por otro lado, los Consejeros, por su condición de tales, dispondrían de una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil que cubriese toda responsabilidad por actos y conductas de los Consejeros y directivos de la Sociedad como consecuencia del desempeño de las actividades propias de sus funciones. El coste de este seguro no se incluiría en el límite anual para el conjunto de Consejeros antes indicado.

Posteriormente, la Junta General de Accionistas de 14 de junio de 2019 aprobó, bajo el punto décimo del orden del día, la nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros (la “**Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2020 y que tiene validez durante ejercicios 2020, 2021 y 2022 ([enlace](#)). La Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros responde a las mismas líneas que las recogidas en la Política de Remuneraciones de los Consejeros de Colonial para los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019. En este sentido, en la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros no se han producido variaciones en los importes de las remuneraciones que se abonan a los consejeros de la Sociedad con respecto a los de la Política de Remuneraciones de los Consejeros de Colonial.

Tal y como se preveía en la Política de Remuneraciones de los Consejeros y en la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros, tras el nombramiento de 2 nuevas Consejeras por la Junta General de Accionistas de junio de 2019, el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales ha quedado establecido en 2.280 miles de euros.

Adicionalmente, la Junta General de Accionistas de 14 de junio de 2019 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto noveno del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2018 ([enlace](#)).

Por otro lado, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2019 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General de Accionistas ([enlace](#)). En la sección B del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio 2019, que incluye los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2019, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2019

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2019, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2019	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽²⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2019 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽²⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2019 grupo
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	1.144	586	78	--	1.808	208	162	--	--	370
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	1.330	1.524	104	46	3.004	60	--	--	--	60
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	87	--	--	--	87	32	--	--	--	32
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	136	--	--	--	136	--	--	--	--	--
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	87	--	--	--	87	--	--	--	--	--
D. Javier López Casado	24/05-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	--
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	126	--	--	--	126	--	--	--	--	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	01/01-31/12	87	--	--	--	87	--	--	--	--	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	01/01-31/12	222	--	--	--	222	--	--	--	--	--
D. Luis Maluquer Trepas	01/01-31/12	185	--	--	--	185	38	--	--	--	38
Dña. Ana Bolado Valle.....	14/06-31/12	69	--	--	--	69	--	--	--	--	--
Dña. Ana Peralta Moreno	14/06-31/12	64	--	--	--	64	--	--	--	--	--
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain...	24/01-31/12	81	--	--	--	81	1	--	--	--	1
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg ⁽¹⁾	01/01-24/01	14	--	--	--	14	--	--	--	--	--
TOTAL.....	--	3.956	2.110	182	46	6.294	409	162	--	--	571

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2019 por Dña. Ana Sainz de Vicuña que, a la fecha del Documento de Registro Universal, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

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

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico percibida por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2019:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2019	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	--	--	--	572	572	--	--	--	--	1.144
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	--	--	--	665	665	--	--	--	--	1.330
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	50	37	--	--	--	--	--	--	--	87
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	50	61	25	--	--	--	--	--	--	136
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	50	37	--	--	--	--	--	--	--	87
D. Javier López Casado	24/05-31/12	50	49	11	--	--	--	--	--	--	110
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	50	51	25	--	--	--	--	--	--	126
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	01/01-31/12	125	101	75	--	--	--	--	--	--	301
D. Javier Iglesias de Ussel Ordás	01/01-31/12	50	99	73	--	--	--	--	--	--	222
D. Luis Maluquer Trepal	01/01-31/12	50	85	50	--	--	--	--	--	--	185
Dña. Ana Bolado Valle.....	14/06-31/12	27	31	11	--	--	--	--	--	--	69
Dña. Ana Peralta Moreno	14/06-31/12	27	26	11	--	--	--	--	--	--	64
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	24/01-31/12	47	34	--	--	--	--	--	--	--	81
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg ⁽¹⁾	01/01-24/01	3	8	3	--	--	--	--	--	--	14
TOTAL.....	--	579	619	284	1.237	1.237	--	--	--	--	3.956

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2019 por Dña. Ana Sainz de Vicuña 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. El Plan dejó sin efecto el antiguo “Plan de Incentivos” que fue aprobado por la Junta General de Accionistas celebrada el día 21 de junio de 2011.

La Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017 aprobó, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, prorrogar la duración de la aplicación del Plan por un periodo de dos años adicionales, esto es, durante los años 2020 y 2021, todo ello en sus mismos términos y condiciones.

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del comité de dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones*⁵³: el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 48.837 acciones.

El número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Consejero Delegado, D. Pedro Viñolas Serra, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 126.977 acciones.

El número máximo de acciones que, en su conjunto, tendrán derecho a percibir anualmente los miembros del Comité de Dirección, beneficiarios del Plan, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 196.279 acciones.

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 1.143.996, 2.974.392, y 4.495.992 acciones⁵⁴, respectivamente.

- *Condiciones del Plan:* la determinación del número de acciones a asignar a los beneficiarios del Plan quedará condicionado al cumplimiento de los siguientes indicadores:
 - En el caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea de entre un 95% y un 105% con respecto a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, se devengará el 100% del número de acciones previsto.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior hasta un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se reducirá en un 1,5% por cada punto porcentual de reducción del señalado flujo de caja neto de operaciones por debajo del 95%.
 - En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea superior en más del 5% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, el número máximo de acciones que tendrían derecho a percibir los beneficiarios en ese año se aumentará en un 1,5% por cada punto porcentual de incremento del señalado flujo de caja

53 Cifras ajustadas en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas.

54 El precio de cotización de la acción de Colonial el día de la entrega a cada uno de los beneficiarios del Plan en 2017, 2018 y 2019 fue de 7,149 euros, 9,37 euros y 7,76 euros, respectivamente.

neto de operaciones por encima del 105%, hasta un nuevo número máximo de acciones equivalente al 125% del número de acciones previsto.

- En caso de que el Flujo de Caja neto de operaciones de Colonial obtenido con carácter anual sea inferior en más de un 25% a lo previsto en el último plan de negocio que ha aprobado el Consejo de Administración, no se devengará ninguna parte del número de acciones previsto.

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value*⁵⁵ de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el objetivo de *Net Asset Value* anual a obtener se calculará a partir de incrementar el dato obtenido en el año anterior a una tasa del 4%.

Los criterios mencionados anteriormente, tanto aquellos relacionados con el Flujo de Caja como relacionados con el *Net Asset Value*, se aplicarán sobre la base de un cálculo “por acción”.

El Flujo de Caja neto se define como el resultado de minorar las rentas netas con los gastos generales recurrentes y será ajustado para no reflejar factores extraordinarios consecuencia de rendimientos anómalos. Los referidos cálculos se realizan en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior.

Corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinar el número de acciones que le ha correspondido a cada beneficiario en función del cumplimiento de los indicadores señalados. La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá contar con la colaboración de expertos independientes para la determinación del cumplimiento de los indicadores anuales referidos en este acuerdo.

En todo caso, los beneficiarios, para tener derecho al Plan, deberán suscribir y aceptar las condiciones del mismo. Asimismo, la entrega de las acciones quedará en todo caso supeditada a que los beneficiarios del Plan sean Consejeros ejecutivos o tengan relación laboral o mercantil con Colonial o su grupo en las fechas en que se produzca la misma.

- *Duración del Plan y entrega de las acciones:* El Plan será de aplicación durante los años 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021.

Entre los días 1 y 15 de abril de cada uno de los años señalados anteriormente, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará el número de acciones que, en función del cumplimiento de los indicadores del año anterior, ha correspondido a cada uno de los beneficiarios del Plan. Las acciones que les hubiera correspondido se entregarán a los beneficiarios entre los días 15 y 30 de abril de cada año.

Las acciones recibidas en ejecución de este Plan no podrán ser enajenadas ni transmitidas por los beneficiarios del mismo hasta que hayan transcurrido tres años desde la fecha de entrega, salvo las necesarias para hacer frente a los impuestos derivados del devengo de las mismas.

La entrega de las acciones que resulten incluirá un ajuste final de forma que el equivalente del valor monetario de la acción entregada no sea en ningún caso superior en un 150% a la cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013. La cotización media de la acción de Colonial en el mes de noviembre de 2013 era de 1,33 euros por acción, siendo el 150% de la cotización media de la acción de Colonial en dicho mes 3,33 euros por acción.

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan. El mismo ajuste se realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales

55 Calculado aplicando el EPRA NAV (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de *warrants* existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

Asimismo, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes a cada uno de los beneficiarios en el caso de que tenga lugar un “supuesto de liquidez sustancial”. Un “supuesto de liquidez sustancial” tendrá lugar en caso de que se autorice una oferta pública de adquisición con la finalidad de adquirir la totalidad del capital social de Colonial, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente. En este último caso, la liquidación anticipada del Plan estará sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el caso de que la oferta tuviera como finalidad la exclusión de cotización de las acciones de Colonial, y no se produzca un cambio de control, no se procederá con carácter previo a la entrega de las acciones y deberá establecerse un sistema de retribución equivalente alternativo, basado en la sustitución de la distribución de acciones prevista por un reparto de efectivo equivalente. Si con posterioridad a la exclusión de cotización de las acciones de Colonial tuviese lugar una operación que implicase un cambio de control, en el marco de la cual los acreedores de Colonial deberán dispensar cualquier cláusula de cambio de control existente, o en caso de una refinanciación significativa de la deuda existente, el Consejo acordará la liquidación anticipada del Plan y la entrega de la remuneración máxima prevista en efectivo, sujeta a ratificación de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En el supuesto de que durante la vigencia de este Plan, el Presidente o el Consejero Delegado fueran despedidos de forma improcedente, la Junta General no prorrogue su mandato o fueran cesados de sus cargos sin justa causa tendrán derecho a la liquidación anticipada del Plan y se procederá a la entrega del número máximo de acciones pendientes de liquidar durante los años que quedaran para la finalización del plazo de duración del Plan. Los beneficiarios perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente, rescisión con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos los beneficiarios perderán cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial, que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020, prorrogar la duración del Plan por un periodo de dos años adicionales, todo ello en sus mismos términos y condiciones salvo por lo que expresamente se indica a continuación. A partir del ejercicio 2021, el número de acciones que le corresponda a cada uno de los beneficiarios del Plan cada año se determinará en función del cumplimiento de los indicadores previstos en el mismo durante los dos años anteriores. En este sentido, al tiempo de la liquidación (años 2022 y 2023), se calculará el número de acciones que le corresponde a cada uno de los beneficiarios para el ejercicio correspondiente en función del cumplimiento medio de los indicadores recogidos en el Plan durante los dos ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2019, se ha registrado en el epígrafe “*Gasto personal – Otros gastos sociales*” del estado de resultado integral consolidado un importe de 2.978 miles de euros para cubrir dicho Plan.

B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial

Durante el ejercicio 2019, los Altos Directivos de Colonial percibieron una remuneración total de 3.045 miles de euros.

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

La Política de Remuneraciones de los Consejeros (véase punto 13.1) establecía que los Consejeros ejecutivos serían beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubriese las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, pudiesen reconocerse coberturas de prestación definida para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2019 ascendieron a 77,9 miles de euros para el Presidente del Consejo de Administración y a 103,9 miles de euros para

el Vicepresidente y Consejero Delegado. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 714,4 miles de euros.

La citada cantidad se incrementaría 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.

Por otro lado, el Consejo de Administración celebrado en julio de 2016, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó que la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet Cirera, fuera asimismo beneficiaria de un sistema de previsión en régimen de aportación que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, puedan reconocerse coberturas de prestación definidas para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2019 ascendieron a 62,3 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 244,9 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.

Adicionalmente, tal y como se indica en el punto 13.1 anterior, la Junta General de Accionistas de 14 de junio de 2019 aprobó, bajo el punto décimo del orden del día, la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros, de aplicación a partir del 1 de enero de 2020 y que tiene validez durante ejercicios 2020, 2021 y 2022. Sin perjuicio de lo anterior, en la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros no se han producido variaciones en los conceptos y en los importes de las remuneraciones que se abonarán a los Consejeros de la Sociedad con respecto a los de la Política de Remuneraciones de los Consejeros de Colonial para los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019.

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.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

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 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros 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 que se detalla a continuación.

- a) El Presidente percibiría de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.650.000 euros, importe que se incrementaría anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendría en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Presidente en concepto de remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan.
- b) El Consejero Delegado percibiría de la Sociedad, en concepto de indemnización por terminación del contrato un importe bruto equivalente a dos anualidades de la remuneración fija y variable, con un mínimo de 1.920.000 euros, importe que se incrementaría anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística para cada año natural transcurrido hasta la fecha de extinción, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. Para calcular esta indemnización se tendría en consideración la media de las cantidades percibidas en concepto de remuneración fija y variable en las dos últimas anualidades, excluyéndose las cantidades que hubiera podido percibir el Consejero Delegado en concepto de remuneración variable adicional, así como cualquier cantidad que pudiera derivarse a su favor del Plan.

