



## DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

**Junio 2026**

*El presente Documento de Registro Universal, redactado según el Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, ha sido aprobado e inscrito en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 2 de junio de 2026.*

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

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

## ÍNDICE

Pág.

<b>I. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>1</b>
<b>II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL</b> .....	<b>15</b>
<b>1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE</b> .....	<b>15</b>
1.1 <i>Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro</i> .....	15
1.2 <i>Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro</i> ...	15
1.3 <i>Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro</i> .....	15
1.4 <i>Declaración sobre la información que proceda de un tercero incluida en el documento de registro</i> .....	15
1.5 <i>Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente</i> .....	16
<b>2. AUDITORES LEGALES</b> .....	<b>16</b>
2.1 <i>Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica</i> .....	16
2.2 <i>Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor</i> .....	16
<b>3. FACTORES DE RIESGO</b> .....	<b>16</b>
<b>4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR</b> .....	<b>16</b>
4.1 <i>Nombre legal y comercial del emisor</i> .....	16
4.2 <i>Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)</i> .....	17
4.3 <i>Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor</i> .....	17
4.4 <i>Personalidad jurídica, país de constitución, legislación aplicable, domicilio social, número de teléfono del domicilio social y página web del emisor</i> .....	17
<b>5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL</b> .....	<b>17</b>
5.1 <i>Actividades principales</i> .....	17
5.2 <i>Mercados principales</i> .....	31
5.3 <i>Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad empresarial del emisor</i> .....	32
5.4 <i>Estrategia y objetivos</i> .....	32
5.5 <i>Información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor respecto a patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o nuevos procesos de fabricación</i> .....	33
5.6 <i>Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva</i> .....	33
5.7 <i>Inversiones</i> .....	33
<b>6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA</b> .....	<b>39</b>
6.1 <i>Breve descripción del grupo y de la posición del emisor en él</i> .....	39
6.2 <i>Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional</i> .....	40
<b>7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO</b> .....	<b>41</b>
7.1 <i>Situación financiera</i> .....	41
7.2 <i>Resultados de explotación</i> .....	41
<b>8. RECURSOS DE CAPITAL</b> .....	<b>41</b>
8.1 <i>Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo</i> .....	41
8.2 <i>Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor</i> .....	43
8.3 <i>Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor</i> .....	45
8.4 <i>Restricciones sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, hayan afectado o puedan afectar de manera importante a las operaciones del emisor</i> .....	48
8.5 <i>Fuentes previstas de los fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en el punto 5.7.2.</i> .....	48
<b>9. MARCO REGULADOR</b> .....	<b>48</b>
9.1 <i>Marco regulador en el que opera el emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor</i> .....	48
<b>10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS</b> .....	<b>50</b>
10.1 <i>Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro</i> .....	50
10.2 <i>Tendencias conocidas, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que puedan razonablemente tener un efecto importante en las perspectivas del emisor</i> .....	50
<b>11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS</b> .....	<b>50</b>
<b>12. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTA DIRECCIÓN</b> .....	<b>51</b>
12.1 <i>Nombre, dirección profesional y funciones en el emisor, así como información adicional de los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y de los altos directivos</i> .....	51
12.2 <i>Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección</i> .....	62
<b>13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES</b> .....	<b>63</b>
13.1 <i>Importe de la remuneración pagada y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales</i> .....	63

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

68

<b>14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN</b> .....	<b>68</b>
14.1 Fecha de expiración del actual mandato de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y periodo durante el cual la persona ha desempeñado ese cargo. ....	68
14.2 Información sobre los contratos de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean prestaciones a la terminación de sus funciones. ....	68
14.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor .....	70
14.4 Declaración sobre si Colonial cumple el régimen o regímenes de gobernanza corporativa aplicables al emisor. ....	76
14.5 Posibles efectos importantes sobre la gobernanza corporativa, incluidos los futuros cambios en la composición del consejo de administración y de los comités. ....	76
<b>15. EMPLEADOS</b> .....	<b>76</b>
15.1 Número de empleados e información adicional .....	76
15.2 Participaciones y opciones sobre acciones .....	77
15.3 Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor .....	77
<b>16. ACCIONISTAS PRINCIPALES</b> .....	<b>78</b>
16.1 Nombre de cualquier persona ajena a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, según el Derecho nacional del emisor. ....	78
16.2 Explicación de si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto .....	78
16.3 Declaración relativa a si el emisor es propiedad o está bajo el control, directa o indirectamente de un tercero. ....	78
16.4 Descripción de todo acuerdo, conocido por el emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor. ....	78
<b>17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS</b> .....	<b>79</b>
17.1 Datos de operaciones con partes vinculadas que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro. ....	79
<b>18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR</b> .....	<b>80</b>
18.1 Información financiera histórica.....	80
18.2 Información intermedia y demás información financiera.....	90
18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual .....	90
18.4 Información financiera pro-forma .....	91
18.5 Política de dividendos .....	91
18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	92
18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor.....	92
<b>19. INFORMACIÓN ADICIONAL</b> .....	<b>92</b>
19.1 Capital social .....	92
19.2 Escritura de constitución y estatutos.....	95
<b>20. CONTRATOS RELEVANTES</b> .....	<b>100</b>
<b>21. DOCUMENTOS DISPONIBLES</b> .....	<b>100</b>
<b>22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA</b> .....	<b>100</b>
<b>Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento</b> .....	<b>A-1</b>

## I. FACTORES DE RIESGO

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

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

### A) RIESGOS RELACIONADOS CON LA ACTIVIDAD DEL GRUPO

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la localización geográfica de los activos del Grupo se concentra en España (Madrid y Barcelona) y en Francia (París). Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025, el 38% y el 62% de los ingresos totales del Grupo procedieron de España y Francia, respectivamente. En este sentido, el Grupo opera casi exclusivamente en el mercado de alquiler de oficinas en las ciudades de Madrid, Barcelona y París, representando un 26%, un 12% y un 62% de los ingresos por alquiler a 31 de diciembre de 2025, respectivamente.

Además, según las valoraciones de la cartera inmobiliaria del Grupo realizadas por expertos independientes (véase el factor de riesgo núm. 3), a 31 de diciembre de 2025, el 23%, el 12% y el 63% del valor total de los activos del Grupo se encontraban en Madrid, Barcelona y París, respectivamente. Adicionalmente, el 2% del valor total de los activos se encontraba destinado a la inversión en el negocio de capital de terceros<sup>1</sup>. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el 48%, el 25% y el 28% de la superficie de los inmuebles de oficinas en alquiler del Grupo (una superficie total de 1.623.552 m<sup>2</sup>) se encontraban localizados en Madrid, Barcelona y París, respectivamente.

Por todo ello, la actividad del Grupo está expuesta a las posibles condiciones económicas adversas en España y Francia. En este sentido, como la actividad inmobiliaria es de naturaleza cíclica y sigue la evolución de la economía en general, la Sociedad está expuesta a aquellos factores que afecten negativamente a la economía española y francesa y, en particular, a las condiciones económicas en Madrid, Barcelona y París.

<sup>1</sup> Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, las perspectivas económicas globales siguen siendo altamente inciertas, así como el entorno geopolítico. La escalada del conflicto armado en Oriente Medio —en particular, a raíz de los enfrentamientos entre Estados Unidos, Israel e Irán— y la prolongación de la guerra en Ucrania como consecuencia de la invasión por parte de Rusia podrían tener un impacto negativo en las perspectivas económicas mundiales, de la Unión Europea, de España y de Francia. Cualquiera de estas condiciones económicas adversas, así como la incertidumbre sobre ellas, podrían tener un efecto adverso en la confianza empresarial y en la economía global en general, lo que, a su vez, podría afectar negativamente al negocio del Grupo.

Además, aunque las autoridades monetarias, como el Banco Central Europeo (el “BCE”), han mantenido estables los tipos de interés, tras las reducciones progresivas desde junio de 2024 hasta junio de 2025, no se puede garantizar que esta tendencia de tipos continúe en el futuro. Tipos de interés elevados o más altos podrían afectar negativamente a la deuda financiera variable sin cobertura del Grupo (véase el factor de riesgo núm. 11), a la capacidad del Grupo para obtener nueva financiación o el mantenimiento de las calificaciones crediticias (véanse los factores de riesgo núm. 12 y 13), la capacidad de endeudamiento de los clientes (véase el factor de riesgo núm. 7), así como los rendimientos y, en consecuencia, la valoración de los activos del Grupo (véase el factor de riesgo núm. 3).

En el ejercicio 2025, el producto interior bruto (el “PIB”) de España y Francia creció un 2,7 % y un 0,9%, respectivamente (*fuentes*: INE e INSEE). El Banco de España anticipa una desaceleración significativa del crecimiento en un contexto internacional adverso, marcado por el conflicto en Oriente Medio y el encarecimiento de la energía. En este escenario, se estima que el crecimiento del PIB en España se situaría en el 2,3% en 2026 y en el 1,9% en 2027 (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía española del Banco de España “*Proyecciones macroeconómicas e informe trimestral de la economía española*” publicado el 27 de marzo de 2026). En este mismo entorno, el *Banque de France* prevé un crecimiento más moderado para Francia, del 0,9 % en 2026 y del 0,8 % en 2027, lastrado igualmente por el aumento de los precios energéticos y el deterioro del contexto geopolítico (*fuentes*: Informe de proyecciones de la economía francesa del *Banque de France* “*Projections macroéconomiques intermédiaires - Mars 2026*” publicado el 26 de marzo de 2026).

Por otro lado, en España y Francia, la inestabilidad política y social ha aumentado durante los últimos años. En España, el Gobierno carece de mayoría parlamentaria suficiente, lo que dificulta su capacidad para implementar políticas y reformas. En particular, la inestabilidad política en Francia se ha intensificado significativamente debido a la fragmentación parlamentaria, dado que ningún partido cuenta con una mayoría significativa, provocando frecuentes cambios de primer ministro en los últimos años. Si las tensiones políticas resurgen o se intensifican podrían tener un impacto negativo tanto en las condiciones financieras como en el escenario macroeconómico actual en España y Francia.

Cualquiera de estas condiciones adversas y las incertidumbres relacionadas, así como el posible empeoramiento futuro de las mismas, pueden tener un impacto negativo en la confianza de los inversores, el gasto de los consumidores, los niveles de empleo, los ingresos por alquileres, las tasas de desocupación y el valor de los inmuebles, la demanda de espacio de oficinas, los costes de financiación o la capacidad de los inquilinos del Grupo para cumplir con sus obligaciones de pago. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

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

El Grupo tiene como actividad principal la gestión y el desarrollo de edificios, fundamentalmente de oficinas, para su arrendamiento y, cuando exista la oportunidad, vender dichos edificios. Asimismo, el Grupo adquiere y desarrolla propiedades inmobiliarias urbanas destinadas al arrendamiento y gestiona determinadas inversiones corporativas.

El Grupo cuenta con una cartera inmobiliaria con vocación patrimonialista centrada en la explotación de edificios para el alquiler, fundamentalmente de oficinas en la zona denominada *Central Business District* (“CBD”, esto es, la zona central de negocios) de Madrid, Barcelona y París. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, el 95% de los ingresos por renta del Grupo correspondieron al negocio de alquiler de oficinas y, de dichos ingresos, un 81% correspondieron a ingresos obtenidos en las zonas CBD. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025, el 52% de la

superficie en explotación de la cartera de activos<sup>2</sup> del Grupo se situaba en las zonas CBD. En consecuencia, cambios en las tendencias de preferencia sobre la ubicación de las oficinas o sobre la tipología de oficinas podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

En particular, la actividad de alquiler de oficinas podría verse afectada como consecuencia de, entre otros factores, la desaceleración general de la economía, el empeoramiento de las condiciones de acceso a financiación de los clientes del Grupo o un cambio en los patrones de trabajo establecidos en las empresas de los inquilinos, a través de una evolución sostenida hacia el “teletrabajo” y “trabajo/reunión a distancia” de forma prolongada o permanente. Todo ello podría implicar una reducción del tamaño de las oficinas actuales, lo que podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

### **3) *La valoración de la cartera de activos inmobiliarios del Grupo podría deteriorarse como consecuencia de diversos factores.***

El Grupo solicita a expertos independientes una valoración semestral sobre la totalidad de sus activos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, la valoración de los inmuebles del Grupo situados en España la realizó Savills y Cushman & Wakefield, mientras que la valoración de los inmuebles del Grupo situados en Francia la realizó CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas, ambas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación de la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) y con los estándares internacionales de valoración (IVS) publicados por el *International Valuation Standards Council* (IVSC). A dicha fecha, la suma de las valoraciones realizadas por dichos expertos ascendió a 12.203.025 miles de euros, un 5% superior con respecto a la valoración del 31 de diciembre de 2024 (11.646.424 miles de euros) y un 3% superior a la valoración de los activos comparables (*like for like*<sup>3</sup>) a 31 de diciembre de 2024.

Por otro lado, el Grupo 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 Norma Internacional de Contabilidad 40 (la “**NIC 40**”). Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas de cada uno de los inmuebles por expertos independientes y teniendo en consideración los gastos por inversión activados en cada uno de dichos inmuebles. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo registró en la cuenta de resultados consolidada (“*variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*”) unos beneficios por revalorizaciones de las inversiones inmobiliarias correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025 por importe de 132.705 miles de euros, sobre la base de las valoraciones realizadas por los expertos independientes a 31 de diciembre de 2025.

La revalorización, que se registró tanto en España como en Francia, es el resultado del aumento de valor de los activos inmobiliarios de la cartera del Grupo. Sin embargo, cualquier futura revisión a la baja de la valoración de los activos que componen la cartera del Grupo, obligaría al Grupo a incluir las correspondientes pérdidas en sus estados financieros, lo que podría provocar un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

En el ejercicio 2025, el incremento significativo en la valoración de la cartera de inmuebles del Grupo se ha materializado, principalmente, como consecuencia del descenso de los tipos de interés (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). Sin embargo, si se produjeran subidas de los tipos de interés, como consecuencia, entre otros factores, del posible aumento de la inflación derivado de la situación geopolítica actual, no puede descartarse una disminución del valor de mercado de los inmuebles y terrenos, un aumento del coste de la deuda a tipo variable, rendimientos de los activos más bajos de lo esperado o bien la obligación de desinvertir activos a precios inferiores (véase el factor de riesgo núm. 4), así como una disminución de la demanda.

<sup>2</sup> Superficie total de activos excluyendo aquellos activos que se encuentran en desarrollo.

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

Asimismo, otros factores como incidencias o retrasos en la planificación y desarrollos urbanísticos o en la obtención de las licencias necesarias (véase el factor de riesgo núm. 8), cambios regulatorios, la subida generalizada de precios y otros factores, algunos de los cuales están fuera del control del Grupo, podrían igualmente afectar negativamente al valor de la cartera.

Adicionalmente, a pesar de que los expertos independientes valoran los activos del Grupo 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 pudieran ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

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

Los activos inmobiliarios pueden ser ilíquidos por distintas razones, incluyendo, entre otras, por fluctuaciones en la demanda de activos o por la falta de adecuación de los inmuebles a las necesidades específicas de los adquirentes. En este contexto, el volumen de inversiones en el sector inmobiliario en el ejercicio 2025, aunque aumentó con respecto al ejercicio 2024, continuó muy por debajo de la media de los últimos 10 años (*fuentes: CBRE: “European Real Estate Market Outlook 2026” publicado el 13 de enero de 2026*), lo cual ha dificultado las operaciones de desinversión de activos.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, la valoración de la cartera inmobiliaria del Grupo ascendió a 12.203.025 miles de euros, un 5% más que a 31 de diciembre de 2024 (11.646.424 miles de euros) y un 3% superior a los activos comparables (*like for like*<sup>4</sup>) a 31 de diciembre de 2024, todo ello sobre la base de una serie de hipótesis y métodos de valoración (véase el factor de riesgo núm. 3).

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

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

#### **5) *El Grupo opera en un sector altamente competitivo***

El sector inmobiliario en España y Francia es muy competitivo y está muy fragmentado, caracterizándose por la existencia de pocas barreras de entrada a nuevas empresas. Los competidores del Grupo en España son normalmente empresas de ámbito local, nacional o internacional, las cuales pueden tener mayor tamaño o recursos financieros. En el segmento de oficinas prime el Grupo compite, principalmente, con fondos de inversión internacionales, fondos soberanos, sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (SOCIMIs) y otros operadores patrimonialistas.

En Francia, el Grupo opera 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 cuya deuda está suficientemente diversificada, como determinadas compañías inmobiliarias cotizadas francesas (*Sociétés d’Investissement Immobilier Cotées* o SIIC).

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

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

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

**6) *El éxito del negocio del Grupo depende de la capacidad de retener los inquilinos existentes o conseguir nuevos.***

El Grupo tiene como actividad principal la gestión y el desarrollo de edificios, fundamentalmente de oficinas, para su arrendamiento y, cuando exista la oportunidad, vender dichos edificios. En relación con su actividad principal, si el Grupo no realizase una correcta gestión o no atendiese las necesidades de los clientes y no se adaptase a las nuevas demandas del mercado, existe el riesgo de desocupación de los inmuebles arrendados. En este sentido, si el Grupo no consigue que sus actuales inquilinos renueven los contratos de alquiler a su vencimiento o no se consiguen nuevos arrendatarios, se produciría una disminución de los ingresos. A estos efectos, a 31 de diciembre de 2025, la duración media de los contratos del Grupo calculada hasta la fecha de la primera “*break option*” (opción de rescindir el contrato con carácter previo a su vencimiento final) fue de aproximadamente 3,0 años en Madrid (3,1 años a 31 de diciembre de 2024), 4,1 años en Barcelona (2,9 años a 31 de diciembre de 2024) y 5,8 años en París (5,7 años a 31 de diciembre de 2024).

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

A 31 de diciembre de 2025, el *portfolio* del Grupo (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y resto de usos) presentó un ratio de ocupación financiera del 92% según el criterio de la European Public Real Estate Association<sup>5</sup> (“EPRA”), cifra inferior a la del ejercicio anterior (95% a 31 de diciembre de 2024). En particular, en Madrid, a 31 de diciembre de 2025, la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de activos alcanzó el 88%, cifra inferior respecto al 31 de diciembre de 2024 (92%) debido, principalmente, a la finalización e inicio de la comercialización del edificio Madnum en el tercer trimestre de 2025. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el *portfolio* de Barcelona alcanzó una ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA del 83%, cifra superior a la del ejercicio anterior (80% a 31 de diciembre de 2024) debido, principalmente, a las recientes contrataciones en activos como Illacuna, Torre Marenostrum, Diagonal 197 y Travessera 11, entre otros, que han compensado parcialmente la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en Travessera 47-49 y Llull 331 en el tercer y cuarto trimestre de 2025, respectivamente. En París, a 31 de diciembre de 2025 la ocupación financiera según recomendación de la EPRA de la cartera de activos alcanzó el 95%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (100% a 31 de diciembre de 2024) debido, principalmente, a la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Haussmann en el tercer trimestre de 2025, actualmente en fase de comercialización. Para mayor detalle, véase el apartado d) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal.

Sin embargo, no hay garantía de que Colonial SFL pueda mantener en el futuro dichos niveles de ocupación ni de que pueda alcanzar la ocupación plena para su cartera inmobiliaria de oficinas. En este sentido, distintos factores como el empeoramiento de las condiciones de acceso a financiación por parte de los clientes del Grupo (véase el factor de riesgo núm. 7), cambios en las tendencias de preferencia sobre las oficinas o sobre los patrones de trabajo establecidos en las empresas de los inquilinos (véase el factor de riesgo núm. 2) podrían tener un impacto negativo

<sup>5</sup> 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.

sobre la demanda de los activos que integran la cartera inmobiliaria de oficinas del Grupo, y, en consecuencia, comprometer los niveles de ocupación afectando a la rentabilidad de la cartera inmobiliaria de oficinas.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, un 85% de la superficie total de los activos del Grupo se encontraba en explotación, mientras que el 15% restante se encontraba en desarrollo (véase el apartado g) del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

No obstante, el Grupo tampoco puede garantizar que pueda gestionar con éxito el traspaso de esas propiedades en la cartera inmobiliaria del Grupo de la fase de desarrollo a la fase de explotación. En este sentido, distintos factores como las posibles dificultades en la cadena de suministro de materias primas y otros materiales de construcción y un encarecimiento de los mismos (véase el factor de riesgo núm. 1), podrían tener un impacto negativo en los costes, plazos y rentabilidades esperadas de los proyectos que el Grupo pueda tener en desarrollo.

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

**7) *Una parte significativa de los ingresos del Grupo proviene de un número reducido de grandes clientes y de un número reducido de activos.***

Actualmente, una parte significativa de los ingresos del Grupo procede de un número limitado de grandes clientes. Así, a 31 de diciembre de 2025, los 20 mayores clientes del Grupo representaron un 39% de los ingresos por rentas analíticas<sup>6</sup>, según la base de contratos de alquiler vigentes a dicha fecha, lo que equivale, aproximadamente, al 33% del importe neto de la cifra de negocios del Grupo. Adicionalmente, a dicha fecha, el primer cliente del Grupo representó el 6% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo (aproximadamente el 5% del importe neto de la cifra de negocios). Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, los clientes correspondientes a empresas del sector público representaron un 3% de los ingresos por rentas analíticas (aproximadamente el 3% del importe neto de la cifra de negocios).

El negocio de alquiler del Grupo depende de la solvencia y liquidez de sus clientes, así como de su capacidad de endeudamiento. Estos podrían experimentar dificultades económicas, ver reducida su capacidad de acceder a financiación o declararse insolventes, lo que podría impedirles cumplir con sus obligaciones de pago. En este sentido, si la tasa de morosidad en el pago de alquileres fuese significativa o si no fuera posible cobrar las deudas vencidas, podría producirse un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

La cartera de arrendatarios del Grupo está compuesta principalmente por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, con un bajo historial de pérdidas por deterioro de créditos comerciales, incluso durante periodos de crisis financiera. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, las provisiones por deterioro de créditos comerciales ascendían a 7.208 miles de euros (6.776 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), no existiendo saldos vencidos significativos no provisionados. Sin perjuicio de lo anterior, el Grupo no puede garantizar que esta situación se mantenga en el futuro, especialmente en relación con sus arrendatarios más significativos, cuyo eventual incumplimiento tendría un impacto proporcionalmente mayor en los ingresos del Grupo.

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

Por otro lado, actualmente, un pequeño número de activos representa una parte significativa de los ingresos por alquileres del Grupo. A 31 de diciembre de 2025, 5 activos del Grupo representaban aproximadamente el 22% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a España y 3 activos representaban aproximadamente el 42% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a Francia. En este sentido, a dicha fecha, el activo “Recoletos 37” representaba aproximadamente el 5% de los ingresos del Grupo en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 17% de los ingresos del Grupo en Francia.

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

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

#### **8) *El negocio del Grupo requiere importantes niveles de inversión***

Para evitar una pérdida de valor de sus inmuebles, el Grupo lleva a cabo tareas de mantenimiento y reparaciones, así como tareas de modernización y adecuación de las propiedades con la intención de aumentar su atractivo o para satisfacer los cambios en la normativa legal, tales como las disposiciones relativas al ahorro de energía, lo cual requiere importantes niveles de inversión (véase el factor de riesgo núm. 12).

El éxito del negocio de Colonial SFL depende de que tales inversiones generen finalmente la rentabilidad esperada. En este sentido, la inversión del Grupo correspondiente a proyectos de desarrollo, rehabilitación o mejora de inmuebles ascendió a 31 de diciembre de 2025 a 210.171 miles de euros, lo cual representaba un 1,7% respecto al valor total de la cartera de inmuebles del Grupo (165.098 miles de euros a 31 de diciembre de 2024, equivalente a un 1,4% del valor total de la cartera a dicha fecha).

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

Asimismo, la necesidad de obtener y mantener las licencias y autorizaciones administrativas necesarias para la ejecución de los proyectos de desarrollo y rehabilitación del Grupo (incluidas licencias urbanísticas y licencias de actividad) podría dar lugar a retrasos o a un incremento de los costes asociados.

Además, existen numerosos gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles (costes de reparación, gestión y mantenimiento, seguros, tasas e impuestos) que podrían verse incrementados de forma inesperada. En este sentido, los referidos gastos representaron un 7% de los ingresos por rentas a 31 de diciembre de 2025 (un 6% a 31 de diciembre de 2024). Sin perjuicio de que la mayor parte de estos gastos se repercuten a los arrendatarios, de acuerdo con la normativa aplicable y con las condiciones contractuales de cada uno de los inquilinos, estos incrementos podrían provocar una pérdida de competitividad del Grupo en el sector y limitaría las renovaciones de contratos o la entrada de nuevos arrendatarios. En particular, este riesgo podría verse agravado en la medida en que tuviese lugar una reducción de los ingresos por rentas mientras los gastos asociados a la tenencia y gestión de inmuebles se mantuviesen o incluso se incrementasen, lo que podría tener un impacto significativo en las actividades o los resultados del Grupo.

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

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

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

Como consecuencia de lo anterior, el Grupo ha adoptado diferentes medidas en relación con el cambio climático, entre las que se incluyen: (i) la ejecución de una estrategia en el ámbito ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*) dentro de su modelo de negocio; y (ii) la implementación de un plan estratégico de descarbonización alineado al acuerdo de París celebrado en diciembre de 2015, que incluye el compromiso del

Grupo consistente en que su cartera de oficinas sea neutra en emisiones de carbono en 2030 (habiéndose reducido las emisiones de carbono del Grupo en un 57% en el periodo comprendido entre 2021 y 2025).

Asimismo, el 100% de los bonos emitidos por el Grupo son calificados como “bonos verdes”, lo que impone una serie de requisitos de obligado cumplimiento, incluyendo destinar la deuda a financiar “activos verdes”. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía líneas de crédito totalmente disponibles por importe de 2.085 millones de euros indexados a indicadores ESG. Sin perjuicio de que su eventual incumplimiento no sería un supuesto de vencimiento anticipado ni afectaría a la disponibilidad de las líneas de financiación, podría implicar un ajuste al alza del margen aplicable en función de la evolución de dichos indicadores (véase el punto 5.7.4 del presente Documento de Registro Universal).

A 31 de diciembre de 2025, el 99,6% de la cartera de inmuebles en explotación del Grupo disponía de certificaciones energéticas de máxima calidad (*Leed* o *Breeam*) como consecuencia del objetivo del Grupo de implantar altos estándares de eficiencia energética en sus edificios, así como de obtener calificaciones energéticas de primer nivel que permitan a la Sociedad, a pesar del incremento de los costes de inversión y de explotación, los gastos de adquisición de energía verde<sup>7</sup> o de los costes de los nuevos materiales, disponer de activos más atractivos para arrendar en el mercado y obtener mayores rendimientos por los mismos (para mayor detalle, véase el punto 5.7.4 del presente Documento de Registro Universal).

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

Además, la implantación de las políticas mencionadas, así como la obtención de certificaciones energéticas (y su mantenimiento) requieren elevados niveles de inversión en los activos. En particular, se estima que el coste de mantener altos estándares de sostenibilidad en la cartera de activos asciende a 40.200 miles de euros de *capex* al año, mientras que, teniendo en cuenta el precio interno del carbono establecido por Colonial SFL, el coste de las emisiones de carbono del Grupo ascendió a 5.100 miles de euros en el ejercicio 2025. En caso de que esta inversión se viese reducida, ello podría tener un impacto negativo sobre la capacidad del Grupo de: (i) obtener nueva financiación por parte de la Sociedad; (ii) dar cumplimiento a las obligaciones asumidas bajo los contratos financieros existentes; (iii) captar capital; (iv) mantener la imagen corporativa del Grupo; o (v) acceder a los espacios más demandados por los clientes fruto de sus componentes sostenibles. Adicionalmente, el potencial impacto en caso de no mantener altos estándares de sostenibilidad en el *portfolio* se estima en una reducción de los ingresos por rentas en un importe de 22.300 miles de euros, de cara a la financiación se estima en un aumento del coste financiero de entre, aproximadamente, 5 y 10 puntos básicos que, sobre la deuda bruta a 31 de diciembre de 2025, equivale a un potencial impacto de, aproximadamente, 4.000 miles de euros. Todo ello podría tener un impacto significativo en las actividades, resultados y/o la situación financiera del Grupo.

#### **10) Riesgo derivado del desarrollo de la actividad del Grupo a través de entidades participadas no controladas.**

El Grupo desarrolla actualmente parte de su actividad a través de terceras entidades, parcialmente participadas sobre las que la Sociedad no ostenta el control. Dicha actividad se realiza a través de inversiones en el negocio de capital de terceros<sup>8</sup> que, a 31 de diciembre de 2025, suponían el 2% del valor de los activos del Grupo (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad prevé que la actividad del Grupo a través de entidades participadas no controladas pueda aumentar en el futuro.

<sup>7</sup> Adquisición de ‘GdOs’ o certificados de garantía de origen.

<sup>8</sup> Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

La participación de la Sociedad en dichas entidades, incluida su presencia en sus órganos de administración, podría dar lugar, en última instancia, a responsabilidades de diversa índole para la Sociedad, derivadas de la gestión de dichas sociedades.

Asimismo, la gestión de dichas entidades puede implicar riesgos asociados a la eventual existencia de una pluralidad de socios y/o gestores. En particular, en aquellas entidades de las que la Sociedad no dispone, o pueda no disponer en el futuro, de una participación de control, podría no ser capaz de imponer sus políticas o criterios de gestión ni de participar de forma decisiva en la toma de decisiones relevantes. En consecuencia, la gestión y las decisiones de dichas entidades podrían no estar alineadas con el modelo de negocio y la estrategia del Grupo.

Todo lo anterior podría tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

## **B) RIESGOS RELACIONADOS CON LA FINANCIACIÓN DE COLONIAL SFL**

### ***11) Riesgo de fluctuaciones de los tipos de interés***

A 31 de diciembre de 2025, el 100% del endeudamiento financiero bruto<sup>9</sup> total del Grupo estaba referenciado a tipos de interés fijo o estaba cubierto (véase el apartado G) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal). En particular, en dicha fecha, el endeudamiento financiero del Grupo incluía las siguientes pólizas y préstamos referenciados a tipos de interés variable: (i) dos pólizas de crédito sindicadas por importe nominal de 1.000.000 miles de euros y de 835.000 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2025, ambas pólizas estaban totalmente disponibles y tenían tipos de interés variable con un margen referenciado al Euribor; (ii) tres pólizas de crédito bilaterales (ninguna de ellas estaba dispuesta a dicha fecha) por importe total de 250.000 miles de euros; y (iii) un préstamo sindicado por importe total de 300.000 miles de euros.

