



DOCUMENTO DE REGISTRO

(REDACTADO SEGÚN EL ANEXO I DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN, DE 29 DE ABRIL DE 2004, RELATIVO A LA APLICACIÓN DE LA DIRECTIVA 2003/71/CE)

Abril 2019

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

ÍNDICE

Pág.

I. FACTORES DE RIESGO	1
II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	13
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	13
1.1 Identificación de las personas responsables.....	13
1.2 Declaración de las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.	13
2. AUDITORES DE CUENTAS	13
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas.....	13
2.2 Justificación de la renuncia o revocación de los auditores de cuentas	13
3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	14
3.1 Información financiera histórica seleccionada.....	14
3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios	17
4. FACTORES DE RIESGO.....	17
5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL.....	18
5.1 Historial y evolución de Colonial.....	18
5.2 Inversiones	22
6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL	27
6.1 Actividades principales	27
6.2 Mercados principales.....	42
6.3 Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1 y 6.2 se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.....	43
6.4 Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.....	43
6.5 Base de las declaraciones relativas a la competitividad de Colonial	43
7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	43
7.1 Descripción del grupo en que se integra Colonial	43
7.2 Sociedades dependientes de Colonial.....	45
8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	46
8.1 Información sobre el inmovilizado material tangible, incluidas propiedades arrendadas y, en su caso, gravámenes sobre los mismos.	46
8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible	50
9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	50
9.1 Situación financiera.....	50
9.2 Resultados de Explotación	50
10. RECURSOS FINANCIEROS.....	51
10.1 Información relativa a los recursos financieros a corto y largo plazo.....	51
10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería	53
10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación	55
10.4 Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones de Colonial.	64
10.5 Fuentes previstas de fondos necesarias para cumplir con las principales inversiones futuras y con las necesidades de inmovilizado material tangible que se recogen en los epígrafes 5.2.3 y 8.1, respectivamente.	64
11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS	64
12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	64
12.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del ejercicio anterior hasta la fecha del Documento de Registro.	64
12.2 Tendencias, incertidumbres o hechos que puedan razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas de Colonial.....	65
13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS.....	65
14. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN Y ALTOS DIRECTIVOS.....	65

14.1	Nombre, dirección profesional y cargo en Colonial de los miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión y las actividades principales de importancia respecto de Colonial y desarrolladas fuera de la misma.	65
14.2	Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.	74
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	75
15.1	Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.	75
15.2	Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.....	81
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	82
16.1	Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.	82
16.2	Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.	82
16.3	Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.	83
16.4	Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.	86
17.	EMPLEADOS	87
17.1	General	87
17.2	Acciones y opciones de compra de acciones	87
17.3	Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor	88
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	88
18.1	Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.	88
18.2	Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto.....	88
18.3	El control de la Sociedad.....	88
18.4	Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.....	89
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	89
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS	89
20.1	Información financiera histórica auditada	89
20.2	Información financiera pro-forma	99
20.3	Estados financieros.....	99
20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual.....	99
20.5	Edad de la información financiera más reciente	99
20.6	Información intermedia y demás información financiera	99
20.7	Política de dividendos	99
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	100
20.9	Cambio significativo en la posición financiera del emisor	100
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	100
21.1	Capital social.....	100
21.2	Estatutos y escritura de constitución.....	104
22.	CONTRATOS RELEVANTES	112
23.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	112
23.1	Declaraciones o informes atribuidos a expertos	112
23.2	Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos.....	112
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	112
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	113
Anexo I:	Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento	115

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 tenerlo en cuenta. Cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría llegar a tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

A continuación se incluyen los riesgos que, actualmente, Colonial ha considerado específicos del Grupo, importantes para adoptar una decisión de inversión informada y refrendados por el contenido del presente documento de registro (el “Documento de Registro”). No obstante, actualmente, hay otros riesgos que, por considerarse de menor importancia o por tratarse de riesgos de tipo genérico, como, por ejemplo, la cada vez mayor dependencia de los sistemas de información tecnológicos, el desarrollo de la actividad a través de filiales y/o inversiones minoritarias, las reclamaciones judiciales y extrajudiciales, la ciclicidad del sector inmobiliario y su alta competitividad, los cambios sustanciales que pudieran producirse en la normativa aplicable al Grupo y la adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente, no se han incluido en esta sección del Documento de Registro de conformidad con lo previsto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017. Además, en el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes en el momento actual por la Sociedad podrían tener, asimismo, un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

A) RIESGOS ESPECÍFICOS DEL GRUPO COLONIAL

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

El Grupo Colonial desarrolla su actividad en el sector inmobiliario y tiene como actividad principal la adquisición, la promoción, el alquiler y la venta de inmuebles.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero, por lo que una nueva recesión del sector inmobiliario podría producir una disminución en los precios de alquiler y en el valor de los activos del Grupo Colonial y, en consecuencia, en el nivel de sus ingresos. Además, el sector inmobiliario es un sector sujeto a numerosa legislación (incluyendo la legislación fiscal, teniendo en cuenta la condición de SOCIMI de Colonial, y la legislación en materia medioambiental y de salud pública) por lo que cambios sustanciales en la normativa aplicable o la imposición de sanciones podría afectar negativamente al Grupo Colonial.

En relación con su actividad principal, si el Grupo Colonial no realiza una correcta gestión o no es capaz de adaptarse a las últimas tendencias del sector, existe el riesgo de un aumento de la desocupación de los inmuebles arrendados. Si el Grupo Colonial no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, se produciría una disminución de los ingresos. A estos efectos, en el ejercicio 2018 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 3,6 años en París, mientras que en el caso español se situó en 1,8 años en Barcelona y 2,4 en Madrid (véase epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). 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.

A 31 de diciembre de 2018, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron un ratio de ocupación del 96% según el criterio de la *European Public Real Estate Association*¹ (la “EPRA”). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018, un 82% de la superficie total de los activos del Grupo Colonial se

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

encontraba en explotación, mientras que el 18% restante se encontraba en proyecto (véase el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

Por otro lado, en el negocio patrimonial, la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles destinados a arrendamiento requiere importantes niveles de inversión, los cuales podrían no verse rentabilizados en caso de incrementos inesperados de costes y/o reducciones en los ingresos previstos por rentas. Así, 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 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. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo o rehabilitación de inmuebles, así como a la adquisición de inmuebles, ascendió a 312.935 miles de euros en el ejercicio 2018 (sin incluir la inversión en la adquisición de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”) por importe de 1.731.373 miles de euros), lo cual representaba un 3% respecto al valor total de la cartera de inmuebles del Grupo. Además, para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Colonial está obligado a obtener o renovar determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales por lo que un retraso o la no obtención de las mismas podría conllevar pérdidas de ingresos y, en su caso, responsabilidad.

Por su parte, los activos inmobiliarios del Grupo Colonial se encuentran expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por distintas causas, ya sean naturales o no, tales como incendios o inundaciones. El Grupo Colonial podría incurrir en responsabilidad frente a terceros como consecuencia de accidentes producidos en cualquiera de los activos de los que el Grupo Colonial es propietario, así como por daños causados en las propiedades de terceros. Si se produjeran daños no asegurados, o de cuantía superior a la de las coberturas contratadas, o un incremento del coste de los seguros, el Grupo Colonial experimentaría una pérdida en relación con la inversión realizada en el activo afectado, así como una pérdida de los ingresos previstos procedentes del mismo. Asimismo, el Grupo Colonial podría ser responsable de los costes de reparación asociados a daños causados por riesgos no cubiertos o por deudas u obligaciones financieras relacionadas con sus propiedades.

Como consecuencia del desarrollo de dicha actividad inmobiliaria, el Grupo Colonial se expone al riesgo de reclamaciones judiciales o extrajudiciales y, en particular, a reclamaciones relacionadas con defectos constructivos de cualquier tipo, así como con procesos de construcción y/o con los materiales utilizados en la construcción o rehabilitación, incluyendo los posibles defectos de los activos que se deriven de actuaciones u omisiones de terceros, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción, en la medida en que el Grupo Colonial contrata o subcontrata trabajos de construcción o rehabilitación a terceros para llevar a cabo la mayoría de sus proyectos.

Asimismo, los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, los referidos gastos² representaron un 7% de los ingresos por rentas a 31 de diciembre de 2018. 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.

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

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

2 Gastos netos de ingresos repercutidos a los arrendatarios.

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

A la fecha del presente Documento de Registro, 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 Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), sociedad dependiente de Colonial.

Tanto en España como en Francia, el sector inmobiliario es altamente competitivo, especialmente desde que se ha producido la recuperación de la confianza de los fondos de inversión internacionales en el sector inmobiliario como inversión a largo plazo y tras la creación de nuevas sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs). 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 lo que podría reducir las ventajas competitivas del Grupo Colonial.

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 4— “*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos*”), a 31 de diciembre de 2018, un 11%, un 27% y un 58% del valor total de los activos del Grupo Colonial se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y el 4% restante se consideraban activos de logístico y otros activos ubicados también en España. Asimismo, a 31 de diciembre de 2018, un 19% (416.707 m²), un 35% (748.441 m²) y un 20% (441.034 m²) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y un 26% (574.462 m²), corresponden a la cartera logística, localizada en su totalidad en España (véase el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro).

La inestabilidad política en Europa supone una amenaza para los mercados europeos. En este sentido, el Grupo Colonial está expuesto a riesgos geopolíticos de los estados miembros de la Unión Europea y, específicamente, de los países en los que opera. En relación con la Unión Europea (“UE”), las condiciones para la salida del Reino Unido de la UE son aún objeto de negociación, existiendo así incertidumbre sobre el impacto final que podría tener en la economía, los mercados y las empresas. En España y en Francia, la inestabilidad política y social ha aumentado en el último año. Así, la incertidumbre generada por la situación política en España y, en particular, en Cataluña podría tener un impacto en la economía española. Aunque acontecimientos recientes están contribuyendo a reducir la inestabilidad, si las tensiones políticas resurgieran o se intensificaran, ello podría tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario español macroeconómico actual.

Por todo ello, la confianza de los inversores podría verse afectada negativamente debido a las incertidumbres derivadas de cualquier evento político que pudiera provocar cambios en las leyes, reglamentos y políticas. La prolongación de esta incertidumbre podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Por otro lado, a pesar del crecimiento económico en la Unión Europea en los últimos años, en la actualidad se ha detectado una cierta ralentización de este crecimiento, por lo que la Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y en Francia así como, más ampliamente, en la Zona Euro, y si se producirá o no un cambio adverso de la coyuntura económica.

Cualquier cambio adverso que afecte a la economía española o francesa, o a las de otros países de la Zona Euro, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en las ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios.

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

3) *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”.*

El Grupo Colonial cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de alquiler de oficinas. En este sentido, a 31 de diciembre de 2018, el 82% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron al negocio de alquiler de oficinas.

Por otro lado, la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial se concentra, principalmente, en las zonas denominadas *Central Business District* (“**CBD**”), esto es, las zonas centrales de negocios, de París, Madrid y Barcelona. Así, a 31 de diciembre de 2018, el 55% de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD y el 70% de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

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

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

El Grupo Colonial solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos del negocio patrimonial.

En este sentido, a 31 de diciembre de 2018³, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield, todo ello de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios. A 31 de diciembre de 2018, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro) ascendió a 11.348.133 miles de euros, un 22% superior con respecto a la valoración a 31 diciembre de 2017 (9.281.750 miles de euros, incluyendo el valor de la participación en Axiare) y un 8% superior a los activos comparables (*like for like*⁴) a 31 de diciembre de 2017.

A pesar de que los referidos expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera inmobiliaria dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de los activos inmobiliarios 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 inmobiliarios, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida en sus estados financieros.

Además, el valor de mercado de los inmuebles y terrenos de cualquier clase que se analizan en los informes de dichos expertos podría sufrir descensos por una serie de factores, como pueden ser incrementos en los tipos de interés, cambios normativos, la imposibilidad de obtener y mantener licencias necesarias, disminución de la demanda, variaciones en las rentabilidades esperadas, planificación y desarrollos urbanísticos, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial. 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 2018, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (epígrafes variación de valor de inversiones inmobiliarias, resultado por variación de valor de activos y deterioros y excluyendo los deterioros del valor del fondo de comercio) un ingreso del valor de los activos inmobiliarios incluidos en los epígrafes de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta por importe de 703.582 miles de euros.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como una estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en las Bolsas de Valores las acciones de Colonial ni del importe que podría obtenerse en el caso de que el Grupo Colonial vendiese activos en el mercado, dado que el

³ Última valoración disponible.

⁴ Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). Se calcula considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie la venta de los mismos con los potenciales compradores.

5) *Riesgos asociados con el endeudamiento del Grupo Colonial*

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.

A 31 de diciembre de 2018, el endeudamiento financiero neto⁵ del Grupo Colonial se situó en los 4.680 miles de euros. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value*⁶ (“**LtV**”) del Grupo Colonial fue del 39%⁷. Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2018, del importe total de endeudamiento financiero bruto⁸ del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 6%.

Un nivel de deuda elevado podría suponer para el Grupo Colonial un incremento de sus costes financieros. Además, un incremento significativo en el nivel de deuda o apalancamiento podría implicar una mayor exposición del Grupo Colonial a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito, restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial.

Adicionalmente, 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 epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro). A 31 de diciembre de 2018, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese momento.

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

Por último, 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.

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

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

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

7 Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero neto del Grupo a 31 de diciembre de 2018 entre la valoración de mercado a 31 de diciembre de 2018 incluyendo los costes de transacción de la cartera de activos del Grupo, las compraventas del ejercicio 2018 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones.

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

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

La tabla siguiente recoge las calificaciones crediticias (*rating*) que Colonial tiene asignadas en la actualidad, tanto a largo plazo como a corto, por Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited y Moody's Investors Service Limited, agencias de calificación crediticia registradas en la *European Securities and Markets Authority* (ESMA).

<u>Agencias de calificación crediticia</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Perspectiva</u>	<u>Fecha última revisión rating</u>
Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ⁽¹⁾	BBB+	A-2	Estable	18/10/2018
Moody's Investors Service Limited ⁽¹⁾	Baa2	--	Estable	18/04/2019

(1): Agencia de calificación registrada en la ESMA de acuerdo con lo previsto en el *Reglamento (CE) n.º.1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.*

Por otro lado, desde abril de 2017, SFL tiene asignada la calificación crediticia “BBB+” a largo plazo y “A-2” a corto plazo, con perspectiva estable, por parte de Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited.

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. 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 la situación financiera del Grupo Colonial.

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

A 31 de diciembre de 2018, el 16% del endeudamiento financiero bruto⁹ total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 84% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 15% y 85%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2017). En particular en España, a 31 de diciembre de 2018, el 86% de la deuda ha pasado a ser a tipo fijo, mientras que en Francia la deuda a tipo fijo representa el 82% de su endeudamiento financiero bruto total¹⁰.

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 31 de diciembre de 2018 fue del 1,77% (1,95% en España y 1,46% en Francia) mientras que a 31 de diciembre de 2017 fue del 1,86% (1,98% en España y 1,68% en Francia).

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 (14% del endeudamiento financiero bruto¹¹ a 31 de diciembre de 2018) y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

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

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

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

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

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

Actualmente, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes (véase el apartado III.e) del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). Así, a 31 de diciembre de 2018¹², los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 37% de la facturación total por rentas, según la base de contratos de alquiler vigentes, mientras que el primer cliente representó el 3% de las rentas netas totales del Grupo Colonial. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2018, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 8% de la facturación total por rentas.

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

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

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 2018¹³, 20 activos del Grupo Colonial representaron, aproximadamente, el 50% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaron, aproximadamente, el 55% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Santa Hortensia 26-28” representó, aproximadamente, el 5% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo “Edouard VII” representó, aproximadamente, el 17% de los ingresos del Grupo Colonial en Francia.

Si, por cualquier razón, alguno de estos activos fuese destruido, inutilizado o dañado por cualquier causa, o el Grupo Colonial no pudiese sustituirlos por otros en condiciones similares, y las cuantías máximas de las correspondientes pólizas de seguros contratadas por el Grupo Colonial para estas circunstancias no fueran suficientes, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y 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 de 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 y Colonial no puede garantizar que tales adquisiciones vayan a tener éxito ni que, en caso de que lo sean, generen para el Grupo los beneficios esperados. En particular, tal y como se detalla en el epígrafe 5.1.5 del Documento de Registro, en julio de 2018, se ejecutó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida). De la valoración total de los inmuebles del Grupo Colonial a 31

12 Última información disponible.

13 Última información disponible.

de diciembre de 2018, un 14% se corresponde con la valoración de los inmuebles del Grupo procedentes de la integración de Axiare.

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

Por tanto, las adquisiciones de empresas o negocios y de activos inmobiliarios, ya sean las completadas (como la fusión por absorción de Axiare) 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 la situación financiera del Grupo Colonial.

10) *Riesgo de deterioro del fondo de comercio*

A 31 de diciembre de 2018, como consecuencia principalmente de la combinación de negocios generada en la adquisición del grupo Axiare por parte de Colonial y la revalorización de las inversiones inmobiliarias procedentes de dicha combinación de negocios, el fondo de comercio se situó en 62.225 miles de euros.

El fondo de comercio generado en una operación de adquisición se asigna a las Unidades Generadoras de Efectivo (“UGE”) del negocio adquirido. De acuerdo con la normativa contable, se identifica las diferentes UGE’s atendiendo al grupo identificable de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a favor de la entidad que son, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

El fondo de comercio se somete periódicamente a un test de deterioro. El importe recuperable se estima de acuerdo con su valor en uso, el cual se basa en hipótesis de flujos de efectivo resultantes de las proyecciones financieras descontados a tasas que tienen en cuenta riesgos específicos de los activos y la implantación de un plan estratégico basado en un enfoque a largo plazo.

A pesar de ello, cualquier variación significativa en los parámetros e hipótesis utilizados podría conllevar un deterioro adicional en el fondo de comercio, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en los resultados del Grupo Colonial, limitado al importe pendiente del fondo de comercio.

11) *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, entre ellas, por la adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes, por la oscilación en la demanda de activos y como consecuencia del valor de cada uno de ellos (a 31 de diciembre de 2018, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial ascendió a 11.348 millones de euros—véase el factor de riesgo núm. 4).

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 situación financiera del Grupo Colonial.

B) RIESGOS FISCALES

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

En junio de 2017, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó, con efectos a partir del ejercicio social iniciado el 1 de enero de 2017, el acogimiento al régimen fiscal especial de las SOCIMI 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**”). Dicha opción fue comunicada a la Administración Tributaria con fecha 30 de junio de 2017. Como consecuencia de la aplicación de este régimen fiscal especial, Colonial 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. Además, dado que el régimen español de las SOCIMI es relativamente nuevo, éstos podrían sufrir modificaciones (por cambios en la normativa fiscal aplicable o por cambios de interpretación por parte de los tribunales o autoridades tributarias). En este sentido, no existe garantía de que Colonial mantenga en el futuro su condición de SOCIMI, ya sea por no cumplir las condiciones del régimen de las SOCIMI o por cualquier otra razón.

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 o la distribución obligatoria de determinados beneficios (véase epígrafe 5.1.4 del Documento de Registro).

El incumplimiento de alguno de los requisitos para la aplicación del régimen especial, 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) a partir de dicho ejercicio. En tal caso, Colonial no podría optar al régimen de las SOCIMI (ni beneficiarse de su régimen fiscal especial) durante los 3 años siguientes.

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

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

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años, previsto por la Ley 11/2009, supondría la tributación de todas las rentas generadas por dichos inmuebles, incluidas las rentas de alquiler derivadas de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente, el 25%).

Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. En particular, el beneficio que se considere obtenido con anterioridad a la aplicación de régimen de las SOCIMI estaría sujeto al tipo impositivo general (actualmente, el 25%) con la posibilidad de utilizar, sujeto a las limitaciones aplicables, créditos y activos fiscales preexistentes.

Con dicha finalidad, la Ley 11/2009 establece, salvo prueba en contrario (tanto por Colonial como por la Administración Tributaria, confirmada por la Dirección General de Tributos (la “DGT”) mediante resolución nº. V3767-15), que cualquier ingreso derivado de la venta de inmuebles poseídos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI se entenderá generado de forma lineal durante todo el tiempo de tenencia del inmueble transmitido. En este sentido, el gravamen efectivo aplicable a dichas rentas sería generalmente menor cuanto más tiempo se mantenga el activo después de la aplicación del régimen de las SOCIMI. Por lo tanto, si los activos no esenciales se transmiten poco después de la aplicación del régimen de las SOCIMI (una vez finalizado el plazo de los 3 años de mantenimiento del activo), dependiendo de la fecha de transmisión, pueden estar sujetos al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

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

14) *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 epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro).

Teniendo en cuenta la distribución obligatoria de dividendos establecida en el régimen de las SOCIMI, la capacidad de Colonial para realizar nuevas inversiones podría ser limitada, puesto que sólo podría aplicar una cantidad limitada de sus beneficios a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios (estando 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 la situación financiera del Grupo.

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

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

SFL es una sociedad francesa participada al 81,71% de su capital por Colonial. SFL, como sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), se beneficia del régimen fiscal francés de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIICs), que proporciona ventajas relevantes para Colonial como accionista, tales como la distribución obligatoria como dividendos del 95% de los resultados de la actividad de alquiler y del 60% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

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

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

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

La DGT ha publicado dos consultas vinculantes (nº. V3308-14, nº. V0323-15 y nº. V1540-16) en las que establece que a los efectos de determinar si la tributación, individualmente considerada, del dividendo distribuido a los socios de la SOCIMI es inferior o no al 10%, se deben tomar en consideración exclusivamente: (i) las exenciones o deducciones para eliminar la doble imposición en sede del accionista; y (ii) aquellos gastos directamente asociados a dicho dividendo, como pudieran ser los correspondientes a la gestión de la participación o los gastos financieros derivados de su adquisición y sin tener en cuenta otro tipo de rentas que pudieran alterar dicha tributación, como pudiera resultar, por ejemplo, la compensación de bases imponibles negativas en sede del accionista. Adicionalmente, la DGT ha confirmado que el impuesto retenido sobre el pago de dividendos (incluido cualquier impuesto sobre la renta de los no residentes) también debe tenerse en cuenta por el accionista a la hora de evaluar el referido umbral del 10%.

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

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

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

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

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

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

18) Riesgo fiscal derivado de la compensación de bases imponibles negativas

Como consecuencia de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores, las bases imponibles negativas pendientes de compensar del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 5.451.181 miles de euros (véase el epígrafe 20.1 del Documento de Registro), sin tener registrado saldo alguno a dicha fecha derivado de los créditos fiscales por bases imponibles negativas.

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

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

II. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

(Redactado de conformidad con el Anexo I del Reglamento (CE) N.º 809/2004 de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad)

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Identificación de las personas responsables

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su calidad de Consejero Delegado asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro. D. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 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 las personas responsables confirmando la veracidad de la información contenida en el Documento de Registro.

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

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron auditadas por Deloitte, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso, número 1, sociedad inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

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

PwC no ha renunciado ni ha sido apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante los ejercicios 2018 y 2017, para los que fue nombrado auditor en virtud del correspondiente acuerdo de Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016. En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó elegir a PwC como auditora de la Sociedad para la revisión de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, por un periodo de 3 años, comprendiendo en consecuencia las cuentas anuales relativas a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2018 y 2019.

Por otro lado, Deloitte no renunció ni fue apartado de sus funciones como auditor de cuentas durante el ejercicio 2016, para el que fue nombrado auditor en virtud del correspondiente acuerdo de Junta General de accionistas celebrada el 28 de junio de 2016.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

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

3.1 Información financiera histórica seleccionada

En las siguientes tablas se incluyen las magnitudes financieras clave que resumen la situación financiera del Grupo Colonial y su evolución durante el periodo 2016-2018.

Las cuentas anuales individuales de Colonial correspondientes a los ejercicios 2018, 2017 y 2016 han sido formuladas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en España y las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los mismos ejercicios han sido preparadas de conformidad con las normas internacionales de información financiera (las “**NIIF**”).