En el supuesto de cambio de control de la Sociedad o cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, así como en el de reducción sustancial de sus funciones respectivas o modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, el interesado dispondría de un plazo de 3 meses, a contar desde la fecha de eficacia de los mencionados acuerdos o cambios, para comunicar por escrito al Consejo de Administración su dimisión o renuncia, como Consejero Delegado o como Presidente con funciones ejecutivas, en cuyo caso, tendrán derecho a la indemnización señalada anteriormente. A los efectos de la aplicación de lo indicado, se entendería por fecha de eficacia del cambio de control o de cambio relevante en la composición del Consejo de Administración, la fecha de publicación de tales circunstancias como anuncio de “información privilegiada” o de “otra información relevante”, según correspondiese, en la página web de la CNMV.

Asimismo, tal y como se indica en el punto 13.1 anterior, la Junta General de Accionistas de 14 de junio de 2019 aprobó, bajo el punto décimo del orden del día, la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros, de aplicación a partir del 1 de enero de 2020 y que tiene validez durante ejercicios 2020, 2021 y 2022. Sin perjuicio de lo anterior, en la Nueva Política de Remuneraciones de los Consejeros no se han producido variaciones en los conceptos y en los importes de las remuneraciones que se abonarán a los Consejeros de la Sociedad con respecto a los de la Política de Remuneraciones de los Consejeros de Colonial para los ejercicios 2016, 2017, 2018 y 2019.

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.

Por otro lado, el Consejero Delegado de Utopicus Innovación Cultural, S.L., sociedad participada mayoritariamente por Colonial, tiene derecho a percibir una indemnización a la terminación de sus funciones por un importe de hasta 3 anualidades en función del momento en el que dicha terminación tenga lugar (siempre que sea antes del 31 de diciembre de 2023).

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 y uno de ellos, al menos, será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenezca la Sociedad.

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

Durante el ejercicio de 2019, 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:

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Carácter</u>
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ⁽¹⁾	Presidente	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽¹⁾	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepatal.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente
D. Javier López Casado.....	Vocal	Dominical

(1) Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente. Como consecuencia de las referidas renunciaciones, las Comisiones del Consejo de Administración han acordado, con efectos desde el próximo 30 de junio tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020, nombrar a Dña. Ana Peralta como Presidenta del Comité de Auditoría y Control, en sustitución de D. Javier Iglesias de Ussel.

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

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

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

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

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 8 ocasiones.

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

Nombre	Cargo	Carácter
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda ⁽¹⁾	Presidente	Independiente
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ⁽¹⁾	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle.....	Vocal	Independiente

(1) Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de "otra información relevante" (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente. Como consecuencia de las referidas renunciaciones, las Comisiones del Consejo de Administración han acordado, con efectos desde el próximo 30 de junio tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020, nombrar a Dña. Ana Bolado como Presidenta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en sustitución de D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.

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 periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

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

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

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

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 2019 que ha sido depositado en la CNMV ([enlace](#)).

En febrero de 2015 la CNMV publicó un nuevo Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2019, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 59 recomendaciones, no cumplía ninguna parcialmente, incumplía 2 y 3 no le eran aplicables.

En el ejercicio 2019, 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 último, en el ejercicio 2019 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas; (ii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y (iii) la recomendación 52 relativa a las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control.

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

Salvo por lo que se indica a continuación, 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.

Tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 2410) de 25 de mayo de 2020, D. Carlos Fernández-Lerga y D. Javier Iglesias de Ussel, Consejeros independientes de la Sociedad, han manifestado su voluntad de renunciar como Consejeros de la Sociedad y, por tanto, de las Comisiones de las que forman parte, el 30 de junio de 2020 tras la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas correspondiente al año 2020 como consecuencia de haber transcurrido el periodo máximo que establece la normativa para que un Consejero pueda tener la consideración de independiente.

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 234.

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 fueron los siguientes:

Tipo	2019	2018	2017
Directivos.....	21	23	18
Profesionales y técnicos	88	77	65
Administrativos y comerciales	110	92	74
Total plantilla Grupo	219	192	157
España.....	98	120	81
Francia	121	72	76

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017, 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.

Nombre/ Denominación social	N.º de derechos de voto directos	N.º de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto⁽¹⁾	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero.....	290.149	--	0,057 ⁽⁵⁾	--
D. Pedro Viñolas Serra	464.543	--	0,091 ⁽⁶⁾	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 ⁽²⁾	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	--	--	--	--

Nombre/ Denominación social	N.º de derechos de voto directos	N.º de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto⁽¹⁾	Accionista que propuso su nombramiento
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	4.100	670 ⁽³⁾	0,001	--
D. Javier Iglesias de Ussell Ordís.....	5.420	--	0,001	--
D. Luis Maluquer Trepal	20.000 ⁽⁷⁾	2.500 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	0,004	--
Total.....	785.662	80.031.817	15,904	--

- (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) D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.
- (3) D. Carlos Fernández-Lerga ostenta el control directo de la entidad EUR Consultores, S.L.
- (4) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.
- (5) Esta participación alcanzaría el 0,067% 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 48.837 acciones futuras, con vencimiento a 30 de abril de 2021, que representarían el 0,010% del capital social.
- (6) Esta participación alcanzaría el 0,116% 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 126.977 acciones futuras, con vencimiento a 30 de abril de 2021, que representarían el 0,025% del capital social.
- (7) 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).

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 300.502 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 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:

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto ⁽⁸⁾
Qatar Investment Authority ⁽¹⁾	--	102.675.757 ⁽³⁾	20,207
Aguila LTD.	--	28.880.815 ⁽⁴⁾	5,684
Inmo, S.L.	--	29.002.980 ⁽⁵⁾	5,708
PGGM Vermogensbeheer B.V.	--	25.438.346 ⁽⁷⁾	5,006
DIC Holding LLC ⁽¹⁾	21.782.588	--	4,287
BlackRock Inc.	--	15.343.358 ⁽⁶⁾	3,020 ⁽⁹⁾
Deutsche Bank, A.G.	8.135.389 ⁽²⁾	--	1,601 ⁽¹⁰⁾
Total.....	29.917.977	201.341.256	45,513

(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) 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).

(3) 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.

(4) 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.

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

(6) A través de diversos fondos norteamericanos.

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

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

(9) Esta participación alcanzaría el 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 2,612% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,011% de los derechos de voto). En particular, en la última comunicación efectuada a la CNMV, figuran, (i) *call options* (0,625% con vencimiento a 31 de mayo de 2018); (ii) *swaps* (0,002% con vencimiento a 4 de enero de 2017); y (iii) *put options* (0,384% con vencimiento a 31 de mayo de 2018).

