



NOTA SOBRE LAS ACCIONES

**ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE 53.523.803 ACCIONES DE INMOBILIARIA
COLONIAL, SOCIMI, S.A. POR UN IMPORTE EFECTIVO DE 487.601.845,33
EUROS**

*(REDACTADA SEGÚN LOS ANEXOS III Y XXII 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)*

Noviembre 2018

La presente nota sobre las acciones ha sido inscrita en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y se complementa con el documento de registro de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. inscrito en los registros oficiales de dicho organismo el 1 de febrero de 2018 con núm. de registro 10862.

ÍNDICE

	Pág.
I. NOTA DE SÍNTESIS	1
II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES	12
III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE LAS ACCIONES)	15
1. Personas responsables	15
1.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido de la nota sobre las acciones	15
1.2. Declaración de responsabilidad	15
2. Factores de riesgo de los valores.....	15
3. Información esencial.....	15
3.1. Declaración sobre el capital circulante	15
3.2. Capitalización y endeudamiento	15
3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión	17
3.4. Motivos de la emisión y destino de los ingresos	17
4. Información relativa a los valores que van a admitirse a negociación	18
4.1. Descripción del tipo y la clase de valores admitidos a negociación	18
4.2. Legislación según la cual se han creado los valores.....	18
4.3. Representación de los valores	18
4.4. Divisa de la emisión de los valores	18
4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.....	18
4.6. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se han emitido los valores.....	25
4.7. Fecha prevista de emisión de los valores	26
4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.....	26
4.9. Existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.....	26
4.10. Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.....	26
4.11. Consideraciones fiscales	27
5. Cláusulas y condiciones de la oferta.....	34
5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta	34
5.2. Plan de colocación y adjudicación	35
5.3. Precios.....	36
5.4. Colocación y aseguramiento	37
6. Acuerdos de admisión a negociación.....	38
6.1. Solicitud de admisión a negociación	38
6.2. Mercados regulados o mercados equivalentes en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.....	38
6.3. Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.	38
6.4. Entidades de liquidez	38
6.5. Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.....	39
7. Tenedores vendedores de valores	39
7.1. Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.	39
7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores	39
7.3. Compromisos de no disposición (<i>lock-up agreements</i>).....	39
8. Gastos de la emisión	40
8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta	40

9. Dilución	40
9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.....	40
9.2. Importe y porcentaje de la dilución inmediata de los tenedores actuales de valores si no suscriben la emisión.....	40
10. Información adicional	40
10.1. Personas y entidades asesoras en la emisión	40
10.2. Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.....	41
10.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto	41
10.4. Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero	41
11. Actualización de información sobre el emisor	41
11.1. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017.....	41
11.2. Información financiera intermedia del ejercicio 2018.....	42
11.3. Principales acontecimientos acaecidos en Colonial desde la formulación de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018.	42
11.4. Actualización de los factores de riesgo de Colonial.....	43
11.5. Actualización de la información relativa a los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial.....	61
11.6. Actualización de las tendencias recientes más significativas que afectan al Grupo Colonial y al sector de actividad en el que ejerce su actividad.	63
11.7. Actualización de la información relativa al Consejo de Administración de Colonial	64
11.8. Actualización de la información relativa a la remuneración de los Consejeros de Colonial	64
11.9. Actualización de la información relativa a accionistas principales así como a las acciones y opciones de compra de acciones de los miembros del Consejo de Administración de Colonial y Altos Directivos.	65
11.10. Actualización de la información relativa al capital social	66
11.11. Fusión por absorción de Colonial (sociedad absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida).....	67
11.12. Actualización de la información relativa al cumplimiento de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.	67
11.13. Actualización de la información relativa a procedimientos judiciales y de arbitraje.....	67
12. Documentación incorporada por referencia.....	68
Anexo I: Glosario de <i>Alternative Performance Measures</i>.....	70

I. NOTA DE SÍNTESIS

(Redactada de conformidad con el Anexo XXII del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004).

Los elementos de información (los “**Elementos**”) de la presente nota de síntesis (el “**Resumen**”) están divididos en 5 secciones (A-E) y numerados correlativamente dentro de cada sección según la numeración exigida en el Anexo XXII 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 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de noviembre de 2003, en cuanto a la información contenida en los folletos así como al formato, la incorporación por referencia, la publicación de dichos folletos y la difusión de publicidad (el “**Reglamento 809/2004**”). Los números omitidos en el Resumen se refieren a Elementos previstos en el Reglamento 809/2004 para otros modelos de folleto informativo. Por otra parte, aquellos Elementos exigidos para este modelo de folleto informativo pero no aplicables por las características de la operación o del Emisor (según se define en el Elemento A.1), se incluyen con la mención “no procede”, junto con la correspondiente justificación.

SECCIÓN A—INTRODUCCIÓN Y ADVERTENCIAS	
A.1	ADVERTENCIA
	<ul style="list-style-type: none">El Resumen debe leerse como introducción a la nota sobre las acciones (la “Nota de Valores”) y al documento de registro de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial”, el “Emisor” o la “Sociedad”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Colonial” o el “Grupo”) inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 1 de febrero de 2018 con núm. de registro 10862 (el “Documento de Registro”, conjuntamente con el Resumen, y con la Nota de Valores, incluyendo los factores de riesgo, el “Folleto”), que pueden consultarse en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.Ante una eventual demanda sobre la información contenida en el Folleto que se presente en un tribunal, el inversor demandante podría, en virtud del Derecho nacional de un Estado Miembro del Espacio Económico Europeo (EEE), tener que soportar los gastos de la traducción del Folleto antes de que dé comienzo el procedimiento judicial.Sólo se exigirá responsabilidad civil a las personas que hayan presentado el Resumen, incluida cualquier traducción del mismo, y únicamente cuando el Resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto, o no aporte, leído junto con las otras partes del Folleto, información esencial para ayudar a los inversores a la hora de determinar si invierten o no en dichos valores.
A.2	INFORMACIÓN SOBRE INTERMEDIARIOS FINANCIEROS
	No procede. El Emisor no ha otorgado su consentimiento a ningún intermediario financiero para la utilización del Folleto en la venta posterior y/o colocación final de las Acciones Nuevas (según se definen en el Elemento C.1).
SECCIÓN B—EMISOR Y POSIBLES GARANTES	
B.1	NOMBRE LEGAL Y COMERCIAL DEL EMISOR
	Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. y, en el ámbito comercial, “Colonial”.
B.2	DOMICILIO, FORMA JURÍDICA, LEGISLACIÓN Y PAÍS DE CONSTITUCIÓN DEL EMISOR
	Colonial, con C.I.F. A-28027399 y código L.E.I. 95980020140005007414, es una sociedad constituida en España, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 52. La Sociedad tiene la forma jurídica de sociedad anónima y sus acciones se encuentran actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona. Desde el ejercicio 2017, Colonial se encuentra acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Por todo ello, Colonial opera bajo normativa española y se rige por el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “ Ley de Sociedades de Capital ”), la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las SOCIMI (la “ Ley 11/2009 ”) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores.
B.3	DESCRIPCIÓN DEL EMISOR
	La actividad principal del Grupo Colonial es el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles. 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), en este último a través de Société Foncière Lyonnaise (“ SFL ”). 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, 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.

B.4a	TENDENCIAS RECIENTES MÁS SIGNIFICATIVAS	<p>La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona estableció un nuevo record en este tercer trimestre, situándose en los 101.000m² contratados (301.000m² de oficinas en lo que va de año). La tasa de desocupación se sitúa en el 9% y por debajo del 4% en el Distrito Central de Negocios (“CBD”). La falta de espacios de calidad unida con la fuerte demanda sigue impulsando el crecimiento de rentas, situando la renta prime en los 25€/m²/mes, un incremento del +7% en lo que va de año.</p> <p>En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron más de 140.000m² durante el tercer trimestre del ejercicio, lo que supone un aumento del 38% respecto al mismo trimestre del año anterior y se sitúa en el nivel de contratación más alto de la última década. En lo que va de año, se han contratado más de 400.000m² de oficinas. La tasa de desocupación se sitúa por debajo del 10% en Madrid. A cierre del tercer trimestre, la renta <i>prime</i> en Madrid se sitúa en los 34€/m²/mes.</p> <p>En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del tercer trimestre ha alcanzado un total de 1,9 millones de m², un aumento del +6% respecto al año anterior. La oferta de <i>stock</i> de oficinas disponibles cayó por debajo de los 3 millones de m², alcanzando unos ratios de desocupación bajos. En la zona CBD, la tasa de desocupación se sitúa en el 1,5%, niveles históricamente bajos. Continúa el aumento de las rentas <i>prime</i>, alcanzando niveles por encima de los 800€/m²/año. <i>Fuentes:</i> informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills, septiembre de 2018.</p> <p>Por otro lado, en el Elemento B.7 se incluye el estado de situación financiera resumido consolidado y el estado de resultado integral resumido consolidado de Colonial a 30 de septiembre de 2018, en el que se recogen las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y los gastos del Grupo en el tercer trimestre de 2018.</p> <p>Desde el 30 de septiembre de 2018 hasta la fecha del Resumen, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, salvo por la Operación (según se define en el Elemento E.2a) ejecutada el 14 de noviembre de 2018.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, los principales factores que, directa o indirectamente, podrían afectar de manera importante a las operaciones del Grupo Colonial se incluyen en los Elementos D.1 y D.3.</p>																																
B.5	GRUPO	<p>Colonial es la sociedad cabecera del Grupo Colonial y no se integra, a su vez, en ningún otro grupo de sociedades. Una de las principales sociedades dependientes de Colonial es SFL, sociedad francesa cotizada participada actualmente al 80,744%⁽¹⁾ de su capital por Colonial.</p>																																
B.6	ACCIONISTAS	<p>A continuación se incluye una tabla que muestra los accionistas significativos de Colonial, excluidos los Consejeros, a la fecha del Resumen.</p> <table border="1" data-bbox="512 1193 1452 1496"> <thead> <tr> <th></th> <th>Núm. derechos de voto directos</th> <th>Núm. derechos de voto indirectos</th> <th>% sobre el total de derechos de voto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS⁽¹⁾</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qatar Investment Authority</td> <td>--</td> <td>102.675.757⁽³⁾</td> <td>20,21</td> </tr> <tr> <td>Aguila LTD</td> <td>--</td> <td>28.800.183⁽⁴⁾</td> <td>5,66</td> </tr> <tr> <td>Inmo, S.L.....</td> <td>--</td> <td>20.011.190⁽⁵⁾</td> <td>3,93</td> </tr> <tr> <td>BlackRock Inc</td> <td>--</td> <td>14.604.595⁽⁶⁾</td> <td>2,87⁽⁷⁾</td> </tr> <tr> <td>Deutsche Bank, A.G</td> <td>8.135.389⁽²⁾</td> <td>--</td> <td>1,60⁽⁸⁾</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>29.917.977</td> <td>144.309.137</td> <td>34,27</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Los porcentajes sobre el total de derechos de voto calculados en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Resumen.</p> <p>(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 (<i>contra-split</i>) llevada a cabo por la Sociedad en julio de 2016 (esto es, 1 nueva acción por cada 10 antiguas).</p> <p>(3) A través de (i) Qatar Holding LLC (entidad íntegramente participada por Qatar Investment Authority); (ii) Qatar Holding Netherlands BV (entidad íntegramente participada indirectamente por Qatar Investment Authority, a través de Qatar Holding LLC); y (iii) DIC Holding LLC (entidad íntegramente participada por el Amiri Diwan del Estado de Qatar, que tiene suscrito un contrato de gestión con Qatar Investment Authority para la gestión discrecional por parte de esta última del portfolio de DIC Holding LLC), teniendo en cuenta las acciones de Colonial titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC adquiridas en el marco de la Operación.</p> <p>(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.</p> <p>(5) A través de Trudonba XXI, S.L.U. que está íntegramente participada por Inmo, S.L.</p> <p>(6) A través de diversos fondos norteamericanos.</p> <p>(7) Esta participación alcanzaría el 3,12% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (<i>lent securities</i>) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,25% de los derechos de voto).</p> <p>(8) Esta participación alcanzaría el 2,60% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1% de los derechos de voto). En particular: (i) <i>call options</i> (0,62% con vencimiento a 31 de mayo de 2018); (ii) <i>swaps</i> (0,00% con vencimiento a 4 de enero de 2017); y (iii) <i>put options</i> (0,38% con vencimiento a 31 de mayo de 2018).</p> <p><i>Fuente:</i> Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV (enlace) consultada a la fecha del Resumen).</p>		Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto	ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS⁽¹⁾				Qatar Investment Authority	--	102.675.757 ⁽³⁾	20,21	Aguila LTD	--	28.800.183 ⁽⁴⁾	5,66	Inmo, S.L.....	--	20.011.190 ⁽⁵⁾	3,93	BlackRock Inc	--	14.604.595 ⁽⁶⁾	2,87 ⁽⁷⁾	Deutsche Bank, A.G	8.135.389 ⁽²⁾	--	1,60 ⁽⁸⁾	Total	29.917.977	144.309.137	34,27
	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto																															
ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS⁽¹⁾																																		
Qatar Investment Authority	--	102.675.757 ⁽³⁾	20,21																															
Aguila LTD	--	28.800.183 ⁽⁴⁾	5,66																															
Inmo, S.L.....	--	20.011.190 ⁽⁵⁾	3,93																															
BlackRock Inc	--	14.604.595 ⁽⁶⁾	2,87 ⁽⁷⁾																															
Deutsche Bank, A.G	8.135.389 ⁽²⁾	--	1,60 ⁽⁸⁾																															
Total	29.917.977	144.309.137	34,27																															

(1): Tras las transmisiones de acciones de SFL (10.323.982 acciones, representativas de, aproximadamente, el 22,20% de su capital social) a Colonial en el marco del acuerdo de aportación (*contribution agreement*) suscrito entre Colonial, Qatar Holding LLC (“**QH**”) y Dic Holding LLC (“**DIC**”) en octubre de 2018 (véase el Elemento E.2a), Colonial es titular 37.569.285 acciones de SFL, representativas del 80,744% de su capital social.

B.6

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 Resumen, son las que se indican a continuación:

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	--	0,04 ⁽⁵⁾	--
D. Pedro Viñolas Serra	315.985	--	0,06 ⁽⁶⁾	--
D. Carlos Fernández González	--	80.028.647 ⁽²⁾	15,75	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado	1.450	--	0,00	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.... Dña. Ana Sainz de Vicuña	--	--	--	Aguila LTD.
Bemberg	1.500	--	0,00	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda.....	1.361	670 ⁽³⁾	0,00	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís ...	1.820	--	0,00	--
D. Luis Maluquer Trepat	20.000	2.500 ⁽⁴⁾	0,00	--
Total	544.359	80.031.817	15,85	--

(1) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha del Resumen.

(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 0,07% 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 de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,03% del capital social: (i) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(6) Esta participación alcanzaría el 0,12% 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 de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,06% del capital social: (i) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

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

Según las comunicaciones realizadas a la CNMV, a la fecha del Resumen, 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 de Colonial.

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

B.7

INFORMACIÓN FINANCIERA
HISTÓRICA SELECCIONADA

A continuación se recoge información financiera consolidada seleccionada de Colonial correspondiente a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2017	Var. 17-16 (%)	31/12/2016	Var. 16-15 (%)	31/12/2015
	Auditado (miles €)		Auditado (miles €)		Auditado (miles €)
ACTIVO					
Activos no corrientes	9.279.559	16,57	7.960.367	17,25	6.789.496
% sobre el total activo	88,31	-8,44	96,75	1,52	95,23
Inversiones inmobiliarias	8.792.396	13,27	7.762.627	15,12	6.743.313
Resto de activos no corrientes	487.163	146,37	197.740	328,17	46.183
Activos corrientes	1.227.960	359,42	267.284	-21,39	340.030
% sobre el total activo	11,69	8,44	3,25	-1,52	4,77
Activos por impuestos	20.115	-54,99	44.689	19,01	37.552
Efectivo y medios equivalentes	1.104.601	950,00	105.200	-51,69	217.776
Activos no corrientes mantenidos para la venta	--	0,00	--	-100,00	12.727
Resto de activos corrientes	103.244	-12,05	117.395	63,11	71.975
Total activo	10.507.519	27,71	8.227.651	15,40	7.129.526
PATRIMONIO NETO					
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	3.591.828	56,05	2.301.714	25,27	1.837.419
Intereses minoritarios	2.087.870	22,37	1.706.205	5,84	1.612.048
Total patrimonio neto	5.679.698	41,71	4.007.919	16,19	3.449.467
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	54,05	5,34	48,71	0,33	48,38
PASIVO					
Pasivo no corriente	4.591.915	23,69	3.712.449	11,17	3.339.417
% sobre el total pasivo	95,11	7,14	87,98	-2,77	90,74
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	857.237	10,25	777.531	51,68	512.615
Emisión de obligaciones y valores similares	3.307.633	31,78	2.509.956	-1,16	2.539.285
Resto de pasivos no corrientes	427.045	0,49	424.962	47,80	287.517
Pasivo corriente	235.906	-53,50	507.283	48,92	340.642
% sobre el total pasivo	4,89	-7,14	12,02	2,77	9,26
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	39.350	-57,94	93.549	56,08	59.937
Emisión de obligaciones y valores similares	13.574	-95,68	313.927	78,41	175.955
Resto de pasivos corrientes	182.982	83,34	99.807	-4,72	104.750
Total pasivo	4.827.821	14,41	4.219.732	14,66	3.680.059
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	45,95	-5,34	51,29	-0,33	51,62
Total patrimonio neto y pasivo	10.507.519	27,71	8.227.651	15,40	7.129.526

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2017	Var.17-16 (%)	31/12/2016	Var.16-15 (%)	31/12/2015
	Auditado (miles €)		Auditado (miles €)		Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios	283.287	4,38	271.400	17,4	231.185
Resultado de explotación ⁽¹⁾	208.522	-2,04	212.870	25,55	169.553
% sobre importe neto de la cifra de negocios	73,61	-4,82	78,43	5,09	73,34
Resultado antes de impuestos	1.057.292	59,14	664.391	-12,11	755.942
% sobre importe neto de la cifra de negocios	373,22	128,42	244,80	-82,19	326,99
Resultado de actividades discontinuadas	--	--	--	--	--
% sobre importe neto de la cifra de negocios	--	--	--	--	--
Resultado consolidado del periodo	1.080.451	93,18	559.304	-20,46	703.145
% sobre importe neto de la cifra de negocios	381,4	175,32	206,08	-98,07	304,15
Atribuible a la Sociedad	682.523	149,42	273.647	-34,13	415.413
Atribuible a intereses minoritarios	397.928	39,3	285.657	-0,72	287.732

(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.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
	No auditado		
EPRA NAV ⁽¹⁾ por acción ⁽²⁾	8,60	7,25	6,16 ⁽⁷⁾
Resultado por acción ⁽³⁾	1,83	0,82	1,30
EBITDA ⁽⁴⁾ del negocio continuado	216.671	218.534	174.551
EBIT ⁽⁵⁾ del negocio continuado	1.136.737	769.274	887.061
LtV ⁽⁶⁾ holding	25,2	35,3	33,7
LtV Grupo	31,3	41,4	41,3

(1) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value).

(2) Para el cálculo de este 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 2017, 2016 y 2015, el promedio ascendió a 373.312, 336.240 y 318.584 miles de acciones, respectivamente (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).

(4) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones.

(5) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros.

(6) Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la Sociedad.

(7) 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.

B.7 Cambios significativos en la situación financiera y en los resultados del Grupo

Activo corriente: el incremento registrado en 2017 correspondió, fundamentalmente, al incremento de la tesorería, derivado de las emisiones de obligaciones de Colonial por importe de 800.000 miles de euros, realizadas en noviembre de 2017. A 31 de diciembre de 2017, el epígrafe de “efectivo y medios equivalentes” incluía 1.033.676 miles de euros de tesorería necesaria para hacer frente a la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones de Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. (“Axiare”).

Pasivo corriente: la disminución registrada en 2017 correspondió, fundamentalmente, a la amortización de las obligaciones simples de SFL emitidas durante el ejercicio 2012. El importe pendiente de amortizar ascendía a 300.700 miles de euros, cuyo vencimiento se produjo en noviembre de 2017.

Beneficio de explotación: en 2017 se registró un incremento del “importe neto de la cifra de negocios” del 4% con respecto al mismo periodo del año anterior.

Resultado antes de impuestos: adicionalmente, al incremento del beneficio de explotación, el incremento en la variación del resultado antes de impuestos, es consecuencia del aumento del valor de tasación de los activos registrados, tanto en Francia como en España, en el ejercicio 2017. El impacto en la cuenta de resultados por revalorización a 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de 933.435 y 560.777 miles de euros respectivamente.

Resultado consolidado del período: el incremento en la variación del resultado consolidado del periodo 2017 con respecto al mismo periodo del año anterior es consecuencia de un ingreso en el epígrafe de impuestos de sociedades por un importe de 23.159 miles de euros debido a la retrocesión de determinados impuestos devengados asociados a la plusvalía latente de determinados activos, como consecuencia del acogimiento al régimen SOCIMI.

INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA SELECCIONADA A continuación se incluye la información financiera intermedia consolidada seleccionada de Colonial correspondiente al periodo de 9 meses terminado el 30 de septiembre de 2018.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA RESUMIDO CONSOLIDADO (según NIIF)	30/09/2018		31/12/2017
	No auditado	Variación	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)
ACTIVO			
Activos no corrientes	10.977.787	18,30	9.279.559
% sobre el total activo	95,88	7,57	88,31
Inversiones inmobiliarias	10.748.821	22,25	8.792.396
Resto de activos no corrientes	228.966	-53,00	487.163
Activos corrientes	471.210	-61,63	1.227.960
% sobre el total activo	4,12	-7,57	11,69
Activos por impuestos	22.356	11,14	20.115
Efectivo y medios equivalentes	338.190	-69,38	1.104.601
Activos no corrientes mantenidos para la venta	--	--	--
Resto de activos corrientes	110.664	7,19	103.244
Total activo	11.448.997	8,96	10.507.519
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad	3.895.571	8,46	3.591.828
Intereses minoritarios	2.155.390	3,23	2.087.870
Total patrimonio neto	6.050.961	6,54	5.679.698
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	52,85	-1,20	54,05
PASIVO			
Pasivo no corriente	5.111.515	11,32	4.591.915
% sobre el total pasivo	94,69	-0,42	95,11
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	609.465	-28,90	857.237
Emisión de obligaciones y valores similares	4.075.010	23,20	3.307.633
Resto de pasivos no corrientes	427.040	0,00	427.045
Pasivo corriente	286.521	21,46	235.906
% sobre el total pasivo	5,31	0,42	4,89
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	23.715	-39,73	39.350
Emisión de obligaciones y valores similares	47.895	252,84	13.574
Resto de pasivos corrientes	214.911	17,45	182.982
Total pasivo	5.398.036	11,81	4.827.821
% sobre el total patrimonio neto y pasivo	47,15	1,20	45,95
Total patrimonio neto y pasivo	11.448.997	8,96	10.507.519

B.7	ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO (según NIIF)		
	30/09/2018	Var. 18-17	30/09/2017
	No auditado (miles €)	(%)	No auditado (miles €)
	258.991	22,10	212.119
Resultado de explotación⁽¹⁾	213.340	32,02	161.599
% sobre importe neto de la cifra de negocios	82,37	6,19	76,18
Resultado antes de impuestos	416.090	-33,25	623.399
% sobre importe neto de la cifra de negocios	160,66	-133,23	293,89
Resultado consolidado del periodo	398.608	-40	664.394
% sobre importe neto de la cifra de negocios	153,91	-159,31	313,22
Atribuible a la Sociedad	280.523	-38,25	454.299
Atribuible a intereses minoritarios	118.085	-43,79	210.095
(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.			
	30/09/2018		31/12/2017
	No auditado		
PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)			
EPRA NAV ⁽¹⁾ por acción ⁽²⁾	9,15		8,60
Resultado por acción ⁽³⁾	0,64		1,83
EBITDA ⁽⁴⁾ del negocio continuado	211.034		216.671
EBIT ⁽⁵⁾ del negocio continuado	512.411		1.136.737
LtV ⁽⁶⁾ holding	37,3		25,2
LtV Grupo	37,9		31,3
(1) Valor de liquidación de la Sociedad (EPRA Net Asset Value).			
(2) Para el cálculo de este 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 el periodo considerado.			
(3) La ratio fue calculada a partir del número promedio de acciones ordinarias en circulación a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017. A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, dicho promedio ascendía a 437.470 y 373.312 miles de acciones, respectivamente.			
(4) EBITDA: beneficio de explotación antes de amortizaciones y variación neta de provisiones.			
(5) EBIT: beneficio de explotación más las variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias y resultado por variación de valor de activos y deterioros.			
(6) Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera de la Sociedad.			
Cambios significativos en la situación financiera y en los resultados del Grupo			
Combinación de negocio entre Colonial (sociedad adquiriente) y Axiare Patrimonio, SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes (sociedades adquiridas): El 2 de febrero de 2018, la CNMV hizo público el resultado de la oferta pública voluntaria de adquisición de acciones realizada por la Sociedad sobre la totalidad de las acciones de Axiare, la cual fue aceptada por el 81,55% de las acciones a las que se dirigía la oferta y que supuso un desembolso de 842.955 miles de euros.			
Considerando las acciones de Axiare ya poseídas por la Sociedad previamente y las adquiridas tras la oferta, la Sociedad incrementó su participación hasta el 86,86% del capital social de Axiare.			
El 4 de julio de 2018 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura otorgada el 2 de julio de 2018 de fusión por absorción de Colonial (sociedad absorbente) y Axiare (sociedad absorbida), si bien la fecha de efectos contables de la referida fusión fue el 2 de febrero de 2018.			
Tras la combinación de negocios realizada entre Colonial y Axiare, los estados financieros del Grupo recogen la totalidad de activos y pasivos del Grupo Axiare, así como de los resultados generados a partir de la fecha de adquisición.			
B.8	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA PRO FORMA	No procede. El Emisor no está obligado a preparar información financiera pro-forma de conformidad con la legislación aplicable.	
B.9	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	No procede. La Sociedad optó por no incluir previsiones o estimaciones de beneficios futuros en el Documento de Registro.	
B.10	SALVEDADES EN INFORMES DE AUDITORÍA	No procede. Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 fueron auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., mientras que las cuentas anuales individuales y consolidadas de Colonial correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron auditadas por Deloitte, S.L. Los correspondientes informes de auditoría fueron emitidos en los 3 citados ejercicios sin salvedades.	
B.11	SI EL CAPITAL DE EXPLOTACIÓN NO ES SUFICIENTE PARA LOS ACTUALES REQUISITOS DEL EMISOR, INCLÚYASE UNA EXPLICACIÓN	Sobre la base de la información disponible hasta la fecha del Resumen, la Sociedad considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad, unido al que espera generar en los 12 próximos meses, así como a las líneas de financiación no dispuestas, que a 30 de septiembre de 2018 ascendían a 875.000 miles de euros, serán suficientes para atender las obligaciones de pago durante el referido periodo de tiempo.	

SECCIÓN C-VALORES

C.1	TIPO Y CLASE DE VALORES OFERTADOS. NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN DEL VALOR.	<p>Las 53.523.803 acciones nuevas (las “Acciones Nuevas”) emitidas por Colonial en el aumento de capital de la Sociedad mediante aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 133.809.507,50 euros (el “Aumento de Capital”) son acciones ordinarias de Colonial, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las restantes acciones de Colonial, y otorgan a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad ya admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).</p> <p>Las Acciones Nuevas se han emitido a un precio de emisión unitario de 9,11 euros, de los que 2,50 euros corresponden a valor nominal y 6,61 euros a prima de emisión, siendo el importe efectivo del Aumento de Capital de 487.601.845,33 euros, de los que 133.809.507,50 euros corresponde al importe nominal total y 353.792.337,83 euros a la prima de emisión total.</p> <p>El código ISIN (<i>International Securities Identification Number</i>) de las acciones de Colonial ya admitidas a negociación es el ES0139140174. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, asignó el código ISIN provisional ES0139140224 a las Acciones Nuevas, representativas del 10,53% del capital de Colonial tras el Aumento de Capital.</p> <p>Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación, el código ISIN provisional asignado a las Acciones Nuevas se equipará al de las acciones de Colonial actualmente admitidas a negociación y, por tanto, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0139140174).</p>
C.2	DIVISA DE EMISIÓN	Las Acciones Nuevas están denominadas en euros (€).
C.3	CAPITAL SOCIAL	A la fecha del Resumen, y tras el Aumento de Capital (por un importe nominal total de 133.809.507,50 euros), el capital social de Colonial asciende a 1.270.286.952,50 euros, representado por 508.114.781 acciones ordinarias representadas por medio de anotaciones en cuenta nominativas, con un valor nominal de 2,50 euros cada una de ellas, de la misma clase y serie, íntegramente suscritas y desembolsadas.
C.4	DERECHOS VINCULADOS A LAS ACCIONES	Las Acciones Nuevas otorgan a sus titulares los derechos previstos para los accionistas en la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de la Sociedad, tales como (i) derechos de dividendos; (ii) derechos de voto; (iii) derechos de suscripción preferente sobre acciones y obligaciones convertibles de nueva emisión; (iv) derecho de participación en los beneficios del Emisor; (v) derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación; y (vi) derechos de información.
C.5	RESTRICCIONES SOBRE LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES	<p>No existe restricción alguna a la libre transmisión de las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre y demás normativa de desarrollo.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del Acuerdo de Aportación, QH y DIC han asumido, respectivamente y de forma individual, una serie de compromisos que limitan la transmisibilidad de acciones de Colonial. Para más información en relación con los referidos compromisos, véase el Elemento E.5.</p>
C.6	ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN DE LAS ACCIONES	<p>Al amparo de la Nota de Valores, la Sociedad solicitará la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).</p> <p>Está previsto que el inicio de negociación de las Acciones Nuevas tenga lugar en torno al 21 de noviembre de 2018.</p>

C.7	POLÍTICA DE DIVIDENDOS	<p>En la actualidad, Colonial no ha establecido una política de distribución de dividendos. En cualquier caso, la política de distribución de dividendos y su importe son fijados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta de su Consejo de Administración.</p> <p>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 los “activos aptos” descritos en el artículo 2 de la Ley 11/2009 (los “Activos Aptos”) 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.</p> <p>En este sentido, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de mayo de 2018 acordó la distribución de un dividendo de 0,18 euros por acción, cuyo pago tuvo lugar el 18 de junio de 2018. Adicionalmente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017 acordó el reparto de un dividendo de 0,165 euros por acción, cuyo pago tuvo lugar el día 7 de julio de 2017. Por último, 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, cuyo pago tuvo lugar el día 5 de julio de 2016.</p>
SECCIÓN D—RIESGOS		
D.1	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS PRINCIPALES RIESGOS ESPECÍFICOS DEL EMISOR Y DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD	<p>Los negocios, las actividades y los resultados del Grupo están sujetos a riesgos relacionados con el sector de actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del propio Grupo, que se incluyen en los apartados A. y B. siguientes. Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en acciones de Colonial, los accionistas y/o potenciales inversores, además de los factores de riesgo específicos del Grupo y de su sector de actividad, deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo relativos a las acciones (véase el Elemento D.3).</p> <p>Cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo, así como en el precio de cotización de las acciones de la Sociedad. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que Colonial podría tener que enfrentarse. Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por la Sociedad, también podrían afectar negativamente a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo, así como al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p>El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para las actividades, los resultados de explotación, la situación financiera del Grupo y/o para el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.</p> <p>A. Riesgos específicos del Grupo Colonial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riesgos propios de la gestión del patrimonio del Grupo Colonial. 2. Cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial 3. Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas, ubicadas principalmente en las zonas denominadas “<i>Central Business District</i>”. 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. 5. Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial. 6. Un descenso de la calificación crediticia de las sociedades del Grupo podría afectar negativamente al Grupo Colonial. 7. Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. 8. Una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial proviene de un número reducido de grandes clientes o de un número reducido de activos. 9. El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos, los cuales pueden fallar, no ser adecuados para alguna tarea o no estar disponibles. 10. Riesgo relacionado con adquisiciones de otras empresas o negocios.

D.1		<ol style="list-style-type: none"> 11. Riesgo derivado del desarrollo de su actividad a través de filiales y/o inversiones minoritarias. 12. Riesgo de deterioro del fondo de comercio. 13. Reclamaciones judiciales y extrajudiciales. 14. Gestión de la reputación, compromisos e imagen corporativa. <p>B. Riesgos asociados al sector inmobiliario:</p> <ol style="list-style-type: none"> 15. El sector inmobiliario es un sector cíclico. 16. El sector inmobiliario en España y Francia es altamente competitivo. 17. Capacidad de anticiparse a las últimas tendencias. 18. Las restricciones en los mercados de deuda financiera o en los mercados de capitales podrían limitar o impedir al Grupo Colonial la obtención de financiación para sus inversiones, así como afectar a la realización de sus desinversiones. 19. Adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente. 20. El sector inmobiliario es un sector sujeto a regulación y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían afectar negativamente al Grupo Colonial. 21. Posible responsabilidad por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas. 22. Pérdidas de ingresos y responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad pendientes de obtención. 23. Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios. 24. Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios. 25. Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación. <p>C. Riesgos fiscales:</p> <ol style="list-style-type: none"> 26. La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial podría afectarle negativamente. 27. Algunas transmisiones de inmuebles podrían generar efectos negativos para Colonial de conformidad con el régimen de las SOCIMI. 28. La transmisión de bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría sujeto a tributación. 29. 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. 30. Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen fiscal especial de las SOCIMI, podría afectar negativamente a Colonial. 31. Pérdida por parte de SFL de su condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada en Francia y cambios en su régimen fiscal favorable. 32. 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. 33. 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. 34. Riesgo fiscal derivado de la compensación de bases imponibles negativas.
D.3	<p>INFORMACIÓN FUNDAMENTAL SOBRE LOS PRINCIPALES RIESGOS DE LOS VALORES</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. La emisión o venta de acciones de la Sociedad con posterioridad a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad. 2. La volatilidad del precio de cotización de las acciones de la Sociedad podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que compraron las acciones de la Colonial. 3. Futuros aumentos de capital en Colonial podrían, en determinados casos, diluir la participación en el capital de sus accionistas. 4. Cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, o el hecho de que dicha admisión no tenga lugar, podría limitar significativamente su liquidez.

D.3		5. La Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a distribuir dividendos, cuyo reparto, en cualquier caso, está sujeto a determinadas prestaciones accesorias y reglas especiales de distribución de dividendos.												
SECCIÓN E—OFERTA														
E.1	INGRESOS NETOS Y GASTOS TOTALES DE LA OFERTA	<p>No procede incluir información relativa a los ingresos netos dado que el Aumento de Capital ha sido suscrito y desembolsado íntegramente mediante aportaciones no dinerarias (véase el Elemento C.1).</p> <p>La tabla siguiente desglosa los gastos totales aproximados derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.</p> <table border="1" data-bbox="518 450 1442 613"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Concepto</th> <th style="text-align: right;">Importe aproximado (miles €)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tarifas de Iberclear.....</td> <td style="text-align: right;">20,50</td> </tr> <tr> <td>Cánones de Bolsas⁽¹⁾.....</td> <td style="text-align: right;">52,10</td> </tr> <tr> <td>Tasas de CNMV.....</td> <td style="text-align: right;">13,38</td> </tr> <tr> <td>Otros gastos⁽²⁾.....</td> <td style="text-align: right;">700,00</td> </tr> <tr> <td>Total.....</td> <td style="text-align: right;">785,98</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) Calculado tomando en cuenta el precio de cotización (8,5950 euros) de las acciones de Colonial a cierre de mercado del día 16 de noviembre de 2018. (2) Notaría, Registro Mercantil, entidad agente, asesoramiento legal y financiero, gastos de publicidad, etc.</p>	Concepto	Importe aproximado (miles €)	Tarifas de Iberclear.....	20,50	Cánones de Bolsas ⁽¹⁾	52,10	Tasas de CNMV.....	13,38	Otros gastos ⁽²⁾	700,00	Total.....	785,98
Concepto	Importe aproximado (miles €)													
Tarifas de Iberclear.....	20,50													
Cánones de Bolsas ⁽¹⁾	52,10													
Tasas de CNMV.....	13,38													
Otros gastos ⁽²⁾	700,00													
Total.....	785,98													
E.2a	MOTIVOS DE LA OFERTA Y DESTINO E IMPORTE NETO DE LOS INGRESOS	<p>Motivo del Aumento de Capital</p> <p>El Aumento de Capital tenía como objeto emitir acciones de Colonial para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, acciones de SFL titularidad de QH y DIC, incrementando así la participación que actualmente ostenta Colonial en su filial francesa SFL.</p> <p>Concretamente, QH y DIC, cada una de ellas de forma individual y respecto a su participación, realizaron los siguientes compromisos (conjuntamente considerados, la “Operación”) en el marco del Acuerdo de Aportación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) aportar a Colonial 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. En concreto, en relación con las referidas 7.136.507 acciones de SFL, QH aportó 4.386.310 acciones de SFL y DIC 2.750.197 acciones de SFL; (ii) canjear 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. En concreto, en relación con las referidas 400.000 acciones de SFL, QH canjeó 245.852 acciones de SFL y DIC 154.148 acciones de SFL; y (iii) vender a Colonial 2.787.475 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,99% de su capital social, por importe total de 203.485.675,00 euros, es decir, a un precio de 73 euros por acción. En concreto, en relación con las referidas 2.787.475 acciones de SFL, QH vendió 1.713.266 acciones de SFL y DIC 1.074.209 acciones de SFL. <p>La adquisición de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC ha permitido a Colonial incrementar su participación en SFL, participación que la Sociedad considera estratégica, y reforzar su presencia en el mercado francés. En este sentido, tras las referidas operaciones, Colonial es titular de 37.569.285 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 80,744% de su capital social.</p> <p>Destino e importe neto de los ingresos del Aumento de Capital</p> <p>No procede dado que, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el Aumento de Capital ha sido suscrito y desembolsado íntegramente mediante aportaciones no dinerarias.</p>												
E.3	CONDICIONES DE LA OFERTA	No procede dado que las Acciones Nuevas del Aumento de Capital ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota de Valores es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).												
E.4	INTERESES IMPORTANTES PARA LA OFERTA, INCLUIDOS LOS CONFLICTIVOS	<p>A juicio de la Sociedad no existe interés importante entre Colonial y las entidades participantes en la emisión y admisión a negociación de las Acciones Nuevas, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de acciones de SFL en el marco del Acuerdo de Aportación se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Colonial dado el carácter de operación vinculada de la misma⁽²⁾.</p>												

(2): QH y DIC eran titulares de acciones de SFL, habiendo dichas sociedades propuesto el nombramiento de Consejeros en SFL. Qatar Holding Netherlands BV, entidad íntegramente participada por QH, es a su vez titular de acciones de Colonial habiendo propuesto el nombramiento de 2 Consejeros en Colonial.

E.5	NOMBRE DE LA PERSONA O DE LA ENTIDAD QUE SE OFRECE A VENDER LOS VALORES. ACUERDOS DE NO ENAJENACIÓN	<p><i>Persona o entidad que se ofrece a vender los valores</i></p> <p>No procede dado que las Acciones Nuevas han sido suscritas y desembolsadas íntegramente por QH y DIC el 14 de noviembre de 2018.</p> <p><i>Compromisos de no disposición (lock-up)</i></p> <p>En el marco del Aumento de Capital, y de conformidad con el Acuerdo de Aportación, QH y DIC se han comprometido, respectivamente y de forma individual, con respecto a las Acciones Nuevas y a las acciones de Colonial procedentes de la autocartera de Colonial (véase el Elemento E.2a) (un total de 56.523.803 acciones de Colonial, representativas del 10,53% de su capital social tras el Aumento de Capital), a (i) no disponer de las referidas acciones de Colonial (<i>lock-up</i>) 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 (<i>lock-up</i>) 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.</p>
E.6	DILUCIÓN INMEDIATA RESULTANTE DE LA OFERTA	La dilución que han experimentado los accionistas de la Sociedad con ocasión del Aumento de Capital ha sido del 10,53%.
E.7	GASTOS PARA EL INVERSOR	<p>La suscripción de las Acciones Nuevas se efectuó libre de gastos para sus suscriptores y no se devengaron a cargo de ellos gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes. En este sentido, el Emisor no repercutió gasto alguno a los suscriptores de las Acciones Nuevas en relación con su emisión.</p> <p>Las entidades participantes que administren y mantengan cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, y sus tarifas publicadas en las páginas web de la CNMV y del Banco de España, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración y custodia que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.</p>

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Antes de tomar la decisión de realizar una inversión en las acciones de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. (“Colonial”, el “Emisor” o la “Sociedad”, conjuntamente con sus sociedades dependientes, el “Grupo Colonial” o el “Grupo”), los accionistas y/o potenciales inversores deberán sopesar detenidamente los factores de riesgo que se exponen a continuación, además de los factores de riesgo propios del Grupo y de su sector de actividad que se describen en el documento de registro (el “Documento de Registro”) de la Sociedad, inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) el 1 de febrero de 2018 con núm. de registro 10862. En el epígrafe 11.4. de la presente nota sobre las acciones (la “Nota de Valores”, conjuntamente con la nota de síntesis y con el Documento de Registro, incluyendo los factores de riesgo, el “Folleto”) se recoge una actualización de los factores de riesgo relativos a Colonial y a su sector de actividad incluidos en el Documento de Registro.

Cualquiera de estos riesgos, si se materializasen, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo, así como en el precio de cotización de las acciones de Colonial. No obstante, estos riesgos no son los únicos a los que la Sociedad podría tener que enfrentarse. En el futuro, riesgos actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial en el momento actual también podrían tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial, así como en el precio de cotización de las acciones de Colonial. La materialización de cualquiera de estos riesgos podría conllevar, asimismo, una pérdida total o parcial de la inversión realizada por los accionistas y/o potenciales inversores.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial, así como para el precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

1. La emisión o venta de acciones de la Sociedad con posterioridad a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, o la percepción de que éstas puedan realizarse, podrían afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad.