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad no puede garantizar que, en un futuro, pueda mantener su nivel actual de endeudamiento a tipo fijo, en cuyo caso podría tener que financiarse más a tipos de interés variables. En dicho caso, cualquier variación al alza de los tipos de interés incrementaría los costes de financiación asociados a la parte de su deuda referenciada a tipos variables y afectaría a los resultados operativos de la Sociedad en la medida en que podría tener un impacto significativo negativo en la gestión de la deuda financiera a tipo variable no cubierta del Grupo, el mantenimiento de los niveles de calificación crediticia o en la posible contratación en el futuro de nueva financiación para el Grupo (véanse factores de riesgo núm. 12 y 13), en las valoraciones de las inversiones inmobiliarias del Grupo realizadas por expertos independientes (véase factor de riesgo núm. 3), en la capacidad de endeudamiento de los clientes de la Sociedad o en la tasa de morosidad relativa al pago de las rentas derivadas de los alquileres.

En este sentido, aunque el BCE ha mantenido estables sus tipos de interés tras las reducciones progresivas desde junio de 2024 hasta junio de 2025, situando el tipo de interés de la facilidad de depósito en el 2% a dicha fecha (*fuentes:* [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu)), no se puede garantizar que esta tendencia de tipos continúe en el futuro dado que, ante una posible presión inflacionista derivada del actual contexto geopolítico, los respectivos bancos centrales podrían endurecer sus políticas monetarias. En consecuencia, los costes asociados a la contratación de nueva financiación se podrían ver afectados e incrementar en el futuro.

Para limitar el riesgo de tipo de interés, Colonial SFL tiene establecida una política de gestión de riesgos que tiene por objetivo reducir la exposición a la volatilidad de los tipos de interés para limitar y controlar el impacto de dichas variaciones en los resultados y flujos de caja, manteniendo un coste de deuda global adecuado. Además, la política del Grupo consiste en acordar instrumentos financieros de cobertura eficientes y, por lo tanto, registrar las variaciones en el valor de mercado directamente en el patrimonio neto del Grupo. Para mayor detalle sobre los instrumentos financieros con los que cuenta la Sociedad para gestionar su exposición a las variaciones de tipo de interés, véase el apartado G) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal.

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

Sin perjuicio de lo anterior, las operaciones de cobertura podrían verse afectadas negativamente: (i) por la imposibilidad de suscribir contratos de cobertura como consecuencia de factores ajenos a Colonial SFL y que pudieran afectar a los proveedores de dichas coberturas; y (ii) por el riesgo de crédito en relación con la contraparte de cobertura.

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

**12) Una parte significativa de las necesidades de financiación del Grupo depende de su capacidad de endeudamiento.**

El Grupo opera en el sector inmobiliario, el cual requiere un nivel importante de inversión, tanto para garantizar el desarrollo de sus proyectos, como para adquirir nuevos activos inmobiliarios y permitir el crecimiento de su negocio. Para obtener la financiación necesaria, el Grupo recurre habitualmente a los mercados de capitales y a la financiación bancaria (ej. créditos sindicados, financiaciones con garantía hipotecaria, emisiones de deuda y aumentos de capital). En caso de no tener acceso a financiación o de no conseguirla en términos convenientes, la actividad ordinaria y la posibilidad de crecimiento del Grupo podrían quedar limitadas, lo que tendría consecuencias negativas en los resultados de sus operaciones comerciales y, en definitiva, en su negocio, y podría limitar su crecimiento.

A 31 de diciembre de 2025, el endeudamiento financiero bruto<sup>10</sup> y el endeudamiento financiero neto<sup>11</sup> del Grupo se situó en 5.123.000 miles de euros y 4.972.609 miles de euros, respectivamente, con un vencimiento medio de 4,3 años (habiéndose situado a 31 de diciembre de 2024 en 5.008.000 miles de euros y 4.465.251 miles de euros, respectivamente, y con un vencimiento medio de 4,1 años). Estos valores suponen un aumento respecto a 31 de diciembre de 2024 del endeudamiento financiero bruto y neto del 2% y del 11%, respectivamente. Asimismo, a 31 de diciembre de 2025 el *loan to value* (LTV)<sup>12</sup> del Grupo fue del 38,5% (36,2% a 31 de diciembre de 2024). Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2025, del importe total de endeudamiento financiero bruto del Grupo, la deuda a corto plazo (con vencimiento inferior a 1 año) representaba un 14% (10% inferior a 31 de diciembre de 2024 que representaba el 24%). El tipo de interés medio (*spot*) de la deuda del Grupo era del 1,91% a 31 de diciembre de 2025, frente al 1,70% a 31 de diciembre de 2024.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el fondo de maniobra<sup>13</sup> del Grupo era negativo en 670.969 miles de euros. Dicha situación es coherente con el modelo de negocio de la Sociedad y con las prácticas habituales del sector inmobiliario patrimonialista, en el que la deuda a corto plazo se refinancia de forma recurrente mediante la emisión de nueva deuda a largo plazo o mediante la disposición de líneas de crédito comprometidas no dispuestas, de las que, a dicha fecha, el Grupo disponía por importe de 2.085.000 miles de euros con vencimiento a largo plazo (véase punto 8.2 del presente Documento de Registro Universal).

Por lo tanto, Colonial SFL está sujeta a riesgos normalmente asociados a las operaciones de financiación que respaldan su deuda, incluyendo el riesgo de que los flujos de efectivo de sus operaciones sean insuficientes para cumplir con sus obligaciones derivadas del servicio de la deuda. Si el Grupo 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, solicitar dispensas por parte de sus acreedores, vender activos, reestructurar o refinanciar, total o parcialmente, la deuda existente, o buscar recursos adicionales en el mercado. Estas medidas podrían conllevar un coste elevado, no tener éxito y no permitir al Grupo satisfacer el servicio de la deuda programado. Además, Colonial SFL no puede asegurar que ninguna de estas medidas pudiese llegar a efectuarse y, en dicho caso, en condiciones razonables.

<sup>10</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

<sup>11</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Se define como el endeudamiento financiero bruto (EFB) minorado por el efectivo y medios equivalentes.

<sup>12</sup> Medida alternativa de rendimiento (véase Anexo I del presente Documento de Registro Universal). Calculado como el resultado de dividir el endeudamiento financiero neto del Grupo entre la valoración de mercado (incluyendo los costes de transacción de la cartera de activos del Grupo, las compraventas valoradas a precio de adquisición y excluyendo las desinversiones).

<sup>13</sup> Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Adicionalmente, un incremento significativo en el nivel de apalancamiento podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros y tener un impacto negativo en la calificación crediticia de Colonial SFL (véase el factor de riesgo núm. 13). Asimismo, a pesar de trabajar con entidades acreedoras de reconocida solvencia, Colonial SFL tampoco puede asegurar que, en el futuro, la contraparte de los contratos de financiación del Grupo cumpla con sus obligaciones y, en especial, con el desembolso de los compromisos de financiación.

Por otro lado, la financiación otorgada al Grupo está sujeta al cumplimiento de determinados *covenants* financieros, incluyendo determinadas ratios financieras vinculadas, entre otras, a la relación entre el valor de los activos no garantizados del Grupo y su deuda financiera no garantizada (para mayor detalle, véanse los apartados A), B) y D) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal), así como a otras ratios como la ratio de cobertura del servicio de la deuda y el *loan to value* (LtV) del Grupo (véase el Anexo I — Medidas Alternativas de Rendimiento), y a cláusulas de cambio de control y de vencimiento anticipado cruzado (*cross default*). El valor de los activos inmobiliarios del Grupo constituye un factor relevante para el cálculo del *loan to value* (LtV), de modo que una disminución significativa de dicho valor (véase el factor de riesgo núm. 3) u otros eventos de incumplimiento podrían dar lugar al vencimiento anticipado de toda o parte de la financiación del Grupo, limitando su capacidad de acceder a nueva financiación o dando lugar a la necesidad de refinanciar la deuda existente en condiciones desfavorables. Todo ello podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

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

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

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

Agencias de calificación crediticia	Largo plazo	Perspectiva	Corto plazo	Fecha última revisión rating
S&P Global Ratings Europe Limited, Sucursal en España <sup>(1)</sup> .....	BBB+	Estable	A-2	04/2026
Moody's Deutschland GmbH <sup>(1)</sup> .....	Baa1	Estable	--	09/2025

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

Las calificaciones crediticias (*rating*) de las sociedades del Grupo pueden consultarse en la página web de Colonial SFL ([enlace](#)).

No obstante, no existen garantías de que las calificaciones crediticias otorgadas actualmente al Grupo vayan a mantenerse en el tiempo, en la medida en que las calificaciones crediticias son revisadas y actualizadas anualmente, y dependen de diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera del control de Colonial SFL, como, por ejemplo, un entorno macroeconómico y geopolítico altamente volátil e incierto (véase factor de riesgo núm. 1). Por tanto, las calificaciones crediticias del Grupo pueden sufrir descensos y pueden ser suspendidas o retiradas en cualquier momento por las agencias de calificación crediticia.

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

Las calificaciones crediticias afectan al coste y a otras condiciones en las que el Grupo obtiene financiación. En este sentido, cualquier descenso en la calificación crediticia de las sociedades del Grupo incrementaría los costes de financiación del Grupo y podría restringir o limitar el acceso a los mercados financieros, lo que podría afectar negativamente a su liquidez y, por tanto, tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo. Adicionalmente, el Grupo tiene contratadas diversas líneas de financiación

que incluyen determinadas cláusulas que, en caso de pérdida del *Investment Grade*<sup>14</sup>, podría suponer el vencimiento anticipado de las mismas (véase el punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal).

### C) RIESGOS FISCALES

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

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

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

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

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

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

La transmisión de activos inmobiliarios afectos al cumplimiento del objeto social principal antes de cumplir el plazo de mantenimiento de 3 años supondría que: (i) los beneficios obtenidos en dicha transmisión tendrían la consideración de rentas no cualificadas y computarían dentro del umbral del 20% que no puede ser excedido a efectos del mantenimiento del régimen fiscal especial de las SOCIMI (aunque si se excediese dicho umbral no se perdería el régimen fiscal especial de las SOCIMI en la medida en que se volviese a cumplir el requisito de composición de las rentas el ejercicio siguiente) y dicha ganancia sería gravada de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general (actualmente el 25%); y (ii) en relación con los activos afectos al cumplimiento de su objeto social principal que sean activos inmobiliarios, todos los ingresos, incluidos los ingresos de alquiler derivados de dichos activos en todos los períodos impositivos en los que el régimen fiscal especial de las SOCIMI hubiera sido aplicable, se gravarían de acuerdo con el régimen general del Impuesto sobre Sociedades y al tipo impositivo general. Adicionalmente, cabe señalar que la transmisión de activos inmobiliarios adquiridos con anterioridad a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI estaría parcialmente sujeta a tributación bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades, por el importe correspondiente a la plusvalía fiscal que hubiese sido generada en ejercicios previos a la aplicación del régimen fiscal especial de las SOCIMI, incluso si se mantienen durante el periodo mínimo de 3 años. Sin embargo, en todos los casos el uso de créditos o activos fiscales preexistentes de Colonial SFL sería posible, sujeto a las limitaciones aplicables.

<sup>14</sup> Grupo de calificaciones crediticias que implica un riesgo de impago entre relativamente bajo y moderado.

Dado el número de activos afectos al cumplimiento del objeto social principal de la SOCIMI actualmente titularidad del Grupo (55 activos, de los cuales 3 activos llevan menos de 3 años en la cartera del Grupo) o aquellos que lo puedan ser en el futuro, lo referido anteriormente podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

**16) Pérdida por parte del establecimiento permanente de Colonial SFL en Francia o de cualquiera de sus sociedades dependientes francesas del régimen de sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SIIC) en Francia.**

El establecimiento permanente de Colonial SFL en Francia y algunas de sus sociedades dependientes se benefician del régimen de las sociedades de inversión inmobiliaria cotizada (*Société d'Investissement Immobilier Cotée* o SIIC), que otorga beneficios en el régimen fiscal francés, en particular, proporciona ventajas relevantes para el Grupo (generalmente, el régimen contempla exenciones de impuestos sobre arrendamientos inmobiliarios bajo contratos de arrendamiento financiero, sobre ganancias de capital derivadas de la disposición de bienes inmuebles y sobre dividendos recibidos de las filiales SIICs), sujeto a la distribución de: (i) todos los dividendos recibidos de sus filiales que se beneficien del régimen tributario SIIC; (ii) al menos el 95% de los resultados de la actividad de alquiler; y (iii) al menos el 70% de las plusvalías por ventas de activos inmobiliarios realizadas dentro de los 2 años siguientes a la transmisión.

A 31 de diciembre de 2025, el 62% de los ingresos totales y el 64% del valor total de la cartera inmobiliaria del Grupo procedían de Francia. La eventual pérdida de la condición de sociedad de inversión inmobiliaria cotizada (SIIC) del establecimiento permanente de Colonial SFL en Francia o de alguna de sus filiales en Francia podría tener un impacto sustancial negativo en las actividades, los resultados y/o la situación financiera del Grupo.

**17) Colonial SFL 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 de las SOCIMI.**

Colonial SFL 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 SFL (un “**Accionista Significativo**”) cuando: (i) dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen efectivo inferior al 10%, tal y como prevé el artículo 9.2 de la Ley 11/2009 y de acuerdo con el criterio de la Dirección General de Tributos; o (ii) los accionistas no proporcionen debidamente a Colonial SFL la información acreditando que el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad es igual o superior al 10%, en los términos establecidos en los Estatutos Sociales.

Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de Colonial SFL incluyen obligaciones de indemnización de los Accionistas Significativos en favor de Colonial SFL. En particular, los Estatutos Sociales exigen que en el caso de que se haga un pago de dividendos a un Accionista Significativo, Colonial SFL tendrá derecho a deducir una cantidad equivalente a los gastos tributarios incurridos por Colonial SFL en el pago de dicho dividendo de la cantidad a pagar a dicho Accionista Significativo. Si estas medidas no fueran efectivas, y no se percibiera la indemnización antes mencionada, los dividendos distribuidos a un Accionista Significativo podrían generar un gasto para Colonial SFL (ya que podría tener que pagar un gravamen del 19% en el Impuesto sobre Sociedades sobre el importe de los dividendos percibidos por el Accionista Significativo que hubiera incumplido) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución de beneficios para Colonial SFL.

**18) Colonial SFL puede quedar sujeto a un gravamen adicional del 20% por la parte de los beneficios brutos distribuidos a un accionista significativo que no cumpla con los requisitos mínimos del régimen fiscal especial de las SIIC.**

El establecimiento permanente de Colonial SFL en Francia puede estar sujeto a un impuesto especial del 20% sobre el dividendo bruto distribuido a cualquier accionista que posea una participación igual o superior al 10% del capital social de Colonial SFL cuando dicho accionista (i) esté exento de cualquier impuesto sobre los dividendos o sujeto a un impuesto sobre los dividendos recibidos a un tipo inferior a 1/3 del impuesto de sociedades francés (a estos efectos, también se debe tener en cuenta el impuesto definitivo adeudado en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes); o (ii) no proporciona oportunamente a Colonial SFL la información que

acredite su imposición igual o superior al 10% sobre los dividendos distribuidos por Colonial SFL en los términos establecidos en los estatutos (un **“Accionista Sujeto al Impuesto Especial”**).

No obstante lo anterior, los estatutos sociales de Colonial SFL incluyen obligaciones de indemnización del Accionista Sujeto al Impuesto Especial a favor de Colonial SFL. En particular, los estatutos exigen que, en caso de que se efectúe un pago de dividendos a un Accionista Sujeto al Impuesto Especial, Colonial SFL tendrá derecho a deducir del importe que se pagará a dicho Accionista Sujeto al Impuesto Especial una cantidad equivalente a los gastos fiscales en que haya incurrido Colonial SFL por dicho pago de dividendos. Sin embargo, es posible que estas medidas no sean eficaces. Si estas medidas no son eficaces, el pago de dividendos a un Accionista Sujeto al Impuesto Especial puede generar un gasto para Colonial SFL (ya que podría tener que pagar un impuesto de sociedades del 20% sobre dicho dividendo) y, por lo tanto, podría resultar en una disminución significativa de beneficios para Colonial SFL.

## II. DOCUMENTO DE REGISTRO UNIVERSAL

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

De conformidad con el punto 1.1 del Anexo 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, se incluye a continuación la información requerida para los documentos de registro de valores participativos establecida en el Anexo 1 del referido Reglamento Delegado, mientras que la declaración a la que se hace referencia en el punto 1.2 del Anexo 2 se incluye en el punto 1.5 siguiente.

### 1. PERSONAS RESPONSABLES, INFORMACIÓN SOBRE TERCEROS, INFORMES DE EXPERTOS Y APROBACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE.

#### 1.1 *Indicación de las personas responsables de la información ofrecida en el documento de registro*

D. Pedro Viñolas Serra, en nombre y representación de Colonial SFL, en su condición de Consejero Delegado, asume la responsabilidad por el contenido del presente Documento de Registro Universal. D. Pedro Viñolas Serra fue reelegido como Consejero Delegado de Colonial SFL en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su sesión celebrada el 21 de junio de 2022, elevado a público mediante escritura otorgada el 8 de julio de 2022, ante el Notario de Barcelona D. Santiago M. Giménez Arbona con el número 1.455 de su protocolo, que causó la inscripción 341 en la hoja registral de la Sociedad.

#### 1.2 *Declaración de los responsables del documento de registro sobre la información ofrecida en el documento de registro.*

D. Pedro Viñolas Serra, en la representación que ostenta, declara que, según su conocimiento, la información contenida en el presente Documento de Registro Universal es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

#### 1.3 *Declaraciones o informes atribuidos a personas en calidad de experto incluidos en el documento de registro.*

No procede. El presente Documento de Registro Universal no incluye ninguna declaración o informe atribuido a un experto.

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

Cuando la información del presente Documento de Registro Universal procede de un tercero, dicha información se ha reproducido con exactitud y, en la medida en que la Sociedad tiene conocimiento de ello y puede determinarlo a partir de la información publicada por dicho tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría que la información reproducida fuese inexacta o engañosa. Además, en dichos casos se indica la fuente o fuentes de la información.

En concreto, en el presente Documento de Registro Universal se recoge información relativa a los informes de valoración de los activos propiedad del Grupo situados en España elaborados a 31 de diciembre 2025, por Savills y Cushman & Wakefield, con domicilio profesional en Paseo de la Castellana 81, 28046, Madrid y en Calle de José Ortega y Gasset 29, Planta 6, 28006, Madrid, respectivamente. Asimismo, se recoge información relativa a los informes de valoración de los activos propiedad del Grupo situados en Francia elaborados a 31 de diciembre de 2025 por CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas con domicilio profesional en 131 Avenue de Wagram, 75017, París y en 16 Boulevard des Italiens, 75009, París, respectivamente. La información relativa a los referidos informes se ha incluido en el presente Documento de Registro Universal con el consentimiento de la persona responsable de los mismos.

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

### **1.5 Declaración sobre la aprobación del documento de registro por parte de la autoridad competente**

Se deja constancia de que:

- El presente Documento de Registro Universal ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “CNMV”) en su condición de autoridad competente española conforme al Reglamento (UE) 2017/1129.
- La CNMV únicamente aprueba el presente Documento de Registro Universal en la medida en que alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento (UE) 2017/1129.
- Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo del emisor al que se refiere el presente Documento de Registro Universal.

El presente Documento de Registro Universal, completado, en su caso, con las modificaciones oportunas y junto con la nota sobre valores y, en su caso, nota de síntesis, aprobadas de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/1129, podrá utilizarse para una oferta pública de valores o para la admisión a negociación de valores en un mercado regulado.

## **2. AUDITORES LEGALES**

### **2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el periodo cubierto por la información financiera histórica.**

Las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes al ejercicio 2025 han sido auditadas por Deloitte Auditores, S.L. (“**Deloitte**”), con domicilio social en plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Torre Picasso, Madrid, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692.

Por otro lado, las cuentas anuales individuales y consolidadas correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 han sido auditadas por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (“**PwC**”), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 259 B, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242.

### **2.2 Información adicional relativa al nombramiento de los auditores del emisor**

Deloitte no renunció ni fue apartado de sus funciones como auditor de cuentas de Colonial SFL y su Grupo durante el ejercicio 2025, para el que fue nombrado auditor en virtud del correspondiente acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de junio de 2024 en la que se acordó su nombramiento como auditor de las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de la Sociedad para los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2025, 2026 y 2027.

Por otro lado, PwC no renunció ni fue apartado de sus funciones como auditor de cuentas de Colonial SFL y su Grupo durante los ejercicios 2024 y 2023, para los que fue nombrado auditor en virtud de los correspondientes acuerdos de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

## **3. FACTORES DE RIESGO**

Véase la Sección I (“*Factores de Riesgo*”) del presente Documento de Registro Universal.

## **4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR**

### **4.1. Nombre legal y comercial del emisor**

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

#### **4.2. Lugar y número de registro del emisor e identificador de entidad jurídica (LEI)**

La Sociedad figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, hoja número M-30822, código IRUS (Identificador Registral Único de la Sociedad) 1000299697291 y está provista del código de identificación fiscal A-28027399.

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

#### **4.3. Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor**

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

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

Colonial SFL es una sociedad mercantil, constituida en España y con forma jurídica de sociedad anónima. Se rige por el *Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital* (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), la Ley 11/2009 (desde el acogimiento de Colonial SFL al régimen fiscal especial de las SOCIMI) y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial SFL, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector.

Por otro lado, Colonial SFL opera en Francia, a través de un establecimiento permanente y de sus sociedades dependientes francesas, en donde existe igualmente normativa específica sobre el sector inmobiliario. Para más información, véase el punto 9.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

La página web corporativa de Colonial SFL es [www.colonial-sfl.com](http://www.colonial-sfl.com). La información disponible en la página web corporativa de Colonial SFL, así como la información disponible en las otras páginas web a las que se haga referencia en el presente Documento de Registro Universal, no forma parte del Documento de Registro Universal y no ha sido examinada o aprobada por la CNMV, a excepción de aquella información que ha sido incorporada por referencia en el Documento de Registro Universal.

### **5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL**

#### **5.1 Actividades principales**

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

#### **I. INTRODUCCIÓN**

La actividad principal del Grupo es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras. El Grupo desarrolla dicha actividad en España (principalmente, en Madrid y Barcelona) y en Francia (París). A estos efectos, Colonial SFL desarrolla el negocio de patrimonio, esto es, la administración de la cartera inmobiliaria formada mayoritariamente por edificios de oficinas y locales comerciales, así como la obtención de plusvalías en la venta del patrimonio inmobiliario (venta de activos).

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

La estrategia central del Grupo consiste en el negocio de patrimonio en el segmento de oficinas de calidad, ubicadas fundamentalmente en los centros de negocio de Madrid, Barcelona y París. Como parte de esta actividad, el Grupo

mantiene una política activa de inversiones y desinversiones de los activos, así como una cartera de importantes proyectos de rehabilitación de sus inmuebles.

En concreto, a 31 de diciembre de 2025, el patrimonio del Grupo, entendido como las inversiones inmobiliarias asociadas al negocio de patrimonio en explotación y en desarrollo, estaba integrado por 78 edificios y proyectos con una superficie total de 1.623.552 m<sup>2</sup> (de los cuales un 70,4% eran sobre rasante). Dicha superficie se distribuía geográficamente de la siguiente forma: (i) un 48% en Madrid; (ii) un 25% en Barcelona; y (iii) un 28% en París. En particular, a 31 de diciembre de 2025, de la superficie total del Grupo, un 85% estaba en explotación y un 15% en desarrollo, que incluye cuatro proyectos en fase de construcción y una serie de edificios parcial o completamente en rehabilitación para poder ser alquilados, de los cuales un 70% son sobre rasante y un 30% restante son bajo rasante.

A 31 de diciembre de 2025, los activos del Grupo estaban valorados en 12.203.025 miles de euros (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal). A dicha fecha, sobre la base del valor de los activos, el 37% se situaban en España y el 63% en Francia.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el EPRA NTA<sup>15</sup> del Grupo ascendió a 6.085.251 miles de euros, equivalente, según cálculos realizados por la Sociedad, a 9,70 euros por acción, tal y como se detalla en la tabla recogida en el apartado “Cálculo del EPRA Net Tangible Assets (EPRA Net Tangible Assets) del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023” del apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

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

En la tabla siguiente se muestra la cuenta de explotación analítica consolidada del Grupo correspondiente a los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

CUENTA DE RESULTADOS ANALÍTICA CONSOLIDADA (según NIIF)	31/12/2025	Var.	31/12/2024	Var.	31/12/2023
	No auditado (miles€)	25-24 (%)	No auditado (miles €)	24-23 (%)	No auditado (miles €)
Ingresos por rentas analíticos <sup>(1)</sup> .....	398.686	2	390.800	4	377.095
Gastos de explotación netos analíticos <sup>(1)</sup> .....	(27.786)	22	(22.812)	(5)	(24.007)
<b>=EBITDA rentas<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>370.900</b>	<b>1</b>	<b>367.988</b>	<b>4</b>	<b>353.088</b>
Otros ingresos analíticos <sup>(1)</sup> .....	14.420	49	9.678	(9)	10.627
Gastos estructura analíticos <sup>(1)</sup> .....	(52.185)	(6)	(55.800)	16	(48.150)
<b>=EBITDA ANALÍTICO<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>333.135</b>	<b>4</b>	<b>321.866</b>	<b>2</b>	<b>315.565</b>
Extraordinarios analíticos <sup>(1)</sup> .....	(10.453)	89	(5.532)	334	(1.273)
Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos <sup>(1)</sup> .....	133.946	2	131.952	n.r.	(1.422.278)
Amortizaciones y provisiones analíticas <sup>(1)</sup> .....	(5.550)	(57)	(12.874)	3	(12.531)
Resultado financiero analítico <sup>(1)</sup> .....	(88.704)	11	(79.869)	(16)	(94.737)
<b>=Resultado antes de impuestos .....</b>	<b>362.374</b>	<b>2</b>	<b>355.543</b>	<b>n.r.</b>	<b>(1.215.254)</b>
Impuesto de sociedades .....	27.911	(20)	35.003	(7)	37.678
Participaciones no dominantes .....	(45.836)	(45)	(83.151)	n.r.	158.604
<b>=Resultado neto atribuible a la sociedad dominante .....</b>	<b>344.449</b>	<b>12</b>	<b>307.395</b>	<b>n.r.</b>	<b>(1.018.973)</b>

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

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

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

### III. NEGOCIO DE PATRIMONIO

La actividad principal del Grupo es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como la gestión de participaciones financieras.

A continuación se incluye información acerca del negocio de patrimonio de la Sociedad presentada bajo los siguientes sub apartados: (a) “Ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (b) “Distribución por usos, zona y mercados de los ingresos consolidados del negocio de patrimonio”; (c) “Superficie”; (d) “Ocupación”; (e) “Cartera de clientes”; (f) “Cartera de inmuebles en explotación”; (g) “Cartera de principales proyectos”; (h) “Vencimiento de contratos y rentas de mercado”; y (i) “Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad al 31 de diciembre de 2025”.

#### a) Ingresos consolidados del negocio de patrimonio

A continuación, se incluye una tabla que muestra los ingresos del negocio de patrimonio del Grupo a 31 de diciembre de los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

	31/12/2025	% s/total ingresos	Var.	31/12/2024	% s/total ingresos	Var.	31/12/2023
	(miles €)		(%)	(miles €)		(%)	(miles €)
<b>CONTRIBUCIÓN NEGOCIO RENTAS</b>				<b>No auditado</b>			
España .....	152.347	38	12	136.583	35	(4)	142.675
Francia .....	246.339	62	(3)	254.217	65	8	234.420
<b>INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>398.686</b>	<b>100</b>	<b>2</b>	<b>390.800</b>	<b>100</b>	<b>4</b>	<b>377.095</b>
Gastos de explotación netos analíticos <sup>(1)</sup> .....	(27.786)	(7)	22	(22.812)	(6)	(5)	(24.007)
<b>EBITDA rentas<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>370.900</b>	<b>93</b>	<b>1</b>	<b>367.988</b>	<b>94</b>	<b>4</b>	<b>353.088</b>

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

Los gastos de explotación netos analíticos están formados, principalmente, por los gastos incurridos en concepto de servicios exteriores y tributos que, a su vez, engloban las partidas que se detallan a continuación:

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

#### Evolución de los ingresos por rentas analíticas durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023

Los ingresos por rentas analíticas a 31 de diciembre de 2025 fueron un 2% superiores a la cifra a 31 de diciembre de 2024 debido, principalmente, a: (i) un incremento en los precios de los alquileres firmados (tanto renovaciones como nuevos contratos); (ii) el efecto de la indexación de la renta al Índice de Precios al Consumo (“IPC”) en España y al *Indice des Loyers des Activités Tertiaires* (“ILAT”, esto es, Índice de Alquileres de Actividades Terciarias) en Francia; y (iii) las nuevas rentas correspondientes a la entrega del proyecto Madnum (véase el apartado g) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal); siendo, no obstante, parcialmente compensados por la entrada en rehabilitación de los inmuebles de Condorcet y Haussmann situados en París.

Por su parte, los ingresos por rentas analíticas en el ejercicio 2024 fueron un 4% superiores a los del ejercicio 2023 debido, principalmente, a: (i) un incremento en los precios de los alquileres firmados (tanto renovaciones como nuevos contratos); (ii) el efecto de la indexación de la renta al IPC en España y al índice ILAT en Francia; y (iii) las nuevas rentas correspondientes a la entrega del proyectos y programas de renovación destacando Louvre Saint Honoré y Galeries Champs-Élysées; siendo, no obstante, parcialmente compensados por la entrada en rehabilitación del activo Santa Hortensia tras la baja de IBM, así como las desinversiones realizadas durante los años 2023 y 2024.

Ajustando desinversiones y variaciones en la cartera de proyectos y rehabilitaciones, los ingresos por rentas analíticos durante el ejercicio 2025 fueron un 6% superiores en términos comparables al mismo periodo en 2024. Por su parte, tras realizar el mismo ajuste en la cartera de proyectos y rehabilitaciones a 31 de diciembre de 2024, los ingresos por rentas fueron un 6% superiores en términos comparables al mismo periodo del ejercicio 2023. Las ventas de activos de alquiler durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 generaron unos ingresos por importe de 171.000, 150.000 y 490.000 miles de euros, respectivamente.