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

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

A continuación se recoge la información financiera consolidada seleccionada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

Estado de situación financiera resumido consolidado

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var. 18-17	Auditado	Var. 17-16	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	11.225.314	20,97	9.279.559	16,57	7.960.367
% sobre el total activo	97,72	9,41	88,31	(8,44)	96,75
Inversiones inmobiliarias	11.083.133	26,05	8.792.396	13,27	7.762.627
Resto de activos no corrientes	142.181	(70,81)	487.163	146,37	197.740
Activos corrientes.....	235.909	(80,79)	1.227.960	359,42	267.284
% sobre el total activo	2,05	(9,64)	11,69	8,44	3,25
Existencias	46.587	100,00	--	--	--
Activos por impuestos	19.757	(1,78)	20.115	(54,99)	44.689
Efectivo y medios equivalentes.....	68.293	(93,82)	1.104.601	950,00	105.200
Resto de activos corrientes.....	101.272	(1,91)	103.244	(12,05)	117.395
Activos clasificados como mantenidos para la venta	26.091	--	--	--	--
Total activo.....	11.487.314	9,32	10.507.519	27,71	8.227.651

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var. 18-17	Auditado	Var. 17-16	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	4.811.309	33,95	3.591.828	56,05	2.301.714
Participaciones no dominantes.....	1.290.486	(38,19)	2.087.870	22,37	1.706.205
Total patrimonio neto.....	6.101.795	7,43	5.679.698	41,71	4.007.919
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	53,12	(0,94)	54,05	5,34	48,71
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	4.943.389	7,65	4.591.915	23,69	3.712.449
% sobre el total pasivo.....	91,79	(3,32)	95,11	7,14	87,98
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	723.928	(15,55)	857.237	10,25	777.531
Emisión de obligaciones y valores similares...	3.776.866	14,19	3.307.633	31,78	2.509.956
Resto de pasivos no corrientes.....	442.595	3,64	427.045	0,49	424.962
Pasivo corriente.....	442.130	87,42	235.906	(53,50)	507.283
% sobre el total pasivo.....	8,21	3,32	4,89	(7,14)	12,02
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros.....	9.100	(76,87)	39.350	(57,94)	93.549
Emisión de obligaciones y valores similares...	284.242	1.994,02	13.574	(95,68)	313.927
Resto de pasivos corrientes.....	148.788	(18,69)	182.982	83,34	99.807
Total pasivo.....	5.385.519	11,55	4.827.821	14,41	4.219.732
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	46,88	0,94	45,95	(5,34)	51,29
Total patrimonio neto y pasivo.....	11.487.314	9,32	10.507.519	27,71	8.227.651

Con fecha 2 de febrero de 2018, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) hizo público el resultado de la oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“Axiare”) formulada por la Sociedad. Tras la liquidación de la oferta, la Sociedad pasó a ser titular y a mantener el control del 86,86% del capital de Axiare (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

En mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su patrimonio, a título universal, a Colonial, que quedó inscrita en el Registro Mercantil en julio de 2018.

A continuación se presentan los activos netos adquiridos, el coste de la combinación de negocios y el fondo de comercio a 31 de enero de 2018:

ACTIVOS NETOS ADQUIRIDOS Y COSTE DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIO (según NIIF)	31/01/2018
	Auditado (miles €)
Inversiones inmobiliarias.....	1.731.373
Otros activos no corrientes.....	32.662
Activos corrientes.....	190.383
Pasivos no corrientes.....	(645.213)
Pasivos corrientes.....	(120.180)
Total activos netos.....	1.189.025
Contraprestación entregada por la participación.....	1.207.645
Importe ampliación capital fusión.....	157.909
Fondo de comercio.....	176.259

Evolución del endeudamiento financiero bruto y neto

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
	(miles €)		
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL⁽¹⁾			
<i>(Desglose por sociedades)</i>			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.....	2.925.956	2.488.401	1.646.875
<i>% sobre el endeudamiento financiero bruto global.....</i>	<i>61,62</i>	<i>59,67</i>	<i>45,33</i>
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.713.740	1.646.705	1.950.915
<i>% sobre el endeudamiento financiero bruto global.....</i>	<i>36,09</i>	<i>39,49</i>	<i>53,69</i>
Torre Marenostrom, S.L.....	32.746	34.660	35.600
<i>% sobre el endeudamiento financiero bruto global.....</i>	<i>0,69</i>	<i>0,83</i>	<i>0,98</i>
Grupo Utopicus.....	261	429	--
<i>% sobre el endeudamiento financiero bruto global.....</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>--</i>
Venusaur, S.L.U. ⁽²⁾	75.700	--	--
<i>% sobre el endeudamiento financiero bruto global.....</i>	<i>1,59</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
Endeudamiento financiero bruto global.....	4.748.403	4.170.195	3.633.390

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

(2) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

Tras la toma de control de Axiare por parte de Colonial, el Grupo incrementó su endeudamiento financiero bruto en 676.012 miles de euros.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
	(miles €)		
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL⁽¹⁾			
<i>(Desglose por sociedades)</i>			
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.....	2.889.218	1.400.502	1.565.089
<i>% sobre el endeudamiento financiero neto global.....</i>	<i>61,73</i>	<i>45,68</i>	<i>44,36</i>
Subgrupo SFL (incluye emisión de obligaciones).....	1.688.436	1.630.995	1.931.149
<i>% sobre el endeudamiento financiero neto global.....</i>	<i>36,08</i>	<i>53,20</i>	<i>54,73</i>
Torre Marenostrom, S.L.....	32.120	34.482	31.952
<i>% sobre el endeudamiento financiero neto global.....</i>	<i>0,69</i>	<i>1,12</i>	<i>0,91</i>
Grupo Utopicus.....	(1.224)	(385)	--
<i>% sobre el endeudamiento financiero neto global.....</i>	<i>(0,03)</i>	<i>(0,01)</i>	<i>--</i>
Venusaur, S.L.U. ⁽²⁾	71.560	--	--
<i>% sobre el endeudamiento financiero neto global.....</i>	<i>1,53</i>	<i>--</i>	<i>--</i>
Endeudamiento financiero neto global.....	4.680.110	3.065.594	3.528.190

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

(2) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

Tras la toma de control de Axiare por parte de Colonial, el Grupo incrementó su endeudamiento financiero neto en 515.855 miles de euros.

Principales ratios financieras

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	No auditado		
EPRA NAV por acción ⁽¹⁾⁽²⁾	10,03	8,60	7,25
Resultado por acción ⁽³⁾	1,17	1,83	0,81
EBITDA ⁽¹⁾	276.439	216.671	218.534
EBIT ⁽¹⁾	846.084	1.136.737	769.274
LtV holding ⁽¹⁾	34,7	25,2	35,3
LtV Grupo ⁽¹⁾	39,3	31,3	41,4

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

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

(3) La ratio fue calculada a partir del resultado atribuible al Grupo entre el número promedio de acciones ordinarias en circulación a 31 de diciembre de cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica. A 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, el promedio ascendió a 448.214, 373.312 y 336.240 miles de acciones, respectivamente.

Estado de resultado integral resumido consolidado

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var.18-17	Auditado	Var.17-16	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Importe neto de la cifra de negocios.....	348.273	22,94	283.287	4,38	271.400
Resultado de explotación⁽¹⁾	275.522	32,13	208.522	(2,04)	212.870
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	79,11	5,5	73,61	(4,82)	78,43
Resultado antes de impuestos	704.339	(33,38)	1.057.292	59,14	664.391
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	202,24	(170,98)	373,22	128,42	244,80
Resultado consolidado del periodo	678.109	(37,24)	1.080.451	93,18	559.304
% sobre importe neto de la cifra de negocios.....	194,71	(186,69)	381,40	175,32	206,08
Atribuible a la Sociedad.....	524.763	(23,11)	682.523	149,42	273.647
Atribuible a participaciones no dominantes.....	153.346	(61,46)	397.928	39,30	285.657

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

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

DETALLE RESULTADOS NETOS POR VENTA DE ACTIVOS	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(miles €)		
Ingresos por venta de activos.....	389.190	451.435	17.054
Coste de las ventas.....	(377.469)	(450.908)	(17.203)
Resultados netos por venta de activos.....	11.721	527	(149)

3.2 Información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios

No procede. Colonial no ha publicado información financiera intermedia desde la fecha de los últimos estados financieros auditados.

4. FACTORES DE RIESGO

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

5. INFORMACIÓN SOBRE COLONIAL

5.1 *Historial y evolución de Colonial*

5.1.1 Nombre legal y comercial

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

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

5.1.2 Lugar y número de registro

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 36660, folio 87, hoja número M-30822, inscripción 275^a y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

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

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

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

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

Colonial tiene la forma jurídica de sociedad anónima y se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), la Ley 11/2009 (tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector. En este sentido, la actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En España, estos contratos se rigen por la voluntad de las partes, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* en su redacción actual, y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

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

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

- (a) *Elementos societarios*. Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

- (b) *Actividad obligatoria.* Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (véase epígrafe 21.2.1 del presente Documento de Registro).
- (c) *Activos permitidos.* Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% de los activos de las SOCIMI puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- (d) *Origen de ingresos.* El 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado (e) siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (e) *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- (f) *Política de distribución de dividendos.* Las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado (e) anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- (g) *Régimen fiscal.* Las SOCIMI tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado (e) anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de 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 (e) anterior.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial

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

Incorporación del Grupo Finaccess al accionariado de Colonial

En junio de 2016, la Sociedad adquirió el 100% del capital social de Hofinac Real Estate, S.L.U.¹⁴, titular de dos oficinas *prime* ubicadas en Madrid. La adquisición se ejecutó a través de un aumento del capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe efectivo de 202.000 miles de euros en virtud del cual Colonial entregó 288.571.430 nuevas acciones de la Sociedad como contraprestación, representativas de un 8% del capital social de la Sociedad en dicho momento. A la fecha del presente Documento de Registro, el Grupo Finaccess está representado en el Consejo de Administración de la Sociedad a través de dos consejeros y es titular del 15,75% del capital social de la Sociedad.

Acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de SOCIMI

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

Adquisición de Utopic_US

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

Oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare

En noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial formuló una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare, cuyo plazo de aceptación finalizó en enero de 2018.

En febrero de 2018, la CNMV comunicó a la Sociedad el resultado positivo de la oferta (aceptada por un 81,55% de las acciones a las que se dirigió la oferta, equivalentes a un 58,07% de las acciones de Axiare), tras la cual la Sociedad pasó a ser titular de un 86,86% del capital social de Axiare.

Fusión por absorción de Colonial (sociedad absorbente) y Axiare (sociedad absorbida)

En mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su patrimonio, a título universal, a Colonial, todo ello de conformidad con los términos del proyecto de fusión que fue aprobado por los respectivos Consejos de Administración de las sociedades participantes en abril de 2018. Colonial y Axiare otorgaron la correspondiente escritura de fusión, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil en julio de 2018.

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

¹⁴ Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

correspondieron a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Tras la fusión, el capital social de Colonial quedó fijado en 1.136.477.445 euros, representado por 454.590.978 acciones.

Adquisición de acciones de Société Foncière Lyonnaise

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

El Consejo de Administración consideró prudente y ajustado a las mejores prácticas de gobierno corporativo someter a la Junta General de accionistas de la Sociedad la autorización y dispensa que pudieran resultar legalmente exigibles en relación con la referida operación dado el carácter de operación vinculada de la misma, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229, 230 y 529 ter.1h) de la Ley de Sociedades de Capital. En este sentido, la Junta General celebrada el 8 de noviembre de 2018 autorizó la adquisición de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, todo ello a los efectos de lo previsto en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital.

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

A su vez, Colonial se comprometió frente a QH y DIC, durante un plazo de 18 meses desde el 14 de noviembre de 2018, a no adquirir (*lock-up*) acciones de SFL a un precio superior a 72,50 euros. Sin perjuicio de lo anterior, Colonial podrá en todo momento y sin restricción alguna de precio adquirir hasta el 1% del capital social emitido de SFL. En el supuesto de que Colonial no cumpliera con el compromiso descrito en el presente párrafo, QH y DIC, respectivamente, únicamente tendrían derecho a una compensación proporcional por daños y perjuicios, en función del número de acciones adquiridas, equivalente a la diferencia positiva entre el precio por acción al que Colonial hubiera adquirido las acciones de SFL y 72,50 euros, hasta un máximo igual al número total de acciones de SFL transmitidas por QH y DIC, respectivamente, a Colonial.

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

5.2 Inversiones

5.2.1 Principales inversiones realizadas por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016

A continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
PRINCIPALES INVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>	(miles €)		
VALOR NETO CONTABLE			
Fondo de comercio.....	62.225	--	--
Inmovilizado material.....	3.924	3.059	2.732
Inversiones inmobiliarias.....	233.598	131.452	164.919
Activos financieros no corrientes.....	--	211.886	136.976
Total.....	299.747	346.397	304.627

Por otro lado, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las desinversiones llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
PRINCIPALES DESINVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>	(miles €)		
VALOR NETO CONTABLE			
Inmovilizado material.....	(600)	(294)	(2.632)
Inversiones inmobiliarias.....	(367.216) ⁽¹⁾	(5.049)	-- ⁽²⁾
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	--	(404.679)	(13.550)
Total.....	(367.816)	(410.022)	(16.182)

(1) Se excluyen las bajas sustitutivas por importe de 15.618 miles de euros.

(2) Se excluyen las bajas sustitutivas por importe de 7.532 miles de euros.

Adicionalmente, a continuación se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo Colonial durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
INVERSIONES <i>(Según NIIF)</i>	(miles €)		
VALOR NETO CONTABLE			
Fondo de comercio.....	62.225	--	--
Inmovilizado material.....	43.332	39.369	44.061
Inversiones inmobiliarias.....	11.083.133	8.792.396	7.762.627
Activos financieros no corrientes.....	32.454	444.350	150.676
Existencias.....	46.587	--	--
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	26.091	--	--
Total.....	11.293.822	9.276.115	7.957.364

Las principales variaciones registradas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica corresponden al incremento del importe registrado en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” derivado, fundamentalmente, de las inversiones que ha realizado el Grupo Colonial y de su registro contable al valor razonable. Asimismo, durante el ejercicio 2018 se ha llevado a cabo la combinación de negocios entre Colonial y Axiare, la cual ha tenido un impacto relevante en las inversiones inmobiliarias (1.731.373 miles de euros). Para más información véase epígrafe 3.1 del presente Documento de Registro.

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

Fondo de comercio

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre del 2018 ascendió a 62.225 miles de euros como consecuencia de la combinación de negocios entre Colonial y Axiare.

Inmovilizado material

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado (miles €)		
Saldo inicial	39.369	44.061	33.118
Altas	3.924	3.059	2.732
Altas perímetro	636	325	8.842
Bajas	(600)	(294)	(2.632)
Traspasos	11	(3.899)	70
Dotación a la amortización	(1.638)	(1.467)	(1.228)
Deterioro del valor	1.630	(2.416)	3.159
Saldo final	43.332	39.369	44.061

Durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016, el Grupo Colonial destinó al uso propio una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de Madrid y una planta del edificio situado en 42, Rue de Washington de París. Adicionalmente, en los ejercicios 2018 y 2017, el Grupo Colonial destinó al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530-532 de Barcelona mientras que en el ejercicio 2016 el Grupo Colonial destinó al uso propio una planta y media del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530-532 de Barcelona. El resto de estos tres edificios fueron destinados al arrendamiento.

El valor contable neto a 31 de diciembre de 2018 de las edificaciones que eran utilizadas para uso propio del Grupo Colonial ascendió a 37.632 miles de euros.

Durante los ejercicios 2018 y 2016, se puso de manifiesto la necesidad de registrar una retrocesión del deterioro del valor del inmovilizado material e inmuebles de uso propio por importe de 1.630 y 3.159 miles de euros, respectivamente, mientras que para el ejercicio 2017 fue necesario registrar una provisión por importe de 2.416 miles de euros.

Inversiones inmobiliarias

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado (miles €)		
Saldo inicial	8.792.396	7.762.627	6.743.313
Altas	233.598	131.452	164.919
Bajas	(382.834)	(5.049)	(7.532)
Traspasos	(72.689)	(404.453)	(309)
Variaciones del perímetro ⁽¹⁾	1.810.710	370.711	301.916
Variaciones de valor ⁽²⁾	701.952	937.108	560.320
Saldo final	11.083.133	8.792.396	7.762.627

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

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

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial mantenía préstamos con garantía hipotecaria sobre ciertas inversiones inmobiliarias asociadas al negocio patrimonial. Para mayor detalle en relación con los inmuebles entregados en garantía de préstamos hipotecarios, véase epígrafe 10.3 D) del presente Documento de Registro.

Movimientos durante el ejercicio 2018

Altas de perímetro

Durante el ejercicio 2018 se produjeron las siguientes altas de perímetro por un importe conjunto de 1.810.710 miles de euros: (i) adquisición del 100% del capital social de la sociedad española LE Offices Egeo, S.A.U.¹⁵, propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid; y (ii) combinación de negocios entre la Sociedad y Axiare (véase epígrafe 3.1 del presente Documento Registro).

Altas

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

Bajas

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

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 15.618 miles de euros.

Movimientos durante el ejercicio 2017

Altas de perímetro y altas

Durante el ejercicio 2017 se produjeron las siguientes altas de perímetro y altas por un importe conjunto de 502.163 miles de euros: (i) 100% del capital social de las sociedades españolas Almacenes Generales Internacionales, S.A. y Soller, S.A. propietarias de varios terrenos situados en Madrid; (ii) adquisición por Almacenes Generales Internacionales, S.A. del 64,60% del capital social de la sociedad española Peñalvento, S.L., propietaria de un terreno situado en Madrid; (iii) inmueble Emile Zola mediante la adquisición del 100% del capital social de la sociedad francesa SAS Société Immobili re Victoria, propietaria del terreno y parte de las construcciones de dicho inmueble y la propia SFL adquirió el resto del inmueble que no era propiedad de la sociedad SAS Société Immobili re Victoria (SFL); (iv) 100% de las participaciones sociales de la sociedad española LE Offices Arturo Soria, S.L. (sociedad posteriormente denominada Colonial Arturo Soria, S.L.¹⁶), propietaria de un inmueble de oficinas situado en Madrid; (v) constitución de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A.; y (vi) el resto de las adiciones corresponden a proyectos de desarrollo o rehabilitación, principalmente, en inmuebles de SFL y en inmuebles del resto de sociedades del Grupo Colonial.

Bajas

Durante el ejercicio 2017 se produjeron las siguientes bajas por un importe conjunto de 5.049 miles de euros: (i) un activo (Finresa); y (ii) diversas fincas de su propiedad sitas en la calle Orense de Madrid.

15 Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

16 Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

Movimientos durante el ejercicio 2016

Altas de perímetro y altas

Durante el ejercicio 2016 se produjeron las siguientes altas de perímetro y altas por un importe conjunto de 466.835 miles de euros: (i) 100% del capital social de la sociedad española Fincas y Representaciones, S.A.¹⁷, propietaria de un inmueble situado en Madrid; (ii) otros inmovilizados; (iii) inmueble sito en la calle Travesera de Gracia de, 47-49 de Barcelona; (iv) 100% del capital social de la sociedad española Hofinac Real Estate, S.L.¹⁸, propietaria de dos inmuebles ubicados en Madrid: (a) un edificio destinado a oficinas y aparcamiento sito en Madrid, en el número 73 de la calle Serrano y 32 plazas de aparcamiento y 4 espacios de comunicación ubicados en Madrid, en el inmueble de Paseo de la Castellana número 44; y (b) un segundo inmueble en la intersección entre las calles Corazón de María y Santa Hortensia; (v) inmueble sito en la calle José Abascal, 45 de Madrid; (vi) 100% del capital social de la sociedad española Moorage Inversiones 2014, S.L., propietaria de unos terrenos situados en Barcelona; y (vii) 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 2016 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 7.532 miles de euros.

Variaciones de valor durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016

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

Activos financieros no corrientes

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
	(miles €)		
Activos financieros disponibles para la venta.....	--	419.277	138.293
Fianzas y depósitos recibidos.....	31.863	23.589	12.383
Otros activos financieros no corrientes.....	591	1.484	--
Saldo final	32.454	444.350	150.676

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, principalmente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país como consecuencia de las fianzas cobradas por los arrendatarios de los respectivos inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden a la participación en Axiare. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió 10.846.541 acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social. Posteriormente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió 11.915.523 acciones de Axiare por importe de 211.886 miles de euros, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%. Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad percibió 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare.

Hasta la fecha de la adquisición del control de Axiare, la Sociedad ha registrado las variaciones en el valor razonable de la participación directamente contra la partida “ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta” del patrimonio neto consolidado, lo que ha supuesto un impacto acumulado en el patrimonio neto

17 Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

18 Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

de la Sociedad de 15.638 miles de euros. Tras la adquisición del control de Axiare, el coste de la participación ha pasado a formar parte del coste de la combinación de negocios.

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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial	--	--	12.727
Altas.....	--	--	60
Bajas.....	--	(404.679)	(13.550)
Trasposos.....	26.091	408.352	306
Variaciones de valor.....	--	(3.673)	457
Saldo final	26.091	--	--

Durante el ejercicio 2018, la Sociedad traspasó un inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones Inmobiliarias*” por importe de 26.091 miles de euros, que ha sido enajenado con fecha 31 de enero de 2019 por un importe de 27.500 miles de euros.

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

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

5.2.2 Principales inversiones actualmente en curso

A 31 de diciembre de 2018, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial englobaba 12 inmuebles, 9 en España y 3 en Francia, representativos de 211.582 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Pedralbes Center.....	Barcelona	Colonial	6.917	1S 2019
Gala Placidia / Utopicus.....	Barcelona	Colonial	4.312	1S 2019
Miguel Ángel 23.....	Madrid	Colonial	8.036	2S 2020
Castellana, 163.....	Madrid	Colonial	10.910	1S 2021
Diagonal 525.....	Barcelona	Colonial	5.710	1S 2021
Emile Zola / Destination XV.....	París	SFL	24.500	2S 2021
Iena 96.....	París	SFL	9.300	1S 2021
Velázquez Padilla 17.....	Madrid	Colonial	17.239	1S 2021
Plaza Europa, 34.....	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2021
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	2S 2021
Sagasta 27.....	Madrid	Colonial	4.481	2S 2022
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	2023
Total proyectos en desarrollo			211.582	--

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

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2018 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 451.322 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 41.551 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

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

Entre los meses de septiembre de 2017 y enero de 2018, la Sociedad adquirió 5 activos (141.375 m²), 4 en Madrid y 1 en Barcelona, todo ello en el marco del “Proyecto Alpha III” cuya inversión total aproximada fue de 480 millones de euros (incluyendo precio de adquisición e inversiones futuras previstas). En particular, se adquirieron en Madrid 2 solares situados en Méndez Álvaro, 1 inmueble en Arturo Soria y el edificio EGEO (inmueble ubicado en la fase 1 de Campo de las Naciones). Por otro lado, en Barcelona se adquirieron unas plantas del edificio Gal·la Placídia.

A mediados de noviembre de 2018, el Grupo Colonial finalizó la ejecución del “Proyecto Alpha IV” que ha supuesto la desinversión de activos *non-core* y producto maduro y/o fuera del CBD por un importe de 441 millones de euros y la adquisición de producto *prime* por un total de 756 millones de euros. En particular, el “Proyecto Alpha IV” ha supuesto: (i) la desinversión de 7 edificios de oficinas y de un proyecto llaves en mano en Madrid, que cuentan con una superficie bruta alquilable de más de 106.000 m²; (ii) la adquisición del 22% de SFL, y (iii) la adquisición del activo Diagonal 525, inmueble de oficinas de 5.710 m² de superficie sobre rasante en el eje *prime* de la Avenida Diagonal de Barcelona.

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

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

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL GRUPO COLONIAL

6.1 Actividades principales

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

I. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2018, el patrimonio del Grupo Colonial, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en renta y en desarrollo, está integrado por 101 edificios y proyectos con una superficie total de 2.180.643 m² (de los cuales 1.782.292 m² son sobre rasante) distribuidos geográficamente en: 441.034 m² (20%) situados en París; 748.441 m² (34%) situados en Madrid; 416.707 m² (19%) situados en Barcelona; y 11.519 m² (1%) situados en el resto de España. Este patrimonio en alquiler incluye 12 proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcialmente en rehabilitación, que afectan a una superficie total del Grupo Colonial de 387.124 m², de los cuales 340.672 m² son sobre rasante y los 46.453 m² restantes son bajo rasante.

Adicionalmente, tras la integración de Axiare (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), se ha incorporado un portfolio logístico de más de 560.000 m² (26% de la superficie total). Dicha actividad representaba a 31 de diciembre de 2018 un porcentaje de, aproximadamente, el 3% sobre el valor total de los activos.

A 31 diciembre de 2018, los activos del negocio de alquiler, que totalizaban 2.180.643 m² estaban valorados en 11.348.133 miles de euros (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). A 31 diciembre de 2018, el 42% de estos activos se situaban en España y el 58% en Francia.

EPRA Net Asset Value de Colonial (EPRA NAV)¹⁹

A 31 de diciembre de 2018, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 5.097.954 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 10,03 euros por acción, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016” del apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro.