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 2019 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. No obstante, desde el 31 de diciembre de 2019 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 2019, 2018 y 2017

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2019, 2018 y 2017 se recoge en el apartado D del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2019 ([enlace](#)), 2018 ([enlace](#)) y 2017 ([enlace](#)), respectivamente. Adicionalmente, durante los ejercicios 2019 (hasta abril), 2018 y 2017 la Sociedad ha tenido suscrito un contrato con Gas Natural, SDG, S.A. (socio hasta el 30 de abril de 2019 de la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenostrum, S.L.—véase punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal) por importe de 1.508, 5.300 y 5.227 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, 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 2019, 2018 y 2017, que han sido elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado	Var. 19-18	Auditado	Var. 18-17	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	11.933.349	6,31	11.225.314	20,97	9.279.559
% sobre el total activo	95,46	(2,26)	97,72	9,41	88,31
Fondo de comercio	--	(100,00)	62.225	100	--
Activos intangibles	4.900	30,35	3.759	23,77	3.037
Activos por derechos de uso	12.787	100,00	--	--	--

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado	Var. 19-18	Auditado	Var. 18-17	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Inmovilizado material	50.900	17,47	43.332	10,07	39.369
Inversiones inmobiliarias	11.797.117	6,44	11.083.133	26,05	8.792.396
Activos financieros no corrientes a coste amortizado	33.585	5,40	31.863	(92,81)	442.866
Instrumentos financieros derivados.....	25.379	4194,25	591	(60,18)	1.484
Activos por impuestos diferidos.....	448	9,00	411	0,98	407
Otros activos no corrientes.....	8.233	100,00	--	--	--
Activos corrientes.....	568.162	116,86	262.000	(80,79)	1.227.960
<i>% sobre el total activo</i>	<i>4,54</i>	<i>2,49</i>	<i>2,05</i>	<i>(9,64)</i>	<i>11,69</i>
Existencias.....	48.196	3,45	46.587	100	--
Deudores comerciales y otros	117.095	17,13	99.972	(3,16)	103.232
Activos financieros corrientes.....	90	(93,08)	1.300	10,733	12
Activos por impuestos	9.566	(51,58)	19.757	(1,78)	20.115
Efectivo y medios equivalentes.....	216.781	217,43	68.293	(93,82)	1.104.601
Activos clasificados como mantenidos para la venta	176.434	576,23	26.091	100	--
Total activo.....	12.501.511	8,83	11.487.314	9,32	10.507.519

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado	Var. 19-18	Auditado	Var. 18-17	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	1.270.287	0,00	1.270.287	16,72	1.088.293
Prima de emisión	1.513.749	(4,10)	1.578.439	40,15	1.126.248
Otras reservas	1.922.024	33,52	1.439.487	120,96	651.484
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .	22.403	(1.178,10)	(2.078)	271,74	(559)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	--	--	--	(100)	70.415
Otros instrumentos de patrimonio	9.515	58,14	6.017	28,40	4.686
Valores propios.....	(6.179)	10,22	(5.606)	(82,07)	(31.262)
Resultado del ejercicio.....	826.799	57,56	524.763	(23,11)	682.523
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	5.558.598	15,53	4.811.309	33,95	3.591.828
Participaciones no dominantes.....	1.401.899	8,63	1.290.486	(38,19)	2.087.870
Total patrimonio neto.....	6.960.497	14,07	6.101.795	7,43	5.679.698
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>55,68</i>	<i>2,56</i>	<i>53,12</i>	<i>(0,94)</i>	<i>54,05</i>
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	4.701.984	(4,88)	4.943.389	7,65	4.591.915
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>84,86</i>	<i>(6,93)</i>	<i>91,79</i>	<i>(3,32)</i>	<i>95,11</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	442.358	(38,62)	720.710	(15,91)	857.099
Emisión de obligaciones y valores similares.....	3.781.442	0,12	3.776.866	14,19	3.307.633
Instrumentos financieros derivados.....	2.782	(13,55)	3.218	2.231,88	138
Pasivos por arrendamiento	12.262	100,00	--	--	--
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	381.701	1,82	374.882	0,98	371.233
Provisiones no corrientes	1.499	8,62	1.380	(87,95)	11.450
Otros pasivos no corrientes.....	79.940	20,51	66.333	49,53	44.362
Pasivo corriente.....	839.030	89,77	442.130	87,42	235.906
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>15,14</i>	<i>6,93</i>	<i>8,21</i>	<i>3,32</i>	<i>4,89</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.247	(62,36)	8.627	(77,87)	38.987

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado (miles €)	Var. 19-18 (%)	Auditado (miles €)	Var. 18-17 (%)	Auditado (miles €)
Emisión de obligaciones y valores similares.....	647.726	127,88	284.242	1.994,02	13.574
Instrumentos financieros derivados.....	675	42,71	473	30,30	363
Pasivos por arrendamiento.....	2.131	100,00	--	--	--
Acreedores comerciales.....	158.578	38,16	114.779	(20,23)	143.880
Pasivos por impuestos.....	19.085	16,73	16.349	(13,13)	18.819
Provisiones corrientes.....	7.588	(57,03)	17.660	(12,93)	20.283
Total pasivo.....	5.541.014	2,89	5.385.519	11,55	4.827.821
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	44,32	(2,56)	46,88	0,94	45,95
Total patrimonio neto y pasivo.....	12.501.511	8,83	11.487.314	9,32	10.507.519

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 han producido 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 para los ejercicios 2019, 2018 y 2017 ascendió a 842.657, 701.952 y 937.108 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros no corrientes

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado (miles €)		
Activos financieros disponibles para la venta.....	--	--	419.277
Fianzas y depósitos recibidos.....	33.585	31.863	23.589
Otros activos financieros no corrientes.....	25.379	591	1.484
Saldo final.....	58.964	32.454	444.350

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, principalmente, a los depósitos 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.

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden a la participación en Axiare. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió 10.846.541 acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social. Posteriormente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió 11.915.523 acciones de Axiare por importe de

211.886 miles de euros, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%. Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad percibió 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare.

Hasta la fecha de la adquisición del control de Axiare, la Sociedad registró las variaciones en el valor razonable de la participación directamente contra la partida “ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta” del patrimonio neto consolidado, lo que ha supuesto un impacto positivo acumulado en el patrimonio neto de la Sociedad de 15.638 miles de euros. Tras la adquisición del control de Axiare, el coste de la participación ha pasado a formar parte del coste de la combinación de negocios.

Deudores comerciales y otros

La partida de “Deudores comerciales y otros” 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.

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

La evolución de la partida “Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” se detalla en el siguiente cuadro:

<i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	(miles €)		
Préstamo sindicado	--	70.000	163.400
<i>Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.</i>	--	70.000	163.400
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i>	--	--	--
Préstamos	399.860	615.903	648.336
Pólizas de crédito	--	--	33.459
Otras deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	(6.635)	(11.343)	(7.291)
Total deudas con entidades de crédito	393.225	674.560	837.904
Otros pasivos financieros	55.837	58.468	58.683
Emisión de obligaciones y valores similares	4.429.168	4.061.108	3.321.207
Total	4.878.230	4.794.136	4.217.794

(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

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 punto “Existencias” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 46.587 miles de euros.

