



DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

Mayo 2022

El presente Documento de Registro Universal, redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 5 de mayo de 2022.

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	15
1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE	15
1.1 Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro	15
1.2 Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.....	15
1.3 Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro	15
1.4 Confirmación sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro.....	15
1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente.....	16
2. AUDITORES DE CUENTAS	16
2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica	16
2.2 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor.....	16
3. FACTORES DE RIESGO	16
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	16
4.1. Nombre legal y comercial del emisor	16
4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)	16
4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no es indefinido	17
4.4. País de constitución, domicilio, dirección, página web, número de teléfono, forma jurídica y legislación aplicable del emisor.....	17
5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL	17
5.1 Actividades principales	17
5.2 Mercados principales.....	33
5.3 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor	35
5.4 Estrategia y objetivos	36
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.	37
5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva	37
5.7 Inversiones	37
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	43
6.1 Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él.....	43
6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional.....	43
7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO	44
7.1 Situación financiera.....	44
7.2 Resultados de explotación	45
8. RECURSOS DE CAPITAL	45
8.1 Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo.....	45
8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor.....	45
8.3 Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor.....	49
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.	53
8.5 Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.....	53
9. MARCO REGULADOR	53
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.	53
10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	55
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.	55
10.2 Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor.....	55

11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	55
12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN.....	55
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	55
12.2 Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección. .	66
13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES.....	66
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.	66
13.2 Importes totales provisionados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	72
14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN	73
14.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo.....	73
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.	73
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.	74
14.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	77
14.5 Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités.	78
15. EMPLEADOS.....	78
15.1 Número de empleados e información adicional.....	78
15.2 Participaciones y opciones sobre acciones	78
15.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	79
16. ACCIONISTAS PRINCIPALES.....	79
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.	79
16.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	80
16.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero.	80
16.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.....	80
17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	80
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.	80
18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.	80
18.1 Información financiera histórica.....	80
18.2 Información intermedia y demás información financiera	91
18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual.....	91
18.4 Información financiera pro forma.....	92
18.5 Política de dividendos	92
18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje	93
18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor	93
19. INFORMACIÓN ADICIONAL	93
19.1 Capital social.....	93
19.2 Escritura de constitución y estatutos.....	97
20. CONTRATOS RELEVANTES	102
21. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	102
22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	103
Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento.....	105

I. FACTORES DE RIESGO

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

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

A) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL GRUPO COLONIAL

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la localización geográfica de las actividades del Grupo Colonial se concentra en España (Barcelona y Madrid) y en Francia (París), en este último país a través de SFL. A 31 de diciembre de 2021, 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 (14%, 29% y 56% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2021, respectivamente), y adicionalmente en otros mercados en España (1% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2021).

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 3), a 31 de diciembre de 2021, un 12,4%, un 26,3% y un 61,2% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 0,1% restante tenían la consideración de otros activos ubicados en el resto de España.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, un 23% (388.545 m²), un 49% (819.432 m²) y un 26% (429.667 m²) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 2% (39.882 m²) restante correspondía al resto de la cartera localizada en España. Por ello, la actividad del Grupo está expuesta a condiciones económicas adversas en España y Francia.

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

A pesar de que la Unión Europea lanzó el programa “*Next Generation (NGEU)*” dotado con 750.000 millones de euros con el objetivo de promover la recuperación económica tras la pandemia del COVID-19 en los sectores industriales y empresariales de los estados miembros, así como de la aprobación de múltiples vacunas y de los significativos avances del proceso de vacunación en la mayoría de los países, actualmente sigue existiendo una gran incertidumbre a nivel mundial debido a la pandemia de COVID-19, y en particular, a la aparición de nuevas cepas. En este sentido, el impacto negativo final de la pandemia del COVID-19 en la economía global es todavía incierto, especialmente como consecuencia de las restricciones que podrían imponerse por los gobiernos para frenar la propagación del COVID-19, y continúa, por tanto, la preocupación por una prolongada recesión económica en las principales economías, incluidas la española y francesa.

A las consecuencias negativas provocados por la pandemia del COVID-19, habría que añadirle otros factores con una incidencia directa en las economías española y francesa como, por ejemplo, la tendencia inflacionista al alza y su consecuente impacto negativo sobre, entre otros, el gasto y el sector inmobiliario en general como consecuencia de una subida generalizada de los costes de las materias primas, así como una potencial destrucción de empleo, así como su posible impacto en los rendimientos (*yields*) y consecuentemente en la valoración de los activos del Grupo. Asimismo, el reciente conflicto bélico entre la Federación Rusa y Ucrania está contribuyendo a nuevas subidas de los precios de la energía, el petróleo y otras materias primas, así como a la volatilidad de los mercados financieros a nivel mundial. En este sentido, la prolongación del actual conflicto bélico o una escalada mayor del mismo a otros países, podría provocar un impacto negativo mayor sobre los niveles de suministro de materias primas y otros materiales de construcción, así como una subida de los precios de dichas materias primas y materiales de construcción, lo que consecuentemente podría afectar negativamente a los proyectos y las actividades del Grupo (véanse los factores de riesgo núm. 5 y núm. 7). Asimismo, una posible subida de los tipos de interés como consecuencia de la situación actual podría tener un impacto negativo en la deuda financiera a tipo variable no cubierta del Grupo o en la posible contratación en el futuro de nueva financiación para el Grupo Colonial (véanse los factores de riesgo núm. 11 y núm.13), en la tasa de morosidad relativa al pago de las rentas derivadas de los alquileres o en los niveles de facturación como consecuencia de un incremento de las bonificaciones o aplazamientos de las rentas (véase el factor de riesgo núm. 6).

En el ejercicio 2021, el producto interior bruto (el “**PIB**”) en España y Francia registró un crecimiento del 5,1% y del 7%, respectivamente (fuentes: INE e INSEE). La estimación del crecimiento del PIB en el primer trimestre del ejercicio 2022 está sometida a un elevado grado de incertidumbre. A la escasa evidencia disponible acerca de los efectos de la guerra en Ucrania sobre el producto de la economía, cabe unir las dificultades para medir el impacto del cese de actividad al que algunas empresas se han visto obligadas como consecuencia de no poder disponer de determinados bienes que intervienen en el proceso productivo debido, entre otros, al paro del transporte por carretera. Asimismo, se prevé que el impacto macroeconómico más intenso de la guerra en Ucrania se observará en el segundo trimestre del año 2022 y que, en ausencia de una escalada mayor del conflicto, el dinamismo de la actividad aumentará gradualmente en el segundo semestre de 2022 llegando a un crecimiento previsto para el ejercicio 2022 del 4,5% en España (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía española del Banco de España “*Proyecciones macroeconómicas para la economía española (2022-2024)*” abril 2022) y del 3,4% en el ejercicio 2022 en Francia (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía francesa de la Banque de France “*Projections macroéconomiques – scénario conventionnel (2022-2024)*” marzo 2022).

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

Cualquiera de dichas condiciones 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.

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

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“**CBD**”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021, el 94% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas y, de dichos ingresos, un 75% correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD. Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, el 50,5% de la superficie en explotación de la cartera de activos¹ 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, la actividad de alquiler de oficinas podría verse afectada como consecuencia de, entre otros factores, la desaceleración general de la economía o un cambio en los patrones de trabajo establecidos en las empresas de los inquilinos, a través de una evolución sostenida hacia el “teletrabajo” y “trabajo/reunión a distancia” de forma prolongada o permanente. Todo ello podría implicar una reducción del tamaño de las oficinas actuales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

3) ***La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría 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. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, todo ello de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios y de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y de acuerdo con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el comité internacional de estándares de valoración (IVSC). A dicha fecha, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos ascendió a 12.436.041 miles de euros, un 3,5% superior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2020 (12.020.024 miles de euros) y un 6% superior a los activos comparables (*like for like*²) a 31 de diciembre de 2020 (11.371.072 miles de euros), todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración.

El Grupo Colonial registra, periódicamente (cada semestre), la correspondiente revalorización o deterioro como resultado de ajustar el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (“*variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*”) el beneficio por revalorización de las inversiones inmobiliarias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2021, que ascendían a 444.226 miles de euros, sobre la base de las valoraciones realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2021. La revalorización, que se registró tanto en España como en Francia, es el resultado del incremento del valor de tasación de los activos de la cartera inmobiliaria del Grupo.

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

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

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

podrían 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 este sentido, la suma de las valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2020 (12.020.024 miles de euros) fue un 1% inferior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2019 (12.196.429 miles de euros).

Además, el valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase podría sufrir descensos por otros factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés (véase el factor de riesgo núm. 13), que podrían provocar un aumento del coste de la deuda a tipo variable no cubierta o bien rendimientos de los activos más bajos de lo esperado, imposibilidad de obtener o mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, planificación y desarrollos urbanísticos, cambios regulatorios, la subida generalizada de precios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo. Cualquier revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, 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.

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

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

En Francia, Colonial opera a través de SFL en un sector altamente competitivo y compite con numerosos operadores de mercado, tales como: (i) inversores con una sólida base financiera como compañías de seguros, fondos de inversión inmobiliaria y sociedades de inversión inmobiliaria o fondos soberanos de inversión; e (ii) inversores que mantuvieron su deuda a niveles manejables durante la crisis financiera de 2008, como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas francesas (*Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées* o SIIC). Asimismo, los inversores extranjeros han regresado recientemente al mercado de inversión inmobiliaria parisino, dando lugar a una mayor competitividad.

Cualquiera de estos competidores de los mercados tanto español como francés, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Colonial. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas. Asimismo, un elevado número de competidores en el sector inmobiliario podría dificultar al Grupo Colonial, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de nuevos activos para su arrendamiento. Además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial, lo que podría reducir la ventaja competitiva de Colonial.

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

5) *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 realizase una correcta gestión o no atendiese las necesidades de los clientes y procurase adaptarse a las nuevas demandas del mercado, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si el Grupo Colonial

no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, se produciría una disminución de los ingresos. A estos efectos, en el ejercicio 2021 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 (5,1 años en 2020), 2,3 años en Barcelona (2,2 años en 2020) y 2,4 años en Madrid (2,5 años en 2020).

Asimismo, la renovación de los contratos de arrendamiento de Colonial o la suscripción de otros nuevos podría realizarse en condiciones menos favorables a las actualmente existentes debido, fundamentalmente, a las condiciones del mercado en el momento de su renovación o suscripción, que podrían ser adversas.

A 31 de diciembre de 2021, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 95,9% según el criterio de la *European Public Real Estate Association*³ (la “EPRA”), cifra un 0,7% superior a la del ejercicio anterior (95,2% a 31 de diciembre de 2020). En particular, a cierre del ejercicio 2021, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 92,5%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (95,4% en 2020) debido, principalmente, a la rotación de inquilinos que se ha producido en el activo de Sant Cugat (Barcelona). En Madrid, a cierre del ejercicio 2021, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 93,8%, un 3,8% inferior respecto a diciembre de 2020 debido, principalmente, a las entradas en explotación de los activos rehabilitados “Cedro” y “Ortega y Gasset 100”.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, un 77% de la superficie total de los activos del Grupo Colonial se encontraba en explotación, mientras que el 23% restante 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. En este sentido, las posibles dificultades en la cadena de suministro de materias primas y otros materiales de construcción (véase el factor de riesgo núm. 1), así como un encarecimiento de los precios de los mismos, podría tener un impacto negativo en los costes, plazos y rentabilidades esperadas de los proyectos que el Grupo pueda tener en desarrollo.

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

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

Actualmente, una parte significativa de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes. Así, a 31 de diciembre de 2021, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 41% de los ingresos por rentas analíticas, según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha, mientras que el primer cliente representó el 4,3% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial a dicha fecha. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2021, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 5% de los ingresos por rentas analíticas.

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. En este sentido, si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

³ La *European Public Real Estate Association* (EPRA) es una asociación de compañías patrimoniales cotizadas europeas que marca unos estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario cotizado. La EPRA calcula la ratio de ocupación como las superficies ocupadas por la renta de mercado dividido entre las superficies en explotación por la renta de mercado. Por tanto, la ratio de ocupación según el criterio de la EPRA considera las rentas de mercado.

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 2021, 15 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 50% de los ingresos por rentas analíticos correspondientes a España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 49% de los ingresos por rentas analíticos correspondientes a Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Santa Hortensia 26-28” representaba aproximadamente el 7% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 16% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia.

Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares, y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo Colonial para estas circunstancias no fueran suficientes, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

Para evitar una pérdida de valor de sus inmuebles, el Grupo Colonial lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización y adecuación de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía, lo cual requiere importantes niveles de inversión (véase el factor de riesgo núm. 11).

Asimismo, la creciente preocupación y compromiso por el cambio climático ha llevado al Grupo a adoptar una serie de inversiones y medidas con el objetivo de mitigar el impacto de los edificios en dicho ámbito, entre las que destaca la certificación energética de sus inmuebles (véase el factor de riesgo núm. 8).

El éxito del negocio de Colonial depende de que tales inversiones generen finalmente la rentabilidad esperada. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo, rehabilitación o mejora de inmuebles, así como a la adquisición de inmuebles, ascendió a 31 de diciembre de 2021 a 325.334 miles de euros (de los cuales 51.300 miles de euros corresponden a la adquisición de inmuebles), lo cual representaba un 2,5% respecto al valor total de la cartera de inmuebles del Grupo.

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

Además, existen numerosos gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) que podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, los referidos gastos⁴ representaron un 7% de los ingresos por rentas a 31 de diciembre de 2021. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa legal aplicable y con las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo Colonial en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios. En particular, este riesgo podría verse agravado en la medida en que podría tener lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles podrían mantenerse o incluso incrementarse, lo que podría tener un impacto significativo en las actividades o los resultados del Grupo Colonial.

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

4 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

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

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

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo Colonial ha adoptado diferentes medidas en relación con el cambio climático, entre las que se incluyen: (i) la ejecución de una estrategia en el ámbito ESG (Environmental, social and corporate governance) dentro de su modelo de negocio; (ii) la implementación de un plan estratégico de descarbonización y alineamiento del mismo con los principios alcanzados en el acuerdo de París (celebrado en diciembre de 2015), que incluye el compromiso del Grupo consistente en que su cartera de oficinas sea neutro en emisiones de carbono en 2030; y (iii) la conversión del 100% de sus bonos en “bonos verdes” por importe de 4.602 millones de euros en el Grupo, que impone una serie de requisitos de obligado cumplimiento, incluyendo destinar la deuda a financiar “activos verdes” (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro).

A 31 de diciembre de 2021, el 95% de la cartera de inmuebles en explotación del Grupo disponía de certificaciones energéticas de máxima calidad (Leed o Breeam) como consecuencia del objetivo del Grupo de implantar altos estándares de eficiencia energética en sus edificios, así como de obtener calificaciones energéticas de primer nivel que permitan a la Sociedad disponer de activos más atractivos para arrendar en el mercado. Asimismo, la Sociedad ha realizado avances en los últimos años en los índices de sostenibilidad de referencia, en particular, una puntuación “A” en MSCI (Morgan Stanley Capital International) y en CDP (Carbon Disclosure Project) en 2020, así como una puntuación de 94 sobre 100 en el año 2021 en el índice de GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

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

Además, la implantación de las políticas mencionadas, así como la obtención de certificaciones energéticas (y su mantenimiento) requieren elevados niveles de inversión en los activos que, en caso de verse reducida, podrían tener un impacto negativo sobre la capacidad del Grupo de: (i) obtener nueva financiación por parte de la Sociedad; (ii) dar cumplimiento a las obligaciones asumidas bajo los contratos financieros existentes; (iii) captar capital; o (iv) mantener la imagen corporativa de Colonial. Todo ello podría tener un impacto significativo en las actividades, 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 adquisición de un 16,6% de SFL en 2021, la adquisición en 2020 de un 50% de Wittywood, S.L., la fusión en 2020 con Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”) tras la adquisición del 84,91% de la sociedad, así como la adquisición en 2017 de la empresa de *co-working* Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. (“**Utopicus**”). Colonial no puede garantizar que dichas o futuras 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 hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición.

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

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

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

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

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

Los activos inmobiliarios pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de activos o por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes (a 31 de diciembre de 2021, la valoración de los inmuebles del Grupo ascendió, aproximadamente, a 12.436.041 miles de euros (véase el factor de riesgo núm. 3)).

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

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

B) RIESGOS RELACIONADOS CON LA FINANCIACIÓN DE COLONIAL

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

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. Para obtener la financiación necesaria, el Grupo Colonial recurre habitualmente a financiación bancaria y de mercado de capitales (ej. créditos bancarios, financiaciones hipotecarias, emisiones de deuda y aumentos de capital). En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio, y podría limitar su crecimiento. Si bien estas condiciones adversas del mercado no han tenido hasta la fecha un impacto sustancial negativo en la capacidad del Grupo para acceder a financiación de su deuda, no se puede descartar que no sea así en el futuro.

A 31 de diciembre de 2021, el endeudamiento financiero bruto⁵ y el endeudamiento financiero neto⁶ del Grupo Colonial se situó en 4.934.500 miles de euros y 4.715.558 miles de euros, respectivamente. A dicha fecha, el *loan to value* (LtV)⁷ del Grupo Colonial fue del 35,8%. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2021, del importe total de endeudamiento financiero bruto⁴ del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 11,6%.

Por lo tanto, Colonial está sujeta a riesgos normalmente asociados con la financiación de la deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si el Grupo Colonial no tuviera suficientes recursos para satisfacer el servicio de la deuda, cumplir otras obligaciones y cubrir otras necesidades de liquidez, podría quedar obligado a llevar a cabo acciones tales como reducir o retrasar los pagos a sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer el servicio de la deuda programado. Además, Colonial no puede asegurar que ninguna de estas medidas, incluyendo la obtención de dispensas por parte de los acreedores, pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>Agencias de calificación crediticia</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Fecha última revisión rating</u>
S&P Global Ratings ⁽¹⁾	BBB+	A-2	Estable	05/2021
Moody's Investors Service Limited ⁽¹⁾	Baa2	--	Positiva	12/2021

(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 Global Ratings.

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

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

Las calificaciones crediticias afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia de las sociedades del Grupo incrementaría los costes de financiación del Grupo y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas diversas líneas de financiación que incluyen determinadas cláusulas que, en caso de pérdida del *Investment Grade*⁸, podría suponer el vencimiento anticipado de las mismas (véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

13) *Riesgo de fluctuaciones del tipo de interés*

A 31 de diciembre de 2021, el 7% del endeudamiento financiero bruto⁹ total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 93% estaba cerrado a tipo fijo. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso 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 afectaría a los resultados operativos de la Sociedad en la medida en que podría tener un impacto significativo negativo en la deuda financiera a tipo variable no cubierta del Grupo o en la posible contratación en el futuro de nueva financiación para el Grupo Colonial (véase el factor de riesgo núm. 11), en la tasa de morosidad relativa al pago de las rentas derivadas de los alquileres o en los niveles de facturación como consecuencia de un incremento de las bonificaciones o aplazamientos de las rentas (véase el factor de riesgo núm. 6).