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

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

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

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

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo Colonial correspondiente a los ejercicios 2018, 2017 y 2016.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO ANALÍTICO ^(*) (según NIIF)	31/12/2018	Var.	31/12/2017	Var.	31/12/2016
	No auditado	18-17	No auditado	17-16	No auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO					
Ingresos por rentas	347.006	23	283.095	4	271.400
Ingresos por venta de activos	389.190	(14)	451.435	n.r.	17.054
Otros ingresos	4.244	91	2.221	(27)	3.057
Total ingresos patrimonio	740.440	1	736.751	153	291.511
Gastos actividad alquiler netos	(25.254)	37	(18.467)	1	(18.320)
Coste de ventas	(367.216)	(18)	(450.242)	n.r.	(16.240)
Gasto ventas	(10.253)	n.r.	(666)	(31)	(963)
=EBITDA patrimonio⁽¹⁾	337.716	26	267.375	4	255.988
Gastos generales y extraordinarios	(61.277)	21	(50.705)	35	(37.454)
=EBITDA⁽¹⁾	276.439	28	216.671	(1)	218.534
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	701.952	(25)	933.435	66	560.777
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(131.390)	n.r.	(5.220)	19	(4.373)
Amortizaciones y provisiones	(917)	89	(8.149)	44	(5.664)
=EBIT⁽¹⁾	846.084	(26)	1.136.737	48	769.274
Resultado financiero neto	(141.745)	78	(79.445)	(24)	(104.883)
=Resultado antes de impuestos	704.339	(33)	1.057.292	59	664.391
Impuesto de sociedades	(26.230)	(213)	23.159	(122)	(105.087)
=Resultado después de impuestos	678.109	(37)	1.080.451	93	559.304
Minoritarios	(153.346)	(61)	(397.928)	39	(285.657)
=Resultado atribuible al Grupo	524.763	(23)	682.523	149	273.647
CONCILIACIÓN EBITDA – BENEFICIO DE EXPLOTACIÓN					
EBITDA⁽¹⁾	276.439	28	216.671	(1)	218.534
Amortizaciones	(3.353)	37	(2.445)	(16)	(2.909)
Provisiones	2.436	(143)	(5.704)	107	(2.755)
Beneficio de explotación	275.522	32	208.522	(2)	212.870

(*) Para el ejercicio 2018, la cifra del negocio de *co-working* (1.265 miles de euros), así como la cifra de estructura (1.436 miles de euros), no forman parte del desglose del “EBITDA patrimonio” dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios. Para el ejercicio 2017, la cifra del negocio de *co-working* (193 miles de euros), así como la cifra de estructura (493 miles de euros), tampoco forman parte del desglose del “EBITDA patrimonio” dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

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

III. ACTIVIDAD DE PATRIMONIO (NEGOCIO DE PATRIMONIO)

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

A continuación se incluye información acerca de la actividad de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos y mercados de los ingresos por alquiler”; (c) “Superficie”; (d) “Evolución de la ocupación”; (e) “Cartera de clientes del Grupo Colonial”; (f) “Cartera de inmuebles del Grupo Colonial”; (g) “Cartera de proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2018”.

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 2018, 2017 y 2016.

CONTRIBUCIÓN NEGOCIO PATRIMONIO ^(*)	31/12/2018 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2017 (miles €)	% s/total ingresos	Var. (%)	31/12/2016 (miles €)
Total ingresos por renta.....	347.006	47	23	283.095	38	4	271.400
España	153.496	21	76	87.315	12	19	73.263
Francia	193.509	26	(1)	195.780	27	(1)	198.137
Total venta activos	389.190	53	(14)	451.435	61	n.r.	17.054
España	388.930	53	n.r.	6.435	1	(62)	17.054
Francia	260	0,04	(100)	445.000	60	-	0
Total otros ingresos.....	4.244	1	91	2.221	0,3	(32)	3.057
TOTAL INGRESOS.....	740.440	100	1	736.751	100	153	291.511
Gastos actividad alquiler netos.....	(25.254)	(3)	37	(18.467)	(3)	1	(18.320)
Coste de ventas	(367.216)	(50)	(18)	(450.242)	(61)	n.r.	(16.240)
Gasto de ventas	(10.253)	(1)	n.r.	(666)	(0,1)	(31)	(963)
EBITDA patrimonio⁽¹⁾.....	337.716	46	26	267.375	36	4	255.988

(*) Para el ejercicio 2018, la cifra del negocio de *co-working* (1.265 miles de euros), así como la cifra de estructura (1.436 miles de euros), no forman parte del desglose del “EBITDA patrimonio” dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios. Para el ejercicio 2017, la cifra del negocio de *co-working* (193 miles de euros), así como la cifra de estructura (493 miles de euros), tampoco forman parte del desglose del “EBITDA patrimonio” dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

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

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

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

Ejercicio 2018

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

ingresos por rentas fueron un 5% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 389.190 miles de euros.

El EBITDA²⁰ del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 337.716 miles de euros, un 26% superior al ejercicio anterior (2017).

Ejercicio 2017

Los ingresos por rentas alcanzaron los 283.095 miles de euros, cifra un 4% superior a la del mismo periodo del ejercicio anterior (2016). Un 69% de estos ingresos por rentas (195.780 miles de euros) provino de la contribución de SFL, filial francesa del Grupo Colonial, mientras que los 87.315 miles de euros restantes fueron generados en España. Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas fueron un 4% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio anterior. Las ventas de activos de alquiler generaron ingresos por 451.435 miles de euros.

El EBITDA²¹ del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 267.224 miles de euros, un 4% superior al ejercicio anterior (2016).

Ejercicio 2016

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

El EBITDA²² del negocio de patrimonio (tanto por ingresos por alquileres como por venta de activos) ascendió a 255.988 miles de euros, un 20,87% superior al ejercicio anterior (2015).

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

La siguiente tabla recoge el desglose por distribución geográfica y por usos de los ingresos por rentas durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016.

	31/12/2018	Var. 18-17	31/12/2017	Var. 17-16	31/12/2016
INGRESOS POR RENTA^(*)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Oficinas Madrid	91.418	82	50.355	23	40.865
Oficinas Barcelona	40.408	22	33.151	16	28.567
Logístico	18.577	--	--	--	--
Comercial	957	(45)	1.725	(3)	1.775
Resto usos	2.137	3	2.084	1	2.055
Total España	153.496	76	87.315	19	73.263
Oficinas París	151.611	(2)	154.359	(2)	157.299
Comercial París	38.029	1	37.716	4	36.279
Resto usos	3.870	4	3.704	(19)	4.559
Total Francia	193.509	(1)	195.780	(1)	198.137
TOTAL INGRESOS	347.006	23	283.095	4	271.400

(*) Para el ejercicio 2018, la cifra del negocio de *co-working* (1.265 miles de euros), así como la cifra de estructura (1.436 miles de euros), no forman parte del desglose del "EBITDA patrimonio" dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios. Para el ejercicio 2017, la cifra del negocio de *co-working* (193 miles de euros), así como la cifra de estructura (493 miles de euros), tampoco forman parte del desglose del "EBITDA patrimonio" dado que se engloba el neto dentro de gastos generales y extraordinarios.

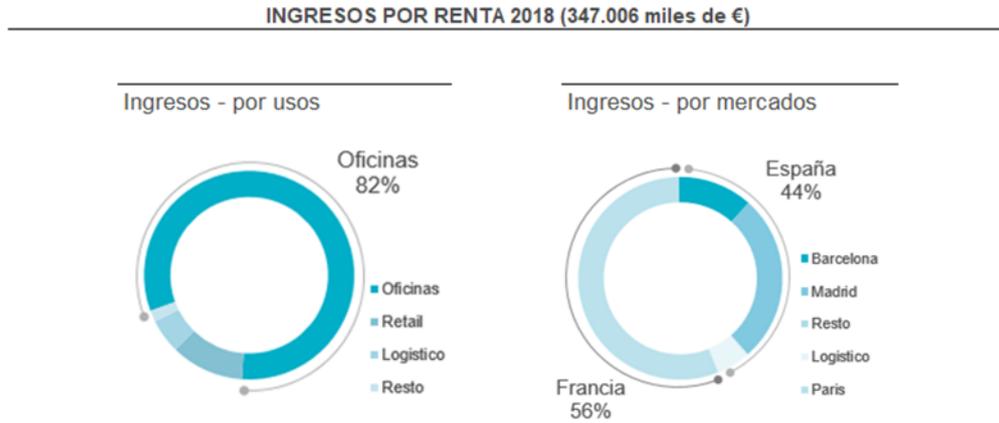
20 Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro).

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

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

Los ingresos por rentas del Grupo Colonial ascendieron a 347.006 miles de euros para el año 2018, lo que corresponde a una rentabilidad del 3% sobre el valor de tasación de los activos a 31 de diciembre de 2018 (11.348.133 miles de euros).

A 31 de diciembre de 2018, la distribución por usos y por mercados de los ingresos por rentas del Grupo Colonial era la siguiente:



Fuente: Sociedad.

c) Superficie

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial contaba con una cartera de inmuebles para alquiler en renta y en desarrollo que totalizaban más de 2,1 millones de m², de los cuales más de 1,7 millones de m² estaban en explotación. Un 82% de la superficie total se encontraba en explotación (concentrada fundamentalmente en edificios de oficinas en París, Madrid y Barcelona), mientras que el 18% restante se encontraba en proyecto.

La superficie en alquiler a 31 de diciembre de 2018 se distribuía por usos de la forma siguiente:

	Cartera de alquiler-Clasificación por superficie																	
	Superficie en explotación								Proyectos en curso									
	Edificios Oficinas⁽¹⁾		Comercial		Otros⁽²⁾		Total Cartera Alquilable		Edificios Oficinas⁽¹⁾		Comercial		Otros⁽²⁾		Total Cartera Proyectos en curso		Total Cartera	
31/12/2018	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)
París	314.987	14	28.006	1	19.749	1	362.742	17	59.326	3	16.678	1	2.289	0	78.292	4	441.034	20
Barcelona	345.054	16	11.433	1	0	0	356.486	16	56.328	3	3.892	0	0	0	60.220	3	416.707	19
Madrid.....	557.334	26	17.821	1	8.703	0	583.228	27	161.144	7	4.069	0	0	0	165.213	8	748.441	34
Logístico & Resto	14.080	1	28.738	1	448.244	21	491.063	23	0	0	0	0	83.399	4	83.399	4	574.462	26
Total	1.231.454	56	85.998	4	476.066	22	1.793.518	82	276.798	13	24.638	1	85.688	4	387.124	18	2.180.643	100

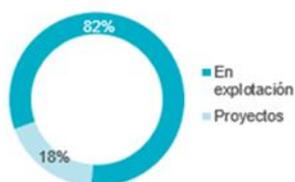
(1) Incluye la superficie bajo rasante.

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

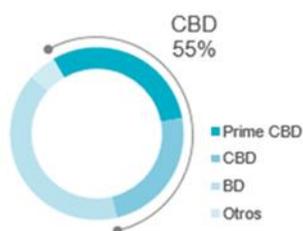
A 31 de diciembre de 2018, la distribución por estado zona y mercados de la cartera de patrimonio del Grupo Colonial era la siguiente:

CARTERA DE PATRIMONIO 2018 2.180.643m²

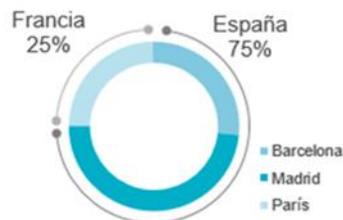
Superficie - por estado



Superficie Oficinas - por zona



Superficie Oficinas - por mercados



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

d) Evolución de la ocupación

A 31 de diciembre de 2018, la ocupación financiera²³ según recomendación de la EPRA del portfolio de oficinas del Grupo Colonial alcanzó el 96%.

A cierre del ejercicio 2018, el portfolio de oficinas de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 99%, cifra en línea a la del ejercicio anterior (99% en 2017). En Madrid, a cierre del ejercicio 2018 la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de oficinas alcanzó el 89%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (93% en 2017), debido principalmente a la incorporación de los activos de Axiare y a los proyectos entregados recientemente.

En París, a cierre del ejercicio 2018, el portfolio de oficinas alcanzó una ocupación financiera según recomendación de la EPRA del 99%, cifra superior a la de finales del año anterior (97% en 2017).

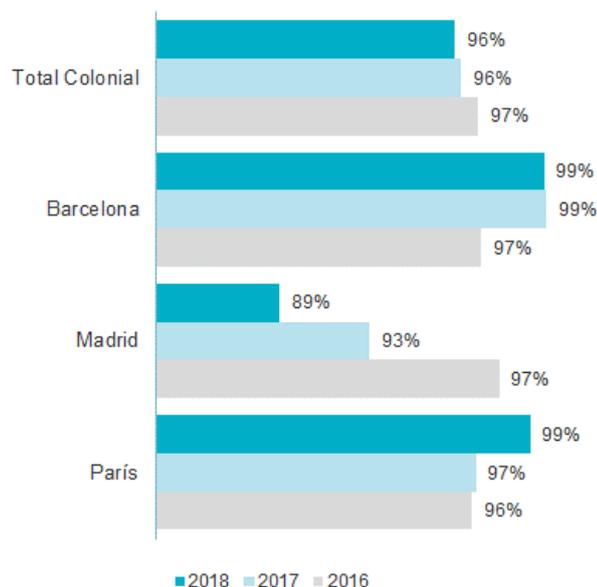
Por otro lado, a cierre del ejercicio 2018, la cartera logística del Grupo Colonial alcanzó una ocupación del 86% debido, principalmente, a la entrada en explotación de la primera fase del proyecto situado en San Fernando de Henares.

Por tanto, la ocupación EPRA total del Grupo Colonial a cierre del ejercicio 2018 se situaba en niveles del 96% (portfolio total incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y logístico).

²³ 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.

Ocupación Oficinas EPRA⁽¹⁾



⁽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).

Análisis de la superficie desocupada de oficinas por ciudades

La tabla siguiente incluye un análisis de la superficie desocupada de oficinas a 31 de diciembre de 2018 por ciudades:

Superficie desocupada oficinas (31/12/2018)				
Superficie sobre rasante (m ²)	Entradas en explotación ⁽¹⁾	Zona BD ⁽²⁾ y otros	Zona CBD ⁽³⁾	Total
Barcelona	1.253	509	285	2.047
Madrid	30.373	14.634	7.071	52.080
París	--	6.025	235	6.260
Total.....	31.626	21.170	7.591	60.387

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

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

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

e) Cartera de clientes del Grupo Colonial

A cierre del ejercicio 2018, el Grupo Colonial contaba con una base de clientes diversificada y con reconocida solvencia financiera. En este sentido, a cierre del ejercicio 2018, el primer cliente representó el 3% de las rentas totales. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2018, los 20 primeros clientes concentraron el 37% de la facturación total del Grupo Colonial.

Por sectores de actividad destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 31 de diciembre de 2018, los sectores banca/seguros concentraron el 22% de las rentas del Grupo Colonial.

Principales clientes

A 31 de diciembre de 2018, la relación de los 20 principales clientes del Grupo Colonial sobre la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes fue la siguiente:

Ranking de los 20 principales arrendatarios (31/12/2018)

Ranking	Cliente	Ciudad	% s/total rentas	% acumulado ⁽¹⁾
1	Natixis Immo Exploitation	París	3	3
2	GRDF.....	París	3	7
3	International Business Machines	Madrid	3	10
4	La Mondiale Groupe	París	3	13
5	Exane	París	2	15
6	Hennes & Mauritz / H&M.....	París	2	17
7	Freshfields Bruckhaus Deringer	París	2	19
8	Grupo Caixa.....	Barcelona/Madrid	2	21
9	Zara France	París	2	23
10	Gas Natural SDG.....	Barcelona	2	25
11	Cuatrecasas Gonçalves Pereira.....	Madrid	2	26
12	Comuto.....	París	2	28
13	Kleipierre Management.....	París	1	29
14	Facebook France	París	1	31
15	Grupo Comunidad de Madrid.....	Madrid	1	32
16	Werkhaus	Barcelona/Madrid	1	33
17	Sociedad Estatal Loterías y Apuestas del Estado.....	Madrid	1	34
18	Psag Automóviles Comercial España.....	Madrid	1	35
19	Ingeniería y Economía del Transporte.....	Madrid	1	36
20	Sellbytell Group	Madrid	1	37

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

Distribución de clientes por sector de actividad

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

El siguiente gráfico recoge la distribución de la clientela del Grupo Colonial por sector de actividad a 31 de diciembre de 2018:



Fuente: Sociedad.

f) Cartera de inmuebles del Grupo Colonial

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

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial contaba con una cartera de 1.430.777 m² en explotación y 308.832 m² en proyecto, ambos en España. En Francia, la cartera en explotación ascendía a 362.742 m², ubicados en su totalidad en París. A esta superficie, se sumarán otros 78.292 m², correspondientes a los proyectos actualmente en curso (véase epígrafe 8.1 del presente Documento de Registro).

g) Cartera de proyectos

A 31 de diciembre de 2018, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo Colonial contaba con 12 inmuebles, 9 en España y 3 en Francia, representativos de 211.582 m² de superficie sobre rasante una vez rehabilitados.

La cartera de proyectos en curso del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018 era la siguiente:

NEGOCIO DE PATRIMONIO-CARTERA DE PROYECTOS	Ciudad	Sociedad	Superficie (m ²) sobre rasante ⁽¹⁾	Entrada explotación estimada
Pedralbes Center	Barcelona	Colonial	6.917	1S 2019
Gala Placidia / Utopicus.....	Barcelona	Colonial	4.312	1S 2019
Miguel Ángel 23	Madrid	Colonial	8.036	2S 2020
Castellana, 163.....	Madrid	Colonial	10.910	2020/2021
Diagonal 525.....	Barcelona	Colonial	5.710	1S 2021
Emile Zola / Destination XV.....	París	SFL	24.500	2S 2021
Iena 96	París	SFL	9.300	1S 2021
Velázquez Padilla 17.....	Madrid	Colonial	17.239	1S 2021
Plaza Europa, 34	Barcelona	Inmocol	14.306	2S 2021
Méndez Álvaro Campus.....	Madrid	Colonial	89.871	2S 2022
Sagasta 27	Madrid	Colonial	4.481	2S 2022
Louvre Saint Honoré.....	París	SFL	16.000	2023
Total proyectos en desarrollo			211.582	--

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

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2018 de los principales proyectos mostrados en la tabla anterior era de aproximadamente 451.322 miles de euros. Los referidos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición, de aproximadamente 41.551 miles de euros. El Grupo Colonial espera, en términos generales, financiar sus necesidades de tesorería corrientes y las inversiones futuras utilizando los flujos generados en el curso ordinario de sus operaciones, con la financiación concedida cuyos saldos no se encuentran dispuestos, así como mediante la contratación de nuevas líneas de financiación.

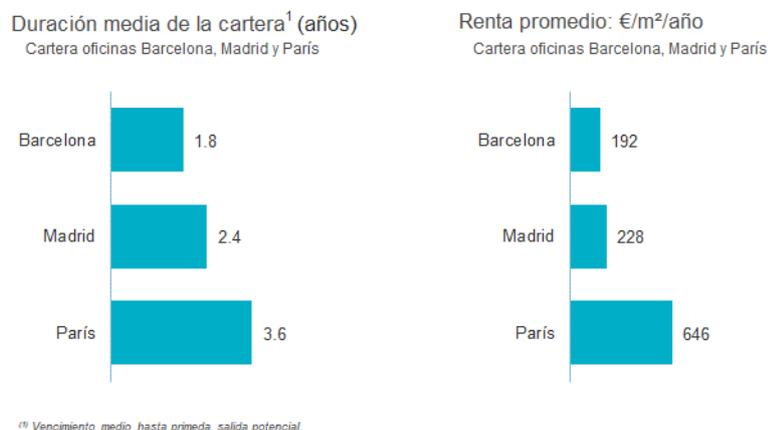
h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Costes de Construcción (ICC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. En el año 2018, 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 3,6 años en París, mientras que en el caso español se situó en 1,8 años en Barcelona y 2,4 en Madrid.

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo Colonial durante el año 2018 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que totalizan 117.249 m² (82% en España y 18% en Francia).

Las nuevas rentas asociadas a dichos contratos suponen un aumento del 28% respecto a las rentas anteriores en el caso de los contratos de España, y un aumento del 14% con las rentas anteriores en Francia.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra la duración y renta medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018:



Fuente: Sociedad

(1) Vencimiento medio hasta primera salida potencial.

En el ejercicio 2018, la renta media de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en Barcelona se situó en 192 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 306 euros/m²/año. Con una renta media de 228 euros/m²/año, el precio medio de la cartera en Madrid supera al de Barcelona, situándose la renta *prime* de mercado en 414 euros/m²/año, cifra superior a la registrada por la cartera de Barcelona. El valor medio de las rentas de la cartera de oficinas del Grupo Colonial en París alcanzó los 646 euros/m²/año, situándose la renta *prime* de mercado en 810 euros/m²/año.

i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2018

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 no ha habido cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial.

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

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

En particular, a 31 de diciembre de 2018, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia a 31 de diciembre de 2018 la realizó Jones Lang LaSalle y Cushman Wakefield, asignando a cada uno de ellos determinados activos para su valoración.

Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2018

La suma de las valoraciones del negocio de alquiler Grupo Colonial al cierre del ejercicio 2018 ascendió a 11.348.133 miles de euros, un 22% más que al cierre del ejercicio 2017 (9.281.750 miles de euros) y un 41% más que al cierre del ejercicio 2016 (8.069.032 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 722.533 miles de euros, un 8% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2017. A 31 de diciembre de 2018, el 42% de estos activos se situaron en España y el 58% en Francia (a través de SFL).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018 y 2017.

VALORACIÓN ACTIVOS	31/12/2018	31/12/2017	Var. Dic'18 vs Dic'17		Like for like ⁽¹⁾ Dic'18 vs Dic'17	
	(miles €)	(miles €)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Barcelona	1.174.743	836.380	338.363	40	67.035	8
Madrid.....	2.511.380	1.497.385	1.013.996	68	129.786	10
París	6.256.268	6.064.070	192.198	3	294.148	5
Cartera en explotación.....	9.942.391	8.397.835	1.544.556	18	490.968	6
Proyectos.....	925.491	519.206	406.285	78	83.385	24
Logístico & Otros.....	480.251	15.994	464.257	n.r.	(310)	(2)
Total negocio patrimonial⁽²⁾.....	11.348.133	8.933.035	2.415.098	27	722.533	8
Valor participación Axiare	--	348.715	(348.715)	--	--	--
Total Grupo Colonial.....	11.348.133	9.281.750	2.066.383	22	722.533	8

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

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

A continuación se muestra la clasificación del valor por usos, zona y mercados de producto a 31 de diciembre de 2018:

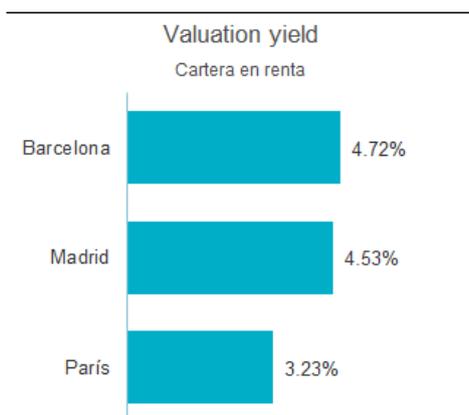


Dentro del patrimonio en alquiler del Grupo Colonial, el uso predominante es el del segmento de oficinas, seguido por el comercial e industrial. A 31 diciembre de 2018, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 26.000 euros/m², frente a los 10.560 euros/m² de Madrid y los 7.275 euros/m² de Barcelona.

La *yield* de valoración de la cartera²⁴ en renta del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018 se situó en París en el 3,23% en base a la valoración dada por los expertos. En Barcelona y Madrid, la rentabilidad de la cartera se situó en el 4,72% y el 4,53%, respectivamente.

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

El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta a 31 de diciembre de 2018, desglosada por ciudades:



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

Por otro lado, respecto a la valoración del portfolio en explotación, la cifra de repercusión²⁵ (valor/m²), se situó en 17.528 euros/m² en París, mientras que en Barcelona y Madrid se situó en 5.927 euros/m² y 4.865 euros/m², respectivamente.

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

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

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

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

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

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

Cálculo del EPRA Net Asset Value²⁶ del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV), calculado por la Sociedad en base a sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 5.097.954 miles de euros a 31 de diciembre de 2018, lo que equivale a 10,03 euros por acción.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾		(miles €)	
NAV según Fondos Propios⁽³⁾	4.811.309	3.591.828	2.301.713
Incluye:			
(i.a) Revaloración de inversión (si aplica la NIC 40)	23.770	13.037	10.612
(i.b) Revaloración de otras inversiones no recurrentes	n.a	n.a	n.a
(i.c) Revalorización de otras inversiones	25.631	(58.162)	51.440
(ii) Revalorización de arrendamientos financieros	n.a	n.a	n.a
(iii) Revalorización de activos mantenidos para la venta.....	6.913	n.a	n.a
Excluye:			
(ii) Valor de mercado de instrumentos financieros	2.398	(809)	n.a
(iii.a) Impuestos diferidos	227.933	198.111	n.a
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	n.a	n.a	1.888
(v.a) Impuestos diferidos	n.a	n.a	221.001
Incluye/Excluye:			
Ajustes de (i) a (iii) con respecto a intereses de alianzas.....	n.a	n.a	n.a
EPRA NAV⁽⁴⁾	5.097.954	3.744.005	2.586.654
Incluye:			
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(2.398)	809	(1.888)
(ii) Valor de mercado de la deuda	(13.527)	(116.585)	(78.904)
(iii) Impuestos diferidos	(228.829)	(199.949)	(222.027)
(iv) Créditos fiscales registrados contablemente	n.a	n.a	n.a
EPRA NNAV⁽⁵⁾⁽⁴⁾	4.853.200	3.428.280	2.283.835
EPRA NAV ⁽⁴⁾ por acción (euros).....	10,03	8,60	7,25 ⁽⁶⁾
EPRA NNAV ⁽⁴⁾ por acción (euros).....	9,55	7,88	6,40 ⁽⁶⁾
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	<i>508.115</i>	<i>435.317</i>	<i>356.823</i>

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

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

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

(4) Post ajustes específicos de la Sociedad.