La emisión o venta de un número sustancial de acciones de la Sociedad en el mercado con posterioridad a la admisión a negociación de las Acciones Nuevas (según se definen en el epígrafe 4.1. de la Nota de Valores), la cual se solicita al amparo de la presente Nota de Valores, o la percepción por el “mercado” de que tales ventas podrían producirse, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de la Sociedad y, por tanto, a su valor de mercado.

No obstante, tal y como se indica en el epígrafe 7.3. de la Nota de Valores, en el marco del Acuerdo de Aportación (según se define en el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores), Qatar Holding LLC (“QH”) y Dic Holding LLC (“DIC”) se han comprometido, respectivamente y de forma individual, con respecto a las Acciones Nuevas y a las acciones de Colonial procedentes de la autocartera de Colonial (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores) (un total de 56.523.803 acciones de Colonial, representativas del 10,53% de su capital social tras el Aumento de Capital), 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.

La Sociedad no puede predecir si se emitirá o venderá, en cualquier momento, un número sustancial de acciones. En todo caso, la percepción por el “mercado” de que estos hechos pudieran producirse, o el hecho de que se produzcan, podría afectar negativamente al precio de cotización de las acciones de Colonial y limitar la capacidad de la Sociedad para obtener capital adicional mediante futuras emisiones de acciones.

2. *La volatilidad del precio de cotización de las acciones de la Sociedad podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que compraron las acciones de Colonial.*

La Sociedad no puede asegurar que sus acciones vayan a cotizar en un futuro a un precio igual o superior al precio al que los inversores adquirieron acciones de Colonial. El precio de mercado de las acciones de la Sociedad puede ser volátil. Factores tales como (i) la percepción sobre el éxito o el impacto del Aumento de Capital (según se define en el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores); (ii) los resultados de explotación o la situación financiera real o prevista de la Sociedad y/o del Grupo; (iii) cualquier publicidad negativa; (iv) los cambios en las recomendaciones de analistas financieros sobre la Sociedad, el Grupo y/o sobre el sector en el que opera; (v) la situación de los mercados financieros o de valores; (vi) cambios en el marco legal y regulatorio en el que opera el Grupo; o (vii) la inestabilidad política y las tensiones internacionales, podrían tener un impacto sustancial negativo en el precio de las acciones de la Sociedad.

A lo largo de los últimos años y, en particular, recientemente, los mercados de valores en España y en el resto del mundo han sufrido una importante volatilidad en los precios y en los volúmenes de negociación que, con frecuencia, no están relacionadas con el rendimiento operativo subyacente de las sociedades cotizadas. Esta volatilidad podría afectar negativamente al precio de mercado de las acciones de la Sociedad con independencia de sus resultados de explotación y situación financiera, y podría ocasionar que los inversores no pudiesen vender sus acciones a un precio igual o superior al que suscribieron las acciones de la Sociedad.

3. *Futuros aumentos de capital en Colonial podrían, en determinados casos, diluir la participación en el capital de sus accionistas.*

De conformidad con lo establecido en el artículo 304 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), y dado que la contraprestación del Aumento de Capital ha consistido en aportaciones no dinerarias, los accionistas de la Sociedad no han tenido derecho de suscripción preferente sobre las Acciones Nuevas. El Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrito y desembolsado por QH y DIC (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores). Por tanto, la dilución que han experimentado los accionistas de la Sociedad con ocasión del Aumento de Capital ha sido del 10,53%.

Asimismo, la Sociedad podría llevar a cabo aumentos de capital adicionales en un futuro. En el supuesto de que se realizasen aumentos de capital, los accionistas de la Sociedad podrían ver diluida nuevamente su participación en el capital de la Sociedad en aquellos casos en los que no ejerciten el derecho de suscripción preferente o éste se excluya, total o parcialmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital.

4. *Cualquier retraso en la admisión a negociación de las Acciones Nuevas, o el hecho de que dicha admisión no tenga lugar, podría limitar significativamente su liquidez.*

El riesgo de iliquidez es el riesgo de que los accionistas de la Sociedad no encuentren contrapartida para sus acciones en el caso de que quisieran disponer de ellas.

Salvo las Acciones Nuevas, las restantes acciones de la Sociedad están actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). La Sociedad tiene previsto que el inicio de la negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona tenga lugar en torno al 21 de noviembre de 2018.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y de Barcelona, o el hecho de que dicha admisión no tenga lugar, limitaría significativamente la liquidez de las Acciones Nuevas, dificultando a los inversores su venta.

5. *La Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a distribuir dividendos, cuyo reparto, en cualquier caso, está sujeto a determinadas prestaciones accesorias y reglas especiales de distribución de dividendos.*

En la actualidad, Colonial no ha establecido una política de distribución de dividendos. En cualquier caso, la política de distribución de dividendos y su importe son fijados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad a propuesta de su Consejo de Administración.

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, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (la “Ley 11/2009”); (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de los “activos aptos” descritos en el artículo 2 de la Ley 11/2009 (los “**Activos Aptos**”) 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)⁽³⁾; y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

A estos efectos, 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 (véase epígrafe 4.5.8. de la Nota de Valores).

En este sentido, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de mayo de 2018 acordó la distribución de un dividendo de 0,18 euros por acción, cuyo pago tuvo lugar el 18 de junio de 2018. Adicionalmente, la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de junio de 2017 acordó el reparto de un dividendo de 0,165 euros por acción, cuyo pago tuvo lugar el día 7 de julio de 2017. Por último, 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, cuyo pago tuvo lugar el día 5 de julio de 2016.

No obstante, el pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde en un futuro, dependerá de diversos factores tales como la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos o las restricciones a la distribución de dividendos que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que suscriba la Sociedad.

Por tanto, la Sociedad no puede garantizar que en el futuro vaya a distribuir dividendos o que, en el caso de hacerlo, los dividendos, por ejemplo, aumenten progresivamente con el tiempo.

(3): La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial.

III. INFORMACIÓN DE LOS VALORES (NOTA SOBRE LAS ACCIONES)

(Redactada de conformidad con el Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004).

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1. Personas que asumen la responsabilidad por el contenido de la nota sobre las acciones

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial, en su condición de Consejero Delegado, y en ejercicio de las facultades expresamente conferidas a su favor por acuerdo del Consejo de Administración de 8 de noviembre de 2018 en ejercicio de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 8 de noviembre de 2018, asume la responsabilidad por el contenido de la presente Nota de Valores.

1.2. Declaración de responsabilidad

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

2. FACTORES DE RIESGO DE LOS VALORES

Véase la Sección II—“Factores de riesgo de los valores”.

3. INFORMACIÓN ESENCIAL

3.1. Declaración sobre el capital circulante

Sobre la base de la información disponible hasta la fecha de la Nota de Valores, la Sociedad considera que el capital circulante del que dispone en la actualidad, unido al que espera generar en los 12 próximos meses, así como a las líneas de financiación no dispuestas, que a 30 de septiembre de 2018 ascendían a 875.000 miles de euros, serán suficientes para atender las obligaciones de pago durante el referido periodo de tiempo.

3.2. Capitalización y endeudamiento

Desde el 30 de septiembre de 2018 y hasta la fecha de la Nota de Valores, no se ha producido ninguna variación significativa con respecto a la información de capitalización y endeudamiento de Colonial que se detalla a continuación, salvo por la Operación (según se define en el epígrafe 3.4 de la Nota de Valores) ejecutada el 14 de noviembre de 2018.

Capitalización

La tabla siguiente recoge la capitalización y el patrimonio neto consolidados de Colonial a 30 de septiembre de 2018.

	30/09/2018
	No auditado (miles €)
CAPITALIZACIÓN (según NIIF)	
Capital social	1.136.477
Resultado y reservas	2.759.094
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad.....	3.895.571
Intereses minoritarios.....	2.155.390
Patrimonio neto.....	6.050.961

A 30 de septiembre de 2018, el capital social de la Sociedad ascendía a 1.136.477.445,00 euros, representado por 454.590.978 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. No obstante, tras el Aumento de Capital y a la fecha de la Nota de Valores, el capital social de Colonial asciende a 1.270.286.952,50 euros, representado por 508.114.781 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Endeudamiento

La siguiente tabla muestra el pasivo consolidado de Colonial a 30 de septiembre de 2018.

	30/09/2018
PASIVO CONSOLIDADO (según NIIF)	No auditado (miles €)
Pasivo corriente	286.521
Garantizado mediante garantía real	22.416
No garantizado	264.105
Pasivo no corriente	5.111.515
Garantizado mediante garantía real	510.758
No garantizado	4.600.757
TOTAL PASIVO	5.398.036

A 30 de septiembre de 2018, el valor contable neto consolidado de los activos hipotecados ascendía a 2.300.255 miles de euros.

Por otro lado, a dicha fecha, el endeudamiento bruto total de Grupo Colonial era de 4.682.293 miles de euros y el Grupo Colonial no presentaba ningún tipo de endeudamiento indirecto ni contingente. Adicionalmente, un 88% del endeudamiento bruto del Grupo Colonial correspondía a obligaciones admitidas a negociación en los mercados regulados de Euronext París y la Bolsa de Irlanda (*Irish Stock Exchange*).

La tabla siguiente recoge el endeudamiento financiero consolidado de Colonial a 30 de septiembre de 2018.

	30/09/2018
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO (Según NIIF)	No auditado (miles €)
Endeudamiento bancario corriente ⁽¹⁾	21.793
Emisión de obligaciones y valores similares corrientes ⁽²⁾	--
Total deuda financiera corriente	21.793
Endeudamiento bancario no corriente ⁽¹⁾	560.500
Emisión de obligaciones y valores similares no corrientes ⁽²⁾	4.100.000
Total deuda financiera no corriente	4.660.500
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO	4.682.293
Otro endeudamiento bancario corriente ⁽³⁾	46.614
Otros pasivos financieros corrientes ⁽⁴⁾	3.203
Total otros pasivos financieros corrientes	49.817
Otro endeudamiento bancario no corriente ⁽³⁾	-35.435
Otros pasivos financieros no corrientes ⁽⁴⁾	59.410
Total otros pasivos financieros no corrientes	23.975
TOTAL OTROS PASIVOS FINANCIEROS	73.792
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS	4.756.085
Efectivo.....	336.413
Equivalentes al efectivo	--
Tesorería restringida ⁽⁵⁾	1.777

Total liquidez.....	338.190
TOTAL ENDEUDAMIENTO FINANCIERO NETO Y OTROS PASIVOS FINANCIEROS NETOS	4.417.895

- (1): Endeudamiento bancario corriente y no corriente: suma de los saldos de la partida “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros”, corrientes y no corrientes, incluida en el estado de situación financiera consolidado sin considerar las partidas de “intereses”, “gastos de formalización de deudas” y “otros pasivos financieros”.
- (2): Emisión de obligaciones y valores similares corriente y no corriente: suma de los saldos de la partida “emisión de obligaciones y valores similares”, corrientes y no corrientes, incluida en el estado de situación financiera consolidado sin considerar las partidas de “intereses” y “gastos de formalización”.
- (3): Otro endeudamiento bancario corriente y no corriente: suma de los saldos de las partidas “intereses” y “gastos de formalización” incluidas en las partidas “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” y “emisión de obligaciones y valores similares” corrientes y no corrientes, del estado de situación financiera consolidado.
- (4): Otros pasivos financieros corriente y no corriente: suma de saldos de la partida de cuenta corriente que Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), sociedad del Grupo Colonial, mantiene con la sociedad SCR Washington; de los instrumentos financieros derivados y de otros pasivos financieros, todos ellos incluidos en la partida “deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros” del estado de situación financiera consolidado.
- (5): Importe de no libre disposición debido a determinados compromisos de pago asumidos por Colonial frente a terceros.

3.3. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

A juicio de la Sociedad no existe interés importante entre Colonial y las entidades participantes en la emisión y admisión a negociación de las Acciones Nuevas que se mencionan en el epígrafe 10.1. de la Nota de Valores, salvo la relación estrictamente profesional derivada del correspondiente asesoramiento.

Sin perjuicio de lo anterior, la adquisición de acciones de SFL en el marco del Acuerdo de Aportación (según se define en el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores) se sometió a la aprobación de la Junta General de Accionistas de Colonial (véase epígrafe 4.6. de la Nota de Valores) dado el carácter de operación vinculada de la misma⁽⁴⁾.

3.4. Motivos de la emisión y destino de los ingresos

Motivos del Aumento de Capital

El aumento de capital de la Sociedad con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal total de 133.809.507,50 euros (el “Aumento de Capital”) tenía como objeto emitir acciones de Colonial para adquirir, mediante aportaciones no dinerarias, acciones de SFL titularidad de QH y DIC, incrementando así la participación que actualmente ostenta Colonial en su filial francesa SFL.

En este sentido, en octubre de 2018, Colonial suscribió un acuerdo de aportación (*contribution agreement*) con QH y DIC (el “Acuerdo de Aportación”) para la adquisición por parte de Colonial de la totalidad de las acciones de SFL titularidad de QH y DIC (10.323.982 acciones de SFL representativas de, aproximadamente, el 22,20% de su capital social), en virtud del cual Colonial entregaría en contraprestación por la totalidad de dichas acciones un importe en efectivo y en acciones de Colonial.

Concretamente, QH y DIC, cada una de ellas de forma individual y respecto a su participación, realizaron los siguientes compromisos (conjuntamente considerados, la “Operación”) en el marco del Acuerdo de Aportación:

- (i) aportar a Colonial 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. En concreto, en relación con las referidas 7.136.507 acciones de SFL, QH aportó 4.386.310 acciones de SFL y DIC 2.750.197 acciones de SFL;
- (ii) canjear 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. En concreto, en relación con las referidas 400.000 acciones de SFL, QH canjeó 245.852 acciones de SFL y DIC 154.148 acciones de SFL; y

(4): QH y DIC eran titulares de acciones de SFL, habiendo dichas sociedades propuesto el nombramiento de Consejeros en SFL. Qatar Holding Netherlands BV, entidad íntegramente participada por QH, es a su vez titular de acciones de Colonial habiendo propuesto el nombramiento de 2 Consejeros en Colonial.

- (iii) vender a Colonial 2.787.475 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 5,99% de su capital social, por importe total de 203.485.675,00 euros, es decir, a un precio de 73 euros por acción. En concreto, en relación con las referidas 2.787.475 acciones de SFL, QH vendió 1.713.266 acciones de SFL y DIC 1.074.209 acciones de SFL.

La adquisición de las acciones de SFL titularidad de QH y de DIC ha permitido a Colonial incrementar su participación en SFL, participación que la Sociedad considera estratégica, y reforzar su presencia en el mercado francés. En este sentido, tras las referidas operaciones, Colonial es titular de 37.569.285 acciones de SFL, representativas de, aproximadamente, el 80,744% de su capital social.

Destino de los ingresos del Aumento de Capital

No procede dado que, tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el Aumento de Capital ha sido suscrito y desembolsado íntegramente mediante aportaciones no dinerarias.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A ADMITIRSE A NEGOCIACIÓN

4.1. Descripción del tipo y la clase de valores admitidos a negociación

Las 53.523.803 acciones nuevas (las “**Acciones Nuevas**”) emitidas por Colonial en el Aumento de Capital son acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las restantes acciones de Colonial, y otorgan a sus titulares los mismos derechos que tienen atribuidos actualmente los titulares de las acciones de la Sociedad ya admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

El código ISIN (*International Securities Identification Number*) de las acciones de Colonial ya admitidas a negociación es el ES0139140174. La Agencia Nacional de Codificación de Valores (ANCV), entidad dependiente de la CNMV, asignó el código ISIN provisional ES0139140224 a las Acciones Nuevas. Una vez que las Acciones Nuevas sean admitidas a negociación, el código ISIN provisional asignado a las Acciones Nuevas se equipará al de las acciones de Colonial actualmente admitidas a negociación y, por tanto, todas las acciones de la Sociedad tendrán el mismo código ISIN asignado (ES0139140174).

4.2. Legislación según la cual se han creado los valores

El régimen legal aplicable a las Acciones Nuevas es el previsto en la legislación española y, en concreto, en las disposiciones incluidas en la Ley de Sociedades de Capital y en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la “**Ley del Mercado de Valores**”), sus respectivas normas de desarrollo y demás normativa aplicable.

4.3. Representación de los valores

Las Acciones Nuevas están representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas e inscritas en los correspondientes registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (“**Iberclear**”), con domicilio en Plaza de la Lealtad, 1, 28014 Madrid, y de sus entidades participantes autorizadas (las “**Entidades Participantes**”).

4.4. Divisa de la emisión de los valores

Las Acciones Nuevas están denominadas en euros (€).

4.5. Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Las Acciones Nuevas son acciones ordinarias y gozan de los mismos derechos políticos y económicos que las restantes acciones de la Sociedad desde la fecha de su inscripción en el registro de Iberclear.

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones salvo por lo previsto en el epígrafe 4.5.8. de la Nota de Valores.

4.5.1. Derechos de dividendos

a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos

Las Acciones Nuevas, en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, dan derecho a participar íntegramente en los dividendos que la Sociedad acuerde repartir a sus accionistas a partir de la fecha en que han quedado inscritas a nombre de sus titulares en los correspondientes registros contables de Iberclear y de las Entidades Participantes.

A la fecha de la presente Nota de Valores no existen dividendos activos ni cantidades a cuenta de dividendos acordados y pendientes de pago.

b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos e indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

Los rendimientos que, en su caso, produzcan las Acciones Nuevas podrán ser hechos efectivos en la forma en que para cada caso se anuncie. El plazo de prescripción del derecho a su cobro es de 5 años contados desde el día señalado para comenzar su cobro, de conformidad con lo establecido en el artículo 947 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*. El beneficiario de dicha prescripción es la Sociedad.

c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes

Dado que las Acciones Nuevas están representadas mediante anotaciones en cuenta, los derechos de cobro de los dividendos, igual que cualquier otro derecho de contenido económico que concedan dichas acciones, se ejercerán a través de Iberclear y de las Entidades Participantes (véase epígrafe 4.5.8. de la Nota de Valores).

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de restricción alguna al cobro de dividendos por parte de accionistas no residentes en España, quienes recibirán sus dividendos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento.

d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las Acciones Nuevas, al igual que las demás acciones que componen el capital de la Sociedad, no tienen derecho a percibir un dividendo mínimo por ser todas ellas ordinarias, ello sin perjuicio de lo previsto en el apartado e) siguiente. Por tanto, el derecho al dividendo de las acciones de la Sociedad surgirá únicamente a partir del momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración de la Sociedad, acuerde un reparto de ganancias sociales y se harán efectivos, en su caso, en la forma y plazo que se determine en cada momento en los correspondientes acuerdos.

e) Régimen especial SOCIMI

Tras el acogimiento de Colonial al régimen fiscal especial de las SOCIMI, la Sociedad tendrá que 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)⁵; y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.

A estos efectos, 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 4.5.8. de la presente Nota de Valores).

4.5.2. Derechos de voto

Las Acciones Nuevas confieren a sus titulares los mismos derechos que las acciones actualmente admitidas a negociación de la Sociedad y, en particular, confieren a sus titulares los derechos de asistir y votar en las juntas generales de accionistas, de impugnar los acuerdos sociales en los términos y con los requisitos previstos en la Ley de Sociedades de Capital, y los restantes derechos previstos en la Ley de Sociedades de Capital.

Cada acción da derecho a un voto, sin que se prevean limitaciones al número máximo de votos que pueden ser emitidos por cada accionista.

En lo que respecta al derecho de asistencia a las juntas generales de accionistas de Colonial, los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen que podrán asistir a las juntas generales de accionistas, 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 la celebración de la correspondiente 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 por las entidades encargadas de la llevanza del registro de anotaciones en cuenta, o en cualquier otra forma admitida por la legislación vigente.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad, todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en las juntas generales de accionistas por cualquier persona, cumpliendo con los requisitos y formalidades exigidos en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento de la Junta General de Accionistas de Colonial.

4.5.3. Derechos de suscripción preferente y asignación gratuita en la oferta de suscripción de valores de la misma clase.

Todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares, en los términos establecidos en los artículos 93.b), 304, 305 y 306 de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho de suscripción preferente en los aumentos del capital social con emisión de nuevas acciones (ordinarias, privilegiadas o de otro tipo) mediante aportaciones dinerarias, así como, de conformidad con lo establecido en el artículo 416 de la Ley de Sociedades de Capital, en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, salvo exclusión del derecho de suscripción preferente de conformidad con los artículos 308, 504, 505 y 506 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de aumentos de capital y con los artículos 417 y 511 de la Ley de Sociedades de Capital para el caso de emisiones de obligaciones convertibles.

Asimismo, todas las acciones de la Sociedad confieren a sus titulares el derecho de asignación gratuita reconocido en la Ley de Sociedades de Capital en los supuestos de aumento del capital social con cargo a reservas.

4.5.4. Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las Acciones Nuevas otorgan, de conformidad con lo establecido en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital, el derecho a participar en el reparto de las ganancias sociales en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad según se indica en el apartado a) del epígrafe 4.5.1. de la Nota de Valores.