Además, el Grupo disponía a 31 de diciembre de 2021 de un préstamo sindicado en España y otro en Francia (no dispuestos ninguno de ellos a la fecha del presente Documento de Registro Universal), por importes nominales de 1.000.000 miles de euros y 390.000 miles de euros, respectivamente, referenciados a tipo variable. Asimismo, en dicha fecha el Grupo mantenía 6 préstamos bilaterales (no dispuestos ninguno de ellos a la fecha del presente Documento de Registro Universal) por importe total de 750.000 miles de euros, referenciados a tipo variable. Por

⁸ Grupo de calificaciones crediticias que implica bajo riesgo de impago.

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

otro lado, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantenía un préstamo con garantía hipotecaria referenciado a tipo variable, el cual se encontraba totalmente dispuesto por importe de 75.700 miles de euros. Por último, en el primer trimestre de 2022, el Grupo ha suscrito un préstamo referenciado a tipo variable de 100.000 miles de euros (el cual se encuentra totalmente dispuesto).

Para limitar el riesgo de tipo de interés, Colonial tiene establecida una política de gestión de riesgos que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones en los resultados y flujos de caja, manteniendo un coste de deuda global adecuado. Además, la política del Grupo Colonial es acordar instrumentos financieros de cobertura eficientes y, por lo tanto, registrar las variaciones en el valor de mercado directamente en la cartera de inmuebles. A 31 de diciembre de 2021, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo en España y Francia era del 93% y 99%, respectivamente, sobre el total de la deuda (véase el 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 la disposición de las financiaciones suscritas o bien incremente su financiación referenciada a tipos de interés variable y no sea capaz de cubrir satisfactoriamente su exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

C) RIESGOS FISCALES

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

Con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, la Sociedad está acogida al régimen fiscal especial de las SOCIMI regulado en la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la “**Ley 11/2009**”) y, por tanto, está sujeta con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades.

No obstante, la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI está condicionada al cumplimiento por parte de Colonial de determinados requisitos, los cuales son complejos. Actualmente, los requisitos para el mantenimiento de la condición de SOCIMI son, entre otros, la obligación de que las acciones de Colonial se encuentren admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, la necesidad de invertir en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, la recepción de ingresos de determinadas fuentes y la distribución obligatoria de determinados beneficios.

El incumplimiento de alguno de dichos requisitos, siempre y cuando se trate de un supuesto que no admita subsanación, supondría para Colonial la pérdida de su condición de SOCIMI en el ejercicio en que se manifieste tal circunstancia y la Sociedad tendría que liquidar el Impuesto sobre Sociedades con cargo a los beneficios derivados de sus actividades al tipo impositivo general (25% a la fecha del presente Documento de Registro Universal) a partir de dicho ejercicio. En tal caso, Colonial no podría volver a optar por el régimen de las SOCIMI durante los 3 años siguientes a la conclusión del último período impositivo en que fue de aplicación dicho régimen especial.

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

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

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que, (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de SOCIMI (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen SOCIMI en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); y (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la ganancia que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin 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 (63 activos, de los cuales 4 activos llevan menos de 3 años en la cartera del Grupo), o aquellos que lo puedan ser en el futuro, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

Como resultado de la aplicación del régimen de las SOCIMI, Colonial está obligada a distribuir beneficios entre sus accionistas, todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 (véase el apartado “*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 distribuable de la Sociedad en cada uno de los ejercicios, esto es, el resultado del ejercicio una vez cumplidos los requisitos legales.

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

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

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

SFL es una sociedad francesa participada al 98,33% de su capital por Colonial. SFL, y algunas de sus filiales francesas, como sociedades de inversión inmobiliaria cotizada (Société d’Investissement Immobilier Cotée o SIIC) se benefician del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista (generalmente, el régimen contempla exenciones de impuestos sobre arrendamientos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento financiero, sobre ganancias de

capital derivadas de la disposición de bienes inmuebles y sobre dividendos recibidos de las filiales SIICs), sujeto a la distribución de (i) todos los dividendos recibidos de sus filiales que se beneficien del régimen tributario SIIC; (ii) al menos el 95% de los resultados de la actividad de alquiler; y (iii) al menos el 70% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

A 31 de diciembre de 2021, el 55,1% de los ingresos totales y el 61% del valor total de la cartera inmobiliaria de Colonial provenían de SFL y sus filiales. La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) de SFL o sus filiales por cambios en la legislación, o por otros motivos, o el cambio en el tratado de doble imposición vigente actualmente entre España y Francia, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo Colonial.

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

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

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

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

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

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

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

20) 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 2021, SFL distribuyó dividendos a Colonial por un importe de 80 millones de euros.

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

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

II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

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

De conformidad con el punto 1.1 del Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, se incluye a continuación la información requerida para los documentos de registro de valores participativos establecida en el Anexo 1 del referido Reglamento Delegado, 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 2021 por: (i) Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, 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 Valuation y Cushman & Wakefield, con domicilio profesional en 131 Avenue de Wagram, 75017 Paris y Tour Opus 12 – 77 Esplanade du général de Gaulle, 92081 Paris la Défense Cedex, respectivamente, por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en París.

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

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

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

Cuando la información del presente Documento de Registro Universal procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por dicho tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, 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 2021, 2020 y 2019 fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“PwC”), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

2.2 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor

PwC no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas de Colonial y su Grupo durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019, para los que fue nombrado auditor en virtud de los correspondientes acuerdos de Junta General de Accionistas.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas celebrada el 30 de junio de 2021 acordó igualmente la reelección de PwC como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad para el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2022.

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 el 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 el punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

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

5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL

5.1 Actividades principales

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

I. INTRODUCCIÓN

La actividad principal del Grupo Colonial es 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 formada mayoritariamente por edificios de oficinas y locales comerciales, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

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

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 98,33% del capital), constituye la estrategia central del Grupo Colonial. Como parte de esta actividad, el Grupo Colonial mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos de alquiler manteniendo una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

A 31 de diciembre de 2021, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, estaba integrado por 83 edificios y proyectos con una superficie total de 1.677.527 m² (de los cuales 1.203.956 m² son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 429.667 m² (26%) situados en París; 819.432 m² (49%) situados en Madrid; 388.545 m² (23%) situados en Barcelona; y 39.882 m² (2%) situados en el resto de España. En particular, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 1.293.139 m² en explotación (77% sobre la superficie total del Grupo) y

384.389 m² en proyecto (23% sobre la superficie total del Grupo), que incluye 9 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación (de los cuales 317.133 m² son sobre rasante y los 67.255 m² restantes son bajo rasante).

A 31 diciembre de 2021, los activos del Grupo estaban valorados en 12.436.041 miles de euros (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). A dicha fecha, sobre la base del valor de los activos, el 38,8% se situaban en España y el 61,2% en Francia.

EPRA Net Tangible Assets de Colonial (EPRA NTA)¹⁰

A 31 de diciembre de 2021, el EPRA NTA del Grupo Colonial ascendió a 6.496.141 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 12,04 euros por acción, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Tangible Assets del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019” del apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA (según NIIF)	31/12/2021	Var.	31/12/2020	Var.	31/12/2019
	No auditado	21-20	No auditado	20-19	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Ingresos por rentas analíticos ⁽¹⁾	313.921	(8)	340.491	(3)	351.903
Gastos explotación netos analíticos ⁽¹⁾	(20.748)	(9)	(22.761)	(23)	(29.713)
=EBITDA rentas⁽¹⁾	293.173	(8)	317.730	(1)	322.190
Otros ingresos analíticos ⁽¹⁾	(1.431)	(184)	1.709	(77)	7.462
Gastos estructura analíticos ⁽¹⁾	(43.268)	(6)	(46.060)	(2)	(47.142)
=EBITDA ANALÍTICO⁽¹⁾	248.474	(9)	273.379	(3)	282.510
Extraordinarios analíticos ⁽¹⁾	(10.267)	110	(4.894)	44	(3.389)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos ⁽¹⁾	442.965	(672)	(77.438)	(109)	893.623
Amortizaciones y provisiones analíticos ⁽¹⁾	(7.557)	33	(5.682)	(91)	(61.874)
Resultado financiero analítico ⁽¹⁾	(110.241)	(9)	(120.558)	25	(96.088)
=Resultado antes de impuestos	563.374	769	64.807	(94)	1.014.782
Impuesto de sociedades	3.533	(278)	(1.990)	(91)	(22.259)
Participaciones no dominantes	(93.065)	54	(60.430)	(64)	(165.724)
=Resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante	473.842	n.r.	2.387	(100)	826.799

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

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

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

III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

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

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes”; (f) “Cartera de inmuebles”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; e (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2021”.

a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio del Grupo Colonial a 31 de diciembre de los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

	31/12/2021	% s/total	Var.	31/12/2020	% s/total	Var.	31/12/2019
CONTRIBUCIÓN NEGOCIO RENTAS	(miles €)	ingresos	(%)	(miles €)	ingresos	(%)	(miles €)
España	139.287	45	-12	158.067	46	3	153.193
Francia	174.634	56	-4	182.424	53	-8	198.710
INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS⁽¹⁾	313.921	100	-8	340.491	100	-3	351.903
Gastos explotación netos analíticos ⁽¹⁾	(20.748)	-7	-9	(22.761)	-7	-23	(29.713)
EBITDA rentas⁽¹⁾	293.173	94	-8	317.730	93	-1	322.190

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

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

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

Ejercicio 2021

Los ingresos por rentas analíticos alcanzaron los 313.921 miles de euros, cifra un 8% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2020) debido, principalmente, a: (i) las desinversiones de activos no estratégicos ejecutadas en el 2020 y principios de 2021; y (ii) la aceleración del programa de renovación de activos del Grupo. Dicho programa tiene como objeto de reposicionar inmuebles del *portfolio* con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos. A cierre del ejercicio 2021, el programa incluía 4 activos en París, 2 en Madrid y 3 en Barcelona, que sumaban 107.871 m².

A 31 de diciembre de 2021, un 56% de estos ingresos por rentas analíticos (174.634 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 139.287 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas analíticos fueron un 2% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior.

Durante el ejercicio 2021, se han registrado bonificaciones en el pago de las rentas por importe de 2.909 miles de euros que habían sido acordadas en el ejercicio 2020 en relación con sociedades que se encontraban en dificultades financieras como resultado y en el marco de la prohibición del desarrollo de sus actividades en el sector del

comercio o del ocio, así como determinadas bonificaciones adicionales concedidas durante el ejercicio 2021 que ascendieron a 1.587 miles de euros. Respecto a los aplazamientos en el pago de las rentas otorgados en el ejercicio 2020 a ciertos clientes, a cierre del ejercicio 2021 se había cobrado el 100% de los saldos a cobrar, no habiendo impagos por este concepto. En el ejercicio 2021 se concedieron aplazamientos adicionales en el pago de las rentas por importe de 1.819 miles de euros.

El EBITDA rentas¹¹ ascendió a 293.173 miles de euros, un 8% inferior al ejercicio anterior (2020).

Ejercicio 2020

Los ingresos por rentas analíticos alcanzaron los 340.491 miles de euros, cifra un 3% inferior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2019) debido, principalmente, a las desinversiones de activos no estratégicos (véase el punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal) y a las bonificaciones negociadas con los clientes del Grupo, tal y como se indica a continuación. Un 53,6% de estos ingresos por rentas analíticos (182.424 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 158.067 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas analíticos fueron un 1% inferiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 333.390 miles de euros.

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

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

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

Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*¹²) supusieron en el ejercicio 2020 un aumento del 17% respecto a las rentas correspondientes al ejercicio 2019 (21% en los contratos en España y 6% en los contratos en Francia, véase apartado h) del presente punto del Documento de Registro Universal). Adicionalmente, en el ejercicio 2020 se produjo un incremento del 6% en los precios de alquiler respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes (Jones Lang LaSalle, CBRE & Cushman) en el ejercicio 2019. No obstante, según fuentes oficiales (Jones Lang LaSalle), en el mercado de oficinas *prime* de Madrid y de Barcelona, las rentas se han corregido levemente (-1% y -2%, respectivamente), mientras que en el mercado de oficinas *prime* de París, las rentas se han mantenido estables.

El EBITDA rentas¹³ ascendió a 317.730 miles de euros, un 1% inferior al ejercicio anterior (2019).

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

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

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

Ejercicio 2019

Los ingresos por rentas analíticas 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 analíticas (198.710 miles de euros) provenía de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 153.193 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas analíticas 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.

En el ejercicio 2019 no se concedieron aplazamientos en el pago de las rentas.

El EBITDA rentas¹⁴ ascendió a 322.190 miles de euros, un 22% superior al ejercicio anterior (2018).

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

La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por usos de los ingresos por rentas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

	<u>31/12/2021</u>	<u>Var. 21-20</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>Var. 20-19</u>	<u>31/12/2019</u>
INGRESOS POR RENTA ANALÍTICOS	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid	90.928	(12)	102.811	15	89.034
Oficinas Barcelona	43.100	(10)	47.728	2	46.996
Logístico ⁽¹⁾	0	(100)	1.461	(91)	15.648
Comercial ⁽²⁾	5.259	(12)	5.963	555	911
Resto usos ⁽³⁾	0	(100)	105	(83)	604
Total España	139.287	(12)	158.067	3	153.193
Oficinas París	161.096	(4)	167.812	7	156.640
Comercial París ⁽²⁾	10.706	(8)	11.697	(69)	37.639
Resto usos ⁽³⁾	2.832	(3)	2.915	(34)	4.431
Total Francia.....	174.634	(4)	182.424	(8)	198.710
INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS⁽⁴⁾	313.921	(8)	340.491	(3)	351.903

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2021, los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial ascendieron a 313.921 miles de euros, lo que corresponde a una rentabilidad del 2,52% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2021 (12.436.041 miles de euros).

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

A 31 de diciembre de 2021, la distribución por usos, por zona y por mercados de los ingresos por renta analíticos del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

c) Superficie

La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por estado de la superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019. En particular, a 31 de diciembre de 2021, un 77% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 23% restante se encontraba en proyecto.

Superficie total (m ²)	31/12/2021			31/12/2020			31/12/2019		
	En explotación	Proyectos	Total	En explotación	Proyectos	Total	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona	332.666	55.879	388.545	365.412	47.196	412.608	407.916	25.179	433.094
Madrid.....	602.513	216.919	819.432	592.588	230.667	823.255	654.735	186.832	841.567
Resto España ¹⁵	16.325	23.557	39.882	89.067	23.557	112.624	198.555	24.887	223.442
París	341.634	88.034	429.667	356.125	86.041	442.166	356.215	86.003	442.219
Total Colonial	1.293.139	384.389	1.677.527	1.403.193	387.461	1.790.654	1.617.421	322.902	1.940.323

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

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2021 se distribuía por usos de la siguiente forma:

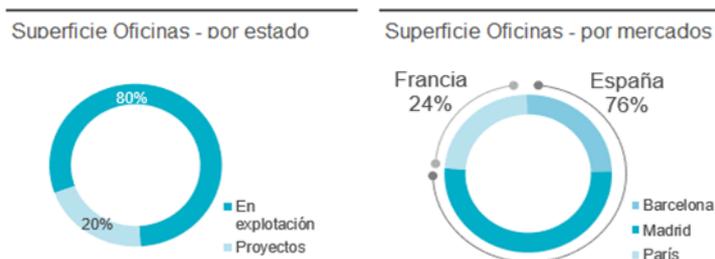
	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Superficie en proyecto								Total cartera	
	Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera alquilable		Edificios Oficinas ⁽¹⁾		Comercial		Otros ⁽²⁾		Total cartera en proyecto			
31/12/2021	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)	(m ²)	(%)
París	293.261	17	28.409	2	19.964	1	341.634	20	68.748	4	16.997	1	2.289	0	88.034	5	429.667	26
Barcelona	321.166	19	11.500	1	0	0	332.666	20	52.920	3	2.959	0	0	0	55.879	3	388.545	23
Madrid.....	582.655	35	19.858	1	0	0	602.513	36	186.608	11	654	0	29.658	2	216.919	13	819.432	49
Resto España.....	0	0	16.325	1	0	0	16.325	1	0	0	0	0	23.557	1	23.557	1	39.882	2
Total	1.197.082	71	76.093	5	19.964	1	1.293.139	77	308.275	18	20.610	1	55.503	3	384.389	23	1.677.527	100

(1) Incluye la superficie bajo rasante.

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

A 31 de diciembre de 2021, la distribución de la cartera de oficinas del Grupo Colonial por estado y mercados era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO DE OFICINAS 2021 1.637.645m²



Fuente: Sociedad.

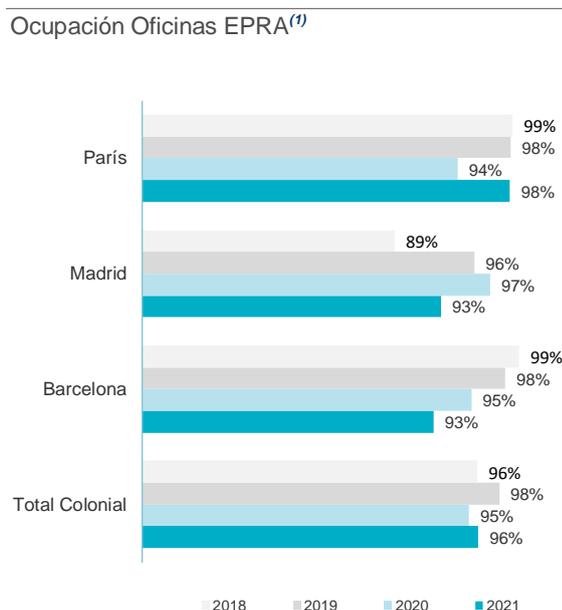
d) Evolución de la ocupación

La ocupación financiera¹⁶ según recomendación de la EPRA del *portfolio* de oficinas del Grupo Colonial (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, comercial, logístico y resto de usos) alcanzó el 96% a 31 de diciembre de 2021 (95,2% a 31 de diciembre de 2020).

En particular, a cierre del ejercicio 2021, el *portfolio* de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 92,5%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (95,4% en 2020) debido, principalmente, a la rotación de inquilinos que se ha producido en el activo de Sant Cugat (Barcelona). En Madrid, a cierre del ejercicio 2021, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 93,1%, un 3,8% inferior respecto a diciembre de 2020 debido, principalmente, a las entradas en explotación de los activos rehabilitados “Cedro” y “Ortega y Gasset 100”. Por otro lado, en París, a cierre del ejercicio 2021, el *portfolio* de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 98,4%, cifra superior a la del ejercicio anterior (94,4% en 2020) debido, principalmente, a las altas producidas en el activo “Washington Plaza”.

¹⁶ Se calcula como las superficies desocupadas multiplicadas por la renta de mercado entre las superficies en explotación a renta de mercado.

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



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

Fuente: Sociedad.

Análisis de la superficie de oficinas desocupada por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie de oficinas desocupada por ciudades a 31 de diciembre de 2021:

Superficie sobre rasante (m ²)	Superficie de oficinas desocupada (31/12/2021)				Total
	Entradas en explotación ⁽¹⁾		En explotación		
	Zona BD ⁽²⁾ y otros ⁽³⁾	Zona CBD ⁽⁴⁾	Zona BD ⁽²⁾ y otros ⁽³⁾	Zona CBD ⁽⁴⁾	
Barcelona	--	--	12.474	7.602	20.076
Madrid.....	8.383	7.792	1.095	8.868	26.139
París	151	771	3.610	0	4.533
Total	9.154	7.943	17.180	16.470	50.748

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

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

(3) Otros: zona periférica de las ciudades.