(5) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). El NNAV o “NAV triple neto” tiene en cuenta el valor de mercado de la deuda y los instrumentos financieros del Grupo Colonial netos de impuestos.

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

Cálculo del EPRA NAV a 31 de diciembre de 2018

Partiendo de los fondos propios consolidados a 31 de diciembre de 2018 por importe de 4.811.309 miles de euros, se realizaron los siguientes ajustes:

1. Revalorización de inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de determinados activos registrados a valor contable y ascendió a 23.770 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.

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

2. Revalorización de otras inversiones: corresponde a la plusvalía latente (no contabilizada en el estado de situación financiera consolidado) de otras inversiones realizadas por el Grupo y ascendió a 25.631 miles de euros a 31 de diciembre de 2018.
3. Ajuste de impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (227.933 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Valor de mercado de instrumentos financieros: ajuste del valor de mercado (*mark to market*) de los instrumentos derivados.

A 31 de diciembre de 2018, el EPRA NNNNAV ascendió a 4.853.200 miles de euros (9,55 euros por acción). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros (-2.398 miles de euros), el valor de mercado de la deuda (-13.527 miles de euros) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado (-228.829 miles de euros).

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

No existen.

6.2 Mercados principales

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

Mercado de oficinas de París, Barcelona y Madrid

Mercado de oficinas en Francia²⁷

Durante el ejercicio 2018, en la región de París (Île-de-France) la contratación de oficinas ha alcanzado los 2.540.000 m², cifra que sigue superando la media de los últimos 10 años.

El mercado de París ha cerrado el ejercicio 2018 alcanzando un máximo en el volumen de transacciones, con un total cercano a los 23.100.000 miles de euros, un 19% por encima del año anterior y cerca del 70% por encima de la media de los últimos ejercicios. Este valor se ha podido alcanzar gracias al volumen de transacciones del cuarto trimestre, que ha alcanzado los 10.000.000 miles de euros debido, principalmente, al buen rendimiento del segmento de grandes transacciones.

La oferta de *stock* de oficinas disponibles se reduce por debajo de los 3 millones de m², un 10% menos de la disponible hace un año, provocando que la desocupación se sitúe en el nivel más bajo desde 2009. En la zona CBD, la desocupación se sitúa en el 1,4%.

Como consecuencia de lo anterior, continúan aumentando las rentas *prime*, alcanzando niveles por encima de los 810 €/m²/año.

Mercado de oficinas en España²⁸

Barcelona

En el mercado de oficinas de Barcelona, durante el cuarto trimestre del ejercicio 2018 se firmaron 65.000 m², cifra un 40% superior al promedio de los últimos 5 años. De este modo, Barcelona finalizó el ejercicio 2018 con una contratación acumulada de 366.000 m², cifra superior a la del ejercicio anterior y que confirma la tendencia positiva

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

²⁸ Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Savills. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

del mercado de alquiler. El mayor número de transacciones han tenido lugar en el área de 22@, manteniéndose la tendencia generada durante los últimos trimestres.

La tasa de disponibilidad media en Barcelona en el último trimestre del ejercicio 2018 ha mantenido su tendencia a la baja, gracias al buen comportamiento de la demanda interna, factor clave para el crecimiento del mercado de oficinas. Así, dicha tasa se sitúa en un 5,7%, nivel especialmente bajo, que se reduce hasta el 2,1% en la zona CBD.

La escasez de oferta futura y la solidez de la demanda que sufren algunas de las zonas de la ciudad está impulsando las rentas, provocando que la renta *prime* se sitúe en 25,25 €/m²/mes, lo que supone un crecimiento interanual del 8,6%. Las previsiones a largo plazo siguen siendo alcistas, situando a Barcelona como una de las ciudades con mayor crecimiento de rentas esperado en Europa.

Madrid

En Madrid la contratación de oficinas ha sumado 122.000 m² en el cuarto trimestre de 2018, por encima de los 85.400 m² de promedio de los últimos 5 años. En total, Madrid ha acumulado cerca de 486.000 m² de contratación de oficinas en el ejercicio 2018.

Los promotores han incrementado los proyectos de rehabilitación durante el último trimestre del ejercicio. En la actualidad, de las rehabilitaciones planificadas para el periodo 2019-2021, más del 60% se encuentran ubicadas dentro de la M-30. Se prevé que nuevas actuaciones mejoren el parque de oficinas, dotándolas de una mayor oferta de calidad para cubrir la demanda de esta tipología de espacios.

La tasa de desocupación en Madrid durante el ejercicio de 2018 se ha visto levemente incrementada, situándose en el 10,8%, continuando así con la tendencia decreciente de los últimos tiempos y, concretamente, presentando en la zona CBD una tasa de desocupación del 6,7%. Tanto la contratación como la superficie disponible se presentan especialmente en edificios de grado A, como consecuencia de las rehabilitaciones que se están completando.

La presión de la demanda activa empuja las rentas al alza. En Madrid, la renta *prime* continúa creciendo, alcanzando un valor de 34,50 €/m²/mes al cierre del ejercicio de 2018, hecho que supone un crecimiento interanual del 10,4%. Cabe destacar que Madrid se sitúa como una de las ciudades con mayor previsión de crecimiento de renta en Europa, ocupando la segunda posición del ranking con un 4,5% anual de cara al periodo 2018-2022.

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

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

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

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

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

Colonial no ha realizado ninguna declaración relativa a su competitividad.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

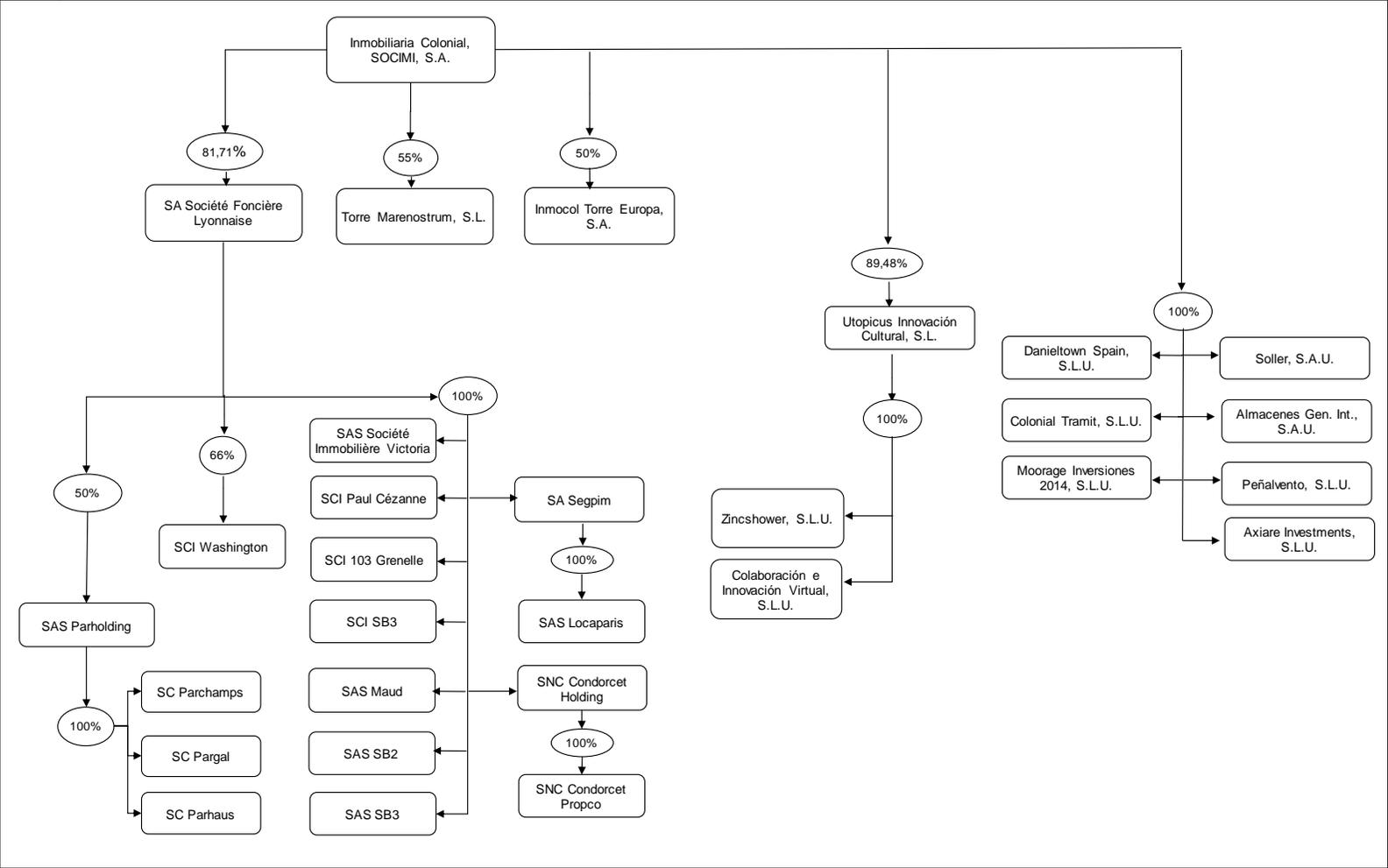
7.1 *Descripción del grupo en que se integra Colonial*

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

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

ORGANIGRAMA GRUPO COLONIAL

% Participación directa



7.2 Sociedades dependientes de Colonial

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

Sociedad	País	% participación			Actividad	Auditor ⁽¹⁾
		Directa	Indirecta	Accionista		
Torre Marenostrum, S.L. ⁽²⁾	España	55	--	--	Inmobiliaria	PwC
Danieltown Spain, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Moorage Inversiones 2014, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Inmocol Torre Europa, S.A. ⁽³⁾	España	50	--	--	Inmobiliaria	--
Soller, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Almacenes Generales Internacionales, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Peñalvento, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Axiare Investments, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Colonial Tramit, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	--
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	España	89,48	--	--	Coworking	--
Zincshower, S.L.U.	España	--	100	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Co-working	--
Colaboración e Innovación Virtual, S.L.U.	España	--	100	Utopicus Innovación Cultural, S.L.	Co-working	--
SA Société Fonci�re Lyonnaise	Francia	81,71	--	--	Inmobiliaria	PwC – Deloitte
SA SEGPIM	Francia	--	100	SFL	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SAS Locaparis	Francia	--	100	Segpim	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SNC Condorcet Holding	Francia	--	100	SFL Condorcet Holding	Inmobiliaria	--
SNC Condorcet Propco.	Francia	--	100	SNC	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Maud	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB2	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SAS Société Immobili�re Victoria	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Washington	Francia	--	66	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI 103 Grenelle	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	--
SCI Paul Cézanne	Francia	--	100	SFL	Inmobiliaria	PwC
SAS Parholding	Francia	--	50	SFL	Inmobiliaria	PwC
SCI Parchamps	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Pargal	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC
SCI Parhaus	Francia	--	100	SAS Parholding	Inmobiliaria	PwC

(1) “--” significa que las cuentas anuales de dicha sociedad no est n auditadas.

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

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

En el marco de la reorganización societaria interna del Grupo Colonial, en abril de 2019 ha quedado inscrita en el Registro Mercantil la escritura de fusión entre Colonial, como sociedad absorbente y las siguientes sociedades íntegramente participadas, como sociedades absorbidas: (i) Axiare Investigación, Desarrollo e Innovación, S.L.U.; (ii) Axiare Properties, S.L.U.; (iii) Chameleon (Cedro), S.L.U.; (iv) Colonial Arturo Soria, S.L.U.; (v) Colonial Invest, S.L.U.; (vi) Fincas y Representaciones, S.A.U.; (vii) Hofinac Real Estate, S.L.U.; (viii) LE Offices Egeo, S.A.U.; y (ix) Venusaur, S.L.U.

A 31 de diciembre de 2018, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

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

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial tenía destinados al alquiler 416.707 m² en Barcelona, 748.441 m² en Madrid, 574.462 m² en Logístico y otros y 441.034 m² en Francia.

31/12/2018	Superficie total (m ²)		
	En explotación	Proyectos	Total
Barcelona	356.486	60.220	416.707
Madrid.....	583.228	165.213	748.441
Logístico y otros	491.063	83.399	574.462
París	362.742	78.292	441.034
Total Colonial.....	1.793.518	387.124	2.180.643

A continuación se muestra el desglose de los edificios del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018:

Cartera de alquiler Barcelona

Cartera de alquiler Barcelona	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
Av. Diagonal, 409	2001	3.680	851	0	0	0	0	4.531
Av. Diagonal, 530	1992	9.226	2.555	0	0	0	4.708	16.489
Av. Diagonal, 609-615 (DAU).	1997	21.996	0	0	0	0	18.839	40.835
Av. Diagonal, 682	1997	7.406	250	0	0	0	1.795	9.451
Pedralbes Centre	1997	0	1.832	0	0	0	1.344	3.176
Av. Diagonal, 523-525	1997	5.706	0	0	0	0	686	6.392
Berlin, 38-48/Numancia, 46	1997	9.644	3.173	0	0	0	3.659	16.476
Glories – Diagonal	2000	11.672	0	0	0	0	536	12.208
Illacuna	2006	19.639	812	0	0	0	13.606	34.057
Tilos, 2-6	2000	5.143	0	0	0	0	3.081	8.224
Vía Augusta, 21-23	1999	4.620	218	0	0	0	0	4.838
Travessera de Gracia, 11	1994	4.105	410	0	0	0	1.994	6.509
Amigó	1994	2.960	608	0	0	0	1.778	5.346
Plaza Europa 42-44	2014	4.869	0	0	0	0	2.808	7.677
Torre BCN	2000	9.600	235	0	0	0	3.355	13.190
Torre Marenostrum	2003	22.394	0	0	0	0	19.370	41.764
Parc Glories.....	2016	24.450	0	0	0	0	5.444	29.894
Sant Cugat Nord.....	1999	27.579	0	0	0	0	20.555	48.134
Gala Placidia	2018	0	0	0	0	0	110	110
Travessera de Gracia, 47-49.....	2016	8.939	0	0	0	0	1.705	10.644
Diagonal, 197	2014	14.772	385	0	0	0	9.281	24.438
Park Cugat.....	2017	12.000	0	0	0	0	0	12.000
Edificios Singulares.....	--	230.339	11.330	0	0	0	114.654	356.383
Resto Locales Barcelona	--	0	103	0	0	0	0	103
Cartera en Explotación.....	--	230.399	11.433	0	0	0	114.654	356.486
Parc Central.....	2010	14.737	0	0	0	0	14.737	29.474

	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
Cartera de alquiler Barcelona		(m ²)						
Plaza Europa 42-44	2017	14.306	0	0	0	0	4.500	18.806
Gala Placidia	2018	4.285	0	0	0	0	298	4.582
Pedralbes Centre		0	3.892	0	0	0	18	3.909
Otros	--	1.291	0	0	0	0	2.157	3.448
Proyectos y rehabilitaciones ..	--	34.619	3.892	0	0	0	38.510	60.220
Total Barcelona	--	265.018	15.324	0	0	0	136.364	416.707

Cartera de alquiler Madrid

	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Madrid		(m ²)						
P. Castellana, 52.....	1998	5.568	1.027	0	0	0	2.615	9.210
P. Castellana, 163.....	2016	4.475	377	0	0	0	1.855	6.707
Recoletos, 37.....	2005	13.642	3.560	0	0	0	5.340	22.542
P. Castellana, 43.....	2005	5.455	543	0	0	0	2.441	8.439
Miguel Ángel, 11	2005	5.370	930	0	0	0	2.200	8.500
José Abascal, 56.....	2005	10.857	1.468	0	0	0	6.408	18.733
Génova, 17	2015	3.638	1.038	0	0	0	2.601	7.277
José Abascal, 45.....	2016	5.324	0	0	0	0	1.929	7.253
Serrano, 73	2016	4.242	0	0	0	0	3.176	7.418
Alfonso XII, 62	2002	13.135	0	0	0	0	2.287	15.422
Santa Engracia	2015	13.444	220	0	0	0	5.562	19.226
Francisco Silvela, 42.....	1999	5.393	0	0	0	0	3.926	9.319
Ortega y Gasset 100	2000	6.870	922	0	0	0	2.563	10.355
Poeta Joan Maragall, 53	2001	13.685	2.330	0	0	0	9.668	25.683
Estébanez Calderón, 3 - 5.....	2015	9.496	656	0	0	0	4.751	14.903
López de Hoyos, 35	2005	7.140	0	0	0	0	4.105	11.245
Agustín de Foxá, 29	2003	0	227	0	0	0	0	227
Centro Norte Hotel.....	2003	0	385	0	0	8.073	11.089	19.547
Arturo Soria, 366.....	2017	8.363	300	0	0	0	5.598	14.261
Martínez Villergas, 49.....	2006	24.135	0	0	0	0	14.746	38.881
Ramírez de Arellano, 37.....	1999	5.988	0	0	0	0	4.923	10.911
Santa Hortensia, 26-28.....	2016	46.928	0	0	0	0	25.668	72.596
Egeo	2018	18.255	0	0	0	0	9.774	28.029
Príncipe de Vergara, 112.....	2015	11.367	0	0	0	0	4.524	15.892
Manuel Falla, 27	2015	6.252	0	0	0	0	1.640	7.892
Sagasta, 31 – 33	2016	7.054	0	0	0	0	0	7.054
Almagro 9	2016	15.094	0	0	0	0	0	15.094
Miguel Ángel. 23	2017	1.050	834	0	0	0	0	1.884
Velázquez Padilla, 17.....	2015	4.083	0	0	0	0	0	4.083
Don Ramón de la Cruz.....	2015	9.339	0	0	0	0	0	9.339
Francisca Delgado, 11	2014	14.883	0	0	0	0	2.150	17.033
Cedro	2017	17.138	0	0	0	0	0	17.138
Puerto de Samport 8.....	2017	9.280	0	0	0	0	0	9.280
Ribera de Loira, 28.....	2014	12.822	0	0	0	0	14.800	27.622

	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
Cartera de alquiler Madrid		(m ²)						
Tucumán	2015	5.086	1.241	0	0	0	0	6.327
Avenida de Bruselas, 38.....	2015	14.340	0	0	0	0	0	14.340
Ramírez de Arellano, 15.....	2015	6.670	0	0	0	0	4.640	11.310
Josefa Valcárcel, 40	2017	8.652	0	0	0	0	0	8.652
Josefa Valcárcel, 24	2016	5.652	0	0	0	0	0	5.652
Luca de Tena, 7.....	2016	10.147	0	0	0	0	0	10.147
Alcalá 506.....	2015	5.664	596	0	0	0	0	6.240
Edificios Singulares.....	--	395.976	16.654	0	0	8.073	160.979	581.682
Resto Locales Madrid	--	0	1.167	0	0	0	379	1.546
Cartera en explotación.....	--	395.976	17.821	0	0	8.073	161.358	583.228
Castellana, 163.....	2016	5.835	240	0	0	0	0	6.075
Campus Méndez Álvaro.....	2017	89.871	0	0	0	0	0	89.871
Méndez Álvaro II.....	2017	20.276	0	0	0	0	0	20.276
Puerto de Sampont, 10 - 18.....	2015	22.894	0	0	0	0	0	22.894
Velázquez Padilla, 17.....	2015	9.150	3.583	0	0	0	0	12.733
Sagasta, 27	--	4.481	0	0	0	0	0	4.481
Miguel Ángel, 23	2017	6.152	0	0	0	0	0	6.152
Otros	--	940	246	0	0	0	1.590	2.776
Proyectos y rehabilitaciones .	--	159.554	4.069	0	0	0	1.590	165.213
Total Madrid	--	555.530	21.890	0	0	8.073	162.948	748.441

(1) Incluye 8.073 m² alquilados del Complejo Centro Norte situado en la calle Mauricio Ravel 10, correspondiente a uso hotelero (categoría 3 estrellas).

Cartera de alquiler Logístico & otros

Cartera de alquiler Logístico & otros	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
		(m ²)						
Hotel Marina de La Torre ⁽¹⁾	2006	0	0	0	0	11.519	0	11.519
Valls.....	2014	0	0	0	26.026	0	0	26.026
Constantí.....	2015	0	0	0	42.253	0	0	42.253
Cabanillas.....	2014	0	0	0	37.879	0	0	37.879
Azuqueca I.....	2014	0	0	0	35.781	0	0	35.781
Rivas.....	2014	0	0	0	35.248	0	0	35.248
Guadalix.....	2014	0	0	0	14.945	0	0	14.945
Camarma.....	2014	0	0	0	70.296	0	0	70.296
San Fernando Logistics Park I...	2016	0	0	0	69.947	0	0	69.947
Alcalá de Henares	2016	0	0	0	8.971	0	0	8.971
Azuqueca II.....	2016	0	0	0	19.064	0	0	19.064
Dos Hermanas.....	2014	0	0	0	51.666	0	0	51.666
Les Gavarres	2014	0	12.413	0	0	0	14.080	26.493
Las Mercedes Open Park.....	2015	0	0	0	24.649	0	0	24.649
Via Park	2016	0	16.235	0	0	0	0	16.235
Cartera en explotación.....	--	0	28.738	0	436.725	11.519	14.080	491.063
San Fernando Logistics Park II ..	2017	0	0	0	59.842	0	0	59.842
Autovía de Toledo.....	2017	0	0	0	23.557	0	0	23.557
Proyectos y rehabilitaciones	--	0	0	0	83.399	0	0	83.399

Cartera de alquiler Logístico & otros	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros		
Total Logístico & otros		(m ²)						
España.....	--	0	28.738	0	520.124	11.519	14.080	574.462

(1) Incluye 11.519 m² alquilados en la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar (Almería), correspondiente a uso hotelero (categoría 5 estrellas).

Cartera de alquiler París

Cartera de alquiler Francia	Año de adquisición	Superficie sobre rasante					Superficie bajo rasante	Superficie total
		Oficinas	Retail	Resid.	Logíst.	Otros ⁽¹⁾		
		(m ²)						
Louvre Saint Honoré.....	1995	23.551	82	0	0	753	4.110	28.497
Edouard VII	1999	25.901	15.349	4.510	0	4.202	10.145	62.106
6 Hanovre.....	1958	3.325	0	0	0	0	1.246	4.571
#Cloud.Paris.....	2004	28.192	0	0	0	1.860	3.164	33.216
Condorcet.....	2014	20.376	0	1.562	0	1.301	2.457	25.696
Galleries C.Élysées 8288.....	2002	0	4.141	0	0	0	3.849	7.990
C. Élysées 90.....	2002/2009	7.912	932	0	0	0	0	8.844
C. Élysées 92 (Ozone).....	2000	4.110	3.089	0	0	0	0	7.199
Cézanne Saint Honoré.....	2001/2007	24.437	1.849	0	0	0	3.337	29.624
131 Wagram.....	1999	7.100	0	0	0	449	3.119	10.668
96 Iéna	2001/2007	913	0	0	0	0	23	936
112 Wagram.....	2008	4.470	892	0	0	0	546	5.908
Washington Plaza.....	2000	39.122	416	0	0	2.342	13.151	55.031
Hausmann Saint-Augustin	2002/2004	11.683	608	0	0	0	2.650	14.942
9 Percier	2015	5.107	0	0	0	0	427	5.533
176 Charles de Gaulle	1997	5.102	389	0	0	0	2.739	8.230
Le Vaisseau.....	2006	6.026	0	0	0	0	2.321	8.347
Rives de Seine.....	2004	20.270	0	0	0	1.760	6.589	28.619
103 Grenelle.....	2006	15.585	258	0	0	1.011	1.932	18.786
Edificios Singulares.....	--	253.181	28.006	6.072	0	13.677	61.806	362.742
Emile Zola.....	2017	21.762	0	719	0	1.569	1.866	25.916
Louvre Saint Honoré.....	1995	1.674	15.918	0	0	0	5.422	23.014
96 Iéna	2001/2007	8.364	0	0	0	0	1.749	10.113
Edouard VII	1999	2.511	0	0	0	0	0	2.511
Cézanne Saint Honoré.....	2001/2007	0	0	0	0	0	1.504	1.504
Washington Plaza.....	2000	377	0	0	0	0	2.342	2.719
131 Wagram.....	1999	0	0	0	0	0	532	532
103 Grenelle.....	2006	0	0	0	0	0	1.704	1.704
#Cloud.Paris.....	2004	0	0	0	0	0	3.397	3.397
Otros	--	1.485	760	0	0	0	4.638	6.883
Proyectos y rehabilitaciones	--	36.173	16.678	719	0	1.569	55.140	78.292
Total París	--	289.354	44.684	6.791	0	15.246	84.959	441.034
Total Grupo Colonial.....	--	1.109.902	110.636	6.791	520.124	34.838	398.350	2.180.643

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

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

8.2 Aspectos medioambientales que puedan afectar al inmovilizado material tangible

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

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

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

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

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

9. ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1 Situación financiera

Véanse epígrafes 10 y 20 del presente Documento de Registro.