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)	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	(miles €)		
Saldo inicial	26.091	--	--
Altas	--	--	--
Bajas	(245.308)	--	(404.679)
Traspasos	364.609	26.091	408.352
Variación del valor	31.042	--	(3.673)
Saldo final	176.434	26.091	--

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 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.

Movimientos del ejercicio 2017

Durante el primer semestre del ejercicio 2017, SFL traspasó el inmueble In/Out desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones inmobiliarias” por importe de 408.352 miles de euros. En septiembre de 2017, se materializó la promesa de venta por importe de 445.000 miles de euros.

El epígrafe de “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado integral consolidado recoge los resultados por revalorización de los activos clasificados como mantenidos para la venta para el ejercicio 2017, por importe de 3.673 miles de euros de pérdida, de acuerdo con valoraciones de expertos independientes a 31 de diciembre de 2017.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado	Var. 19-18	Auditado	Var. 18-17	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocio	354.514	1,79	348.273	22,94	283.287
Otros ingresos	9.617	69,40	5.677	109,17	2.714
Gastos de personal	(29.916)	2,67	(29.138)	0,70	(28.936)
Otros gastos de explotación	(55.094)	(8,32)	(60.094)	46,85	(40.921)
Amortizaciones	(6.940)	106,98	(3.353)	37,14	(2.445)
Variación neta de provisiones	6.960	185,71	2.436	(142,71)	(5.704)
Resultados netos por venta de activos	19.924	69,99	11.721	2.124,10	527
= Beneficio de explotación	299.065	8,54	275.522	32,13	208.522
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	873.699	24,47	701.952	(24,80)	933.435

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2017
	Auditado (miles €)	Var. 19-18 (%)	Auditado (miles €)	Var. 18-17 (%)	Auditado (miles €)
Resultado por variación de valor de activos y deterioros	(61.894)	(52,89)	(131.390)	2.417,05	(5.220)
Ingresos financieros	2.232	(11,57)	2.524	(51,56)	5.211
Gastos financieros	(103.386)	(30,81)	(149.433)	72,07	(86.846)
Gastos financieros capitalizados	5.066	(4,54)	5.307	104,82	2.591
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	--	(100,00)	(143)	(64,34)	(401)
= Resultado antes de impuestos	1.014.782	44,08	704.339	(33,38)	1.057.292
Impuesto de sociedades	(22.259)	(15,14)	(26.230)	(213,26)	23.159
= Resultado consolidado neto	992.523	46,37	678.109	(37,24)	1.080.451
<i>Atribuible a la Sociedad</i>	<i>826.799</i>	<i>57,56</i>	<i>524.763</i>	<i>(23,11)</i>	<i>682.523</i>
<i>Atribuible a participaciones no dominantes</i>	<i>165.724</i>	<i>8,07</i>	<i>153.346</i>	<i>(61,46)</i>	<i>397.928</i>

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2019, 2018 y 2017 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial, que se centra, principalmente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

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

El incremento total de los ingresos del ejercicio 2018 con respecto al ejercicio 2017 por importe de 64.986 miles de euros recoge el efecto de la adquisición de Axiare al incorporar al Grupo su portfolio de oficinas en España. Durante el ejercicio 2018, el Grupo mantuvo un ritmo óptimo en las contrataciones manteniendo niveles cercanos a la plena ocupación. Dicho incremento de los ingresos también recoge el efecto contable del registro de los incentivos al alquiler derivados de los contratos suscritos por el Grupo (carencias) y periodificación de cantidades recibidas en concepto de derechos de entrada. Los incentivos al alquiler incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencia, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del correspondiente contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2018, ambos conceptos supusieron un aumento de la cifra de negocio por importe de 536 miles de euros.

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:

COBROS MÍNIMOS FUTUROS POR ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES	31/12/2019	31/12/2018
	(miles €)	
	Valor Nominal	
Menos de un año	323.839	313.327
<i>España</i>	140.254	131.841
<i>Francia</i>	183.585	181.486
Entre uno y cinco años	737.988	639.112
<i>España</i>	264.306	206.842
<i>Francia</i>	473.682	432.270
Más de cinco años	470.139	151.105
<i>España</i>	45.478	68.163
<i>Francia</i>	424.661	82.942
Total	1.531.966	1.103.544
España	450.038	406.846
Francia	1.081.928	696.698

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, así como los costes de estructura, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2019 ascendió a 299.065 miles de euros, frente a los 275.522 miles de euros del ejercicio 2018 y los 208.522 miles de euros del ejercicio 2017.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2019 respecto al 2018 se debió, principalmente, al incremento de los ingresos del negocio de patrimonio y al mayor resultado neto por la venta de activos del Grupo.

Por otro lado, el incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2018 respecto al 2017 se debió, principalmente, al incremento de los ingresos del negocio de patrimonio como consecuencia de la adquisición de Axiare al incorporar al Grupo su portfolio de oficinas en España y del resultado neto por la venta de activos del Grupo.

Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y Resultado por variación de valor de activos y deterioro

Las valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial para registrar las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias y los resultados por variación de valor de activos y deterioro fueron elaboradas por terceros independientes.

Las “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 a 873.699, 701.952 y 933.435 miles de euros, respectivamente.

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, deterioros del fondo de comercio de la Sociedad y bajas sustitutivas. En los ejercicios 2019 y 2018, el deterioro del fondo de comercio registrado ascendió a 62.225 y 114.304 miles de euros, respectivamente, y el importe de las bajas sustitutivas ascendió a 538 y 18.269 miles de euros, respectivamente. En el ejercicio 2017, el resultado por la variación del valor de activos y deterioros ascendió a 5.220 miles de euros.

Resultados financieros

El resultado financiero neto de los ejercicios 2019, 2018 y 2017 ascendió a -96.088, -141.745 y -79.445 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2019, 2018 y 2017, por importe de 2.232, 2.524 y 5.211 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se registró el cobro de dividendos procedentes de la participación que la Sociedad mantenía en Axiare.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2019, 2018 y 2017, ascendieron a 103.386, 149.433 y 86.846 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 5.066, 5.307 y 2.591 miles de euros, respectivamente.

El gasto financiero del ejercicio 2018 incluye gastos asociados a la recompra de obligaciones por importe de 24.459 miles de euros. Adicionalmente, en los ejercicios 2019, 2018 y 2017 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 4.743, 6.946 y 2.242 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 2019, 2018 y 2017 ascendieron a 1.014.782, 704.339 y 1.057.292 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2019, 2018 y 2017 mostró un saldo de -22.259, -26.230 y 23.159 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 2019, 2018 y 2017.