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

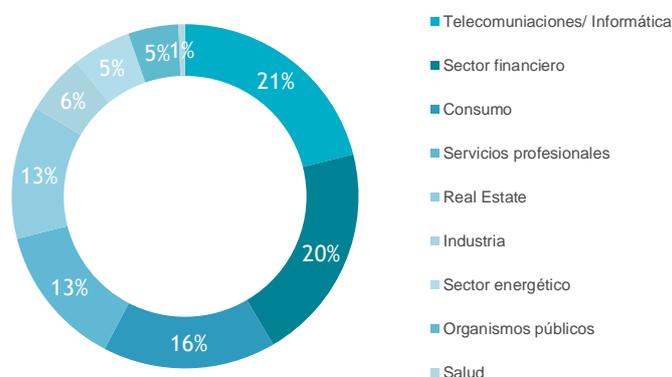
e) Cartera de clientes

A cierre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada por sectores y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

Por sectores de actividad, el Grupo Colonial cuenta también con una cartera diversificada de clientes que refleja los diversos sectores de actividad de las economías española y francesa. Destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 31 de diciembre de 2021, el sector de la banca y los seguros, así como el sector de los servicios profesionales concentraron el 20,4% y el 13,4% de las rentas totales 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 2021:

Distribución de Clientes - por sector de actividad



A cierre del ejercicio 2021, el primer cliente representó el 4,3% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo. Por otro lado, a dicha fecha, los 20 primeros clientes concentraron el 41% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial durante el ejercicio 2021. En particular, a 31 de diciembre de 2021, 15 activos del Grupo Colonial representaban aproximadamente el 50% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a España y 5 activos de SFL representaban aproximadamente el 49% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Santa Hortensia 26-28” representaba aproximadamente el 7% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 16% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo Colonial en Francia.

f) Cartera de inmuebles

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

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 1.293.139 m² en explotación y 384.389 m² en proyecto. En Francia, la cartera en explotación y en proyecto ascendía a 341.634 m² y 88.034 m², respectivamente, ubicados en su totalidad en París. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial contaba en España con una cartera de 16 inmuebles en zona Prime CBD, 20 inmuebles en zona CBD, 27 inmuebles en zona BD y 1 activo logístico. Por su parte, en Francia, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 12 inmuebles en zona Prime CBD y 6 inmuebles en la zona BD.

Asimismo, a 31 de diciembre de 2021, un 50,5% de la superficie en explotación de la cartera de activos del Grupo Colonial se situaba en zona CBD (incluyendo *Prime CBD*) y un 43,9% en zona BD.

g) Cartera de proyectos

A 31 de diciembre de 2021, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 9 inmuebles, 6 en España y 3 en Francia, representativos de 189.401 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados (que se engloban dentro de los 384.389 m² totales en proyecto del Grupo Colonial).

En este sentido, la cartera de proyectos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO- CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Superficie (m ²) alquilados ⁽²⁾	Entrada explotación estimada
Diagonal 525.....	Barcelona	Colonial	5.706	5.706	1T 2022 ⁽³⁾
Marceau/Iena 96.....	Paris	Colonial	9.600	9.600	1T 2022 ⁽³⁾
Miguel Ángel 23.....	Madrid	Colonial	8.204	835	1S 2022
Velázquez 86D.....	Madrid	SFL	16.318	1.883	1S 2022
Sagasta 27.....	Madrid	Inmocol	4.896	90	2S 2022
Biome.....	París	SFL	24.500	0	2S 2022
Plaza Europa 34.....	Barcelona	Colonial	14.306	0	1S 2023
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	0	1S 2024
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	16.000	2024
Total proyectos en desarrollo.....			189.401	34.114	--

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

(2) Superficie alquilada o pre-alquilada.

(3) Entregado a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2021 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 270.000 miles de euros (268.000 miles de euros sin incluir los proyectos Diagonal 525 y Marceau/Iena 96 ya entregados a la fecha del presente Documento de Registro Universal). Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición de, aproximadamente, 273.000 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 segundo semestre del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ejecutó la venta de dos inmuebles con la consideración de activos secundarios: el edificio de oficinas Parc Cugat y el activo comercial Las Mercedes Open Parc. Ambas transacciones cerraron a un precio con una prima total de +6% sobre GAV¹⁷.

A finales del ejercicio 2021, el Grupo Colonial ha adquirido el activo de Buenos Aires 21 en Barcelona por un importe de 46 millones de euros. El inmueble tiene una superficie de 8.784 m² sobre rasante y está ubicado en la zona *prime* junto a la Diagonal de Barcelona. El activo es la sede de la multinacional de alimentación Danone con un contrato de obligado cumplimiento hasta 2029. La adquisición del activo incluye un proyecto de renovación de la fachada y las zonas comunes del edificio que permitirán mejorar la eficiencia energética del activo y obtener la certificación Leed Gold.

En abril de 2022, el Grupo Colonial (a través de SFL) ha adquirido el edificio 91 Pasteur de casi de 40.000 m² situado en el centro de París (distrito 15) por un importe de 484 millones de euros. Este activo es la sede de Amundi, una de las principales gestoras de activos financieros de Europa y cotizada en Euronext, con un contrato de obligado cumplimiento hasta 2034. Con esta inversión el Grupo incorpora el séptimo mayor activo de oficinas de París con más de 2.000 m². El edificio fue renovado en su totalidad en 2012 y se previó una inversión limitada en capex. Actualmente ya cuenta con las certificaciones energéticas HQE y Breeam.

h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Alquiler de Actividades Terciarias (ILAT), el Índice de Costes de Construcción (ICC) y el Índice de alquileres comerciales (ILC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Durante el año 2021 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

¹⁷ Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

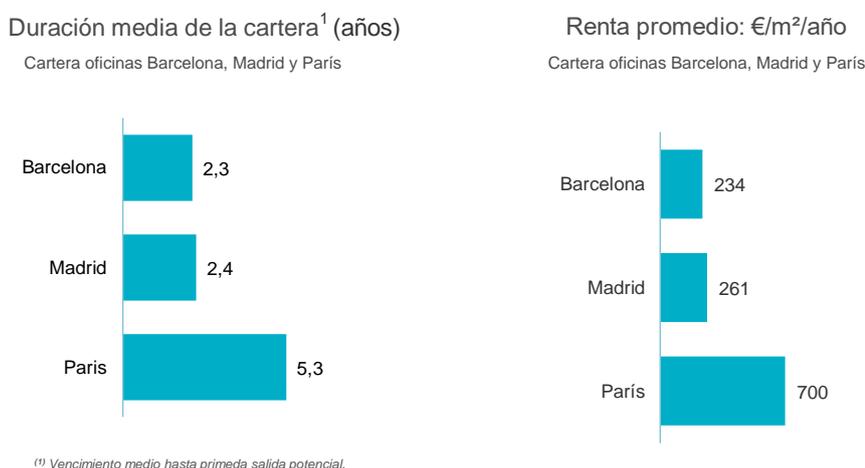
final) fue de 5,3 años en París (5,1 años en 2020), mientras que en el caso español se situó en 2,3 años en Barcelona (2,2 años en 2020) y 2,4 en Madrid (2,5 años en 2020).

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el año 2021 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizaron 118 nuevos contratos de alquiler de oficinas con una superficie de 170.344 m² (113.872 m² en España y 56.472 m² en Francia), cifra un 75% superior respecto al total contabilizado en el ejercicio 2020.

Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*¹⁸) supusieron en el ejercicio 2021 un aumento del 10,1% respecto a las rentas del ejercicio 2020 en el caso de los contratos de España, y un aumento del 2,3% respecto a las rentas del ejercicio 2020 en el caso de Francia.

Los precios de alquiler firmados por el Grupo Colonial en el ejercicio 2021 aumentaron un 5% respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes¹⁹ en diciembre 2020. En particular, en Barcelona se firmaron rentas un 3% superiores a las rentas de mercado del ejercicio 2020, mientras que en la cartera de París y Madrid el incremento respecto a la renta del mercado del ejercicio fue del 8% y del 1%, respectivamente.

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 2021:



Fuente: Sociedad.

En el ejercicio 2021, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 234 euros/m²/año (frente a 212 euros/m²/año en 2020), situándose la renta *prime* de mercado en 330 euros/m²/año (frente a 324 euros/m²/año en 2020). La renta media de Madrid alcanzó los 261 euros/m²/año (frente a 256 euros/m²/año en 2020), situándose la renta *prime* de mercado en 438 euros/m²/año (frente a 432 euros/m²/año en 2020). El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 700 euros/m²/año (frente a 687 euros/m²/año en 2020), situándose la renta *prime* de mercado en 930 euros/m²/año (frente a 930 euros/m²/año en 2020).

i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2021

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

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

19 Jones Lang LaSalle, CBRE & Cushman.

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

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

En particular, a 31 de diciembre de 2021, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 31 de diciembre de 2021 la realizó CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2021

La suma de las valoraciones de los activos del Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 12.436.041 miles de euros, un 3,5% más que al cierre del ejercicio 2020 (12.020.024 miles de euros) y un 2% más que al cierre del ejercicio 2019 (12.196.429 miles de euros). En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), el valor aumentó en 703.649 miles de euros, un 6% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2020. De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes, a 31 de diciembre de 2021, un 12,4%, un 26,3% y un 61,2% del valor de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 0,1% restante tenían la consideración de otros activos ubicados en el resto de España.

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Var. Dic'21 vs Dic'20		Var. Dic'20 vs Dic'19		Valor de activos like for like ⁽¹⁾ Dic'21 vs Dic'20		Var. like for like ⁽¹⁾ Dic'21 vs Dic'20		Valor de activos like for like ⁽¹⁾ Dic'20 vs Dic'19		Var. like for like ⁽¹⁾ Dic'20 vs Dic'19	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)
Barcelona.....	1.422.890	1.332.940	1.534.050	89.950	7	(201.110)	(13)	1.315.840	1.268.290	47.550	4	1.332.940	1.379.880	(46.940)	(3)
Madrid.....	2.517.860	2.440.500	2.542.650	77.360	3	(102.150)	(4)	2.500.540	2.430.480	70.060	23	2.430.660	2.518.190	(87.530)	(3)
París.....	6.632.628	6.616.071	6.501.713	16.557	0	114.358	2	6.317.728	6.098.909	218.819	4	6.616.071	6.501.713	114.358	2
Cartera en explotación.....	10.573.378	10.389.511	10.578.413	183.867	2	(188.902)	(2)	10.134.108	9.797.679	336.429	3	10.379.671	10.399.783	(20.112)	0
Proyectos ⁽²⁾	1.842.515	1.555.934	1.338.093	286.581	18	217.841	16	1.842.515	1.553.314	289.201	19	1.550.234	1.381.913	168.321	12
Logístico ⁽³⁾ y resto usos ⁽⁴⁾	20.148	74.579	279.923	(54.431)	(73)	(205.344)	(73)	20.148	20.079	69	0	74.579	85.783	(11.204)	(13)
Total Grupo Colonial⁽⁵⁾.....	12.436.041	12.020.024	12.196.429	416.017	3	(176.405)	(1)	11.996.771	11.371.072	703.649	6	12.004.484	11.867.479	137.005	1

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Cartera en términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones) elaborada por la Sociedad.

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

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

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

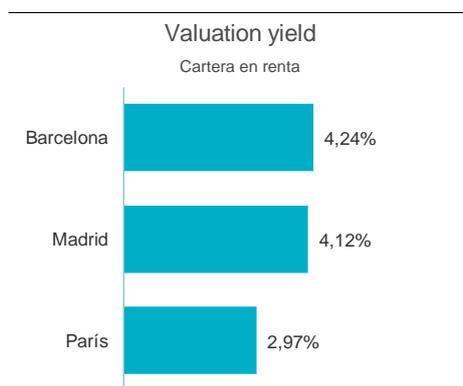
(5) Incluye la cartera en renta más todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

A continuación se muestra la clasificación del valor de los activos por usos, mercado y zona a 31 de diciembre de 2021:



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

Con base en la valoración dada por los expertos²⁰, la *yield* de valoración²¹ de la cartera de oficinas en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021 se situó en París en el 2,97%. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,24% y el 4,12%, respectivamente. El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta a desglosada por ciudades a 31 de diciembre de 2021:



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 repercusión²² (valor/m²) se situó en 20.272 euros/m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 6.000 euros/m² y 6.800 euros/m², respectivamente.

20 Los activos en España y Francia del Grupo Colonial fueron valorados a cierre del ejercicio 2021 por Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield y CB Richard Ellis. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones.

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, en los informes de valoración de los activos del Grupo se hace constar que la valoración a 31 de diciembre de 2021 no está sujeta a un nivel de incertidumbre de valoración importante de conformidad a lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

Cálculo del EPRA Net Tangible Assets (EPRA Net Tangible Assets) del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

El EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 6.496 miles de euros a 31 de diciembre de 2021, lo que equivale a 12,04 euros por acción.

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Tangible Asset⁽²⁾		(miles €)	
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	5.998.774	5.400.548	5.558.598
Incluye:			
(i) Instrumentos híbridos	0	0	0
NTA Diluido	5.998.774	5.400.548	5.558.598
Incluye:			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40)	0	0	21.308
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40)	0	0	0
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	149.095	64.300	23.983
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	0	0	0
(iv) Revalorización de existencias.....	11.801	10.431	2.700
NTA Diluido a Valor de Mercado	6.159.670	5.475.279	5.606.589
Excluye:			
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias	351.177	232.998	238.701

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Tangible Asset⁽²⁾	(miles €)		
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	(14.706)	19.457	(21.235)
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos.....	0	0	0
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS.....	0	0	0
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS.....	0	0	0
Incluye:			
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo.....	0	0	0
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado.....	0	0	0
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios.....	0	0	0
EPRA NTA⁽³⁾	6.496.141	5.727.734	5.824.055
Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....	539.616	508.115	508.115
EPRA NTA por acción (euros).....	12,04	11,27	11,46

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

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

La Sociedad anunció en los resultados semestrales del ejercicio 2020 la construcción del primer edificio²³ en el mercado de oficinas en España para el cual se utilizó la madera como material principal. El edificio “Witty Wood” constará de 4.100 m² construidos destinados a uso de oficinas. El proyecto es un nuevo concepto de edificio de oficinas en España y contará con espacios dotados con las últimas tecnologías.

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 París²⁴

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación se ha visto incrementado en un 49% durante el ejercicio 2021 respecto al ejercicio 2020. Asimismo, el nivel de demanda en la zona CBD ha recuperado niveles previos a la pandemia del COVID-19, alcanzando los 426.000 m², posicionándose en niveles similares a los del ejercicio 2019 (año récord) e incrementando en un 55% la cifra del ejercicio 2020. En este sentido, la desocupación de la zona CBD de París se ha reducido del 3,9% en el tercer trimestre del ejercicio 2021 hasta el 3,1% en el cuarto trimestre de 2021. La escasez de producto *prime* ha supuesto que las rentas *prime* aumentaran hasta los 930€/m²/año.

El volumen de inversión en el mercado de oficinas de París ha alcanzado los 12.663 millones de euros durante el ejercicio 2021. La inversión en oficinas *core* en París ha acumulado más del 60% del total de inversión en activos inmobiliarios a lo largo del ejercicio 2021, siendo la tipología de activo más escogida por los inversores. Los fondos internacionales han vuelto a invertir un volumen similar al del 2019, mostrando una senda de recuperación del mercado de inversión tras la pandemia del COVID-19. Asimismo, en 2021 los inversores y especialmente los fondos internacionales han tenido como objetivo activos con riesgo ajustado y, por ello, han sido muy activos en la compra de activos de oficina *prime* ubicados en zonas establecidas y con un buen perfil de ESG (*Environmental*,

²³ Fuente: la Sociedad.

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

social and corporate governance). Del mismo modo, la falta o escasez de esta tipología de producto ha limitado el número de grandes transacciones durante el ejercicio 2021. La rentabilidad *prime* se situó en el 2,50%.

Mercado de oficinas en España²⁵

Barcelona

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona sigue mostrando una fuerte recuperación, y ha alcanzado un volumen de contratación de 332.000 m² en el año 2021, cifra un 240% superior a la del año 2020. Asimismo, destaca que la demanda en el cuarto trimestre de 2021 ha alcanzado los 99.000 m² contratados, siendo un 38% superior al último trimestre de 2019 (previo a la pandemia del COVID-19). En cuanto a las preferencias en el mercado, los clientes muestran una preferencia por el centro ciudad y el 22@ recibiendo más del 85% de la demanda y especialmente demandando oficinas de “grado A”²⁶ y “grado B+”²⁶. La tasa de desocupación de la zona CBD se ha situado en el 6,1%, sin perjuicio de que, la disponibilidad de oficinas de “grado A” muy limitada. Las rentas *prime* alcanzarán de nuevo máximos de la última década debido a la escasez de oferta de espacios de calidad, situándose en los 27 euros/m²/mes.

En Barcelona, el nivel de inversión del año 2021 ha alcanzado los 2.000 millones de euros, el más alto de los últimos 14 años, y un 13% superior que en 2019 (año previo a la pandemia COVID-19). El mercado del 22@ seguido de la zona CBD siguieron concentrando más del 70% de las transacciones, en la medida en que ofrecen a los inversores: edificios “grado A”, en excelentes ubicaciones y con clientes de categoría AAA. Asimismo, el 80% de las transacciones se realizaron por parte de inversores internacionales que tenían como objetivo la adquisición de activos con un perfil de riesgo bajo. Entre los inversores, destacan los fondos de inversión especialistas en inversión inmobiliaria e inversores institucionales del centro de Europa, en especial alemanes. Este flujo de capitales hacia productos *core* ha situado la rentabilidad *prime* de Barcelona en niveles del 3,50%.

Madrid

El mercado de oficinas de Madrid continuó con su recuperación y cerró el ejercicio 2021 con una demanda de 412.000 m², cifra un 22% superior a la de año 2020. Se ha observado mayor dinamismo en el cuarto trimestre del ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2021 donde se han firmado 131.000 m², casi el doble que la cifra registrada el mismo trimestre del 2020. Durante el año 2021, la zona CBD y el centro de la ciudad continuaron siendo las zonas más demandadas concentrando cerca del 40% de la demanda. La calidad de los activos ha seguido siendo el principal atractivo para las empresas en la medida en que el 61% de la demanda se ha firmado en edificios de “grado A” y “grado B+”. Asimismo, la tasa de disponibilidad del CBD ha aumentado por la entrada de nuevo producto hasta alcanzar el 7,4%, si bien la disponibilidad de producto “grado A” en CBD se situó en 3,6%. A cierre del ejercicio 2021, las rentas *prime* se han mantenido estables en 36,5 €/m²/mes.

En Madrid, el nivel de inversión ha alcanzado los 655 millones de euros, de los cuales la zona CBD concentró el 60% del total de las transacciones. En el año 2021, los principales inversores fueron compañías aseguradoras nacionales e internacionales y fondos institucionales. Los inversores mostraron una elevada disposición y capacidad para invertir en el mercado de oficinas de Madrid, a niveles similares a los de 2019, si bien, la oferta de producto “grado A” fue muy limitada. En este sentido, los fondos de inversión internacionales consideraron clave el factor ESG (*Environmental, social and corporate governance*) de cada activo, así como el margen de mejora del *stock* de ciertas zonas de Madrid. La rentabilidad *prime* de Madrid se situó en niveles del 3,25% a cierre del año 2021.