9.2 Resultados de explotación

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

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

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

Véase epígrafe 20.1 del presente Documento de Registro.

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

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

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

10. RECURSOS FINANCIEROS

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

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

	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
<i>(Según NIIF)</i>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
RECURSOS FINANCIEROS					
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	668.464	(16,59)	801.454	12,53	712.199
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	3.776.866	14,19	3.307.633	31,78	2.509.956
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	55.464	(0,57)	55.783	(14,61)	65.332
Pasivos financieros no corrientes	4.500.794	8,07	4.164.870	26,69	3.287.487
Deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	6.096	(83,28)	36.450	(59,27)	89.498
Emisión de obligaciones y valores similares ⁽²⁾	284.242	n.r.	13.574	(95,68)	313.927
Otros pasivos financieros ⁽³⁾	3.004	3,59	2.900	(28,41)	4.051
Pasivos financieros corrientes	293.342	454,27	52.924	(87,01)	407.476
Deudas con entidades de crédito, emisión de obligaciones y valores similares y otros pasivos financieros	4.794.136	13,66	4.217.794	14,15	3.694.963
Endeudamiento financiero bruto (EFB)⁽⁴⁾	4.748.403	13,87	4.170.195	14,77	3.633.390
Endeudamiento financiero neto (EFN)⁽⁵⁾	4.680.110	52,67	3.065.594	(13,11)	3.528.190

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

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

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

(4) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). Se define como la suma de los saldos dispuestos con entidades de crédito, corrientes o no corrientes, incluidos en las partidas del estado de situación financiera consolidado "Deudas con entidades de crédito", incrementados por el importe de los bonos emitidos por SFL y la Sociedad así como por el importe de los pagarés emitidos por SFL, todos ellos incluidos en la partida del estado de situación financiera consolidado "Emisión de obligaciones y valores similares". Los importes de dichas partidas a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 685.903 y a 4.062.500 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2017 ascendían a 845.195 y a 3.325.000 miles de euros, respectivamente, mientras que a 31 de diciembre de 2016 dichos importes ascendían a 807.690 y a 2.825.700 miles de euros, respectivamente. No se consideran ni los intereses ni los gastos de formalización. Dichos importes a 31 de diciembre de 2018 ascendían a 27.623 (intereses) y -40.358 miles de euros (gastos de formalización), respectivamente. A 31 de diciembre de 2017 dichos importes ascendían a 18.528 y -29.612 miles de euros, respectivamente y a 31 de diciembre de 2016 a 18.076 y -25.885 miles de euros, respectivamente.

(5) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). Se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes y otros depósitos. Dichos importes ascendían a 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 a 68.293, 1.104.601 y 105.200 miles de euros, respectivamente.

	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
<i>(Desglose por sociedades)</i>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO GLOBAL⁽¹⁾					
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.	2.925.956	17,58	2.488.401	51,10	1.646.875
Subgrupo SFL	1.713.740	4,07	1.646.705	(15,59)	1.950.915
Torre Marenostrum, S.L.	32.746	(5,52)	34.660	(2,64)	35.600
Grupo Utopicus	261	(39,16)	429	100	--
Venusaur, S.LU. ⁽²⁾	75.700	100	--	--	--
Endeudamiento financiero bruto global	4.748.403	13,87	4.170.195	14,77	3.633.390

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Tramit, S.L., Danieltown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones S.A., Inmocol Torre Europa, S.A., Colonial Arturo Soria, S.L.U., LE Offices Egeo, S.A.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U., Peñalvento, S.L.U., Axiare Investments, S.L.U., Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO GLOBAL⁽¹⁾ <i>(Desglose por sociedades)</i>	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. ⁽²⁾	2.889.218	106,30	1.400.502	(10,52)	1.565.089
Subgrupo SFL.....	1.688.436	3,52	1.630.995	(15,54)	1.931.149
Torre Marenostrum, S.L.....	32.120	(6,85)	34.482	7,92	31.952
Grupo Utopicus.....	(1.224)	217,92	(385)	100	--
Venusaur, S.LU. ⁽³⁾	71.560	100	--	--	--
Endeudamiento financiero neto global.....	4.680.110	52,67	3.065.594	(13,11)	3.528.190

(1) Medida Alternativa de Rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro). Las sociedades Colonial Invest, S.L., Colonial Trámit, S.L., Danielstown Spain, S.L., Moorage Inveriones 2014, S.L.U., Hofinac Real Estate, S.L.U., Fincas y Representaciones S.A., Inmocol Torre Europa, S.A. y Colonial Arturo Soria, S.L.U., LE Offices Egeo, S.A.U., Almacenes Generales Internacionales, S.A.U., Soller, S.A.U., Peñalvento, S.L.U., Axiare Investments, S.L.U., Axiare Properties, S.L.U., Axiare Investigación Desarrollo e Innovación, S.L.U. (véase epígrafe 7.1 del presente Documento de Registro) no han tenido endeudamiento financiero bruto desde que forman parte del perímetro de consolidación.

(2) Incluye la partida de efectivos y medios líquidos equivalentes del resto de sociedades dependientes de España, por importe de 3.505 miles de euros a 31 de diciembre de 2018. A 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendían a 18.544 y 2.194 miles de euros, respectivamente.

(3) Sociedad absorbida por Colonial en abril de 2019 (véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro).

A 31 de diciembre de 2018, el LtV²⁹ del Grupo Colonial se situó en el 39,3% (31,3% a 31 de diciembre de 2017).

El tipo de interés de financiación medio del Grupo, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue de 2,28% y 2,00%, respectivamente, para el ejercicio 2018 (2,49% y 2,35%, respectivamente, para el ejercicio 2017).

A continuación se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto a 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016.

	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
PATRIMONIO NETO	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
Capital social.....	1.270.287	16,72	1.088.293	22,00	892.058
Prima de emisión.....	1.578.439	40,15	1.126.248	54,00	731.326
Reservas.....	1.439.487	120,96	651.484	44,76	450.051
Resultado del ejercicio.....	524.763	(23,11)	682.523	149,42	273.647
Ajustes en patrimonio por valoración.....	(2.078)	271,74	(559)	(2,10)	(571)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta.....	--	(100,00)	70.415	5.246,62	1.317
Otros instrumentos de patrimonio neto.....	6.017	28,40	4.686	26,75	3.697
Valores propios.....	(5.606)	(82,07)	(31.262)	(37,24)	(49.811)
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	4.811.309	33,95	3.591.828	56,05	2.301.714
Participaciones no dominantes.....	1.290.486	(38,19)	2.087.870	22,37	1.706.205
Patrimonio neto.....	6.101.795	7,43	5.679.698	41,71	4.007.919

A 31 de diciembre de 2018, el capital social estaba representado por 508.114.781 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2018, 2017 y 2016) y hasta la fecha del presente Documento de Registro (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

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

10.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
FLUJOS DE EFECTIVO	(miles €)		
Resultado de explotación.....	275.522	208.522	212.870
Resultado de explotación ajustado.....	268.207	205.065	186.168
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación	177.353	250.139	168.497
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	(835.506)	(194.579)	(433.976)
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación	(378.155)	943.841	152.903
Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....	(1.036.308)	999.401	(112.576)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	1.104.601	105.200	217.776
Flujo de caja del ejercicio.....	(1.036.308)	999.401	(112.576)
Efectivo y equivalentes al final del periodo.....	68.293	1.104.601	105.200

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 a la planificación diseñada para mantener los edificios y locales en las mejores condiciones para su comercialización, así como a los costes de estructura tales como gastos de personal, asesoramientos externos, suministros, tributos, etc.

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

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

Las variaciones del capital circulante y fondo de maniobra del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016 se muestran en la siguiente tabla.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
FONDO DE MANIOBRA	(miles €)		
Deudores comerciales y activos por impuestos.....	119.729	123.347	161.643
Existencias.....	46.587	--	--
Activos clasificados como mantenidos para la venta	26.091	--	--
Activo circulante	192.407	123.347	161.643
Acreedores a corto no financieros.....	(148.788)	(182.982)	(99.807)
Pasivo circulante	(148.788)	(182.982)	(99.807)

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
	(miles €)		
FONDO DE MANIOBRA			
Fondo de maniobra	43.619	(59.635)	61.836
Activos financieros corrientes.....	1.300	12	441
Efectivo y medios equivalentes.....	68.293	1.104.601	105.200
Deuda con entidades de crédito a corto plazo y emisión de obligaciones.....	(290.338)	(50.024)	(403.425)
Otros pasivos financieros.....	(3.004)	(2.900)	(4.051)
Capital circulante financiero	(223.749)	1.051.689	(301.835)
Fondo de maniobra neto	(180.130)	992.054	(239.999)

A 31 de diciembre de 2018, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era negativo en 180.130 miles de euros, principalmente por la emisión de pagarés a corto plazo (NEU CP) de la filial SFL cuyo importe ascendía a dicha fecha a 262.500 miles de euros. En la referida fecha, la sociedad dependiente SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 920.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2017, el fondo de maniobra neto del Grupo Colonial era positivo en 992.054 miles de euros, principalmente porque el epígrafe de “*Efectivo y medios equivalentes*” incluía 1.033.676 miles de euros correspondientes a la tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare y que garantizaba el aval bancario entregado en garantía de la referida oferta pública. Asimismo, SFL disponía de líneas de financiación no dispuestas por importe de 760.000 miles de euros.

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

El epígrafe de “*deudores comerciales y activos por impuestos*” recoge el importe de los incentivos incluidos en los contratos de arrendamiento operativo (periodos de carencias, etc.) ofrecidos por el Grupo a sus clientes, los cuales son imputados al estado de resultado integral durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. A 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016, dicho importe ascendía a 88.061, 78.746 y 103.125 miles de euros, respectivamente. De ellos, 68.014, 61.300 y 87.596 miles de euros, respectivamente, tienen vencimiento superior a un año.

Periodo medio de financiación del pasivo circulante

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

Periodo medio de cobro/pago

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de acuerdo a lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales (modificada por la disposición final segunda de la Ley

31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo), todo ello de acuerdo con la resolución de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En este sentido, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2018 fue de 29 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la Ley 15/2010.

10.3 Requisitos de préstamo y estructura de financiación

A 31 de diciembre de 2018 el endeudamiento financiero neto³⁰ del Grupo Colonial se situó en 4.680.110 miles de euros, frente a los 3.065.594 miles de euros a 31 de diciembre de 2017.

A continuación se desglosa el endeudamiento financiero neto³¹ del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018, 2017 y 2016:

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

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

	31/12/2018			Var.	31/12/2017			Var.	31/12/2016		
	Auditado				Auditado				Auditado		
	España	Francia	Total		España	Francia	Total		España	Francia	Total
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO											
Préstamos sindicados	70.000	--	70.000	(93.400)	163.400	--	163.400	21.525	121.875	20.000	141.875
Deuda hipotecaria	314.402	201.240	515.642	277.661	34.660	203.321	237.981	(3.019)	35.600	205.400	241.000
Otras deudas	50.261	50.000	100.261	(343.553)	--	443.814	443.814	18.999	--	424.815	424.815
Deudas con entidades de crédito y acreedoras	434.663	251.240	685.903	(159.292)	198.060	647.135	845.195	37.505	157.475	650.215	807.690
Bonos no convertibles	2.600.000	1.200.000	3.800.000	475.000	2.325.000	1.000.000	3.325.000	499.300	1.525.000	1.300.700	2.825.700
Pagarés	--	262.500	262.500	262.500	--	--	--	--	--	--	--
Endeudamiento financiero bruto⁽¹⁾	3.034.663	1.713.740	4.748.403	578.208	2.523.060	1.647.135	4.170.195	536.805	1.682.475	1.950.915	3.633.390
Efectivo y medios equivalentes	(42.989)	(25.304)	(68.293)	1.036.308	(1.088.891)	(15.710)	(1.104.601)	(999.401)	(85.434)	(19.766)	(105.200)
Endeudamiento financiero neto⁽¹⁾	2.991.674	1.688.436	4.680.110	1.614.516	1.434.169	1.631.425	3.065.594	(462.596)	1.597.041	1.931.149	3.528.190

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

En abril de 2019, Moody's revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2017 pasando de "Baa2" con perspectiva negativa a "Baa2" con perspectiva estable. Adicionalmente, en octubre de 2018, S&P elevó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2017, pasando de "BBB" a largo plazo a "BBB+" a largo plazo, con perspectiva estable, manteniendo la perspectiva a corto plazo en "A-2", con perspectiva estable.

Por otro lado, en octubre de 2017, S&P elevó la calificación crediticia a largo plazo de SFL pasando de "BBB" a "BBB+" con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en "A-2". Dicha calificación se ha mantenido durante el ejercicio 2018.

A) *Bonos no convertibles*

i. **Bonos no convertibles de Colonial**

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<u>Fecha de la emisión</u>	<u>Calificación crediticia</u>	<u>Duración (años)</u>	<u>Vencimiento (mes/año)</u>	<u>Cupón fijo pagadero anualmente (%)</u>	<u>Importe de la emisión (miles €)</u>	<u>Saldo vivo a 31/12/2018</u>
06/2015.....	n.a.	5	06/2019	1,863	750.000	--
06/2015.....	n.a.	8	06/2023	2,728	500.000	500.000
10/2016.....	BBB-	8	10/2024	1,450	600.000	600.000
11/2016.....	BBB-	10	11/2026	1,875	50.000	50.000
11/2017.....	BBB	8	11/2025	1,625	500.000	500.000
11/2017.....	BBB	12	11/2029	2,500	300.000	300.000
04/2018.....	BBB	8	04/2026	2,000	650.000	650.000
Total emisiones						2.600.000

Emisión junio 2015

En junio de 2015, la Sociedad realizó una emisión de obligaciones simples por un importe nominal total de 1.250.000 miles de euros. Dicha emisión estaba dividida en dos tramos (Obligaciones a 4 años y Obligaciones a 8 años), con las características indicadas en la tabla anterior y con un cupón anual pagadero anualmente por años vencidos.

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

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

Emisiones al amparo del Programa EMTN

En octubre de 2016, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó un programa de emisión de "valores no participativos" que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2.1(c) de la *Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores y por la que se modifica la Directiva 2001/34/CE*, por un importe nominal de 3.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), ampliable hasta los 5.000.000 miles de euros, al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión (el "**Programa EMTN**"). En octubre de 2017 y en noviembre de 2018 se renovó el Programa EMTN para un nuevo periodo de vigencia de 12 meses, respectivamente, si bien la última renovación del Programa EMTN

se inscribió en los registros oficiales de la CNMV. Al amparo del referido Programa EMTN se han realizado diversas emisiones de obligaciones simples tal y como se indica en la tabla anterior.

Todas las obligaciones simples actualmente vigentes establecen la necesidad de cumplimiento, a 30 de junio y a 31 de diciembre de cada año, de una ratio financiera en virtud de la cual el valor de los activos no garantizados del Grupo en cada una de las fechas tendrá que ser, al menos, igual a la deuda financiera no garantizada. A 31 de diciembre de 2018 se cumplía la citada ratio.

Las emisiones de obligaciones no convertibles podrían vencer anticipadamente en caso de que, como consecuencia de que se produzca un cambio de control³², la Sociedad pierda el *Investment Grade* asignado a la misma.

ii. Bonos no convertibles de SFL

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por SFL a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

<u>Fecha de la emisión</u>	<u>Duración</u> (años)	<u>Vencimiento</u> (mes/año)	<u>Cupón fijo pagadero</u> <u>anualmente</u> (%)	<u>Importe de la</u> <u>emisión</u> (miles €)	<u>Saldo vivo a</u> <u>31/12/2018</u>
11/2014.....	7	11/2021	1,875	500.000	350.000
11/2015.....	7	11/2022	2,250	500.000	350.000
05/2018.....	7	05/2025	1,500	500.000	500.000
Total emisiones					1.200.000

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

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

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

B) Pagarés

En septiembre de 2018, SFL registró un programa de emisión de pagarés (NEU CP) a corto plazo por un importe máximo de 300.000 miles de euros, que posteriormente ha sido ampliado a 500.000 miles de euros durante el mes de abril de 2019. El saldo a 31 de diciembre de 2018 era de 262.500 miles de euros.

En diciembre de 2018, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó un programa de pagarés de la Sociedad a corto plazo con un saldo vivo nominal máximo de 300.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas) que posteriormente ha sido ampliado a 500.000 miles de euros.

Desde el 1 de enero de 2019 hasta la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad y SFL han realizado emisiones al amparo de los referidos programas por un importe total de 378.000 y 338.700 miles de euros, respectivamente.

³² Se considerará cambio de control cuando una o varias personas, ya sea individualmente o actuando en concierto, ostenten directa o indirectamente, el control de la Sociedad según la definición del artículo 42 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*.

C) Préstamos sindicados del Grupo Colonial

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo Colonial, por sociedad, a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS DEL GRUPO COLONIAL	Vencimiento (mes/año)	31/12/2018	
		Límite	Nominal dispuesto (miles €)
Financiación sindicada de Colonial:			
Crédito sindicado 2017.....	03/2022	375.000	20.000
Crédito sindicado 2018.....	12/2023	500.000	50.000
Total financiación sindicada de Colonial.....		875.000	70.000
Financiación sindicada de SFL:			
Póliza de crédito <i>revolving</i> BNP Paribas.....	07/2020	250.000	--
Total financiación sindicada de SFL.....		250.000	--
Total.....		1.125.000	70.000

Los créditos sindicados de la Sociedad podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³³.

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

i. Crédito sindicado de Colonial 2017

En marzo de 2017 la Sociedad formalizó un contrato de crédito sindicado por importe de 375.000 miles de euros y vencimiento a 5 años (marzo de 2022), cuyo sindicado está formado por 10 entidades y cuyo banco agente es Crédit Agricole. El crédito, referenciado a un tipo variable Euribor más un margen adicional, tiene como objetivo atender a necesidades corporativas generales de la Sociedad. A 31 de diciembre de 2018, estaba dispuesto en 20.000 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

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

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

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

ii. Crédito sindicado de Colonial 2018

En mayo de 2018 la Sociedad refinanció el crédito sindicado formalizado en noviembre 2015, incrementando el nominal hasta 500.000 miles de euros, alargando su vencimiento a diciembre de 2023 y reduciendo el *spread* de financiación. El presente crédito, destinado a atender las necesidades corporativas generales, ha contado con la

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*.

participación de un total de 13 bancos, actuando Natixis como banco agente. A 31 de diciembre de 2018, estaba dispuesto en 50.000 miles de euros.

Cumplimiento de ratios financieras

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

RATIOS FINANCIERAS

	Ratio LtV $\leq 55\%$
	Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2
	Deudas garantizadas por hipotecas inmobiliarias/Valor activos inmobiliarios $\leq 25\%$
	Deudas garantizadas por prendas u otras garantías reales sobre activos no inmobiliarios/Valor activos y derechos no inmobiliarios $<25\%$
Crédito sindicado 2018.....	Valor mínimo activos consolidados de Colonial ≥ 4.550 millones de euros

A 31 de diciembre de 2018, la Sociedad cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en ese momento.

iii. Póliza de crédito revolving sindicada de SFL

La sociedad dependiente SFL tiene contratada una póliza de crédito *revolving* sindicada BNP Paribas de nominal 250.000 miles de euros, cuyo banco agente es “BNP PARIBAS” y cuyo sindicato está formado por otras 7 entidades adicionales, con vencimiento en julio de 2020 y un margen aplicable sujeto al nivel del LtV. A 31 de diciembre de 2018 dicha póliza no estaba dispuesta.

Cumplimiento de ratios financieras

La referida póliza de crédito está sujeto al cumplimiento de diversas ratios financieras:

RATIOS FINANCIERAS

SFL

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

A 31 de diciembre de 2018, SFL cumplía con todas las ratios financieras que eran exigibles en dicho momento.

D) Deuda hipotecaria

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial mantenía contratados con diversas entidades financieras de reconocido prestigio internacional varios préstamos con garantía hipotecaria sobre las inversiones inmobiliarias y activos no corrientes mantenidos para la venta asociados al negocio patrimonial, según el siguiente detalle:

	31/12/2018			
	Deuda hipotecaria	Valor de mercado del activo		Tipo de interés
		Valor	Vencimiento	
(miles €)				
INVERSIÓN INMOBILIARIA_PATRIMONIO				
Préstamos hipotecarios de la Sociedad.....	205.956	592.235	Diferentes vencimientos ⁽¹⁾	Euribor+margen
Préstamo hipotecario sociedad Torre Marenostrum, S.L.	32.746	104.760	04/2032	Euribor+ 1,50% anual
Préstamo hipotecario sociedad Venusaur, S.L.U.	75.700	157.200	12/2023	Euribor+ margen
Préstamos hipotecarios filiales de SFL (Pargal, Parchamps y Parhaus)	201.240	974.591	07/2022	Tipo fijo 1,571%
Total	515.642	1.828.786	--	--

(1) Correspondían a 7 préstamos hipotecarios contratados por Axiare con diferentes entidades financieras y cuyos vencimientos oscilan entre el año 2022 y el 2030. Durante los meses de enero y febrero de 2019, la Sociedad ha cancelado la totalidad de dichos préstamos hipotecarios.

Cumplimiento de ratios financieras

Los préstamos con garantía hipotecaria del Grupo Colonial estaban sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras (LTV y Ratio de cobertura para el servicio de la deuda, cuyos umbrales varían en función del activo financiado). A 31 de diciembre de 2018, se cumplían todas las ratios que les eran exigibles en ese momento.

Adicionalmente, los préstamos con garantía hipotecaria podrían vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³⁴.

E) Otras deudas

El detalle de los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	31/12/2018		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)		
Colonial			
Bankinter.....	50.000	50.000	07/2024
SFL			
Préstamo Sabadell.....	70.000	--	06/2020
Préstamo Banque Européenne Crédit Mutuel (BECM).....	150.000	--	07/2023
Préstamo BNP Paribas.....	150.000	50.000	05/2021
Préstamo CADIF.....	175.000	--	06/2023
Préstamo Banque Postale.....	75.000	--	06/2024
Société Générale.....	100.000	--	10/2023
Utopicus			
Diversas entidades ⁽¹⁾	261	261	Diversos
Total.....	770.261	100.261	--

(1) En el total de otras deudas se incluyen 4 préstamos dispuestos por un importe total de 261 miles de euros. Dichos préstamos no están sujetos al cumplimiento de ninguna ratio.

Cumplimiento de ratios financieras

El préstamo bilateral sin garantía hipotecaria correspondiente a la Sociedad recogido en la tabla anterior está sujeto a las siguientes ratios financieras con periodicidad trimestral:

COLONIAL

Ratio LtV ≤ 55%
Ratio cobertura gasto financiero ≥ 2x
Deuda garantizada hipotecaria/ Valor activos inmobiliarios ≤ 15%
Deuda garantizada no hipotecaria/ Valor activos no inmobiliarios ≤ 15%
Valor activos consolidados ≥ 4.500 millones de euros

A 31 de diciembre de 2018 se cumplían las citadas ratios.

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*.

Los préstamos bilaterales sin garantía hipotecaria de la sociedad SFL recogidos en la tabla anterior, excepto los *overdrafts*, están sujetos al cumplimiento de diversas ratios financieras con carácter semestral:

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

A 31 de diciembre de 2018 se cumplían las citadas ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

El préstamo bilateral de la Sociedad podría vencer anticipadamente en caso de que se produjese un cambio de control³⁵.

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

F) Efectivo y otros medios equivalentes

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial tenía efectivo y medios equivalentes por importes de 68.293 miles de euros, de los cuales se encontraban pignorados 1.777 miles de euros.

G) Otras garantías entregadas

La Sociedad tiene otras garantías entregadas a 31 de diciembre de 2018 por importe de 24.155 miles de euros. De ellos, existen dos avales por un importe total de 14.250 miles de euros entregados en garantía de pagos aplazados derivados de operaciones de compra.

Del importe restante, la principal garantía concedida son los 4.946 miles de euros concedidos por la Sociedad en garantía de compromisos asumidos por la sociedad Asentia Project (sociedad que pertenecía al Grupo Colonial hasta 2014). La Sociedad y Asentia Project mantienen un acuerdo firmado en virtud del cual, en caso de ejecución de alguno de los avales, Asentia Project deberá resarcir a la Sociedad de cualquier perjuicio sufrido en un plazo máximo de 15 días, a contar desde la notificación de la resolución.

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

Clasificación del endeudamiento financiero bruto por vencimiento

El endeudamiento financiero bruto³⁶ del Grupo Colonial a 31 de diciembre de 2018, por importe de 4.748.403 miles de euros, tiene los siguientes vencimientos:

<u>VENCIMIENTO</u>	<u>31/12/2018</u>
	<u>(miles €)</u>
Menos de 1 año	269.994
Entre 1 y 2 años.....	10.721
Entre 2 y 3 años.....	412.186
Entre 3 y 4 años.....	638.265
Entre 4 y 5 años.....	640.282
Más de 5 años.....	2.776.955
Total	4.748.403

35 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*.