(5): La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial.

4.5.5. Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las Acciones Nuevas otorgan el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación de la Sociedad en los mismos términos que las restantes acciones de la Sociedad, de conformidad con lo previsto en el artículo 93.a) de la Ley de Sociedades de Capital y en los Estatutos Sociales de Colonial.

4.5.6. Cláusulas de amortización

No procede.

4.5.7. Cláusulas de conversión

No procede.

4.5.8. Prestaciones accesorias y reglas especiales para la distribución de dividendos

Los Estatutos Sociales de Colonial establecen una serie de prestaciones accesorias (artículo 8 bis) y de reglas especiales de distribución de dividendos (artículo 37 bis) a los efectos de que Colonial pueda cumplir con las obligaciones tributarias como consecuencia del acogimiento de la Sociedad al régimen fiscal especial de las SOCIMI, así como para que pueda ser indemnizada por los perjuicios que le pudiera ocasionar la tributación de determinados accionistas.

a) PRESTACIONES ACCESORIAS

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

“Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias

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

Las prestaciones accesorias previstas en este artículo no conllevarán retribución alguna por parte de la Sociedad al accionista en cada caso afectado. Asimismo, sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo y en el artículo 37 bis de estos Estatutos, queda autorizada expresamente a todos los efectos la transmisión de las acciones de la Sociedad (incluyendo, por consiguiente, esta prestación accesorio) por actos inter vivos o mortis causa.

1. Obligaciones de comunicación para accionistas titulares de participaciones significativas

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

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

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

- (i) Una entidad depositaria que aparezca formalmente legitimada como accionista en virtud del registro contable, pero que actúe en nombre y por cuenta de uno o varios terceros, los porcentajes de participación y tributación a los que se alude en este apartado serán los de los referidos terceros y no los de la entidad depositaria.*

- (ii) *Una entidad extranjera a la que le resulte de aplicación un régimen similar al previsto en la Ley de SOCIMIs, los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de sus accionistas.*
 - (iii) *Una entidad en atribución de rentas (“look through entity”), los porcentajes de participación y tributación previstos en este apartado se referirán a los de cada uno de los socios, accionistas o partícipes*
- (b) *Igualmente, como consecuencia de la participación de Inmobiliaria Colonial en la sociedad francesa Société Foncière Lyonnaise (“SFL”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Inmobiliaria Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Inmobiliaria Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo. Ésta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo por parte de SFL del gravamen francés regulado en el 208.c del Code Général des Impôts 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 a las que puedan tener que hacer frente los accionistas titulares de participaciones significativas en los supuestos previstos en los Estatutos Sociales:

“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)."*

4.6. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se han emitido los valores

El Aumento de Capital se realizó en virtud de los acuerdos societarios que se indican a continuación.

- Acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de noviembre de 2018 en segunda convocatoria, bajo el punto primero del orden del día, por el que se autorizó la adquisición de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, todo ello a los efectos previsto en el artículo 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital (véase epígrafe 5.2.2. de la Nota de Valores).

En este sentido, 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 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.

- Acuerdo adoptado en la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de noviembre de 2018 en segunda convocatoria, bajo el punto segundo del orden del día, por el que se acordó aumentar el capital social con cargo a aportaciones no dinerarias por un importe nominal de 133.809.507,50 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones ordinarias de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, cuya contraprestación consiste en acciones de SFL titularidad de QH y de DIC (el Aumento de Capital).
- Acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el 8 de noviembre de 2018, en ejercicio de la delegación conferida por la referida Junta General Extraordinaria de Accionistas, en virtud del cual se acordó la ejecución del Aumento de Capital.

En consecuencia, el capital social de Colonial ha quedado establecido en 1.270.286.952,50 euros, mediante la emisión de 53.523.803 acciones ordinarias, de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes en la actualidad. Las Acciones Nuevas se han emitido a un precio de emisión unitario de 9,11 euros, de los que 2,50 euros corresponden a valor nominal y 6,61 euros a prima de emisión, siendo el importe efectivo del Aumento de Capital de 487.601.845,33 euros, de los que 133.809.507,50 euros corresponde al importe nominal total y 353.792.337,83 euros a la prima de emisión total.

Conforme a lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el 17 de octubre de 2018, el Consejo de Administración de Colonial formuló los correspondientes informes de administradores en relación con (i) la autorización para realizar una operación consistente en la adquisición por la Sociedad de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, todo ello a los efectos de lo previsto en los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital; y (ii) la propuesta de aumento de capital con cargo a aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de SFL (el Aumento de Capital).

Adicionalmente, y sin perjuicio de que la aportación no dineraria del Aumento de Capital consiste en valores mobiliarios que cotizan en un mercado secundario oficial, con el objeto de ofrecer una mayor seguridad al accionista de Colonial y ante las posibles interpretaciones del marco jurídico vigente, el Consejo de Administración de Colonial optó por la alternativa más prudente y solicitó al Registro Mercantil el nombramiento de un experto independiente para que emitiese un informe relativo al Aumento de Capital, todo ello a los efectos del artículo 67 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicho informe fue emitido el 17 de octubre de 2018 por parte de Ernst & Young, S.L., en calidad de experto independiente, distinto del auditor de las cuentas de la Sociedad, nombrado a estos efectos por el Registro Mercantil.

Las conclusiones del informe de experto independiente en relación con la valoración de la aportación fueron las siguientes:

- *El valor conjunto atribuido a las acciones de SFL que conforman la aportación no dineraria prevista realizar, se corresponde, al menos, con el número, el valor nominal y la prima de emisión de las acciones que Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A. tiene previsto emitir como contrapartida, por un importe total de 487.601.845,33 euros, correspondiente a un valor nominal total de 133.809.507,50 euros de ampliación de capital social, mediante la emisión y puesta en circulación de 53.523.803 nuevas acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una, más una prima de emisión total de 353.792.337,83 euros, equivalente a 6,61 euros por acción.*
- *Los métodos seguidos por los Administradores para valorar la aportación son adecuados y la ecuación de canje resultante es razonable para los objetivos perseguidos.*

Tanto los informes del Consejo de Administración de Colonial como el informe de experto independiente fueron puestos a disposición de los accionistas de la Sociedad mediante su publicación en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) desde el momento de la convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 8 de noviembre de 2018.

Por último, Morgan Stanley & Co. International plc ha emitido un informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de Colonial en el que confirma que, a su juicio, la contraprestación acordada para la adquisición de acciones de SFL titularidad de QH y DIC, incluyendo la ecuación de canje, es razonable (*fair*) desde un punto de vista financiero para Colonial.

4.7. Fecha prevista de emisión de los valores

Las Acciones Nuevas fueron emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente el 14 de noviembre de 2018, día del otorgamiento de la escritura pública de Aumento de Capital. La escritura quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 16 de noviembre de 2018.

Asimismo, el 16 de noviembre de 2018, las Acciones Nuevas han sido dadas de alta en el registro central a cargo de Iberclear, así como en los registros contables de las Entidades Participantes a favor de los suscriptores de las Acciones Nuevas.

4.8. Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores

No existe restricción alguna a la libre transmisión de las Acciones Nuevas, por lo que serán libremente transmisibles de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley del Mercado de Valores y demás normativa de desarrollo.

Sin perjuicio de lo anterior, en el marco del Acuerdo de Aportación, QH y DIC han asumido, respectivamente y de forma individual, una serie de compromisos que limitan la transmisibilidad de acciones de Colonial. Para más información en relación con los referidos compromisos, véase el epígrafe 7.3. de la Nota de Valores.

4.9. Existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y/o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No existe ninguna oferta obligatoria de adquisición en curso sobre las acciones de Colonial ni ninguna norma especial que regule las ofertas obligatorias de adquisición de las acciones de la Sociedad, salvo las que se derivan de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición de valores contenidas en la Ley del Mercado de Valores y de la normativa sobre ofertas públicas de adquisición contenidas, actualmente, en el *Real Decreto 1066/2007, de 27 de julio, sobre el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores.*

4.10. Ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual.

No ha sido formulada ninguna oferta pública de adquisición sobre las acciones de Colonial durante el último ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 ni en el transcurso del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018.

4.11. Consideraciones fiscales

A las Acciones Nuevas les será de aplicación el régimen fiscal general vigente en España en cada momento para las acciones.

A continuación se expone el régimen fiscal aplicable a la adquisición, titularidad y, en su caso, posterior transmisión de acciones (aplicable a las Acciones Nuevas). Todo ello sin perjuicio de las particularidades de los impuestos implicados en los regímenes tributarios forales de Concierto y Convenio económicos, respectivamente, en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra, o aquellos otros excepcionales que pudieran ser aplicables por las características específicas del inversor.

Este extracto no pretende ser una descripción comprensiva de todas las consideraciones de orden tributario que pudieran ser relevantes en relación con la suscripción o adquisición de las acciones, ni tampoco pretende abarcar las consecuencias fiscales aplicables a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las entidades financieras, las entidades exentas del Impuesto sobre Sociedades, las Instituciones de Inversión Colectiva, los Fondos de Pensiones, las Cooperativas, las entidades en régimen de atribución de rentas, etc.) pueden estar sujetos a normas especiales.

Es recomendable que los inversores interesados en la suscripción de Acciones Nuevas consulten con sus abogados y/o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado a la vista de sus circunstancias particulares. Del mismo modo, los inversores habrán de estar atentos a los cambios que la legislación vigente en este momento o sus criterios de interpretación pudieran sufrir en el futuro.

4.11.1. Imposición directa sobre los rendimientos generados como consecuencia de la tenencia de acciones

A. Inversores residentes fiscales en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los inversores residentes fiscales en territorio español.

A.1 Residencia fiscal en territorio español

A estos efectos, se considerarán residentes fiscales en España, sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios para evitar la doble imposición (los “**CDI**”) suscritos por España, (i) las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 de la *Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades* (la “**LIS**”); (ii) los contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* (“**LIRPF**”); y (iii) los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 10 de la LIRPF. Asimismo, se considerarán contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (el “**IRPF**”), y les resultará de aplicación el presente apartado, las personas físicas de nacionalidad española que, cesando su residencia fiscal en España, acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los 4 siguientes.

En el caso de personas físicas que adquieran su residencia fiscal en España como consecuencia de su desplazamiento a territorio español, podrá optarse por tributar por el IRPF o por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes (“**IRnR**”) durante el período en que se efectúe el cambio de residencia y los 5 periodos siguientes, siempre que se cumplan los requisitos recogidos en el artículo 93 de la LIRPF.

Asimismo, el presente apartado se aplica a aquellos otros inversores que, aún sin ser residentes fiscales en territorio español, sean contribuyentes por el IRnR y actúen a través de un establecimiento permanente en España, así como a aquellos inversores personas físicas, residentes en otros Estados Miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRnR, cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y que opten por tributar en calidad de contribuyentes por el IRPF, siempre que tales rentas hayan tributado efectivamente por el IRnR durante el período impositivo de acuerdo con lo previsto en el artículo 46 del *Real*

Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (el “TRLIRnR”).

A.2 Inversores sujetos pasivos del IRPF

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 LIRPF, tendrán la consideración de rendimientos íntegros del capital mobiliario los dividendos, las primas de asistencia a Juntas, los rendimientos derivados de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre las acciones y, en general, la participación en los beneficios de la Sociedad, así como cualquier otra utilidad percibida de la Sociedad en su condición de accionista.

Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones pero no los de gestión discrecional e individualizada de la cartera. El dividendo o rendimiento neto se integrará en la base imponible del ahorro en el ejercicio en el que sean exigibles para el receptor, gravándose a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas del ahorro que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición.

Los accionistas soportarán una retención a cuenta del IRPF del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención a cuenta será deducible de la cuota líquida del referido impuesto y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 103 de la LIRPF.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones y el exceso que pudiera resultar tributará como rendimiento del capital mobiliario, que deberá integrarse en la base imponible del ahorro de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1.e) de la LIRPF.

Por su parte, las variaciones en el valor del patrimonio de los contribuyentes por el IRPF que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración de dicho patrimonio darán lugar a ganancias o pérdidas patrimoniales que, en el caso de la transmisión a título oneroso de las acciones, se cuantificarán por la diferencia negativa o positiva, respectivamente, entre el precio de suscripción o valor de adquisición de dichas acciones y su valor de transmisión, que vendrá determinado (i) por su precio de cotización en la fecha en la que se produzca dicha transmisión; o (ii) por el precio pactado cuando sea superior a dicho precio de cotización.

A efectos de determinar el valor de adquisición, cuando existan valores (acciones) homogéneos se considerará que los transmitidos son aquéllos que se adquirieron en primer lugar.

Tanto el precio de suscripción o valor de adquisición como el de transmisión se incrementará o minorará respectivamente, en los gastos y tributos inherentes a dichas operaciones.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto como consecuencia de la transmisión de acciones o de derechos de suscripción llevadas a cabo por los accionistas, se integrarán y compensarán, exclusivamente entre sí, en la base imponible del ahorro en el ejercicio en que tenga lugar la alteración patrimonial gravándose, si el saldo resultante de la integración y compensación en la base imponible del ahorro resultase positivo, a los tipos fijos del 19% (para los primeros 6.000 euros anuales de renta del ahorro obtenidos por la persona física), del 21% (para las rentas del ahorro que excedan de los 6.000 euros anuales indicados y hasta 50.000 euros anuales) y del 23% (para las rentas que excedan de 50.000 euros anuales), y sin que se pueda aplicar ninguna deducción por doble imposición. Si el resultado de la integración y compensación arrojase saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de los rendimientos del capital mobiliario obtenidos en el mismo periodo impositivo, con el límite del 25%. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará en los 4 años siguientes en el mismo orden citado anteriormente.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de acciones no estarán sometidas a retención.

Las pérdidas derivadas de transmisiones de acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores (acciones) homogéneos dentro de los 2 meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida. En estos casos, las pérdidas patrimoniales se integrarán a medida que se

transmitan los valores (acciones) homogéneos que aún permanezcan en el patrimonio del contribuyente de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 33 de la LIRPF.

De conformidad con el artículo 37.1.a) de la LIRPF, el importe obtenido por la transmisión de derechos de suscripción preferente de acciones se considerará ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transmisión.

La fecha de adquisición de los derechos transmitidos será la que tengan las acciones de las que provienen los derechos transmitidos. Cuando no se transmita la totalidad de los derechos de suscripción, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 37.2 de la LIRPF.

A.3 Inversores sujetos pasivos del IS

En lo que respecta a la percepción de dividendos, los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades (“IS”) o los que, siendo contribuyentes por el IRnR, actúen en España a estos efectos a través de un establecimiento permanente, integrarán en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios derivados de la titularidad de acciones, así como los gastos inherentes a la participación, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%.

Respecto de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas respecto de los que se haya aplicado el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, los mencionados accionistas no tendrán derecho a aplicar la exención para evitar la doble imposición sobre dividendos y rentas derivadas de la transmisión de valores representativos de los fondos propios de entidades residentes y no residentes en territorio español, reguladas en el artículo 21 de la LIS, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.a) de la Ley 11/2009.

Asimismo, dichos accionistas soportarán una retención, a cuenta de su impuesto correspondiente, del 19% sobre el importe íntegro del beneficio distribuido. La retención practicada será deducible de la cuota del IS o IRnR y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones previstas en el artículo 127 de la LIS y 19 del TRLIRnR.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de acciones y el exceso que pudiera resultar se integrará en la base imponible.

Los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta.

Respecto de los dividendos repartidos con cargo a beneficios o reservas generados con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial, así como de los dividendos distribuidos con cargo a beneficios o reservas que hubieran tributado conforme al régimen general del IS una vez en vigor el régimen fiscal especial, resultará de aplicación la exención establecida en el artículo 21 de la LIS siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- (i) La participación, directa o indirecta, en el capital social o en los fondos propios de la entidad sea de, al menos, el 5%, o bien que su valor de adquisición sea superior a 20 millones de euros.
- (ii) La participación se haya poseído de manera ininterrumpida durante al año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o en su defecto, se deberá mantener posteriormente el tiempo necesario para completar dicho plazo, siendo computable el plazo en el que la participación haya sido mantenida por una sociedad del mismo grupo de sociedades, en el sentido establecido por el artículo 42 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Los dividendos que resulten exentos no estarán sujetos a retención.

Por su parte, el beneficio derivado de la transmisión onerosa o lucrativa de acciones, o de cualquier otra alteración patrimonial relativa a las mismas, se integrará en la base imponible de los sujetos pasivos del IS o contribuyentes por el IRnR que actúen a través de establecimiento permanente en España, en la forma prevista en el artículo 10 y siguientes de la LIS, tributando con carácter general al tipo de gravamen del 25%, sin que resulte de aplicación la exención del artículo 21 de la LIS.

Por otro lado, las pérdidas derivadas de la transmisión de acciones no resultarán fiscalmente deducibles cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 21 de la LIS.

En caso de no cumplirse dichos requisitos, la pérdida será fiscalmente deducible en el ejercicio en que se produzca, salvo que el adquirente sea una sociedad del grupo en el sentido del artículo 42 del *Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio*, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas, en cuyo caso la pérdida se imputará en el período impositivo en que dichos elementos patrimoniales sean transmitidos a terceros ajenos al grupo de sociedades, o bien cuando el adquirente o transmitente dejen de formar parte del mismo, minoradas en el importe de las rentas positivas obtenidas en dicha transmisión a terceros.

La renta derivada de la transmisión de acciones no está sometida a retención.

En ausencia de una norma fiscal específica, los efectos derivados de las operaciones con derechos de suscripción preferente serán los que se deriven de la normativa contable en vigor aplicable en cada caso.

A.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Las transmisiones de acciones a título lucrativo (por causa de muerte o donación) a favor de personas físicas residentes en España están sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (el “ISD”) en los términos previstos en la *Ley 29/1987, de 18 de diciembre del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones* (la “LISD”), sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma, siendo el sujeto pasivo el adquirente de los activos financieros o las acciones (esto es, el heredero o el donatario).

En la normativa estatal, el tipo impositivo aplicable sobre la base liquidable oscila entre el 7,65% y el 34%, una vez obtenida la cuota íntegra, sobre la misma se aplican determinados coeficientes multiplicadores en función del patrimonio preexistente del contribuyente y de su grado de parentesco con el causante o donante, pudiendo resultar finalmente un tipo efectivo de gravamen que oscilará entre un 0% y un 81,6% de la base imponible.

En caso de adquisición gratuita de acciones por parte de un sujeto pasivo del IS, la renta que se genere para éste tributará de acuerdo con las normas del IS, no siendo aplicable el ISD.

A.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Están sujetas al Impuesto sobre el Patrimonio (el “IP”), con carácter general, las personas físicas que tengan su residencia habitual en España sin perjuicio de lo que resulte de aplicación de los CDI actualmente suscritos por España. El IP se estableció por la *Ley 19/1991, de 6 de junio* y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la *Ley 4/2008, de 23 de diciembre*, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el IP, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del *Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre*, así como la *Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018* han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2018, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*. Con carácter general, hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las comunidades autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2018 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

De conformidad con el artículo 73 de la *Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018*, está previsto que a partir del 1 de enero de 2019 la cuota de este impuesto esté bonificada al 100% y no exista obligación de presentar la correspondiente declaración.

B. Inversores no residentes en España

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable a los accionistas e inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que actúen en territorio español mediante establecimiento permanente. Este apartado será igualmente aplicable, con carácter general, a aquellos accionistas e inversores personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español, como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 93 de la LIRPF, opten por tributar por el IRnR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia fiscal y los 5 periodos siguientes.

B.1 No residencia fiscal en territorio español

Se considerarán inversores no residentes las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF de acuerdo con lo descrito con anterioridad en la Nota de Valores y las personas o entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del TRLIRnR.

El régimen que se describe a continuación es de carácter general, sin perjuicio de las particularidades de cada sujeto pasivo y de las que resulten de los CDI celebrados entre terceros países y España.

B.2 Inversores sujetos pasivos del IRnR

Por lo que respecta a la obtención de rendimientos del capital mobiliario, los dividendos y demás participaciones en beneficios obtenidos por personas o entidades no residentes en España que actúen sin establecimiento permanente en dicho territorio, como consecuencia de la titularidad de acciones, estarán sometidos a tributación por el IRnR al tipo de gravamen del 19% sobre el importe íntegro percibido (artículo 25.1.f) del TRLIRnR), sin perjuicio de la existencia de un CDI donde se establezca una tributación distinta.

No obstante, están exentos del IRnR los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en otros Estados miembros de la Unión Europea (entendiendo como “sociedad matriz” aquella entidad que posea en el capital de otra sociedad una participación directa o indirecta de, al menos, el 5%, o bien que el valor de adquisición de la participación sea superior a 20 millones de euros) o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados miembros, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que ambas sociedades estén sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;
- (ii) Que la distribución del beneficio no sea consecuencia de la liquidación de la sociedad filial;
- (iii) Que ambas sociedades revistan alguna de las formas previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que la mencionada participación del 5% (o con un valor de adquisición superior a 20 millones de euros) se haya mantenido de forma ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar un año.