	<u>31/12/2019</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	Auditado		
	(miles €)		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación.....	299.065	275.522	208.522
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	6.940	3.353	2.445
Variación neta de provisiones	(6.960)	(2.436)	5.704
Otros	3.870	3.489	(11.079)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	(19.924)	(11.721)	(527)
Resultado de explotación ajustado	282.991	268.207	205.065
Pagos por impuestos	(2.549)	(11.834)	29.434
Intereses recibidos	2.232	2.460	--
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Existencias	(1.425)	--	--
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar	(3.178)	15.279	929
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar	40.656	(107.866)	9.845
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos.....	3.080	11.107	4.866
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	321.807	177.353	250.139
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	(4.456)	(2.973)	(1.318)
Activos materiales.....	(9.133)	(4.063)	(2.867)
Inversiones inmobiliarias	(249.017)	(307.661)	(128.862)
Participaciones, activos financieros y otros.....	(30.247)	(216.776)	(211.886)
Combinaciones de negocio	--	(843.149)	(316.540)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios.....	--	160.157	16.223
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta.....	272.149	378.959	450.671
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	(20.704)	(835.506)	(194.579)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados	(132.311)	(129.894)	(89.749)
Amortización de deudas con entidades de crédito	(361.042)	(955.744)	(572.925)
Amortización de deudas con obligacionistas	--	(675.000)	(300.700)
Intereses pagados.....	(88.437)	(142.723)	(94.406)
Cancelación instrumentos financieros	(4.743)	--	--
Operaciones post control	--	--	(266)
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(3.395)	(58)	13.327
Subtotal	(589.928)	(1.903.419)	(1.044.719)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	75.000	120.440	609.968
Obtención de nueva financiación con obligacionistas.....	363.500	1.412.500	800.000
Ampliación de capital	--	--	591.157
Gastos asociados a la ampliación de capital	--	(1.149)	(6.691)
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	(1.187)	(6.527)	(5.874)
Subtotal	437.313	1.525.264	1.988.560

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
	Auditado		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	(miles €)		
<i>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</i>	(152.615)	(378.155)	943.841
<i>Flujo de efectivo del ejercicio.....</i>	148.488	(1.036.308)	999.401
<i>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</i>	68.293	1.104.601	105.200
<i>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</i>	216.781	68.293	1.104.601

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 2019, 2018 y 2017, por importe de 321.807, 177.353 y 250.139 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017, 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 (entre ellas, la combinación de negocios con Axiare) por importe de -292.853, -1.214.465 y -645.250 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado durante los ejercicios 2019, 2018 y 2017 diversas desinversiones de activos que han permitido compensar parcialmente los flujos de inversión por importe de 272.149, 378.959 y 450.671 miles de euros, respectivamente.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2019 y 2018 alcanzaron los -152.615 y -378.155 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las amortizaciones de deuda realizadas. En particular, el total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2019 corresponde 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.

Por otro lado, los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2017 alcanzaron los 943.841 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las emisiones de deuda realizadas por la Sociedad para cubrir sus necesidades operativas y de inversión.

D. MOVIMIENTOS EN LOS FONDOS PROPIOS Y EL PATRIMONIO NETO

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

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	Valores Propios	Resultado	Otros instrumentos de patrimonio	Participaciones no dominantes	Total
Saldos a 31 de diciembre de 2016.....	892.058	731.326	250.634	199.417	(571)	1.317	(49.811)	273.647	3.697	1.706.205	4.007.919
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	12	69.098	--	682.523	--	397.937	1.149.570
Distribución del resultado 2016	--	--	(7.910)	218.808	--	--	--	(273.647)	--	(27.000)	(89.749)
Aumento de capital	196.235	394.922	(6.691)	--	--	--	--	--	--	--	584.466
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	(11.859)	--	--	13.056	--	--	10.087	11.284
Cartera valores propios	--	--	10.371	--	--	--	2.956	--	--	--	13.327
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	(1.286)	--	--	--	2.537	--	989	641	2.881
Saldos a 31 de diciembre de 2017.....	1.088.293	1.126.248	245.118	406.366	(559)	70.415	(31.262)	682.523	4.686	2.087.870	5.679.698
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	(1.519)	(54.777)	--	524.763	--	153.359	621.826
Distribución del resultado 2017	--	(11.326)	(33.798)	650.026	--	--	--	(682.523)	--	(52.273)	(129.894)
Aumento de capital	181.994	463.517	(1.149)	--	--	--	--	--	--	--	644.362
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	167.105	--	(15.638)	--	--	(336)	(898.828)	(747.697)
Cartera valores propios	--	--	7.332	--	--	--	22.754	--	--	--	30.086
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	(1.513)	--	--	--	2.902	--	1.667	358	3.414
Saldos a 31 de diciembre de 2018.....	1.270.287	1.578.439	215.990	1.223.497	(2.078)	--	(5.606)	524.763	6.017	1.290.486	6.101.795
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	25.089	--	--	826.799	--	166.602	1.018.490
Distribución del resultado 2018	--	(64.690)	(569)	488.455	--	--	--	(524.763)	--	(30.744)	(132.311)
Variaciones de perímetro y otros	--	--	(27.468)	24.137	(608)	--	--	--	--	(24.758)	(28.697)
Cartera valores propios	--	--	--	--	--	--	(3.395)	--	--	--	(3.395)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	(1.131)	--	--	--	2.822	--	3.498	417	5.606
Saldos a 31 de diciembre de 2019.....	1.270.287	1.513.749	186.822	1.735.202	22.403	--	(6.179)	826.799	9.515	1.401.899	6.960.497

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 2019 ([enlace](#)), 2018 ([enlace](#)) y 2017 ([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 2019) no precede en más de 16 meses a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

18.2 Información intermedia y demás información financiera

A continuación se incluye la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente al periodo de 3 meses terminado el 31 de marzo de 2020.