El EBITDA rentas<sup>16</sup> ascendió a 370.900, 367.988 y 353.088 miles de euros durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

**b) Distribución por usos, zona y mercados de los ingresos consolidados del negocio de patrimonio**

La siguiente tabla recoge el desglose por mercados y por usos de los ingresos por rentas del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

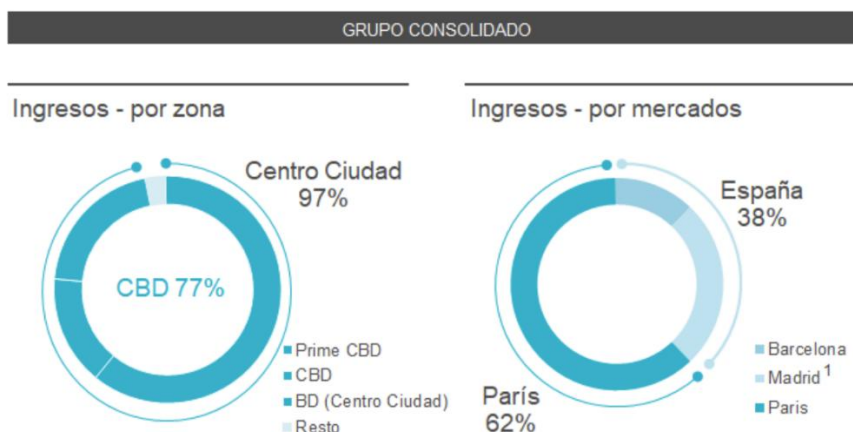
	31/12/2025	Var. 25-24	31/12/2024	Var. 24-23	31/12/2023
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS</b>					
			<b>No auditado</b>		
Oficinas Madrid .....	97.342	13	86.188	(10)	95.958
Oficinas Barcelona .....	47.330	4	45.629	3	44.454
Retail España <sup>(1)</sup> .....	1.839	2	1.811	(20)	2.263
Residencial España .....	5.837	98	2.955	n.r.	--
<b>Total España .....</b>	<b>152.347</b>	<b>12</b>	<b>136.583</b>	<b>(4)</b>	<b>142.675</b>
Oficinas París <sup>(2)</sup> .....	233.058	(5)	244.071	8	225.547
Retail París <sup>(1)</sup> .....	13.280	31	10.146	14	8.873
<b>Total Francia .....</b>	<b>246.339</b>	<b>(3)</b>	<b>254.217</b>	<b>8</b>	<b>234.420</b>
<b>INGRESOS POR RENTAS ANALÍTICOS<sup>(3)</sup> .....</b>	<b>398.686</b>	<b>2</b>	<b>390.800</b>	<b>4</b>	<b>377.095</b>

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

(2) Se incluyen complejos de uso mixto con uso mayoritario de oficinas.

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

A 31 de diciembre de 2025, la distribución por zona y mercado de los ingresos por rentas analíticos del Grupo era la siguiente:



(1) Incluye los ingresos correspondientes al negocio residencial en España.

Fuente: Sociedad.

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

### c) Superficie

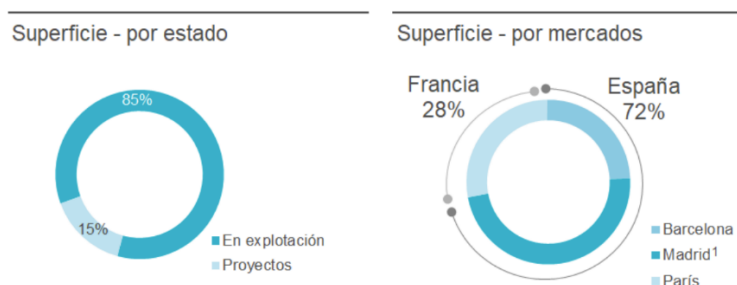
A 31 de diciembre de 2025, la superficie total del Grupo ascendía a 1.623.552 m<sup>2</sup> (1.627.972 m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024). En dicha fecha, el Grupo contaba en España con una cartera de 1.173.421 m<sup>2</sup> en explotación (1.165.305 m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024) y de 164.786 m<sup>2</sup> en desarrollo (193.912 m<sup>2</sup> a 31 de diciembre de 2024). En Francia, la cartera en explotación y en desarrollo ascendía a 31 de diciembre de 2025 a 369.553 m<sup>2</sup> y 80.578 m<sup>2</sup> (377.613 m<sup>2</sup> y 85.054 m<sup>2</sup>, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024). En ambos casos todos los inmuebles estaban ubicados en su totalidad en París.

Superficie total (m <sup>2</sup> )	31/12/2025			31/12/2024			31/12/2023		
	En explotación	En desarrollo <sup>(1)</sup>	Total	En explotación	En desarrollo <sup>(1)</sup>	Total	En explotación	En desarrollo <sup>(1)</sup>	Total
Barcelona .....	370.822	28.287	399.109	368.894	30.660	399.554	338.586	51.449	390.035
Madrid.....	637.813	136.499	774.312	602.499	163.253	765.751	532.390	196.180	728.570
París .....	369.553	80.578	450.131	377.613	85.054	462.667	410.003	55.626	465.628
<b>Total Grupo Colonial.....</b>	<b>1.378.189</b>	<b>245.363</b>	<b>1.623.552</b>	<b>1.349.006</b>	<b>278.967</b>	<b>1.627.972</b>	<b>1.280.979</b>	<b>303.254</b>	<b>1.584.233</b>

(1) Incluyen grandes proyectos en fase de construcción y rehabilitación, así como una serie de edificios parcial o completamente en rehabilitación para poder ser alquilados.

(2) Incluye el *portfolio* residencial en España.

A 31 de diciembre de 2025, la distribución de la superficie de la cartera del Grupo por estado y mercados era la siguiente:



(1) Incluye los ingresos correspondientes al negocio residencial en España.

Fuente: Sociedad.

### d) Ocupación

La ocupación financiera<sup>17</sup> según la recomendación de cálculo de la EPRA del *portfolio* del Grupo (*portfolio* total incluyendo todos los usos: oficinas, *retail* y resto de usos) alcanzó el 92% a 31 de diciembre de 2025, cifra inferior a la del ejercicio anterior (95% a 31 de diciembre de 2024). No obstante, excluyendo los proyectos que han entrado en explotación en 2025 y que se indican a continuación, la ocupación financiera en términos comparables se sitúa en el 96% a 31 de diciembre de 2025.

En particular, a cierre del ejercicio 2025, el *portfolio* de Madrid alcanzó una ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA del 88%, cifra inferior a la del ejercicio anterior (92% a 31 de diciembre de 2024) debido, principalmente, a la finalización e inicio de la comercialización del edificio Madnum en el tercer trimestre de 2025. Este activo, ubicado en Méndez Álvaro, se encontraba a diciembre de 2025, en fase avanzada de comercialización.

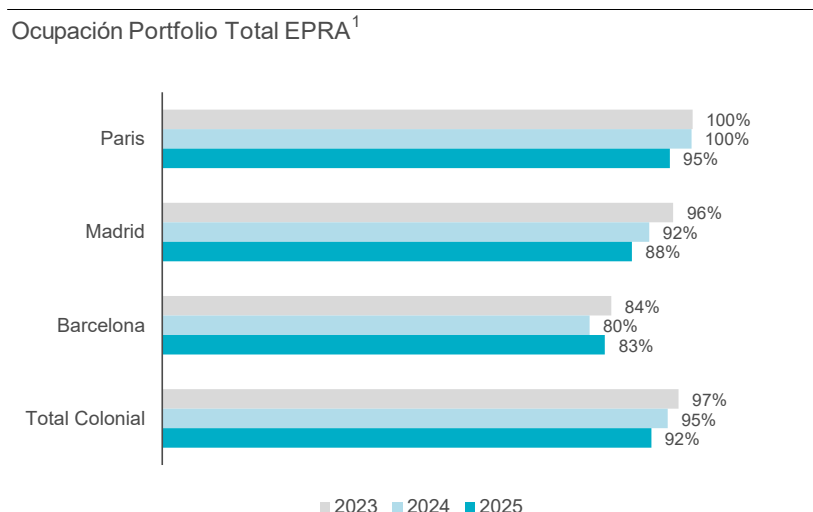
En Barcelona, a cierre del ejercicio 2025, la ocupación financiera según la recomendación de cálculo de la EPRA de la cartera de activos alcanzó el 82%, cifra superior respecto a diciembre de 2024 (80% a 31 de diciembre de 2024) debido, principalmente, a las recientes contrataciones en activos como Illacuna, Torre Marenstrum,

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

Diagonal 197 y Travessera 11, entre otros, que han compensado parcialmente la entrada en explotación de la superficie rehabilitada en Travessera 47-49 y Llull 331 en el tercer y cuarto trimestre de 2025, respectivamente.

En la cartera de activos de París, a cierre del ejercicio 2025, se alcanzó el 95% de ocupación financiera, cifra inferior respecto a diciembre de 2024 (100% a 31 de diciembre de 2024), derivado de la reciente entrada en explotación de la superficie rehabilitada en el activo Haussmann en el tercer trimestre de 2025, actualmente en fase de comercialización.

A continuación, se incluye un gráfico que refleja la evolución entre el año 2023 y el año 2025 de las ocupaciones financieras según recomendación de la EPRA del *portfolio* del Grupo:



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

Fuente: Sociedad.

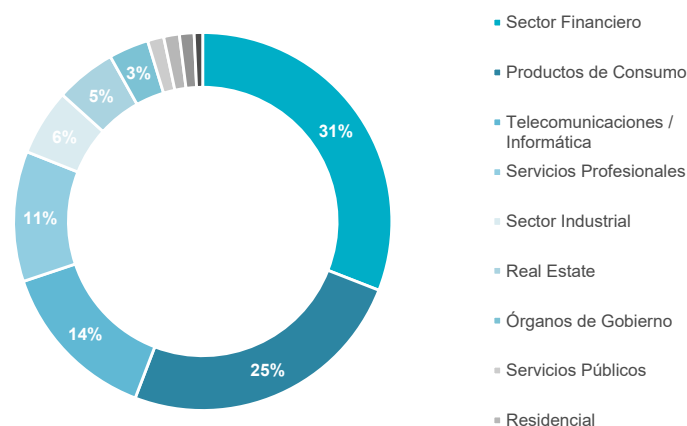
#### e) *Cartera de clientes*

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo contaba con una base de clientes, nacionales e internacionales, diversificada por sectores de actividad de las economías española y francesa y con elevados niveles de lealtad, permanencia y solvencia.

Destacan aquellos que, por la tipología de su negocio, precisan de oficinas de calidad ubicadas en las zonas centrales de negocio. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, el sector financiero, así como el sector de gran consumo, concentraron el 31% y el 25%, respectivamente, de las rentas totales del Grupo (29% y 25%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

El siguiente gráfico recoge la distribución de los clientes del Grupo por sector de actividad a 31 de diciembre de 2025:

Distribución de clientes por sector de actividad



Fuente: Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025, el primer cliente representó el 6% de los ingresos por rentas analíticas<sup>18</sup> del Grupo. A dicha fecha, los 20 primeros clientes concentraron el 39% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo.

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, 5 activos del Grupo representaban aproximadamente el 22% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a España y 3 activos representaban aproximadamente el 42% de los ingresos por rentas analíticas correspondientes a Francia. En particular, a dicha fecha, el activo “Recoletos 37” representaba aproximadamente el 5% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo en España y el activo “Edouard VII” representaba aproximadamente el 17% de los ingresos por rentas analíticas del Grupo en Francia.

#### **f) Cartera de inmuebles en explotación**

El Grupo posee una cartera de activos inmobiliarios entre los que predominan los edificios de oficinas ubicados en las zonas CBD de Madrid, Barcelona<sup>19</sup> y París. A 31 de diciembre de 2025 la cartera de activos inmobiliarios era la misma que a 31 de diciembre de 2024. En particular, el Grupo contaba en España con una cartera de 61 inmuebles, de los cuales 37 eran oficinas ubicadas en zona CBD, 19 oficinas ubicadas en la zona denominada *Business District* (“**BD**”, esto es, la zona de negocios) y 5 eran inmuebles residenciales. Por su parte, en Francia, el Grupo contaba con una cartera de 17 inmuebles, de los cuales 11 eran oficinas en zona CBD y 6 oficinas en zona BD. En este sentido, a 31 de diciembre de 2025, un 52% de la superficie en explotación de la cartera de activos del Grupo se situaba en zona CBD y un 48% en zona BD.

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

19 En las zonas CBD de Barcelona se incluyen los activos del distrito 22@.

### g) Cartera de principales proyectos

A 31 de diciembre de 2025, tras la entrega de los edificios: (i) Madnum, situado en Madrid; (ii) Diagonal 197, situado en Barcelona; y (iii) Haussmann, situado en París, así como la entrega en distintas fases del edificio Louvre Saint Honoré, situado también en París, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo engloba 4 inmuebles, 2 en España y 2 en Francia, representativos de 103.157 m<sup>2</sup> de superficie.

Proyecto	Ciudad	Superficie <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Alquilado / Pre alquilado <sup>2</sup>	Entrega
i <b>Scope (Rives de Seine)</b>	Paris BD	22,029	0%	2H 2026
ii <b>Sancho de Ávila</b>	Barcelona 22@	17,860	100%	2027
iii <b>Condorcet</b>	Paris BD	23,239	0%	2027
iv <b>Santa Hortensia 26-28</b>	Madrid City Center	40,029	0%	2028

1) Superficie en estado de proyecto

2) Superficie alquilada o prealquilada según información pública a 26/02/2026 (Fecha resultados FY25)

Fuente: Sociedad.

### h) Vencimiento de contratos y rentas de mercado

El contrato de alquiler estándar tiene una duración de 5 años en España y de 9 años en Francia (si se considera de “principio” a “fin”). Durante la vida del contrato, hay una revisión anual de la renta de alquiler tomando como referencia el Índice de Precios al Consumo (IPC), en el caso de España, o el Índice de Alquiler de Actividades Terciarias (ILAT), el Índice de Costes de Construcción (ICC) y el Índice de alquileres comerciales (ILC), en el caso de Francia. Al finalizar el contrato, las partes pueden pactar una renovación del mismo, con actualización de las rentas a los nuevos niveles del mercado en ese momento. Durante el año 2025 la duración media de los contratos del Grupo calculada hasta la fecha de la primera “break option” (opción de rescindir el contrato con carácter previo a su vencimiento final) fue de aproximadamente 3,0 años en Madrid (3,1 años en 2024), 4,1 años en Barcelona (2,9 años en 2024) y 5,8 años en París (5,7 años en 2024).

El esfuerzo comercial desarrollado por el Grupo durante el ejercicio 2025 se concretó en la formalización de nuevos contratos (altas y renovaciones a mercado) que, a 31 de diciembre de 2025, totalizaron 100 nuevos contratos de alquiler de oficinas con una superficie de 147.580 m<sup>2</sup> (129.499 m<sup>2</sup> en España y 18.081 m<sup>2</sup> en Francia), cifra un 9% superior respecto a la cifra media de contratación alcanzada en el ejercicio 2024 (104 nuevos contratos de alquiler de oficinas con una superficie de 134.797 m<sup>2</sup> (113.591 m<sup>2</sup> en España y 21.206 m<sup>2</sup> en Francia).

Las rentas asociadas a los contratos renovados (*release spread*<sup>20</sup>) supusieron en el ejercicio 2025 un aumento del 8% respecto a las rentas del ejercicio 2024.

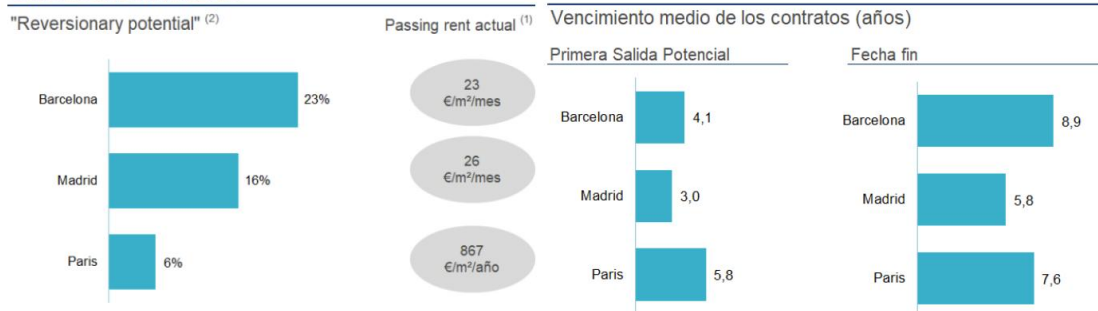
Los precios de alquiler firmados por el Grupo durante el ejercicio 2025 aumentaron un 7% respecto a la renta de mercado facilitada por expertos independientes<sup>21</sup> en diciembre de 2024. En particular, en Madrid se firmaron rentas un 6% superiores a las rentas de mercado del ejercicio 2024, mientras que en la cartera de Barcelona y París el incremento respecto a la renta del mercado del ejercicio fue del 5% y del 9%, respectivamente.

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

21 Savills, Cushman & Wakefield, CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas.

A continuación, se incluye un gráfico que muestra la duración y rentas medias de la cartera de alquiler de oficinas del Grupo a 31 de diciembre de 2025:

#### Cifras Diciembre 2025



(1) Passing rent actual de las superficies ocupadas de oficinas

(2) Sin incluir la cartera de proyectos, el programa de renovaciones y Madnum

Fuente: Sociedad.

#### i) Cambios en el negocio de patrimonio con posterioridad a 31 de diciembre de 2025

Con posterioridad a 31 de diciembre de 2025, se han dado los siguientes cambios significativos en el negocio de patrimonio de Colonial SFL:

Durante el primer trimestre de 2026, se ha avanzado en la ejecución del programa de desinversiones de más de 500 millones de euros anunciado por el Grupo en noviembre de 2025, con la venta de activos por valor de 350 millones de euros hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal. En particular, la operación más relevante ha consistido en la venta de la sede de Goldman Sachs ubicada en París, 83 Marceau, por 242,5 millones de euros. Adicionalmente se han desinvertido los siguientes activos no estratégicos y maduros ubicados fuera del centro urbano de Madrid: Ramírez Arellano, Juan Ignacio Luca de Tena y Tucumán por un importe conjunto de 67 millones de euros. Finalmente, se ha avanzado en la desinversión de activos del portfolio residencial, ubicados en Madrid y Málaga.

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

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

En particular, la valoración de los inmuebles del Grupo situados en España fue realizada 31 de diciembre de 2025, por Savills y Cushman & Wakefield. Por otro lado, la valoración de los inmuebles situados en Francia fue realizada, a 31 de diciembre de 2025, por CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas.

#### Valoración de los activos a 31 de diciembre de 2025

La suma de las valoraciones de los activos del Grupo al cierre del ejercicio 2025 ascendió a 12.203.025 miles de euros, un 5% más que al cierre del ejercicio 2024 (11.646.424 miles de euros) y un 8% más que al cierre del ejercicio 2023 (11.336.299 miles de euros) debido a: (i) el crecimiento de las rentas en los activos comparables; y (ii) la adquisición de la plataforma SID SOCIMI (véase el punto 5.1.2 del presente Documento de Registro Universal).

En términos comparables (es decir, considerando aquellos activos o superficies comparables entre 2 periodos sin tener en cuenta las inversiones y desinversiones del periodo), a 31 de diciembre de 2025 el valor aumentó en 354.860 miles de euros, un 3% más que los activos comparables a 31 de diciembre de 2024.

De acuerdo con las valoraciones realizadas por los expertos independientes, a 31 de diciembre de 2025, el 23%, el 12% y el 63% del valor total de los activos del Grupo se encontraban en Madrid, Barcelona y París, respectivamente. Adicionalmente, el 2% del valor de los activos se encontraba destinado a la inversión en el negocio de capital de terceros<sup>22</sup>.

<sup>22</sup> Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

La siguiente tabla muestra el desglose por segmento y localización geográfica de la valoración de activos del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	Var. Dic'25 vs Dic'24		Var. Dic'24 vs Dic'23		Var. <i>like for like</i> <sup>(1)</sup> Dic'25 vs Dic'24		Var. <i>like for like</i> <sup>(1)</sup> Dic'24 vs Dic'23	
VALORACIÓN ACTIVOS	(miles €)			(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)
Madrid <sup>(2)</sup> .....	2.238.829	2.151.735	2.053.806	87.094	4%	97.929	5%	91.378	5%	(9.979)	(1%)
Barcelona.....	1.352.532	1.305.180	1.186.560	47.352	4%	118.620	10%	47.352	4%	6.990	1%
París <sup>(2)</sup> .....	7.182.676	7.098.349	7.135.012	84.327	1%	(36.663)	(1%)	76.627	1%	192.018	3%
<b>Cartera en explotación.....</b>	<b>10.774.037</b>	<b>10.555.264</b>	<b>10.375.378</b>	<b>218.772</b>	<b>2%</b>	<b>179.886</b>	<b>2%</b>	<b>215.357</b>	<b>2%</b>	<b>189.029</b>	<b>2%</b>
Proyectos <sup>(3)</sup> .....	1.217.701	1.091.160	960.920	126.541	12%	130.240	14%	126.541	12%	103.083	10%
Inversión en negocio de capital de terceros <sup>(4)</sup> .....	211.288	0	0	211.288	n.r.	0	n.r.	0	n.r.	0	n.r.
<b>Total Grupo<sup>(5)</sup>.....</b>	<b>12.203.025</b>	<b>11.646.424</b>	<b>11.336.299</b>	<b>556.601</b>	<b>5%</b>	<b>310.126</b>	<b>3%</b>	<b>354.860</b>	<b>3%</b>	<b>313.822</b>	<b>3%</b>

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

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

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

(4) Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

(5) Incluye la cartera en explotación, así como todas las entradas en explotación de los proyectos finalizados.

A continuación, se muestra la clasificación del valor de los activos por mercado y zona a 31 de diciembre de 2025:

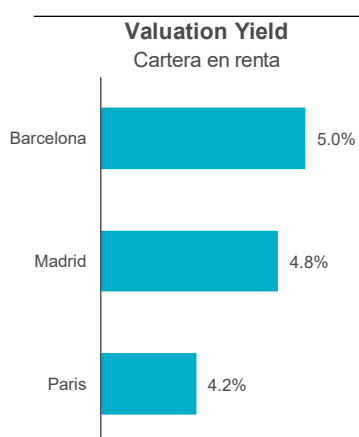


Otros: zona periférica de las ciudades.

Fuente: Sociedad.

Con base en la valoración dada por los expertos<sup>23</sup>, la *yield* de valoración<sup>24</sup> de la cartera de oficinas en explotación del Grupo a 31 de diciembre de 2025 se situó en Madrid en el 4,8% (4,9% a 31 de diciembre de 2024), mientras que en Barcelona y en París la rentabilidad de la cartera se situó en el 5,0% y el 4,2%, respectivamente (5,1% y 4,2%, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

El siguiente gráfico recoge la *yield* de valoración de la cartera en renta desglosada por ciudades a 31 de diciembre de 2025:



Fuente: Sociedad.

Nota: Las *yields* de la cartera en explotación presentadas en el gráfico anterior se corresponden con las *yields* implícitas de las valoraciones y se presentan brutas para España y netas para Francia para hacerlas homogéneas con las publicadas por los consultores por ser la referencia del mercado. Para comparar los parámetros de la valoración de los activos de Colonial SFL con datos de mercado deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos: (i) en España los consultores publican en sus informes de mercado *yields* brutas, las cuales se calculan como: Ingresos por rentas analíticas<sup>25</sup>/Valor de Mercado excluyendo costes de transacción<sup>26</sup>; y (ii) en Francia los consultores publican en sus informes de mercado *yields* netas, las cuales se calculan como: EBITDA rentas<sup>27</sup>/ Valor de Mercado incluyendo costes de transacción<sup>28</sup>.

23 Los activos del Grupo situados en España fueron valorados a cierre del ejercicio 2025 por Savills y Cushman & Wakefield, mientras que los situados en Francia fueron valorados a cierre del ejercicio 2025 por CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas. Los valores de las tasaciones son actualizados semestralmente, siguiendo las mejores prácticas de mercado, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) comprendidas en el llamado “Red Book” – Manual de Valoraciones.

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

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

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

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

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

Por otro lado, respecto a la valoración de la cartera en explotación, la cifra de repercusión<sup>29</sup> (valor/m<sup>2</sup>) se situó a 31 de diciembre de 2025 en 6.914 euros/m<sup>2</sup> en Madrid, 5.306 euros/m<sup>2</sup> en Barcelona y 18.492 euros/m<sup>2</sup> en París (6.604 euros/m<sup>2</sup>, 5.079 euros/m<sup>2</sup> y 18.466 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, a 31 de diciembre de 2024).

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

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

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

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

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

Asimismo, en los informes de valoración de los activos del Grupo se hace constar que la valoración a 31 de diciembre de 2025 no está sujeta a un nivel de incertidumbre de valoración importante de conformidad a lo indicado en el VPS3 y VPGA 10 de los Estándares Globales de Valoraciones RICS.

<sup>29</sup> Valor del m<sup>2</sup> sobre rasante calculado sobre la base del valor de tasación.

**Cálculo del EPRA Net Tangible Assets (EPRA Net Tangible Assets)<sup>30</sup> del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.**

El EPRA Net Tangible Assets (EPRA NTA), calculado por la Sociedad con base en sus fondos propios consolidados ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA, ascendió a 6.085.251 miles de euros a 31 de diciembre de 2025 (6.036.222 miles de euros a 31 de diciembre de 2024), lo que equivale a 9,70 euros por acción (9,62 euros por acción en 2024).

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
		<b>No auditado<sup>(3)</sup></b>	
		<b>(miles €)</b>	
<b>EPRA<sup>(1)</sup> Net Tangible Asset<sup>(2)</sup></b>			
Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....	5.873.045	5.677.320	4.935.556
Incluye:			
(i) Instrumentos híbridos .....	--	--	--
<b>NTA Diluido .....</b>	<b>5.873.045</b>	<b>5.677.320</b>	<b>4.935.556</b>
Incluye:			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión (en caso de aplicar NIC 40) .....	--	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo (en caso de aplicar NIC 40) .....	--	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones .....	124.782	136.978	123.860
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros .....	--	--	--
(iv) Revalorización de existencias.....	--	--	13.424
<b>NTA<sup>(2)</sup> Diluido a Valor de Mercado .....</b>	<b>5.997.827</b>	<b>5.814.298</b>	<b>5.072.840</b>
Excluye:			
(v) Impuesto diferido en relación con ganancias de inversiones inmobiliarias.....	113.281	209.849	288.758
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros.....	(25.857)	12.075	10.266
(vii) Fondo de comercio consecuencia de activos diferidos .....	--	--	--
(viii.a) Fondo de comercio para el balance de situación IFRS .....	--	--	--
(viii.b) Inmovilizado intangible para el balance de situación IFRS.....	--	--	--
Incluye:			
(ix) Valor de mercado de la deuda con tipo de interés fijo.....	--	--	--
(x) Revalorización de activos intangibles a valor de mercado .....	--	--	--
(xi) Impuesto de transferencia de activos inmobiliarios.....	--	--	--
<b>EPRA NTA<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>6.085.251</b>	<b>6.036.222</b>	<b>5.371.864</b>
<i>Núm. de acciones (m)—Dilución plena (post ejecución de warrants).....</i>	<i>627.345</i>	<i>627.345</i>	<i>539.616</i>
EPRA NTA <sup>(2)</sup> por acción (euros).....	9,70	9,62	9,95

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

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

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

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

En julio de 2025, tras obtener todas las autorizaciones regulatorias necesarias, Colonial SFL formalizó un acuerdo con Stoneshield Capital para la creación de una plataforma inmobiliaria paneuropea especializada en activos de ciencia e innovación (“C&I”). A raíz de los acuerdos alcanzados, Colonial SFL invirtió 197 millones de euros en Deeplabs, un operador líder en el segmento de C&I en España.

Para la consecución de esta operación, Colonial SFL adquirió el 95,5% del capital social de la sociedad Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. (“SID SOCIMI”) (anteriormente denominada GS Jalor, S.A.), sociedad propietaria de forma indirecta de una serie de activos inmobiliarios con 138.000 m<sup>2</sup> de instalaciones, principalmente científicas, repartidos en Madrid y Barcelona, por importe aproximado de 200 millones de euros.

<sup>30</sup> Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

Adicionalmente, ambas sociedades (Stoneshield Capital y Colonial SFL) constituyeron la sociedad S&I Advisory, S.L. (anteriormente denominada GS Andes, S.L.), participada a partes iguales por ambos socios, que es la entidad encargada de fijar la estrategia de inversión y gestión de SID SOCIMI.

## 5.2 Mercados principales

A continuación, se describen las principales características de los mercados más relevantes de alquiler en los cuales está presente el Grupo durante el ejercicio 2025.

### Mercado de oficinas en España<sup>31</sup>

La demanda de espacios de oficinas en Madrid alcanzó los 485.549 m<sup>2</sup> durante el ejercicio 2025, cifra un 7% inferior que en el ejercicio 2024. En este sentido, la contratación durante el ejercicio en las zonas CBD y el “centro ciudad” fue de 149.493 m<sup>2</sup> y 84.573 m<sup>2</sup>, respectivamente. Además, la desocupación total del mercado de oficinas en Madrid se situó alrededor del 10,4%, mientras que en la zona CBD continuó en entornos del 2,8%, situándose en el mínimo de los últimos 10 años. Esta escasez de espacio disponible incrementó la renta prime hasta los 43,75 €/m<sup>2</sup>/mes (42,25 €/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2024).

Durante el ejercicio 2025, la demanda del mercado de oficinas de Barcelona aumentó un 16% respecto al ejercicio anterior, superando los 318.586 m<sup>2</sup> contratados, con el distrito de 22@ concentrando más del 43% de la contratación (31% en el ejercicio 2024). La desocupación en el distrito 22@ disminuyó en 378 puntos básicos desde el cuarto trimestre del ejercicio 2024. La disponibilidad de oficinas en las zonas CBD fue del 3,9% y en las oficinas de “Grado A”<sup>32</sup> del 1,1%. La renta prime se situó en los 31,50 €/m<sup>2</sup>/mes (30 €/m<sup>2</sup>/mes a diciembre de 2024).

Por último, la rentabilidad prime en el mercado de oficinas en Madrid ha alcanzado el 4,60% durante el ejercicio 2025, mientras que la repercusión por metro cuadrado<sup>33</sup> fue de 11.413 €/ m<sup>2</sup>. A 31 de diciembre de 2025, en Barcelona la rentabilidad prime se situó en 4,75%, mientras que la repercusión por metro cuadrado alcanzó los 7.958 €/ m<sup>2</sup>.

