Junta General Ordinaria de Accionistas 2025

Los accionistas aprueban la fusión con SFL y Colonial inicia una nueva etapa de crecimiento paneuropeo

El impulso de la nueva etapa coincide con un crecimiento del dividendo a doble dígito en la franja más alta de las previsiones

- El reparto de dividendo aprobado por la JGA asciende a 30 cts €/acción, lo que supone un incremento del 11% respecto al año pasado
- El Grupo prevé un beneficio por acción (BPA) para 2025 de 32-35 €/cts
- Evolución positiva de los fundamentales en 2024 por encima del mercado: elevado volumen de contratación, ocupación casi plena, e incremento de rentas del 5%
- La compañía ha elevado un 16% el resultado recurrente en el primer trimestre de 2025
- Colonial impulsa nuevos proyectos de transformación urbana a través de Alpha X y se alía con Stoneshield Capital para crear la plataforma paneuropea líder en Ciencia e Innovación
- La compañía consolida su liderazgo en ESG y logra una reducción de las emisiones de carbono en 2024 del 55%, por delante del objetivo.

Madrid, 27 de mayo de 2025.-

La Junta de Accionistas de Colonial de 2025 ha marcado un antes y un después en la historia de la compañía y en el diseño de su estrategia de crecimiento futuro. Los accionistas han aprobado hoy la total fusión de Colonial con su filial francesa SFL, un hito que pone las bases e impulsa una nueva etapa en la compañía marcada por una estrategia de crecimiento paneuropeo. Esta nueva etapa coincide con la aprobación hoy por parte de los accionistas de los resultados de la compañía en el año 2024, un ejercicio marcado por el crecimiento y con un beneficio de 307 €m, y que ha comportado la aprobación de un dividendo que crece a doble dígito y que ejemplifica el buen momento que vive el negocio de la compañía. Los accionistas de Colonial han aprobado la propuesta del Consejo de Administración de repartir un dividendo de **0,30 euros por acción**, lo que supone un incremento del **11,1% respecto a los 0,27 euros por acción distribuidos en 2024, por**

encima de la banda alta prevista, ya que la compañía auguraba un crecimiento anual del dividendo de entre el 8% y el 10%. El dividendo total máximo asciende a **188,2 millones de euros** con cargo a beneficios del ejercicio 2024, lo que supone un incremento del 31% respecto a los 143,6 €m del ejercicio anterior, y **consolida un año más una política de dividendos crecientes, que desde 2021 registra un incremento del 36%.**

La política de dividendos en crecimiento en los últimos años responde a la fortaleza de los resultados de Colonial en 2024, que se sustentan en la **evolución positiva y por encima de mercado de los fundamentales de la compañía**, tanto en volumen de contratación como en ocupación e incremento de rentas, gracias a una cartera de activos de primera calidad y en las mejores ubicaciones. Además, la consolidación de la propuesta de valor de Colonial como una plataforma de transformación urbana apoyada en su posicionamiento estratégico prime, junto con el impulso de valor Alpha mediante nuevos proyectos y su capacidad para reciclar capital a través de ventas, sitúa a la compañía en una posición muy favorable para beneficiarse de la recuperación del ciclo inmobiliario.

El consejero delegado de Colonial, **Pere Viñolas**, ha destacado que "el incremento del dividendo, superior a las previsiones, refleja los sólidos fundamentales de la compañía, la exitosa ejecución de su plan estratégico y la capacidad de generación de valor de nuestra cartera prime". Viñolas ha destacado "el compromiso de Colonial con sus accionistas y la capacidad para generar, de forma constante, un crecimiento sostenido del dividendo por acción".

Fusión total con SFL e inicio de una nueva etapa

La Junta de Accionistas ha aprobado la fusión por absorción de Société Foncière Lyonnaise (SFL), una operación clave para crear la principal organización paneuropea del sector inmobiliario *prime* con una cartera de activos de uso mixto y proyectos urbanos, y que permite abrir una nueva etapa de crecimiento paneuropeo.

Juan José Brugera, presidente de Colonial, ha señalado que "esta nueva etapa, que se inicia con la integración de SFL y la consolidación bajo una única marca paneuropea, permitirá reforzar la posición de la compañía en mercados estratégicos y acelerar su estrategia de crecimiento sobre la base de un modelo de negocio sólido y rentable".

Tras su ejecución, esta fusión transfronteriza, la primera en la que una compañía inmobiliaria francesa se integra en una española, permitirá al Grupo aprovechar la experiencia de ambos equipos y el prestigio de sus marcas, y generar nuevas sinergias a través de una mayor eficiencia gracias a una plataforma totalmente integrada y una estructura legal simplificada, perfectamente posicionada para capturar nuevas oportunidades de crecimiento. También mejorará el acceso a los mercados de capitales de renta variable y deuda a través de una plataforma más grande, diversificada y con un sólido perfil crediticio y calificación corporativa.