Dicha exención se aplicará igualmente a los beneficios distribuidos por las sociedades filiales residentes en territorio español a sus sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo o a los establecimientos permanentes de estas últimas situados en otros Estados integrantes, cuando concurren los siguientes requisitos:

- (i) Que los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo donde residan las sociedades matrices tengan un efectivo intercambio de información en materia tributaria;
- (ii) Que se trate de sociedades sujetas y no exentas a imposición en el Estado en el que estén situados;

- (iii) Que las sociedades matrices residentes en los Estados integrantes del Espacio Económico Europeo revistan alguna forma equivalente a las previstas en el Anexo de la *Directiva 2011/96/UE del Consejo, de 30 de noviembre de 2011, relativa al régimen fiscal común aplicable a las sociedades matrices y filiales de Estados miembros diferentes* (Directiva matriz-filial); y
- (iv) Que se cumplan los restantes requisitos antes mencionados para los integrantes de la Unión Europea.

De acuerdo con el TRLIRnR, las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas o entidades no residentes sin mediación de establecimiento permanente en España derivadas de acciones estarán sometidas a tributación por el IRnR y se cuantificarán, con carácter general, conforme a las normas previstas en la LIRPF (artículo 24 del TRLIRnR).

La venta de derechos de suscripción preferente tendrá el tratamiento fiscal de ganancia patrimonial integrable en la base de ahorro, quedando sujeto a retención a un tipo de retención del 19%. La retención será practicada por la entidad depositaria y, en su defecto, el intermediario financiero o fedatario público que haya intervenido en la transición.

Cuando no se transmita la totalidad de los derechos, se entenderá que los derechos objeto de transmisión corresponden a las acciones adquiridas en primer lugar (criterio FIFO).

Las ganancias patrimoniales tributarán por el IRnR al tipo general del 19%, salvo que resulte aplicable (i) una exención por aplicación de la ley interna española; o (ii) un tipo reducido o una exención por la aplicación de un CDI suscrito por España que resulte de aplicación.

En este sentido, estarán exentas las ganancias patrimoniales derivadas de transmisiones de acciones realizadas en mercados secundarios oficiales de valores españoles, obtenidas sin mediación de establecimiento permanente por personas o entidades residentes de un Estado que tenga suscrito con España un CDI con cláusula de intercambio de información, siempre que asimismo no hayan sido obtenidas a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales y que la participación sea inferior a un 5%, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.c) de la Ley 11/2009.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas en caso de varias transmisiones con resultados de distinto signo.

B.3 Obligación de practicar retenciones

Con carácter general, la Sociedad efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRnR del 19%.

No obstante, cuando en virtud de la residencia del perceptor resulte aplicable un CDI suscrito por España o una exención interna, la Sociedad aplicará (i) el tipo de gravamen reducido o exención de conformidad con lo previsto en el CDI; o (ii) la correspondiente exención establecida por la normativa interna, previa la acreditación de la residencia fiscal del Inversor en la forma establecida por la normativa en vigor a través de (i) los procedimientos establecidos legal y reglamentariamente; o (ii) los previstos en el CDI que resulte de aplicación.

En el supuesto en el que en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias o gestionen el cobro de las rentas de las acciones, resultará de aplicación el procedimiento especial aprobado por la *Orden de 13 de abril de 2000 por la que se establece el procedimiento para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, sobre los intereses y los dividendos obtenidos sin mediación de establecimiento permanente por contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de no Residentes derivados de la emisión de valores negociables, a excepción de los intereses derivados de determinados valores de la Deuda Pública* (la “**Orden de 13 de abril de 2000**”).

De acuerdo con la Orden de 13 de abril de 2000, en el momento de distribuir el dividendo, la Sociedad retendrá al tipo general de retención del IRPF, del IS y del IRnR (actualmente el 19%), y transferirá el importe líquido a las entidades depositarias. Las entidades depositarias que acrediten antes del día 10 del mes siguiente al mes en

que se distribuya el dividendo, en la forma establecida en la Orden de 13 de abril de 2000, el derecho a la aplicación de tipos reducidos o a la exclusión de retenciones de los titulares de las acciones a la Sociedad, recibirán de inmediato de ésta el importe retenido en exceso.

Los titulares de acciones deberán tener acreditado ante las entidades depositarias su derecho a la aplicación de los límites de imposición del CDI aplicable o a la exclusión de retención mediante el correspondiente certificado de residencia fiscal en los términos exigidos en el artículo segundo de la Orden de 13 de abril de 2000.

Cuando el accionista no hubiera podido acreditar el derecho a la tributación a un tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo previsto, aquél podrá solicitar de la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento previsto en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre o al específico que prevea el CDI aplicable.

El importe de los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión minorará, hasta su anulación, el precio de suscripción o valor de adquisición de las acciones afectadas y el exceso que pudiera resultar tributará como dividendo según el apartado anterior. No obstante, los dividendos distribuidos con cargo a prima de emisión no estarán sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta, sin perjuicio de la obligación de los accionistas no residentes de presentar declaración por el IRnR en España por el exceso que pudiera resultar sobre el valor de adquisición de las acciones.

En todo caso, practicada la retención procedente a cuenta del IRnR o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no estarán obligados a presentar declaración en España por el IRnR.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes sin mediación de establecimiento permanente no estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRnR.

El accionista no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y modelo de declaración previstos en la Orden EHA/3316/2010, de 17 de diciembre.

B.4 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea el Estado de residencia del transmitente, estarán sujetas al ISD cuando la adquisición lo sea de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en dicho territorio.

Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRnR, sin perjuicio de lo previsto en los CDI que pudieran resultar aplicables.

B.5 Impuesto sobre el Patrimonio

Sin perjuicio de lo que resulte de los CDI, están sujetas al IP, con carácter general, las personas físicas que no tengan su residencia habitual en España de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la ley de IRPF, que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, de bienes situados o derechos ejercitables en el mismo.

El IP se estableció por la Ley 19/1991, de 6 de junio y fue materialmente exigible hasta la entrada en vigor de la ley 4/2008, de 23 de diciembre, por la que se suprime el gravamen del IP que, sin derogar el Impuesto, eliminó la obligación efectiva de contribuir.

Sin embargo, el artículo único del Real Decreto Ley 13/2011, de 16 de septiembre, así como *la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018* han restablecido el IP con carácter temporal hasta el 31 de diciembre de 2018, quedando sujetos a dicho impuesto los valores o derechos que recaigan sobre éstos en los términos previstos en la *Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio*. Con carácter general hay un mínimo exento de 700.000 euros, sin perjuicio de lo que hayan establecido, en su caso, las

comunidades autónomas, ya que las mismas tienen competencias normativas, llegando a regular, también, normas especiales que prevén determinadas exenciones o bonificaciones que deberán ser consultadas.

En ausencia de una normativa específica aprobada al efecto por cada Comunidad Autónoma, la Ley del IP fija un mínimo exento de 700.000 euros para el ejercicio 2018 y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%.

De conformidad con el artículo 73 de la Ley 6/2018, de 3 de julio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2018, está previsto que a partir del 1 de enero de 2019 la cuota de este impuesto esté bonificada al 100% y no exista obligación de presentar la correspondiente declaración.

4.11.2. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de acciones

La adquisición y, en su caso, ulterior transmisión de las Acciones Nuevas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).

5. CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

No procede, sin perjuicio de lo indicado en los epígrafes 5.1.2., 5.2., 5.3.1., 5.3.3. y 5.4.2. de la Nota de Valores, dado que el Aumento de Capital no constituyó una “oferta pública” de valores, de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre. Las Acciones Nuevas ya han sido emitidas, suscritas y desembolsadas íntegramente. La finalidad de la Nota de Valores es únicamente solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas de Colonial en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

5.1. Condiciones, estadísticas, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta

5.1.1. Condiciones a las que está sujeta la oferta

No procede.

5.1.2. Importe total de la emisión

El importe nominal total del Aumento de Capital ascendió a 133.809.507,50 euros, correspondiente a la emisión de un total de 53.523.803 Acciones Nuevas de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, representadas mediante anotaciones en cuenta nominativas, de la misma clase y serie que las restantes acciones de la Sociedad actualmente admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, e incluidas en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE). Las Acciones Nuevas se emitieron con una prima de emisión por acción de 6,61 euros, lo que supuso una prima de emisión total de 353.792.337,83 euros. Por tanto, el importe efectivo total del Aumento de Capital ascendió a 487.601.845,33 euros.

Las Acciones Nuevas representan un 11,77% del capital social de la Sociedad antes del Aumento de Capital y un 10,53% del capital social después de su ejecución.

5.1.3. Plazo de suscripción, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

No procede.

5.1.4. Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No procede.

5.1.5. Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

No procede.

5.1.6. Detalles de la cantidad mínima y/o máxima de solicitud de suscripciones

No procede.

5.1.7. Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

No procede.

5.1.8. Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos

No procede.

5.1.9. Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

No procede.

5.1.10. Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

No procede.

5.2. Plan de colocación y adjudicación

Las Acciones Nuevas han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por QH y DIC (véase epígrafe 3.4. de la Nota de Valores).

5.2.1. Categorías de inversores a los que se ofertan los valores

No procede.

5.2.2. Accionistas principales o miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor que tienen intención de suscribir la oferta y personas que tienen intención de suscribir más del 5% de la oferta.

No procede.

5.2.3. Información previa sobre la adjudicación

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos.

No procede.

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo.

No procede.

- c) **Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos.**

No procede.

- d) **Trato preferente predeterminado que se concede a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines**

No procede.

- e) **Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza.**

No procede.

- f) **Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista**

No procede.

- g) **Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta.**

No procede.

- h) **Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.**

No procede.

5.2.4. *Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.*

No procede.

5.2.5. *Sobre-adjudicación y “green shoe”*

- a) **Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No procede.

- b) **Periodo de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y/o de “green shoe”**

No procede.

- c) **Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de “green shoe”**

No procede.

5.3. Precios

5.3.1. *Precio al que se ofertarán los valores o el método para determinarlo y gastos para el suscriptor*

Precio de emisión de las Acciones Nuevas

El precio de emisión unitario de las Acciones Nuevas ha sido de 9,11 euros, de los que 2,50 euros corresponden a valor nominal y 6,61 euros a prima de emisión.

Gastos para los suscriptores de las Acciones Nuevas

La suscripción de las Acciones Nuevas se efectuó libre de gastos para sus suscriptores y no se devengaron, a cargo de ellos, gastos por la primera inscripción de las Acciones Nuevas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes. En este sentido, el Emisor no repercutió gasto alguno a los suscriptores de las Acciones Nuevas en relación con su emisión.

Las Entidades Participantes que administren y mantengan cuentas de los titulares de las acciones de la Sociedad podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, y sus tarifas publicadas en las páginas web de la CNMV y del Banco de España, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración y custodia que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

5.3.2. Proceso de publicación del precio de la oferta

No procede.

5.3.3. Limitación o supresión del derecho de suscripción preferente de los accionistas

En el Aumento de Capital, los accionistas de la Sociedad no tuvieron derecho de suscripción preferente dado que, de conformidad con el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, el contravalor de las Acciones Nuevas consistió en aportaciones no dinerarias consistentes en acciones de SFL (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores).

5.3.4. Disparidad importante entre el precio de la oferta pública de los valores y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir.

No procede.

5.4. Colocación y aseguramiento

5.4.1. Nombre y dirección del coordinador o coordinadores y de los colocadores de la oferta global

No procede.

5.4.2. Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias

Colonial designó a Caixabank, S.A., como entidad agente en relación con el Aumento de Capital. Caixabank, S.A., tiene su domicilio social en Valencia, calle Pintor Sorolla, 2-4, y su número de identificación fiscal (NIF) es el A-08663619.

Iberclear y sus Entidades Participantes son las entidades encargadas del registro contable tanto de las Acciones Nuevas como de las restantes acciones de la Sociedad.

5.4.3. Nombre y dirección de las entidades aseguradoras y características más importantes del contrato de aseguramiento.

No procede.

5.4.4. Fecha del acuerdo de aseguramiento

No procede.

6. ACUERDOS DE ADMISIÓN A NEGOCIACIÓN

6.1. Solicitud de admisión a negociación

La Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de noviembre de 2018 (véase el epígrafe 4.6. de la Nota de Valores) acordó, bajo el punto segundo del orden del día, solicitar la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

Está previsto que el inicio de negociación bursátil de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE), tenga lugar en torno al 21 de noviembre de 2018.

En el caso de que se produjesen retrasos en el inicio de la negociación bursátil de las Acciones Nuevas sobre la fecha prevista, Colonial se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los boletines de cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, así como a comunicar dicha circunstancia al mercado mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” en la página web de Colonial (www.inmocolonial.com) y en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

Colonial conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, y acepta cumplirlos.

6.2. Mercados regulados o mercados equivalentes en los que estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase.

Las acciones de Colonial están admitidas a negociación en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE).

6.3. Suscripción o colocación privada simultánea de valores de la misma clase o creación de valores de otras clases para su colocación pública o privada.

No procede. Sin perjuicio de lo anterior, tal y como se indica en el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores, en relación con los compromisos asumidos por QH y DIC, cada una de ellas de forma individual y respecto a su participación, en el marco del Acuerdo de Aportación, el 14 de noviembre de 2018 se canjearon 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. En concreto, en relación con las referidas 400.000 acciones de SFL canjeadas, QH canjeó 245.852 acciones de SFL y DIC 154.148 acciones de SFL.

6.4. Entidades 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* y conforme a lo dispuesto en ella, el 10 de julio de 2017, Colonial comunicó mediante la publicación de los correspondientes “hechos relevantes” (núm. 254402 y núm. 254412): (i) la resolución del contrato de liquidez suscrito con fecha 22 de junio de 2015 por la Sociedad con Renta 4 SV, S.A.; y (ii) la suscripción de 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**”).

No obstante, el 16 de octubre de 2017, la Sociedad comunicó mediante la publicación del correspondiente “hecho relevante” (núm. 257437) el establecimiento de 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 el 29 de junio de 2017 (el “**Programa de Recompra**”) y la suspensión temporal del Contrato de Liquidez.

Actualmente, y a pesar de la finalización anticipada del Programa de Recompra el 13 de noviembre de 2017, el Contrato de Liquidez sigue suspendido y la Sociedad no puede determinar cuándo será restablecido.

6.5. Actividades de estabilización de precios en relación con la oferta

No procede.

6.5.1. Posibilidades y garantías de que puedan realizarse o detenerse las actividades de estabilización

No procede.

6.5.2. Principio y fin del periodo durante el cual puede realizarse las actividades de estabilización

No procede.

6.5.3. Entidad que dirige la estabilización

No procede.

6.5.4. Posibilidad de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.

No procede.

7. TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1. Persona o entidad que se ofrece a vender los valores; relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos 3 años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.

No procede.

7.2. Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores

No procede.

7.3. Compromisos de no disposición (*lock-up agreements*)

En el marco del Acuerdo de Aportación (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores), QH y DIC se han comprometido, 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 ha comprometido 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.

8. GASTOS DE LA EMISIÓN

8.1. Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la oferta

No procede incluir información relativa a los ingresos netos dado que el Aumento de Capital ha sido suscrito y desembolsado íntegramente mediante aportaciones no dinerarias (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores).

La tabla siguiente desglosa los gastos totales aproximados derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas.

Concepto	Importe aproximado (miles €)
Tarifas de Iberclear	20,50
Cánones de Bolsas ⁽¹⁾	52,10
Tasas de CNMV	13,38
Otros gastos ⁽²⁾	700,00
Total	785,98

(1) Calculado tomando en cuenta el precio de cotización (8,5950 euros) de las acciones de Colonial a cierre de mercado del día 16 de noviembre de 2018.

(2) Notaría, Registro Mercantil, entidad agente, asesoramiento legal y financiero, gastos de publicidad, etc.

Los gastos totales estimados para la Sociedad derivados del Aumento de Capital y de la admisión a negociación de las Acciones Nuevas ascienden, aproximadamente, a 785,98 miles de euros, lo que representa el 0,16% del importe efectivo del Aumento de Capital (487.601,85 miles de euros).

9. DILUCIÓN

9.1. Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta

La dilución que han experimentado los accionistas de la Sociedad con ocasión del Aumento de Capital ha sido del 10,53%.

9.2. Importe y porcentaje de la dilución inmediata de los tenedores actuales de valores si no suscriben la emisión.

No procede.

10. INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1. Personas y entidades asesoras en la emisión

- Ramón y Cajal Abogados, S.L.P., con domicilio social en Calle Almagro, 16-18, 28010 Madrid, ha actuado como asesor legal de Colonial en Derecho español en relación con la adquisición de acciones de SFL en el marco del Acuerdo de Aportación y la posterior emisión y admisión a negociación de las Acciones Nuevas.
- Morgan Stanley & Co. International plc ha actuado como asesor financiero de Colonial en relación con la adquisición de acciones de SFL en el marco del Acuerdo de Aportación.
- Freshfields Bruckhaus Deringer LLP con domicilio social en Paseo de la Castellana, 95 (Torre Europa), 28046 Madrid, ha actuado como asesor legal de QH y DIC en relación con la adquisición de acciones de SFL en el marco del Acuerdo de Aportación.

10.2. Información adicional sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe.

No existe.

10.3. Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto

En el epígrafe 4.6 de la presente Nota de Valores se reproducen las conclusiones del informe de experto independiente emitido por Ernst & Young, S.L. el 17 de octubre de 2018 en relación con el Aumento de Capital. Ernst & Young, S.L. tiene su domicilio social en Calle Raimundo Fernández Villaverde 65, Madrid.

Adicionalmente, en el epígrafe 4.6. de la Nota de Valores se incluye una referencia al informe (*fairness opinion*) dirigido al Consejo de Administración de Colonial emitido por Morgan Stanley & Co. International plc.

Por otro lado, en el epígrafe 11.5 de la Nota de Valores se recoge información relativa a los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial a 30 de junio de 2018⁽⁶⁾ y a 31 de diciembre de 2017, elaborados por:

- JLL Valoraciones, S.A. y Jones Lang Lasalle Expertises (división de Francia JLL París) (conjuntamente, “**Jones Lang Lasalle**”), con domicilios sociales en Paseo de la Castellana, núm. 130 (28046 Madrid, España) y 40-42 rue La Boétie (75008 París, Francia), respectivamente.
- CB Richard Ellis Valuation, con domicilio social en Paseo de la Castellana, núm. 200, 8º, 28046 Madrid.
- Cushman & Wakefield, con domicilio social en calle José Ortega y Gasset, 29 6º, 28006 Madrid.

10.4. Veracidad y exactitud de la información que proceda de un tercero

La información procedente de terceros incluida en el epígrafe 4.6. de la Nota de Valores 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 dicho experto, no se ha omitido hecho alguno que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa.

11. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

De conformidad con lo previsto en el artículo 19.4 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, a continuación se recoge una actualización del Documento de Registro inscrito en los registros oficiales de la CNMV el 1 de febrero de 2018 que incluye la información más relevante relativa a Colonial.

11.1. Cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017

Las cuentas anuales individuales y consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 22 de febrero de 2018 y auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., fueron depositadas en la CNMV juntos con sus respectivos informes de gestión e informes de auditoría. Posteriormente, las referidas cuentas anuales y los referidos informes de gestión fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de mayo de 2018.

Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la *Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores* (la “**Orden EHA/3537/2005**”), se incorporan por referencia a la presente Nota de Valores las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, junto con su respectivo informe de gestión e informe de auditoría, incluyendo el informe anual de gobierno corporativo de Colonial correspondiente al ejercicio 2017.

Las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, junto con su respectivo informe de gestión e informe de auditoría pueden consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). Asimismo, el informe anual de gobierno corporativo de Colonial correspondiente al ejercicio 2017 puede consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)).

(6): Última valoración disponible.

En el epígrafe 12 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota de Valores en el que se indica el correspondiente “hipervínculo” de internet para acceder a dichos documentos.

La incorporación por referencia de las cuentas anuales consolidadas auditadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017 actualiza, principalmente, la información de los epígrafes 3.1 y 20.1 del Documento de Registro.

11.2. Información financiera intermedia del ejercicio 2018

La información financiera intermedia consolidada de Colonial correspondiente al tercer trimestre de 2018, cerrado a 30 de septiembre, así como los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018, formulados por el Consejo de Administración de la Sociedad el 27 de julio de 2018, junto con su respectivo informe de gestión e informe de revisión limitada, han sido depositados en la CNMV.

Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia a la Nota de Valores la referida documentación relativa a la información financiera intermedia del ejercicio 2018, que puede consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). En el epígrafe 12 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota de Valores en el que se indica el correspondiente “hipervínculo” de internet para acceder a dichos documentos.

La incorporación por referencia de la información financiera intermedia consolidada de Colonial correspondiente al tercer trimestre de 2018 así como los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018 actualiza, principalmente, la información de los epígrafes 3.2 y 20.6 del Documento de Registro.

11.3. Principales acontecimientos acaecidos en Colonial desde la formulación de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018.