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

Para el ejercicio 2018, el tipo de interés de financiación medio del Grupo Colonial, con y sin periodificación de las comisiones financieras, fue del 2,28% y 2,00%, respectivamente. El *spread* medio del Grupo Colonial, con y sin periodificaciones de las comisiones financieras, fue del 1,65% y 1,37%, respectivamente.

H) Resto de pasivos financieros

La partida “*Otros pasivos financieros*”, corrientes y no corrientes incluye: (i) el valor de mercado de los pasivos por instrumentos financieros derivados cuyo valor asciende a 3.691, 501 y 3.414 miles de euros al cierre de los ejercicios 2018, 2017 y 2016, respectivamente; (ii) el importe correspondiente a las cuentas corrientes (incluido intereses) que asciende a 52.286, 55.701 y 63.416 miles de euros al cierre de los ejercicios 2018, 2017 y 2016, respectivamente; y (iii) a otras partidas cuyo importe asciende a 2.491, 2.481 y 2.553 miles de euros, respectivamente, al cierre de los ejercicios indicados anteriormente.

Instrumentos financieros derivados

El Grupo Colonial utiliza instrumentos financieros derivados para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés. La política de gestión del riesgo tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones sobre el resultado y los flujos de caja, manteniendo un adecuado coste global de la deuda. Adicionalmente, la política del Grupo Colonial es contratar instrumentos que cumplan con lo previsto en la NIC 39 para ser considerados como cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el “*Patrimonio neto*” del Grupo Colonial.

A 31 de diciembre de 2018, el Grupo Colonial tenía contratados derivados de tipos de interés con un nominal de 338.497 miles de euros. El porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo, sobre el total de deuda, a 31 de diciembre de 2018, se situaba en el 90% en España y en el 93% en Francia.

A continuación se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo Colonial 31 de diciembre de 2018:

Instrumento financiero	Sociedad	Contraparte	Tipo de interés (%)	Vencimiento	Nominal (miles €)	Valor razonable-Activo/(Pasivo)
Vanilla swap	TorreMarenostrum	Caixabank	0,94	2032	26.197	(493)
Swap	Venusaur ⁽¹⁾	DB	0,43	2023	57.000	(899)
Swap	Colonial ⁽¹⁾	Santander	0,25	2022	18.000	(205)
Swap	Colonial ⁽¹⁾	ING	0,95	2022	18.650	(823)
Swap	Colonial ⁽¹⁾	DB	0,27	2022	18.650	(230)
CAP	SFL	CADIF	0,25	2022	100.000	591
Swap	SFL	CA-CIB	0,23	2022	100.000	(1.041)
Total a 31 de diciembre de 2018					338.497	(3.100)

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

A 31 de diciembre de 2018, la valoración de los instrumentos financieros derivados ascendía a 3.100 miles de euros de mayor pasivo financiero.

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la actualización de los *cash-flow* futuros, estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2018, empleando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

I) Rating

En abril de 2019, Moody’s revisó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2017 pasando de “Baa2” con perspectiva negativa a “Baa2” con perspectiva estable. Adicionalmente, en octubre de 2018, S&P elevó la calificación crediticia otorgada a la Sociedad en el ejercicio 2017, pasando de “BBB” a largo plazo a “BBB+” a largo plazo, con perspectiva estable, manteniendo la perspectiva a corto plazo en “A-2”, con perspectiva estable.

Por otro lado, en octubre de 2017, S&P elevó la calificación crediticia a largo plazo de SFL pasando de “BBB” a “BBB+” con perspectiva estable, manteniendo la calificación crediticia a corto plazo en “A-2”. Dicha calificación se ha mantenido durante el ejercicio 2018.

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

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

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

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

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

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

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

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

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

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

En la contratación del mercado de oficinas de Barcelona durante el cuarto trimestre del ejercicio se firmaron 65.000 m², cifra un 40% superior al promedio de los últimos 5 años, finalizando de este modo Barcelona el ejercicio 2018 con 366.000 m² de oficinas de contratación acumulada. La tasa de desocupación a 31 de diciembre de 2018 se situaba en el 5,7%, disminuyendo en la zona CBD hasta el 2,1%. La falta de espacios de calidad unida a la fuerte demanda sigue impulsando el crecimiento de rentas, situando la renta *prime* en los 25,25 €/m²/mes, lo que supone un incremento del 8,6% interanual.

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron 122.000 m² durante el cuarto trimestre, cifra sustancialmente superior al promedio de los últimos 5 años. En total, Madrid ha acumulado cerca de 486.000 m² de contratación de oficinas en el ejercicio 2018. La tasa de disponibilidad se ha situado en el 10,5%, en línea con la del año pasado, como consecuencia de la entrada en explotación de determinados proyectos. En la zona CBD, la tasa de disponibilidad ha disminuido hasta alcanzar el nivel del 6,7%. Al cierre del tercer trimestre, la renta *prime* en Madrid se situó en los 34,50 €/m²/mes.

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del ejercicio 2018 alcanzó un total de 2.540.000 m², cifra que sigue superando la media de los últimos 10 años. La oferta de *stock* de oficinas disponibles disminuyó por debajo de los 3 millones de m², un 10% menos de la disponible un año antes. En la zona CBD, la tasa de desocupación se sitúa en el 1,4%, nivel especialmente bajo. Continúa el aumento de las rentas *prime*, alcanzando niveles por encima de los 810 €/m²/año. *Fuentes:* informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills, 2018.

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta del Grupo Colonial.

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

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

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

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

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

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

Consejo de Administración

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha nombramiento	Fecha último nombramiento	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado	Ejecutivo	18/07/2008	24/05/2018	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Dominical	12/11/2015	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical	28/06/2016	28/06/2016	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	28/06/2016	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	24/01/2019 ⁽³⁾	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Independiente	31/07/2013	24/05/2018	--
D. Francisco Palá Laguna	Secretario no Consejero	--	13/05/2008	13/05/2008	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Vicesecretaria no Consejera	--	12/05/2010	12/05/2010	--

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

(2) 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).

(3) El 24 de enero de 2019 el Consejo de Administración acordó designar por cooptación, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, a Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain como nuevo miembro del Consejo de Administración de la Sociedad con la calificación de Consejera independiente, para cubrir la vacante en el Consejo de Administración tras la dimisión de Dña. Ana Sainz de Vicuña. El nombramiento de Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain será sometido a ratificación en la próxima Junta General de accionistas de la Sociedad.

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

La Junta General de accionistas celebrada el día 24 de mayo de 2018, fijó en 11 el número de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. A la fecha del presente Documento de Registro, forman parte del Consejo de Administración 11 personas.

Durante el ejercicio de 2018, el Consejo de Administración se reunió un total de 15 ocasiones.

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

Comisión Ejecutiva

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

La composición actual de la Comisión Ejecutiva es la siguiente:

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

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

(2) Consejero Delegado.

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

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

Durante el ejercicio 2018 la Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna ocasión.

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

Altos Directivos

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

Los Altos Directivos (entendido como aquellos que dependen directamente del Consejo de Administración y/o del Consejero Delegado) y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad y de los que dependen las áreas y departamentos de la Sociedad se identifican a continuación:

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

(1) Tiene la condición de Alto Directivo.

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

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

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Presidente del Círculo de Economía (vigente)
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado	Electro-Stocks, S.A.– Consejero (vigente) Bluespace, S.A.– Consejero (vigente) Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan – Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Libyan Qatari Bank– Consejero y Vicepresidente (vigente) United Arab Shipping Company – Consejero y Vicepresidente (hasta 2016) Qatar Navigation Company – Consejero y Presidente (vigente) Qatar Abu Dhabi Investment Company – Consejero y Presidente (vigente) 26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Al Nuran Bank – Consejero (vigente) Happag Lloyd – Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Elypont – Consejero (vigente) Quadrant Capital Advisors, Inc – <i>Managing Director</i> (vigente) Valorem S.A. (Colombia) – Consejero (vigente) SNI International Holdings S.a.r.l. – Consejero (vigente) SNI Luxembourg S.a.r.l. – Consejero (vigente) Park S.A.R.L. – Consejero (vigente) Samson and Surrey S.a.r.l. – (vigente)
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Banco Santander, S.A. – Consejero (vigente) Grupo Finaccess Sapi, S.A. de C.V. – Presidente y CEO (vigente) AMREST – Consejero (vigente) Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente)
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Endeavor España – Patrono (vigente)

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial	Actividades significativas fuera del Grupo Colonial
		Diluma Trust – Protector (vigente) Fundación Cerezales Antonio y Ciria – Consejero (vigente) Fundación CEPA González Díez – Tesorero (vigente) Fundación SOLTRA – Presidente (vigente) Grupo Finaccess SAPI de C.V. – Consejero (vigente) Finaccess Advisors LLC – Consejero Delegado (vigente) Finaccess Estrategia, S.L. – Administrador Único (vigente) Finaccess Capital Inversores – Secretario y Consejero (vigente)
D. Javier López Casado.....	Vocal	Koiki Home, S.L. – Persona física representante del consejero persona jurídica (vigente)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	Sociedad de estudios hispano franceses, S.L. – Socia fundadora (vigente) y administradora única (hasta 2019)
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Iberdrola Ingeniería y Construcción, S.A. – Presidente (vigente)
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís....	Vocal	Aresbank, S.A. – Consejero (vigente)
D. Luis Maluquer Trepat.....	Vocal	Cámara Argentina de Comercio en España – Presidente (vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera.....	Directora General Corporativa	--
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll.....	Directora de la Asesoría Jurídica	--
D. Carlos Escosa Farga	Auditor Interno	--

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

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

(a) 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 Soci  t   Fonci  re Lyonnaise desde 2010.

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

Otras ocupaciones: ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ram  n Llull (URL). Presidente de la Fundaci  n ESADE, Panrico y Holditex.

En la actualidad es Presidente del C  rculo de Econom  a de Barcelona.

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

D. Pedro Viñolas Serra

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

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

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

Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani

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

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

D. Adnane Mousannif

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

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

D. Juan Carlos García Cañizares

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

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

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

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

D. Carlos Fernández González

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

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

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

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

D. Javier López Casado

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

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

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

Licenciado en Derecho por la Universidad San Pablo CEU de Madrid, MBA de la Universidad de Miami y Master 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) y máster en estudios españoles y latinoamericanos por la Universidad de la Sorbona (París). Accedió por oposición a la enseñanza pública de estudios hispánicos en Francia. Posteriormente, obtuvo el doctorado en estudios españoles por la Universidad de la Sorbona (París) con una tesis sobre la UCD.

Además de profesora visitante en otras universidades, ha sido profesora de estudios hispánicos en el Liceo Rochambeau (Washington DC) y la Universidad de Toulouse. Es autora de diversas publicaciones sobre la historia reciente de España.

Ha trabajado en la embajada de Francia en Singapur como consejera para ciencia y cultura; seguidamente fue directora regional de INSEAD, encargada de la construcción de su campus en Singapur. Fue representante para Asia en el Centro Universitario Europeo de Toulouse. Desde 2000 hasta 2014 fue directora de desarrollo internacional y *fund raising* en la ESSEC Business School (Cergy-Pontoise y Singapur).

Ha formado parte del Consejo del Collège des Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París).

En 2007 funda la firma de consultoría Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L., que ha dirigido hasta principios de 2019. Desde 2017 es miembro del consejo de KOIKI HOME, S.L. (Bilbao).

D. Carlos Fernández-Lerga Garralda

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

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

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

D. Javier Iglesias de Ussel Ordís

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

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

D. Luis Maluquer Trepas

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

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

Es socio fundador del Despacho Maluquer Advocats, SCP y consejero y secretario de diversas entidades, entre las que se encuentra Société Foncière Lyonnaise de la que es consejero. Asimismo, es apoderado especial, secretario del consejo en diversas filiales de compañías francesas y de la Confederación Helvética, especialmente en los sectores de infraestructuras y Agroalimentario. Es actualmente Presidente de la Cámara Argentina de Comercio en España.

(b) Altos Directivos y demás personas que asumen la gestión de la Sociedad

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

D a. 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 Catal  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.

Dña. Angels Arderiu Ibars

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

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

D. Carlos Krohmer

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

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

Actualmente, ocupa el cargo de Director de Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relaciones con Inversores en Colonial desde enero de 2009 y es miembro del Consejo de Administración de SFL. Asimismo, es miembro de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

Dña. Nuria Oferil Coll

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

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

D. Juan Manuel Ortega Moreno

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

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

Actualmente, ocupa el cargo de Director Comercial y de Inversiones en Colonial desde diciembre de 2014.

Dña. Begoña Muñoz López

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

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

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

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

D. Carlos Escosa Farga

Licenciado en Administración y Dirección de empresas por la Universidad de Barcelona, Programa de Dirección Financiera en EADA y estudios de postgrado en dirección contable y control de gestión y en auditoría interna.

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector de servicios. 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.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de Altos Directivos.

A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realizan actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

En todo caso, los miembros del Consejo de Administración de Colonial tienen la obligación de comunicar cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que ellos o personas vinculadas a ellos pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Para que los miembros del Consejo de Administración puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés (véase epígrafe 19 del presente Documento de Registro), el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración exige la previa autorización expresa del Consejo de Administración, sin que quepa la delegación, y el informe favorable previo del Comité de Auditoría y Control.

El Consejero afectado, conforme a lo previsto en los Estatutos y en el Reglamento del Consejo, se abstendrá de intervenir en los acuerdos y decisiones relativos a la operación a que el conflicto se refiera, siendo los votos de los Consejeros afectados por el conflicto deducidos a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

B) *Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el epígrafe 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.*

Al margen de los Consejeros Dominicales mencionados en el epígrafe 14.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

C) *Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores de la Sociedad.*

Se hace constar que, según la información de la que dispone Colonial, ninguna de las personas mencionadas en el epígrafe 14.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, todo ello sin perjuicio de las restricciones: (i) previstas en la normativa aplicable; (ii) derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase epígrafe 15.1); y (iii) asumidas por QH y DIC en el Acuerdo de Aportación celebrado en octubre de 2018 con Colonial (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

15. REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

15.1 *Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.*

De conformidad con el artículo 30 de los Estatutos Sociales de Colonial, el cargo de Consejero es retribuido:

“Artículo 30. Retribución

1. El cargo de Consejero será remunerado.

2. El sistema de remuneración de la Sociedad consistirá en los siguientes conceptos:

(i) una remuneración anual fija y determinada por la pertenencia al Consejo y a sus comisiones;

(ii) dietas de asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de sus comisiones; y

(iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan.

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

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

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

4. La remuneración de los Consejeros por el desempeño de funciones ejecutivas se ajustará a la política de remuneraciones de los Consejeros, que necesariamente deberá contemplar la cuantía de la retribución fija anual y su variación en el periodo al que la política se refiera, los distintos parámetros para la fijación de los

componentes variables y los términos y condiciones principales de sus contratos comprendiendo, en particular, su duración, indemnizaciones por cese anticipado o terminación de la relación contractual y pactos de exclusividad, no concurrencia post-contractual y permanencia o fidelización.

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

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

La Junta General de accionistas de 28 de junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (la “**Política de Remuneraciones de los Consejeros**”) que es de aplicación con efectos a partir del 1 de enero de 2016 y que tiene validez durante ejercicios 2017, 2018 y 2019 ([enlace](#)). La Política de Remuneraciones de los Consejeros establece en 1.900.000 euros el importe máximo de la remuneración anual del conjunto de los Consejeros en su condición de tales. El referido límite se mantendrá vigente en tanto no se apruebe por la Junta General su modificación. No obstante, si aumenta el número de miembros del Consejo en más de 12 miembros o de las Comisiones del Consejo de Administración, dicho importe máximo se incrementará en un 10% por cada nuevo miembro del Consejo o de las Comisiones que implique un aumento del número de sus miembros. La determinación y la distribución de la remuneración fija y por asistencia a reuniones de cada Consejero no ejecutivo en su condición de tal corresponderá al Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, teniendo en cuenta a tal efecto las funciones y responsabilidades atribuidas a cada Consejero no ejecutivo, la pertenencia a comisiones del Consejo de Administración, la evaluación del desempeño y las demás circunstancias objetivas que considere relevantes.

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

Por otro lado, el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondiente al ejercicio 2018 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General de accionistas ([enlace](#)). En la sección B del Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio 2018, que incluye los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial en el ejercicio 2018, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

Adicionalmente, la Junta General de accionistas de 24 de mayo de 2018 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 2017 ([enlace](#)).

A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial en 2018

A continuación se indica el detalle individualizado percibido por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2018, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2018	Retribución devengada en la Sociedad				Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽²⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2018 sociedad	Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados ⁽²⁾	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2018 grupo
(miles €)											
D. Luis Maluquer Trepal	01/01-31/12	187	--	--	--	187	35	--	--	--	35
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	120	--	--	--	120	--	--	--	--	--
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	135	--	--	--	135	38	--	--	--	38
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	89	--	--	--	89	--	--	--	--	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	92	--	--	--	92	35	--	--	--	35
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	1.840	1.320	104	38	3.302	55	--	--	--	55
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	1.469	508	78	--	2.055	210	146	--	--	356
D. Javier López Casado.....	24/05-31/12	54	--	--	--	54	--	--	--	--	--
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg ⁽¹⁾	01/01-31/12	179	--	--	--	179	--	--	--	--	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	01/01-31/12	298	--	--	--	298	72	--	--	--	72
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	01/01-31/12	187	--	--	--	187	--	--	--	--	--
TOTAL.....		4.650	1.828	182	38	6.698	445	146	--	--	591

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2018 por Dña. Ana Sainz de Vicuña que, a la fecha del Documento de Registro, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

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

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico percibida por cada uno de los Consejeros de Colonial durante el ejercicio 2018:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2018	Retribución devengada en la Sociedad									Total Sociedad
		Sueldos	Remuneración fija	Dietas	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo	Indemnizaciones	Otros conceptos		
										(miles €)	
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	565	--	--	904	--	--	--	--	1.469	
D. Pedro Viñolas Serra	01/01-31/12	657	--	--	1.183	--	--	--	--	1.840	
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	--	50	42	--	--	--	--	--	92	
D. Adnane Mousannif	01/01-31/12	--	50	60	--	--	25	--	--	135	
D. Juan Carlos García Cañizares	01/01-31/12	--	50	45	--	--	25	--	--	120	
D. Carlos Fernández González	01/01-31/12	--	50	39	--	--	--	--	--	89	
D. Luis Maluquer Trepas	01/01-31/12	--	50	87	--	--	50	--	--	187	
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	01/01-31/12	--	125	98	--	--	75	--	--	298	
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís	01/01-31/12	--	50	87	--	--	50	--	--	187	
D. Javier López Casado.....	24/05-31/12	--	30	24	--	--	--	--	--	54	
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg ⁽¹⁾	01/01-31/12	--	50	79	--	--	50	--	--	179	

(1) Corresponde a la remuneración devengada en el ejercicio de 2018 por Dña. Ana Sainz de Vicuña que, a la fecha del Documento de Registro, ha dejado de ser miembro del Consejo de Administración.

Plan de entrega de acciones

La Junta General de accionistas de 21 de enero de 2014 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, la modificación del plan de retribución variable a largo plazo (el “**Plan**”) que fue aprobado por la Junta General de accionistas de 21 de junio de 2011 consistente en la entrega condicionada y restringida de acciones de Colonial. El Plan dejó sin efecto el antiguo “Plan de Incentivos” que fue aprobado por la Junta General de accionistas celebrada el día 21 de junio de 2011.

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

- *Descripción del Plan:* entrega de acciones ordinarias a los beneficiarios del Plan dependiendo del cumplimiento anual de determinados indicadores y de que sus beneficiarios sean Consejeros ejecutivos o tengan relación mercantil o laboral con Colonial o su grupo en las fechas de entrega de las acciones.
- *Finalidad del Plan:* establecimiento de un sistema retributivo complementario con el que lograr una todavía mayor alineación de los intereses de los destinatarios con el interés principal perseguido por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, que es la maximización del beneficio para el accionista.
- *Beneficiarios del Plan:* el Presidente del Consejo de Administración (D. Juan José Brugera Clavero), el Consejero Delegado (D. Pedro Viñolas Serra) y los miembros del comité de dirección de Colonial entre los que se encuentran los Altos Directivos.
- *Determinación del número de acciones*³⁷: el número máximo de acciones que tendrá derecho a percibir anualmente el Presidente del Consejo, D. Juan José Brugera Clavero, en función del cumplimiento de los indicadores que a continuación se relacionan, será de 48.837 acciones

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

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

Hasta la fecha del presente Documento de Registro, el Presidente del Consejo de Administración, el Consejero Delegado y los miembros del Comité de Dirección beneficiarios del Plan han percibido 1.095.159, 2.847.415, y 4.276.690 acciones³⁸, respectivamente.

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

³⁷ Cifras ajustadas en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016, esto es 1 nueva acción por cada 10 antiguas (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

³⁸ El precio de cotización de la acción de Colonial el día de la entrega a cada uno de los beneficiarios del Plan en 2016, 2017 y 2018 fue de 0,60 euros, 7,149 euros, y 9,37 euros respectivamente.

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

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

El número de acciones a entregar en función de los cálculos anteriormente descritos será ajustado a la baja en un 25% cada año en el supuesto de que el *Net Asset Value*³⁹ de las acciones de Colonial no experimente un crecimiento anual del 4% en el periodo que comprende los años de 2015 a 2018. El número de acciones acumulado concedido será ajustado al final de cada año para reflejar que la aplicación del plan sigue este criterio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el supuesto de que se adoptara por Colonial un acuerdo que pudiera afectar negativamente y de modo sustancial a las acciones de Colonial o que implicara una variación del número de acciones en circulación como consecuencia de la modificación del valor nominal de las mismas, el Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, realizará los ajustes necesarios para que se mantenga la equivalencia de prestaciones de este Plan. El mismo ajuste se realizará en el caso de fusión, integración o escisión. Dichos ajustes serán realizados sobre la base de prácticas de mercado habituales ampliamente aceptadas para decisiones tales como el reparto de dividendos, ejercicio de *warrants* existentes u otras decisiones que tendrían un impacto técnico dilutivo en el “valor por acción”.

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, se ha registrado en el epígrafe “*Gasto personal – Otros gastos sociales*” del estado de resultado integral consolidado un importe de 1.454 miles de euros para cubrir dicho Plan.

B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial

Durante el ejercicio 2018, los Altos Directivos de Colonial percibieron una remuneración total de 3.005 miles de euros.

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

La Política de Remuneraciones de los Consejeros establece que los Consejeros ejecutivos serán beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, pueden reconocerse coberturas de prestación definida para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2018 ascendieron a 78 miles de euros para el Presidente del Consejo de Administración y a 104 miles de euros para el Consejero Delegado. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 533 miles de euros.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocerá la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produzca el cese o la extinción de la relación profesional antes del acaecimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produzca por causa justa.

Por otro lado, el Consejo de Administración de fecha 27 de julio de 2016, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó que la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet Cirera, fuera asimismo beneficiaria de un sistema de previsión en régimen de aportación que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, puedan reconocerse coberturas de prestación definidas para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2018 ascendieron

a 62 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 183 miles de euros.

La citada cantidad se incrementará anualmente de forma automática mediante la aplicación del IPC que publique el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al año natural inmediatamente anterior a la fecha de la revisión, u otro índice oficial de referencia que pueda eventualmente sustituirlo.

16. PRÁCTICAS DE GESTIÓN

16.1 Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y del periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios a su cargo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial, los miembros del Consejo de Administración serán nombrados por la Junta General por un plazo de 4 años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración. La fecha del primer y último nombramiento de los Consejeros se recoge en el epígrafe 14.1 del presente Documento de Registro.

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

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos administrativos, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada en junio de 2016 aprobó, bajo el punto decimoquinto del orden del día, la Política de Remuneraciones de los Consejeros de la Sociedad (véase epígrafe 15.1) en la que se prevén los términos y condiciones principales de los contratos de los Consejeros Ejecutivos, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual de aquellos que se detalla a continuación.

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

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

como hecho relevante en la página web de la CNMV. En el caso de acuerdo del Consejo de Administración de reducción sustancial de las funciones del Presidente ejecutivo o del Consejero Delegado o de modificación de las condiciones pactadas en sus contratos sin su consentimiento, desde que el interesado reciba notificación fehaciente del acuerdo.

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

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

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría y Control

A) Composición

El Comité de Auditoría y Control estará compuesto por un mínimo de 3 y un máximo de 8 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte del Comité de Auditoría y Control el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento y uno de ellos, al menos, será designado teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o en ambas. En su conjunto, los miembros del Comité de Auditoría tendrán los conocimientos técnicos pertinentes en relación con el sector de actividad al que pertenezca la Sociedad.

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

Durante el ejercicio de 2018, el Comité de Auditoría y Control se reunió un total de 10 ocasiones.

La composición actual del Comité de Auditoría y Control de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Presidente	Independiente
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	Vocal	Independiente

B) Competencias

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

1. Informar a la Junta General de accionistas sobre las cuestiones que se planteen en relación con aquellas materias que sean competencia del Comité y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo esta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que el comité ha desempeñado en ese proceso.

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

C) Funcionamiento

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

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

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

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

A) Composición

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

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

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

Durante el ejercicio 2018, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 6 ocasiones.