La operación fue aprobada también por la junta de accionistas de SFL el pasado 23 de abril. La ecuación de canje acordada es de 13 acciones de Colonial por cada acción de SFL, y la fusión se realizará mediante la entrega de acciones en autocartera, sin compensación en efectivo.

La estrategia *prime* de Colonial eleva los beneficios

Colonial creció en 2024 a través de la consolidación de la evolución positiva de todos sus fundamentales, por encima de la media del mercado: **elevados volúmenes de contratación**, con 134.797m^2; **casi plena ocupación**, que se sitúa a niveles del 95%, destacando el mercado de París con el 100%; e **incremento de rentas**, capturando el impacto de la indexación en los alquileres, y como consecuencia incrementando las rentas un +5% (+4% en España y +6% en París).

El resultado de este avance se traduce en un **crecimiento de ingresos anuales del Grupo del +6% "like for like"**, hasta 391€m, **entre los más altos del sector**, y un **avance del 12% en el resultado neto recurrente**, hasta 193€m. El **resultado neto recurrente por acción fue en 2024 de 33€cts, un 3% más** que en 2023 y

por encima del rango superior de las previsiones para el año, demostrando la fortaleza del posicionamiento de Colonial, que también **elevó un 3% el valor de los activos**, hasta 11.646 €m, gracias al crecimiento en rentas y la ejecución de proyectos. La previsión para 2025 es que el BPA se sitúe entre 32 y 35€cts.

La cartera prime de Colonial se ve beneficiada por el **efecto polarización** del mercado de oficinas, que prioriza producto Grado A de máxima calidad en las mejores ubicaciones, captando rentas por encima de la media del mercado.

Reducción de la deuda en cerca de 400€M

El Grupo Colonial presenta un balance sólido, tanto en términos de LTV como en términos de liquidez, con una reducción de la **deuda neta** de 399€m en 2023, hasta los 4.465€m, y más de 3.100€m de **liquidez, que permiten cubrir todos los vencimientos de deuda hasta 2028**.

La agencia de calificación Moody's ha elevado en 2024 el rating de Colonial a Baa1 con perspectiva estable. Asimismo, Standard & Poor's mantiene una calificación crediticia de BBB+ con perspectiva estable.

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2024, Colonial ha realizado en el mes de enero de 2025 una **emisión de bonos verdes por importe de 500€m**, con vencimiento en 2030 y con un cupón del 3,25%. El éxito de esta emisión, que ha contado con la mayor demanda en el sector en los últimos 24 meses, ha logrado una sobresuscripción de 8,1 veces, poniendo de manifiesto la elevada confianza de los inversores en la disciplina y estrategia financiera, la calidad de la cartera, la trayectoria y el sólido perfil crediticio de Colonial.

Ingresos y contratación al alza en el primer trimestre de 2025

El Grupo Colonial ha cerrado el primer trimestre de 2025 con un **resultado neto recurrente de 55€m, un +16% más** respecto al mismo periodo del año 2024, impulsado por un crecimiento de sus ingresos por rentas, de los más altos del sector, que se sitúa en un +4% en términos comparables.

Los resultados continúan con la senda alcista del crecimiento de sus ingresos y resultados gracias a una ocupación casi plena de sus inmuebles y a la capacidad de su oferta *prime* para capturar las máximas rentas del mercado tanto en renovaciones como en los nuevos proyectos entregados y rehabilitaciones.

A cierre del primer trimestre del ejercicio 2025, el Grupo Colonial ha formalizado 22 contratos de alquiler correspondientes a **32.461m², cifra un 61% superior** a la superficie firmada durante el primer trimestre del ejercicio anterior, y con rentas un 7% por encima de la media del mercado a finales de 2024.

Estrategia de crecimiento para capturar la tendencia positiva del ciclo inmobiliario

Colonial impulsa desde 2024 una nueva cartera de proyectos, **Alpha X**, y que, junto a su estrategia de regeneración urbana y usos mixtos, su hoja de ruta suma cerca de 200.000 m2 en iniciativas de transformación urbana que supondrá **100€m de ingresos adicionales en rentas**. Del total de 200.000 m2 destinados a proyectos de transformación urbana, el proyecto Alpha X contempla el desarrollo de 110.000 m2 para los próximos años: 22.000 m2 en 2026 pertenecientes al proyecto Scope en Francia, 41.860 m2 en 2027 para el desarrollo de Condorcet (uso mixto urbano) y Sáncho de Avila (Ciencias de la vida / Salud), y, el desarrollo de 47.000 m2 en 2028 para el proyecto de Santa Hortensia, en Madrid.