### Mercado de oficinas en París<sup>34</sup>

En el mercado de oficinas de París, el nivel de contratación durante el ejercicio 2025 ascendió a 1.638.100 m<sup>2</sup>. En este sentido, la contratación durante el ejercicio se centró en las zonas CBD y el “centro ciudad”, las cuales concentraron aproximadamente el 46% de la demanda, alcanzando 754.600 m<sup>2</sup>. Además, la desocupación en la zona CBD se situó en el 5,6% con una disponibilidad de edificios de “Grado A” del 1,2%. Asimismo, la renta prime, correspondiente a los edificios mejor situados en las zonas CBD ascendió a 1.250 €/m<sup>2</sup>/año (1.200€/m<sup>2</sup>/año a diciembre de 2024).

Por otro lado, el volumen de inversión en la región metropolitana de París alcanzó los 5.671 millones de euros en el ejercicio 2025, lo que representó un incremento del 51% en comparación con el volumen del ejercicio 2024. La rentabilidad de los activos prime a 31 de diciembre de 2025 se situó en 4,25% y la repercusión por metro cuadrado ascendió a 29.412 €/m<sup>2</sup>.

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

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

33 Magnitud de referencia utilizada para expresar, en términos unitarios, el valor estimado por un valorador independiente para una determinada ciudad, zona o mercado inmobiliario, calculado o expresado en euros por metro cuadrado de la superficie considerada.

34 Información elaborada por la Sociedad, a partir de los informes de CB Richard Ellis Valuation y BNP Paribas. Pese a aplicar criterios objetivos de mercado, los expertos independientes asumen una serie de hipótesis en sus informes, estando por tanto sujetos a la subjetividad de dichos expertos.

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

A continuación, se incluyen los acontecimientos más importantes en el desarrollo de la actividad de Colonial SFL durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal.

#### *Fusión con Société Foncière Lyonnaise (SFL)*

El 1 de octubre de 2025 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública de fusión entre la Sociedad (como sociedad absorbente) y Société Foncière Lyonnaise (“SFL”) (como sociedad absorbida)—filial participada previamente al 98,24% por la Sociedad—, una vez cumplidas todas las condiciones suspensivas establecidas en el correspondiente proyecto común de fusión. La fusión transfronteriza intraeuropea implicó la extinción de SFL desde dicha fecha mediante su disolución sin liquidación y la transmisión en bloque de todo su patrimonio a la Sociedad, que adquirió por sucesión universal la totalidad del patrimonio, así como los derechos y obligaciones de SFL, en los términos y condiciones previstos en Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio y en el proyecto común de fusión aprobado por los Consejos de Administración de ambas sociedades.

Tal y como se comunicó en el anuncio de información privilegiada publicado el 18 de febrero de 2025 (número de registro 2606), la ecuación de canje se fijó en 13 acciones en autocartera de la Sociedad por cada acción de SFL. Adicionalmente, se pagó un precio de salida de 74,65 euros por acción de SFL para aquellos accionistas de SFL que votaron en contra de la fusión en la Junta General de accionistas de SFL y ejercitaron el correspondiente mecanismo de enajenación de acciones de conformidad con el Derecho francés. Por tanto, el importe total resultante de la compra de las acciones de SFL que mantenían sus accionistas minoritarios ascendió a 59.722 miles de euros, de los cuales 15.642 miles de euros se pagaron a través del mecanismo de enajenación y los 44.080 miles de euros restantes se canjearon por acciones de la Sociedad.

#### *Aumento de capital suscrito por Critería*

En julio de 2024, quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en junio de 2024. El aumento del capital social aprobado con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, consistió en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal unitario de 2,50 euros y una prima de emisión de 384.091 miles de euros. La contraprestación de dicho aumento de capital consistió en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Critería Caixa, S.A.U. (“Critería”) y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros, resultando un importe total efectivo de 622.473 miles de euros. Tras este aumento de capital, Critería pasó a ser el primer accionista de Colonial SFL.

### 5.4 *Estrategia y objetivos*

La estrategia del Grupo se centra en invertir en edificios de oficinas *prime* de máxima calidad con el objetivo de alcanzar máximas rentabilidades con el menor riesgo posible. La rentabilidad para el accionista se sustenta en la generación de flujo de caja estable a largo plazo a través de las rentas del *portfolio* de oficinas *prime*, junto con la creación de nuevo producto *prime* a través de la transformación inmobiliaria (rehabilitaciones y proyectos de desarrollo). En particular, la estrategia del Grupo se basa en los siguientes pilares: (i) modelo de negocio focalizado en la gestión, transformación y creación de oficinas de máxima calidad en ubicaciones *prime*, principalmente, en zonas CBD; (ii) estrategia paneuropea diversificada en los mercados de oficinas de Madrid, Barcelona y París; y (iii) el compromiso de creación de oficinas de máxima calidad que respondan a las exigencias del mercado, con especial énfasis en la eficiencia y la sostenibilidad.

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

Del mismo modo, la estrategia de crecimiento del Grupo para los próximos años se basa en: (i) un modelo de negocio centrado en la transformación y creación de activos de máxima calidad principalmente ubicados en las zonas CBD, con un enfoque predominante en oficinas, y con capacidad para el desarrollo de otros usos que maximicen el valor de los activos; (ii) el máximo compromiso en la creación de oficinas eficientes y sostenibles, respondiendo así a las exigencias del mercado; (iii) la diversificación de la estrategia en los mercados de oficinas Madrid, Barcelona y París; (iv) el fortalecimiento de la estrategia de inversión mediante la combinación de adquisiciones “core”<sup>35</sup> con adquisiciones “prime factory”<sup>36</sup>; y (v) la creación de valor superior a la media del mercado mediante la adopción de un enfoque industrial.

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

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

#### **5.6 Base de cualquier declaración efectuada por el emisor sobre su posición competitiva**

Colonial SFL no ha realizado en el presente Documento de Registro Universal ninguna declaración relativa a su competitividad.

#### **5.7 Inversiones**

##### **5.7.1 Inversiones significativas del emisor durante cada ejercicio del periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.**

A continuación, se incluye una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones llevadas a cabo por el Grupo durante el ejercicio 2026 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal) y durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

##### **A) Ejercicio 2026 (desde el 1 de enero hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal)**

Desde el 1 de enero de 2026 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Grupo no ha realizado inversiones significativas.

En lo relativo a las desinversiones realizadas, durante el primer trimestre de 2026, se ha avanzado en la ejecución del programa de desinversiones de más de 500 millones de euros anunciado por el Grupo en noviembre de 2025, con la venta de activos por valor de 350 millones de euros hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal. En particular, la operación más relevante ha consistido en la venta de la sede de Goldman Sachs ubicada en París, 83 Marceau, por 242,5 millones de euros. Adicionalmente se han desinvertido los siguientes activos no estratégicos y maduros ubicados fuera del centro urbano de Madrid: Ramírez Arellano, Juan Ignacio Luca de Tena y Tucumán por un importe conjunto de 67 millones de euros. Finalmente, se ha avanzado en la desinversión de activos del portfolio residencial, ubicados en Madrid y Málaga.

35 Adquisiciones de activos estables y de alta calidad ubicados en zonas “prime” con flujos de ingresos estables a largo plazo.

36 Adquisiciones de edificios que posean una ubicación estratégica, pero que necesiten ser actualizados para maximizar su potencial y atraer inquilinos de calidad. Una vez renovados, estos edificios pueden convertirse en propiedades altamente demandadas y generar rendimientos atractivos para los inversores.

## B) Ejercicios 2025, 2024 y 2023

A continuación, se muestra una tabla resumen de las principales magnitudes de las inversiones, a nivel acumulado, llevadas a cabo por el Grupo durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>INVERSIONES</b> <i>(Según NIIF)</i>			
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Inmovilizado material.....	48.274	46.862	56.675
Inversiones inmobiliarias.....	11.203.030	11.314.725	10.869.018
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	463.671	16.660	122.173
<b>Total.....</b>	<b>11.714.975</b>	<b>11.378.247</b>	<b>11.047.866</b>

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

### *Inmovilizado material*

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>CONCEPTO</b> <i>(Según NIIF)</i>			
<b>Saldo inicial.....</b>	<b>46.862</b>	<b>56.675</b>	<b>55.310</b>
Altas.....	3.159	957	5.851
Bajas.....	(355)	(41)	(2.456)
Traspasos.....	404	(7.455)	(122)
Dotación a la amortización.....	(1.915)	(3.155)	(2.611)
Deterioro del valor.....	119	(119)	703
<b>Saldo final.....</b>	<b>48.274</b>	<b>46.862</b>	<b>56.675</b>

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía destinadas al uso propio dos plantas del edificio situado en la Avenida Diagonal, 530 de la ciudad de Barcelona, una planta del edificio situado en el Paseo de la Castellana, 52 de la ciudad de Madrid, y parte de una planta del edificio situado en 42, rue Washington de la ciudad de París, encontrándose el resto de estos edificios destinados al arrendamiento.

El valor contable neto a 31 de diciembre de 2025 de las edificaciones que son utilizadas para uso propio del Grupo ascendió a 39.266 miles de euros.

En el ejercicio 2024, la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. revaluó la vida útil de los activos asociados a un espacio de oficinas flexible, lo que supuso un deterioro por valor de dichos activos por importe de 119 miles de euros, los cuáles fueron revertidos durante el ejercicio 2025. Por otro lado, durante el ejercicio 2023 se puso de manifiesto la necesidad de registrar una retrocesión del deterioro del valor del inmovilizado material e inmuebles de uso propio por importe de 703 miles de euros.

## ***Inversiones inmobiliarias***

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

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>	<b>12.231.952</b>
Altas.....	211.644	165.140	205.037
Aportación no dineraria.....	--	272.473	--
Bajas .....	(3.410)	(1.322)	(34.654)
Traspasos .....	(466.540)	(48.758)	(119.936)
Variaciones del perímetro .....	--	(47.932)	--
Variaciones de valor <sup>(1)</sup> .....	146.611	106.106	(1.413.381)
<b>Saldo final</b> .....	<b>11.203.030</b>	<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>

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

### *Movimientos durante el ejercicio 2025*

#### *Altas*

Durante el ejercicio de 2025 se produjeron altas por un importe conjunto de 211.644 miles de euros correspondientes a: (i) inversiones realizadas en proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo por importe de 210.171 miles de euros; y (ii) la adquisición de una planta y dos plazas de garaje del edificio de oficinas ubicado en Gran Vía 30, Madrid por importe de 1.473 miles de euros.

#### *Bajas y traspasos*

Durante el ejercicio 2025 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 3.120 miles de euros.

Asimismo, se reclasificaron inmuebles al epígrafe “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado por importe total neto de 466.136 miles de euros.

### *Movimientos durante el ejercicio 2024*

#### *Altas y aportación no dineraria*

Durante el ejercicio 2024 se produjeron altas por un importe conjunto de 165.140 miles de euros correspondientes a inversiones realizadas en proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo.

La aportación no dineraria corresponde a la aportación de inmuebles realizada por Critería y ciertas sociedades filiales de ésta, en el marco del aumento de capital por un importe conjunto de 272.473 miles de euros (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro).

#### *Bajas de perímetro, bajas y traspasos*

Durante el ejercicio 2024 se produjo una baja de perímetro de 47.932 miles de euros derivada de la pérdida de control de la Sociedad sobre la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que pasó a contabilizarse mediante el método de la participación. Adicionalmente, durante el ejercicio 2024 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 1.322 miles de euros.

Asimismo, se reclasificaron dos inmuebles y un local al epígrafe de “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado por un importe total neto de 56.263 miles de euros. Adicionalmente, los otros traspasos corresponden a la venta por parte de la sociedad dependiente Utopicus Innovación Cultural, S.L. a la Sociedad de los activos de elementos del epígrafe de “*Inmovilizado material*” del estado de situación financiera consolidado, asociados a los espacios de oficinas flexibles propiedad de la Sociedad, lo que contablemente se materializó como un traspaso al epígrafe de inversiones inmobiliarias por importe de 7.505 miles de euros.

## Movimientos durante el ejercicio 2023

### Altas

Durante el ejercicio 2023 se produjeron altas por un importe conjunto de 205.037 miles de euros correspondientes a inversiones realizadas en proyectos de desarrollo o rehabilitación en inmuebles del Grupo.

### Bajas y traspasos

Durante el ejercicio 2023 se produjo la venta de un inmueble de oficinas de Madrid, dos plantas de oficinas también de un inmueble de Madrid, así como un local en Barcelona, todo ello por un importe total de venta de 38.873 miles de euros, que supuso el registro de un beneficio en el estado de resultado consolidado de 4.158 miles de euros, incluidos los costes indirectos de las ventas. Adicionalmente, durante el ejercicio 2023 se produjeron bajas por sustitución por un importe conjunto de 995 miles de euros.

Asimismo, se reclasificaron inmuebles al y desde el epígrafe “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” del estado de situación financiera consolidado por importe total neto de 120.488 miles de euros.

### Variaciones de valor

La partida de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias a cierre del ejercicio 2025 ascendió a 146.611 miles de euros, frente a los 106.106 miles de euros del ejercicio 2024 y a los (1.413.381) miles de euros del ejercicio 2023.

La diferencia registrada en el epígrafe de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2025 respecto al mismo epígrafe en 2024 se debe a: (i) la contribución de nuevas inversiones, incluyendo el negocio de capital de terceros<sup>37</sup> y los activos de C&I (véase el punto 5.1.2 del presente Documento de Registro Universal); (ii) la evolución positiva de las rentas de mercado en los principales mercados del Grupo; y (iii) el avance en la ejecución y puesta en valor de los proyectos en curso (véase el apartado g) del punto 5.1.1 III del presente Documento de Registro Universal).

La diferencia registrada en el epígrafe de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias del ejercicio 2024 respecto al mismo epígrafe en 2023, se debe a la estabilización de los mercados tras un entorno de elevada volatilidad y subidas de tipos de interés, observando un crecimiento en términos comparables “*like for like*” de los valores de los activos durante este ejercicio. Asimismo, los mayores precios de alquiler, así como la entrega de proyectos, compensaron el impacto por el aumento de las *yields*.

Para mayor detalle, véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

### Activos clasificados como mantenidos para la venta

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
Saldo inicial.....	16.660	122.173	466.480
Altas.....	21	7.029	1.061
Bajas.....	(11.331)	(165.098)	(454.054)
Traspasos.....	472.227	56.263	121.125
Variaciones de valor.....	(13.906)	(3.707)	(12.439)
Saldo final.....	463.671	16.660	122.173

37 Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

### Movimientos del ejercicio 2025

En el ejercicio 2025, las altas correspondieron a inversiones realizadas en un activo inmobiliario en desarrollo por importe de 21 mil euros.

Por otro lado, durante el ejercicio 2025, la Sociedad enajenó 24 viviendas de un edificio residencial sito en Madrid, propiedad de la sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., por un importe total de venta de 13.531 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado un beneficio de 1.787 miles de euros, incluidos los costes indirectos de la venta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025, el Grupo traspasó tres activos, dos en Madrid y uno en París, junto con la totalidad de los activos de la sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 472.227 miles de euros, incluidos 6.091 miles de euros de incentivos al alquiler procedentes del epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*”.

### Movimientos del ejercicio 2024

En el ejercicio 2024, las altas correspondieron a inversiones realizadas en un activo inmobiliario en desarrollo por importe de 7.029 miles de euros, incluidos 752 miles de euros de gastos financieros capitalizados.

Por otro lado, en el ejercicio 2024, se enajenaron dos inmuebles sitios en Madrid, una planta del inmueble de Recoletos, 27 y un local en Palma de Mallorca, todo ello por un importe total de venta de 188.247 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado un beneficio de 13.835 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, el Grupo traspasó dos activos y un local desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 56.263 miles de euros.

### Movimientos del ejercicio 2023

Durante el ejercicio 2023, se enajenaron 7 inmuebles (un inmueble en París, cinco en Madrid y uno en Almería) propiedad de la Sociedad, todo ello por un importe total de venta de 464.786 miles de euros. El Grupo registró en el estado de resultado consolidado unas pérdidas de 116 miles de euros incluidos los costes indirectos de la venta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, el Grupo traspasó dos inmuebles y una planta de otro inmueble desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 173.544 miles de euros, un activo al epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 53.056 miles de euros, así como 637 miles de euros desde “*Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar*” correspondientes a la periodificación de incentivos al arrendamiento asociados a dichos inmuebles.

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, la cartera de los principales proyectos de inmuebles en desarrollo destinados al negocio de patrimonio del Grupo engloba 4 inmuebles, 2 en España y 2 en Francia, representativos de 103.157 m<sup>2</sup> de superficie.

Proyecto	Ciudad	Superficie <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	Alquilado / Pre alquilado <sup>2</sup>	Entrega
<b>i Scope (Rives de Seine)</b>	Paris BD	22,029	0%	2H 2026
<b>ii Sancho de Ávila</b>	Barcelona 22@	17,860	100%	2027
<b>iii Condorcet</b>	Paris BD	23,239	0%	2027
<b>iv Santa Hortensia 26-28</b>	Madrid City Center	40,029	0%	2028

1) Superficie en estado de proyecto

2) Superficie alquilada o prealquilada según información pública a 26/02/2026 (Fecha resultados FY25)

La inversión pendiente a 31 de diciembre de 2025 de los principales proyectos referidos anteriormente era de entre, aproximadamente, 250.000 miles de euros y 290.000 miles de euros. Dichos proyectos han supuesto hasta la fecha una inversión total, sin considerar el precio de adquisición de, aproximadamente, 130.000 miles de euros.

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

Sin perjuicio de la participación de Colonial SFL en terceras entidades no controladas a través de las que se realizan las inversiones en el negocio de capital de terceros<sup>38</sup> que representan un 2% del valor total de los activos, Colonial SFL no ostenta participaciones en sociedades que puedan afectar o tener un efecto significativo en la evaluación de los propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios del Grupo.

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

Las corporaciones locales, las comunidades autónomas, la administración estatal y la Unión Europea regulan y establecen ciertas restricciones medioambientales aplicables a las actividades que realiza el Grupo. La legislación española vigente en materia medioambiental, si bien faculta a las comunidades autónomas para regular determinados aspectos en esta materia, contiene una regulación básica para todo el Estado. Concretamente la responsabilidad de limpieza de las superficies contaminadas se basa en el principio de que las personas que hayan realizado tal contaminación son las responsables. Por otro lado, el Grupo opera también en Francia, donde es de aplicación la correspondiente legislación específica medioambiental del sector.

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

No obstante lo anterior, la Sociedad tiene establecido un sistema de gestión medioambiental que le permite predecir y afrontar los riesgos medioambientales que pueden afectar al mantenimiento de sus activos fijos. En este sentido, la Sociedad cuenta con una Comisión de Sostenibilidad cuya función principal es impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental (para más información sobre la Comisión de Sostenibilidad, véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal).

En particular, el Grupo ha adoptado diferentes medidas en relación con el cambio climático, entre las que se incluyen: (i) la ejecución de una estrategia en el ámbito ESG (*Environmental, Social and Corporate Governance*) dentro de su modelo de negocio; y (ii) la implementación de un plan estratégico de descarbonización y alineamiento del mismo con los principios alcanzados en el acuerdo de París (celebrado en diciembre de 2015), que incluye el compromiso del Grupo consistente en la eliminación total de las emisiones netas de carbono en toda la cadena de valor para el año 2045.

Asimismo, a cierre del ejercicio 2025, la totalidad de los bonos del Grupo tenían la calificación de bonos verdes ascendiendo a un importe de 4.823 millones de euros. Por otro lado, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía líneas de crédito totalmente disponibles por importe de 2.085 millones de euros indexados a indicadores ESG, cuyas tasas de interés podrían variar entre 1 y 3 puntos, tanto al alza como a la baja, en función de la evolución de dichos indicadores. El cumplimiento de dichos indicadores es verificado anualmente por la entidad encargada de elaborar el Informe de seguridad limitada independiente sobre los indicadores de sostenibilidad de Colonial SFL, que para el ejercicio 2025 correspondió a PwC.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado avances en los últimos años en los índices de sostenibilidad de referencia, en particular, ha obtenido una puntuación de 6,0 en *Sustainalytics* en 2025 (puntuación que se corresponde con el primer percentil), siendo la primera compañía del IBEX 35 en dicho rating, la top 22 de 14.412 compañías analizadas a nivel mundial y la top 4 de las 410 empresas inmobiliarias cotizadas (REITs europeas). Además, el Grupo ha obtenido, por quinto año consecutivo, la máxima calificación, “*Rating A*”, en el ránking CDP (*Carbon Disclosure Project*) en 2025, así como una puntuación de 94 sobre 100 en inmuebles en explotación y 98 sobre

38 Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

100 en inmuebles en desarrollo en el año 2025 en el índice de GRESB (*Global Real Estate Sustainability Benchmark*).

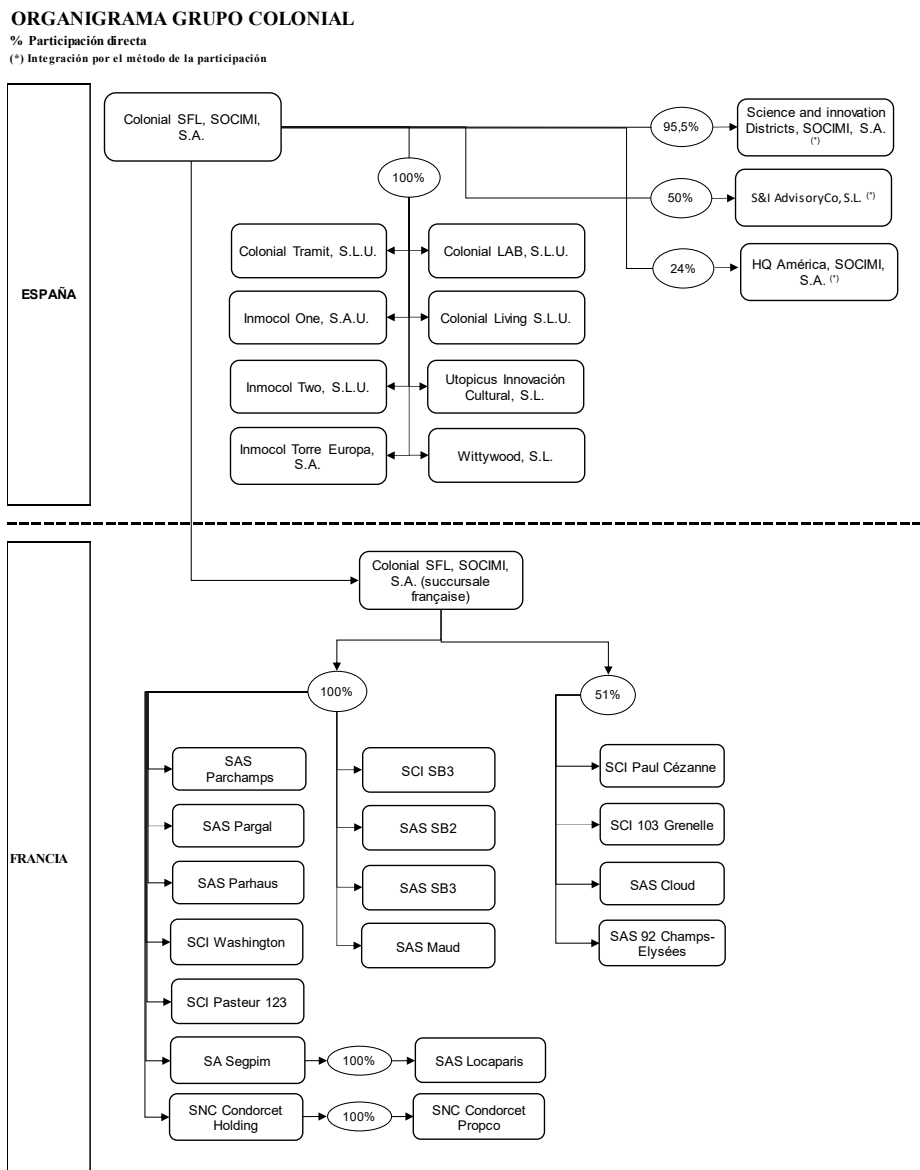
Sin perjuicio de lo anterior, dada la actividad a la que se dedica, el Grupo no tiene gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éste.

## 6. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

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

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

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



## 6.2 Lista de las filiales significativas del emisor e información adicional

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

Sociedad <sup>(1)</sup>	País	% participación		Accionista	Actividad	Auditor
		Directa	Indirecta			
Colonial Tramat, S.L.U. <sup>(2)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
Colonial Living, S.L.U.	España	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
Utopicus Innovación Cultural, S.L.	España	100	--	--	Coworking	Deloitte
Wittywood, S.L.	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
Inmocol One, S.A.U. <sup>(2)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
Inmocol Two, S.L.U. <sup>(2)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
Colonial LAB, S.L.U. <sup>(2)</sup>	España	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
Inmocol Torre Europa, S.A.	España	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SA Segpim	Francia	100	--	--	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SAS Locaparis	Francia	--	100	Segpim	Comercialización inmuebles y prestación servicios	PwC
SNC Condorcet Holding	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SNC Condorcet Propco.	Francia	--	100	SNC Condorcet Holding	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Maud	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SAS SB2 <sup>(3)</sup>	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SAS SB3 <sup>(3)</sup>	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SCI SB3 <sup>(3)</sup>	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	-- <sup>(3)</sup>
SCI Washington	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Parchamps	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SAS Pargal	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SAS Parhaus	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	PwC
SCI Pasteur 123	Francia	100	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SCI 103 Grenelle	Francia	51	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SCI Paul Cézanne	Francia	51	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SAS Cloud	Francia	51	--	--	Inmobiliaria	Deloitte
SAS 92 Champs Élysées	Francia	51	--	--	Inmobiliaria	Deloitte

(1) No se incluyen las sociedades Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A., S&I Advisory, S.L., ni HQ America, SOCIMI, S.A. al no consolidarse aplicando el método de integración global.

(2) A 31 de diciembre de 2025, las sociedades dependientes Colonial Tramat, S.L.U., Inmocol One, S.A.U., Inmocol Two, S.L.U., Colonial Lab, S.L.U., SAS SB2, SAS SB3 y SCI SB3 estaban inactivas.

(3) Las cuentas anuales no están auditadas.

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

El 27 de mayo de 2026, la Sociedad informó al mercado mediante la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (núm. 41074) de que en dicha fecha formalizó con Inmo, S.L.U. la adquisición de 10 millones de acciones, representativas del 50% del capital social de Inmocol Torre Europa, S.A. Como consecuencia de la adquisición, Inmocol Torre Europa, S.A., sociedad titular de un edificio de oficinas en Hospitalet de Llobregat, ha pasado a ser una sociedad íntegramente participada por Colonial SFL.

Con fecha efectiva 23 de abril de 2025, se formalizó la fusión entre la Sociedad, como sociedad absorbente, y SFL, como sociedad absorbida (véase el punto 5.3 del presente Documento de Registro).

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad se ha asociado con Stoneshield Capital para crear una plataforma inmobiliaria paneuropea dedicada a C&I, que ha resultado en la inversión en Deeplabs. Para ello, la Sociedad ha adquirido el 95,5% del capital social de SID SOCIMI y ha constituido junto con Stoneshield Capital la sociedad S&I Advisory, S.L., participada a partes iguales por ambos socios, que es la entidad encargada de fijar la estrategia

de inversión y gestión de SID SOCIMI (véase el punto 5.1.2 del presente Documento de Registro). Dichas participaciones se han consolidado por el procedimiento de puesta en equivalencia.

Por otro lado, el 5 de diciembre de 2025 fue constituida la sociedad HQ America, SOCIMI, S.A. de la que Colonial SFL adquirió una participación del 24% de su capital social, pasando a consolidarse como puesta en equivalencia.

A 31 de diciembre de 2025, ninguna sociedad del Grupo contaba con fondos propios negativos.

## 7. ESTUDIO OPERATIVO Y FINANCIERO

### 7.1 *Situación financiera*

La información relativa al desarrollo y rendimiento del negocio de Colonial SFL, así como a su situación financiera, se incluye en los puntos 8 y 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal. Adicionalmente, se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal los informes de gestión individuales y consolidados de Colonial SFL correspondientes a los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación, se incluyen las principales ratios del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIERAS (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	No auditado		
EPRA NTA por acción (euros) <sup>(1)</sup> .....	9,70	9,62	9,95
Resultado básico por acción (euros).....	0,55	0,53	(1,92)
Resultado neto recurrente por acción (euros) <sup>(1)</sup> .....	0,34	0,33	0,32
EBITDA RENTAS (millones de euros) <sup>(1)</sup> .....	371	368	353
EBITDA ANALÍTICO (millones de euros) <sup>(1)</sup> .....	333	322	315
LtV Grupo (%) <sup>(1)</sup> .....	38,5	36,2	40,5
LtV Grupo (Ajustado) (%) <sup>(1)</sup> .....	37,1	36,2	40,5

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

### 7.2 *Resultados de explotación*

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

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

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

Véase el punto 18.1.1 del presente Documento de Registro Universal.

## 8. RECURSOS DE CAPITAL

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

#### *Rating*

En abril de 2025, S&P Global Ratings Europe Limited, Sucursal en España, confirmó la calificación crediticia a largo plazo de “BBB+” y su calificación crediticia a corto plazo de “A-2”, ambas con perspectiva estable. En septiembre de 2025, Moody’s Deutschland GmbH revisó y confirmó la calificación crediticia a largo plazo de Colonial SFL de “Baa1” con perspectiva estable.

## Recursos de capital

A continuación, se facilita información relativa a los recursos de capital a corto y largo plazo del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.