La composición actual de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de Colonial es la siguiente:

Nombre	Cargo	Carácter
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.....	Presidente	Independiente
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Dominical
D. Juan Carlos García Cañizares	Vocal	Dominical
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Independiente
D. Luis Maluquer Trepal.....	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 periódica de la adecuación del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
9. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
10. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan estos Estatutos o el Reglamento del Consejo de Administración.

C) Funcionamiento

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

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

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

16.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución.

Colonial cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este epígrafe se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2018 que ha sido depositado en la CNMV ([enlace](#)).

En febrero de 2015 la CNMV publicó un nuevo Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, cuyo grado de cumplimiento se incluye en Informe Anual de Gobierno Corporativo conforme a la normativa aplicable. A 31 de diciembre de 2018, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 59 recomendaciones, no cumplía ninguna parcialmente, incumplía 2 y 3 no le eran aplicables.

En el ejercicio 2018, la Sociedad incumplió las recomendaciones 17 y 48 relativas a que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de los consejeros y a que la sociedad cuente con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Por último, en el ejercicio 2018 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las siguientes recomendaciones: (i) la recomendación 11 relativa a la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de accionistas; (ii) la recomendación 19 relativa al nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; (iii) la recomendación 52 relativa a las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control.

17. EMPLEADOS

17.1 General

El número medio de empleados en plantilla del Grupo Colonial, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016, fueron los siguientes:

Tipo	2018	2017	2016
Directivos.....	23	18	17
Profesionales y técnicos	77	65	57
Administrativos y comerciales	92	74	68
Total plantilla Grupo	192	157	142
España.....	120	81	68
Francia	72	76	74

A la fecha del presente Documento de Registro, el número de empleados del Grupo Colonial asciende a 211 empleados.

17.2 Acciones y opciones de compra de acciones

Según los datos que obran en poder de la Sociedad, el número de acciones de Colonial de las que los actuales Consejeros son propietarios a título individual, directa o indirectamente, o que están representadas por los mismos a la fecha del presente Documento de Registro, son las que se indican 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	202.243	--	0,040 ⁽⁵⁾	--
D. Pedro Viñolas Serra	315.985	--	0,062 ⁽⁶⁾	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 ⁽²⁾	15,750	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado	1.450	--	0,000	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	--	--	--	Aguila LTD.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	--	--	--	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	1.361	670 ⁽³⁾	0,000	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	1.820 ⁽⁷⁾	--	0,000	--
D. Luis Maluquer Trepas	20.000 ⁽⁷⁾	2.500 ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	0,004	--
Total.....	542.859	80.031.817	15,856	--

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

(2) D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Far-Luca, S.A. de C.V., entidad titular del 99% de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., y esta última entidad titular del 99,99% del capital y de los derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V. que controla a los accionistas directos Hofinac B.V. (51%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están, por tanto, controlados por una entidad vinculada al sujeto obligado.

(3) D. Carlos Fernández-Lerga ostenta el control directo de la entidad EUR Consultores, S.L.

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

(5) Esta participación alcanzaría el 0,069% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Juan José Brugera Clavero de las acciones que le corresponderían en virtud del Plan del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo (véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro). Actualmente, le corresponderían 146.511 acciones futuras, que representarían el 0,029% del capital social: (i) 48.837 acciones (0,010%) con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 48.837 acciones (0,010%) con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 48.837 acciones (0,010%) con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(6) Esta participación alcanzaría el 0,137% sobre el capital social en caso de que Colonial hiciera entrega a D. Pedro Viñolas Serra de las acciones que le corresponderían en virtud del Plan del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo (véase epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro). Actualmente, le corresponderían 380.931 acciones futuras, que representarían el 0,075% del capital social: (i) 126.977 acciones (0,025%) con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 126.977 acciones (0,025%) con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 126.977 acciones (0,025%) con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(7) El número de derechos de voto comunicados a la CNMV ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016 (esto es, 1 nueva acción por cada 10 antiguas) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

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

Tal y como se indica en el epígrafe 15.1 del presente Documento de Registro, el Presidente y el Consejero Delegado del Consejo de Administración son beneficiarios de un plan de entrega de acciones cuyo detalle se incluye en el referido epígrafe 15.1.

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del presente Documento de Registro, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 207.363 acciones.

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

Sin perjuicio de lo señalado en el epígrafe 17.2 y 15.1 del presente Documento de Registro, a la fecha del presente Documento de Registro no existe ningún acuerdo de participación de los empleados en el capital de Colonial.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

18.1 Nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos administrativos, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés destacable en el capital o en los derechos de voto de la Sociedad, así como la cuantía del interés de cada una de esas personas.

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

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto ⁽⁷⁾
Qatar Investment Authority ⁽¹⁾	--	102.675.757 ⁽³⁾	20,207
Aguila LTD.	--	28.800.183 ⁽⁴⁾	5,668
Inmo, S.L.	--	29.002.980 ⁽⁵⁾	5,708
DIC Holding LLC ⁽¹⁾	21.782.588	--	4,287
BlackRock Inc.	--	15.343.358 ⁽⁶⁾	3,020 ⁽⁸⁾
Deutsche Bank, A.G.	8.135.389 ⁽²⁾	--	1,601 ⁽⁹⁾
Total.....	29.917.977	175.822.278	40,491

(1) En virtud del Acuerdo de Aportación (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro), QH y DIC asumieron restricciones respecto a determinadas acciones de la Sociedad.

(2) El número de derechos de voto comunicados a la CNMV ha sido ajustado en la misma proporción que en la agrupación y cancelación de acciones (*contra-split*) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016 (esto es, 1 nueva acción por cada 10 antiguas) (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

(3) A través de Qatar Holding Netherlands BV que está íntegramente participada por Qatar Holding Luxembourg II Sarl que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Holding LLC que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Investment Authority.

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

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

(6) A través de diversos fondos norteamericanos.

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

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

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

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

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

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

18.3 El control de la Sociedad

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

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

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

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

A continuación se acompaña un detalle de las operaciones vinculadas de Colonial (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002) durante el periodo de información histórica. La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 31 de diciembre de 2018 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial. El Grupo Colonial realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado.

Operaciones con partes vinculadas durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016

La información sobre operaciones con partes vinculadas correspondiente a los ejercicios 2018, 2017 y 2016 se recoge en el apartado D del informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2018 ([enlace](#)), 2017 ([enlace](#)) y 2016 ([enlace](#)), respectivamente. Adicionalmente, durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 la Sociedad ha tenido suscrito un contrato con Gas Natural, SDG, S.A. (socio de la Sociedad en la sociedad dependiente Torre Marenstrum, S.L.—véase epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro—) por importe de 5.300, 5.227 y 5.234 miles de euros, respectivamente.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS.

20.1 Información financiera histórica auditada

A continuación se incluyen los estados de situación financiera, de resultado integral, de flujos de efectivos y de cambios en los fondos propios y el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2018, 2017 y 2016 que han sido elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado (miles €)	Var. 18-17 (%)	Auditado (miles €)	Var. 17-16 (%)	Auditado (miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	11.225.314	20,97	9.279.559	16,57	7.960.367
% sobre el total activo	97,72	9,41	88,31	(8,44)	96,75
Fondo de comercio	62.225	100	--	--	--
Activos intangibles	3.759	23,77	3.037	19,14	2.549
Inmovilizado material	43.332	10,07	39.369	(10,65)	44.061
Inversiones inmobiliarias	11.083.133	26,05	8.792.396	13,27	7.762.627
Activos financieros no corrientes.....	32.454	(92,70)	444.350	194,90	150.676
Activos por impuestos diferidos.....	411	0,98	407	(10,35)	454
Activos corrientes.....	235.909	(80,79)	1.227.960	359,42	267.284
% sobre el total activo	2,05	(9,64)	11,69	8,44	3,25
Existencias	46.587	100	--	--	--
Deudores comerciales y otros	99.972	(3,16)	103.232	(11,73)	116.954
Activos financieros corrientes.....	1.300	10.733	12	(97,28)	441
Activos por impuestos	19.757	(1,78)	20.115	(54,99)	44.689
Efectivo y medios equivalentes.....	68.293	(93,82)	1.104.601	950,00	105.200
Activos clasificados como mantenidos para la venta	26.091	100	--	--	--
Total activo.....	11.487.314	9,32	10.507.519	27,71	8.227.651

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado	Var. 18-17	Auditado	Var. 17-16	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
PATRIMONIO NETO					
Capital social	1.270.287	16,72	1.088.293	22,00	892.058
Prima de emisión	1.578.439	40,15	1.126.248	54,00	731.326
Otras reservas	1.439.487	120,96	651.484	44,76	450.051
Ajustes en patrimonio por valoración de instrumentos financieros .	(2.078)	271,74	(559)	(2,10)	(571)
Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta	--	(100)	70.415	5.246,62	1.317
Otros instrumentos de patrimonio	6.017	28,40	4.686	26,75	3.697
Valores propios	(5.606)	(82,07)	(31.262)	(37,24)	(49.811)
Resultado del ejercicio	524.763	(23,11)	682.523	149,42	273.647
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	4.811.309	33,95	3.591.828	56,05	2.301.714
Participaciones no dominantes	1.290.486	(38,19)	2.087.870	22,37	1.706.205
Total patrimonio neto	6.101.795	7,43	5.679.698	41,71	4.007.919
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	53,12	(0,94)	54,05	5,34	48,71
PASIVO					
Pasivo no corriente.....	4.943.389	7,65	4.591.915	23,69	3.712.449
% sobre el total pasivo	91,79	(3,32)	95,11	7,14	87,98
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	723.928	(15,55)	857.237	10,25	777.531
Emisión de obligaciones y valores similares	3.776.866	14,19	3.307.633	31,78	2.509.956
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes	374.882	0,98	371.233	4,09	356.658
Provisiones no corrientes	1.380	(87,95)	11.450	(16,26)	13.674
Otros pasivos no corrientes	66.333	49,53	44.362	(18,80)	54.630
Pasivo corriente.....	442.130	87,42	235.906	(53,50)	507.283
% sobre el total pasivo	8,21	3,32	4,89	(7,14)	12,02
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	9.100	(76,87)	39.350	(57,94)	93.549
Emisión de obligaciones y valores similares	284.242	1.994,02	13.574	(95,68)	313.927
Acreedores comerciales	114.779	(20,23)	143.880	106,25	69.760
Pasivos por impuestos	16.349	(13,13)	18.819	8,60	17.328
Provisiones corrientes	17.660	(12,93)	20.283	59,47	12.719
Total pasivo	5.385.519	11,55	4.827.821	14,41	4.219.732
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	46,88	0,94	45,95	(5,34)	51,29
Total patrimonio neto y pasivo	11.487.314	9,32	10.507.519	27,71	8.227.651

Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado, para los periodos considerados, son las siguientes:

Combinación de negocios entre Colonial y Axiare

En noviembre de 2017, el Consejo de Administración de Colonial formuló una oferta pública de adquisición sobre la totalidad de las acciones de Axiare. En febrero de 2018, la CNMV hizo público el resultado de la oferta, que fue aceptada por el 81,55% de las acciones a que se dirigía la oferta, lo que supuso un desembolso de 842.955 miles de euros. Con dicho desembolso, el valor neto de la participación en Axiare ascendía a 1.207.647 miles de euros. Con ello, considerando las acciones poseídas previamente por la Sociedad, ésta pasó a ser titular de 68.674.633 acciones, representativas del 86,86% del capital social de Axiare.

En mayo de 2018, la Junta General Ordinaria de Accionistas aprobó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida), con extinción de esta última y traspaso en bloque de su patrimonio, a título universal, a Colonial, que quedó inscrita en el Registro Mercantil en julio de 2018 (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Los activos netos adquiridos, así como el coste de la combinación de negocios y el fondo de comercio se presentan en la tabla siguiente:

	31/01/2018
	Auditado
ACTIVOS NETOS ADQUIRIDOS Y COSTE DE LA COMBINACIÓN DE NEGOCIO <i>(según NIIF)</i>	(miles €)
Inversiones inmobiliarias.....	1.731.373
Otros activos no corrientes.....	32.662
Activos corrientes.....	190.383
Pasivos no corrientes.....	(645.213)
Pasivos corrientes.....	(120.180)
Total activos netos.....	1.189.025
Contraprestación entregada por la participación.....	1.207.645
Importe ampliación capital fusión.....	157.909
Fondo de comercio.....	176.259

Inversiones inmobiliarias

Las variaciones en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se han producido en cada ejercicio (véase epígrafe 5.2.1 del presente Documento de Registro). Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado.

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro). El importe de dichas variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias para los ejercicios 2018, 2017 y 2016 ascendió a 701.952, 937.108 y 560.320 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros no corrientes

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	Auditado		
CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	(miles €)		
Activos financieros disponibles para la venta.....	--	419.277	138.293
Fianzas y depósitos recibidos.....	31.863	23.589	12.383
Otros activos financieros no corrientes.....	591	1.484	--
Saldo final.....	32.454	444.350	150.676

Los depósitos y fianzas no corrientes corresponden, principalmente, a los depósitos efectuados en los organismos oficiales de cada país como consecuencia de las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles de acuerdo con la legislación vigente.

Los activos financieros disponibles para la venta corresponden a la participación en Axiare. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad adquirió 10.846.541 acciones de Axiare, representativas del 15,09% de su capital social. Posteriormente, durante el ejercicio 2017, la Sociedad adquirió 11.915.523 acciones de Axiare por importe de 211.886 miles de euros, alcanzando una participación en Axiare del 28,79%. Asimismo, durante el ejercicio 2017 la Sociedad percibió 3.681 miles de euros de dividendos procedentes de su participación en Axiare.

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

Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros

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

<i>Inmobiliaria Colonial (información consolidada)</i> <i>(Datos extraídos de balances según NIIF)</i>	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(miles €)		
Préstamo sindicado	70.000	163.400	141.874
<i>Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.</i>	<i>70.000</i>	<i>163.400</i>	<i>121.874</i>
<i>Société Foncière Lyonnaise, S.A.</i>	--	--	20.000
Préstamos	615.903	648.336	581.001
Pólizas de crédito	--	33.459	84.815
Otras deudas con entidades de crédito ⁽¹⁾	(11.343)	(7.291)	(5.993)
Total deudas con entidades de crédito	674.560	837.904	801.697
Otros pasivos financieros	58.468	58.683	69.383
Emisión de obligaciones y valores similares	4.061.108	3.321.207	2.823.883
Total	4.794.136	4.217.794	3.694.963

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

El detalle de la información relativa a las deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros se recoge en el epígrafe 10 del presente Documento de Registro.

Patrimonio neto

El detalle de las variaciones de las distintas partidas del patrimonio neto del Grupo Colonial queda detallado en el cuadro de movimientos en los Fondos Propios y el Patrimonio Neto incluido en el presente epígrafe 20.1. En cuanto al detalle de los movimientos en el capital social durante el periodo de información histórica, véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro.

Existencias

En octubre de 2018, la Sociedad firmó un contrato de compraventa, sujeto a condiciones suspensivas, de un activo por construir en un terreno de su propiedad cuya transmisión se perfeccionará entre los meses de mayo de 2022 y febrero de 2023, siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas en él previstas. En este sentido, se consideró conveniente cambiar el uso de dicho activo, reclasificándolo al epígrafe “Existencias” del estado de situación financiera consolidado, por importe de 46.587 miles de euros. A la fecha de firma del contrato, la Sociedad percibió 14.142 miles de euros a cuenta del precio.

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)	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
	(miles €)		
Saldo inicial	--	--	12.727
Altas	--	--	60
Bajas	--	(404.679)	(13.550)
Traspasos	26.091	408.352	306
Provisiones por deterioro del valor	--	(3.673)	457
Saldo final	26.091	--	--

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

Movimientos del ejercicio 2018

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

Movimientos del ejercicio 2017

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

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

Movimientos del ejercicio 2016

Durante el ejercicio 2016, los administradores de la Sociedad reevaluaron las hipótesis de venta consideradas para los activos registrados en este epígrafe del estado de situación financiera consolidado, por lo que se procedió al traspaso de su valor en libro al epígrafe “inversiones Inmobiliarias” del estado de situación financiera consolidado.

Finalmente, en septiembre de 2016, la Sociedad procedió a la venta del activo sito en la calle Ausias March de Barcelona por importe de 15.000 miles de euros.

B. ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Auditado (miles €)	Var. 18-17 (%)	Auditado (miles €)	Var. 17-16 (%)	Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocio.....	348.273	22,94	283.287	4,38	271.400
Otros ingresos.....	5.677	109,17	2.714	(11,22)	3.057
Gastos de personal.....	(29.138)	0,70	(28.936)	29,80	(22.293)
Otros gastos de explotación.....	(60.094)	46,85	(40.921)	22,22	(33.481)
Amortizaciones.....	(3.353)	37,14	(2.445)	(15,95)	(2.909)
Variación neta de provisiones.....	2.436	(142,71)	(5.704)	107,04	(2.755)
Resultados netos por venta de activos.....	11.721	2.124,10	527	(453,69)	(149)
= Beneficio de explotación.....	275.522	32,13	208.522	(2,04)	212.870
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias.....	701.952	(24,80)	933.435	66,45	560.777
Resultado por variación de valor de activos y deterioros.....	(131.390)	2.417,05	(5.220)	19,37	(4.373)
Ingresos financieros.....	2.524	(51,56)	5.211	118,77	2.382
Gastos financieros.....	(149.433)	72,07	(86.846)	(19,43)	(107.794)
Gastos financieros capitalizados.....	5.307	104,82	2.591	120,14	1.177
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	(143)	(64,34)	(401)	(38,12)	(648)
= Resultado antes de impuestos.....	704.339	(33,38)	1.057.292	59,14	664.391
Impuesto de sociedades.....	(26.230)	(213,26)	23.159	(122,04)	(105.087)
= Resultado consolidado neto.....	678.109	(37,24)	1.080.451	93,18	559.304
<i>Atribuible a la Sociedad.....</i>	<i>524.763</i>	<i>(23,11)</i>	<i>682.523</i>	<i>149,42</i>	<i>273.647</i>
<i>Atribuible a participaciones no dominantes.....</i>	<i>153.346</i>	<i>(61,46)</i>	<i>397.928</i>	<i>39,30</i>	<i>285.657</i>

Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2018, 2017 y 2016 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo Colonial, que se centra, principalmente, en los mercados de Barcelona, Madrid y París.

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

El incremento de los ingresos del ejercicio 2017 con respecto al ejercicio 2016 fue de 11.887 miles de euros.

Resultado de explotación

Una vez deducidos todos los costes de explotación directamente imputables al negocio de patrimonio, así como los costes de estructura, el beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2018 ascendió a 275.522 miles de euros, frente a los 208.522 miles de euros del ejercicio 2017 y los 212.870 miles de euros del ejercicio 2016.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2018 respecto al 2017 se debió, principalmente, al incremento de los ingresos del negocio de patrimonio y al resultado neto por la venta de activos del Grupo. Por otro lado, en el ejercicio 2017 prácticamente se mantiene el beneficio de explotación del ejercicio 2016, si bien la disminución se debió al registro de gastos asociados a la formulación de la oferta pública de adquisición de acciones de Axiare (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

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

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

Las “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” derivadas de la contabilización de dichos activos según el criterio del valor razonable, ascendieron durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 a 701.952, 933.435 y 560.777 miles de euros positivos, respectivamente.

El “*Resultado por variación de valor de activos y deterioros*” corresponde a las caídas o reversión de valor en los activos registrados bajo el criterio del coste en la partida de inmovilizado material, deterioros del fondo de comercio de la Sociedad y bajas sustitutivas. En el ejercicio 2018, el deterioro del fondo de comercio registrado ascendió a 114.304 miles de euros y el importe de las bajas sustitutivas ascendió a 18.269 miles de euros. En el ejercicio 2017, el resultado por la variación del valor de activos y deterioros ascendió a 5.220 miles de euros, mientras que para el ejercicio 2016 se registró una reversión del deterioro del valor de activos de 3.159 miles de euros y unas bajas sustitutivas por importe de 7.532 miles de euros.

Resultados financieros

El resultado financiero neto de los ejercicios 2018, 2017 y 2016 ascendió a -141.745, -79.445 y -104.883 miles de euros, respectivamente.

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2018, 2017 y 2016, por importe de 2.524, 5.211 y 2.382 miles de euros, respectivamente, correspondieron fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados y a resultados positivos derivados del registro de los instrumentos financieros derivados a su valor razonable. Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se registró el cobro de dividendos procedentes de la participación que la Sociedad mantenía en Axiare.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2018, 2017 y 2016, ascendieron a 149.433, 86.846 y 107.794 miles de euros, respectivamente, de los cuales han sido capitalizados 5.307, 2.591 y 1.177 miles de euros, respectivamente.

El gasto financiero del ejercicio 2018 y 2016 incluye gastos asociados a la recompra de obligaciones por importe de 24.459 y 20.904 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, en el ejercicio 2018 y 2017 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 6.946 y 2.242 miles de euros, respectivamente.

Resultado antes de impuestos e impuesto sobre beneficios

Una vez considerados los costes financieros netos, los resultados antes de impuestos de Colonial del ejercicio 2018, 2017 y 2016 ascendieron a 704.339, 1.057.292 y 664.391 miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2018, 2017 y 2016 mostró un saldo de -26.230, 23.159 y -105.087 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 2018, 2017 y 2016.

	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
	<u>(miles €)</u>		
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado de explotación.....	275.522	208.522	212.870
Ajustes al resultado:			
Amortizaciones.....	3.353	2.445	2.909
Variación neta de provisiones.....	(2.436)	5.704	2.755
Otros.....	3.489	(11.079)	(32.515)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	(11.721)	(527)	149
Resultado de explotación ajustado.....	268.207	205.065	186.168
Pagos por impuestos.....	(11.834)	29.434	(8.013)
Dividendos recibidos de empresas asociadas.....	2.460	--	--
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:			
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	15.279	929	352
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar.....	(107.866)	9.845	(16.127)
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos.....	11.107	4.866	6.117
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	177.353	250.139	168.497
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Inversiones en:			
Activos intangibles.....	(2.973)	(1.318)	(1.154)
Activos materiales.....	(4.063)	(2.867)	(2.776)
Inversiones inmobiliarias.....	(307.661)	(128.862)	(171.368)
Participaciones, activos financieros y otros.....	(216.776)	(211.886)	(136.976)
Combinaciones de negocio.....	(843.149)	(316.540)	(138.756)
Tesorería y medios equivalentes adquiridos en una combinación de negocios.....	160.157	16.223	--
Desinversiones en:			
Inversiones inmobiliarias.....	378.959	450.671	17.054
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	(835.506)	(194.579)	(433.976)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Dividendos pagados.....	(129.894)	(89.749)	(96.584)
Amortización de deudas con entidades de crédito.....	(955.744)	(572.925)	(292.657)
Amortización de deudas con obligacionistas.....	(675.000)	(300.700)	(530.799)
Intereses pagados.....	(142.723)	(94.406)	(114.831)
Operaciones post control.....	--	(266)	--
Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas.....	(58)	13.327	(48.883)
Subtotal.....	(1.903.419)	(1.044.719)	(1.083.754)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito.....	120.440	609.968	597.412
Obtención de nueva financiación con obligacionistas.....	1.412.500	800.000	650.000
Ampliación de capital.....	--	591.157	--
Gastos asociados a la ampliación de capital.....	(1.149)	(6.691)	(1.905)
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	(6.527)	(5.874)	(8.850)
Subtotal.....	1.525.264	1.988.560	1.236.657
Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	(378.155)	943.841	152.903
Flujo de efectivo del ejercicio.....	(1.036.308)	999.401	(112.576)
Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....	1.104.601	105.200	217.776
Efectivo y equivalentes al final del periodo.....	68.293	1.104.601	105.200

Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2018, 2017 y 2016, por importes de 177.353, 250.139 y 168.497 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016, el Grupo Colonial continuó invirtiendo en su cartera de activos, desarrollando proyectos de rehabilitación y adquiriendo o ampliando su participación en el capital social de sociedades propietarias de activos (entre ellas, la combinación de negocios con Axiare) por importes de -1.214.465, -645.250 y -451.030 miles de euros, respectivamente.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 diversas desinversiones de activos que han permitido compensar parcialmente los flujos de inversión por importes de 378.959, 450.671 y 17.054 miles de euros, respectivamente.

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2018 alcanzaron los -378.155 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las amortizaciones de deuda realizadas.

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

Los flujos de efectivo netos de las actividades de financiación correspondientes al ejercicio 2016 alcanzaron los 152.903 miles de euros, fundamentalmente como consecuencia de las emisiones de obligaciones simples de Colonial por importe de 650.000 miles de euros que permitieron: (i) recomprar 3.750 obligaciones simples de Colonial cuyo importe ascendió a 375.000 miles de euros; (ii) cancelar de forma anticipada el préstamo por importe de 135.682 miles de euros, formalizado para la adquisición de las acciones representativas del 15,09% del capital social de Axiare; y (iii) amortizar anticipadamente el crédito sindicado de fecha 12 de noviembre de 2015 de la Sociedad por importe de 60.000 miles de euros.