A ello se suma la potencial reversión en las rentas de sus activos prime y la rotación oportunista de activos maduros para aprovechar la recuperación del ciclo inmobiliario en Europa, lo que da como resultado un perfil de crecimiento sólido para los próximos años.

Con todo ello Colonial tiene un potencial crecimiento con **más de 150€m en rentas futuras** a través de los nuevos proyectos y la reversión, así como una atractiva estrategia de **crecimiento europeo** reforzada con mayor actividad de adquisiciones aprovechando la tendencia positiva del mercado prime.

Inversión de 200 €m para crear la plataforma paneuropea líder en Ciencia e Innovación

Colonial se ha aliado con Stoneshield Capital en una *joint venture* para crear la plataforma inmobiliaria paneuropea líder en Ciencia e Innovación. A su vez, invierte 200 €M en Deeplabs, el líder del mercado en España, con 138.000 metros cuadrados de espacio de trabajo e instalaciones especialmente diseñadas en tres campus de Ciencia e Innovación en Barcelona y Madrid, una base de inquilinos grande, diversificada y de alta calidad, y la ambición de acelerar el crecimiento paneuropeo.

Deeplabs, fundada en 2020, ha desarrollado una estrategia de éxito hasta la fecha, con una cartera consolidada de 400 €M de hubs de Ciencia e Innovación en Barcelona y Madrid y una posición de liderazgo en el segmento español de Ciencias de la Vida. La ambición de esta plataforma de Ciencia e Innovación es construir una cartera en ubicaciones estratégicas clave de Ciencia e Innovación en toda Europa, incluyendo París, Cambridge, Ámsterdam, Berlín, Múnich y Lisboa, alcanzando a medio plazo más de 2.400 €M en activos bajo gestión, y acelerando el crecimiento gracias al capital de terceros. Ya se ha identificado una cartera a corto plazo de 700 €M en activos.

La creación de la nueva empresa conjunta y la inversión en Deeplabs es coherente con el deseo de Colonial de **acelerar su estrategia de transformación urbana** y le permitirá seguir generando valor para el accionista y rentabilidades atractivas.

Colonial confirma su liderazgo en ESG

El Grupo Colonial ha reafirmado un año más su claro liderazgo en ESG a nivel europeo, con una estrategia corporativa que tiene como eje central la máxima excelencia en los ámbitos de gobernanza, social y de inversión sostenible, y con una reducción de las emisiones de carbono en 2024 del 55% desde el año base 2021, por delante del objetivo.

La compañía mantiene posiciones de liderazgo en los principales ratings ESG internacionales, como **CDP** (Máxima puntuación 'A Score' por 4º año consecutivo), el índice de sostenibilidad **GRESB (**5 Star por 5º año consecutivo) y **Sustainalytics** (5,7 Rating y liderando el IBEX 35). Más allá de estas distinciones, en el ámbito medioambiental, Colonial destaca por tener **el 99% del valor de la cartera de oficinas en explotación con sellos de certificación energética Leed o Breeam**, hecho que sitúa a la compañía en una posición de liderazgo europeo en eficiencia energética. En concreto, el valor de los activos con certificaciones Leed asciende a 1.966 €m, mientras que 8.902 €m de activos tienen calificaciones Breeam.

A futuro, Colonial se compromete a lograr el objetivo global '**Net Zero' en 2045**, es decir, a alcanzar las cero emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) en toda la cadena de valor.

Sobre Colonial

Inmobiliaria Colonial *es la plataforma líder en el mercado inmobiliario comercial prime de Europa, con presencia en las principales zonas de negocio de Barcelona, Madrid y París. Posee una cartera única de propiedades comerciales que suman más de 1 millón de m², con un valor de mercado que supera los 11.600 millones de euros. El Grupo sigue una estrategia dedicada a largo plazo centrada en la creación de valor a través de una cartera de clientes de alta calidad y la apreciación de activos. De cara al futuro, el Grupo Colonial seguirá liderando la transformación urbana de los centros de las ciudades en el mercado europeo, reconocido por su experiencia y profesionalidad, solidez financiera y rentabilidad, al tiempo que aporta excelentes soluciones inmobiliarias sostenibles y adaptadas a las necesidades de sus clientes.*

Para más información:

Roman

Xavier Ribó – 669486003 – x.ribo@romanrm.com

Víctor Palacio – 677782370 – v.palacio@romanrm.com

Estela López - 654741683– e.lopez@romanrm.com