RECURSOS DE CAPITAL (Según NIIF)	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)	Var. (%)	Auditado (miles €)
<i>Importe nominal de las deudas</i>					
Deudas con entidades de crédito .....	300.000	--	300.000	(30,16)	429.575
Emisión de obligaciones y valores similares ...	4.823.000	6,63	4.523.000	(1,25)	4.580.200
Emisión de pagarés .....	--	(100,00)	185.000	(36,64)	292.000
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)<sup>(1)</sup> ...</b>	<b>5.123.000</b>	<b>2,30</b>	<b>5.008.000</b>	<b>(5,54)</b>	<b>5.301.775</b>
Efectivo y medios equivalentes .....	(150.391)	(72,29)	(542.717)	23,97	(437.790)
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>4.972.609</b>	<b>11,36</b>	<b>4.465.283</b>	<b>(8,20)</b>	<b>4.863.985</b>

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

Ha habido un incremento de la deuda bruta del Grupo en el ejercicio 2025 respecto al ejercicio 2024 debido, principalmente, a las dos nuevas emisiones de bonos formalizadas por un importe conjunto de 1.300.000 miles de euros, compensado por el reembolso de dos emisiones de bonos y pagarés por un importe conjunto de 1.185.000 miles de euros. Para mayor detalle, véanse los apartados D) y E) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal.

Por otro lado, durante el ejercicio 2025, el efectivo y medios equivalentes ha disminuido, principalmente, como consecuencia de la adquisición de un porcentaje del capital social de SID SOCIMI y de HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal), así como por el pago de dividendos.

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

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
Líneas de financiación no dispuestas .....	2.085.000	2.570.000	2.465.000

El endeudamiento financiero bruto<sup>39</sup> del Grupo tiene los siguientes vencimientos:

VENCIMIENTO <sup>(1)</sup>	31/12/2025 (miles €)	31/12/2024 (miles €)	31/12/2023 (miles €)
Menos de 1 año .....	700.000	1.185.000	479.575
<b>Total corriente .....</b>	<b>700.000</b>	<b>1.185.000</b>	<b>479.575</b>
Entre 1 y 2 años .....	599.000	700.000	1.000.000
Entre 2 y 3 años .....	1.099.000	599.000	700.000
Entre 3 y 4 años .....	1.425.000	1.099.000	728.200
Entre 4 y 5 años .....	500.000	1.425.000	1.399.000
Más de 5 años .....	800.000	--	995.000
<b>Total no corriente .....</b>	<b>4.423.000</b>	<b>3.823.000</b>	<b>4.822.200</b>
<b>Total .....</b>	<b>5.123.000</b>	<b>5.008.000</b>	<b>5.301.775</b>
<b>Duración media (años) .....</b>	<b>4,3</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>
<b>Tipo de interés medio del Grupo durante el ejercicio .....</b>	<b>1,69%</b>	<b>1,42%</b>	<b>1,72%</b>
<b>Tipo de interés medio del Grupo a fecha de cierre del ejercicio (spot) .....</b>	<b>1,91%</b>	<b>1,70%</b>	<b>1,75%</b>
<b>LtV del Grupo<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>38,5%</b>	<b>36,2%</b>	<b>40,5%</b>
<b>LtV del Grupo (Ajustado)<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>37,1%</b>	<b>36,2%</b>	<b>40,5%</b>

(1) Los importes del endeudamiento financiero bruto son nominales.

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

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

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

## Patrimonio neto del Grupo

A continuación, se incluye un cuadro que muestra el desglose del patrimonio neto consolidado del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado	Var.	Auditado	Var.	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
Capital social.....	1.568.362	0,00	1.568.362	16,26	1.349.039
Prima de emisión.....	1.847.691	0,00	1.847.691	26,24	1.463.600
Valores propios.....	(48.079)	(21,42)	(61.187)	(5,76)	(64.928)
Otras Reservas.....	493.425	(4,02)	514.079	11,21	462.272
Ganancias acumuladas.....	2.011.646	11,24	1.808.375	4,80	1.725.573
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</b>	<b>5.873.045</b>	<b>3,45</b>	<b>5.677.320</b>	<b>15,03</b>	<b>4.935.556</b>
Participaciones no dominantes.....	978.348	(6,69)	1.048.537	3,65	1.011.646
<b>Patrimonio neto.....</b>	<b>6.851.393</b>	<b>1,87</b>	<b>6.725.857</b>	<b>13,09</b>	<b>5.947.202</b>

A 31 de diciembre de 2025, el capital social estaba representado por 627.344.687 acciones de 2,50 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Para más información acerca de la evolución del capital social de Colonial SFL durante el periodo cubierto por la información financiera histórica (ejercicios 2025, 2024 y 2023) y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

## 8.2 Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor

Las fuentes y flujos de tesorería del Grupo se agrupan atendiendo a las diferentes actividades que desarrolla. A continuación, se incluye un cuadro que muestra el desglose de los flujos de efectivo del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>FLUJOS DE EFECTIVO</b>			
Flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....	287.763	362.408	265.008
Flujos de efectivo netos de las actividades de inversión.....	(407.829)	(4.588)	272.308
Flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....	(272.260)	(252.893)	(259.483)
<b>Aumento/(disminución) neta del efectivo y equivalente.....</b>	<b>(392.326)</b>	<b>104.927</b>	<b>277.833</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>	<b>159.957</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</b>	<b>150.391</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>

Para mayor detalle, véase el apartado C) del punto 18.1.1 “Estado de Flujos de Efectivo” del presente Documento de Registro Universal.

El fondo de maniobra<sup>40</sup> del Grupo a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se muestra en la siguiente tabla:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	<b>Auditado</b>		
<b>FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>(miles €)</b>		
Activo corriente.....	254.014	644.490	589.122
Activos clasificados como mantenidos para la venta.....	463.671	16.660	122.173
Subtotal.....	717.685	661.150	711.295
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>(924.983)</b>	<b>(1.379.727)</b>	<b>(693.430)</b>
<b>Fondo de maniobra.....</b>	<b>(207.298)</b>	<b>(718.577)</b>	<b>17.865</b>
<b>Líneas de financiación no dispuestas.....</b>	<b>2.085.000</b>	<b>2.570.000</b>	<b>2.465.000</b>

A 31 de diciembre de 2025, el fondo de maniobra del Grupo era negativo en 207.298 miles de euros. El pasivo corriente incluye el vencimiento a corto plazo de dos emisiones de obligaciones por un importe conjunto de 700.000 miles de euros (véase el apartado D) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal). A pesar de ello, a 31 de diciembre de 2025, el Grupo disponía de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 2.085.000 miles de euros con vencimiento a largo plazo.

A 31 de diciembre de 2024, el fondo de maniobra del Grupo era negativo en 718.577 miles de euros. El pasivo corriente incluye el vencimiento a corto plazo de dos emisiones de obligaciones por un importe conjunto de 1.000.000 miles de euros y emisiones de pagarés por un importe conjunto de 185.000 miles de euros. A pesar de ello, a 31 de diciembre de 2024, el Grupo disponía de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 2.570.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2023, el fondo de maniobra del Grupo era positivo en 17.865 miles de euros, principalmente por la enajenación de inmuebles. A dicha fecha, no había vencimientos en el corto plazo de emisiones de obligaciones y valores similares del Grupo, a excepción de la emisión de la Sociedad de octubre de 2016 por importe vigente de 187.200 miles de euros y las emisiones de pagarés por importe de 292.000 miles de euros. Asimismo, a cierre del ejercicio 2023, el Grupo disponía de líneas de financiación no dispuestas adicionales al saldo de efectivo y medios equivalentes por importe de 2.465.000 miles de euros.

#### *Periodo medio de cobro/pago*

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

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores se presenta de acuerdo a lo establecido en la *Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*, de conformidad con lo establecido en la resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En este sentido, el periodo medio de pago a proveedores de la Sociedad durante el ejercicio 2025 fue de 38 días, plazo por debajo del máximo legal de 60 días establecido en la *Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales*. Los pagos realizados en un plazo superior a 30 días corresponden, principalmente, a pagos relacionados con la contratación de obras y rehabilitación de inmuebles, los cuales se abonan dentro del plazo establecido en los correspondientes contratos firmados con los contratistas.

<sup>40</sup> Medida Alternativa de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal).

### 8.3 Requisitos de la toma de préstamos y la estructura de financiación del emisor

A continuación, se incluye un desglose del endeudamiento financiero bruto<sup>41</sup> y neto<sup>42</sup> del Grupo por país y tipo de instrumento de deuda a 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023:

	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado	Var.25-24	Auditado	Var.24-23	Auditado
<b>ENDEUDAMIENTO FINANCIERO BRUTO Y NETO</b>	<b>(miles €)</b>				
Deuda hipotecaria .....	--	--	--	--	--
Otras deudas .....	300.000	--	300.000	(129.575)	429.575
<b>Deudas con entidades de crédito .....</b>	<b>300.000</b>	<b>--</b>	<b>300.000</b>	<b>(129.575)</b>	<b>429.575</b>
Bonos no convertibles.....	4.823.000	300.000	4.523.000	(57.200)	4.580.200
Pagarés.....	--	(185.000)	185.000	(107.000)	292.000
<b>Endeudamiento financiero bruto<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>5.123.000</b>	<b>115.000</b>	<b>5.008.000</b>	<b>(293.775)</b>	<b>5.301.775</b>
Efectivo y medios equivalentes.....	(150.391)	392.326	(542.717)	(104.927)	(437.790)
<b>Endeudamiento financiero neto<sup>(1)</sup> .....</b>	<b>4.972.609</b>	<b>507.326</b>	<b>4.465.283</b>	<b>(398.702)</b>	<b>4.863.985</b>
<b>Deuda cubierta o a tipo fijo<sup>(2)</sup> .....</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>	<b>100%</b>	<b>--</b>	<b>100%</b>

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

(2) Para el ejercicio 2023, se considera la caja disponible asignada a cubrir riesgo económico vinculado a deuda a tipo variable, hasta un máximo del 100%.

#### A) Préstamos sindicados

El detalle de los préstamos sindicados del Grupo a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

PRÉSTAMOS SINDICADOS	Vencimiento (mes/año)	31/12/2025	
		Límite	Nominal dispuesto
		(miles €)	
Póliza de crédito <i>revolving</i> <sup>(1)</sup> .....	06/2030	1.000.000	--
Póliza de crédito <i>revolving</i> <sup>(2)</sup> .....	06/2030	835.000	--
<b>Total .....</b>		<b>1.835.000</b>	<b>--</b>

(1) Esta línea de financiación tiene la consideración de "sostenible" por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia de sostenibilidad Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

(2) Esta línea de financiación incluye tres indicadores de rendimiento ESG y tiene la condición de sostenible por estar su margen referenciado a la calificación obtenida por la agencia Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

En junio de 2025 se amplió el vencimiento de la línea de crédito por importe de 1.000.000 miles de euros hasta junio de 2030. Por otro lado, durante el primer trimestre de 2025 también se amplió el vencimiento de la línea de crédito sindicada por importe de 835.000 miles de euros hasta junio de 2030.

El tipo de interés de los préstamos sindicados es variable con un margen referenciado al EURIBOR.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cumplía con todas las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

#### B) Deuda hipotecaria

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo no mantenía ningún préstamo con garantía hipotecaria sobre ningún inmueble.

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

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

### C) Otras deudas

El detalle de los préstamos bilaterales y otros préstamos sin garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

	31/12/2025		
	Límite	Dispuesto	Vencimiento
	(miles €)		
Préstamo bilateral 1.....	100.000	--	12/2028
Préstamo bilateral 2.....	100.000	--	03/2027
Préstamo bilateral 3.....	50.000	--	11/2027
<b>Total préstamos bilaterales (revolving credit facility).....</b>	<b>250.000</b>	<b>--</b>	<b>--</b>
Otro préstamo 1.....	300.000	300.000	12/2029
<b>Otros préstamos.....</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>--</b>
<b>Total préstamos.....</b>	<b>550.000</b>	<b>300.000</b>	<b>--</b>

Durante el primer trimestre del ejercicio 2025 se han cancelado anticipadamente líneas de crédito que se encontraban totalmente disponibles por importe total de 485.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo cumplía con todas las ratios financieras previstas en sus respectivos contratos de financiación.

### D) Bonos no convertibles

El detalle de las emisiones de obligaciones no convertibles realizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Fecha de la emisión	Calificación crediticia	Duración (años)	Vencimiento (mes/año)	Cupón fijo pagadero anualmente (%)	Importe de la emisión (miles €)	Saldo vivo a 31/12/2025
11/2016.....	BBB-	10	11/2026	1,875	50.000	50.000
11/2017.....	BBB	12	11/2029	2,500	500.000	500.000
04/2018.....	BBB	8	04/2026	2,000	650.000	650.000
06/2020.....	BBB+	7	06/2027	1,500	599.000	599.000
10/2020.....	BBB+	8	10/2028	1,350	500.000	500.000
06/2021.....	BBB+	8	06/2029	0,750	625.000	625.000
10/2021.....	BBB+	6,5	04/2028	0,500	599.000	599.000
01/2025.....	BBB+	5	01/2030	3,250	500.000	500.000
09/2025.....	BBB+	6	09/2031	3,125	800.000	800.000
<b>Total emisiones.....</b>						<b>4.823.000</b>

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad formalizó dos nuevas emisiones de obligaciones. La primera realizada en enero de 2025 por importe de 500.000 miles de euros y con vencimiento en 2030. La segunda emisión tuvo lugar en septiembre de 2025, por un importe de 800.000 miles de euros y con vencimiento en septiembre de 2031.

Por otro lado, en mayo y noviembre de 2025, se produjeron los respectivos vencimientos y se procedió al reembolso de dos emisiones de obligaciones por importe de 500.000 miles de euros cada una.

Todas las obligaciones simples actualmente vigentes, a excepción de las emisiones de junio de 2020 y octubre de 2021, establecen la necesidad de cumplimiento, con carácter semestral, de determinadas ratios financieras. A 31 de diciembre de 2025, se cumplían las citadas ratios.

En septiembre de 2025, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó el folleto base relativo a la renovación del programa de emisión de “valores no participativos” que crean o reconocen una deuda, según se definen en el artículo 2 (c) del Reglamento (UE) 2017/1129, por un importe nominal de 7.000.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión.

Las obligaciones emitidas en octubre de 2020 y junio de 2021 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado AIAF de la Bolsa de Madrid. Asimismo, las emisiones de obligaciones emitidas en junio de 2020 y octubre de 2021 fueron admitidas a negociación en el mercado regulado de Euronext París. El resto de las obligaciones fueron admitidas en el mercado regulado de la Bolsa de Irlanda (Irish Stock Exchange). Todas las emisiones de obligaciones en circulación están sujetas al marco de referencia de financiación verde (*Green Financing Framework*) cuyos pilares son la eficiencia energética, la prevención y reducción de las emisiones de carbón de los activos del Grupo.

### **E) Pagarés**

En noviembre de 2025, el Banco Central de Irlanda (*Central Bank of Ireland*) aprobó el documento base informativo relativo a la renovación del programa de pagarés de la Sociedad con un saldo vivo nominal máximo de 500.000 miles de euros (o su equivalente en otras divisas), al amparo del cual, y durante la vigencia del mismo (12 meses), la Sociedad podrá realizar una o varias emisiones fijando en las condiciones finales las características concretas de cada emisión.

A su vez, en mayo de 2025 fue renovado el programa de emisión de pagarés (NEU CP) registrado en septiembre de 2018 por SFL por un importe máximo de 500.000 miles de euros con vencimiento a corto plazo, en el que la Sociedad se ha subrogado como emisor tras la absorción de SFL.

Por otro lado, durante el ejercicio 2025, se produjeron los correspondientes vencimientos y se procedió al reembolso de emisiones de pagarés por un importe conjunto de 185.000 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2025, no había emisiones de pagarés vigentes del Grupo.

### **F) Efectivo y otros medios equivalentes**

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo tenía efectivo y medios equivalentes por importe de 150.391 miles de euros, de los cuales son de uso restringido o se encontraban pignorados 1.618 miles de euros.

### **G) Instrumentos financieros derivados**

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

A continuación, se detallan los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2025:

<b>Instrumento financiero</b>	<b>Tipo de interés (%)</b>	<b>Liquidación anticipada</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Nominal (miles €)</b>	<b>Valor razonable Activo/(Pasivo)<sup>(1)</sup></b>
<b>Coberturas de flujos de efectivo</b>					
Swap	2,42	--	2029	100.000	(613)
Swap	2,49	--	2029	200.000	(1.231)
<b>Coberturas de flujos de efectivo de transacciones futuras previstas</b>					
Swap	2,39	2026	2031	250.000	2.611
Swap	2,40	2026	2031	250.000	2.441
Swap	2,45	2027	2032	173.500	3.590
Swap	2,42	2027	2032	173.300	3.721
Swap	2,48	2028	2033	213.500	4.851
Swap	2,47	2028	2033	213.350	4.949
Swap	2,64	2028	2033	102.750	1.884
Swap	2,50	2028	2033	101.470	2.468
<b>Total a 31 de diciembre de 2025</b> .....				<b>1.777.870</b>	<b>24.671</b>

(1) Se incluyen los intereses devengados de las coberturas de flujos de efectivo por importe de 87 miles de euros de saldo acreedor.

A 31 de diciembre de 2025 se registraron en el epígrafe de “Gastos financieros” del estado de resultado resumido consolidado 13.122 miles de euros de ingreso correspondiente a la imputación a resultados de importes previamente registrados en el “*Patrimonio neto*” del Grupo derivados de coberturas *forward starting* canceladas. Asimismo, en dicho epígrafe se ha registrado durante el ejercicio 2025, 418 miles de euros de gasto correspondiente a intereses de las coberturas vigentes.

Por otro lado, en el ejercicio 2025 han vencido coberturas de flujo de efectivo de transacciones futuras previstas por importe de 747.500 miles de euros y se han contratado coberturas de flujo de efectivo de transacciones futuras previstas por importe de 500.000 miles de euros. Por último, durante el ejercicio 2025 se ha cancelado y discontinuado coberturas de flujo de efectivo por importe de 300.000 miles de euros.

El valor razonable de los instrumentos derivados fue calculado en base a la actualización de los *cash-flow* futuros, estimados sobre la base de la curva de tipos de interés, y a la volatilidad asignada a 31 de diciembre de 2025, empleando las tasas de descuento apropiadas establecidas por un tercero experto independiente.

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

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

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

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

La Sociedad seguirá financiando su crecimiento orgánico con las fuentes de financiación que tradicionalmente ha utilizado en el pasado: (i) préstamos con garantía hipotecaria; (ii) aumentos de capital; (iii) emisiones de deuda; (iv) líneas de circulante; (v) préstamos sindicados; y (vi) arrendamientos financieros.

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

## **9. MARCO REGULADOR**

### **9.1 *Marco regulador en el que opera el emisor y que pueda afectar de manera importante a su actividad empresarial, junto con información sobre cualquier actuación o factor de orden administrativo, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, haya afectado o pueda afectar de manera importante a las operaciones del emisor.***

Colonial SFL se rige por la Ley de Sociedades de Capital (*Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital*), la Ley 11/2009 (*Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario*) (desde el acogimiento de Colonial SFL al régimen fiscal especial de las SOCIMI), la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión y demás normativa aplicable en el ámbito del mercado de valores. Asimismo, Colonial SFL, como sociedad que opera en el sector inmobiliario, está afectada por normativa específica de dicho sector. En este sentido, la actividad de alquiler de locales de oficinas y de locales comerciales se instrumentaliza a través de contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. En

España, estos contratos se rigen por la voluntad de las partes, la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos* en su redacción actual y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

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

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

- *Elementos societarios.* Las SOCIMI deben tener: (i) forma de sociedad anónima; (ii) un capital social mínimo de 5 millones de euros; (iii) una sola clase de acciones de carácter nominativo; y (iv) sus acciones admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.
- *Actividad obligatoria.* Las SOCIMI deben dedicarse como actividad principal a la adquisición, promoción o rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, ya sea directamente o mediante la participación en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (véase el punto 19.2.1 del presente Documento de Registro Universal).
- *Activos permitidos.* Las SOCIMI deberán tener invertido al menos el 80% de su activo en: (i) inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento (en España o en un país con el que España tenga firmado un acuerdo de efectivo intercambio de información tributaria) o terrenos para la promoción de dichos inmuebles siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición (los “**Inmuebles Aptos**”); o (ii) participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009 (conjuntamente con los Inmuebles Aptos, los “**Activos Aptos**”). Adicionalmente, el 20% de los activos de las SOCIMI puede estar constituido por elementos patrimoniales que no cumplan estos requisitos.
- *Origen de ingresos.* El 80% de las rentas de las SOCIMI del período impositivo correspondientes a cada ejercicio, excluidas las derivadas de la transmisión de activos permitidos una vez transcurrido el período de tenencia a que se refiere el apartado “*Periodo de tenencia de activos*” siguiente, deben provenir necesariamente de los arrendamientos de Inmuebles Aptos y/o de dividendos o participaciones en beneficios derivados de la participación en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- *Periodo de tenencia de activos.* Los Inmuebles Aptos adquiridos o promovidos por las SOCIMI deben permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo, se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año. Este periodo de tenencia de tres años se extiende a las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- *Política de distribución de dividendos.* Las SOCIMI habrán de repartir obligatoriamente a sus accionistas en cada ejercicio: (i) el 100% del beneficio obtenido de dividendos o participaciones en beneficios derivados de las participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009; (ii) al menos el 50% del beneficio procedente de la transmisión de Activos Aptos realizadas una vez transcurrido el periodo de tenencia descrito en el apartado “*Periodo de tenencia de activos*” anterior (debiendo en este caso reinvertirse el resto del beneficio dentro de los siguientes tres años en otros Activos Aptos o, en su defecto, distribuirse una vez transcurrido el referido periodo de reinversión); y (iii) al menos el 80 % del resto del beneficio obtenido.
- *Régimen fiscal.* Las SOCIMI tributarán a un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades. No obstante, en caso de que los beneficios distribuidos a un accionista que sea titular de, al menos, el 5% del capital queden exentos o sometidos a una tributación inferior al 10% en sede de dicho accionista, la SOCIMI quedará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a dicho accionista.

Por otro lado, el incumplimiento del requisito del periodo mínimo de tenencia de los Activos Aptos expuesto en el apartado “*Periodo de tenencia de activos*” anterior determinará: (i) en el caso de Inmuebles

Aptos, la tributación de todas las rentas generadas por los mismos en todos los períodos impositivos en los que hubiera resultado de aplicación el régimen fiscal especial de las SOCIMI, de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades; y (ii) en el caso de participaciones en el capital o en el patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, la tributación de aquella parte de las rentas generadas con ocasión de la transmisión de acuerdo con el régimen general y el tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades.

Además, las SOCIMI se benefician de la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados devengada con motivo de la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento (o terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento), siempre que, en ambos casos, se cumpla el período mínimo de tenencia de dichos activos referido en el apartado “*Periodo de tenencia de activos*” anterior.

## **10. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

***10.1 Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta, así como cambios significativos en los resultados financieros del grupo, desde el final del ejercicio anterior hasta la fecha del documento de registro.***

Desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se han producido cambios significativos en la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta del Grupo.

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

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

## **11. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS**

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

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

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

#### Consejo de Administración

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

Nombre/Denominación social	Cargo	Carácter	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento <sup>(1)</sup>	Accionista que propuso su nombramiento
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	“Otro externo”	19/06/2008	21/06/2022	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	Consejero Delegado y Vicepresidente	Ejecutivo	18/07/2008	21/06/2022	--
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani	Vocal	Dominical	12/11/2015	13/06/2024	Qatar Investment Authority
D. Giuliano Rotondo.....	Vocal	Dominical	18/10/2023	13/06/2024	Qatar Investment Authority
D. Carlos Fernández González....	Vocal	Dominical	28/06/2016	13/06/2024	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
Dña. Begoña Orgambide García .	Vocal	Dominical	27/09/2022	15/06/2023	Grupo Finaccess, S.A. de C.V.
D. Manuel Puig Rocha.....	Vocal	Dominical	15/06/2023	15/06/2023	Quaestor Holdings, S.A.
Dña. Elena Salgado Méndez .....	Vocal	Dominical	12/06/2024	12/06/2024	Criteria Caixa, S.A.U.
D. Felipe Matías Caviedes .....	Vocal	Dominical	12/06/2024	12/06/2024	Criteria Caixa, S.A.U.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	Independiente	24/01/2019	15/06/2023	--
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente	14/06/2019	15/06/2023	--
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente	14/06/2019	15/06/2023	--
Dña. Miriam González-Amézqueta López .....	Vocal	Independiente	15/06/2023	15/06/2023	--
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) Según lo establecido en el artículo 28 de los Estatutos Sociales de Colonial SFL, los miembros del Consejo de Administración son nombrados por la Junta General por un plazo de cuatro años, pudiendo ser reelegidos para el cargo, una o varias veces, por periodos de igual duración.

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, forman parte del Consejo de Administración 13 personas.

Durante el ejercicio de 2025, el Consejo de Administración se reunió un total de 12 ocasiones. Por otro lado, desde el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Consejo de Administración se ha reunido un total de 4 ocasiones.

#### Comisión Ejecutiva

La Comisión Ejecutiva se encuentra regulada en el artículo 29 de los Estatutos Sociales y en el artículo 33 del Reglamento del Consejo de Administración. La Comisión Ejecutiva estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 8 miembros y su nombramiento requiere, para su validez, el voto favorable de dos tercios de los componentes del Consejo.

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

<b>Nombre/Denominación social</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
D. Juan José Brugera Clavero .....	Presidente	“Otro externo”
D. Pedro Viñolas Serra.....	Vocal <sup>(1)</sup>	Ejecutivo
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente
D. Carlos Fernández González.....	Vocal	Dominical
D. Giuliano Rotondo.....	Vocal	Dominical
D. Felipe Matías Caviedes .....	Vocal	Dominical
Manuel Puig Rocha.....	Vocal	Dominical

(1) Consejero Delegado.

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

La Comisión Ejecutiva no se reunió en ninguna ocasión durante el ejercicio 2025. Por otro lado, desde el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Comisión Ejecutiva se ha reunido en 1 ocasión.

#### ***Comisión de Auditoría y Control***

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

#### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

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

#### ***Comisión de Sostenibilidad***

La Comisión de Sostenibilidad se encuentra regulada en el artículo 37 del Reglamento del Consejo de Administración y estará constituida por un mínimo de 3 y un máximo de 6 miembros.

La función principal de la Comisión de Sostenibilidad es impulsar políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.

Durante el ejercicio 2025 la Comisión de Sostenibilidad se reunió en 6 ocasiones. Dos de dichas reuniones se celebraron de forma conjunta con la Comisión de Auditoría y Control. Por otro lado, desde el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Comisión de Sostenibilidad se ha reunido un total de 4 ocasiones, 2 de ellas de forma conjunta con la Comisión de Auditoría y Control.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Presidenta	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno.....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente

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

- (i) Analizar, evaluar e impulsar las políticas y prácticas de la Sociedad en materia de desarrollo sostenible y medioambiental.
- (ii) Informar en relación con el posible impacto en la Sociedad de la normativa en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, todo ello a los efectos de adoptar las decisiones que procedan.
- (iii) Analizar los índices e instrumentos de medición comúnmente aceptados en la práctica internacional para valorar y medir el posicionamiento de la Sociedad en materia medioambiental y de desarrollo sostenible, así como proporcionar recomendaciones para la mejora del posicionamiento de la Sociedad y hacer un seguimiento de las propuestas de incorporación de la Sociedad a los índices internacionales de sostenibilidad de mayor reconocimiento.
- (iv) Proponer al Consejo de Administración la definición de las estrategias, planes, políticas y objetivos en los aspectos, ambientales, sociales o de sostenibilidad (incluyendo lo relativo a riesgos en materia de sostenibilidad).
- (v) Evaluar el progreso y grado de avance de los planes y objetivos de sostenibilidad establecidos, tanto operativos como estratégicos, y si se deben adoptar nuevas medidas o modificar los objetivos, planes y estrategias previamente aprobados.
- (vi) Analizar la estrategia y política en materia de riesgos de sostenibilidad, así como la identificación de riesgos en materia de sostenibilidad, sin perjuicio de la competencia de la Comisión de Auditoría y Control de supervisión en materia de riesgos.
- (vii) Verificar con carácter previo a la revisión por parte de la Comisión de Auditoría y Control la información sobre sostenibilidad.
- (viii) Informar y proponer al Consejo de Administración aquellos informes que, por su ámbito competencial, le correspondan.
- (ix) Colaborar con las demás Comisiones del Consejo de Administración en todo lo que esté relacionado con materias de su competencia.

### **Alta dirección**

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

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>
Dña. Carmina Ganyet i Cirera <sup>(1)</sup> .....	Directora General Corporativa
D. Albert Alcober Teixido <sup>(1)</sup> .....	Director de Negocio
Dña. Àngels Arderiu Ibars .....	Directora Financiera
D. Carlos Krohmer.....	Director Desarrollo Corporativo, Control de Gestión y Relación con inversores
Dña. Nuria Oferil Coll <sup>(1)</sup> .....	Directora Legal
D. Juan Manuel Ortega Moreno <sup>(1)</sup> .....	Director Comercial y de Inversiones
Dña. Begoña Muñoz López <sup>(1)</sup> .....	Directora de Personas y Cultura
D. Carlos Escosa Farga <sup>(1)</sup> .....	Director de Auditoría Interna

(1) Tiene la condición de Alto Directivo.

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

A continuación, se incluye un detalle de las empresas<sup>43</sup> y asociaciones de las cuales los Consejeros y Altos Directivos de Colonial SFL, según conocimiento de la Sociedad, son o han sido, durante los últimos 5 años, miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socios<sup>44</sup>. No se enumeran todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión.