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

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

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

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

Transformación de la deuda del Grupo en bonos verdes

En febrero de 2022, Colonial y SFL han ejecutado la conversión de la totalidad de los bonos de la Sociedad, por un importe total de 2.812 miles de euros (4.602 millones de euros en el Grupo), a “bonos verdes”, tras la aprobación de sus bonistas. Colonial alcanzó este hito tras garantizar la tenencia de una cartera de inversiones medioambientalmente sostenibles con un valor igual o superior al de su financiación. Este tipo de deuda está destinada a financiar “activos verdes”, que son aquellos que tienen un impacto positivo en el medio ambiente. La intención del Grupo es que cualquier bono que se proponga emitir en el futuro sea emitido como “bono verde”.

Adquisición de acciones de Société Foncière Lyonnaise

El 3 de junio de 2021, Colonial, SFL y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole (“**Predica**”), accionista de referencia de SFL titular directo en dicho momento de 5.992.903 acciones de SFL (12,9% del capital social de SFL), acordaron la aprobación de determinadas operaciones corporativas concurrentes:

(i) SFL aprobó una operación societaria con Predica en virtud de la cual Predica transfirió a SFL 3.664.259 acciones de SFL (7,9%) en el marco de un programa de recompra de acciones de SFL para su posterior cancelación, junto con un intercambio entre SFL y Predica (o cualquier entidad controlada por Predica) de valores en empresas conjuntas titulares de determinados activos inmobiliarios de SFL en Francia.

(ii) El Consejo de Administración de Colonial acordó:

(a) la suscripción por parte de Predica, sujeta a la aprobación por parte de una Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial, de un aumento capital a realizar por Colonial mediante aportaciones no dinerarias, en virtud de la cual Predica transmitió 2.328.644 acciones de SFL (5,0%) a Colonial, como contraprestación a la suscripción de 22.494.701 acciones de nueva emisión de Colonial (la “**Aportación de Predica**”). Las nuevas acciones de Colonial fueron emitidas el 6 de agosto de 2021 con un valor nominal de 2,50 euros cada una, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, resultando el valor efectivo del aumento de capital en 224.947.010 euros. La ecuación de canje resultante de la Aportación de Predica se fijó en 9,66 acciones de Colonial, a un valor nominal de 2,50 euros por cada acción de SFL; y

(b) la presentación de una oferta pública de adquisición de todas las acciones restantes de SFL propiedad de accionistas distintos de Colonial y Predica con una contraprestación mixta, consistente en efectivo y acciones (la “**Oferta de SFL**”), sujeta a la aprobación del regulador francés de los mercados financieros (la “**AMF**”) y a la aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial del correspondiente acuerdo de ampliación de capital.

Para ejecutar la Aportación de Predica y la Oferta de SFL, el Consejo de Administración de Colonial acordó convocar una Junta General Extraordinaria de Accionistas de Colonial, que se celebró el 28 de junio de 2021. En dicha Junta General Extraordinaria de Accionistas, los accionistas de Colonial aprobaron los aumentos de capital social en el marco de la Aportación de Predica y en el marco de la Oferta de SFL. Además, la AMF aprobó el lanzamiento de la Oferta de SFL el 20 de julio de 2021, fecha en la que se publicó el folleto de la Oferta de SFL.

El 30 de agosto de 2021, la AMF anunció los resultados de la Oferta de SFL. La Oferta de SFL fue aceptada por los accionistas de SFL titulares de 1.801.231 acciones, que representaban el 71,5% de las acciones a las que se dirigía la Oferta de SFL (2.517.764 acciones de SFL, que representan el 5,4% de su capital social) y el 3,9% del capital social de SFL. El importe en metálico finalmente pagado por Colonial como contraprestación a la Oferta de SFL fue de 84.045.438,46 euros y el número de acciones de Colonial emitidas fue de 9.006.155 acciones. Las nuevas acciones de Colonial se emitieron a un valor nominal de 2,50 euros cada una, más una prima de emisión de 7,50 euros por acción, por lo que el valor efectivo del aumento de capital ascendió a 90.061.550 euros. La ecuación de canje resultante de la Oferta de SFL se fijó en 46,66 euros y 5 acciones de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una, por cada acción de SFL.

Como consecuencia de lo anterior, actualmente la Sociedad ostenta un 98,33% de las acciones de SFL.

Pacto parasocial entre Colonial y Predica

Tras la Aportación de Predica y el otorgamiento de la consiguiente escritura pública de aumento de capital mediante aportaciones no dinerarias, entraron en vigor los compromisos previstos en la Aportación de Predica (las “**Acciones de Colonial**”) en relación con las acciones de Colonial procedentes del referido aumento de capital suscritas por Predica que fueron comunicados al mercado el 4 de agosto de 2021 a través del correspondiente anuncio. En este sentido, los compromisos asumidos entre las partes consistían, entre otras cuestiones, en establecer restricciones a la transmisibilidad de las acciones de la Sociedad (el “**Pacto Parasocial**”) en los siguientes términos:

Periodo inicial

Durante un periodo de 6 meses desde la entrada en vigor de los compromisos, esto es, el periodo comprendido entre el 4 de agosto de 2021 y el 4 de febrero de 2022, (el “**Periodo Inicial**”) Predica no tenía permitido transmitir (tal y como dicho término se define en el Pacto Parasocial) las Acciones de Colonial.

Periodo de inmovilización

Del mismo modo, Predica se comprometió durante un periodo de 9 meses desde la entrada en vigor de los compromisos, esto es, el periodo comprendido entre el 4 de agosto de 2021 y el 4 de mayo de 2022 (el “**Periodo de Inmovilización**”), a abstenerse (ya sea actuando por cuenta propia o de forma concertada), y a procurar que sus representantes se abstuvieran, directa o indirectamente, de adquirir u ofrecer la adquisición, tratar, proponer o acordar adquirir, anunciar su intención de adquirir, participar, respaldar, negociar, fomentar o facilitar (incluso mediante la provisión de fondos) la adquisición, mediante una oferta de compra, licitación o intercambio, combinación de negocios o de cualquier otra manera (incluso a través de derechos u opciones de adquisición, *swaps* o permutas financieras, operaciones de derivados u otros acuerdos que tengan un efecto económico similar), de valores de Colonial, si ello provocase que Predica poseyera más del 5% del capital social o de los derechos de voto de Colonial (o que tuviese una exposición económica sobre más del 5% de Colonial, excluida la exposición económica resultante de los negocios conjuntos de Predica y SFL).

Asimismo, Predica se comprometió, en términos generales, durante un periodo de 12 meses desde la entrada en vigor de los compromisos, esto es, el periodo comprendido entre el 4 de agosto de 2021 y hasta el 4 de agosto de 2022 a no participar (y a procurar que sus representantes no participen), fomentar o facilitar, directa o indirectamente, en cualquier operación hostil en relación con la Sociedad o el Grupo Colonial, así como cualquier intento hostil por hacerse con el poder de voto frente a la dirección de Colonial.

Transmisión de acciones tras el Periodo Inicial

Transcurrido el Periodo Inicial, y durante un periodo de seis meses a partir de la finalización de dicho Periodo Inicial, cualquier transmisión por parte de Predica de las Acciones de Colonial deberá realizarse de forma ordenada y con arreglo a la práctica de mercado habitual de las sociedades cotizadas españolas, así como de conformidad con la normativa española aplicable en materia bursátil (se entenderá que una transmisión se realiza de manera ordenada y con arreglo a la práctica de mercado habitual cuando se realice en los términos que se definen en el Pacto Parasocial).

Del mismo modo, Colonial y Predica acordaron que, durante los 6 meses siguientes al Periodo Inicial, esto es a partir del 4 de febrero de 2022 y hasta el 4 de agosto de 2022, Predica asumiría la obligación de informar a Colonial con la debida antelación de cualquier intención de transmisión de las acciones de Colonial durante el referido periodo. En todo caso, durante este periodo, Predica comunicaría a Colonial cualquier transmisión potencial de Acciones de Colonial al menos con 5 días hábiles de antelación.

5.4 Estrategia y objetivos

La estrategia del Grupo Colonial se centra en invertir en edificios de oficinas *prime* de máxima calidad con el objetivo de alcanzar máximas rentabilidades con el menor riesgo posible. La rentabilidad para el accionista se sustenta en la generación de flujo de caja estable a largo plazo a través de las rentas del *portfolio* de oficinas *prime*, junto con la creación de nuevo producto *prime* a través de la transformación inmobiliaria (rehabilitaciones y proyectos de desarrollo). En particular, la estrategia del Grupo Colonial se basa en los siguientes pilares: (i) modelo

de negocio focalizado en la gestión, transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente, en zonas CBD; (ii) estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Barcelona, Madrid y París; y (iii) el compromiso de creación de oficinas de máxima calidad que respondan a las exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y la sostenibilidad.

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

Del mismo modo, la estrategia de crecimiento del Grupo Colonial para los próximos años se basa en: (i) un fuerte posicionamiento en activos *prime* con el objetivo de captar clientes con una alta solvencia y maximizar las rentas de alquiler; (ii) un *pipeline* de proyectos atractivo localizado, principalmente, en la zona CBD de París, Madrid y Barcelona; (iii) un atractivo potencial de reversión de ingresos en los contratos actuales que vencen en los próximos años. A estos efectos, el Grupo ha acelerado un programa de renovación de activos cuyo objeto es reposicionar inmuebles del *portfolio* con un importante potencial de creación de valor y flujo de caja futuro en base a una transformación inmobiliaria de los activos (a cierre del ejercicio 2021, el programa incluía 4 activos en París, 2 en Madrid y 3 en Barcelona, que sumaban 107.871 m²); 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 2022 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal) y durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

A) Ejercicio 2022 (desde el 1 de enero hasta la fecha del Presente Documento de Registro Universal)

Desde el 1 de enero de 2022 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo Colonial no ha realizado inversiones o desinversiones significativas, a excepción de la adquisición en abril de 2022 del 100% de las participaciones de la sociedad SCI Pasteur 123, propietario del inmueble 91 Pasteur, por un precio aproximado de 484 millones de euros (véase el apartado g) del punto del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal).

B) Ejercicios 2021, 2020 y 2019

A continuación se muestra una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

INVERSIONES (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material	55.162	56.741	50.900
Inversiones inmobiliarias	12.183.368	11.516.120	11.797.117
Existencias	60.689	52.409	48.196
Activos clasificados como mantenidos para la venta	27.000	281.959	176.434
Total	12.326.219	11.907.229	12.072.647

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

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

Inmovilizado material

El siguiente cuadro muestra los movimientos de las distintas categorías de activos que integran el inmovilizado material durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	56.741	50.900	43.332
Altas	2.285	7.825	9.133
Bajas	(217)	(123)	(302)
Traspasos	(833)	--	--
Dotación a la amortización	(3.083)	(2.939)	(2.471)
Deterioro del valor	269	1.078	1.208
Saldo final	55.162	56.741	50.900

Durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019, 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 2021 de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 48.745 miles de euros.

Durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019, 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 269, 1.078 y 1.208 miles de euros, respectivamente.

Inversiones inmobiliarias

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

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial.....	11.516.120	11.797.117	11.083.133
Altas.....	316.221	202.438	253.898
Bajas	(28.604)	(132.418)	(17.962)
Traspasos	(61.503)	(277.492)	(364.609)
Variaciones del perímetro	--	4.157	--
Variaciones de valor ⁽¹⁾	441.134	(77.682)	842.657
Saldo final	12.183.368	11.516.120	11.797.117

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

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre un inmueble clasificado en inversiones inmobiliarias asociado 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 2021

Altas

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

Bajas

Durante el ejercicio 2021 se produjo la baja por venta de un inmueble por un importe de 27.081 miles de euros, que supuso una pérdida de 1.567 miles de euros.

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se produjeron bajas por sustitución²⁷ por un importe conjunto de 1.023 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2020

Altas de perímetro

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

²⁷ 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.

Altas

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

Bajas

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

Asimismo, durante el ejercicio 2020 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 131.479 miles de euros: (i) un piso y un inmueble sitios en Madrid; (ii) dos inmuebles sitios en Barcelona; y (iii) un hotel en Almería, que supusieron un beneficio de 8.478 miles de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se produjeron bajas por sustitución²⁵ por un importe conjunto de 439 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2019

Altas

Durante el ejercicio 2019 se produjeron las siguientes altas por un importe conjunto de 253.898 miles de euros: (i) un inmueble en la calle Sancho de Ávila de Barcelona; (ii) una planta de un inmueble en la calle Recoletos de Madrid; (iii) dos opciones de compra de dos plantas más en el referido inmueble situado en Madrid; y (iv) el resto de las adiciones corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial.

Bajas

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019 se produjeron bajas por sustitución²⁸ por un importe conjunto de 62 miles de euros.

Existencias

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial.....	52.409	48.196	46.587
Altas.....	8.280	4.213	1.609
Saldo final	60.689	52.409	48.196

Las existencias corresponden a un edificio de oficinas que el Grupo está promoviendo para un tercero. El Grupo ha recibido en total 28.287 miles de euros en concepto de pagos a cuenta.

28 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.

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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	281.959	176.434	26.091
Altas.....	180	6.680	--
Bajas.....	(320.281)	(183.100)	(245.308)
Traspasos.....	62.050	283.315	364.609
Variaciones de valor.....	3.092	(1.370)	31.042
Saldo final	27.000	281.959	176.434

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

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

Durante el ejercicio 2019, la Sociedad traspasó 19 inmuebles desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “Inversiones Inmobiliarias” por importe de 364.609 miles de euros. Por otro lado, durante el ejercicio 2019, la Sociedad enajenó un hotel sito en Madrid y 11 activos logísticos por un importe conjunto de venta de 271.910 miles de euros, que supusieron una pérdida de 17.238 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial engloba 7 inmuebles, 5 en España y 2 en Francia, representativos de 174.095 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados (que se engloban dentro de los 384.389 m² totales en proyecto del Grupo Colonial).

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Superficie (m ²) alquilados ⁽²⁾	Entrada explotación estimada
Miguel Ángel 23.....	Madrid	Colonial	8.204	835	1S 2022
Velázquez 86D.....	Madrid	SFL	16.318	1.883	1S 2022
Sagasta 27.....	Madrid	Inmocol	4.896	90	2S 2022
Biome.....	París	SFL	24.500	0	2S 2022
Plaza Europa 34.....	Barcelona	Colonial	14.306	0	1S 2023
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	0	1S 2024
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	16.000	2024
Total proyectos en desarrollo			174.095	18.808	--

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

(2) Superficie alquilada o pre-alquilada.

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2021 de los principales proyectos incluidos en la tabla anterior era de aproximadamente 268.000 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 273.000 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

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

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

5.7.4 Aspectos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible

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

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

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

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite predecir y afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al mantenimiento de sus activos fijos. En este sentido, la Sociedad informó al mercado en diciembre de 2020, mediante el correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 6278), que el Consejo de Administración había acordado la constitución de una Comisión de Sostenibilidad cuya función principal es impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental (para más información sobre la Comisión de Sostenibilidad, véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal).

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

Por último, en febrero de 2022, Colonial y SFL han ejecutado la conversión de la totalidad de los bonos de la Sociedad, por un importe total de 2.812 miles de euros (4.602 millones de euros en el Grupo), a “bonos verdes”, tras la aprobación de sus bonistas (véase el apartado 5.3 del presente Documento de Registro Universal).

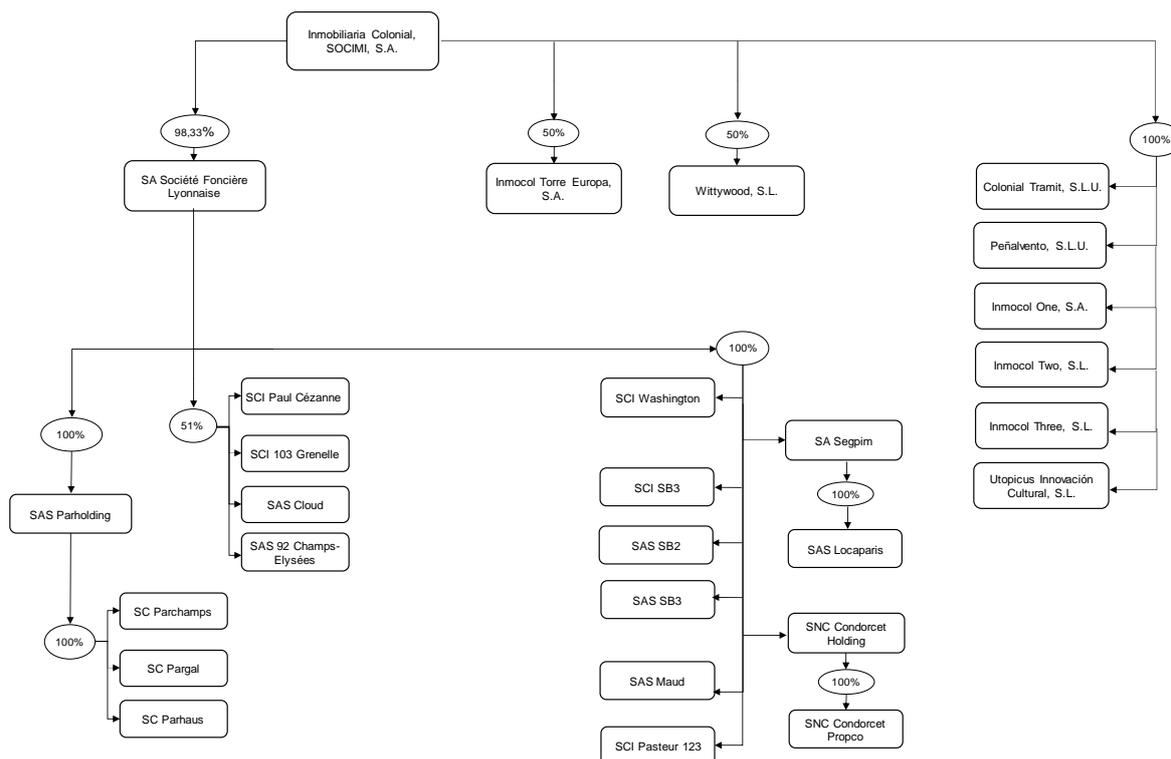
6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

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

ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL
% Participación directa



6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional

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

Sociedad	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta			
Peñalvento, S.L.U.	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Colonial Tramit, S.L.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Utopicus Innovación Cultural, S.L.U. ...	España	100	-- --		Coworking	PwC
Inmocol Torre Europa, S.A.	España	50	-- --		Inmobiliaria	PwC
Wittywood, S.L.	España	50	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Inmocol One, S.A.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Inmocol Two, S.L.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
Inmocol Three, S.L.U. ⁽²⁾	España	100	-- --		Inmobiliaria	-- ⁽¹⁾
SA Société Foncière Lyonnaise.....	Francia	98,33	-- --		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

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

(1) Las cuentas anuales no están auditadas.