Desde el 27 de julio de 2018 (fecha de formulación de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad) hasta la fecha de la presente Nota de Valores, los hechos o acontecimientos que, en su caso, han afectado de manera significativa a Colonial y, en particular, a la situación financiera del Grupo Colonial han sido comunicados al mercado por la Sociedad mediante la publicación de los correspondientes “hechos relevantes”.

En este sentido, y al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorporan por referencia a la Nota de Valores todos los “hechos relevantes” comunicados a la CNMV desde el 27 de julio de 2018 hasta la fecha de la Nota de Valores. Estos “hechos relevantes” pueden consultarse en la página web de la CNMV ([enlace](#)) y, asimismo, en la página web de la Sociedad ([enlace](#)). En el epígrafe 12 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota de Valores en el que se indica el correspondiente “hipervínculo” para acceder a dichos documentos.

De estos “hechos relevante”, los más significativos son los siguientes:

- Hecho relevante de fecha 16 de octubre de 2018 (núm. de registro 270542) mediante el cual Colonial remitió documentación de la reunión “Investor Day” con inversores institucionales y analistas.
- Hecho relevante de fecha 18 de octubre de 2018 (núm. de registro 270603) mediante el cual Colonial comunicó que la agencia de calificación Standard & Poor’s Credit Market Services Europe Limited había revisado al alza la calificación crediticia de Colonial, elevando su rating de BBB a BBB+, con perspectiva estable.
- Hechos relevantes de fecha 19 de octubre de 2018 (núm. de registro 270621) y de fecha 8 de noviembre de 2018 (núm. de registro 271375) mediante los cuales Colonial comunicó la convocatoria y la celebración de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad celebrada el 8 de noviembre de 2018, que aprobó la Operación.
- Hecho relevante de fecha 14 de noviembre de 2018 (núm. de registro 271533) mediante el cual Colonial informe de la ejecución del Acuerdo de Aportación.

11.4. Actualización de los factores de riesgo de Colonial

A continuación se actualizan y sustituyen los factores de riesgo de Colonial incluidos en la Sección I del Documento de Registro, que complementa a la Nota de Valores.

FACTORES DE RIESGO

Los negocios, las actividades y los resultados del Grupo Colonial están sujetos a riesgos relacionados con el sector de la actividad en el que opera, así como a riesgos específicos del Grupo. Estos riesgos podrían materializarse o agravarse como consecuencia de cambios en las condiciones competitivas, económicas, políticas, legales, regulatorias, sociales, de negocios y financieras y, por tanto, cualquier inversor debe tenerlos en cuenta. Cualquiera de estos riesgos podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

Asimismo, futuros factores de riesgo, actualmente desconocidos o no considerados como relevantes por Colonial, también podrían afectar a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo.

El orden en el que se presentan los riesgos expuestos a continuación no es necesariamente una indicación de la probabilidad de que dichos riesgos se materialicen realmente, ni de la importancia potencial de los mismos, ni del alcance de los posibles perjuicios para el negocio, los resultados o 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 tiene como actividad principal el alquiler, adquisición, promoción y venta de inmuebles. En relación con su actividad principal, si no se realiza una correcta gestión, existe el riesgo de 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. 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 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, los inmuebles de la actividad de alquiler de oficinas del Grupo Colonial presentaron una ratio de ocupación del 94% y del 96%, respectivamente (95% y 96%, respectivamente, según el criterio de la *European Public Real Estate Association*⁽⁷⁾ (la “EPRA”)). Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2018, un 79% de la superficie total se encontraba en explotación, mientras que el 21% restante se encontraba en proyecto.

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. 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 214.148 miles de euros en el ejercicio 2018 (hasta el 30 de septiembre) y a 498.297 miles de euros en el ejercicio 2017.

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 gastos⁽⁸⁾ representaron un 9% de los ingresos por rentas a 30 de septiembre de 2018 y un 7% a 31 de diciembre de 2017. Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa legal aplicable y a 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.

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

(8): Gastos netos de ingresos repercutidos a los 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) *Cualquier coyuntura política o económica desfavorable en España, Francia o en la Zona Euro podría afectar negativamente al Grupo Colonial.*

A la fecha de la presente Nota de Valores, 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 su filial Société Foncière Lyonnaise (“SFL”). De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes (véase factor de riesgo 4—“*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa el valor de los mismos*”), a 30 de junio de 2018, un 10%, un 29% y un 57% del valor 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 30 de septiembre de 2018, un 19% (407.421 m²), un 35% (751.079 m²) y un 21% (441.111 m²) de los inmuebles para alquiler de oficinas del Grupo se encontraban localizados en Barcelona, Madrid y París, respectivamente, y un 25% (525.908 m²), corresponden a la cartera logística, localizada en su totalidad en España.

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, la inestabilidad política ha aumentado en el último año. En particular, la incertidumbre generada por la situación política 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, y a pesar del crecimiento económico y la recuperación en la Unión Europea en los últimos años, la Sociedad desconoce cómo se comportará a corto plazo y en años sucesivos el ciclo económico en España y, 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 a las de otros países de la Zona Euro, entre las que se incluye la economía francesa, podría tener un impacto negativo en el consumo, en los niveles de desempleo, en los ingresos por alquileres, en los ratios de ocupación de inmuebles y en el valor de los activos inmobiliarios y, como consecuencia, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y resultados de explotación del Grupo Colonial.

3) *Concentración de las actividades del Grupo Colonial en el negocio del alquiler de oficinas, ubicadas principalmente 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 la zona denominada *Central Business District* (“CBD”, esto es, la zona central de negocios) de París, Madrid y Barcelona.

A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el 82% y el 84% de los ingresos por renta del Grupo Colonial, respectivamente, correspondieron al negocio de alquiler de oficinas. Por otro lado, y para esas mismas fechas, el 70% y el 74%, respectivamente, de los ingresos por renta del Grupo Colonial correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD.

Asimismo, a 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el 55% y el 47% de la superficie total de la cartera de activos de patrimonio del Grupo Colonial se situaba en las zonas CBD.

En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas en dichas zonas podrían provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, la situación financiera y los resultados de explotación 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 los activos del negocio patrimonial. A pesar de que dichos expertos independientes valoran los activos de Grupo Colonial aplicando criterios objetivos de mercado y de forma individualizada para cada activo de la cartera dadas las particularidades de cada uno de los elementos que la componen, para la valoración de la cartera inmobiliaria los expertos independientes asumen una serie de hipótesis, estando por tanto dicha valoración sujeta a la subjetividad de dichos expertos.

Para realizar las valoraciones de los activos, estos expertos independientes tienen en cuenta determinada información y estimaciones que, si fueran incorrectas, harían que las cifras de valor de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Cualquier revisión a la baja de estas valoraciones podría también obligar al Grupo Colonial a incluir una pérdida en sus cuentas anuales.

A 30 de junio de 2018⁽⁹⁾ y a 31 de diciembre de 2017, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang LaSalle, y Cushman & Wakefield, todo ello de forma individual para cada uno de sus activos inmobiliarios. A 30 de junio de 2018, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos (véase apartado IV del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro, que se actualiza en el epígrafe 11.5 de la presente Nota de Valores) ascendió a 11.189.995 miles de euros, un 29% superior con respecto a la valoración a 30 junio de 2017 (8.665.866 miles de euros) y un 10% superior a los activos comparables (*like for like*¹⁰) a 30 de junio de 2017 (8.051.146 miles de euros). Por otro lado, a 31 de diciembre de 2017, la suma de las valoraciones realizadas por los referidos expertos, incluyendo el valor de la participación en Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (“**Axiare**”), ascendió a 9.281.750 miles de euros, un 15% superior con respecto a la valoración a 31 de diciembre de 2016 (8.069.032 miles de euros) y un 12% superior a los activos comparables (*like for like*) a 31 diciembre de 2016.

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, planificación y desarrollos urbanísticos, entre otros factores, algunos de los cuales estarían fuera del control del Grupo Colonial.

En cualquier caso, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo Colonial no puede interpretarse como estimación o indicación de los precios a los que cotizarán en bolsa 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 precio de mercado sólo podrá determinarse una vez que se negocie la venta con los potenciales compradores.

5) *Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*

Las empresas que operan en el sector inmobiliario requieren un nivel importante de inversión para garantizar el desarrollo de sus proyectos y el crecimiento de su negocio mediante la adquisición de inmuebles en patrimonio y/o suelo.

(9): Última valoración disponible.

(10): Considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo.

A 30 de septiembre de 2018, el endeudamiento financiero neto⁽¹¹⁾ del Grupo Colonial se situó en los 4.344.103 miles de euros. A dicha fecha, la ratio de endeudamiento *Loan to Value* (“**LtV**”) del Grupo Colonial era del 37,9%⁽¹²⁾. Adicionalmente, a 30 de septiembre de 2018, del importe total de endeudamiento financiero bruto del Grupo Colonial, la deuda a corto plazo (con vencimiento a menos de 1 año), representaba un 0,46%.

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, no se 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. Asimismo, cualquier incremento significativo del nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y podría tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial.

Adicionalmente, 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.

Asimismo, la financiación otorgada al Grupo Colonial está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants*, tales como, cambio de control o cumplimiento de determinadas ratios financieras (LtV, ratio de cobertura del servicio de la deuda, etc.), que podrían dar lugar a un vencimiento anticipado de la financiación. A 30 de septiembre de 2018, tanto Colonial como SFL cumplían con todas las ratios financieras que les eran exigibles en ese momento.

A pesar de trabajar con entidades acreedoras de solvencia reconocida, 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, en la situación financiera y en los resultados de explotación del Grupo Colonial.

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 a largo y corto plazo 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)

Agencias de calificación crediticia	Largo plazo	Corto plazo	Perspectiva	Fecha última revisión rating
Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited ⁽¹⁾ ...	BBB+	A-2	Estable	18/10/2018
Moody's Investors Service Limited ⁽¹⁾	Baa2	--	Negativa	14/11/2017

(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, SFL tiene asignada en la actualidad 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 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

(11): Endeudamiento financiero neto (EFN): endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes (véase el Anexo I de la Nota de Valores).

(12): Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero neto a 30 de septiembre de 2018 dividido entre la valoración de mercado a 30 de junio 2018 incluyendo los costes de transacción de la cartera de activos del Grupo, las compraventas del tercer trimestre de 2018 valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones.

del Grupo pueden sufrir descensos y pueden ser suspendidas o retiradas en cualquier momento por las agencias de calificación.

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 en base a 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 (*rating*) 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, la situación financiera y los resultados de explotación del Grupo Colonial.

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

A 30 de septiembre de 2018, el 8% del endeudamiento financiero bruto total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés variables, mientras que el 92% estaba cerrado a tipo fijo (frente al 15% y 85%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2017). En el caso de Colonial (incluyendo Torre Marenostrum), a 30 de septiembre de 2018, el 89% de la deuda ha pasado a ser a tipo fijo mientras que en Francia la deuda a tipo fijo representa el 97% de su endeudamiento financiero bruto total.

El coste medio ponderado de la deuda del Grupo a 30 de septiembre de 2018 fue del 1,92% (1,97% en España y 1,84% en Francia), mientras que a 31 de diciembre de 2017 fue del 2,03% (2,02% en España y 2,04% en Francia).

La Sociedad no puede garantizar que en un futuro pueda mantener su endeudamiento a tipo fijo y tenga que financiarse 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 (8% del endeudamiento financiero bruto a 30 de septiembre de 2018) y, en última instancia, afectaría a los resultados operativos de la Sociedad.

Para limitar el riesgo de tipo de interés, la Sociedad tiene establecida una política de gestión del riesgo que 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 la de contratar, en su caso, instrumentos financieros que puedan ser considerados como de cobertura contable eficiente, y así registrar sus variaciones del valor de mercado directamente en el Patrimonio neto del Grupo Colonial. A 30 de septiembre de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el porcentaje de deuda cubierta o a tipo fijo era del 100% y del 90%, respectivamente, sobre el total de la deuda. Las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente (i) por la limitación de intereses en los contratos de cobertura suscritos con entidades financieras u otras; y (ii) debido a la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas.

A 30 de septiembre de 2018, el Grupo Colonial mantenía todavía diversos contratos de instrumentos financieros, sin impacto significativo en su cuenta de resultados ni en sus flujos de efectivo. En caso de que la Sociedad incrementase 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 adverso 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 o de un número reducido de activos.*

A 30 de junio de 2018⁽¹³⁾, una parte significativa de la facturación total por rentas del Grupo Colonial procede de un número limitado de grandes clientes. Así, en dicha fecha, los 20 mayores clientes del Grupo Colonial representaron un 36% de la facturación total por rentas según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha. Por otro lado, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 8% de la

(13): Última información disponible.

facturación total por rentas. Asimismo, el primer cliente representaba el 3% de las rentas netas totales del Grupo Colonial a dicha fecha.

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.

Actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo Colonial. A 30 de junio de 2018⁽¹⁴⁾, 20 activos del Grupo Colonial representaban, aproximadamente, el 51% de sus ingresos en España y 5 activos de SFL representaban, aproximadamente, el 56% de sus ingresos en Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo Santa Hortensia 26-28 representaba, aproximadamente, el 5% de los ingresos del Grupo Colonial en España y el activo Edouard VII representaba, aproximadamente, el 18% 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 sustituirlo por otro 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 negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

9) *El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos, los cuales pueden fallar, no ser adecuados para alguna tarea o no estar disponibles.*

El Grupo Colonial es cada vez más dependiente de los sistemas de información tecnológicos (*information technology*, “IT”). Los sistemas IT son vulnerables a diversos factores, tales como el funcionamiento defectuoso de aplicaciones y/o equipos informáticos (*software* y/o *hardware*), la piratería informática, los daños físicos a centros IT principales o los virus informáticos. Los sistemas IT necesitan ser actualizados o modernizados de forma regular y el Grupo Colonial podría no ser capaz de realizar dichas mejoras a tiempo o de conseguir que funcionen según lo previsto. Asimismo, el hecho de que el Grupo Colonial no pueda proteger sus operaciones contra ciberataques, podría ocasionar pérdidas de información sobre arrendatarios u otra información sensible. Las amenazas son cada vez más sofisticadas, por lo que Colonial no puede asegurar que se vayan a poder evitar. Colonial podría incurrir en gastos como consecuencia de cualquier fallo en sus sistemas IT. Colonial dispone de un plan de contingencia parcial para hacer frente a posibles daños físicos a sus centros de IT, así como de sistemas de copias de seguridad (*back-up systems*) de sus operaciones para proporcionar un alto nivel de disponibilidad del servicio y garantizar así la continuidad del negocio. Asimismo, Colonial mitiga estos riesgos mediante el alojamiento (*hosting*) de sus servicios críticos en un “cloud” de nivel Tier IV⁽¹⁵⁾ y mediante un plan de acción específico en el ámbito de la ciberseguridad de los sistemas de información. No obstante, existen determinados escenarios en los que Colonial podría perder cierta información recientemente introducida. La perturbación de sus sistemas IT, tanto bajo los escenarios descritos anteriormente como bajo cualesquiera otros, podría provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera de Colonial.

10) *Riesgo relacionado con adquisiciones de otras empresas o negocios*

Es posible que, en ocasiones, la Sociedad lleve a cabo adquisiciones de otras empresas o negocios y no puede garantizarse 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 11.11. de la presente Nota de Valores, en julio de 2018, se ejecutó la fusión por absorción entre Colonial (como sociedad absorbente) y Axiare (como sociedad absorbida).

(14): Última información disponible.

(15): Tier IV es un centro de proceso de datos que asegura una disponibilidad de los sistemas superior al 99,99%.

Tales adquisiciones, 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 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.

11) *Riesgo derivado del desarrollo de su actividad a través de filiales y/o inversiones minoritarias*

El Grupo Colonial ha desarrollado en el pasado y puede seguir desarrollando en el futuro parcialmente su actividad a través de terceras entidades total o parcialmente participadas.

La participación en dichas entidades, incluyendo su pertenencia a los órganos de administración, podría derivar, en última instancia, en responsabilidades de diversa índole para la Sociedad, tales como por su gestión de la sociedad o por su pertenencia al grupo fiscal de la Sociedad.

Asimismo, 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. Por otro lado, 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.

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

12) *Riesgo de deterioro del fondo de comercio*

Como consecuencia de la adquisición de Axiare realizada por parte de Colonial, en el ejercicio 2018 se ha generado un fondo de comercio por importe de 170.284 miles de euros. A 30 de junio de 2018, se ha reducido el importe del fondo de comercio en 25.662 miles de euros en línea con la revalorización de las inversiones inmobiliarias procedentes de dicha combinación de negocios, por lo que a dicha fecha el fondo de comercio se situó en 144.622 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.

13) Reclamaciones judiciales y extrajudiciales

Salvo por lo descrito en el epígrafe 20.8 del Documento de Registro que se actualiza en el epígrafe 11.3. de la presente Nota de Valores, Colonial no se halla incurso en la actualidad en ninguna otra reclamación judicial o extrajudicial que pudiera tener un impacto sustancial adverso en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante, las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales 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 contratados por el Grupo Colonial, tales como arquitectos, ingenieros y contratistas o subcontratistas de la construcción.

La Sociedad dispone de un seguro que cubre los costes legales o daños potenciales contra sus Consejeros y Alta Dirección, así como contra la Sociedad ante determinados supuestos de daños relacionados con sus activos inmobiliarios (véase factor de riesgo 24—“*Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios*”). No obstante, dicho seguro podría no ser suficiente para cubrir dichos costes o no renovarse en condiciones comerciales aceptables y la entidad aseguradora podría, eventualmente, denegar la cobertura ante cualquier reclamación futura.

Estas reclamaciones o cualesquiera otras relacionadas con las actividades de Colonial podrían producir un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

14) Gestión de la reputación, compromisos e imagen corporativa

La gestión del gobierno corporativo desarrollada por el Grupo pretende mantener su compromiso de seguir avanzando en un modelo basado en los principios de eficiencia, cumplimiento normativo y transparencia, alineados con las principales normas y estándares internacionales. Asimismo, la política de responsabilidad social corporativa tiene por objetivo sentar los principios y las bases de los compromisos que el Grupo mantiene de forma voluntaria con sus grupos de interés o *stakeholders* (accionistas, inversores, clientes, proveedores y empleados). La gestión de dichas expectativas forma parte de los objetivos del Grupo en términos de sostenibilidad y creación de valor para dichos grupos de interés. Para ello, ha integrado esta preocupación reputacional en la gestión del Grupo dentro de su modelo de crecimiento sostenible definido, estableciendo medidas de transparencia y contacto continuo a través de definir diferentes canales de comunicación con dichos grupos de interés, con el fin de conocer y analizar las percepciones y expectativas de los mismos respecto al Grupo Colonial.

Sin embargo, el Grupo Colonial no puede controlar todos los eventos o situaciones que se producen, teniendo su origen en la propia Colonial o incluso en alguno de sus *stakeholders*, y que podrían afectar negativamente al Grupo. En dichos supuestos, se podría generar una pérdida de confianza en el Grupo, pudiendo afectar de forma negativa al crecimiento previsto, a la cotización de la acción de la Sociedad, al acceso a las diversas fuentes de financiación y, por tanto, a la liquidez del Grupo, o bien provocando una disminución de los ingresos por arrendamiento o un incremento de costes operativos o financieros.

Las sociedades del Grupo Colonial podrían verse afectadas por reclamaciones judiciales o extrajudiciales. Aunque el resultado de estas reclamaciones fuese favorable para Colonial, la Sociedad podría incurrir en gastos significativos y ver perjudicada su reputación defendiendo dichas reclamaciones.

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

B) RIESGOS ASOCIADOS AL SECTOR INMOBILIARIO

15) El sector inmobiliario es un sector cíclico

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos dependientes del entorno económico-financiero. Los niveles de ocupación de los inmuebles, los precios de las rentas obtenidas y, en definitiva, el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles de características similares (nuevos

desarrollos incrementarían, por ejemplo, la oferta de oficinas lo que podría implicar, en consecuencia, una disminución de sus precios), los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, cambios en la legislación, los acontecimientos políticos y económicos y los factores demográficos y sociales, y que pueden diferir en los países o zonas en las que opera el Grupo Colonial. Así, por ejemplo, atendiendo a la última valoración disponible de sus activos realizada por el Grupo, a 30 de junio de 2018, el valor medio de las oficinas en París alcanzó los 16.918 euros/m² frente a los 16.437, 14.213 y 14.648 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. Asimismo, a 30 de junio de 2018, el valor medio de las oficinas en Madrid alcanzó los 5.514 euros/m² frente a los 5.772, 5.207 y 5.113 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente. En cuanto al valor medio de las oficinas en Barcelona, a 30 de junio de 2018, alcanzó los 4.487 euros/m² frente a los 4.415, 4.016 y 3.607 euros/m² que alcanzó a 31 de diciembre de 2017, 2016 y 2015, respectivamente.

El mercado español había experimentado hasta pasada la primera mitad de la última década, un crecimiento desmesurado impulsado por factores económicos (creación de empleo, crecimiento del producto interior bruto), financieros (bajos tipos de interés), demográficos, culturales y sociales. Del mismo modo, la actividad inmobiliaria en Francia crecía con fuerza desde 1990 hasta que se desencadenó la crisis financiera internacional en verano de 2007, que tuvo un impacto sustancial negativo en dicho sector. Este impacto tuvo como consecuencia un vuelco en las expectativas de un mercado en el que los niveles de precios y *stocks* inmobiliarios habían sobrepasado ampliamente los niveles de equilibrio y, finalmente, una caída significativa de los precios y la demanda.