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>Cargo en Colonial SFL</b>	<b>Actividades significativas fuera del Grupo</b>
D. Juan José Brugera Clavero	Presidente	--
D. Pedro Viñolas Serra	Consejero Delegado y Vicepresidente	Banco de Sabadell, S.A. – Consejero (vigente) Blue Self Storage, S.L. – Consejero (vigente) Value Based Management, S.L. - Administrador único (vigente) Fundación ESADE - Patrono (vigente) European Public Real Estate - Consejero (vigente)
Sheikh Ali Jassim M.J.Al-Thani	Vocal	26 Champs Elysees – Consejero (vigente) Nuran Bank – Presidente (vigente) Happag Lloyd – Consejero (vigente) Rayyan Islamic Bank – Consejero (vigente) Qatar Insurance and Re-Insurance Co. - Consejero (vigente) Libyan Qatari Bank – Consejero y Vicepresidente (no vigentes)
D. Giuliano Rotondo	Vocal	Coima Res S.p.A. - Consejero (vigente) Nova Bocana Barcelona, S.A. - Consejero (vigente) Canary Wharf Group Investment Holdings Plc - Consejero (vigente) Stork Holdings Limited - Consejero (vigente) Danube Holding LLC. - Consejero (no vigente) Qatar Holding Smeralda Investment S.R.L. - Consejero (no vigente)
D. Carlos Fernández González	Vocal	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. – Presidente del Consejo de Administración y Director General (vigente) Grupo Far-Luca, S.A. de C.V. – Accionista, Presidente del Consejo de Administración y Director General (vigente) Bienes Raíces Cuajimalpa, A.C. – Asociado (vigente) Fundación Antonino y Cinia, A:C. – Asociado (vigente) y Presidente del Consejo Directivo (hasta 2022). Servicios Liquidámba, S.A. de C.V. – socio (vigente) Rancho la Pausa, S.A. de C.V. – socio (vigente) Estudia Más, S.A.P.I. de C.V. (antes Promotora de Crédito Educativo, S.A.P.I. de C.V.) – Consejero (vigente) Promotora e Impulsora Mexicana de Alimentos, S.A. de C.V. – socio (vigente) Prepárate, S.A. de C.V. – Consejero (vigente) Inmuebles Shemitah, S.A. de C.V. – socio (hasta 2023) Gospa Air, S.A. de C.V. (en liquidación) – socio (vigente) Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I. de C.V. – socio (vigente) (Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I. de C.V., de la cual fue socio se fusionó en Fomento Mexicano de Posgrados 101, S.A.P.I. de C.V. por lo que Fomento Mexicano de Pregrado 100, S.A.P.I. de C.V. ya no existe). Fundación CEPA González Díez – Presidente (vigente) Endeavor España – Patrono (vigente) Restaurant Brands New Zealand Limited – Consejero (vigente) Ciniia de México, S.A. de C. Y. - Presidente del Consejo de Administración (vigente) Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino, S.L. - Presidente del Consejo de Administración (vigente) Fundación Solidaridad y Trabajo Virgen del Camino-Representante de Finaccess Social, S.A. de C. Y., que es Consejero (vigente). Fundación de Ayuda a la Ancianidad, I.A.P. – Miembro del Consejo Asesor (vigente) Immune Coding Institute S.L. – socio (no vigente) Finacprom, S.A. de C.V. – Presidente del Consejo de Administración (vigente) AmRest Holdings, S.E. – Consejero (no vigente) Sociedad Mexicana para el Estudio de Movimientos Anormales, A.C. – Miembro del Consejo Consultivo (vigente)

43 La Sociedad ha considerado que a estos efectos el término “empresa” se refiere a todo tipo de sociedades que no tengan un carácter meramente patrimonial o familiar. No obstante, en el presente apartado se mencionan ciertas sociedades de carácter meramente patrimonial o familiar que tienen relevancia con respecto a Colonial.

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

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial SFL	Actividades significativas fuera del Grupo
Dña. Begoña Orgambide García	Vocal	Grupo Finaccess S.A.P.I. de C.V. - Miembro del Comité Ejecutivo (vigente) Finaccess Capital, S.A. de C.V. – Directora de relación con inversores (vigente) FCapital Dutch, S.L. – Consejera (vigente) Finaccess Restauración, S.L. – Consejera (vigente) Finaccess Inmobiliaria, S.L. – Consejera (vigente) Finaccess Capital Inversores, S.L. – Consejera (vigente) Atrides – Consejera (vigente) AmRest Holdings SE – Consejera (vigente)
D. Manuel Puig Rocha	Vocal	Casa Fiesta Formentera y Asociados, S.L. – Administrador mancomunado (vigente) Tansiluxs, S.L. – Administrador mancomunado (vigente) Exea Capital, SCR, S.A. – Presidente del Consejo de Administración (vigente) Fluidra, S.A. – Consejero (vigente) Inmo Montaigne – Representante de consejero (vigente) Inmo USA Inc. – Administrador solidario (vigente) Inmo, S.L. . Administrador solidario (vigente) Isdin, S.A. - Consejero (vigente) Maveinn Inversiones Inmobiliarias, S.L. – Administrador solidario (vigente) Puig Brands, S.A. – Vicepresidente del Consejo de Administración (vigente) Torre Puig LH 4648, S.L. – Administrador solidario (vigente) Whympet 1865, SCR, S.A. – Presidente del Consejo de Administración (vigente) Lyskamm 1861, S.L. – Administrador solidario (vigente) Schwarzsee 2018, S.L. – Administrador solidario (vigente) Exea Quorum, S.L. (anteriormente denominada Exea empresarial, S.L.) – Representante de consejero (vigente) Quaestor Investments, S.A. – Presidente del Consejo de Administración (vigente) Exea Inversión Empresarial, S.L. (anteriormente denominada Puig, S.L.) – Representante de consejero (vigente) Puig North America, Inc. – Consejero (vigente) Charlotte Tilbury Limited – Consejero (vigente) Beijing Yitian Shidai Trading Co., LLC – Consejero (vigente) Fundació Exea Impact - Vocal (vigente) Cosmetika SAS – Consejero (vigente) Ponteland Distribucao, S.A. – Consejero (vigente) Sociedad Textil Lonía, S.A. – Consejero (vigente) Quaestor Holdings, S.A. – Vicepresidente del Consejo de Administración (vigente) Flamasats, S.L. – Consejero (vigente) Real Automóvil Club de Cataluña, S.L. – Vocal (vigente) Exea Ventures, S.L. – Representante de consejero (vigente)
Dña. Elena Salgado Méndez	Vocal	Elsa and Partners, S.L.U. - Administradora única (vigente) Veolia Environnement - Consejera (vigente) SABA Infraestructuras, S.A. - Consejera (hasta diciembre 2025) Doppel Farmaceutici SRL - Consejera (hasta 2024)
D. Felipe Matías Caviedes	Vocal	Criteria PE Management, SGELC, S.A. - Presidente del Consejo de Administración (vigente) Criteria Caixa, S.A.U. - Directivo (vigente) Qualityfry, S.L. - Persona física representante de consejero (Caixa Capital Risc, SGEIC, S.A.) (hasta 2024) Algaenergy, S.L. - Persona física representante de consejero (Caixa Capital Risc, SGEIC, S.A.) (hasta 2022)
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	Vocal	Sociedad de Estudios Hispano Franceses, S.L. – Administradora única (vigente) Koiki Home, S.L. – Persona física representante del Consejero (hasta febrero 2023) Phitrust Partenaires Europe, S.A.S. – (hasta febrero 2023)
Dña. Ana Bolado Valle	Vocal	Metrovacesa, S.A. – Consejera (vigente) CBNK Banco - Consejera (vigente) Caceis Group – Consejera (hasta 2025) Caceis Bank – Consejera (hasta 2025) Unicaja Banco, S.A. – Consejera (hasta 2022)
Dña. Ana Peralta Moreno	Vocal	Grenergy Renovables, S.A. – Consejera (vigente) Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. – Consejera (vigente)
Dña. Miriam González-Amézqueta López	Vocal	Deutsche Bank, S.A.E.U. - Consejera (vigente) Media Investment Optimization S.A. Consejera Independiente (vigente) Alamir Servicios Financieros S.L. - Administradora solidaria (no vigente) NH Hotel Group, S.A. - Consejera (no vigente)
Dña. Carmina Ganyet i Cirera	Directora General Corporativa	Repsol, S.A. – Consejera (vigente)

Nombre/ Denominación social	Cargo en Colonial SFL	Actividades significativas fuera del Grupo
D. Albert Alcober Teixido	Director Área de Negocio	--
Dña. Nuria Oferil Coll	Directora Legal	--
D. Carlos Escosa Farga	Director de Auditoría Interna	--
D. Juan Manuel Ortega	Director Comercial y de Inversiones	--
Dña. Begoña Muñoz López	Directora de Personas y Cultura	--

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

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

(a) Consejo de Administración

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

**D. Juan José Brugera Clavero**

Presidente de Colonial SFL desde 2008. Anteriormente fue Consejero Delegado desde 1994 a 2006. Presidente del Consejo de Administración de SFL desde 2010 hasta abril de 2022. Con anterioridad fue Consejero Director General de Mutua Madrileña, Consejero Delegado de SindiBank y Subdirector General de Banco de Sabadell. Ha sido Presidente del Patronato de la Universidad Ramón Llull (URL); Presidente de la Fundación ESADE, Panrico, Holditex y del Círculo de Economía de Barcelona, así como Consejero del Periódico de Catalunya.

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

**D. Pedro Viñolas Serra**

Licenciado en Ciencias Empresariales y MBA por ESADE y Diplomado en Ciencias Empresariales por la Universidad de Barcelona, donde también estudió Derecho. D. Pedro Viñolas se incorporó, en 1990, como Director del Servicio de Estudios de la Bolsa de Barcelona, de la que posteriormente fue Subdirector General, y en la que permaneció hasta 1997. En esa fecha se incorporó, como Director General, a FILO, S.A. empresa inmobiliaria cotizada en bolsa en la que permaneció hasta 2001. Posteriormente y hasta julio de 2008, ocupó el cargo de Socio y Consejero Delegado en el Grupo Financiero Riva y García.

Ha sido presidente del Urban Land Institute en España, miembro del Consejo de Administración del grupo financiero Riva y García. Asimismo, ha sido presidente del Instituto Español de Analistas Financieros en Cataluña desde el año 1994 hasta el año 2000. Fue Presidente del Consejo de Administración de SFL hasta su fusión con Inmobiliaria Colonial en octubre de 2025. Es miembro del Patronato de ESADE y miembro del Consejo de Administración de Bluespace, S.A. Es miembro del Consejo de la European Real Estate Association (EPRA). Asimismo, desde marzo de 2023, es Consejero de Banco Sabadell.

### ***Sheikh Ali Jassim M. J. Al Thani***

Licenciado en Economía y Ciencias Políticas por la Universidad de Portland (Oregón, EE.UU.). En colaboración con el Gobierno de Qatar, ha estado involucrado principalmente en los sectores de Comercio, Finanzas e Inmobiliario por más de 30 años. Es Consejero Senior en Estrategia e Inversiones desde 2007.

Fue Vicepresidente, miembro del Consejo de Administración y del Comité Ejecutivo del Housing Bank for Trade and Finance Of Jordan (la segunda banca más importante de Jordania) hasta 2016. Fue miembro del Consejo de Administración y Vicepresidente de United Arab Shipping Company en Dubái (EAU) desde 2003 hasta 2016. Es Presidente de Nuran Bank y en 2009 fue nombrado presidente y director general de Qatar Navigation (empresa de la que formó parte del consejo de administración desde 2003 hasta 2016). Qatar Navigation se dedica al transporte marítimo y al sector inmobiliario. Desde 2012, es miembro del Consejo de Administración de Qatar Abu Dhabi Investment Company; empresa especializada en inversión inmobiliaria y private equity. Fue consejero de SFL desde noviembre de 2015 hasta 2025 tras su fusión con Inmobiliaria Colonial.

### ***D. Giuliano Rotondo***

El Sr. Rotondo se licenció en 2004 por la Universidad Bocconi de Milán con magna cum laude en Economía y Gestión de Mercados Financieros.

El Sr. Rotondo cuenta con 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente, es el director inmobiliario para Europa de QIA, grupo al que se incorporó en 2012. Anteriormente trabajó en el grupo del sector inmobiliario de Morgan Stanley, donde desempeñó diversas funciones tanto en adquisiciones como en gestión de activos.

A lo largo de su carrera, el Sr. Rotondo ha completado operaciones en el sector inmobiliario por valor superior a 15.000 millones de dólares en diversas geografías (Europa, Europa Central y Oriental, Estados Unidos y otros mercados) y sectores. Desde su llegada, ha sido responsable y ha dirigido algunas de las principales inversiones inmobiliarias de QIA.

### ***D. Carlos Fernández González***

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

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

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

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

### ***Dña. Begoña Orgambide García***

Licenciada en Administración y Finanzas con mención honorífica por la Universidad Panamericana donde también estudió Maestría en Evaluación de Proyectos de Inversión. Diplomada en Comunicación y Reputación Corporativa por la Universidad Anáhuac y Programa de Alta Dirección Internacional (PADI), impartido por el ITAM, en colaboración con Kellogg, Stanford y Ashridge.

Su experiencia profesional se sitúa fundamentalmente en el campo financiero, en particular en lo relacionado con el análisis de la situación financiera de empresas, viabilidad y rentabilidad de proyectos y la implementación de estrategias de comunicación financiera y corporativa para inversores y analistas.

La Sra. Orgambide fue directora de Relación con Inversores de Grupo Modelo S.A.B. de C.V. y con posterioridad ocupó el mismo cargo en el Grupo Sports World S.A.B. de C.V. En 2015 se incorporó en Walmart de México S.A.B. de C.V. como directora de Planeación Estratégica y M&A.

Actualmente es directora de Relación con Inversores de Finaccess Capital, S.A. de C.V. y ha desarrollado experiencia en el análisis de inversiones, principalmente en el sector restauración y bienes raíces, y la evaluación de retornos. Es responsable también del diseño e implementación de la estrategia de comunicación para el grupo de inversores sobre la situación y evolución financiera de las distintas inversiones.

Adicionalmente, es miembro de los Consejos de Administración de las empresas FCapital Dutch, Finaccess Restauración, Finaccess Inmobiliaria, Finaccess Capital Inversores y Atrides, todas ellas subsidiarias de Finaccess Capital que invierten directamente en empresas de restauración y bienes raíces. Adicionalmente es miembro del Consejo de Administración de AmRest Holdings SE.

#### ***D. Manuel Puig Rocha***

Nacido en 1961, D. Manuel Puig Rocha es ingeniero Industrial por la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC). Manuel Puig ha ocupado diversos cargos ejecutivos en Puig durante más de 35 años. Durante su carrera profesional en Puig, Manuel Puig estuvo a cargo de la dirección de varias de sus marcas y en los últimos diez años participó muy activamente en los procesos de adquisición que configuraron el crecimiento inorgánico de Puig. Manuel Puig es Vicepresidente de Puig y Presidente de la Comisión ESG del Consejo de Administración de Puig. Además, es miembro de los Consejos de Administración de Exea Empresarial, Isdin, Flamagas y Colonial SFL.

#### ***Dña. Elena Salgado Méndez***

Licenciada en ingeniería industrial en las especialidades de Técnicas Energéticas y Organización Industrial, así como en Ciencias Económicas en la especialidad de Estructura Económica y un MBA por la Escuela de Organización Industrial.

Ha ocupado diversos cargos dentro del sector público, tales como Directora General del Ministerio de Economía y Hacienda desde 1985 hasta 1991, Secretaria de Estado de Comunicaciones en el Ministerio de Obras Públicas desde 1991 hasta 1996, Ministra de Sanidad y Consumo desde 2004 hasta 2007, Ministra de Administraciones Públicas desde 2007 hasta 2009, Diputada por Cantabria en el Parlamento español desde 2008 hasta 2011 y Vicepresidenta del Gobierno y Ministra de Economía y Hacienda desde 2009 hasta 2011. En el sector privado, fue Directora de Lenzi Consulting desde 1997 hasta 2004 y Presidenta de la Asociación Española de Empresas de Consultoría desde 2016 hasta 2023. Asimismo, ha sido miembro del Consejo de Administración de diversas compañías como Hispasat, Hunosa, Renfe, Abertis Telecom y Telefónica.

Actualmente, es miembro del Consejo de Administración de Colonial SFL, Veolia Environment y Presidenta de la Fundación Abertis.

#### ***D. Felipe Matías Caviedes***

Licenciado en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Valladolid. Especialista Universitario en Contabilidad y Auditoría por la Universidad de Alcalá y Advanced Management Program (AMP) por el IE.

Su experiencia profesional se sitúa fundamentalmente en el campo financiero, en particular en lo relacionado con la gestión de cartera de participadas, la valoración de empresas y el análisis financiero y de inversiones.

Inició su carrera profesional en Arthur Andersen desde 2000 hasta 2006, en el ámbito de la auditoría en el sector productos y servicios. Con posterioridad, ha ocupado cargos de responsabilidad como responsable de inversiones en sociedades participadas en Caja de Burgos desde 2006 hasta 2010 y en Banca Cívica desde 2010 hasta 2012, formando parte de la implementación de las políticas de inversión y la ejecución de operaciones de M&A.

Desde 2012 es Director de Inversiones en CriteríaCaixa, ocupándose del análisis, ejecución y seguimiento de la estrategia de inversión en diversos sectores.

Ha sido miembro de diversos consejos de administración en compañías de sectores industriales e inmobiliario.

***Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain***

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

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

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

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

Ha formado parte de la Junta del College de Bernardins (París) y del Comité Ejecutivo de la Fondation pour les Sciences Sociales (París). Ha sido consejera de SFL de 2017 a enero de 2019 y de Koiki Home S.L. de 2017 a febrero de 2023.

***Dña. Ana Bolado Valle***

Licenciada en Farmacia por la Universidad Complutense de Madrid y Master of Business Administration (MBA) en IE Business School.

A lo largo de su trayectoria profesional, Dña. Ana Bolado Valle ha ocupado diversos cargos directivos en el Grupo Santander (1986-2017), dirigiendo importantes áreas de negocio tanto mayorista como minorista, proyectos de transformación digital y áreas claves para el Grupo como la Dirección Corporativa de Recursos Humanos entre 2005 y 2010. También ha sido Consejera de Parques Reunidos Servicios Centrales, S.A., de Unicaja Banco, S.A., de Caceis Group y Caceis Bank.

En la actualidad, Dña. Ana Bolado Valle es Consejera dominical en Metrovacesa, S.A., nombrada a propuesta de Banco Santander. Asimismo, es Consejera independiente en CBNK Banco y miembro de su Comisión de Nomenclamientos y Retribuciones

Asimismo, es Senior Advisor en Fellow Funders, plataforma de financiación participativa (equity crowdfunding) para apoyar la financiación de startups y pymes, así como miembro del Instituto de Consejeros y Administradores (ICA) y de Women Corporate Directors.

***Dña. Ana Peralta Moreno***

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

Dña. Ana Peralta es actualmente consejera independiente de BBVA y de Grenergy Renovables, S.A.

Tiene una amplia experiencia en el sector financiero. Comenzó su carrera profesional en Bankinter en 1990, entidad a la que estuvo ligada hasta finales de 2008, y donde desarrolló su actividad en áreas muy diversas. Fue directora de la primera Oficina de Internet de Bankinter, directora del Gabinete del Presidente, y en sus últimos años en el Banco, Chief Risk Officer y miembro del Comité de Dirección.

Entre los años 2009 y 2012 formó parte del Comité de Dirección de Banco Pastor, donde ocupó la posición de Directora General de Riesgos.

Entre 2012 y 2018, Dña. Ana Peralta compaginó su actividad como Senior Advisor de Oliver Wyman Financial Services con su participación en varios consejos de administración. Fue consejera independiente del Banco Echeverría, de Deutsche Bank, SAE, y de Lar Holding Residencial.

***Dña. Miriam González-Amézqueta López***

Doble Licenciada en Derecho y en Ciencias Económicas y Empresariales (E-3) por la Universidad Pontificia de Comillas (ICADE).

Dña. Miriam González-Amézqueta comenzó en 1989 su carrera profesional como analista financiera en Santander Investment S.V.B (BSN) donde permaneció hasta el año 2000. Tras la fusión de BSN con BCH, fue directora de renta variable en el bróker fusionado.

Entre los años 2000 y 2008 prestó sus servicios en Lehman Brothers International Europe como managing director y, posteriormente, como directora general de Lehman Brothers plc. Sucursal en España. Además, entre otras funciones, fue la responsable de renta variable para España y Portugal. Asimismo, fue miembro del Comité Ejecutivo de renta variable europeo, del comité de Dirección de Iberia, del comité de integración y diversidad en Londres, del equipo europeo de selección y contratación y de “Lehman Faculty” como ponente en los cursos internos en Londres y Nueva York y presidenta del comité de integración y diversidad para el Sur de Europa. Entre los años 2008 y 2011, tras la compra de Lehman Brothers por Nomura International Europe, fue la Directora General de Renta Variable en España para acciones Europeas, Americanas y Asiáticas. Además, entre 2023 y 2025 fue consejera y presidenta de la Comisión de Auditoría y Control de NH Hotel Group.

Durante el año 2012 cursó el Programa para Alta Dirección en Internet Business de ISDI.

En el año 2013 creó Alamir Servicios Financieros, sociedad de la que es socia, para invertir en startups, principalmente Fintech, con la estrategia de participar activamente en su gestión y posterior desarrollo a nivel global.

En la actualidad, Dña. Miriam González-Amézqueta es consejera independiente de Deutsche Bank S.A.E, desde febrero de 2017 y de MIO Group, desde junio de 2021. A su vez, en Deutsche Bank S.A.E, es presidenta de las Comisiones de Riesgos y de Remuneraciones y miembro de las de las Comisiones de Auditoría y de Nombramientos. Además, es presidenta de la Comisión de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en MIO Group.

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

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

***Dña. Carmina Ganyet i Cirera***

Licenciada en Ciencias Económicas y en Administración de Empresas por la Universitat Autònoma de Barcelona y con estudios de postgrado en ESADE.

Inició su trayectoria profesional en Arthur Andersen. En 1995 fue nombrada responsable de Inversión y Control de Gestión del Grupo Financiero, Inmobiliario y Asegurador de Caixa Holding (actual Criteria). En 1999 lideró la salida a Bolsa de Colonial SFL y, en el año 2000, fue designada Directora Financiera, entrando a formar parte de su Comité de Dirección. En enero de 2009, fue nombrada Directora General Corporativa. Ha sido consejera independiente del Instituto Catalán de Finanzas (ICF) y de SegurCaixa Adeslas y consejera dominical de SIIC de París. Además, hasta octubre de 2025, ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL.

Experta en Corporate Finance y mercados de capitales, ha liderado la expansión internacional de Colonial SFL y la consolidación de su liderazgo a través de varias operaciones corporativas. Cuenta con experiencia docente como profesora en la Facultad de Administración de Empresas de la Universitat Ramon Llull. Asimismo, ha obtenido varios premios y reconocimientos por su trayectoria profesional.

Actualmente, ocupa el cargo de Directora General Corporativa en Colonial SFL. Fue nombrada consejera de Repsol en 2018 y miembro de su Comisión Delegada. Desde mayo de 2025, ejerce como consejera dominical de Fluidra, S.A. Adicionalmente, es vicepresidenta del Círculo de Economía; miembro del Comité Ejecutivo de ULI Spain (USEC) y del Comité Ejecutivo de ULI Spain Barcelona; así como vicepresidenta de Barcelona Global.

***D. Albert Alcober Teixido***

Diplomado en Marketing, Dirección y Administración de Empresas por la Escuela Superior de Marketing y Administración de Empresas (ESMA) de Barcelona. Postgrado en Publicidad, miembro desde 2012 de la Junta Directiva de la AEO ( Asociación Española de Oficinas) . Miembro desde 2022 de la Junta Directiva de la ACW (Asociación Española de Coworking ). Miembro de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Inició su carrera profesional en CB Richard Ellis, permaneciendo en la firma de 1990 a 1993 como Consultor Senior. Posteriormente se incorporó a BP Oil como Director de Inversiones, Desarrollo y Real Estate donde permaneció de 1993 a 1996. D. Alberto Alcober se incorporó a Colonial SFL en 1996 como Director Comercial del Area de Patrimonio. A partir de enero de 2009 asumió la Dirección de Negocio de Colonial SFL. Desde enero de 2021 es Consejero Delegado de Utopicus. Desde 2025 es miembro del Consejo de Administración de SID SOCIMI.

***Dña. Angels Arderiu Ibars***

Estudió Ciencias Empresariales en la Universidad de Barcelona, obteniendo con posterioridad un Postgrado en Auditoría de Cuentas. Ha cursado también un Máster en Finanzas por ESADE y el Programa de Dirección General de Empresas (PDG) por IESE.

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

***D. Carlos Krohmer***

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

Empezó su carrera profesional en el Grupo Unilever en Hamburgo asumiendo diferentes puestos de responsabilidad en las áreas de Controlling y Finanzas. En 1999 fue nombrado Head of Management Control de Unilever Bestfoods Alemania. En 2001 se incorporó a CaixaHolding (actual Criteria), filial del “Grupo La Caixa”, en el área de Desarrollo Corporativo como Director de participaciones Real Estate y Senior Project Manager en el proceso de la salida a bolsa de Criteria en el año 2007. En enero 2009 se incorporó al Comité de Dirección de Colonial SFL con el cargo de Director de Desarrollo Corporativo.

Como Directivo en Colonial SFL, Carlos Krohmer lidera las áreas de (1) Desarrollo Corporativo, (2) Controlling Corporativo (3) Relación con Inversores y (4) Sostenibilidad & Estrategia Climático. Carlos Krohmer fue miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022 y hasta marzo 2021 Vicepresidente de la Junta Directiva del Círculo de Ejecutivos de Habla Alemana.

Durante varios años ha sido profesor asociado de Corporate Finance en el Business Engineering School La Salle en Barcelona y a fecha actual es profesor asociado del Master de Strategic Real Estate Management en el Instituto de Empresa.

***Dña. Nuria Oferil Coll***

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

Acumula más de veinticinco años de experiencia profesional en el sector legal. Inició su carrera en la firma Roca Junyent, en la cual ejerció como Abogado Asociado en el departamento de derecho privado. Se incorporó a los servicios jurídicos de Colonial SFL en 2004 y fue nombrada directora de la Asesoría Jurídica y Vicesecretaria del Consejo de Administración en 2010. Ha sido miembro del Consejo de Administración de SFL hasta abril de 2022.

#### ***D. Juan Manuel Ortega Moreno***

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

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

Actualmente, ocupa el cargo de Chief Investment Officer en Colonial SFL desde diciembre de 2014. Asimismo, es Consejero Delegado de HQ America, SOCIMI, S.A., Presidente del Consejo de Administración de SID SOCIMI y miembro del Consejo de Administración de S&I Advisory, S.L.

#### ***Dña. Begoña Muñoz López***

Miembro del Comité de Dirección de Colonial SFL desde mayo 2018 como Directora de Personas y Cultura.

Licenciada en Derecho por la UCM, Máster en Dirección de Marketing y Gestión Comercial, GESCO XXXV por el Esic, “Digital Business Executive Program” de ISDI. Mentora y Coach Ejecutivo certificado por la EEC e ICF.

Begoña Muñoz acumula más de veinte años de experiencia en la Dirección de Recursos Humanos en entornos internacionales de gran consumo FMCG, sector industrial, y sector servicios.

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

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

#### ***D. Carlos Escosa Farga***

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

Inició su carrera profesional en 1996 como responsable de la gestión contable de una empresa del sector servicios. Posteriormente se incorporó a Sony España, S.A. desarrollando tareas de controller en el área Financiera. En diciembre de 1999 se incorporó a Colonial SFL en el área financiera, y desde 2005 realizó las funciones de responsable de contabilidad y administración de negocio. A partir de 2014 asumió la dirección de la función de Auditoría Interna de Colonial SFL, coordinando en la actualidad los trabajos de auditoría interna y gestión de riesgos a nivel de Grupo.

#### ***12.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión y de la alta dirección.***

*A) Posibles conflictos de interés entre los deberes de las personas mencionadas en el punto 12.1 con la Sociedad y sus intereses privados y/o otros deberes.*

Según la información que ha sido facilitada a la Sociedad, ninguna de las personas mencionadas en el punto 12.1 anterior tiene conflictos de interés entre sus deberes para con la Sociedad y sus intereses privados, ni realiza actividades por cuenta propia o cuenta ajena que entrañen una competencia efectiva, sea actual o potencial, con la Sociedad o que, de cualquier otro modo, le sitúen en un conflicto permanente con los intereses de la Sociedad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad sometió a la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2023 la dispensa correspondiente a la Consejera Dña. Ana Bolado Valle para el ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración de Metrovacesa, S.A.

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

En los artículos 19 y 20 del Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad se regula cómo proceder para que los miembros del Consejo de Administración puedan llevar a cabo operaciones que, por su vinculación con la Sociedad, den lugar a una situación de conflicto de interés (véase el punto 17 del presente Documento de Registro Universal), así como las operaciones vinculadas

*B) Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas significativos, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en el punto 12.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.*

Al margen de los Consejeros Dominicales mencionados en el punto 12.1 anterior, ninguno de los miembros del Consejo de Administración de Colonial SFL o de la Alta Dirección ha sido designado para su cargo en virtud de algún tipo de acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores o cualquier otra persona.

*C) Cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en el punto 12.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.*

Se hace constar que, según la información de la que dispone Colonial SFL, ninguna de las personas mencionadas en el punto 12.1 anterior que sea titular de acciones o valores de Colonial SFL ha asumido restricción temporal alguna para su libre disposición, todo ello sin perjuicio de las restricciones: (i) previstas en la normativa aplicable; y (ii) derivadas del plan de entrega de acciones de la Sociedad (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).

### **13. REMUNERACIÓN Y PRESTACIONES**

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

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

*“Artículo 30. Retribución*

*1. El cargo de Consejero será remunerado.*

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

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

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

*(iii) una remuneración referenciada al valor de cotización de las acciones o que conlleven la entrega de acciones o derechos de opción sobre acciones, destinada a los Consejeros. Su aplicación deberá ser acordada por la Junta General de Accionistas, que determinará el número máximo de acciones que se podrán asignar en cada ejercicio, el precio de ejercicio o el sistema de cálculo del precio de ejercicio de las opciones sobre acciones, el valor de las acciones que, en su caso, se tome como referencia y el plazo de duración del plan<sup>45</sup>.*

*La remuneración de las funciones que están llamados a desarrollar los Consejeros en su condición de tales, como miembros del Consejo de Administración o sus Comisiones, deberá ajustarse al sistema de remuneración previsto en estos Estatutos Sociales y a la política de remuneraciones aprobada.*

*3. La política de remuneraciones de los Consejeros deberá ajustarse al sistema previsto en el apartado anterior y se aprobará por la Junta General de Accionistas como punto separado del orden del día, para su aplicación durante un periodo máximo de tres ejercicios. No obstante, las propuestas de nuevas políticas de remuneraciones de los Consejeros deberán ser sometidas a la Junta General de Accionistas con anterioridad*

<sup>45</sup> Remuneración únicamente destinada a la fecha del presente Documento de Registro Universal al Consejero ejecutivo.