(2) A 31 de diciembre de 2021, las sociedades dependientes Colonial Tramt, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Inmocol Three, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

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

A 31 de diciembre de 2021, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos, a excepción de Utopicus que presentaba unos fondos propios negativos por importe de 831 miles de euros. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad concedió un préstamo participativo a Utopicus por un importe máximo de 20.000 miles de euros, de los cuáles 15.000 miles euros se encontraban dispuestos a cierre del ejercicio 2021.

7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO

7.1 Situación financiera

La información relativa al desarrollo y rendimiento del negocio de Colonial, así como a su situación financiera, se incluye en los puntos 8 y 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal. Adicionalmente, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal los informes de gestión individuales y consolidados de Colonial correspondientes a los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se incluyen las principales ratios del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS ⁽¹⁾ (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	No auditado		
EPRA NTA por acción (euros).....	12,04	11,27	11,46
Resultado básico por acción (euros)	0,92	0,01	1,63
Resultado recurrente por acción (euros)	0,25	0,27	0,27
EBITDA RENTAS (miles de euros)	293.173	317.730	322.190
EBITDA ANALÍTICO (miles de euros)	248.747	273.379	282.510
LtV holding (%).....	29,2	30,1	31,2
LtV Grupo (%).....	35,8	36,2	36,1

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

7.2 Resultados de explotación

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

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

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

Véase el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

8. RECURSOS DE CAPITAL

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

Rating de la Sociedad y SFL

En diciembre de 2021, Moody’s revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad mejorando la calificación de “Baa2” con perspectiva estable a perspectiva positiva. Adicionalmente, en mayo de 2021, S&P revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad, manteniendo la calificación de “BBB+” a largo plazo, con perspectiva estable y la perspectiva a corto plazo en “A-2”, con perspectiva estable.

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

Recursos de capital

A continuación se facilita información relativa a los recursos de capital a corto y largo plazo del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019.

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
<i>(Según NIIF)</i>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe nominal de las deudas					
Deudas con entidades de crédito	75.700	(72,68)	277.132	(30,69)	399.860
Emisión de obligaciones y valores similares	4.601.800	6,06	4.338.800	14,18	3.800.000
Emisión de pagarés	257.000	9,36	235.000	(62,46)	626.000
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽¹⁾	4.934.500	1,72	4.850.932	0,52	4.825.860
Efectivo y medios equivalentes	(218.942)	(18,47)	(268.553)	23,88	(216.781)
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽¹⁾	4.715.558	2,91	4.582.379	(0,58)	4.609.079

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

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

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

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Líneas de financiación no dispuestas	2.140.000	2.040.000	1.865.000

El endeudamiento financiero bruto²⁹ del Grupo Colonial tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)	(miles €)	(miles €)
Menos de 1 año.....	546.600	491.133	628.080
Total corriente.....	546.600	491.133	628.080
Entre 1 y 2 años.....	75.700	484.599	352.080
Entre 2 y 3 años.....	187.200	381.900	545.000
Entre 3 y 4 años.....	1.000.000	493.300	575.700
Entre 4 y 5 años.....	700.000	1.000.000	725.000
Más de 5 años.....	2.425.000	2.000.000	2.000.000
Total no corriente.....	4.387.900	4.359.799	4.197.780
Total⁽¹⁾.....	4.934.500	4.850.932	4.825.860
Duración media (años).....	5,2	5,2	4,9
Tipo de interés medio del Grupo durante el ejercicio.....	1,73%	1,88%	1,75%
Tipo de interés medio del Grupo a fecha de cierre del ejercicio (spot).....	1,40%	1,70%	1,63%
LtV del Grupo⁽²⁾.....	35,8%	36,2%	36,1%

(1) El 61% del total de la deuda a cierre del ejercicio 2021 corresponde a sociedades españolas y el 39% corresponde a sociedades francesas (61% y 39%, respectivamente, para el ejercicio 2020 y 63% y 37%, respectivamente, para el ejercicio 2019). Para más información, véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal.

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

Patrimonio neto del Grupo

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto consolidado del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
PATRIMONIO NETO ⁽¹⁾	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Capital social.....	1.349.039	6,20	1.270.287	--	1.270.287
Prima de emisión.....	1.584.454	6,25	1.491.280	(1,48)	1.513.749
Valores propios.....	(66.657)	172,74	(24.440)	295,53	(6.179)
Otras Reservas.....	239.398	-2,24	244.888	(11,02)	275.229
Ganancias acumuladas.....	2.892.540	19,60	2.418.533	(3,47)	2.505.512
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante.....	5.998.774	11,08	5.400.548	(2,84)	5.558.598
Participaciones no dominantes.....	1.185.655	-17,24	1.432.616	2,19	1.401.899
Patrimonio neto.....	7.184.429	5,14	6.833.164	(1,83)	6.960.497

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

A 31 de diciembre de 2021, el capital social estaba representado por 539.615.637 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2021, 2020 y 2019) y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, véase punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

29 Medida Alternativa de Rendimiento (véase el 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).

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	Auditado		
FLUJOS DE EFECTIVO⁽¹⁾	(miles €)		
Flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	268.097	221.525	321.807
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	40.820	94.944	(20.704)
Flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	(358.528)	(264.697)	(152.615)
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....	(49.611)	51.772	148.488
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	268.553	216.781	68.293
Efectivo y equivalentes al final del periodo.....	218.942	268.553	216.781

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

El fondo de maniobra del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se muestra en la siguiente tabla:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
	Auditado		
FONDO DE MANIOBRA	(miles €)		
Activo corriente	340.954	368.598	325.518
Activos clasificados como mantenidos para la venta	27.000	281.959	176.434
Subtotal.....	367.954	650.557	501.952
Pasivo corriente.....	(719.098)	(704.310)	(838.630)
Fondo de maniobra.....	(351.144)	(53.753)	(336.678)
Líneas de financiación no dispuestas.....	2.140.000	2.040.000	1.865.000

A 31 de diciembre de 2021, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era negativo en 351.144 miles de euros, principalmente por los vencimientos en el corto plazo de emisiones de obligaciones y valores similares de SFL por importe de 289.600 miles de euros, así como de emisiones de pagarés de la Sociedad y de SFL por importe de 140.000 y 117.000 miles de euros, respectivamente. En la referida fecha, tanto la Sociedad como la sociedad dependiente SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 1.000.000 y 1.140.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2020, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era negativo en 53.753 miles de euros, principalmente por las emisiones pagarés de la Sociedad y de SFL, por importe de 70.000 y 165.000 miles de euros, respectivamente, y la emisión de obligaciones y valores similares de SFL con vencimiento en 2021 por importe de 249.700 miles de euros. En la referida fecha, tanto la Sociedad como SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 1.000.000 y 1.040.000 miles de euros, respectivamente.

A 31 de diciembre de 2019, el fondo de maniobra del Grupo Colonial era negativo en 336.678 miles de euros, principalmente por las emisiones de pagarés de la Sociedad y de SFL, por importe de 239.500 y 386.500 miles de euros, respectivamente. En la referida fecha, tanto la Sociedad como SFL disponían de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 875.000 y 990.000 miles de euros, respectivamente.

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 norma general, por mes anticipado durante los primeros 5 días de cada mes. Por lo que se refiere a las ventas de inmuebles, se reciben generalmente en el momento de formalizar la venta.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de acuerdo a lo establecido en la *Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales* (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 2021 fue de 28 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 continuación, se incluye un desglose del endeudamiento financiero bruto³⁰ y neto³⁰ del Grupo Colonial por país y tipo de instrumento de deuda a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

	31/12/2021			Var.	31/12/2020			Var.	31/12/2019		
	Auditado				Auditado				Auditado		
	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO⁽¹⁾ Y NETO⁽¹⁾	(miles €)										
Deuda hipotecaria	75.700	--	75.700	(197.080)	75.700	197.080	272.780	(2.080)	75.700	199.160	274.860
Otras deudas	--	--	--	(4.352)	--	4.352	4.352	(120.648)	125.000	--	125.000
Deudas con entidades de crédito	75.700	--	75.700	(201.432)	75.700	201.432	277.132	(122.728)	200.700	199.160	399.860
Bonos no convertibles..	2.812.200	1.789.600	4.601.800	263.000	2.799.500	1.539.300	4.338.800	538.800	2.600.000	1.200.000	3.800.000
Pagarés.....	140.000	117.000	257.000	22.000	70.000	165.000	235.000	(391.000)	239.500	386.500	626.000
Endeudamiento financiero bruto	3.027.900	1.906.600	4.934.500	83.568	2.945.200	1.905.732	4.850.932	25.072	3.040.200	1.785.660	4.825.860
Efectivo y medios equivalentes	(104.061)	(114.881)	(218.942)	49.611	(253.270)	(15.283)	(268.553)	(51.772)	(162.779)	(54.002)	(216.781)
Endeudamiento financiero neto.....	2.923.839	1.791.719	4.715.558	133.179	2.691.930	1.890.449	4.582.379	(26.700)	2.877.421	1.731.658	4.609.079
Deuda cubierta o a tipo fijo	93%	99%	95%		95%	96%	96%		87%	90%	88%

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

30 Medidas Alternativas de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

A) Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS	Vencimiento (mes/año)	31/12/2021	
		Límite	Nominal dispuesto (miles €)
Financiación sindicada de Colonial⁽¹⁾			
Póliza de crédito <i>revolving</i>	11/2025	500.000	--
Póliza de crédito <i>revolving</i>	11/2025 ⁽²⁾	500.000	--
Total financiación sindicada de Colonial		1.000.000	--
Financiación sindicada de SFL			
Póliza de crédito <i>revolving</i>	06/2024	390.000	--
Total financiación sindicada de SFL		390.000	--
Total		1.390.000	--

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

(2) Está póliza será prorrogable anualmente durante dos años hasta 2027.

Sin perjuicio de lo anterior, los créditos sindicados de la Sociedad podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³¹.

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*³² asignado a la misma.

Los préstamos sindicados están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2021, se cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

B) Deuda hipotecaria

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial mantenía el siguiente préstamo con garantía hipotecaria sobre un inmueble registrado en el epígrafe “*inversiones inmobiliarias*”:

INVERSIÓN INMOBILIARIA PATRIMONIO	31/12/2021		
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo	Vencimiento
Préstamo hipotecario de la Sociedad ⁽¹⁾	75.700	170.400	12/2023
Total	75.700	170.400	--

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

Sin perjuicio de lo anterior, el préstamo con garantía hipotecaria podría vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³³.

El préstamo con garantía hipotecaria del Grupo Colonial está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2021, se cumplían todas las ratios que le eran exigibles en cada momento.

31 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*.

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

33 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*.

C) Otras deudas

El detalle de los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

	31/12/2021		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento
		(miles €)	
SFL			
Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	--	07/2023
BNP Paribas.....	150.000	--	05/2025
CADIF.....	175.000	--	06/2023
Banque Postale.....	75.000	--	06/2024
Société Générale.....	100.000	--	10/2025
Intesa Sanpaolo	100.000	--	12/2026
Total.....	750.000	--	--

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 préstamos bilaterales recogidos en la tabla anterior están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral. A 31 de diciembre de 2021, se cumplían las citadas ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

D) Bonos no convertibles

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

Fecha de la emisión	Sociedad	Calificación crediticia	Duración (años)	Vencimiento (mes/año)	Cupón fijo pagadero anualmente (%)	Importe de la emisión (miles €)	Saldo vivo a 31/12/2021
11/2015.....	SFL	BBB	7	11/2022	2,250	500.000	289.600
10/2016.....	Colonial	BBB-	8	10/2024	1,450	600.000	187.200
11/2016.....	Colonial	BBB-	10	11/2026	1,875	50.000	50.000
11/2017.....	Colonial	BBB	8	11/2025	1,625	500.000	500.000
11/2017.....	Colonial	BBB	12	11/2029	2,500	300.000	300.000
04/2018.....	Colonial	BBB	8	04/2026	2,000	650.000	650.000
05/2018.....	SFL	BBB+	7	05/2025	1,500	500.000	500.000
06/2020.....	SFL	BBB+	7	06/2027	1,500	500.000	500.000
10/2020.....	Colonial	BBB+	8	10/2028	1,350	500.000	500.000
06/2021.....	Colonial	BBB+	8	06/2029	0,750	625.000	625.000
10/2021	SFL	BBB+	7	04/2028	0,500	500.000	500.000
Total emisiones							4.601.800

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 control³⁴, la Sociedad o SFL perdiesen el *Investment Grade* asignado a las mismas.

En mayo de 2021, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó la renovación de 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*

³⁴ 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*.

2001/34/CE, por un importe nominal de 5.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión (el “Programa EMTN”).

Todas las obligaciones simples de la Sociedad actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2021 se cumplían las citadas ratios.

E) Pagarés

En septiembre de 2021, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó la renovación de un programa de pagarés a corto plazo de la Sociedad con un saldo vivo nominal máximo de 500.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión.

A 31 de diciembre de 2021, las emisiones vigentes de la Sociedad y de SFL ascendían a 140.000 y 117.000 miles de euros, respectivamente (70.000 y 165.000 miles de euros, respectivamente, a 31 de diciembre de 2020).

F) Efectivo y otros medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importe de 218.942 miles de euros, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

G) Instrumentos financieros derivados

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la 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 continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 31 de diciembre de 2021:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés (%)	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable Activo/(Pasivo)
Collar	SFL	Société Générale	-0,11/-0,60	2026	100.000	1.671
Collar	SFL	CIC	-0,25/-0,52	2027	100.000	2.453
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	25.000	501
Swap	Colonial	Natwest	0,35	2033	150.000	2.966
Swap	Colonial	CA-CIB	0,57	2034	85.000	561
Swap	Colonial	BBVA	0,57	2034	82.500	623
Swap	Colonial	CaixaBank	0,57	2034	82.500	551
Swap	Colonial	Société Générale	0,62	2035	375.000	1.933
Swap	Colonial	Société Générale	0,71	2034	125.000	675
Swap	Colonial	Natixis	0,70	2034	125.000	704
Swap	Colonial	Société Générale	0,76	2035	156.250	761
Swap	Colonial	Natixis	0,76	2035	156.250	794
Swap	Colonial	JP Morgan	0,80	2035	75.000	251
Swap	Colonial	Natixis	0,79	2035	75.000	331
Total a 31 de diciembre de 2021					1.712.500	14.775

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la actualización de los *cash-flow* futuros, estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2021, empleando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

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

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

Salvo por lo dispuesto en el apartado F) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal, actualmente no existe para Colonial ninguna restricción a la utilización de sus recursos de capital que pudiera afectar de manera significativa a sus operaciones presentes o futuras. No obstante, véase el apartado B (“*Riesgos relacionados con la financiación de Colonial*”) de la Sección I (“*Factores de Riesgo*”).

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

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

- 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.*

Desde el 31 de diciembre de 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta del Grupo Colonial.

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

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

11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

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

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

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

Consejo de Administración

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	“Otro externo” ⁽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	30/06/2020	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	30/06/2020	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Dominical	30/06/2014	24/05/2018	Aguila LTD. ⁽²⁾
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	30/06/2020	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado	Vocal	Dominical	24/05/2018	24/05/2018	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Independiente	24/01/2019	14/06/2019	--
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente	14/06/2019	14/06/2019	--
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente	14/06/2019	14/06/2019	--

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
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 tenía delegadas algunas facultades del Consejo de Administración hasta el 30 de abril de 2022, fecha a partir de la cual D. Juan José Brugera ha cesado en sus funciones ejecutivas pasando a ostentar el cargo de Presidente no ejecutivo con la categoría de “otro externo”.
- (2) A través de SNI Luxembourg, S.A.R.L (sociedad que transfirió las acciones de Colonial de su titularidad a Park S.A.R.L. en el marco de un proceso de reorganización interna).

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante el ejercicio de 2021, el Consejo de Administración se reunió un total de 12 ocasiones.

El Presidente del Consejo de Administración ha alcanzado en abril de 2022 la edad máxima establecida en Francia para ostentar el cargo de Presidente del Consejo de Administración y, por tanto, en dicha fecha ha cesado en su cargo de Presidente del Consejo de Administración de SFL. En este sentido, el Consejo de Administración de Colonial acordó en su reunión de fecha 28 de febrero de 2022 el cese de las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración de Colonial y su continuidad como Presidente no ejecutivo con la categoría de “otro externo” con efectos 30 de abril de 2022, tal y como se comunicó al mercado a través del correspondiente anuncio de “*otra información relevante*” el 28 de febrero de 2022.

El 30 de junio de 2020, el Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, designó a D. Luis Maluquer Trepat como nuevo Consejero Coordinador, de lo que se informó al mercado mediante el correspondiente anuncio de “*otra información relevante*” (núm. 3088). No obstante, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración ha sido cesado en sus funciones ejecutivas con efectos 30 de abril de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad consideró en su reunión celebrada el 28 de febrero de 2022 que no era necesaria la figura del Consejero Coordinador que exige la Ley para aquellos casos en los que el Presidente del Consejo de Administración tiene la condición de Consejero ejecutivo. Por tanto, el Consejo de Administración acordó prescindir de la figura del Consejero Coordinador con efectos 30 de abril de 2022.

Comisión Ejecutiva

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

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

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

- (1) Consejero Delegado.

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

Durante el ejercicio 2021 la Comisión Ejecutiva se reunió en una ocasión.

Comité de Auditoría y Control

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

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

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

Comisión de Sostenibilidad

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

Durante el ejercicio 2021 la Comisión de Sostenibilidad se reunió en 4 ocasiones

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

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

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

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

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 ⁽¹⁾	Director Comercial y de 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 empresas³⁵ 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 socios³⁶. No se enumeran todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Círculo de Economía – Presidente (no vigente) El Periódico de Catalunya, S.L. – Consejero (no vigente) European Real Estate Association (EPRA) – Consejero (no vigente)
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Blue Self Storage, S.L.–Consejero (vigente) Electro-Stocks, S.A.–Consejero (hasta 2019)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	Libyan Qatari Bank– Consejero y Vicepresidente (vigente) Qatar Navigation Company- Consejero y Presidente (vigente) Qatar Abu Dhabi Investment Company- Consejero y Presidente (vigente) 26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Al Nuran Bank – Consejero (vigente) Happag Lloyd - Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente) Housing Bank for Trade and Finance of Jordan– Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) United Arab Shipping Company– Consejero y Vicepresidente (hasta 2016)
D. Adnane Mousannif	Vocal	Elypont – Consejero (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Quadrant Capital Advisors, Inc – Managing Director (vigente) Valorem S.A. (Colombia) – Consejero (vigente) SNI International Holdings S.a.r.l. – Consejero (vigente) Park S.A.R.L. – Consejero (vigente) Bavaria, S.A. – Consejero (vigente) Samson and Surrey S.a.r.l. – (vigente) Bevco Lux S.A.R.L. – Consejero (vigente)

35 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.