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)9	31/03/2020		31/12/2019
	No auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
ACTIVO			
Activos no corrientes	11.968.210	0,29	11.933.349
% sobre el total activo	93,09	(2,37)	95,46
Fondo de comercio	--	--	--
Activos intangibles	5.566	13,59	4.900

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)9	31/03/2020	Var.	31/12/2019
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Activos por derechos de uso	12.332	(3,56)	12.787
Inmovilizado material	53.818	5,73	50.900
Inversiones inmobiliarias	11.826.746	0,25	11.797.117
Activos financieros no corrientes a coste amortizado	30.739	(8,47)	33.585
Instrumentos financieros derivados.....	8.091	(68,12)	25.379
Activos por impuestos diferidos.....	486	8,48	448
Otros activos no corrientes.....	30.432	269,63	8.233
Activos corrientes.....	888.601	56,40	568.162
<i>% sobre el total activo</i>	<i>6,91</i>	<i>2,37</i>	<i>4,54</i>
Existencias	48.624	0,89	48.196
Deudores comerciales y otros	122.316	4,46	117.095
Activos financieros corrientes.....	90	0,00	90
Activos por impuestos	9.515	(0,53)	9.566
Efectivo y medios equivalentes.....	534.898	146,75	216.781
Activos clasificados como mantenidos para la venta	173.158	(1,86)	176.434
Total activo.....	12.856.811	2,84	12.501.511

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/03/2020	Var.	31/12/2019
	No auditado		Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO			
Capital social	1.270.287	0,00	1.270.287
Prima de emisión	1.513.749	0,00	1.513.749
Otras reservas	2.748.655	43,01	1.922.024
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros	4.225	(81,14)	22.403
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	--	--	--
Otros instrumentos de patrimonio	10.671	12,15	9.515
Valores propios.....	(6.184)	0,08	(6.179)
Resultado del ejercicio.....	32.113	(96,12)	826.799
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	5.573.516	0,27	5.558.598
Participaciones no dominantes.....	1.410.295	0,60	1.401.899
Total patrimonio neto.....	6.983.811	0,33	6.960.497
<i>% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....</i>	<i>54,32</i>	<i>(1,36)</i>	<i>55,68</i>
PASIVO			
Pasivo no corriente.....	5.214.002	10,89	4.701.984
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>88,78</i>	<i>3,92</i>	<i>84,86</i>
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	942.354	113,03	442.358
Emisión de obligaciones y valores similares.....	3.782.573	0,03	3.781.442
Instrumentos financieros derivados.....	4.073	46,41	2.782
Pasivos por arrendamiento	11.845	(3,40)	12.262
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	381.408	(0,08)	381.701
Provisiones no corrientes	1.605	7,07	1.499
Otros pasivos no corrientes.....	90.144	12,76	79.940
Pasivo corriente.....	658.998	(21,46)	839.030
<i>% sobre el total pasivo.....</i>	<i>11,22</i>	<i>(3,92)</i>	<i>15,14</i>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/03/2020		31/12/2019
	No auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.230	(0,52)	3.247
Emisión de obligaciones y valores similares.....	457.530	(29,36)	647.726
Instrumentos financieros derivados.....	654	(3,11)	675
Pasivos por arrendamiento	2.116	(0,70)	2.131
Acreedores comerciales	161.291	1,71	158.578
Pasivos por impuestos.....	27.975	46,58	19.085
Provisiones corrientes.....	6.202	(18,27)	7.588
Total pasivo	5.873.000	5,99	5.541.014
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	45,68	1,36	44,32
Total patrimonio neto y pasivo	12.856.811	2,84	12.501.511

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

Durante el primer trimestre del ejercicio 2020, la Sociedad adquirió una nueva planta de un inmueble sito en la calle Recoletos en Madrid, lo supuso un alta de 4.578 miles de euros, gastos incluidos. Asimismo, en marzo de dicho año, la Sociedad enajenó un hotel sito en Mojácar (Almería) lo que supuso una baja de 6.900 miles de euros.

El resto de los movimientos corresponden, principalmente, a adiciones por inversiones realizadas en activos inmobiliarios, tanto en desarrollo como en explotación, por importe de 32.312 miles de euros.

Otros activos no corrientes

Corresponden a anticipos a proveedores para realizar inversiones en dos activos inmobiliarios de la sociedad dependiente SFL y que está previsto que se realicen a partir de junio de 2020.

Patrimonio neto

La disminución del “*resultado de ejercicio*” a 31 de marzo 2020 con respecto a 31 de diciembre 2019 se debe a que las variaciones de valor en inversiones inmobiliarias se registran únicamente con carácter semestral (en junio y diciembre) cuando se reciben las valoraciones de expertos independientes.

La variación de la partida de “*ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros*” corresponde a una disminución del valor MTM (*mark to market*) de los instrumentos de cobertura durante el primer trimestre.

Deudas entidades de crédito - Emisión de obligaciones y valores similares

Se incrementa la “*deuda con entidades de crédito*” del Grupo Colonial por importe total de 500.000 miles de euros por la disposición de líneas de financiación ya existentes y por la contratación, por parte de la Sociedad, de una nueva línea de financiación. Dichas disposiciones se ven reflejadas en un incremento de la partida “*efectivo y medios equivalentes*”.

La partida de “*emisión de obligaciones y valores similares*” disminuye en 208.500 miles de euros por la no renovación de los pagarés de empresa tanto de la Sociedad como de la sociedad dependiente SFL.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/03/2020	Var.	31/03/2019
	No auditado		No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	86.930	(0,72)	87.564
Otros ingresos	460	21,69	378
Gastos de personal	(7.459)	0,27	(7.439)
Otros gastos de explotación	(16.432)	(13,62)	(19.023)
Amortizaciones	(1.518)	2,02	(1.488)
Variación neta de provisiones	634	(77,34)	2.798
Resultados netos por venta de activos.....	1.570	(265,26)	(950)
= Beneficio de explotación	64.185	3,79	61.840
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	--	0,00	--
Resultado por variación de valor de activos y deterioros	(60)	(30,23)	(86)
Ingresos financieros	155	(73,28)	580
Gastos financieros.....	(23.566)	(19,59)	(29.306)
Gastos financieros capitalizados	1.348	10,49	1.220
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	--	0,00	--
= Resultado antes de impuestos	42.062	22,82	34.248
Impuesto de sociedades.....	(1.299)	(46,12)	(2.411)
= Resultado consolidado neto.....	40.763	28,04	31.837
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>32.113</i>	<i>39,42</i>	<i>23.033</i>
<i>Atribuible a participaciones no dominantes.....</i>	<i>8.650</i>	<i>(1,75)</i>	<i>8.804</i>

Las principales variaciones del estado de resultado integral consolidado corresponden a un ahorro en los gastos financieros debido a que en el ejercicio 2019 se canceló y reestructuró deuda procedente de la combinación de negocios con Axiare (véase punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

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 2019, 2018 y 2017 han sido auditadas por PwC con una opinión limpia en los tres ejercicios.

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 2019, 2018 y 2017, 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, 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.

El Consejo de Administración de la Sociedad ha propuesto a la Junta General de Accionistas de Colonial que está previsto que se celebre el 30 de junio de 2020 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.

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.

Adicionalmente, 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.