*a la finalización del último ejercicio de aplicación de la anterior, pudiendo la Junta General determinar que la nueva política sea de aplicación desde la fecha misma de aprobación y durante los tres ejercicios siguientes. Cualquier modificación o sustitución de la misma durante dicho plazo requerirá la previa aprobación de la Junta General de Accionistas conforme al procedimiento establecido para su aprobación en la Ley y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.*

*La política de remuneraciones establecerá cuando menos el importe máximo de la remuneración anual a satisfacer al conjunto de los Consejeros en su condición de tales y los criterios para su distribución en atención a las funciones y responsabilidades atribuidas a cada uno de ellos. Corresponde al Consejo de Administración la fijación individual de la remuneración de cada Consejero en su condición de tal dentro del marco previsto en los presentes Estatutos Sociales y de la política de remuneraciones, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*

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

*4. La remuneración de las funciones ejecutivas de los Consejeros Delegados y demás Consejeros a los que se atribuyan funciones de esa índole en virtud de otros títulos deberá ajustarse a lo previsto en los presentes Estatutos Sociales y, en todo caso, a la política de remuneraciones y contratos aprobados.*

*La política de remuneraciones establecerá cuando menos la cuantía de la retribución fija anual correspondiente a los Consejeros por el desempeño de sus funciones ejecutivas.*

*Corresponde al Consejo de Administración la determinación individual de la remuneración de cada Consejero por el desempeño de las funciones ejecutivas que tenga atribuidas dentro del marco de la política de remuneraciones y de conformidad con lo previsto en su contrato, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.*

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

La Junta General de Accionistas de 15 de junio de 2023 aprobó, bajo el punto noveno del orden del día, la política de remuneraciones de los Consejeros (la “**Política de Remuneraciones**”), de aplicación a partir del 1 de enero de 2024 y con validez durante ejercicios 2024, 2025 y 2026 ([enlace](#)).

Las principales novedades que recoge la Política de Remuneraciones actualmente en vigor respecto de la política anterior son: (i) el establecimiento de la retribución fija del Consejero Delegado en 800.000 euros; y (ii) la reducción del importe máximo de la remuneración anual a percibir por el conjunto de los consejeros en su condición de tales por su pertenencia al Consejo de Administración y sus Comisiones hasta los 2.700.000 euros. Respecto del resto de los elementos retributivos, en cuantías y diseño, la Política de Remuneraciones es continuista con la aprobada por la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 27 de mayo de 2025 aprobó con carácter consultivo, bajo el punto noveno del orden del día, el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial SFL correspondiente al ejercicio 2024 ([enlace](#)).

Adicionalmente, el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de 26 de febrero de 2026, aprobó el Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros de Colonial SFL correspondiente al ejercicio 2025 que ha sido depositado en la CNMV y que será sometido a aprobación con carácter consultivo en la próxima Junta General de Accionistas ([enlace](#)). En el referido Informe Anual de Remuneraciones de los Consejeros se resume cómo se aplicó la Política de Remuneraciones durante el ejercicio 2025, incluyendo los componentes fijos y variables de la remuneración pagada a los Consejeros de Colonial SFL en el ejercicio 2025, así como los sistemas de ahorro e indemnizaciones pactados, entre otros.

## A. Remuneración de los miembros del Consejo de Administración de Colonial SFL en 2025

A continuación, se indica el detalle individualizado devengado por cada uno de los Consejeros de Colonial SFL durante el ejercicio 2025, desglosado por conceptos retributivos:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2025	Retribución devengada en la Sociedad					Retribución devengada en sociedades del grupo					
		Total Retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 sociedad	Total retribución metálico	Beneficio bruto de las acciones o instrumentos financieros consolidados	Remuneración por sistemas de ahorro	Remuneración por otros conceptos	Total ejercicio 2025 grupo	Total ejercicio 2025 sociedad + grupo
(miles €)												
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	640	--	--	--	640	--	--	--	--	--	640
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	1.600	1.030 <sup>(1)</sup>	--	54	2.684	--	--	--	--	--	2.684
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	38	--	--	--	38	1148
D. Giuliano Rotondo .....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	--	110
D. Manuel Puig Rocha .....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	--	110
Dña. Elena Salgado Méndez.....	01/01-31/12	157	--	--	--	157	--	--	--	--	--	157
D. Felipe Matías Caviedes.....	01/01-31/12	110	--	--	--	110	--	--	--	--	--	110
Dña. Ana Peralta Moreno .....	01/01-31/12	252	--	--	--	252	--	--	--	--	--	252
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	303	--	--	--	303	--	--	--	--	--	303
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01/01-31/12	233	--	--	--	233	--	--	--	--	--	233
Dña. Begoña Orgambide García .....	01/01-31/12	177	--	--	--	177	--	--	--	--	--	177
Dña. Miriam González-Amézqueta López ..	01/01-31/12	224	--	--	--	224	--	--	--	--	--	224
D. Carlos Fernández González .....	01/01-31/12	105	--	--	--	105	--	--	--	--	--	105
<b>TOTAL.....</b>	--	<b>4.131</b>	<b>1.030</b>	--	<b>54</b>	<b>5.215</b>	<b>38</b>	--	--	--	<b>38</b>	<b>5.253</b>

(1) Este importe se corresponde con la cantidad equivalente a la liquidación del tercer ciclo (2023-2025) del Plan 2021 (véase el detalle a continuación (“Plan de entrega de acciones”)).

A continuación se indica el detalle individualizado de la retribución en metálico devengada por cada uno de los Consejeros de Colonial SFL durante el ejercicio 2025:

NOMBRE	Periodo de devengo ejercicio 2025	Retribución devengada en la Sociedad								
		Remuneración fija	Dietas	Remuneración por pertenencia a Comisiones del Consejo	Sueldo	Retribución variable a corto plazo	Retribución variable a largo plazo	Indemnización	Otros conceptos	Total Sociedad
D. Juan José Brugera Clavero.....	01/01-31/12	550	90	--	--	--	--	--	--	640
D. Pedro Viñolas Serra .....	01/01-31/12	--	--	--	800	800	--	--	--	1.600
Sheikh Ali Jassim M. J. Al-Thani.....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	110
D. Giuliano Rotondo .....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	110
D. Manuel Puig Rocha .....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	110
Dña. Elena Salgado Méndez.....	01/01-31/12	50	82	25	--	--	--	--	--	157
D. Felipe Matías Caviedes.....	01/01-31/12	50	60	--	--	--	--	--	--	110
Dña. Ana Peralta Moreno .....	01/01-31/12	50	131	71	--	--	--	--	--	252
Dña. Ana Bolado Valle.....	01/01-31/12	50	157	96	--	--	--	--	--	303
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	01/01-31/12	50	116	67	--	--	--	--	--	233
Dña. Begoña Orgambide García.....	01/01-31/12	50	102	25	--	--	--	--	--	177
Dña. Miriam González-Amézqueta López ..	01/01-31/12	50	124	50	--	--	--	--	--	224
D. Carlos Fernández González .....	01/01-31/12	50	55	--	--	--	--	--	--	105
<b>TOTAL.....</b>	--	<b>1.100</b>	<b>1.097</b>	<b>334</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	--	--	--	<b>4.131</b>

## *Plan de entrega de acciones*

La Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un plan de entrega de acciones para los Consejeros ejecutivos y directivos del Grupo (el “**Plan 2021**”) con una duración de 5 años y que se dividió en 3 ciclos anuales solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí. A la fecha del presente Documento de Registro Universal, se han liquidado los 3 ciclos del Plan 2021.

El incentivo devengado por el Consejero Delegado en 2023, 2024 y 2025 correspondiente al primer, segundo y tercer ciclo del Plan 2021 ascendió a 48.390 acciones (equivalente a un 15,8% del incentivo máximo), 28.958 acciones (equivalente a un 9,1% del incentivo máximo) y 197.398 acciones (equivalente a un 52,5% del incentivo máximo), respectivamente. Por otro lado, debido al cese de las funciones ejecutivas del Presidente del Consejo de Administración con efectos el 30 de abril de 2022, se procedió a la liquidación proporcional del primer ciclo del Plan 2021, que ascendió a 41.691 acciones. Además, en la medida en que el Presidente del Consejo de Administración dejó de tener la condición de ejecutivo, no participó ni en el segundo ni en el tercer ciclo del Plan 2021.

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 13 de junio de 2024 aprobó, previo informe favorable y a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, un nuevo plan de incentivos a largo plazo consistente en la entrega de acciones, dirigido a personal clave del Grupo, incluido el Consejero Delegado de la Sociedad (el “**Plan 2024**”), que sustituyó y dejó sin efecto el Plan 2021. Posteriormente, la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 27 de mayo de 2025, modificó el Plan 2024 a los efectos de incrementar el número máximo de acciones que se podrán entregar a los beneficiarios del mismo tras la aprobación del acuerdo de fusión por absorción entre la Sociedad (como sociedad absorbente) y SFL (como sociedad absorbida) (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal). En particular, la modificación consistió en incrementar el número máximo de acciones que se podrán entregar a los beneficiarios del Plan 2024 de 4.452.930 a 5.402.930 acciones de la Sociedad en la medida en que, como consecuencia de la extinción de SFL, el personal clave de SFL podría pasar a ser beneficiario del Plan 2024 en caso de que así lo determinase el Consejo de Administración de la Sociedad. El resto de los términos del Plan 2024 permanecieron inalterados.

El Plan 2024 tiene una duración de 5 años y se divide en 3 ciclos solapados de 3 años de duración cada uno de ellos independientes entre sí. En particular: (i) el primer ciclo corresponde al periodo de 3 años entre los años 2024 y 2026 (ambos incluidos); (ii) el segundo ciclo corresponde al periodo de 3 años entre los años 2025 y 2027 (ambos incluidos); y (iii) el tercer ciclo corresponde al periodo de 3 años entre los años 2026 y 2028 (ambos incluidos).

El número máximo de acciones a entregar al Consejero Delegado de Colonial SFL en el primer ciclo (2024-2026), en el segundo ciclo (2025-2027) y en el tercer ciclo (2026-2028) del Plan 2024 es de 454.759 acciones, 449.438 acciones y 459.770 acciones, respectivamente.

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, determinará los niveles de pago, una vez cerrado el periodo de medición de objetivos de cada ciclo, en función de su grado de cumplimiento, y podrá ajustar el nivel de pago para garantizar que el resultado es justo y equilibrado, a la luz de los resultados globales de la Sociedad, teniendo en cuenta cualquier riesgo asociado.

Las acciones correspondientes al primer ciclo (2024-2026) se entregarán en el ejercicio 2027, las acciones correspondientes al segundo ciclo (2025-2027) se entregarán en el ejercicio 2028 y las acciones correspondientes al tercer ciclo (2026-2028) se entregarán en el ejercicio 2029, una vez que se hayan formulado y auditado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2026, 2027 y 2028, respectivamente.

El Consejo de Administración, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, tiene la competencia de proponer la cancelación (*malus*) y/o recuperación (*clawback*) total o parcial de las acciones asignadas o entregadas en virtud de dichos planes, respectivamente.

## **B. Remuneración de los Altos Directivos de Colonial SFL**

Durante el ejercicio 2025, los Altos Directivos de Colonial SFL (véase el punto 12.1 del presente Documento de Registro Universal) devengaron una retribución dineraria por importe de 3.669 miles de euros.

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

La Política de Remuneraciones (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal) establece que los Consejeros ejecutivos son beneficiarios de un sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento. A la fecha actual, el único consejero ejecutivo es el Consejero Delegado. En este sentido, las aportaciones en 2025 ascendieron a 120 miles de euros. Por otro lado, el importe anual correspondiente al ejercicio 2026 consistirá en un 15% de la retribución fija, esto es, 120 miles de euros conforme a lo previsto en la Política de Remuneraciones. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 1.090 miles de euros. El sistema de previsión social de los Consejeros ejecutivos reconocería la consolidación de derechos económicos en el supuesto de que se produjese el cese o la extinción de la relación profesional antes del acacimiento de las contingencias cubiertas, salvo que dicho cese o extinción se produjese por justa causa. Adicionalmente, dicho plan de previsión social es compatible con la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al Consejero Delegado.

Por otro lado, el Consejo de Administración celebrado en julio de 2016, a propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobó que la Directora General Corporativa, Dña. Carmina Ganyet Cirera, fuera asimismo beneficiaria de un sistema de previsión en régimen de aportación que cubra las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento, y adicionalmente, en su caso, puedan reconocerse coberturas de prestación definidas para las contingencias de invalidez y fallecimiento. Las aportaciones en 2025 ascendieron a 75 miles de euros. Actualmente, los importes ahorrados o acumulados en la Sociedad a tal efecto ascienden a 656 miles de euros.

Los importes acumulados registrados por la Sociedad durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 para cubrir el sistema de previsión en régimen de aportación definida que cubre las contingencias de jubilación y, en su caso, invalidez y fallecimiento en el epígrafe “*Gasto de personal*” del estado de resultado consolidado ascendieron a 1.753 miles de euros.

Por último, a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad tenía contratado un seguro de responsabilidad civil que cubría a la totalidad de los Consejeros, Altos Directivos y empleados de la Sociedad, con una prima por importe de 199 miles de euros. En el referido importe se incluye la prima de seguro de responsabilidad civil satisfecha en concepto de daños ocasionados por actos u omisiones.

## **14. PRÁCTICAS DE GESTIÓN**

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

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

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

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

La Junta General de Accionistas de Colonial SFL celebrada el 15 de junio de 2023 aprobó, bajo el punto noveno del orden del día, la Política de Remuneraciones de la Sociedad (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal) en la que se prevén los términos y condiciones principales del contrato del Consejero ejecutivo, entre los cuales se incluye la indemnización a percibir por la terminación de la relación contractual.

El Consejero ejecutivo percibirá una compensación adicional y especial como indemnización en el supuesto de cese o no renovación no justificados de su cargo, o reducción sustancial de sus funciones. La indemnización se

devengará asimismo (i) en los casos de renuncia o dimisión de su cargo como consecuencia de haberse producido un cambio de control en la Sociedad o un cambio relevante en la composición del Consejo de Administración; (ii) en el supuesto de modificación de las condiciones pactadas en su contrato sin su consentimiento; así como (iii) en los demás supuestos que establezca el Consejo de Administración.

Para calcular esta indemnización se tendrán en consideración 2 anualidades de su retribución anual fija (800.000 euros) y la retribución variable anual *target* (100% de la retribución fija), excluyéndose otras cantidades que hubiera podido percibir, así como los derechos que pudieran derivarse del incentivo a largo plazo vigente en cada momento (véase el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal).

No obstante, en caso de que se formule una oferta pública de adquisición sobre Colonial SFL cuyo resultado positivo implique un cambio de control en la Sociedad, se producirá la liquidación anticipada del Plan 2024 para todos los beneficiarios que hubieran terminado su relación con Colonial SFL por cualquier causa en el plazo de 6 meses a contar desde la liquidación de la oferta pública de adquisición, procediéndose a la entrega del número máximo de acciones que se les hubiera asignado en cada uno de los ciclos vivos del Plan 2024. Por otro lado, en el supuesto de que, durante la vigencia del Plan 2024, el Consejero Delegado de Colonial SFL fuera cesado de su cargo sin justa causa, la Junta General no prorrogase su mandato o se produjese una modificación sustancial de sus funciones (incluida la pérdida de la condición de Consejero Delegado), este tendrá derecho a la liquidación anticipada de los planes, percibiendo el número *target* de acciones que le correspondiese para cada ciclo vivo del Plan 2024 del que fuera beneficiario, prorrateado por el número de días transcurridos entre la fecha de inicio del correspondiente ciclo y la fecha efectiva de cese, falta de prórroga de su mandato o modificación sustancial de sus funciones. Los beneficiarios del Plan 2024 perderán su derecho a la entrega de acciones en caso de despido procedente salvo causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o en caso de dimisión por iniciativa de los mismos, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia. En estos casos, los beneficiarios perderán igualmente cualquier derecho sobre acciones otorgadas.

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

Adicionalmente, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, 1 miembro de la Alta Dirección, la Directora General Corporativa, tiene firmada una cláusula de garantía o blindaje para el caso de fin de la relación con la Sociedad por desistimiento empresarial (deberá ejercitar un preaviso de 3 meses) y/o cambio de control de la Sociedad. En estos supuestos, la Directora General Corporativa tendrá derecho a una indemnización bruta equivalente a la suma de: (i) 2 veces la remuneración fija anual vigente en la fecha del fin del contrato; más (ii) la suma de las remuneraciones variables percibidas por ella en los 2 años anteriores al fin del contrato (en caso de cambio de control, siempre que el fin del Contrato sea dentro de los 3 meses siguientes a la fecha de cambio de control). En todo caso, el cálculo de la indemnización excluirá las cantidades que hubiera podido percibir y los derechos que pudieran derivarse de su participación en el plan de incentivos a largo plazo vigente en cada momento. Asimismo, en aquellos supuestos en los que tuviera lugar la terminación de la relación de la Directora General Corporativa con la Sociedad con motivo de un despido disciplinario u objetivo improcedente, será de aplicación la misma indemnización que en los supuestos de desistimiento empresarial. Por último, tal y como se ha indicado previamente, la Directora General Corporativa perderá sus beneficios sobre el Plan 2024 en caso de despido procedente salvo que el despido tenga lugar por causas objetivas, rescisión de su contrato con justa causa o por dimisión por iniciativa propia, así como en caso de incumplimiento contractual en materia de confidencialidad, prohibición de ofrecimiento de servicios o competencia.

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

#### Comisión de Auditoría y Control

##### A) Composición

La Comisión de Auditoría y Control estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 6 Consejeros, debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. El Consejo de Administración determinará en cada momento el número concreto de miembros de la Comisión de Auditoría y Control. Todos los integrantes de la Comisión de Auditoría y Control, y de forma especial su Presidente, deberán contar con los conocimientos y experiencia profesional y la dedicación necesarios para el desempeño de las funciones propias de la competencia de la Comisión de Auditoría y Control. En particular, los miembros de la Comisión de Auditoría y Control, en su conjunto, y de forma especial su Presidente, serán designados teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría, sostenibilidad y sistemas de control interno y gestión de riesgos (tanto financieros como sobre sostenibilidad). Además, en su conjunto, todos los miembros de la Comisión de Auditoría y Control tendrán conocimientos en relación con el sector de actividad al que pertenezca en cada momento la Sociedad. Los referidos criterios se tendrán en cuenta para el nombramiento de los miembros de la Comisión de Auditoría y Control.

La Comisión de Auditoría y Control designará a un Presidente de entre sus miembros que, en todo caso, habrá de ser un Consejero independiente. El Presidente de la Comisión de Auditoría y Control deberá ser sustituido cada 4 años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de 1 año desde su cese (artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración y artículo 3 del Reglamento de la Comisión de Auditoría). Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control contará con un Secretario y, en su caso, con un Vicesecretario que serán, respectivamente, los del Consejo de Administración, salvo que aquel nombre de entre sus miembros a un Secretario y un Vicesecretario.

Durante el ejercicio de 2025, la Comisión de Auditoría y Control se reunió un total de 14 ocasiones. Dos de dichas reuniones se celebraron de forma conjunta con la Comisión de Sostenibilidad. Desde el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Comisión de Auditoría y Control se ha reunido un total de 7 ocasiones, 2 de ellas de manera conjunta con la Comisión de Sostenibilidad.

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

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Carácter</u>
Dña. Dña. Miriam González-Amézqueta .....	Presidenta	Independiente
Dña. Ana Bolado Valle .....	Vocal	Independiente
Dña. Ana Peralta Moreno .....	Vocal	Independiente
Dña. Begoña Orgambide García.....	Vocal	Dominical

##### B) Competencias

Las funciones de la Comisión de Auditoría y Control, de conformidad con el artículo 32 de los Estatutos Sociales y con el artículo 35 del Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Comisión de Auditoría son las siguientes:

1. Supervisar, teniendo en cuenta las diferentes fuentes de información disponibles, el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva, así como, en su caso, de la información sobre sostenibilidad que determine la normativa aplicable, y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración.
2. Informar, a través de su Presidente, a la Junta General de Accionistas, en caso de ser requerido, sobre las cuestiones que planteen los accionistas en relación con aquellas materias que sean competencia de la Comisión de Auditoría y Control y, en particular, sobre el resultado de la auditoría explicando cómo ésta ha contribuido a la integridad de la información financiera y la función que la Comisión ha desempeñado en ese proceso.
3. Velar por que las cuentas anuales que el Consejo de Administración presente a la Junta General de Accionistas se elaboren de conformidad con la normativa contable. En aquellos supuestos en los que el

auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el Presidente de la Comisión de Auditoría y Control explicará con claridad en la Junta General de Accionistas el parecer de la Comisión de Auditoría y Control sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas un resumen de dicho parecer en el momento de la publicación de la convocatoria de la Junta General, junto con el resto de propuestas e informes del Consejo de Administración.

4. Informar y elevar al Consejo de Administración las propuestas que correspondan en caso de que, tras revisar la información financiera y sobre sostenibilidad, la Comisión de Auditoría y Control no quedase satisfecha con algún aspecto.
5. Establecer las directrices para que la Sociedad vele por que la información financiera y sobre sostenibilidad publicada en la página web corporativa esté permanentemente actualizada y coincida con la que se haya publicado en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
6. Supervisar la eficacia del control interno de la Sociedad, la auditoría interna y los sistemas de gestión de riesgos, así como discutir con el auditor de cuentas las debilidades significativas que, en su caso, pudieran ponerse de manifiesto en relación con el sistema de control interno y las modificaciones o ajustes significativos detectados por éste, todo ello sin quebrantar su independencia. A tales efectos, la Comisión podrá presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración y el correspondiente plazo para su seguimiento y corrección.
7. Revisar los informes elaborados por la dirección de la Sociedad sobre el funcionamiento de los sistemas de control establecidos y las conclusiones alcanzadas en las pruebas realizadas, en su caso, sobre los mencionados sistemas por los auditores internos, o por cualquier otro profesional externo contratado específicamente a estos efectos, así como el análisis sobre cualquier debilidad significativa del control interno que el auditor externo hubiera detectado en el desarrollo de su trabajo.
8. En relación con los sistemas de información y control interno: (i) supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y sobre sostenibilidad, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y sobre sostenibilidad relativos a la Sociedad y, en su caso, al Grupo (incluyendo los riesgos políticos, estratégicos, legales, reputacionales, de ciberseguridad y de sostenibilidad, entre otros), revisando el cumplimiento de los requisitos normativos que se establezcan en cada momento, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables; (ii) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna, proponiendo la selección, nombramiento y, en su caso, cese motivado del responsable del servicio de auditoría interna. En este sentido, la Comisión valorará las condiciones de las personas que integran la auditoría interna con el objetivo de asegurar que no tienen intereses directos o indirectos en el desempeño de sus funciones que puedan poner en duda la independencia necesaria; (iii) aprobar las funciones, el plan de trabajo anual y los recursos de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes; (iv) recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes; y (v) velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de un modo efectivo en la práctica.
9. Supervisar, a través de la información que reciba periódicamente y sin perjuicio de los órganos responsables por razón de materia, el funcionamiento del canal de denuncias que alerte de posibles irregularidades o incumplimientos de la normativa y de los códigos éticos internos y que se dirija no solo a los empleados, consejeros y directivos de la Sociedad, sino también a otros grupos de interés relevantes, como proveedores y accionistas, entre otros. Dicha supervisión sobre el funcionamiento del canal incluirá, entre otros, las denuncias recibidas, junto con las medidas y líneas de actuación propuestas o adoptadas. Asimismo, la Comisión propondrá al Consejo de Administración las acciones oportunas, en caso de juzgarlo necesario, para mejorar su funcionamiento y reducir el riesgo de irregularidades, pudiendo involucrar para ello a la auditoría interna o a un asesor externo cuando, por su trascendencia o complejidad, lo considere oportuno.
10. Supervisar que la unidad que asuma la función de auditoría interna vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y gestión de riesgos y que funcionalmente dependa del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control. El responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna asistirá a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control y presentará al mismo, para su aprobación por éste o, en su caso, por el Consejo de Administración, su plan anual de trabajo, le informará directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, de los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones, y presentará un informe anual de actividades. La unidad que asuma la auditoría interna, así como su responsable, serán objeto de una evaluación anual por parte de la Comisión de Auditoría y Control. Dicha evaluación se tendrá en cuenta

para la determinación de la retribución variable del responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna.

11. Supervisar de forma directa la función interna de control y gestión de riesgos y elevar al Consejo para su aprobación un informe sobre la política de control y gestión de riesgos. Esta política identificará al menos: (i) los distintos tipos de riesgo, incluidos los emergentes, financieros y sobre sostenibilidad, a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance; (ii) un modelo de control y gestión de riesgos. Asimismo, supervisará el nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable y las medidas previstas para mitigar, eliminar o gestionar cualquier riesgo, en caso de que llegara a materializarse, así como los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos.
12. Servir de canal de comunicación bidireccional entre el Consejo de Administración y el auditor externo de la Sociedad, evaluando los resultados de cada auditoría, correspondiéndole además en relación con el auditor externo: (i) elevar al Consejo de Administración las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor de cuentas; (ii) definir y responsabilizarse del proceso de selección de conformidad con lo previsto en la normativa vigente y los procedimientos internos, así como las condiciones de su contratación; (iii) recabar regularmente del auditor de cuentas información sobre su estrategia y planes de auditoría y su ejecución; (iv) preservar la independencia del auditor externo en el ejercicio de sus funciones; y (v) evaluar el grado de involucración del socio principal y el revisor de calidad.
13. Revisar con el auditor externo los hallazgos e incidencias significativos derivados de su trabajo y el contenido del informe de auditoría, así como proponer, en su caso, al Consejo de Administración la adopción de todas las medidas oportunas para intentar hacer desaparecer las causas conducentes a tales supuestos.
14. Analizar, proponer y, en su caso, decidir sobre las cuestiones que pudieran surgir entre el Consejo de Administración y el auditor externo, en particular: (i) en caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado; (ii) velar para que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su integridad ni su independencia; (iii) aprobar el procedimiento para la autorización de la prestación por el auditor externo de servicios distintos a los de auditoría de cuentas; (iv) supervisar que la Sociedad comunique a través de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido; (v) asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del Consejo de Administración para informarle sobre el trabajo realizado; y (vi) asegurar que la Sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.
15. Establecer las oportunas relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan suponer una amenaza para su independencia, para su examen por la Comisión de Auditoría y Control, y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, y, cuando proceda, la autorización de los servicios distintos de los prohibidos, en los términos contemplados en la normativa vigente sobre el régimen de independencia, así como aquellas otras comunicaciones previstas en la normativa aplicable. En todo caso, deberán recibir anualmente de los auditores externos la declaración de su independencia en relación con la Sociedad o entidades vinculadas a ésta directa o indirectamente, así como la información detallada e individualizada de los servicios adicionales de cualquier clase prestados y los correspondientes honorarios percibidos de estas entidades por el auditor externo o entidades vinculadas a este de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
16. Emitir anualmente, con carácter previo a la emisión del informe de auditoría de cuentas, un informe en el que se expresará una opinión sobre si la independencia de los auditores de cuentas o sociedades de auditoría resulta comprometida. Este informe deberá contener, en todo caso, la valoración motivada de la prestación de todos y cada uno de los servicios adicionales a que hace referencia el punto anterior, individualmente considerados y en su conjunto, distintos de la auditoría legal y en relación con el régimen de independencia o con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas.
17. Establecer anualmente un límite orientativo sobre el total de honorarios a percibir por el auditor de cuentas por servicios distintos de la propia auditoría, teniendo en cuenta lo establecido en la normativa aplicable en cada momento.
18. Supervisar el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia de sostenibilidad de acuerdo con las previsiones de la normativa aplicable en cada momento, así como los códigos internos de conducta.

19. A estos efectos, la Comisión de Auditoría y Control tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta de la Sociedad; (ii) la supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información financiera preceptiva, así como de la información sobre sostenibilidad.
20. Recabar y analizar toda información y documentación relativa a las operaciones con partes vinculadas que deban ser aprobadas por la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración, así como informar sobre las mismas, en los términos previstos en la normativa aplicable y en el Reglamento del Consejo de Administración de la Sociedad.
21. Establecer los mecanismos de control sobre las operaciones vinculadas cuya aprobación haya sido delegada por el Consejo de Administración a los efectos de que se pueda comprobar que se cumplen los criterios legales que amparan dicha delegación.
22. Supervisar que se realicen todos los anuncios pertinentes relativos a las operaciones vinculadas ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores para su difusión pública.
23. Informar, con carácter previo, al Consejo de Administración sobre todas las materias previstas en la Ley, los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo y, en particular, sobre:
  - a. La información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente; y
  - b. La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales.
24. Recibir información sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la Sociedad, y analizar e informar al Consejo de Administración, con carácter previo, sobre sus condiciones económicas, sus riesgos asociados y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.
25. Emitir los informes y las propuestas que, sobre su ámbito de competencias, le sean asignados por la normativa aplicable en cada momento, así como aquellos que le sean solicitados por el Consejo de Administración o por su Presidente y los que estime pertinentes para el mejor cumplimiento de sus funciones.
26. Evaluar el desempeño de la Comisión de forma autónoma e informar al Consejo de Administración del resultado de dicha evaluación.
27. Elaborar un informe anual sobre las actividades de la Comisión de Auditoría y Control e indicar, en su caso, en qué medida la evaluación ha dado lugar a cambios significativos en la organización interna y procedimientos de la Comisión.
28. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.

### *C) Funcionamiento*

La Comisión de Auditoría y Control se rige por lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y en el Reglamento de la Comisión de Auditoría y Control, cuyas últimas modificaciones fueron aprobadas en diciembre de 2025 por el Consejo de Administración de la Sociedad. La Comisión de Auditoría y Control se reunirá siempre que lo soliciten al menos dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente, a quien corresponde convocarlo. Las conclusiones obtenidas en cada reunión se llevarán a un acta de la que se dará cuenta al pleno del Consejo.

La Comisión de Auditoría y Control quedará válidamente constituida cuando concurran, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, adoptándose sus acuerdos por mayoría absoluta de sus miembros presentes o representados. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate. En supuestos de conflicto de interés, el miembro de la Comisión de Auditoría y Control afectado se abstendrá de participar en la deliberación y votación de acuerdos o decisiones en las que él o una persona vinculada a él tenga un conflicto de interés, directo o indirecto. Los votos de los Consejeros afectados por el conflicto y que hayan de abstenerse se deducirán a efectos del cómputo de la mayoría de votos que sea necesaria.