A pesar del significativo crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años, no se puede asegurar que éste vaya a ser sostenible en el tiempo. El Grupo Colonial no puede predecir cuál será la tendencia del ciclo económico en los próximos años, ni si se producirá una nueva recesión del sector inmobiliario, en cuyo caso se podría producir una disminución en el nivel de ingresos, en los precios de alquiler y en el valor de los inmuebles, y un aumento en los costes de financiación. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

16) *El sector inmobiliario en España y Francia es altamente competitivo*

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

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

Cualquiera de estos competidores de los mercados tanto español como francés, pueden ser de mayor tamaño y disponer de más recursos financieros que los del Grupo Colonial. Este alto nivel de competitividad podría llevar a un exceso de oferta de las propiedades o a una disminución de los precios, incluyendo un exceso de oferta de las oficinas en alquiler y una disminución de los niveles de rentas, tal y como ha ocurrido durante los últimos años.

Asimismo, la competencia en el sector inmobiliario podría dificultar, en determinados momentos y para algún proyecto concreto, la adquisición de activos. Además, los competidores del Grupo Colonial podrían adoptar modelos de negocio de alquiler, de promoción, de desarrollo y adquisición de inmuebles similares a los del Grupo Colonial. Todo ello podría reducir sus ventajas competitivas y provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

17) Capacidad de anticiparse a las últimas tendencias

El sector inmobiliario, al igual que otros sectores, requiere la constante adaptación a las tendencias emergentes. En este sentido, durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial incorporó a un *digital senior advisor*, con el objetivo de impulsar iniciativas y estrategias de la Sociedad en el ámbito del ‘*Proptech*’ (*Property Technologies*), un segmento que estudia el impacto de la tecnología y la digitalización en el desarrollo de servicios y nuevos modelos de negocio en el sector inmobiliario. Asimismo, también durante el ejercicio 2017, el Grupo Colonial adquirió una participación de control en la plataforma española de *co-working* Utopic_US, posicionándose en una nueva línea estratégica con el objetivo de complementar y reforzar la estrategia de usuarios del Grupo, ofreciendo flexibilidad y servicios y contenidos integrados.

No obstante, en caso de que el Grupo Colonial no fuera capaz de implementar y desarrollar estas nuevas tendencias, podría reducir la ventaja competitiva del Grupo y tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

18) Las restricciones en los mercados de deuda financiera o en los mercados de capitales podrían limitar o impedir al Grupo Colonial la obtención de financiación para sus inversiones, así como afectar a la realización de sus desinversiones.

El Grupo Colonial lleva a cabo sus actividades en un sector que requiere un nivel importante de inversión, tanto para realizar su actividad ordinaria como para adquirir nuevos activos y crecer en el sector. Para financiar sus adquisiciones de activos inmobiliarios, el Grupo Colonial recurre a 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 de Colonial podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio.

El nivel de deuda y las variaciones en los tipos de interés podrían suponer un incremento de los costes financieros del Grupo (véase factor de riesgo 5—“*Riesgos derivados del endeudamiento del Grupo Colonial*” y factor de riesgo 7—“*Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo*”). Un incremento en el nivel de deuda supondría, adicionalmente, una mayor exposición a las fluctuaciones de los tipos de interés en los mercados de crédito.

Asimismo, 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.

19) Adquisición de inmuebles en condiciones menos favorables a las previstas inicialmente

El éxito del negocio del Grupo Colonial depende, entre otros, de la posibilidad de continuar adquiriendo propiedades con potencial económico, esto es, por la apreciación de su valor o por el incremento en sus rentas, en lugares con atractivo económico, a precios razonables, con una buena estructura arrendaticia y en ubicaciones de calidad con adecuadas tasas de ocupación. Asimismo, los resultados del negocio dependen de la capacidad de integrar y comercializar los inmuebles recién adquiridos. Es posible que el Grupo Colonial no pueda llevar a cabo determinadas adquisiciones de activos debido, entre otras causas, a la escasez de financiación o a las dificultades en las negociaciones para su adquisición. Además, cabe la posibilidad de que, por distintas razones, disminuya la capacidad del Grupo Colonial para adquirir propiedades a precios atractivos.

Si en el futuro el Grupo Colonial no pudiese adquirir propiedades en condiciones favorables, el Grupo Colonial vería limitado su crecimiento. Todo ello podría ocasionar un impacto sustancial adverso en el valor neto de los activos del Grupo Colonial, en sus resultados y en su situación financiera.

20) *El sector inmobiliario es un sector sujeto a regulación y cambios sustanciales en la normativa aplicable podrían afectar negativamente al Grupo Colonial.*

En general, el Grupo Colonial está sujeto a numerosa legislación sobre activos inmobiliarios, suelo, desarrollo, planeamiento urbanístico, seguridad y salud, impuestos, medioambiente y otras materias, principalmente en España, Francia y en la Unión Europea. Adicionalmente, en España las normas de aplicación pueden variar entre comunidades autónomas. Las corporaciones locales, las comunidades autónomas y la administración estatal, así como los organismos competentes de Francia y de la Unión Europea, pueden imponer sanciones por no cumplir la normativa aplicable.

Habitualmente, dicha normativa otorga margen de discrecionalidad a las autoridades administrativas competentes. La legislación está sujeta a posibles cambios que, excepcionalmente, podrían tener efectos retroactivos y, por tanto, afectar negativamente a licencias y autorizaciones ya concedidas, a gastos de la propiedad y costes de transferencia, al valor de los activos y/o de las rentas por alquileres. Asimismo, estos cambios podrían afectar negativamente al uso al que inicialmente el Grupo Colonial tenía previsto destinar un inmueble y podrían igualmente provocar que el Grupo Colonial tenga que incurrir en mayores costes de inversión o gastos corrientes, que podrían no ser repercutibles a los inquilinos, para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente. Cualquiera de estas circunstancias podría tener un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

La legislación española vigente en materia medioambiental y de salud pública, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el Estado, de manera que la responsabilidad de limpieza de las superficies o activos contaminados se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son responsables. Sin embargo, en el caso de que no fuera posible la identificación del responsable, podría derivarse una responsabilidad subsidiaria del titular de la propiedad contaminada en atención a lo establecido en la normativa básica de aplicación.

En Francia, el Grupo Colonial, a través de SFL, está sujeto a diversa normativa medioambiental y de salud pública. En este sentido, el Grupo Colonial es responsable de la correcta monitorización en sus propiedades de sustancias tóxicas y, en su caso, de limpiar la propiedad contaminada o eliminar la sustancia tóxica. Esta responsabilidad afecta tanto a los propietarios pasados como a los actuales, e incluso a los promotores y, en determinados supuestos, la legislación francesa prevé severas responsabilidades con independencia de si se es o no el causante del daño.

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

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha de la presente Nota de Valores, no se ha producido ningún cambio significativo en la normativa aplicable que haya tenido un impacto sustancial negativo en los negocios, resultados y situación financiera del Grupo Colonial.

No obstante, un cambio sustancial en la normativa aplicable, en su interpretación o aplicación por los correspondientes organismos, o por parte de los tribunales de justicia europeos, españoles o franceses, podría hacer que el Grupo Colonial tuviera que modificar sus planes de desarrollo e incurrir en costes adicionales, lo que podría acarrear un impacto sustancial negativo en sus negocios, resultados y situación financiera.

21) *Posible responsabilidad por las actuaciones de sus contratistas y subcontratistas*

El Grupo Colonial contrata o subcontrata, para la mayoría de sus proyectos, trabajos de construcción o rehabilitación con terceros. Dependiendo de la naturaleza del trabajo solicitado y de la capacidad de Colonial, estos contratos se llevan a cabo tanto con grandes empresas constructoras como con contratistas especializados según la materia (electricistas, albañiles, fontaneros, etc.). La Sociedad tiene establecido un procedimiento de licitación para la contratación de los trabajos de construcción o de rehabilitación de sus inmuebles.

Los contratistas o subcontratistas con los que contrata Colonial son empresas de reconocido prestigio y presentan condiciones competitivas en la realización de sus trabajos. Normalmente, estas empresas desempeñan sus trabajos diligentemente y a su debido tiempo. No obstante, y sin perjuicio de que Colonial practica retenciones en sus certificaciones y/o tiene otorgados avales por sus contratistas o subcontratistas, éstos podrían no cumplir con sus compromisos, retrasarse en las entregas o atravesar dificultades financieras que no les permitan cumplir o ejecutar en plazo lo convenido, dando lugar a que Colonial tenga que destinar recursos adicionales para cumplir con sus compromisos, incurrir en pérdidas o pagar las sanciones pertinentes.

Aunque Colonial controla el cumplimiento por parte del contratista de la normativa de seguridad e higiene en el trabajo y de la normativa laboral y de Seguridad Social (estar al corriente del pago de las cotizaciones sociales y que sus empleados estén debidamente contratados), cualquier incumplimiento por parte de aquél podría conllevar la responsabilidad del Grupo Colonial frente a estas obligaciones.

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

22) *Pérdidas de ingresos y responsabilidad por licencias de ocupación y de actividad pendientes de obtención.*

Para la explotación de sus activos inmobiliarios, el Grupo Colonial está obligado a obtener, entre otras, determinadas licencias de ocupación y de actividad por parte de las autoridades municipales. Asimismo, el Grupo Colonial está obligado en determinadas circunstancias a renovar o actualizar licencias existentes tras la rehabilitación de activos inmobiliarios. Dado que la obtención de tales licencias por parte de las autoridades municipales puede prolongarse en el tiempo, el Grupo Colonial podría ver limitada la posibilidad de explotar sus activos inmobiliarios en el momento previsto inicialmente. Adicionalmente, algunos de sus contratos de arrendamiento otorgan a los arrendatarios el derecho a resolverlos si no consiguen obtener las licencias de actividad dentro del plazo establecido. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo a las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

23) *Reducción del valor de mercado de los activos inmobiliarios*

La tenencia y adquisición de activos inmobiliarios y suelo implica ciertos riesgos de inversión, tales como que el rendimiento de la inversión sea menor que el esperado o que las hipótesis, estimaciones o valoraciones realizadas (incluyendo el coste de desarrollo de los activos) puedan resultar imprecisas o incorrectas. La caída de valor de los activos inmobiliarios de los últimos años tuvo un impacto muy significativo en las empresas del sector, cambiándose esta tendencia en el año 2014 e iniciándose una moderada recuperación de valor de dichos activos. No obstante, el valor de mercado de los activos podría reducirse o verse afectado negativamente en determinados casos como, por ejemplo, en el caso de que varíen las rentabilidades esperadas de los activos.

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 30 de septiembre 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 324.732 miles de euros. En el ejercicio 2017, Colonial registró por ese concepto un ingreso de 930.918 miles de euros.

El Grupo Colonial dedica una cantidad significativa de sus recursos a la inversión y mantenimiento de sus activos inmobiliarios con el fin de optimizar el valor y el posicionamiento de dichos activos en el mercado, y, por tanto, optimizar los ingresos obtenidos de dichos activos y las rentabilidades obtenidas de los mismos. A pesar de ello, el Grupo Colonial no puede asegurar que las asunciones en las que se basan las valoraciones realizadas periódicamente (cada semestre) por expertos independientes de toda su cartera de activos inmobiliarios seguirán siendo correctas en un futuro. Esto podría dar lugar a que las valoraciones y/o el valor de mercado de los activos del Grupo Colonial experimentasen una reducción (véase factor de riesgo 4—“*La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo Colonial podría no reflejar de forma precisa y*

certera el valor de los mismos”), lo cual podría ocasionar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

24) Riesgo de daños en relación con los activos inmobiliarios

Los activos inmobiliarios del Grupo Colonial están expuestos al riesgo genérico de daños que se puedan producir por incendios, inundaciones u otras causas ya sean naturales o no. 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. Todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

25) Riesgo por deterioro en la estructura de las propiedades, su mantenimiento y reparación

Antes de adquirir nuevas propiedades, el Grupo Colonial lleva a cabo un estudio técnico y de revisión (*due diligence*) sobre la situación estructural de las mismas y, si fuese necesario, la existencia de impactos medioambientales nocivos. Sin embargo, es posible que ciertos daños o defectos de calidad pudieran no observarse, o que el alcance de este tipo de problemas no fuese totalmente evidente y/o que los defectos no se hiciesen evidentes hasta un momento posterior a su adquisición. En general, los vendedores excluyen toda responsabilidad por vicios ocultos. No obstante, en el caso de que la responsabilidad por vicios ocultos no hubiese sido totalmente excluida, es posible que las manifestaciones y garantías recogidas en el contrato de compraventa no cubran todos los riesgos y potenciales problemas relacionados con la adquisición. En relación con las propiedades de la Sociedad, se llevan a cabo periódicamente auditorías técnicas del total de la cartera inmobiliaria. Asimismo, el Grupo ha obtenido certificaciones energéticas en la mayoría de sus inmuebles, y dispone de un plan para la certificación de la totalidad de su cartera inmobiliaria. En este sentido, durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha de la presente Nota de Valores, el Grupo no ha formado parte de ningún litigio relacionado con aspectos medioambientales que pudiera tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial. No obstante, es posible que no se hubieran detectado determinados niveles de contaminación medioambiental y, por tanto, el Grupo Colonial podría estar expuesto a responsabilidad financiera por cualquier medida de reparación necesaria.

Asimismo, el Grupo Colonial podría enfrentarse a problemas inesperados o riesgos no reconocidos, tales como retrasos en la aplicación de medidas de mantenimiento, renovación o modernización, frente a los que el Grupo Colonial podría no estar protegido contractualmente. Por lo tanto, si el Grupo Colonial no es capaz de alquilar propiedades e incrementar las rentas como había previsto, su situación financiera podría deteriorarse, y el valor de los activos adquiridos podría disminuir.

El Grupo Colonial se compromete a mantener las propiedades en alquiler en buenas condiciones. Por esta razón, y también para evitar una pérdida de valor, 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. Por consiguiente, el Grupo Colonial podría enfrentarse a costes superiores a los presupuestados que no pueden correr a cargo del inquilino. Por otra parte, dichas medidas podrían retrasarse, por ejemplo, a causa del mal tiempo, los malos resultados, una situación de insolvencia de los contratistas o el descubrimiento de defectos estructurales imprevistos pudiendo dar lugar a un incremento de los costes.

Si se produjese uno o más de los casos mencionados anteriormente, todo ello podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

C) RIESGOS FISCALES

26) *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 y, en consecuencia, las modificaciones estatutarias para adaptar los Estatutos Sociales a los requisitos contemplados en dicho régimen. Dicha opción fue comunicada a la Administración Tributaria con fecha 30 de junio de 2017.

A estos efectos, Colonial ha optado por la aplicación del régimen fiscal de las SOCIMI, todo ello de conformidad con la *Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario* (la “*Ley 11/2009*”) y, en consecuencia, está sujeto con carácter general a un tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, los requisitos para mantener la condición de SOCIMI en España son complejos y el régimen español de las SOCIMI es relativamente nuevo, por lo que la interpretación del mismo por parte de las autoridades tributarias es todavía limitada y no existen sentencias de los tribunales españoles al respecto. Adicionalmente, podrían producirse modificaciones (incluyendo cambios de interpretación) de los requisitos para el mantenimiento de la condición de SOCIMI. Por lo tanto, no existe garantía alguna 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.

La aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI a Colonial está condicionada al cumplimiento de determinados requisitos que incluyen, entre otros aspectos, 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 dichos requisitos daría lugar a la pérdida del régimen fiscal especial, excepto en caso de que la normativa permita la subsanación del incumplimiento en el ejercicio inmediatamente posterior. No obstante, la normativa de SOCIMI no permite la subsanación de incumplimientos relativos a (i) la obligación de que las acciones se encuentren admitidas a negociación; o (ii) las distribuciones obligatorias de dividendos.

La inaplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI a Colonial podría (i) tener un impacto negativo tanto en los impuestos directos como indirectos; (ii) afectar a la liquidez y situación financiera de Colonial en la medida en que resulte necesario reevaluar la tributación de los ingresos obtenidos en ejercicios anteriores que debieran haber sido gravados de conformidad con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general del Impuesto sobre Sociedades; y (iii) impedir que Colonial pueda optar nuevamente por el régimen fiscal especial de las SOCIMI durante un período de tres años a contar desde el final del último período impositivo en el que fue aplicable dicho régimen.

Asimismo, si Colonial transfiriese activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal antes de que finalice el período mínimo de tres años de tenencia, tal como se explica en el epígrafe 5.1.4 del Documento de Registro, dichas transferencias (i) se gravarían de conformidad con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo general del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) tendrían un impacto negativo a efectos de determinar el cumplimiento del requisito de obtener ingresos de determinadas fuentes, lo que podría resultar en la pérdida de su condición de SOCIMI a menos que dicha situación se subsane en el ejercicio inmediatamente posterior.

Si, como consecuencia de lo anterior o por cualquier otro motivo, Colonial perdiese la condición de SOCIMI, tendría que pagar el Impuesto sobre Sociedades con cargo a los beneficios derivados de sus actividades al tipo impositivo general (25% a la fecha de la presente Nota de Valores), con la posibilidad de utilizar, con las correspondientes limitaciones, sus créditos o activos fiscales significativos preexistentes, y no podría optar al régimen de SOCIMI (ni beneficiarse de su régimen tributario especial) durante un período de tres años a contar desde el final del último período impositivo en el que fue aplicable el régimen de las SOCIMI.

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.

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

Al menos el 80% de los ingresos anuales netos de una SOCIMI debe proceder del arrendamiento de activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal o de dividendos procedentes de participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal.

Además, al menos el 80% de los activos de una SOCIMI deben ser invertidos en activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal, en participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal y/o en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Los beneficios obtenidos como consecuencia de la venta de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI están excluidos, en principio, del cómputo a efectos de los porcentajes 80%/20% que rigen en el origen de ingresos de una SOCIMI. Sin embargo, las consecuencias de transmitir dichos activos antes del plazo mínimo de 3 años de tenencia serían las siguientes:

- (i) Los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen de SOCIMI (y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); y
- (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los periodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general.

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

Adicionalmente, si Colonial generase ingresos por alquileres no afectos al cumplimiento de su objeto social principal o por dividendos procedentes de participaciones no afectas también al cumplimiento de su objeto social principal, el test impositivo del 80%/20% podría no cumplirse. En tal caso, la Sociedad tendría 1 año para subsanar esa situación y, de no hacerlo, perdería la condición de SOCIMI.

Por otra parte, cualquier ingreso derivado de la venta de activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos en posesión de Colonial 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 por Colonial, salvo prueba en contrario. La parte de los ingresos atribuibles a los ejercicios fiscales en los que el régimen de las SOCIMI no fuera aplicable a Colonial, se gravaría de acuerdo con la tasa impositiva y el régimen fiscal aplicable a dichos ejercicios fiscales. Lo anterior también se aplica a la transmisión de acciones de otras SOCIMI o de participaciones afectas también al cumplimiento de su objeto social principal.

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

28) *La transmisión de bienes inmuebles adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría sujeto a tributación.*

Incluso si se mantienen durante un periodo mínimo de tres años, la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación. 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 n.º 3767-15), 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.

29) *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. Con carácter anual, Colonial deberá distribuir entre sus accionistas (i) el 100% de los beneficios obtenidos de los dividendos o participaciones en el resultado obtenido de sus participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal; (ii) al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de Activos Aptos, de sus participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal y/o de las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria, una vez que se haya cumplido el período mínimo de tenencia de activos descrito en el epígrafe 5.1.4 del Documento de Registro (en cuyo caso el beneficio remanente deberá reinvertirse en los siguientes tres años en otros Activos Aptos, participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social principal, y/o en instituciones de inversión colectiva inmobiliaria o, alternativamente, distribuirse una vez agotado el mencionado plazo de reinversión)⁽¹⁶⁾; y (iii) al menos el 80% del resto de beneficios obtenidos.

Los requisitos de distribución de dividendos necesarios para obtener la totalidad de los beneficios fiscales asociados con la condición de SOCIMI pueden ser satisfechos aprobando dicha distribución y satisfaciendo el dividendo en especie o, inmediatamente después, convirtiendo los derechos de crédito derivados de dichos dividendos en capital de Colonial, siempre que tales dividendos computen como ingresos a efectos fiscales. No obstante, dicha distribución podrá no ser aprobada por sus accionistas o podrá no ser considerada como ingreso a efectos fiscales para todos sus accionistas.

Si no se adopta el correspondiente acuerdo de distribución de dividendos dentro del periodo debido, Colonial perdería su condición de SOCIMI para el ejercicio en que se obtuvieron los beneficios no distribuidos y la Sociedad tendría que pagar el Impuesto sobre Sociedades con cargo a los beneficios derivados de sus actividades al tipo impositivo general (25% a la fecha de la presente Nota de Valores) a partir del ejercicio en que se pierda tal condición. En tal caso, Colonial no podría optar al régimen de las SOCIMI (ni beneficiarse de su régimen fiscal especial) durante los tres años siguientes.