D. MOVIMIENTOS EN LOS FONDOS PROPIOS Y EL PATRIMONIO NETO

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

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO <i>(Según NIIF en miles de euros)</i>	Capital Social	Prima de emisión	Reservas de la Sociedad	Reservas en sociedades consolidadas	Ajustes en patrimonio por valoración instrumentos financieros	Ajustes valoración de activos financieros disponibles para la venta		Otros instrumentos de patrimonio	Participaciones no dominantes	Total	
						Valores Propios	Resultado				
Saldos a 31 de diciembre de 2015.....	797.214	560.606	15.979	64.881	(2.504)	--	(17.065)	415.413	2.895	1.612.048	3.449.467
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	2.067	1.317	--	273.647	--	287.189	564.220
Distribución del resultado 2015	--	--	237.517	130.063	--	--	--	(415.413)	--	(48.752)	(96.585)
Aumento de capital	94.844	170.720	(1.905)	--	--	--	--	--	--	--	263.659
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	5.334	(134)	--	(1.225)	--	173	(144.289)	(140.141)
Cartera valores propios	--	--	(957)	(861)	--	--	(31.521)	--	--	(453)	(33.792)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	--	--	--	--	--	--	629	462	1.091
Saldos a 31 de diciembre de 2016.....	892.058	731.326	250.634	199.417	(571)	1.317	(49.811)	273.647	3.697	1.706.205	4.007.919
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	12	69.098	--	682.523	--	397.937	1.149.570
Distribución del resultado 2016	--	--	(7.910)	218.808	--	--	--	(273.647)	--	(27.000)	(89.749)
Aumento de capital	196.235	394.922	(6.691)	--	--	--	--	--	--	--	584.466
Reducción de capital	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	(11.859)	--	--	13.056	--	--	10.087	11.284
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cartera valores propios	--	--	10.371	--	--	--	2.956	--	--	--	13.327
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	(1.286)	--	--	--	2.537	--	989	641	2.881
Saldos a 31 de diciembre de 2017.....	1.088.293	1.126.248	245.118	406.366	(559)	70.415	(31.262)	682.523	4.686	2.087.870	5.679.698
Total ingresos y gastos reconocidos.....	--	--	--	--	(1.519)	(54.777)	--	524.763	--	153.359	621.826
Distribución del resultado 2017	--	(11.326)	(33.798)	650.026	--	--	--	(682.523)	--	(52.273)	(129.894)
Aumento de capital	181.994	463.517	(1.149)	--	--	--	--	--	--	--	644.362
Reducción de capital	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Variaciones de perímetro y otros	--	--	--	167.105	--	(15.638)	--	--	(336)	(898.828)	(747.697)
Emisión otros instrumentos patrimonio neto.....	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
Cartera valores propios	--	--	7.332	--	--	--	22.754	--	--	--	30.086
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio..	--	--	(1.513)	--	--	--	2.902	--	1.667	358	3.414
Saldos a 31 de diciembre de 2018.....	1.270.287	1.578.439	215.990	1.223.497	(2.078)	--	(5.606)	524.763	6.017	1.290.486	6.101.795

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 2018 ([enlace](#)), 2017 ([enlace](#)) y 2016 ([enlace](#)) (según NIIF) de Colonial que han sido depositadas en la CNMV.

20.2 Información financiera pro-forma

No procede.

20.3 Estados financieros

El estado de situación financiera, de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, todos ellos consolidados, se incluyen en el epígrafe 20.1 y siguientes del presente Documento de Registro.

20.4 Auditoría de la información financiera histórica anual

20.4.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica

Las cuentas anuales individuales de Colonial y las consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 fueron auditadas por PwC y las cuentas anuales de 2016 fueron auditadas por Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro) con una opinión limpia en los tres ejercicios.

20.4.2 Una indicación de otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Colonial correspondientes a los ejercicios 2018, 2017 y 2016, que fueron auditadas por PwC y Deloitte (véase epígrafe 2 del presente Documento de Registro), no existe otra información en el presente Documento de Registro que haya sido auditada por los auditores.

20.4.3 Cuando los datos financieros del Documento de Registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto del informe de auditoría que se cita en el epígrafe 20.4.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente, el resto de datos e información sobre la Sociedad contenida en el presente Documento de Registro 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.

20.5 Edad de la información financiera más reciente

La información financiera más reciente contenida en el Documento de Registro corresponde a 31 de diciembre de 2018.

20.6 Información intermedia y demás información financiera

No procede. A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no ha publicado información financiera intermedia.

20.7 Política de dividendos

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

Sin perjuicio de lo anterior, tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, ésta habrá de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia establecido en la Ley 11/2009 (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro).

Adicionalmente, los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas (véase epígrafe 21.2.3 del presente Documento de Registro).

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 28 de junio de 2016 acordó el reparto de un dividendo de 0,015 euros por acción con cargo a los beneficios obtenidos en el ejercicio 2015 por un importe bruto total de 47.832 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 5 de julio de 2016.

Adicionalmente, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 29 de junio de 2017 acordó el reparto de un dividendo de 0,165 euros por acción con cargo a (i) los beneficios obtenidos en el ejercicio 2016 por un importe bruto total de 49.355 miles de euros; y (ii) reservas voluntarias hasta un máximo de 15.402 miles de euros. Dicho pago del dividendo tuvo lugar el día 7 de julio de 2017.

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

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje

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.

No obstante, la Sociedad ha estado reportando a lo largo de los años una demanda de responsabilidad corporativa presentada por Colonial en abril de 2010 contra ciertos antiguos administradores en relación con las pérdidas causadas por la adquisición de acciones de Riofisa en 2007.

20.9 Cambio significativo en la posición financiera del emisor

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha del presente Documento de Registro, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad, salvo por las emisiones de pagarés que en conjunto se han incrementado en 451.700 miles de euros desde 31 de diciembre de 2018 (véase epígrafe 10.3 del presente Documento de Registro).

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social

21.1.1 Importe del capital emitido

A la fecha del presente Documento de Registro, el capital social de Colonial es de 1.270.286.952,50 euros, dividido en 508.114.781 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas de una única clase y serie y de un valor nominal de 2,50 euros cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona.

a) *Número de acciones autorizadas*

La Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 24 de mayo de 2018 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social, en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones.

Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social. El Consejo de Administración podrá ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital 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 29 de junio de 2017 bajo el punto noveno del orden del día.

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

Asimismo, la Junta General de 24 de mayo de 2018 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

A la fecha del presente Documento de Registro, 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 pagadas y las emitidas pero no pagadas íntegramente*

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

c) *Valor nominal por acción, o que las acciones no tienen ningún valor nominal*

El valor nominal unitario por acción es de 2,50 euros.

d) *Número de acciones de Colonial en circulación al inicio y al final del ejercicio 2018*

El número de acciones de Colonial en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2018 era de 435.317.356 acciones y 508.114.781 acciones, respectivamente (véase epígrafe 21.1.7 del presente Documento de Registro).

21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.

No existen acciones que no representen el capital.

21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.

A la fecha del presente Documento de Registro, la Sociedad tiene 772.760 acciones en autocartera, que representan el 0,15% del capital social de Colonial.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad durante los ejercicios 2018, 2017 y 2016 fue el siguiente:

Movimiento autocartera	2018	2017	2016
Saldo inicial (nº acciones).....	4.509.440	5.679.588	849.084⁽¹⁾
Ventas	3.736.680	14.202.217	2.570.871
Compras.....	0	13.032.069	7.401.375
Saldo final (nº acciones).....	772.760	4.509.440	5.679.588
Impacto en patrimonio neto (miles de euros)	31.474	14.578	(32.699)
Precio medio de venta (euros).....	--	7,855	6,457
Precio medio de compra (euros).....	--	7,315	6,523

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

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

Adicionalmente, en noviembre de 2018 se produjo el canje de 245.852 y 154.148 acciones de SFL titularidad de QH y de DIC, respectivamente, representativas conjuntamente de, aproximadamente, el 0,86% de su capital social, por 3.000 miles acciones de Colonial que la Sociedad mantenía en autocartera (véase epígrafe 5.1.5 del presente Documento de Registro).

Contrato de liquidez

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

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

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

21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con garantías, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.

A la fecha del presente Documento de Registro, Colonial no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General de 24 de mayo de 2018 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa (véase epígrafe 21.1.1). A la fecha del presente Documento de Registro, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización ni tiene emitidos valores canjeables ni convertibles en acciones.

21.1.5 Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

Al margen de lo dispuesto en el epígrafe 21.1.1 a) y de las obligaciones derivadas plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase epígrafe 15.1), a la fecha del presente Documento de Registro no existen derechos de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre la decisión de aumentar el capital.

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

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

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

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

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social (€)
Noviembre 2018.....	Aumento de capital	133.809.507,50	9,11 (2,50 euros de valor nominal)	454.590.978	53.523.803	508.114.781	1.270.286.952,50
Julio 2018 ...	Aumento de capital	48.184.055,00	8,19 (2,50 euros de valor nominal)	435.317.356	19.273.622	454.590.978	1.136.477.445,00
Noviembre 2017.....	Aumento de capital	107.118.250	7,89 (2,50 euros de valor nominal)	392.470.056	42.847.300	435.317.356	1.088.293.390
Mayo 2017..	Aumento de capital	89.116.642,50	7,10 (2,50 euros de valor nominal)	356.823.399	35.646.657	392.470.056	981.175.140,00
Julio 2016 ...	Agrupación de acciones (contra-split)	--	--	3.568.233.990	1/10	356.823.399	892.058.497,50
Junio 2016 ..	Aumento de capital	72.142.857,50	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.279.662.560	288.571.430	3.568.233.990	892.058.497,50
Junio 2016 ..	Aumento de capital	22.701.480,00	0,70 (0,25 euros de valor nominal)	3.188.856.640	90.805.920	3.279.662.560	819.915.640,00

Ejercicio 2018 (hasta la fecha del presente Documento de Registro)

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

Ejercicio 2017

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

Ejercicio 2016

- En julio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de agrupación y cancelación de acciones para su canje por acciones de nueva emisión (*contra-split*), en la proporción de 1 acción por cada 10 preexistentes, elevando el valor nominal de las acciones de 0,25 euros a 2,50 euros, sin elevación de la cifra del capital social.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 72.142.857,50 euros, mediante la puesta en circulación de 288.571.430 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición del 100% de las participaciones de Hofinac Real Estate, S.L.
- En junio de 2016, tras su aprobación por la Junta General de accionistas celebrada el día 28 de junio de 2016, se ejecutó el acuerdo de aumento de capital por un importe nominal de 22.701.480,00 euros, mediante la puesta en circulación de 90.805.920 nuevas acciones, de 0,25 euros de valor nominal y 0,45 euros de prima de emisión, para acometer la adquisición de un paquete de acciones de SFL representativas del 2,19% de su capital social.

21.2 Estatutos y escritura de constitución

21.2.1 Descripción de los objetivos y fines del emisor y dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

“La Sociedad tiene como objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o extranjero:

1º La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

2º La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.

3º La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y

que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.

4º La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.

Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.

Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.

Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.

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

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

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

Sin perjuicio de su obtención o consulta en el Registro Mercantil de Madrid, cualquier persona interesada puede consultar los Estatutos Sociales de Colonial en el domicilio social de la misma, sito en Paseo de la Castellana, 52, de Madrid, e igualmente a través de la página web de la Sociedad ([enlace](#)).

Asimismo, de conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Madrid.

21.2.2 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativo a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión.

Las cláusulas relativas a los miembros de los órganos administrativos, de gestión y de supervisión, se recogen en los Estatutos Sociales ([enlace](#)), en el Reglamento del Consejo de Administración ([enlace](#)) y en el Reglamento Interno de Conducta en el Ámbito del Mercado de Valores ([enlace](#)).

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

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

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

a) PRESTACIONES ACCESORIAS

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

“Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias

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

Las prestaciones accesorias previstas en este artículo no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y en el artículo 37 bis de estos Estatutos, queda autorizada expresamente a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

1. Obligaciones de comunicación para accionistas titulares de participaciones significativas

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

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

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

- (i) Una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria.*
 - (ii) Una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas.*
 - (iii) Una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes.*
- (b) Igualmente, como consecuencia de la participación de Inmobiliaria Colonial en la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Inmobiliaria Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo por parte de SFL del gravamen francés regulado en el 208.c del Code Général des Impôts francés (el “Code Général des Impôts”).*

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

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

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

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

(i) comunicar al Consejo de Administración toda adquisición o transmisión de acciones de la Sociedad, con independencia del número de acciones adquiridas o transmitidas;

(ii) aportar, dentro de los 10 días naturales siguientes a la fecha en que Inmobiliaria Colonial o SFL acuerden en cada momento la distribución de cualquier dividendo o importe análogo (e.g. reservas), certificados de tributación conforme a lo previsto en los apartados (a) y (b) anteriores. A estos efectos, la Sociedad comunicará al mercado, mediante la publicación del correspondiente hecho relevante, cualquier acuerdo de distribución de dividendos por parte de Inmobiliaria Colonial o SFL, indicando en cada caso a qué fecha o fechas de referencia se deberá referir la información contenida en los citados certificados, todo ello con el objeto de cumplir con las obligaciones tributarias vigentes en cada momento; y

(iii) suministrar (o solicitar a terceros para que suministren) por escrito al Consejo de Administración la información que la Sociedad le requiera en relación con la titularidad efectiva de las acciones o el interés sobre las mismas (acompañado, si la Sociedad así lo exige, por una declaración formal o notarial y/o por pruebas independientes), incluida cualquier información que la Sociedad juzgue necesaria o conveniente a efectos de determinar si dichos accionistas o terceras personas son susceptibles de encontrarse en alguno de los supuestos descritos en los apartados (a) y (b) anteriores. La Sociedad podrá efectuar dicho requerimiento en cualquier momento y podrá enviar uno o más requerimientos de información sobre las mismas acciones.

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

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

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

2. Obligaciones de indemnización para accionistas titulares de participaciones significativas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(d) Las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores serán compensadas con los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista en los términos dispuestos en el artículo 37 bis de estos Estatutos, así como con cualesquiera otros importes que le adeude la Sociedad. No obstante, Inmobiliaria Colonial podrá exigir, en caso de que lo considere conveniente, las indemnizaciones previstas en los apartados anteriores en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho.

(e) *El deber de indemnización previsto en el presente epígrafe 2 se aplicará igualmente a los accionistas que, con independencia del tipo de gravamen al que esté sometido para dicho accionista el dividendo que reciba de la Sociedad, hubiera incumplido las obligaciones de información previstas en el epígrafe 1 anterior del presente artículo.*

(f) *En aquellos casos en los que la satisfacción total de la indemnización pueda causar un perjuicio a la Sociedad, el Consejo de Administración podrá compensar o exigir en un mismo ejercicio un importe menor al importe calculado de conformidad con lo previsto en el apartado (b) de este artículo.”*

b) REGLAS ESPECIALES PARA LA DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

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

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

1. *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.*

2. *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días hábiles siguientes a la fecha que se determine en el acuerdo de distribución de dividendos adoptado por la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración.*

3. *Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.*

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

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

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

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

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones de Colonial sería necesario proceder a la modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad, no previéndose para ello ningún requisito adicional a los exigidos por la legislación vigente.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

Las condiciones que rigen la manera de convocar las Juntas Generales ordinarias y las Juntas Generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de asistencia, se encuentran recogidas en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Colonial.

Convocatoria de las Juntas Generales

Tal y como establecen los artículos 15 y siguientes de los Estatutos Sociales y los artículos 6 y siguientes del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, deberán ser convocadas por el Consejo de Administración.

El Consejo de Administración convocará la Junta General ordinaria de accionistas para que su celebración tenga lugar dentro de los 6 primeros meses del ejercicio. El Consejo podrá convocar la Junta General extraordinaria de accionistas siempre que lo estime conveniente para los intereses sociales.

Deberá, asimismo, convocarla cuando lo soliciten socios que sean titulares de, al menos, un 3% del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta deberá ser convocada para celebrarse de acuerdo con el plazo y los requisitos establecidos al efecto en la legislación vigente. Los administradores confeccionarán el orden del día incluyendo, necesariamente, los asuntos que hubiesen sido objeto de su solicitud.

La Junta General deberá ser convocada mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) o en uno de los diarios de mayor circulación en España, en la página web de la Sociedad (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), así como mediante cualquier otro medio que resulte exigido conforme a la normativa aplicable, por lo menos, un mes antes de la fecha fijada para su celebración.

No obstante lo anterior, cuando la Sociedad ofrezca a sus accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos, las Juntas Generales extraordinarias podrán ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre y cuando dicha reducción del plazo de convocatoria haya sido acordada expresamente en la Junta General ordinaria por, al menos, dos tercios del capital suscrito con derecho a voto, no pudiendo la vigencia de la reducción del plazo de convocatoria ser superior a la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria. En este sentido, la Junta General de accionistas de Colonial celebrada el 24 de mayo de 2018 acordó autorizar que las juntas generales extraordinarias de accionistas de la Sociedad pudiesen ser convocadas con una antelación mínima de 15 días, siempre que la Sociedad ofrezca a los accionistas la posibilidad efectiva de votar por medios electrónicos accesibles a todos ellos. Dicha autorización se concedió hasta la fecha de celebración de la siguiente Junta General ordinaria de accionistas de la Sociedad.

El anuncio expresará el nombre de la Sociedad, la fecha y la hora de la reunión en primera convocatoria, el cargo de la persona o personas que realicen la convocatoria y el orden del día, en el que figurarán todos los asuntos que han de tratarse, así como el resto de menciones e información exigibles legalmente para las sociedades cotizadas. El anuncio podrá, asimismo, hacer constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria deberán mediar, al menos, 24 horas.

Derecho de asistencia

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y artículo 12 del Reglamento de la Junta General de accionistas de Colonial, podrán asistir a las Juntas Generales, por sí o debidamente representados, aquellos accionistas que, por sí mismos o por agrupación, posean, como mínimo, 500 acciones, que deberán estar

inscritas en el registro de anotaciones en cuenta con 5 días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Junta y así lo acrediten mediante la exhibición, en el domicilio social o en las entidades que se indiquen en la convocatoria, del correspondiente certificado de legitimación o tarjeta de asistencia emitidos por la Sociedad o entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Los accionistas que emitan sus votos a distancia deberán ser tenidos en cuenta a efectos de constitución de la Junta General como presentes.

Antes del comienzo de la sesión se entregará a los asistentes el texto de las propuestas de acuerdos que se someterán a la decisión de la Junta General y, en su caso, el texto de aquellas respuestas proporcionadas a los accionistas para atender las solicitudes de información que hubiesen formulado por escrito con anterioridad a la celebración de la Junta, cuando el Consejo de Administración considere necesario o conveniente su conocimiento por los accionistas asistentes a la reunión.

Los miembros del Consejo de Administración deberán asistir a las Juntas Generales, no siendo su presencia necesaria, sin embargo, para la válida constitución de la Junta. Asimismo, podrán asistir a la Junta los directores, técnicos y demás personas que, a juicio del Consejo de Administración, tengan interés en la buena marcha de los asuntos sociales y cuya intervención en la Junta pueda, si fuera precisa, resultar útil para la Sociedad. El Presidente de la Junta General podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

21.2.6 Cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en ninguno de sus reglamentos internos que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7 Cláusulas estatutarias o reglamento interno, en su caso, que rijan el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la propiedad del accionista.

Sin perjuicio de las exigencias establecidas por la normativa vigente y, en particular, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, en el *Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea* y en el *Real Decreto 1333/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de abuso de mercado* (que prevé la obligación de hacer públicas las participaciones iguales o superiores al 3%, 5% y múltiplos de 5 del capital social), todo aquel que sea titular de acciones, de derechos económicos, de derechos de voto o de instrumentos financieros sobre acciones, en porcentaje igual o superior al 5% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Colonial, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales de Colonial relativo a prestaciones accesorias.

La citada obligación de comunicación se enmarca dentro del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 5.1.4 del presente Documento de Registro). En este sentido, la Junta General Ordinaria de accionistas de la Sociedad, celebrada el día 29 de junio de 2017, acordó la modificación de sus estatutos sociales con la finalidad principal de que Colonial pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI (véase epígrafe 21.2.3 del presente Documento de Registro).

21.2.8 Cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contemplan condiciones más rigurosas que las establecidas en la Ley de Sociedades de Capital en relación con los cambios en el capital.

22. CONTRATOS RELEVANTES

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

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 *Declaraciones o informes atribuidos a expertos*

En el epígrafe 6.1.1 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a: (i) los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis a 31 de diciembre de 2018 por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en España; y (ii) los informes de valoración elaborados por Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield a 31 de diciembre de 2018 por lo que se refiere a los activos propiedad del Grupo Colonial situados en París.

Asimismo, en el epígrafe 6.2 del presente Documento de Registro se recoge información relativa a los informes a 31 de diciembre de 2018 de Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis y Savills, en relación con los mercados de oficinas de París, Madrid y Barcelona.

23.2 *Veracidad y exactitud de los informes emitidos por los expertos*

La información descrita se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento y puede determinar a partir de la información elaborada por dichos expertos, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro, los siguientes documentos de la Sociedad pueden inspeccionarse donde se indica a continuación:

Documento	Domicilio social de Colonial	Página web Colonial⁽¹⁾	Página web CNMV⁽²⁾	Registro Mercantil de Madrid
Escritura de constitución	Sí	No	No	Sí ⁽³⁾
Estatutos Sociales (enlace)	Sí	Sí	No	Sí
Reglamento de la Junta General de accionistas (enlace).....	Sí	Sí	Sí	Si
Reglamento del Consejo de Administración (enlace).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2018 (enlace), 2017 (enlace) y 2016 (enlace).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2018 (enlace), 2017 (enlace) y 2016 (enlace)	Sí	Sí	Sí	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2018 (enlace), 2017 (enlace) y 2016 (enlace).....	Sí	Sí	Sí	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2018 (enlace),2017 (enlace) y 2016 (enlace)	Sí	Sí	Sí	No

(1) www.inmocolonial.com

(2) www.cnmv.es

(3) De conformidad con el artículo 114 y concordantes del Reglamento del Registro Mercantil, las circunstancias de la primera inscripción de Colonial podrán ser consultadas en el Registro Mercantil de Madrid.

Desde el 26 de febrero de 2019 (fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas de 2018) hasta la fecha del presente Documento de Registro, el hecho relevante más significativo publicado por la Sociedad, que puede consultarse en la página web de la CNMV ([enlace](#)) y de Colonial ([enlace](#)), es el siguiente:

- Hecho relevante ([enlace](#)) de 23 de abril de 2019 (núm. registro 277313) por el que Colonial comunicó la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión entre Colonial y diversas sociedades íntegramente participadas.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

El epígrafe 7.2 del presente Documento de Registro incluye denominación, localidad, actividad, y porcentaje de participación de Colonial en las sociedades del Grupo Colonial. Asimismo, la información financiera sobre su posición financiera, pérdidas o beneficios se recoge, con carácter general, dentro de las cuentas anuales individuales de Colonial.

Este Documento de Registro está visado en todas sus páginas y firmado a 26 de abril de 2019.

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

D. Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento

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

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

Los componentes y el método de cálculo de las MAR utilizados por la Sociedad se detallan en el apartado 10 del Informe de Gestión consolidado correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017

La Sociedad considera que sigue y cumple con las recomendaciones de ESMA relativas a las MAR, que se incluyen en el apartado 10 (“*Medidas Alternativas de Rendimiento (European Securities and Markets Authority)*”) del Informe de Gestión consolidado de la Sociedad correspondiente a los ejercicios 2018 ([enlace](#)) y 2017 ([enlace](#)) y que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro.

Adicionalmente, a los efectos de completar el referido glosario del Informe de Gestión consolidado de la Sociedad, se incluye a continuación el detalle de las MAR adicionales utilizadas en el presente Documento de Registro, así como la conciliación de los mismos con los presentados en los Estados Financieros Consolidados.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
			(millones de euros)		
Endeudamiento financiero neto (EFN)	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros</i> ” y “ <i>Emisión de obligaciones y valores similares</i> ”, excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera consolidado, y todo ello minorado por el “ <i>Efectivo y medios equivalentes</i> ” del estado de situación financiera consolidado y otros depósitos.	Véase epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.		
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> ” y “ <i>Emisión de obligaciones y valores similares</i> ”, excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ” y “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Véase epígrafe 10.1 del presente Documento de Registro.		
EBIT	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva minorada por el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Beneficio de explotación</i> ”, “ <i>Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias</i> ” y “ <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioro</i> ”.	Véase apartado II del epígrafe 6.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro.		
EBITDA	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, provisiones el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como la partida “ <i>Beneficio de explotación</i> ” ajustado por las partidas “ <i>Amortizaciones</i> ” y la “ <i>Variación neta de provisiones</i> ”.	Véase apartado II del epígrafe 6.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro.		
EBITDA del negocio de patrimonio	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo, asociado a la explotación de los inmuebles.	Calculado como los ingresos por rentas minorados por los gastos netos de explotación de los inmuebles, ajustado por las partidas “ <i>Amortizaciones</i> ” y la “ <i>Variación neta de provisiones</i> ”.	Véase apartado II del epígrafe 6.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro.		