36 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
D. Carlos Fernández González	Vocal	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. – Presidente y CEO (vigente) Grupo Far-Luca, S.A. de C.V.–socio (vigente) Bienes Raíces Cuajimalpa, A.C – Asociado (vigente) Fundación Antonio y Cinia. A.C – Asociado y Presidente del Consejo Directivo (vigente) Servicios Liquidámbur, S.A. de C.V. – socio (vigente) AmRest Holdings, S.E. – Consejero (vigente) Rancho la Pausa, S.A. de C.V. —socio (vigente) Centros de Conocimiento Tecnológico, S.A. de C.V. – consejero dominical (vigente) Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. (antes Promotora de Crédito Educativo, S.A.P.I. de C.V.) – consejero (vigente) Promotora e Impulsora Mexicana de Alimentos, S.A. de C.V.–socio (vigente) Prepárate, S.A. de C.V. – consejero dominical (vigente) Inmuebles Shemitah, S.A. de C.V. —socio (vigente) Gospa Air, S.A. de C.V. —socio (vigente) Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I de C.V. – socio (vigente) Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I de C.V. – socio (vigente) Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente) Endeavor España – Patrono (vigente) Restaurant Brands New Zealand Limited – Consejero (vigente) Banco Santander, S.A. – Consejero (hasta 2019)
D. Javier López Casado	Vocal	Diluma Trust – Protector (vigente) Fundación Cerezales Antonio y Ciria – Consejero (vigente) Fundación CEPA González Díez – Tesorero (vigente) Fundación SOLTRA – Presidente (vigente) Grupo Finaccess S.A. de C.V. – Consejero (vigente) Finaccess Advisors LLC – CEO (vigente) Finaccess Estrategia, S.L. – Presidente (vigente) Soltra, S.L. – Presidente del Consejo (vigente) Finaccess Value Agencia A.V. – Presidente (vigente) Fundación Residencia Vegaquemada – Consejero (vigente) Cinia de México, S.A. de C.V. – Presidente (vigente) Fundación Antonino y Cinia Ac. – Consejero (vigente)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Koiki Home, S.L. – Persona física representante del consejero Phitrust Partneaires Europe, S.A.S. (vigente) Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L. – socia única y apoderada (vigente)
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Metrovacesa, S.A. – Consejera (vigente) Caceis Group – Consejera (vigente) Caceis Bank – Consejera (vigente) Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A. – Consejera (hasta 2019) Unicaja Banco, S.A. – Consejera (hasta febrero 2022)
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal	Grenergy Renovables, S.A. – Consejera (vigente) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. – Consejera (vigente) Deutsche Bank, S.A.E. – Consejera (hasta 2018) Oliver Wyman Financial Services – Senior Advisor (hasta 2018) Grupo Lar Holding Residencial, S.A.U. – Consejera (hasta 2018) Grupo Lar Unidad Terciario, S.L.U. – Consejera (hasta 2018)
D. Luis Maluquer Trepas	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España – Presidente (hasta 2019)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa	Repsol, S.A. – Consejera (vigente) Segur Caixa S.A. de seguros y reaseguros (Segurcaixa Adeslas) – Consejera (hasta 2018) Institut Català de Finances (ICF)– Consejera (hasta 2018)
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno	--
D. Juan Manuel Ortega	Director Comercial y de Inversiones	Campofrio, S.A. – Consejero (hasta 2019)

De acuerdo con la información proporcionada por los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión, así como por los Altos Directivos de la Sociedad, se hace constar que, en los 5 años anteriores a la fecha del presente Documento de Registro Universal, ninguna de dichas personas: (i) ha sido condenada por delito de fraude; (ii) ha sido miembro del Consejo de Administración ni Alto Directivo de entidades incursas en procedimientos concursales o de liquidación concursal; ni (iii) ha sido inculpada pública y oficialmente, sancionada por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificada por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de un emisor.

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

(a) Consejo de Administración

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

D. Juan José Brugera Clavero

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

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

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

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

D. Pedro Viñolas Serra

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y por la Universidad Polit cnica de Cataluña y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también 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, es Vicepresidente de LQB– Libyan Qatari Bank y en 2009 fue nombrado Presidente y Director General de Qatar Navigation (sociedad catari cotizada de la cual es miembro del

Consejo de Administración desde 2003). Este Holding ejerce sus actividades en los sectores del transporte marítimo e inmobiliario.

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

D. Adnane Mousannif

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

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

D. Juan Carlos García Cañizares

Ingeniero Industrial. Asimismo, 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 inversionista y anterior banquero de inversión que ha liderado fusiones, adquisiciones y financiación de adquisiciones durante más de 25 años por un valor de más de 35 mil millones de dólares. Fue Vicepresidente de Planeación de Bavaria, una de las principales 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. Posteriormente lider , en nombre del Grupo Santo Domingo, la negociación para la conversión de su participación en SABMiller por una participación en Anheuser Busch Inbev, en el marco de la fusión de éstas, transacción que concluyó en 2016. Antes de su ingreso al Grupo Santo Domingo, fue co-fundador y Socio Principal de Estrategias Corporativas, una firma de banca de inversión en América Latina.

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

D. Carlos Fernández González

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

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

Asimismo, ha sido Consejero en empresas internacionales y nacionales como, entre otras, Anheuser Busch (EUA), Emerson Electric Co. (EUA), Grupo Televisa (México), Crown Imports, Ltd. (EUA), Inbursa (México) y Bolsa Mexicana de Valores. Además, ha sido miembro del consejo asesor internacional de Banco Santander, S.A. (España), Consejero de Grupo Financiero Santander México S.A.B de C.V. y hasta octubre de 2019, Consejero de Banco Santander, S.A. (España).

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

D. Javier López Casado

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

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

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

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

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

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

Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain

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

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

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

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

Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). 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., Caceis Group y Caceis Bank. En relación con esta última entidad, Dña. Ana Bolado es vocal en las siguientes comisiones: Estrategia, Auditoría, Riesgos y Cumplimiento y Nombramientos y Retribuciones. Asimismo es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.

Dña. Ana Peralta Moreno

Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA y de Grenergy Renovables, S.A., 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 Echeverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial.

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

D. Luis Maluquer Trepat

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

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

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

(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 Aut noma 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 entr  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  rea 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. Desde 2021 es Consejero Delegado de Utopicus.

Dña. Angels Arderiu Ibars

Estudió Ciencias Empresariales en la Universidad de Barcelona, obteniendo con posterioridad un Postgrado en Auditoría de Cuentas. En la actualidad es miembro del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC). Ha cursado también un Máster en Finanzas por ESADE y el Programa de Dirección General de Empresas (PDG) por IESE.

Inició su trayectoria profesional en el campo de la auditoría de cuentas donde ejerció durante nueve años. Se incorporó a Colonial en marzo de 1999 como Responsable de Contabilidad, accediendo, en enero de 2009, al cargo de Directora Financiera, cargo que ocupa actualmente. Ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022.

D. Carlos Krohmer

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

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de *Controlling* y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria. Hasta mediados de 2008 fue consejero de Holret, S.A., filial inmobiliaria francesa de Criteria. Se incorporó a Colonial en enero 2009. Hasta el año 2010 ha sido profesor asociado de Corporate Finance en *Business Engineering School La Salle* y a fecha actual es profesor asociado del *Master de Strategic Real Estate Management* en el Instituto de Empresa.

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

Dña. Nuria Oferil Coll

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

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

D. Juan Manuel Ortega Moreno

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

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

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

Dña. Begoña Muñoz López

Miembro del Comité de Dirección de Colonial desde mayo 2018 como Directora de Recursos Humanos y servicios Generales.

Licenciada en Derecho por la UCM, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial, GESCO XXXV por el Esic. Apasionada del metaverso y entornos digitales, ha cursado recientemente el programa “Digital Business Executive Program” de ISDI. Mentora y Coach Ejecutivo certificado por la EEC.

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

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

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

D. Carlos Escosa Farga

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

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector 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; y (ii) derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase el punto 13.1).

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 plan³⁷.

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 30 de junio de 2021 aprobó, bajo el punto octavo del orden del día, la política de remuneraciones de los Consejeros (la “**Política de Remuneraciones**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2021 con validez durante ejercicios 2021, 2022 y 2023 ([enlace](#)).

La Política de Remuneraciones establece que el importe máximo anual de remuneración para el conjunto de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones de 2.200.000 euros. Asimismo, la Política de Remuneraciones prevé que en el caso de que aumente el número de miembros del Consejo de Administración, el importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un aumento del número de sus miembros. De conformidad con lo anterior, el importe

37 Remuneración únicamente destinada a la fecha del presente Documento de Registro Universal a los Consejeros ejecutivos.

máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros en su condición de tales correspondiente al ejercicio 2021 quedó fijado en 2.200.000 euros.

Sin perjuicio de lo anterior, como consecuencia del cambio de condición del Presidente del Consejo de Administración de ejecutivo a no ejecutivo con efectos desde el 30 de abril de 2022 y la supresión del cargo del Consejero Coordinador, está previsto que se someta a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas una modificación del importe máximo de la remuneración anual para el conjunto de los Consejeros por su pertenencia al Consejo de Administración de la Sociedad y sus Comisiones. En este sentido, se prevé proponer a la Junta General un incremento de 300.000 euros, resultando el nuevo importe máximo en 2.500.000 euros pudiendo incrementarse dicho importe en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo de Administración que implique un incremento del número actual de sus miembros.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto décimo del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2020 ([enlace](#)).

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad en su reunión de 28 de febrero de 2022 aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2021 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas ([enlace](#)). En la sección B del referido Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la Política de Remuneraciones durante el ejercicio 2021, que incluye los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2021, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2021

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2021, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2021	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽³⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 sociedad	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽¹⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2021 grupo
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	1.730	302	112	8	2.152	145	372	--	--	2.669
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	1.811	786	112	53	2.762	64	--	--	--	2.826
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	41	--	--	--	151
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	177	--	--	--	177	--	--	--	--	177
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	110
D. Javier López Casado	01/01-31/12	168	--	--	--	168	--	--	--	--	168
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	152	--	--	--	152	--	--	--	--	152
D. Luis Maluquer Trepas	01/01-31/12	310	--	--	--	310	44	--	--	--	354
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	221	--	--	--	221	--	--	--	--	221
Dña. Ana Peralta Moreno	01/01-31/12	220	--	--	--	220	--	--	--	--	220
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain...	01/01-31/12	181	--	--	--	181	--	--	--	--	181
TOTAL.....	--	5.190	1.088	224	61	6.563	294	372	--	--	7.229

(1) Dichas acciones se corresponden con el plan de entrega de acciones aprobado por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 (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 2021:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2020	Retribución devengada en la Sociedad									Total Sociedad
		Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a Comisiones del Consejo		Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	
(miles €)											
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	--	--	--	605	1.125	--	--	--	--	1.730
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	--	--	--	686	1.125	--	--	--	--	1.811
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	--	110
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	50	102	25	--	--	--	--	--	--	177
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	--	110
D. Javier López Casado	01/01-31/12	50	93	25	--	--	--	--	--	--	168
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	50	77	25	--	--	--	--	--	--	152
D. Luis Maluquer Trepas	01/01-31/12	125	135	50	--	--	--	--	--	--	310
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	50	118	53	--	--	--	--	--	--	221
Dña. Ana Peralta Moreno	01/01-31/12	50	120	50	--	--	--	--	--	--	220
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01/01-31/12	50	106	25	--	--	--	--	--	--	181
TOTAL.....	--	525	871	253	1.291	2.250	--	--	--	--	5.190

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 que fue aprobado por la Junta General de Accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial. Posteriormente, las Juntas Generales de Accionistas de fecha 29 de junio de 2017 y 30 de junio de 2020 aprobaron, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, prorrogar la duración de la aplicación del Plan por un periodo de dos años adicionales, respectivamente, esto es, hasta el año 2022.

Hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección beneficiarios del referido plan han percibido 249.542, 648.814, y 1.088.921 acciones³⁸, respectivamente.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un nuevo plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y directivos del Grupo Colonial para los ejercicios 2021, 2022 y 2023, que sustituye y deja sin efecto al aprobado por la Junta General de Accionistas de Colonial de 2014 (el “**Plan**”).

A continuación se indican los aspectos más relevantes del Plan:

- *Beneficiarios*: consejeros ejecutivos de la Sociedad y aquellos directivos y empleados del Grupo Colonial que determine el Consejo de Administración de la Sociedad.
- *Duración*: frente a la liquidación anual del Plan vigente, el Nuevo Plan tendrá una duración de 5 años y se dividirá en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí (es decir, con entrega de las acciones que correspondan a cada ciclo una vez transcurridos 3 años desde el inicio de cada ciclo). En particular: (i) el primer ciclo corresponderá al periodo de 3 años entre 2021 y 2023 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este primer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 31 de diciembre de 2023; (ii) el segundo ciclo corresponderá al periodo de 3 años entre 2022 y 2024 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este segundo ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2022 y el 31 de diciembre de 2024; y (iii) el tercer ciclo corresponderá al periodo de 3 años entre 2023 y 2025 (ambos incluidos), siendo el periodo de medición de objetivos de este tercer ciclo el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 31 de diciembre de 2025.
- *Número máximo de acciones que se podrán asignar*: el número máximo de acciones que podrán ser asignadas es 4.055.205 acciones ordinarias de la Sociedad, representativas del 0,80% del capital social, de las cuales, un máximo de 510.588 acciones están dirigidas al Presidente ejecutivo del Consejo de Administración de la Sociedad y un máximo de 1.021.175 acciones están dirigidas al Consejero Delegado de Colonial.
- *Requisitos y condiciones para la liquidación de cada ciclo*: el número concreto de acciones de Colonial que, dentro del máximo establecido, será objeto de entrega a los beneficiarios del Nuevo Plan a la finalización de cada ciclo estará condicionado en función del cumplimiento de objetivos financieros y de creación de valor para el accionista. Asimismo, el Consejo de Administración podrá incluir como métrica el cumplimiento de objetivos no financieros que, en ningún caso, podrá exceder del 30% para la determinación del incentivo máximo.

La determinación del incentivo a largo plazo para el primer ciclo (2021-2023) del Nuevo Plan se realizará en función de las siguientes métricas que están asociadas fundamentalmente a la creación de valor para los accionistas: (i) un 50% correspondiente al retorno total para el accionista relativo respecto a un grupo de comparación, y ajustado (al alza o a la baja) por el retorno total para el accionista absoluto; (ii) un 30% equivalente al NAV/acción a 31 de diciembre de 2023; (iii) un 10% en función de la variación en el valor de tasación de los activos incluidos en el *pipeline* desde el inicio al final del ciclo, teniendo en cuenta el *capex* incurrido durante el periodo 2021-2023 (10%); y (iv) un 10% correspondiente al beneficio ajustado por acción.

³⁸ El precio de cotización de la acción de Colonial el día de la entrega a cada uno de los beneficiarios del plan en 2019, 2020 y 2021 fue de 7,76 euros, 8,25 euros y 8,25 euros, respectivamente.

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

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

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

B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial

Durante el ejercicio 2021, los Altos Directivos de Colonial (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal) devengaron una retribución dineraria por importe de 2.777 miles de euros. Adicionalmente, los Altos Directivos recibieron 1.358 miles de euros correspondientes al Plan (véase apartado anterior).

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

La Política de Remuneraciones aprobada en la Junta General Ordinaria de fecha 30 de junio de 2021 (véase el punto 13.1) establece que los Consejeros ejecutivos son beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2021 ascendieron a 112,5 miles de euros para el Presidente ejecutivo del Consejo de Administración y a 112,5 miles de euros para el Vicepresidente y Consejero Delegado. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 1.122,8 miles de euros. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocería la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produjese el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produjese por causa justa. Adicionalmente, dicho plan de previsión social es compatible con la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder a los Consejeros ejecutivos.

En la medida en que el Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado el cese de las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración con efectos 30 de abril de 2022 (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal), desde el 1 de mayo de 2022 ha dejado de ser beneficiario del sistema de previsión social, de tal manera que la aportación a su sistema de previsión únicamente se ha realizado durante los 4 primeros meses del ejercicio 2022. Por tanto, el Presidente percibirá aproximadamente 534.787,22 euros correspondientes a la liquidación del sistema de previsión del que es beneficiario desde el ejercicio 2016.

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 2021 ascendieron a 62,8 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 370,7 miles de euros.

Los importes registrados por la Sociedad durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2021 para cubrir el sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento en el epígrafe “*Gasto de personal*” del estado de resultado consolidado ascendieron a 287,8 miles de euros.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía contratado un seguro de responsabilidad civil que cubría a la totalidad de los Consejeros, Altos Directivos y empleados de la Sociedad, con una prima por importe

de 469 miles de euros. En el referido importe se incluye la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

14.1 Fecha de expiración del actual mandato de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. La fecha del primer y último nombramiento de los Consejeros se recoge en el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal.

El nombramiento de los Consejeros de Colonial caducará cuando, vencido el plazo, se haya celebrado la Junta General de Accionistas siguiente o hubiese transcurrido el término legal para la celebración de la Junta General de Accionistas que hubiese de resolver sobre la aprobación de cuentas del ejercicio anterior.

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

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada en junio de 2021 aprobó, bajo el punto octavo del orden del día, la Política de Remuneraciones de la Sociedad (véase punto 13.1) en la que se prevén los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros ejecutivos, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual de aquellos.

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

Para calcular esta indemnización se tendrán en consideración 2 anualidades de la retribución anual fija (750.000 euros) y la retribución variable anual *target* (100% de la retribución fija), excluyéndose otras cantidades que hubieran podido percibir, así como los derechos que pudieran derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal). En línea con lo anterior, como consecuencia de su cese como Presidente ejecutivo, el Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad percibirá en concepto de indemnización 3 millones de euros, que se corresponde con el importe bruto equivalente a 2 anualidades de su retribución anual fija y de su retribución variable anual.

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

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada cláusula de garantía o blindaje para el caso de fin de la relación con la Sociedad por desistimiento empresarial (deberá ejercitar un preaviso de 3 meses) y/o cambio de control de la Sociedad. En estos supuestos, la Directora General Corporativa tendrá derecho a una indemnización bruta equivalente a la suma de: (i) 2 veces la remuneración fija anual vigente en la fecha del fin del contrato; más (ii) la suma de las remuneraciones variables percibidas por ella en los 2 años anteriores al fin del contrato (en caso de

cambio de control, siempre que el fin del Contrato sea dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de cambio de control). En todo caso, el cálculo de la indemnización, excluirá las cantidades que hubiera podido percibir y los derechos que pudieran derivarse de su participación en el plan de incentivos a largo plazo vigente en cada momento. Asimismo, en aquellos supuestos en los que tuviera lugar la terminación de la relación de la Directora General Corporativa con la Sociedad con motivo de un despido disciplinario u objetivo improcedente, será de aplicación la misma indemnización que en los supuestos de desistimiento empresarial.

Por último, la Directora General Corporativa perderá sus beneficios sobre el plan de incentivos a largo plazo aprobado por la Junta General Ordinaria el 30 de junio de 2021 en caso de despido procedente salvo que el despido tenga lugar por causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o por dimisión por iniciativa propia, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia.

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

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte del Comité de Auditoría y Control el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento. Todos los miembros del Comité de Auditoría y Control, en su conjunto, y de forma especial, su Presidente, serán designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

El Comité 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 2021, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 11 ocasiones.

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

Nombre	Cargo	Carácter
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Presidenta	Independiente
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Independiente
D. Javier López Casado.....	Vocal	Dominical

B) Competencias

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

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.
2. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas del sistema de control interno detectadas en el desarrollo de la auditoría, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales

efectos, y en su caso, podrán presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento.

3. Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
4. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas, responsabilizándose del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente, así como las condiciones de su contratación y recabar regularmente de él información sobre el plan de auditoría y su ejecución, además de preservar su independencia en el ejercicio de sus funciones.
5. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer amenaza para su independencia, para su examen por el Comité y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente, sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas de auditoría. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o por las personas o entidades vinculadas a éste de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
6. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el apartado anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
7. Informar sobre las operaciones vinculadas que deba aprobar la Junta General o el Consejo de Administración y supervisar el procedimiento interno de la Sociedad para aquellas cuya aprobación haya sido delegada.
8. 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.
9. La elaboración de un informe anual sobre las actividades del Comité de Auditoría y Control, que deberá ser incluido en el informe de gestión.
10. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
11. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

El Comité de Auditoría y Control se rige por lo por lo dispuesto en el Reglamento del Comité de Auditoría y Control que fue aprobado en febrero de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad. El Comité de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

El Comité de Auditoría y Control quedará válidamente constituido cuando 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 2021, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 9 ocasiones.

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

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

B) Competencias

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

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluará el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar eficazmente su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la Junta General de Accionistas.
4. Informar las propuestas de nombramiento de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la Junta General de Accionistas.
5. Informar las propuestas de nombramiento y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.

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

C) Funcionamiento

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

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

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

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

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este punto se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2021 que ha sido depositado en la CNMV ([enlace](#)).

En junio de 2020 la CNMV modificó el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2021, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 58 recomendaciones, cumplía parcialmente 1, incumplía 2 y 3 no le eran aplicables.

En particular, la Sociedad incumplió las recomendaciones 17 y 48 relativas a que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de los consejeros y a que la sociedad cuente con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas. Por otro lado, la Sociedad cumplió parcialmente la recomendación 15 relativa a que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Por último, en el ejercicio 2021 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 2 relativa a las relaciones de negocio que mantenga una sociedad cotizada con la sociedad que la controle; (ii) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas; y (iii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital.

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

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.

El 28 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la Sociedad acordó el cese del Presidente del Consejo de Administración en sus funciones ejecutivas con efectos desde el 30 de abril. Asimismo, en esa misma fecha y con efectos también desde el 30 de abril, se acordó el cese de D. Luis Maluquer como Consejero Coordinador (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal).

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 226.

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019 fueron los siguientes:

Tipo	2021	2020	2019
Directivos.....	20	22	21
Profesionales y técnicos	80	93	88
Administrativos, comerciales y otros	127	116	110
Total plantilla Grupo	227	231	219
España.....	155	157	98
Francia	72	74	121

Durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019, 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	455.902	--	0,08	--
D. Pedro Viñolas Serra	543.546	--	0,10	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 ⁽²⁾	14,83	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
D. Javier López Casado	1.450	--	0,00	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	--	--	--	Qatar Investment Company
D. Juan Carlos García Cañizares.....	--	--	--	Aguila LTD.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	250	--	0,00	--
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. Luis Maluquer Trepal	22.000	2.500 ⁽³⁾	0,00	--
Total.....	1.023.148	80.031.147	15,01	--

- (1) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro Universal y redondeando 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) A través de Dña. Marta Maluquer Domingo.

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

Tal y como se indica en el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal, el Presidente del Consejo de Administración y el Consejero Delegado son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido punto 13.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 317.309 acciones.

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

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

16. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto⁽⁷⁾
Qatar Investment Authority	--	102.675.757 ⁽¹⁾	19,028
D. Carlos Fernández González	--	80.028.647 ⁽²⁾	14,831
Puig, S.A.....	--	29.022.995 ⁽³⁾	5,378
Aguila LTD.	--	28.880.815 ⁽⁴⁾	5,352 ⁽⁸⁾
BlackRock Inc.	--	16.182.616 ⁽⁵⁾	2,999 ⁽⁹⁾
DIC Holding LLC ⁽¹⁾	21.782.588	--	4,037
Credit Agricole, S.A.	--	22.494.701 ⁽⁶⁾	4,169
Total.....	21.782.588	279.285.531	55,794

- (1) 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.
(2) A través de tres sociedades: (i) Finaccess Inmobiliaria, S.L.; (ii) Finaccess Capital Inversores, S.L.; y Finaccess Capital, S.A. de C.V. 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 Finaccess Inmobiliaria, S.L. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%).
(3) A través de Trudonba XXI, S.L.U. que está íntegramente participada por Exea Ventures, S.L. que está íntegramente participada por Exea Ventures, S.A., entidad titularidad al 100% de Puig, S.A.
(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 diversos fondos norteamericanos.
(6) A través de Predica, que está íntegramente participada por Credit Agricole Assurances, que a su vez está participada por Credite Agricole, S.A.
(7) Calculado por la Sociedad en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Documento de Registro Universal y redondeado a tres decimales, por lo que difiere del porcentaje publicado en la página web de la CNMV.
(8) Esta participación alcanzaría el 7,099% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*total return swap*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,747% de los derechos de voto).
(9) Esta participación alcanzaría el 3,385% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*lent securities* y *CFD*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,386% de los derechos de voto).

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

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

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

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

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

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

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

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 31 de diciembre de 2021 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. No obstante, desde el 31 de diciembre de 2021 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 2021, 2020 y 2019

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2021, 2020 y 2019 se recoge en el apartado D del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2021 ([enlace](#)) 2020 ([enlace](#)) y 2019 ([enlace](#)), respectivamente.

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 el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2021, 2020 y 2019, que fueron elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var. 21-20	Auditado	Var. 20-19	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes.....	12.359.570	5,60	11.704.419	(2,46)	11.999.559
% sobre el total activo.....	97,11	2,38	94,73	(1,25)	95,98
Fondo de comercio.....	--	--	--	--	--
Activos intangibles.....	5.010	8,14	4.633	(5,45)	4.900

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var. 21-20	Auditado	Var. 20-19	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos por derechos de uso.....	18.886	79,22	10.538	(17,59)	12.787
Inmovilizado material	55.162	(2,78)	56.741	11,48	50.900
Inversiones inmobiliarias	12.183.368	5,79	11.516.120	(2,38)	11.797.117
Activos financieros no corrientes a coste amortizado.....	26.296	(9,47)	29.047	(13,51)	33.585
Instrumentos financieros derivados	14.775	5.048,08	287	(98,87)	25.379
Activos por impuestos diferidos.....	696	66,51	418	(6,70)	448
Otros activos no corrientes.....	55.377	(36,08)	86.635	16,38	74.443
Activos corrientes.....	340.954	(7,50)	368.598	13,23	325.518
% sobre el total activo.....	2,89	(0,30)	2,98	0,38	2,6
Existencias	60.689	15,80	52.409	8,74	48.196
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	37.757	27,16	29.693	(41,65)	50.885
Activos financieros corrientes	9	--	9	(90,00)	90
Activos por impuestos.....	23.557	31,35	17.934	87,48	9.566
Efectivo y medios equivalentes	218.942	(18,47)	268.553	23,88	216.781
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	27.000	(90,42)	281.959	59,81	176.434
Total activo	12.727.524	3,02	12.354.976	(1,17)	12.501.511

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var. 21-20	Auditado	Var. 20-19	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	1.349.039	6,20	1.270.287	--	1.270.287
Prima de emisión	1.584.454	6,25	1.491.280	(1,48)	1.513.749
Valores Propios.....	(66.657)	172,74	(24.440)	295,53	(6.179)
Otras reservas	239.398	(2,24)	244.888	(11,02)	275.229
Ganancias acumuladas.....	2.892.540	19,60	2.418.533	(3,47)	2.505.512
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante⁽¹⁾	5.998.774	11,08	5.400.548	(2,84)	5.558.598
Participaciones no dominantes.....	1.185.655	(17,24)	1.432.616	2,19	1.401.899
Total patrimonio neto.....	7.184.429	5,14	6.833.164	(1,83)	6.960.497
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	56,45	1,14	55,31	(0,37)	55,68
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	4.823.997	0,13	4.817.502	2,45	4.702.384
% sobre el total pasivo.....	87,03	(0,21)	87,24	2,38	84,87
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	71.142	(73,09)	264.342	(40,24)	442.358
Emisión de obligaciones y valores similares.....	4.284.957	5,31	4.068.760	7,60	3.781.442
Instrumentos financieros derivados.....	--	(100,00)	19.775	610,82	2.782
Pasivos por arrendamiento	17.737	76,35	10.058	(17,97)	12.262
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	360.109	(1,87)	366.989	(3,85)	381.701
Provisiones no corrientes	1.877	11,73	1.680	12,07	1.499
Otros pasivos no corrientes ⁽²⁾	88.175	2,65	85.898	6,92	80.340
Pasivo corriente.....	719.098	2,10	704.310	(16,02)	838.630
% sobre el total pasivo.....	12,97	0,21	12,76	(2,38)	15,13
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	1.129	(98,12)	60.046	1.749,28	3.247
Emisión de obligaciones y valores similares.....	308.705	13,12	272.896	1.156,08	21.726

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado (miles €)	Var. 21-20 (%)	Auditado (miles €)	Var. 20-19 (%)	Auditado (miles €)
Emisión de pagarés.....	257.000	9,36	235.000	(62,46)	626.000
Instrumentos financieros derivados.....	--	--	--	(100,00)	675
Pasivos por arrendamiento.....	3.259	65,18	1.973	(7,41)	2.131
Acreedores comerciales ⁽²⁾	135.808	17,65	115.438	(27,02)	158.178
Pasivos por impuestos.....	9.536	(35,23)	14.724	(22,85)	19.085
Provisiones corrientes.....	3.661	(13,51)	4.233	(44,21)	7.588
Total pasivo.....	5.543.095	0,39	5.521.812	(0,35)	5.541.014
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	43,55	(1,14)	44,69	0,37	44,32
Total patrimonio neto y pasivo.....	12.727.524	3,02	12.354.976	(1,17)	12.501.511

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

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

Análisis del estado de situación financiera consolidado

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

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “Inversiones inmobiliarias” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se produjeron en cada ejercicio (véase punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal). Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “Inversiones inmobiliarias” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). El importe de dichas variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias supuso un beneficio de 441.134 miles de euros en 2021, una pérdida de 77.682 miles de euros en 2020 y un beneficio en el ejercicio 2019 de 842.657 miles de euros.

Otros activos no corrientes

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado (miles €)		
Periodificación de incentivos al arrendamiento.....	55.377	59.803	66.210
Otros activos ⁽¹⁾	--	26.832	8.233
Saldo final.....	55.377	86.635	74.443

(1) Incluye los trabajos pagados por adelantado para la ejecución de obras en dos inmuebles de SFL.

La reducción de la periodificación de incentivos al arrendamiento se debe principalmente a la venta de activos realizados por el Grupo durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)		
Cientes por ventas y prestación de servicios	9.431	2.310	10.413
Cientes por venta de inmuebles	849	648	14.070
Periodificación de incentivos al arrendamiento.....	20.817	21.690	20.523
Otros deudores.....	6.660	5.045	907
Saldo final.....	37.757	29.693	50.885

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)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)		
Saldo inicial	281.959	176.434	26.091
Altas	180	6.680	--
Bajas	(320.281)	(183.100)	(245.308)
Traspasos	62.050	283.315	364.609
Variación del valor	3.092	(1.370)	31.042
Saldo final.....	27.000	281.959	176.434

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 2021

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

Movimientos del ejercicio 2020

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

Movimientos del ejercicio 2019

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

271.910 miles de euros, que supusieron un beneficio de 17.238 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

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

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

Patrimonio neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del patrimonio neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los fondos propios y el patrimonio neto incluido en el apartado D) del presente punto 18.1.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes

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

Acreedores comerciales

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)		
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	41.992	42.698	38.202
Acreedores por compra de inmuebles.....	35.445	32.771	50.170
Anticipos.....	31.282	20.729	41.471
Otros acreedores.....	27.089	19.240	28.335
Saldo final.....	135.808	115.438	158.178

B. ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO ⁽¹⁾ (Según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado (miles €)	Var. 21-20 (%)	Auditado (miles €)	Var. 20-19 (%)	Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	316.719	(7,30)	341.669	(3,62)	354.514
Otros ingresos.....	5.330	6,99	4.982	(48,20)	9.617
Gastos de personal.....	(37.377)	19,37	(31.313)	4,67	(29.916)
Otros gastos de explotación.....	(44.105)	(3,99)	(45.936)	(4,57)	(48.134)
Amortizaciones.....	(8.112)	13,58	(7.142)	2,91	(6.940)
Resultados netos por venta de activos.....	(1.261)	(178,13)	1.614	(91,90)	19.924
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias ⁽²⁾	444.226	(661,94)	(79.052)	(109,05)	873.699
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(1.012)	(286,37)	543	(100,88)	(61.894)
= Beneficio de explotación.....	674.408	263,83	185.365	(83,31)	1.110.870
Ingresos financieros.....	9.400	730,39	1.132	(49,28)	2.232
Gastos financieros.....	(120.434)	(1,03)	(121.690)	23,77	(98.320)

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO ⁽¹⁾ (Según NIIF)	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019
	Auditado	Var. 21-20	Auditado	Var. 20-19	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
= Resultado antes de impuestos	563.374	769,31	64.807	(93,61)	1.014.782
Impuesto de sociedades.....	3.533	(277,54)	(1.990)	(91,06)	(22.259)
= Resultado consolidado neto.....	566.907	802,47	62.817	(93,67)	992.523
Atribuible a la Sociedad Dominante	473.842	19.750,94	2.387	(99,71)	826.799
Atribuible a participaciones no dominantes	93.065	54,00	60.430	(63,54)	165.724

(1) A partir del 1 de enero de 2022 es de obligado cumplimiento presentar los estados financieros conforme a los requerimientos del formato electrónico único europeo (ESEF). La Sociedad decidió reclasificar a 31 de diciembre de 2020 determinados epígrafes de los estados financieros consolidados con la finalidad de obtener unos estados que favoreciesen la comparación de la información financiera del Grupo una vez el Grupo aplicase el formato electrónico único europeo (ESEF), evitando, en la medida de lo posible, el uso de taxonomías extendidas. En particular, se procedió a reclasificar los epígrafes del estado de resultado consolidado “Variaciones del valor en inversiones inmobiliarias” y “Resultado por valoración de valor de activos y por deterioros” como parte integrante del “Beneficio de explotación” y se incluye el epígrafe de “Variación neta de provisiones” dentro de la partida de “Otros gastos de explotación”. El importe de la “Variación neta de provisiones” a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 asciende a 758, 917 y 6.960 miles de euros, respectivamente.

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

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2021, 2020 y 2019 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial, que se centra, principalmente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

El descenso de los ingresos del ejercicio 2021 con respecto al ejercicio 2020 fue de 24.950 miles de euros y corresponde fundamentalmente a la disminución de las rentas como resultado de la venta de activos no estratégicos y a la aceleración del programa de renovación para reposicionar activos (véase el punto 5.1.1. III del presente Documento de Registro Universal).

El descenso de los ingresos del ejercicio 2020 con respecto al ejercicio 2019 fue de 12.845 miles de euros y corresponde fundamentalmente a la disminución de las rentas como resultado de la venta de activos no estratégicos.

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	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	(miles €)		
	Valor Nominal		
Menos de un año	314.513	309.994	323.839
<i>España</i>	126.807	133.905	140.254
<i>Francia</i>	187.706	176.089	183.585
Entre uno y cinco años	698.233	655.130	737.988
<i>España</i>	187.602	212.970	264.306
<i>Francia</i>	510.631	442.160	473.682
Más de cinco años	501.738	454.569	470.139
<i>España</i>	26.019	39.708	45.478
<i>Francia</i>	475.719	414.861	424.661
Total	1.514.484	1.419.693	1.531.966
España.....	340.428	386.583	450.038
Francia	1.174.056	1.033.110	1.081.928

Resultado de explotación

El beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2021 ascendió a 674.408 miles de euros, frente a los 185.365 miles de euros del ejercicio 2020 y los 1.110.870 miles de euros del ejercicio 2019.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2021 respecto al 2020 se debió principalmente a: (i) el descenso por ventas de activos por importe de 2.875 miles de euros; y (ii) las “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de los activos según el criterio del valor razonable que han supuesto un beneficio durante el ejercicio 2021 de 444.226 miles de euros, lo que supone un incremento respecto al ejercicio 2020 de 523.278 miles de euros (dichas valoraciones de activos utilizadas por el Grupo Colonial fueron elaboradas por terceros independientes).

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

Ingresos y gastos financieros

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2021, 2020, y 2019 por importe de 9.400, 1.132 y 2.232 miles de euros, respectivamente, correspondieron, fundamentalmente, a la cancelación de instrumentos financieros derivados y al registro de intereses y asimilados.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2021, 2020, y 2019, ascendieron a 120.434, 121.690 y 98.320 miles de euros, respectivamente.

El gasto financiero del ejercicio 2021 y 2020 incluye gastos asociados a la recompra de obligaciones por importe de 36.088 y 26.975 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, en los ejercicios 2021, 2020 y 2019 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 2.484, 2.493 y 4.743 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 2021, 2020 y 2019 ascendieron a 563.374, 64.807 y 1.014.782 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2021, 2020 y 2019 mostró un saldo de 3.533, (1.990) y (22.259) 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 2021, 2020 y 2019.

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
	(miles €)		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS⁽¹⁾			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado consolidado neto	566.907	62.817	992.523
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones	8.112	7.142	6.940
Variación neta de provisiones	(4.103)	4.180	(6.960)
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias ⁽²⁾	(444.226)	79.052	(873.699)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	1.012	(543)	61.894
Otros	14.448	594	3.870
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	1.261	(1.614)	(19.924)
Resultado financiero neto.....	111.034	120.558	96.088
Impuesto sobre las ganancias	(3.533)	1.990	22.259
Resultado de explotación ajustado	250.912	274.176	282.991
Pagos por impuestos	(14.436)	(29.786)	(2.549)
Intereses recibidos	488	1.132	2.232
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Existencias	(7.813)	(3.753)	(1.425)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	(11.266)	18.190	(3.178)
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar.....	17.228	(25.793)	40.656
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos.....	32.984	(12.641)	3.080
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	268.097	221.525	321.807
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	(2.307)	(2.552)	(4.456)
Activos materiales.....	(2.285)	(7.846)	(9.133)
Inversiones inmobiliarias	(303.958)	(198.571)	(249.017)
Participaciones, activos financieros y otros.....	--	--	(30.247)
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta.....	346.697	299.129	272.149
Activos financieros	2.673	4.784	--
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión	40.820	94.944	(20.704)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados	(138.860)	(134.818)	(132.311)
Amortización de deudas con entidades de crédito	(401.433)	(327.080)	(361.042)
Amortización de deudas con obligacionistas	(862.000)	(461.200)	--
Amortización de emisiones de pagarés.....	(48.000)	(391.000)	--
Intereses pagados.....	(141.337)	(131.044)	(88.437)
Cancelación instrumentos financieros	8.719	(3.147)	(4.743)
Compra de participaciones no dominantes	(136.207)	--	--
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas	(44.351)	(23.050)	(3.395)
Subtotal	(1.763.469)	(1.471.339)	(589.928)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	200.000	204.353	75.000

	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
	Auditado		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS⁽¹⁾	(miles €)		
Obtención de nueva financiación con obligacionistas.....	1.125.000	1.000.000	--
Obtención de nueva financiación de emisiones de pagarés.....	70.000	--	363.500
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	9.941	2.289	(1.187)
<i>Subtotal</i>	<i>1.404.941</i>	<i>1.206.642</i>	<i>437.313</i>
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	(358.528)	(264.697)	(152.615)
Flujo de efectivo del ejercicio	(49.611)	51.772	148.488
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	268.553	216.781	68.293
Efectivo y equivalentes al final del periodo.....	218.942	268.553	216.781

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

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

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Flujos de efectivo de las actividades de explotación

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

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

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2021, 2020 y 2019 por importe de 268.097, 221.525 y 321.807 miles de euros, respectivamente.