Por último, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 29 de junio de 2017 acordó el reparto de un dividendo de 0,165 euros por acción con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2016 por un importe

bruto total de 49.355 miles de euros; y (ii) reservas voluntarias hasta un máximo de 15.402 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 7 de julio de 2017.

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 marzo 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.

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 2019*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2019 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 360.610 acciones en autocartera, que representan el 0,07% 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 2019, 2018 y 2017 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2019	2018	2017
Saldo inicial (nº acciones).....	772.760	4.509.440	5.679.588
Ventas	493.894	3.736.680	14.202.217
Compras.....	300.000	0	13.032.069
Saldo final (nº acciones)	578.866	772.760	4.509.440
Impacto en patrimonio neto (miles de euros)	1.704	31.474	14.578
Precio medio de venta (euros).....	--	--	7,855
Precio medio de compra (euros).....	11,23	--	7,315

En noviembre de 2017, Colonial vendió 9.907.257 acciones de la autocartera por un importe efectivo de 78.168.257,73 euros, a un precio de 7,89 euros por acción.

Adicionalmente, 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. Actualmente, y 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 sigue suspendido (al amparo del Contrato de Liquidez se compraron 2.546.520 acciones y se vendieron 2.557.103 acciones).

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 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:

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Noviembre 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
Noviembre 2017.....	Aumento de capital	107.118.250	7,89 (2,50 euros de valor nominal)	392.470.056	42.847.300	435.317.356	1.088.293.390
Mayo 2017..	Aumento de capital	89.116.642,50	7,10 (2,50 euros de valor nominal)	356.823.399	35.646.657	392.470.056	981.175.140,00

Ejercicio 2019 (hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal)

Durante el ejercicio 2019 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.

Ejercicio 2017

- En noviembre de 2017, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) por un importe nominal de 107.118.250 euros, mediante la puesta en circulación de 42.847.300 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y 5,39 euros de prima de emisión.
- En mayo de 2017, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones dinerarias y exclusión del derecho de suscripción preferente correspondiente al proceso de colocación privada acelerada (*Accelerated Bookbuild Offering*) por un importe nominal de 89.116.642,50 euros, mediante la puesta en circulación de 35.646.657 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal y 4,60 euros de prima de emisión.

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 accesorias) por actos inter vivos o mortis causa.

1. Obligaciones de comunicación para accionistas titulares de participaciones significativas

(a) Todo accionista que sea titular de acciones de la Sociedad en porcentaje igual o superior al 5% del capital social deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el dividendo distribuido por la Sociedad está sujeto para dicho accionista a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%.

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

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

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

(b) Igualmente, como consecuencia de la participación de Inmobiliaria Colonial en la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Inmobiliaria Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo por parte de SFL del gravamen francés regulado en el 208.c del Code Général des Impôts 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 ⁽¹⁾	Página web CNMV ⁽²⁾
Estatutos Sociales.....	(enlace)	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas.....	(enlace)	Sí
Reglamento del Consejo de Administración.....	(enlace)	Sí

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

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

22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

Desde el 27 de febrero de 2020 (fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas de 2019) hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la información relevante más significativa publicada por la Sociedad, que puede consultarse en la página web de la CNMV ([enlace](#)) y de Colonial ([enlace](#)), es la siguiente:

- Anuncio de “información privilegiada” ([enlace](#)) de 13 de mayo de 2020 (núm. registro 239) por el que Colonial comunicó la modificación de la propuesta de aplicación de resultado y distribución de reservas contenida en la memoria de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2019.
- Anuncio de “otra información relevante” ([enlace](#)) de 25 de mayo de 2020 (núm. registro 2409) por el que Colonial comunicó la decisión del Consejo de Administración de convocar la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad correspondiente al año 2020.
- Anuncio de “otra información relevante” ([enlace](#)) de 25 de mayo de 2020 (núm. registro 2410) por el que Colonial comunicó cambios en el Consejo de Administración y en sus Comisiones.
- Anuncio de “otra información relevante” ([enlace](#)) de 4 de junio de 2020 (núm. registro 2569) por el que Colonial publicó un anuncio complementario de la convocatoria de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

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

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Página web Colonial ⁽¹⁾
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2019 (enlace), 2018 (enlace) y 2017 (enlace).....	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2019 (enlace), 2018 (enlace) y 2017 (enlace).....	Sí
Información financiera intermedia resumida a 31 de marzo de 2020 (enlace).....	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2019 (enlace), 2018 (enlace) y 2017 (enlace).....	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2019 (enlace), 2018 (enlace) y 2017 (enlace).....	Sí

En Madrid, a 15 de junio de 2020.

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.

Las MAR se presentan para una mejor evaluación del rendimiento financiero, los flujos de efectivo y la situación financiera del Grupo en la medida que son utilizadas por Colonial en la toma de decisiones financieras, operativas o estratégicas del Grupo. No obstante, las MAR no están auditadas ni se exigen o presentan de conformidad con las NIIF-UE y, por tanto, no deben ser consideradas de forma aislada sino como información complementaria de la información financiera auditada preparada de conformidad con las NIIF-UE. Asimismo, estas medidas pueden diferir, tanto en su definición como en su cálculo, de otras medidas similares calculadas por otras sociedades y, por tanto, podrían no ser comparables.

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR. Los componentes y el método de cálculo de las MAR utilizados por la Sociedad se detallan en el apartado 10 (“*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 2019 ([enlace](#)), 2018 ([enlace](#)) y 2017 ([enlace](#)), así como en el glosario incluido en el informe financiero intermedio correspondiente al primer trimestre de 2020 ([enlace](#)), que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal.

A continuación se indican las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro Universal: EBIT (*Earnings before interest and taxes*), EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), EBITDA del negocio de patrimonio, *Like for like* Valoración, Endeudamiento financiero bruto (EFB), Endeudamiento financiero neto (EFN), *Loan to Value* Grupo, *Loan to Value Holding* o LtV Colonial, EPRA NAV (*EPRA Net Asset Value*) y EPRA NNNAV (EPRA “triple neto”).

Adicionalmente, a los efectos de completar los referidos glosarios que se incorporan por referencia, se incluye a continuación el detalle de las MAR adicionales utilizadas en el presente Documento de Registro Universal, así como la conciliación de las mismas con los estados financieros consolidados.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo			
			31/03/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
			(millones de euros)			
EBITDA del negocio de patrimonio	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 los inmuebles.	Calculado como los ingresos por rentas minorados por los gastos netos de explotación de los inmuebles, ajustado por las partidas “ <i>Amortizaciones</i> ” y la “ <i>Variación neta de provisiones</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.			
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. 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> ” y “ <i>Emisiones de obligaciones y valores similares</i> ”, excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera y todo ello minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos.	Véase punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.			