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 obligado 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 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 un préstamo, 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

(16): La obligación de distribución no alcanza, en su caso, a la parte de estos beneficios imputables a ejercicios en los que la Sociedad no tributaba por el régimen fiscal especial.

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.

30) *Cualquier cambio en la legislación fiscal, incluyendo el régimen fiscal especial de las SOCIMI, podría afectar negativamente a Colonial.*

A Colonial le aplica el régimen fiscal especial de las SOCIMI, por lo que tributará al tipo impositivo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades por el beneficio derivado de su actividad siempre que se cumplan los requisitos de dicho régimen (véase factor de riesgo 26—“*La pérdida de la condición de SOCIMI por parte de Colonial podría afectarle negativamente*”). En este sentido, cualquier cambio (incluidos cambios de interpretación por la AEAT o los tribunales) en la Ley 11/2009 o en relación con la legislación fiscal en general en España o en cualquier otro país en el que Colonial pueda operar en el futuro, incluyendo, entre otros, (i) la creación de nuevos impuestos o (ii) el incremento de los tipos impositivos en España o en cualquier otro país cuya legislación pudiese ser aplicable, podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Grupo Colonial.

31) *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 80,744%⁽¹⁷⁾ 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.

32) *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.3308-14 y nº.0323-15) 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%.

(17): Tras las transmisiones de acciones de SFL (10.323.982 acciones, representativas de, aproximadamente, el 22,20% de su capital social) a Colonial en el marco del Acuerdo de Aportación (véase el epígrafe 3.4. de la Nota de Valores), Colonial es titular 37.569.285 acciones de SFL, representativas del 80,744% de su capital social.

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.

33) 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 sujeto 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, 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.

34) 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 2017 y a 30 de septiembre de 2018 ascendían a 5.415.129 miles de euros (véanse los epígrafes 20.1 y 20.6 del Documento de Registro, que se actualizan en los epígrafes 11.1 y 11.2 de la Nota de Valores, respectivamente), 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 ha modificado 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 reduce 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.

11.5. Actualización de la información relativa a los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial.

A continuación se actualiza la información contenida en el epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro en relación con los informes de tasación de los inmuebles del Grupo Colonial.

A 30 de junio de 2018⁽¹⁸⁾ y a 31 de diciembre de 2017, la valoración de los inmuebles del Grupo Colonial situados en España la realizó Jones Lang LaSalle y CB Richard Ellis Valuation, mientras que la valoración de sus inmuebles en Francia la realizó Jones Lang LaSalle y Cushman & Wakefield.

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el valor de mercado⁽¹⁹⁾ de los activos inmobiliarios del negocio de alquiler del Grupo Colonial era de 11.189.995 y 9.281.750 miles de euros, respectivamente, un 29% y un 15% más que a 30 de junio de 2017 (8.665.866 miles de euros) y a 31 de diciembre de 2016 (8.069.032 miles de euros), respectivamente, lo que representaba el 100% de la valoración total de los activos del Grupo Colonial a dichas fechas. A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el 43% y el 33%, respectivamente, de estos activos se situaban en España y el 57% y el 67%, respectivamente, en Francia, a través de SFL.

Los informes de tasación realizados por Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis Valuation y Cushman & Wakefield han sido elaborados de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*) que se detallan en el apartado “Métodos e hipótesis de valoración utilizados en el informe de tasación de los inmuebles” del epígrafe 6.1.1 del Documento de Registro.

EPRA Net Asset Value del Grupo Colonial a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017

El EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) se calcula en base a los fondos propios consolidados de Colonial ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA (*European Public Real Estate Association*).

A 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el EPRA NAV del Grupo Colonial ascendió a 4.140.641 y 3.744.005 miles de euros, respectivamente, lo que equivale a 911 y 879 céntimos de euro por acción a dichas fechas, respectivamente.

	<u>30/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	<u>No auditado (miles €)</u>	
EPRA⁽¹⁾ Net Asset Value⁽²⁾		
NAV según fondos propios⁽³⁾	3.865.370	3.591.828
Incluye:		
(i.a) Revaloración de inversión (en el caso de aplicar la NIC 40).....	16.103	13.037
(i.b) Revaloración de activos en desarrollo (en el caso de aplicar la NIC 40).....	n.a. ⁽⁶⁾	n.a. ⁽⁶⁾
(i.c) Revaloración de otras inversiones.....	52.005	(58.162)
Excluye:		
(iv) Valor de mercado de instrumentos financieros	6.543	(809)
(v.a) Impuestos diferidos.....	200.620	198.111

(18): Última valoración disponible.

(19): Importe estimado por el experto independiente por el que se podría vender un activo u obligación en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos, en una transacción en condiciones de independencia mutua, después de una promoción apropiada, y en la que cada una de las partes actuó con conocimiento, prudencia y sin apremio.

EPRA ⁽¹⁾ Net Asset Value ⁽²⁾	30/06/2018	31/12/2017
	No auditado (miles €)	
(v.b) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos	n.a. ⁽⁶⁾	n.a. ⁽⁶⁾
Incluye/Excluye:		
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	n.a. ⁽⁶⁾	n.a. ⁽⁶⁾
EPRA NAV⁽⁴⁾	4.140.461	3.744.005
Incluye:		
(i) Valor de mercado de instrumentos financieros	(6.543)	809
(ii) Valor de mercado de la deuda	(94.650)	(116.585)
(iii) Impuestos diferidos	(201.075)	(199.949)
EPRA NNAV⁽⁴⁾⁽⁵⁾	3.838.373	3.428.280
EPRA NAV ⁽⁴⁾ por acción (euros)	9,11	8,60
EPRA NNAV ⁽⁴⁾ por acción (euros)	8,44	7,88
<i>Núm. de acciones (miles)—Dilución plena (post ejecución de warrants)</i>	454.591	435.317

(1): *European Public Real Estate Association*. Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas que recomienda los estándares de mejores prácticas a seguir en el sector inmobiliario.

(2): Información elaborada por la Sociedad a partir de información auditada en el caso de la información a 31 de diciembre de 2017 y a partir de información objeto de revisión limitada en el caso de la información a 30 de junio de 2018.

(3): Patrimonio neto atribuible a los accionistas de Colonial.

(4): Post ajustes específicos de Colonial.

(5): Denominado también "NAV triple neto": Calculado ajustando en el EPRA NAV el valor de mercado de los instrumentos financieros, el valor de mercado de la deuda financiera, los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado, aplicando la bonificación por reinversión y el crédito fiscal registrado en balance considerando el criterio de empresa en funcionamiento.

(6): No aplicable.

Cálculo del EPRA NAV

Partiendo de los fondos propios consolidados de Colonial a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017 por importe de 3.865.370 y de 3.591.828 miles de euros, respectivamente, 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 16.103 y 13.037 miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente.
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 52.005 y (58.162) miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente.
3. Ajuste de valor de mercado de instrumentos financieros: para la determinación del EPRA NAV se ha ajustado el valor de mercado de instrumentos financieros (6.543 y (809) miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente), registrados en el estado de situación financiera consolidado.
4. Ajuste de impuestos diferidos: ajuste del importe de los impuestos diferidos asociados a la revalorización de los activos inmobiliarios (200.620 y 198.111 miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente), registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Asimismo, a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, el EPRA NNAV ascendió a 3.838.373 y 3.428.280 miles de euros, respectivamente (8,44 y 7,88 euros por acción a dichas fechas, respectivamente). Para su cálculo se ajustaron en el EPRA NAV las siguientes partidas: el valor de mercado de los instrumentos financieros ((6.543) y 809 miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente), el valor de mercado de la deuda ((94.650) y (116.585) miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente) y los impuestos que se devengarían con la venta de los activos a su valor de mercado ((201.075) y (199.949) miles de euros a 30 de junio de 2018 y a 31 de diciembre de 2017, respectivamente).

11.6. Actualización de las tendencias recientes más significativas que afectan al Grupo Colonial y al sector de actividad en el que ejerce su actividad.

El contenido del presente epígrafe actualiza la información contenida en los epígrafes 6.2 y 12.1 del Documento de Registro.

La contratación en el mercado de oficinas de Barcelona estableció un nuevo record en el tercer trimestre de 2018, situándose en los 101.000m² contratados (301.000m² de oficinas en lo que va de año). La tasa de desocupación se sitúa en el 9% y por debajo del 4% en CBD. La falta de espacios de calidad unida con la fuerte demanda sigue impulsando el crecimiento de rentas, situando la renta *prime* en los 25€/m²/mes, un incremento del +7% en lo que va de año.

En el mercado de oficinas de Madrid, se firmaron más de 140.000m² durante el tercer trimestre del ejercicio, lo que supone un aumento del 38% respecto al mismo trimestre del año anterior y se sitúa en el nivel de contratación más alto de la última década. En lo que va de año, se han contratado más de 400.000m² de oficinas. La tasa de desocupación se sitúa por debajo del 10% en Madrid. A cierre del tercer trimestre, la renta *prime* en Madrid se sitúa en los 34€/m²/mes.

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación del tercer trimestre ha alcanzado un total de 1,9 millones de m², un aumento del +6% respecto al año anterior. La oferta de *stock* de oficinas disponibles cayó por debajo de los 3 millones de m², alcanzando unos ratios de desocupación bajos. En la zona CBD, la tasa de desocupación se sitúa en el 1,5%, niveles históricamente bajos. Continúa el aumento de las rentas *prime*, alcanzando niveles por encima de los 800€/m²/año. *Fuentes:* informes de Jones Lang Lasalle, Cushman & Wakefield, CBRE & Savills, septiembre de 2018.

Por otro lado, las tendencias más significativas en relación con las actividades y los ingresos y gastos del Grupo Colonial del tercer trimestre de 2018 se recogen en el epígrafe 20.6 del Documento de Registro, que se actualiza en el epígrafe 11.2 de la Nota de Valores.

Desde el 30 de septiembre de 2018 hasta la fecha de la Nota de Valores, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, salvo por la Operación (véase el epígrafe 3.4 de la Nota de Valores) ejecutada el 14 de noviembre de 2018.

11.7. Actualización de la información relativa al Consejo de Administración de Colonial

El contenido del presente epígrafe actualiza la información contenida en el epígrafe 14.1 del Documento de Registro.

Consejo de Administración

La tabla siguiente recoge la composición actual del Consejo de Administración de Colonial.

<u>Nombre/Denominación social</u>	<u>Cargo</u>	<u>Carácter</u>	<u>Fecha nombramiento</u>	<u>Fecha último nombramiento</u>	<u>Accionista que propuso su nombramiento</u>
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	Consejero Ejecutivo ⁽¹⁾	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado	Consejero Ejecutivo	18/07/2008	24/05/2018	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Consejero Dominical	12/11/2015	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Adnane Mousannif.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Qatar Investment Authority
D. Juan Carlos García Cañizares.....	Vocal	Consejero Dominical	30/06/2014	24/05/2018	Aguila LTD. ⁽²⁾
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Consejero Dominical	28/06/2016	28/06/2016	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado	Vocal	Consejero Dominical	24/05/2018	24/05/2018	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	Vocal	Consejero Independiente	30/06/2014	24/05/2018	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	Consejero Coordinador	Consejero Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	Vocal	Consejero Independiente	19/06/2008	24/05/2018	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	Vocal	Consejero 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.

11.8. Actualización de la información relativa a la remuneración de los Consejeros de Colonial

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Colonial celebrada el 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 correspondientes al ejercicio 2017, que fue depositado en la CNMV.

Al amparo de lo establecido en el artículo Quinto de la Orden EHA/3537/2005, se incorpora por referencia a la Nota de Valores el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, que puede consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). En el epígrafe 12 se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota de Valores en el que se indica el correspondiente hipervínculo de internet para acceder a dichos documentos.

La incorporación por referencia del Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondientes al ejercicio 2017 actualiza, principalmente, la información del epígrafe 15 del Documento de Registro.

11.9. Actualización de la información relativa a accionistas principales así como a las acciones y opciones de compra de acciones de los miembros del Consejo de Administración de Colonial y Altos Directivos.

• Accionistas significativos

La siguiente tabla incluye, actualizada a la fecha de la presente Nota de Valores, la información contenida en el epígrafe 18.1 del Documento de Registro relativa los accionistas significativos de Colonial con una participación accionarial superior al 3%.

ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS ⁽¹⁾	Núm. derechos de voto directos	Núm. derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
Qatar Investment Authority	--	102.675.757 ⁽³⁾	20,21
Aguila LTD.....	--	28.800.183 ⁽⁴⁾	5,66
Inmo, S.L.	--	20.011.190 ⁽⁵⁾	3,93
BlackRock Inc.	--	14.604.595 ⁽⁶⁾	2,87 ⁽⁷⁾
Deutsche Bank, A.G.	8.135.389 ⁽²⁾	--	1,60 ⁽⁸⁾
Total.....	29.917.977	144.309.137	34,27

(1) Los porcentajes sobre el total de derechos de voto calculados en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha de la Nota de Valores.

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

(3) A través de (i) Qatar Holding LLC (entidad íntegramente participada por Qatar Investment Authority); (ii) Qatar Holding Netherlands BV (entidad íntegramente participada indirectamente por Qatar Investment Authority, a través de Qatar Holding LLC); y (iii) DIC Holding LLC (entidad íntegramente participada por el Amiri Diwan del Estado de Qatar, que tiene suscrito un contrato de gestión con Qatar Investment Authority para la gestión discrecional por parte de esta última del portfolio de DIC Holding LLC), teniendo en cuenta las acciones de Colonial titularidad de Qatar Holding LLC y de DIC Holding LLC adquiridas en el marco de la Operación.

(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) Esta participación alcanzaría el 3,12% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*lent securities*) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 0,25% de los derechos de voto).

(8) Esta participación alcanzaría el 2,60% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1% de los derechos de voto). En particular: (i) *call options* (0,62% con vencimiento a 31 de mayo de 2018); (ii) *swaps* (0,00% con vencimiento a 4 de enero de 2017); y (iii) *put options* (0,38% con vencimiento a 31 de mayo de 2018).

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha de la Nota de Valores).

- **Acciones y opciones de compra de acciones**

Por otro lado, la información que se incluye a continuación actualiza la información contenida en el epígrafe 17.2 del Documento de Registro.

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 de la Nota de Valores, son los 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	--	0,04 ⁽⁵⁾	--
D. Pedro Viñolas Serra	315.985	--	0,06 ⁽⁶⁾	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.028.647 ⁽²⁾	15,75	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Javier López Casado	1.450	--	0,00	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. Ana Sainz de Vicuña Bemberg.....	1.500	--	0,00	--
D. Carlos Fernández-Lerga Garralda	1.361	670 ⁽³⁾	0,00	--
D. Javier Iglesias de Ussel Ordís.....	1.820	--	0,00	--
D. Luis Maluquer Trepas.....	20.000	2.500 ⁽⁴⁾	0,00	--
Total.....	544.359	80.031.817	15,85	--

(1) Calculado en base al número de acciones en circulación de la Sociedad a la fecha de la Nota de Valores.

(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 0,07% 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 de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,03% del capital social: (i) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 0,01% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

(6) Esta participación alcanzaría el 0,12% 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 de entrega de acciones que fue aprobado, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, por la Junta General de 21 de enero de 2014 y prorrogado por un periodo de 2 años adicionales por la Junta General de 29 de junio de 2017, del que es beneficiario y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el mismo. Actualmente, las acciones futuras que le corresponderían representarían el 0,06% del capital social: (i) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2019; (ii) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2020; y (iii) 0,02% con vencimiento a 30 de abril de 2021.

Fuente: Comunicaciones efectuadas a la CNMV (página web de la CNMV ([enlace](#)) consultada a la fecha de la Nota de Valores).

Tal y como se indica en el epígrafe 15.1 del 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 de la Nota de Valores, 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.

11.10. Actualización de la información relativa al capital social

El contenido del presente epígrafe actualiza principalmente la información contenida en el epígrafe 21.1.1 del Documento de Registro.

A la fecha de la presente Nota de Valores, y tras el Aumento de Capital (por un importe nominal total de 133.809.507,50 euros), 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.

11.11. Fusión por absorción de Colonial (sociedad absorbente) y Axiare Patrimonio SOCIMI, S.A. (sociedad absorbida).

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 24 de mayo de 2018 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 el 10 de abril de 2018.

Posteriormente, el 2 de julio de 2018, Colonial y Axiare otorgaron la correspondiente escritura de fusión, todo ello en los términos aprobados por sus respectivas juntas generales de accionistas, la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil el 4 de julio de 2018. Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad (aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre), la fecha de efectos contables de la fusión fue el 2 de febrero de 2018.

Para atender el canje de la fusión, Colonial emitió 19.273.622 nuevas acciones ordinarias, que fueron admitidas a negociación el 9 de julio de 2018, 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 conforme al régimen y procedimiento de canje establecido al efecto. El importe total de la ampliación ascendió a 157.909 miles de euros, de los cuáles 48.184 miles de euros correspondieron a capital social y 109.725 miles de euros a prima de emisión. Tras la fusión, el capital social de Colonial quedó fijado en 1.136.477.445 euros, representado por 454.590.978 acciones.

11.12. Actualización de la información relativa al cumplimiento de las recomendaciones del Código de buen gobierno de las sociedades cotizadas.

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 2017 que ha sido depositado en la CNMV. Según se indica en el epígrafe 11.1. de la presente Nota de Valores, el informe anual de gobierno corporativo de la Sociedad del ejercicio 2017 ha quedado incorporado por referencia a la presente Nota de Valores.

11.13. Actualización de la información relativa a procedimientos judiciales y de arbitraje

El contenido del presente epígrafe actualiza la información contenida en el epígrafe 20.8 del Documento de Registro.

Ninguna sociedad del Grupo Colonial se encuentra o se ha encontrado en los últimos 12 meses incurso en procedimiento alguno 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 efecto 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. En marzo de 2014, se celebró el juicio y la sentencia del Tribunal de Primera Instancia aún está pendiente.

En relación con esta demanda, y dado que es una reclamación contra terceros y a favor de Colonial, la única contingencia que podría surgir sería la obligación de pagar las costas en caso de que fuera desestimada en todas las instancias. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad estima que la sentencia no tendría un efecto adverso importante en sus cuentas anuales consolidadas auditadas, dado que a 31 de diciembre de 2017, se mantenía registrada la provisión necesaria para hacer frente a las posibles costas.

12. DOCUMENTACIÓN INCORPORADA POR REFERENCIA

La tabla siguiente incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la presente Nota de Valores con el enlace correspondiente para acceder a dichos documentos.

DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA	Enlaces a los documentos	
	Página corporativa Colonial	Página corporativa CNMV
Cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, junto con su respectivo informe de gestión e informe de auditoría ⁽¹⁾	enlace	enlace
Informe anual de gobierno corporativo de Colonial correspondiente al ejercicio 2017.....	enlace	enlace
Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018 ⁽¹⁾	enlace	enlace
Información financiera intermedia consolidada de Colonial correspondiente al tercer trimestre de 2018 ⁽²⁾	enlace	enlace
Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial correspondientes al ejercicio 2017.....	enlace	enlace
Hechos relevantes desde el 27 de julio de 2018 (fecha de formulación de los Estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018) hasta la fecha de la Nota de Valores.....	enlace	enlace

(1): Los informes de gestión consolidados correspondientes al ejercicio 2017 y al primer semestre de 2018, que han quedado incorporados por referencia a la Nota de Valores en los epígrafes 11.1 y 11.2, incluyen, en los apartados 10 y 9, respectivamente, un glosario explicativo de las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR).

(2): Documento incorporado por referencia en el epígrafe 11.2; incluye en el apartado 8 un glosario explicativo de las Medidas Alternativas de Rendimiento (MAR).

Firmada a 19 de noviembre de 2018, en representación de Inmobiliaria Colonial, SOCIMI, S.A.
p.p.

Pedro Viñolas Serra
Consejero Delegado

Anexo I: Glosario de *Alternative Performace Measures*

La Nota de Valores 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 informes de gestión consolidados correspondientes al ejercicio 2017 y al primer semestre de 2018, así como la información financiera consolidada relativa al tercer trimestre de 2018, que han quedado incorporados por referencia a la presente Nota de Valores en los epígrafes 11.1 y 11.2, incluyen, en los apartados 10, 9 y 8, respectivamente, un glosario explicativo de las MAR.

Las cuentas anuales consolidadas de Colonial correspondientes al ejercicio 2017, junto con su respectivo informe de gestión e informe de auditoría, pueden consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). A su vez, los estados financieros intermedios resumidos consolidados de Colonial correspondientes al primer semestre de 2018, junto con su respectivo informe de gestión e informe de revisión limitada, pueden consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). Por último, la información financiera consolidada de Colonial correspondiente al tercer trimestre de 2018 puede consultarse en la página web de Colonial ([enlace](#)) y en la página web de la CNMV ([enlace](#)). En el epígrafe 12 de la presente Nota de Valores se incluye un listado de la documentación incorporada por referencia en la Nota de Valores en el que se indica el correspondiente “hipervínculo” de internet para acceder a dichos documentos.