Flujos de efectivo de las actividades de inversión

Los flujos de efectivo de las actividades de inversión corresponden a los pagos y cobros derivados de las compras y ventas de inversiones inmobiliarias, así como de las inversiones realizadas en los inmuebles en cartera u otros activos no corrientes según los planes de inversión y desinversión del Grupo Colonial, así como de otros compromisos adquiridos con terceros (véase el punto 5.7 del presente Documento de Registro Universal).

En este sentido, durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos, desarrollando proyectos de rehabilitación y adquiriendo o ampliando su participación en el capital social de sociedades propietarias de activos por importe de (308.550), (208.969) y (292.853) miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, el Grupo realizó durante los ejercicios 2021, 2020 y 2019 diversas desinversiones de activos que permitieron compensar parcialmente los flujos de inversión por importe de 349.370, 303.913 y 272.149 miles de euros, respectivamente.

Flujos de efectivo de las actividades de financiación

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2021 correspondía principalmente a: (i) la recompra de obligaciones simples por importe de 862.000 miles de euros, la cancelación de líneas de financiación o amortizaciones por importe total de 401.433 miles de euros y amortización de emisiones de pagarés por importe de 48.000 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 141.337 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo Colonial por importe de 138.860 miles de euros; (iv) la compra de autocartera por importe total de 44.351 miles de euros; y (v) nuevas emisiones de bonos, líneas de financiación y pagarés por importe de 1.125.000, 200.000 y 70.000 miles de euros, respectivamente.

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

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

D. CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

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

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO ⁽¹⁾ (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Valores Propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio Neto
Saldos a 31 de diciembre de 2018.....	1.270.287	1.578.439	(31.262)	272.283	1.695.906	4.811.309	1.290.486	6.101.795
Cambio política contable ⁽²⁾	--	--	--	--	(887)	(887)	(104)	(991)
Saldos a 1 de enero de 2019	1.270.287	1.578.439	(5.606)	272.283	1.695.019	4.810.422	1.290.382	6.100.804
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	25.089	826.799	851.888	166.602	1.018.490
Distribución del resultado 2018	--	(64.690)	--	3.631	(40.508)	(101.567)	(30.744)	(132.311)
Cartera valores propios	--	--	(3.395)	--	--	(3.395)	--	(3.395)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	2.822	3.498	(1.131)	5.189	417	5.606
Variaciones de perímetro	--	--	--	(1.804)	(539)	(2.343)	(26.182)	(28.525)
Otras Variaciones.....	--	--	--	(27.468)	25.872	(1.596)	1.424	(172)
Saldos a 31 de diciembre de 2019.....	1.270.287	1.513.749	(6.179)	275.229	2.505.512	5.558.598	1.401.899	6.960.497
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	(41.860)	2.387	(39.473)	59.357	19.884
Distribución del resultado 2019	--	(22.469)	--	8.787	(87.869)	(101.551)	(33.267)	(134.818)
Cartera valores propios	--	--	(22.430)	--	--	(22.430)	--	(22.430)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	4.169	2.732	(1.777)	5.124	598	5.722
Variaciones de perímetro	--	--	--	--	--	--	4.053	4.053
Otras Variaciones.....	--	--	--	--	280	280	(24)	256
Saldos a 31 de diciembre de 2020.....	1.270.287	1.491.280	(24.440)	244.888	2.418.533	5.400.548	1.432.616	6.833.164
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	36.607	473.842	510.449	93.178	603.627
Distribución del resultado 2020	--	(111.087)	--	--	--	(111.087)	(27.773)	(138.860)
Aumento de capital	78.752	204.261	--	--	(1.223)	281.790	--	281.790
Cartera valores propios	--	--	(44.351)	--	--	(44.351)	--	(44.351)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio.....	--	--	2.134	1.463	125	3.722	65	3.787
Variaciones de perímetro	--	--	--	(42.466)	28	(42.438)	(312.427)	(354.865)
Otras Variaciones.....	--	--	--	(1.094)	1.235	141	(4)	137
Saldos a 31 de diciembre de 2021.....	1.349.039	1.584.454	(66.657)	239.398	2.892.540	5.998.774	1.185.655	7.184.429

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

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

E. PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Las políticas contables utilizadas y las notas explicativas pueden consultarse en el punto 2 (“Bases de presentación de los estados financieros consolidados”) de las cuentas anuales auditadas de los ejercicios 2021 ([enlace](#)) 2020 ([enlace](#)) y 2019 ([enlace](#)) (según NIIF) de Colonial que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal.

18.1.2 Cambio de fecha de referencia contable

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

18.1.3 Normas contables

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

18.1.4 Cambio de marco contable

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

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

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

18.1.6 Estados financieros consolidados

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

18.1.7 Antigüedad de la información financiera

La fecha de cierre del balance correspondiente al último ejercicio de información financiera auditada (ejercicio 2021) no precede en más de 18 meses a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

18.2 Información intermedia y demás información financiera

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

18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual

18.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2021, 2020 y 2019 han sido auditadas por PwC con informe favorable sin salvedades para cada ejercicio.

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

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2021, 2020 y 2019, que fueron auditadas por PwC, no existe otra información en el presente Documento de Registro Universal que haya sido auditada por los auditores.

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

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el punto 18.3.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente tales como los informes de valoración emitidos por expertos (véase punto 1.3 del presente Documento de Registro Universal), el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro Universal ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

18.4 Información financiera pro-forma

No procede.

18.5 Política de dividendos

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, ésta habrá de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido (véase punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal).

Adicionalmente, los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas (véase punto 19.2.2 del presente Documento de Registro Universal).

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

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2021, a la vista de las pérdidas reflejadas en el ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2020 por importe de 27.009.988,42 euros, acordó el reparto de un dividendo de 0,22 euros por acción con cargo a prima de emisión sujeto a las acciones que la Sociedad mantuviera en autocartera, hasta un máximo de 111.785.251,82 euros. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 30 de junio de 2021, acordó el pago del referido dividendo en los términos acordados por la Junta General, fijando la fecha de pago el 14 de julio de 2021.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2020 acordó el reparto de un dividendo de 0,20 euros por acción con cargo a: (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2019 por un importe bruto total de 79.082 miles de euros; y (ii) prima de emisión, hasta un máximo de 22.541 miles de euros. A estos efectos, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión de 13 de mayo de 2020, consideró conveniente, desde una perspectiva de prudencia financiera, modificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2019 y distribución de reservas que figura en la memoria de las cuentas anuales formuladas por el Consejo de Administración el 27 de febrero de 2020, todo ello como consecuencia de las incertidumbres ocasionadas por la crisis sanitaria del COVID-19 y los efectos económicos adversos que pudieran producirse. En este sentido, el Consejo de Administración consideró conveniente para el interés social reducir en un 9% el importe previsto a distribuir a sus accionistas como dividendo, quedando fijado en 0,20 euros por acción frente a los 0,22 euros por acción inicialmente previstos. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 10 de julio de 2020.

Por último, 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.

18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje

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

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

18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

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

Desde el 31 de diciembre de 2021 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 1.349.039.092,50 euros, dividido en 539.615.637 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie y de un valor nominal de 2,50 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Para más información sobre la evolución del capital social, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

a) Número de acciones autorizadas

La Junta General de Accionistas de Colonial celebrada el 30 de junio de 2021 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el

artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social en el momento de la autorización (635.143.476,25 euros), en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones.

Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social (254.057.390,50 euros). El Consejo de Administración podrá ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital. Este acuerdo dejó sin efecto, en la parte no dispuesta, la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 14 de junio de 2019 bajo el punto quinto del orden del día.

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

Por otro lado, la Junta General de 30 de junio de 2021 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta, 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 2021*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2021 era de 508.114.781 y 539.615.637 acciones, respectivamente.

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 2 de mayo de 2022, la Sociedad tenía 8.199.867 acciones en autocartera, que representan el 1,52% 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 2021, 2020 y 2019 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2021	2020	2019
Saldo inicial (nº acciones).....	3.360.610	578.866	772.760
Ventas	(296.337)	395.116	493.894
Compras.....	5.108.234	3.176.860	300.000
Saldo final (nº acciones).....	8.172.507	3.360.610	578.866
Impacto en patrimonio neto (miles de euros)	40.092	20.039	1.704
Precio medio de venta (euros).....	--	--	--
Precio medio de compra (euros).....	8,53	7,06	11,23

El número de acciones propias de la Sociedad en autocartera y su coste de adquisición ha sido el siguiente a 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019:

	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	Nº de acciones	(miles €)	Nº de acciones	(miles €)	Nº de acciones	(miles €)
Saldo inicial	3.131.110	22.546	349.366	4.301	543.260	3.748
Programa recompra 2019	--	--	--	--	300.000	3.375
Programa recompra 2020	--	--	3.000.000	21.042	--	--
Programa recompra 2021	5.000.000	43.439	--	--	--	--
Entrega acciones plan incentivo	(296.337)	(2.134)	(395.116)	(4.169)	(493.994)	(2.822)
Otras adquisiciones	108.234	894	176.860	1.372	--	--
Otras enajenaciones	--	--	--	--	--	--
Saldo final tramo libre	7.943.007	64.745	3.131.110	22.546	349.366	4.301
Contratos de liquidez	229.500	1.912	229.500	1.894	229.500	1.878
Saldo final	8.172.507	66.657	3.360.610	24.440	578.766	6.179

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

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

Por otro lado, en enero de 2022, la Sociedad informó al mercado a través del correspondiente anuncio de “otra información relevante” (núm. 13476) de la resolución, con efectos desde ese mismo día, del contrato del Contrato de Liquidez. Como continuación al referido anuncio de “otra información relevante” (núm. 13476), la Sociedad comunicó al mercado la suscripción de un nuevo contrato de liquidez con Banco de Sabadell, S.A. en los términos exigidos por la Circular 1/2017, con las siguientes condiciones:

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

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 30 de junio de 2021 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa (véase punto 19.1.1 a)).

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

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

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

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

19.1.7 Historial del capital social, resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la evolución del capital social se resume en la tabla siguiente:

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social resultante(€)
Agosto 2021	Aumento de capital	56.236.752,50	2,50 euros de valor nominal	508.114.781	22.494.701	530.609.482	1.326.523.705,00
Septiembre 2021.....	Aumento de capital	22.515.387,50	2,50 euros de valor nominal	530.609.482	9.006.155	539.615.637	1.349.039.092,50

Ejercicio 2021 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal

- En agosto de 2021, tras su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en junio de 2021, se ejecutó el aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 56.236.752,50 euros, mediante la puesta en circulación de 22.494.701 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal, todo ello con el objeto de adquirir 2.328.644 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 5,0% de su capital social, titularidad directa de Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole.
- En septiembre de 2021, tras su aprobación por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada en junio de 2021, se ejecutó el correspondiente aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 22.515.387,50 euros, mediante la puesta en circulación de 9.006.155 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal, todo ello con el objeto de adquirir 1.801.231 acciones de SFL titularidad de accionistas de SFL distintos de Colonial y Predica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole, representativas de, aproximadamente, el 4,2% de su capital social.

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

Durante los ejercicios 2019 y 2020 no se produjo ningún cambio en el capital social de la Sociedad.

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 aquellas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

Todas las actividades incluidas en el objeto social se llevarán a cabo en la forma autorizada por las leyes vigentes en cada momento y con la exclusión expresa de actividades propias que, con carácter de exclusividad, se confieren a personas físicas o jurídicas distintas de esta Sociedad por la legislación vigente.

Las actividades enumeradas podrán ser también desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.”

El sector principal de la C.N.A.E. (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) en que se encuadra la Sociedad es el epígrafe 68.20, referido a alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Igualmente, parte de la actividad se encuentra incluida en el epígrafe 64.20, referido a actividades de las sociedades holding.

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Madrid, los Estatutos Sociales de Colonial pueden ser consultados en el domicilio social de la misma, sito en Paseo de la Castellana, 52 (Madrid) y en la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

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

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

Todas las acciones en que se divide el capital social de Colonial son ordinarias, de una única serie y otorgan los mismos derechos y obligaciones para los accionistas.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones. Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8 bis) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

a) PRESTACIONES ACCESORIAS

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

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

<u>DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA</u>	<u>Página web Colonial⁽¹⁾</u>
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2021 (enlace), 2020 (enlace) y 2019 (enlace).....	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2021 (enlace), 2020 (enlace) y 2019 (enlace).....	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2021 (enlace), 2020 (enlace) y 2019 (enlace).....	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2021 (enlace), 2020 (enlace) y 2019 (enlace).....	Sí

En Madrid, a 4 de mayo de 2022.

Firmado en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
P.P.

D. Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento

El presente Documento de Registro Universal incluye magnitudes y ratios financieras que tienen la consideración de Medidas Alternativas de Rendimiento (las “MAR”) de conformidad con las Directrices de la *European Securities and Markets Authority* (ESMA) publicadas en octubre de 2015, que Colonial ha seguido para su elaboración. La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR.

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

A continuación se incluye el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro Universal, así como la conciliación de las mismas con los estados financieros consolidados, salvo por *Like for like* Valoración, *Loan to Value* Grupo, *Loan to Value Holding*, EPRA NTA (EPRA *Net Tangible Assets*), EPRA NTA por acción, Resultado recurrente por acción y valor de mercado excluyendo costes de valoración (*Gross Asset Value (GAV) excluding transfer costs*), que se detallan en el apartado “*Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)*” del Informe de Gestión consolidado de la Sociedad correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2021 ([enlace](#)) de 2020 ([enlace](#)) y 2019 ([enlace](#)) y que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
			(millones de euros)		
EBITDA analítico (<i>Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i>)	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como el “Beneficio de explotación” ajustado por las “Amortizaciones”, “Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias”, “Variación neta de provisiones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioros”, así como los gastos incurridos en la “Amortización”, y “Resultado financiero” derivado del registro de la normativa “NIIF 16 arrendamientos financieros”, asociado al negocio flexible (<i>co-working</i>).	Véase apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal.		
EBITDA rentas	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado ajustando al EBITDA analítico “los gastos generales” y “extraordinarios”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Véase apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal.		
Endeudamiento financiero bruto (EFB)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Deudas con entidades de crédito y otros Pasivos financieros</i> ”, “ <i>Emisiones de obligaciones y valores similares</i> ”, y “ <i>Emisiones de pagarés</i> ” excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Véase punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida de “Efectivo y medios equivalentes”.	Véase punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
Otros ingresos analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la partida de “ <i>Otros ingresos</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo</i> ”, “ <i>Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> ”, “ <i>Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> ”, “ <i>Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ” y “ <i>Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</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.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
			(millones de euros)		
Gastos estructura analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Otros ingresos</i> ”, “ <i>Gastos de personal</i> ” y “ <i>Otros gastos de explotación</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Gastos de explotación netos analíticos</i> ”, “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible</i> ”, “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible</i> ”, “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios</i> ”, “ <i>Variación neta de provisiones</i> ”, “ <i>Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> ” y “ <i>Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento</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.		
Extraordinarios analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Gastos de personal</i> ” y “ <i>Otros gastos de explotación</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Gastos de explotación netos analíticos</i> ”, “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo</i> ”, “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible</i> ”, “ <i>Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible</i> ” y “ <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.		
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Resultados netos por venta de activos</i> ” y “ <i>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias</i> ” del estado de resultado consolidado.	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.		
Amortizaciones y provisiones analíticos	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Amortizaciones</i> ” y “ <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioro</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Amortización derivada del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros</i> ” y por 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.		
Resultado financiero analítico	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Ingresos financieros</i> ” y “ <i>Gastos financieros</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “ <i>Resultado financiero derivado del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros</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.		

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

EBITDA analítico	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Beneficio de explotación	674.408	185.365	1.110.870
Ajuste: "Amortizaciones"	8.112	7.142	6.940
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	1.261	-1.614	-19.924
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	758	-917	-6.960
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	-444.226	79.052	-873.699
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	1.012	-543	61.894
Ajuste: "Extraordinarios"	10.267	4.894	3.389
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros"	-2.325	--	--
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros"	-793	--	--
EBITDA analítico	248.474	273.379	282.510

EBITDA rentas	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Importe neto de la cifra de negocio	316.719	341.669	354.514
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	-8.721	-6.958	-5.485
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	5.923	5.780	2.874
Ingresos por rentas analíticas	313.921	340.491	351.903
Gastos de personal	-37.377	-31.313	-29.916
Otros gastos de explotación	-44.105	-45.936	-48.134
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al segmento corporativo"	43.310	44.981	49.297
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	5.033	4.393	2.213
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	10.267	4.894	3.389
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1.366	1.137	398
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	758	-917	-6.960
Gastos explotación netos analíticos	-20.748	-22.761	-29.713
EBITDA rentas	293.173	317.730	322.190

Otros ingresos analíticos	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Otros ingresos	5.330	4.982	9.617
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	-1.915	-977	-2.155
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	5.561	4.621	--
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	-7.289	-6.917	--
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros"	-2.325	--	--

Otros ingresos analíticos	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIF 16 arrendamientos financieros"	-793	--	--
Otros ingresos analíticos	-1.431	1.709	7.462

Gastos estructura analíticos	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Otros ingresos	5.330	4.982	9.617
Gastos de personal	-37.377	-31.313	-29.916
Otros gastos de explotación	-44.105	-45.936	-48.134
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	20.748	22.761	29.713
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	3.160	2.337	--
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación no asociados al negocio flexible"	--	--	2.213
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios"	10.267	4.894	3.389
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	758	-917	-6.960
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1.366	1.137	398
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	-3.415	-4.005	-7.462
Gastos estructura analíticos	-43.268	-46.060	-47.142

Extraordinarios analíticos	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Gastos de personal	-37.377	-31.313	-29.916
Otros gastos de explotación	-44.105	-45.936	-48.134
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	20.748	22.761	29.713
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	43.310	44.981	49.297
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	5.033	4.393	2.213
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	1.366	1.137	398
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	758	-917	-6.960
Extraordinarios analíticos	-10.267	-4.894	-3.389

Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Resultados netos por venta de activos	-1.261	1.614	19.924
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	444.226	-79.052	873.699
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos	442.965	-77.438	893.623

Amortizaciones y provisiones analíticas	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Amortizaciones	-8.112	-7.142	-6.940
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	-1.012	543	-61.894
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	2.325	--	--
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	-758	917	6.960
Amortizaciones y provisiones analíticas	-7.557	-5.682	-61.874

Resultado financiero analítico	(miles de euros)		
	2021	2020	2019
Ingresos financieros	9.400	1.132	2.232
Gastos financieros	-120.434	-121.690	-98.320
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	793	--	--
Resultado financiero analítico	-110.241	-120.558	-96.088