Todos los miembros de la Comisión y Auditoría y Control tendrán el derecho y el deber de asistir a las reuniones debidamente convocadas. Asimismo, estarán obligados a asistir a las reuniones de la Comisión de Auditoría y Control y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga todo Consejero ejecutivo, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea convocado a tal fin

por el Presidente, siendo recomendable que dichas comparecencias se limiten a aquellos aspectos concretos del orden del día para los que sean convocados y se realicen en fases diferentes a las de deliberación y voto. Asimismo, la Comisión de Auditoría y Control podrá requerir la asistencia en sus sesiones del auditor externo de la Sociedad o de cualquier otro experto, por invitación expresa del Presidente de la Comisión de Auditoría y Control, para tratar aspectos concretos de los puntos del orden del día, siendo recomendable que dichas comparecencias se realicen en fases diferentes a las de deliberación y voto y que, al menos una parte de dichas comparecencias, se efectúe sin la presencia de la dirección de la Sociedad. En ningún caso los asistentes que no sean miembros de la Comisión de Auditoría y Control tendrán derecho de voto en las reuniones a las que asistan

### ***Comisión de Nombramientos y Retribuciones***

#### ***A) Composición***

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará integrada por un mínimo de 3 y un máximo de 6 Consejeros, nombrados por el Consejo de Administración y debiendo ser todos ellos exclusivamente Consejeros no ejecutivos. Formarán parte de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el número de Consejeros independientes que determine la Ley en cada momento.

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

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

Durante el ejercicio 2025, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se reunió un total de 9 ocasiones. Desde el 1 de enero de 2026 y hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones se ha reunido un total de 5 ocasiones.

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

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Carácter</b>
Dña. Ana Bolado Valle .....	Presidenta	Independiente
Dña. Elena Salgado Méndez .....	Vocal	Dominical
Dña. Ana Peralta Moreno .....	Vocal	Independiente
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain.....	Vocal	Independiente

#### ***B) Competencias***

Las funciones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con el artículo 33 de los Estatutos Sociales y con el artículo 36 del Reglamento del Consejo de Administración son las siguientes:

1. Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo de Administración. A estos efectos, definirá las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante y evaluando el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
2. Establecer un objetivo de representación para el sexo menos representado en el Consejo de Administración y elaborar orientaciones sobre cómo alcanzar dicho objetivo de conformidad con los criterios de paridad establecidos por la ley en cada momento.
3. Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento de Consejeros independientes para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para la reelección o separación de dichos Consejeros por la misma.
4. Informar las propuestas de nombramientos de los restantes Consejeros para su designación por cooptación o para su sometimiento a la decisión de la Junta General de Accionistas, así como las propuestas para su reelección o separación por la misma.

5. Examinar y organizar la sucesión del Presidente del Consejo y del primer ejecutivo de la Sociedad y, en su caso, formular propuestas al Consejo para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y planificada.
6. Informar sobre las propuestas de nombramientos y separación de altos directivos y las condiciones básicas de sus contratos.
7. Proponer al Consejo los miembros que deben formar parte de cada una de las Comisiones que se constituyan, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Consejo de Administración.
8. Proponer al Consejo de Administración la política de remuneraciones de los Consejeros y de los directores generales o de quienes desarrollen funciones de alta dirección bajo la dependencia directa del Consejo de Administración, de comisiones ejecutivas o de consejeros delegados, así como la retribución individual y las demás condiciones contractuales de los Consejeros ejecutivos, velando por su observancia.
9. Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.
10. Proponer al Consejo de Administración las condiciones básicas de los contratos de los Altos Directivos.
11. Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la Sociedad.
12. Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los Consejeros y Altos Directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás Consejeros y Altos Directivos de la Sociedad.
13. Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.
14. Verificar la información sobre remuneraciones de los Consejeros y Altos Directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros.
15. Proponer al Consejo de Administración para su aprobación una política dirigida a favorecer una composición apropiada del Consejo de Administración y verificar anualmente su cumplimiento, informando de ello en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.
16. Supervisar el cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo. A estos efectos, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones tendrá específicamente atribuidas las siguientes funciones mínimas: (i) la supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo de la Sociedad; y (ii) la evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo de la Sociedad.
17. Proponer al Consejo de Administración cualesquiera otras cuestiones que entienda procedentes en las materias propias de su ámbito de competencia.
18. Aquellas otras que, en su caso, le atribuyan los Estatutos de la Sociedad o el Reglamento del Consejo.

### *C) Funcionamiento*

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

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

Estarán obligados a asistir a las reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones y a prestarle su colaboración y acceso a la información de que disponga todo Consejero ejecutivo, cualquier miembro del equipo directivo o del personal de la Sociedad o de sus filiales que sea convocado a tal fin por el Presidente, siendo

recomendable que dichas comparecencias se limiten a aquellos aspectos concretos del orden del día. Las comparecencias se realizarán en fases diferentes a las de deliberación y voto.

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

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

Colonial SFL cumple con la normativa española vigente de gobierno corporativo. La información relativa a este punto se incluye en el apartado G “Grado de seguimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo” del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad del ejercicio 2025 que fue publicado en la CNMV ([enlace](#)).

A 31 de diciembre de 2025, del total de las 64 recomendaciones del Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas, la Sociedad cumplía 56 recomendaciones, incumplía 2 y 6 no le eran aplicables.

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

Por último, en el ejercicio 2025 a la Sociedad no le resultaban de aplicación las recomendaciones relativas a: (i) las relaciones de negocio que mantenga una sociedad cotizada con la sociedad que la controle; (ii) el ejercicio por algún accionista del derecho a completar el orden del día o de presentar nuevas propuestas de acuerdo; (iii) la política general sobre primas de asistencia a la Junta General de Accionistas; (iv) el nombramiento de Consejeros dominicales cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; (v) las funciones del Consejero Coordinador; y (vi) el conocimiento por el Consejo de Administración de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva.

Por otro lado, la Sociedad está adherida al Código de Buenas Prácticas Tributarias (el “CBPT”). Durante el ejercicio 2025, la Sociedad presentó el Informe Anual de Transparencia Fiscal para empresas adheridas al CBPT correspondiente al ejercicio 2024, siguiendo la propuesta para el reforzamiento de las buenas prácticas de transparencia fiscal empresarial de las empresas adheridas al CBPT.

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

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, ni la Junta General de Accionistas ni el Consejo de Administración de Colonial SFL han acordado ningún cambio relativo al Consejo de Administración o sus Comisiones que pueda suponer un impacto significativo en el gobierno corporativo de Colonial SFL.

## **15. EMPLEADOS**

### **15.1 Número de empleados e información adicional**

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el número de empleados del Grupo asciende a 228.

El número medio de empleados en plantilla del Grupo, desglosados por categoría principal de actividad, durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fue el siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Directivos.....	15,3	18	18
Profesionales y técnicos.....	68,3	89	83
Administrativos, comerciales y otros.....	142,9	126	141
<b>Total plantilla Grupo.....</b>	<b>226,5</b>	<b>233</b>	<b>242</b>
España.....	157,6	160	164
Francia.....	68,9	73	78

Durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, el Grupo no disponía de un número significativo de empleados temporales.

### 15.2 Participaciones y opciones sobre acciones

Según conocimiento de la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, los actuales Consejeros de la Sociedad son titulares a título individual, directa o indirectamente, del número de acciones de Colonial SFL que se indican en la siguiente tabla:

<b>Nombre/ Denominación social</b>	<b>N.º de derechos de voto directos</b>	<b>N.º de derechos de voto indirectos</b>	<b>% sobre el total de derechos de voto<sup>(1)</sup></b>	<b>Accionista que propuso su nombramiento</b>
D. Juan José Brugera Clavero.....	806.528	--	0,13	--
D. Pedro Viñolas Serra.....	771.680	--	0,12	--
D. Carlos Fernández González.....	--	80.049.182 <sup>(2)</sup>	12,76	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
Dña. Begoña Orgambide García.....	--	--	--	Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V.
Sheikh Ali Jassim M.J. Al-Thani.....	--	--	--	Qatar Investment Authority
D. Giuliano Rotondo.....	--	--	--	Qatar Investment Company
D. Manuel Puig Rocha.....	--	--	--	Quaestor Holdings, S.A.
Dña. Elena Salgado Méndez.....	--	--	--	Criteria Caixa, S.A.U.
D. Felipe Matías Caviedes.....	--	--	--	Criteria Caixa, S.A.U.
Dña. Silvia Mónica Alonso-Castrillo Allain	250	--	0,00	--
Dña. Ana Bolado Valle.....	4.864	--	0,00	--
Dña. Ana Peralta Moreno.....	8.042	--	0,00	--
Dña. Miriam González-Amézqueta López...	--	--	--	--
<b>Total.....</b>	<b>1.591.364</b>	<b>80.049.182</b>	<b>13,01</b>	<b>--</b>

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

(2) D. Carlos Fernández González controla la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo FarLuca, S.A. de C.V., entidad titular de la mayoría del capital y de los derechos de voto de Grupo Finaccess, S.A.P.I. de C.V., la cual es titular del 99,99% del capital y derechos de voto de Finaccess Capital, S.A. de C.V., que controla a los accionistas directos de Finaccess Inmobiliaria, S.L. (57,5%) y Finaccess Capital Inversores, S.L. (100%). Los accionistas directos están por tanto controlados por entidades vinculadas a D. Carlos Fernández González y el porcentaje en el capital social así controlado asciende al 12,76%. Por otro lado, Finaccess México, S.A. de C.V., Sociedad Operadora de Fondos de Inversión, posee una participación indirecta del 0,61% del capital social de Colonial SFL a través de Latin 10, S.A. de C.V., fondo gestionado independientemente por dicha entidad, que no se considera atribuible a D. Carlos Fernández González a efectos de la normativa vigente en materia de participaciones significativas.

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

Tal y como se indica en el punto 13.1 del presente Documento de Registro Universal, el Consejero Delegado es beneficiario de los planes de entrega de acciones de la Sociedad.

Según información de la Sociedad, a la fecha del presente Documento de Registro Universal, ningún Alto Directivo con obligación de comunicar es titular de acciones de la Sociedad, salvo Dña. Carmina Ganyet Cirera que es titular de 457.919 acciones.

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

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

## 16. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

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

<u>ACCIONISTAS SIGNIFICATIVOS</u>	<u>Núm. derechos de voto directos</u>	<u>Núm. derechos de voto indirectos</u>	<u>% sobre el total de derechos de voto<sup>(6)</sup></u>
Fundación Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona ....	--	108.661.558 <sup>(1)</sup>	17,32
Qatar Investment Authority .....	--	102.675.757 <sup>(2)</sup>	16,37
Quaestor Holdings, S.A. ....	--	50.608.520 <sup>(3)</sup>	8,07
Corporación Financiera Alba, S.A. ....	--	27.012.839 <sup>(4)</sup>	4,31
Credit Agricole, S.A. ....	--	22.494.701 <sup>(5)</sup>	3,59
BlackRock Inc. ....	--	9.540.493	1,52 <sup>(7)</sup>
<b>Total.....</b>	<b>--</b>	<b>320.993.868</b>	<b>51,18</b>

(1) A través de Critería Caixa, S.A.U. que está íntegramente participada por Fundación Bancaria Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

(2) Qatar Investment Authority ostenta un 16,37% de los derechos de voto de la Sociedad a través de dos sociedades. Por un lado, ostenta a través de Qatar Holding Netherlands BV un 12,894%, que está íntegramente participada por Qatar Holding Luxembourg II Sarl que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Holding LLC que, a su vez, es una sociedad íntegramente participada por Qatar Investment Authority. Por otro lado, ostenta un 3,472% a través de Dic Holding LLC, sociedad gestionada por Qatar Investment Authority.

(3) Quaestor Holdings, S.A. (previamente denominada Puig, S.A.) es titular del 100% del capital de Quaestor Ventures, S.A. (previamente denominada Exea Ventures, S.A.). Quaestor Ventures, S.A. es titular del 100% del capital de Exea Ventures, S.L.U.

(4) A través de Alba Europe, S.A.R.L., que está íntegramente participada por Corporación Financiera Alba, S.A.

(5) A través de Predica, que está íntegramente participada por Credit Agricole Assurances, que a su vez está participada por Credite Agricole, S.A.

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

(7) Esta participación alcanzaría el 3,002% en caso de ejercicio de los derechos derivados de instrumentos financieros (*lent securities* y CFD) que dan derecho a adquirir acciones (actualmente representarían el 1,481% de los derechos de voto).

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

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

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

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

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

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

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

## 17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

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

Durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, la Sociedad realizó operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) núm. 1606/2002), tal y como se recoge en las cuentas anuales consolidadas correspondientes a los ejercicios 2025 (nota 21), 2024 (nota 22) y 2023 (notas 19.9 y 21), que se incorporan por referencia al presente Documento de Registro Universal (véase punto 22 del presente Documento de Registro Universal). El Grupo realiza todas sus operaciones vinculadas a valor de mercado.

La última información sobre operaciones con partes vinculadas disponible corresponde a 31 de diciembre de 2025 dado que dicha información es elaborada semestralmente por Colonial SFL. No obstante, desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no han tenido lugar operaciones con partes vinculadas que difieran significativamente de las que se indican en el presente punto, salvo por la que se indica a continuación.

El 27 de mayo de 2025, la Sociedad informó al mercado mediante la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (núm. 41074) de que en dicha fecha formalizó con Inmo, S.L.U. (sociedad vinculada al consejero D. Manuel Puig Rocha) la adquisición de 10 millones de acciones, representativas del 50% del capital social de Inmocol Torre Europa, S.A., sociedad titular de un edificio de oficinas en Hospitalet de Llobregat, por un importe efectivo de 15,2 millones de euros.

Adicionalmente, de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de la Sociedad, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Control, ha aprobado las operaciones con partes vinculadas que se detallan a continuación.

En el ejercicio 2023, la Sociedad ejecutó un canje de acciones de SFL titularidad de D. Juan José Brugera Clavero (14.550 acciones) por acciones de la Sociedad (75.284 acciones de Colonial) y efectivo (679 miles de euros), en los mismos términos que los acordados en el marco de la oferta pública de adquisición de acciones de SFL formulada por la Sociedad en 2021. Las acciones canjeadas se corresponden con aquellas que no pudieron acudir a la oferta pública de adquisición de acciones de SFL como consecuencia de las restricciones previstas en la normativa francesa en relación con la obligación de mantener durante un periodo determinado de tiempo las acciones recibidas en el marco de planes de opciones.

Por otro lado, en el ejercicio 2023, la Sociedad firmó un contrato marco con SFL (en dicha fecha, sociedad participada por Colonial SFL) por importe de 600.000 miles de euros que regulaba la posibilidad de estructurar préstamos intragrupo con un vencimiento de hasta 1 año, aplicando siempre tipos de interés y precios de mercado. En el ejercicio 2024, la Sociedad firmó un nuevo contrato marco con SFL (en dicha fecha, también era una sociedad participada por Colonial SFL) que, asimismo, regulaba la posibilidad de estructurar préstamos intragrupo con un vencimiento de hasta 1 año, en este caso con un importe máximo de hasta 1.100 millones de euros, aplicando siempre unos tipos de interés y un precio de mercado. Dicho préstamo quedó amortizado con ocasión de la fusión por absorción de SFL por la Sociedad.

Por último, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ejecutó un canje de acciones de SFL titularidad de D. Juan José Brugera Clavero (12.000 acciones) por acciones de la Sociedad (156.000 acciones), como consecuencia de la ejecución de la fusión por absorción entre la Sociedad (sociedad absorbente) y SFL (sociedad absorbida) (véase punto 5.3 del presente Documento de Registro Universal), aplicando las mismas condiciones acordadas en el proyecto común de fusión.

## 18. INFORMACIÓN FINANCIERA SOBRE LOS ACTIVOS Y PASIVOS, LA POSICIÓN FINANCIERA Y LAS PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EMISOR.

### 18.1 Información financiera histórica

#### 18.1.1 Información financiera histórica auditada que abarque los tres últimos ejercicios

A continuación, se incluyen los estados de situación financiera, de resultado, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto, todos ellos consolidados, correspondientes a los ejercicios 2025, 2024 y 2023, que han sido elaborados según las NIIF (*Normas Internacionales de Información Financiera*).

#### A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado	Var. 25-24	Auditado	Var. 24-23	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>ACTIVO</b>					
<b>Activo no corriente.....</b>	<b>11.711.043</b>	<b>1,17</b>	<b>11.575.352</b>	<b>4,06</b>	<b>11.123.302</b>
% sobre el total activo .....	94,23	(0,40)	94,60	0,66	93,98
Activos intangibles.....	6.306	(1,61)	6.409	22,64	5.226
Activos por derechos de uso.....	10.440	(11,26)	11.765	(19,18)	14.557
Inmovilizado material.....	48.274	3,01	46.862	(17,31)	56.675
Inversiones inmobiliarias .....	11.203.030	(0,99)	11.314.725	4,10	10.869.018
Inversiones contabilizadas por el método de la participación.....	224.973	n.r	14.623	n.r.	--
Activos financieros no corrientes .....	30.874	25,63	24.576	(4,38)	25.703
Instrumentos financieros derivados.....	21.463	100,00	--	n.r.	3.024
Activos por impuestos diferidos y no corrientes .....	1.856	n.r	486	(3,57)	504
Otros activos no corrientes.....	163.827	5,08	155.906	4,92	148.595
<b>Activo corriente.....</b>	<b>254.014</b>	<b>(60,59)</b>	<b>644.490</b>	<b>9,40</b>	<b>589.122</b>
% sobre el total activo .....	2,04	--	5,27	6,04	4,97
Existencias .....	--	--	--	n.r.	94.677
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.....	75.340	8,52	69.428	94,12	35.766
Activos financieros .....	4.152	(60,60)	10.537	n.r	679
Instrumentos financieros derivados	5.052	n.r	171	(74,70)	676
Activos por impuestos.....	19.079	(11,82)	21.637	10,77	19.534
Efectivo y medios equivalentes.....	150.391	(72,29)	542.717	23,97	437.790
<b>Activos clasificados como mantenidos para la venta .....</b>	<b>463.671</b>	<b>n.r</b>	<b>16.660</b>	<b>(86,36)</b>	<b>122.173</b>
% sobre el total activo .....	3,73	n.r	0,14	(86,81)	1,03
<b>Total activo.....</b>	<b>12.428.728</b>	<b>1,57</b>	<b>12.236.502</b>	<b>3,40</b>	<b>11.834.597</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado	Var. 25-24	Auditado	Var. 24-23	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
Capital social .....	1.568.362	--	1.568.362	16,26	1.349.039
Prima de emisión .....	1.847.691	--	1.847.691	26,24	1.463.600
Valores Propios.....	(48.079)	(21,42)	(61.187)	(5,76)	(64.928)
Otras reservas .....	493.425	(4,02)	514.079	11,21	462.272
Ganancias acumuladas .....	2.011.646	11,24	1.808.375	4,80	1.725.573
<b>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante.....</b>	<b>5.873.045</b>	<b>3,45</b>	<b>5.677.320</b>	<b>15,03</b>	<b>4.935.556</b>
Participaciones no dominantes.....	978.348	(6,69)	1.048.537	3,65	1.011.646
<b>Total patrimonio neto.....</b>	<b>6.851.393</b>	<b>1,87</b>	<b>6.725.857</b>	<b>13,09</b>	<b>5.947.202</b>

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO (según NIIF)	31/12/2025		31/12/2024		31/12/2023
	Auditado	Var. 25-24	Auditado	Var. 24-23	Auditado
	(miles €)	(%)	(miles €)	(%)	(miles €)
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	55,13	0,28	54,97	9,39	50,25
<b>PASIVO</b>					
<b>Pasivo no corriente.....</b>	<b>4.652.352</b>	<b>12,62</b>	<b>4.130.918</b>	<b>(20,47)</b>	<b>5.193.965</b>
% sobre el total pasivo.....	83,42	11,28	74,96	(15,03)	88,22
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	292.353	0,41	291.172	(30,75)	420.483
Emisión de obligaciones y valores similares.....	4.091.662	17,08	3.494.771	(19,87)	4.361.616
Instrumentos financieros derivados.....	1.757	(83,60)	10.713	39,64	7.672
Pasivos por arrendamiento.....	10.709	(10,06)	11.907	(18,36)	14.585
Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes .....	164.105	(31,00)	237.825	(22,28)	305.992
Provisiones no corrientes.....	1.458	(3,38)	1.509	11,37	1.355
Otros pasivos no corrientes.....	90.308	8,78	83.021	0,92	82.262
<b>Pasivo corriente.....</b>	<b>924.983</b>	<b>(32,96)</b>	<b>1.379.727</b>	<b>98,97</b>	<b>693.430</b>
% sobre el total pasivo.....	16,58	(33,77)	25,04	112,56	11,78
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros .....	19.734	n.r.	355	(81,02)	1.870
Emisión de obligaciones y valores similares.....	730.446	(28,02)	1.014.786	398,65	203.505
Emisión de pagarés.....	--	(100,00)	185.000	(36,64)	292.000
Instrumentos financieros derivados.....	87	(94,90)	1.707	(66,31)	5.067
Pasivos por arrendamiento.....	1.732	(11,27)	1.952	4,55	1.867
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	134.886	(6,48)	144.228	(18,22)	176.365
Pasivos por impuestos.....	34.600	39,38	24.825	169,28	9.219
Provisiones corrientes.....	3.498	(49,11)	6.874	94,35	3.537
<b>Total pasivo .....</b>	<b>5.577.335</b>	<b>1,21</b>	<b>5.510.645</b>	<b>(6,40)</b>	<b>5.887.395</b>
% sobre el total patrimonio neto y pasivo.....	44,87	(0,35)	45,03	(9,49)	49,75
<b>Total patrimonio neto y pasivo .....</b>	<b>12.428.728</b>	<b>1,57</b>	<b>12.236.502</b>	<b>3,40</b>	<b>11.834.597</b>

### Análisis del estado de situación financiera consolidado

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas del estado de situación financiera consolidado son las siguientes.

#### Inversiones inmobiliarias

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial.....</b>	<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>	<b>12.231.952</b>
Altas.....	211.644	165.140	205.037
Aportación no dineraria.....	--	272.473	--
Bajas .....	(3.410)	(1.322)	(34.654)
Traspasos .....	(466.540)	(48.758)	(119.936)
Variaciones del perímetro .....	--	(47.932)	--
Variaciones de valor <sup>(1)</sup> .....	146.611	106.106	(1.413.381)
<b>Saldo final .....</b>	<b>11.203.030</b>	<b>11.314.725</b>	<b>10.869.018</b>

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

Las variaciones en la partida “*Inversiones inmobiliarias*” corresponden a las incorporaciones por adquisición y por obras de mejora y rehabilitación de las inversiones inmobiliarias, minoradas por las bajas por venta que se produjeron en cada ejercicio. Asimismo, se producen incrementos y reducciones como consecuencia de traspasos a/desde esta partida a otras partidas del estado de situación financiera consolidado. Para mayor detalle sobre los movimientos registrados en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal (“*Inversiones inmobiliarias*”).

Adicionalmente, la partida “*Inversiones inmobiliarias*” también recoge las variaciones de valor de los activos resultado de ajustar, periódicamente, el importe en libros de cada uno de los activos a su valor razonable de conformidad con lo establecido en la NIC 40. Dicho valor se determina tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por externos independientes de cada uno de los inmuebles (véase el apartado IV del punto 5.1.1 del presente Documento de Registro Universal).

### **Otros activos no corrientes**

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado (miles €)		
Periodificación de incentivos al arrendamiento .....	163.827	155.906	127.414
Otros activos <sup>(1)</sup> .....	--	--	21.181
<b>Saldo final</b> .....	<b>163.827</b>	<b>155.906</b>	<b>148.595</b>

(1) Recoge, principalmente, las cantidades pendientes de cobro derivadas de las ventas de activos que se encuentran debidamente avaladas.

El incremento de la periodificación de incentivos al arrendamiento corresponde a los nuevos incentivos entregados por el Grupo a sus arrendatarios.

### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado (miles €)		
Clientes por ventas y prestación de servicios .....	17.854	3.467	10.457
Clientes por venta de inmuebles .....	130	22.293	119
Periodificación de incentivos al arrendamiento.....	19.259	21.733	22.059
Otros deudores.....	38.097	21.935	3.131
<b>Saldo final</b> .....	<b>75.340</b>	<b>69.428</b>	<b>35.766</b>

### ***Activos clasificados como mantenidos para la venta***

El movimiento de los “*Activos clasificados como mantenidos para la venta*” en cada uno de los ejercicios cubiertos por la información financiera histórica, se detalla a continuación:

CONCEPTO <i>(Según NIIF)</i>	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado		
	(miles €)		
<b>Saldo inicial</b> .....	<b>16.660</b>	<b>122.173</b>	<b>466.480</b>
Altas .....	21	7.029	1.061
Bajas .....	(11.331)	(165.098)	(454.054)
Traspasos .....	472.227	56.263	121.125
Variación del valor .....	(13.906)	(3.707)	(12.439)
<b>Saldo final</b> .....	<b>463.671</b>	<b>16.660</b>	<b>122.173</b>

El Grupo clasifica como mantenidas para la venta aquellas inversiones inmobiliarias que estima recuperar en el corto plazo en lugar de por su uso continuado. Para mayor detalle sobre los movimientos registrados en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal (“*Activos clasificados como mantenidos para la venta*”).

Durante el ejercicio 2025, el Grupo traspasó tres edificios de oficinas, así como todos los activos de las sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., desde el epígrafe del estado de situación financiera consolidado “*Inversiones inmobiliarias*” por importe de 466.136 miles de euros. Adicionalmente, se traspasaron 6.091 miles de euros desde el epígrafe de “*Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*” correspondientes a la periodificación de incentivos al arrendamiento. Por otra parte, en el ejercicio 2025, se enajenaron 24 viviendas de un edificio residencial sito en Madrid, perteneciente a la sociedad dependiente Colonial Living, S.L.U., por un importe total de venta de 13.531 miles de euros.

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

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

### ***Patrimonio neto***

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

### ***Pasivos por impuestos diferidos y no corrientes***

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

## Acreeedores comerciales

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

CONCEPTO (Según NIIF)	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	Auditado (miles €)		
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar.....	92.891	89.185	45.470
Acreeedores por compra de inmuebles.....	163	269	19.985
Anticipos.....	26.584	34.661	76.475
Otros acreedores.....	15.248	20.113	34.435
<b>Saldo final.....</b>	<b>134.886</b>	<b>144.228</b>	<b>176.365</b>

## B. ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO

ESTADO DE RESULTADO CONSOLIDADO (Según NIIF)	31/12/2025	Var. 25-24 (%)	31/12/2024	Var. 24-23 (%)	31/12/2023
	Auditado (miles €)		Auditado (miles €)		Auditado (miles €)
Importe neto de la cifra de negocios – Inversiones inmobiliarias	408.400	3,24	395.577	2,14	387.282
Importe neto de la cifra de negocios – Existencias.....	--	(100,00)	106.835	n.r.	--
Coste de las ventas – Existencias.....	--	100,00	(92.344)	n.r.	--
Otros ingresos.....	15.506	88,27	8.236	(33,58)	12.400
Gastos de personal.....	(37.348)	(4,94)	(39.289)	26,34	(31.098)
Otros gastos de explotación.....	(62.120)	16,66	(53.250)	(4,87)	(55.974)
Amortizaciones.....	(6.207)	(15,34)	(7.332)	(16,95)	(8.828)
Resultado entidades por el método de la participación.....	1.128	(31,59)	1.649	n.r.	--
Resultados netos por venta de activos.....	2.571	(82,93)	15.063	325,27	3.542
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias <sup>(1)</sup> .....	132.705	29,60	102.399	(107,18)	(1.425.820)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	(2.886)	114,89	(1.343)	52,10	(883)
<b>Beneficio de explotación.....</b>	<b>451.749</b>	<b>3,56</b>	<b>436.201</b>	<b>(138,97)</b>	<b>(1.119.379)</b>
Ingresos financieros.....	17.149	(32,92)	25.565	331,70	5.922
Gastos financieros.....	(105.429)	(0,52)	(105.976)	4,10	(101.798)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros.....	(1.095)	343,32	(247)	n.r.	--
<b>Resultado antes de impuestos.....</b>	<b>362.374</b>	<b>1,92</b>	<b>355.543</b>	<b>(129,26)</b>	<b>(1.215.255)</b>
Impuesto sobre las ganancias.....	27.911	(20,26)	35.003	(7,10)	37.678
<b>= Resultado consolidado neto.....</b>	<b>390.285</b>	<b>(0,07)</b>	<b>390.546</b>	<b>(133,17)</b>	<b>(1.177.577)</b>
Atribuible a la sociedad dominante.....	344.449	12,05	307.395	(130,17)	(1.018.973)
Atribuible a participaciones no dominantes.....	45.836	(44,88)	83.151	(152,43)	(158.604)

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

## Análisis del estado de resultado consolidado

Las principales variaciones experimentadas durante el periodo cubierto por la información financiera histórica en las distintas partidas del estado de resultado consolidado son las siguientes.

### Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocio de los ejercicios 2025, 2024 y 2023 recoge los ingresos por alquileres del negocio patrimonial del Grupo, que se centra, principalmente, en los mercados de Madrid, Barcelona y París.

La reducción de los ingresos del ejercicio 2025 con respecto al ejercicio 2024 fue de 94.012 miles de euros y corresponde, fundamentalmente, a la venta de la participación mantenida por la Sociedad en Peñalvento, S.L.U. a

Grupo Occidente, por importe de 106.835 miles de euros. Esta sociedad era propietaria de un inmueble sito en Madrid.

El incremento de los ingresos del ejercicio 2024 con respecto al ejercicio 2023 fue de 8.295 miles de euros y corresponde, fundamentalmente, a la cartera de activos del Grupo, que gracias a su posicionamiento en ubicaciones prime, es capaz de lograr captar los impactos de la indexación, así como registrar incrementos en las rentas de los contratos firmados. Además, la entrega de proyectos y rehabilitaciones en Francia, entre los que destacan el activo “Louvre SaintHonoré”, alquilado a Cartier & Compagnie, y el activo “Galeries des Champs-Élysées”, alquilado a Adidas, han generado ingresos adicionales significativos. Por último, el crecimiento de los ingresos en la cartera “like for like” así como la entrega de proyectos ha compensado la pérdida de ingresos debida a las desinversiones y la entrada en rehabilitación del activo “Santa Hortensia”.

A continuación, se incluye el importe total de los cobros mínimos futuros por arrendamiento correspondiente a los arrendamientos operativos no cancelables del Grupo, de acuerdo con los contratos en vigor en cada fecha, y sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas basadas en parámetros de mercado pactadas contractualmente:

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	(miles €)		
<b>COBROS MÍNIMOS FUTUROS POR ARRENDAMIENTOS NO CANCELABLES</b>	<b>Valor Nominal</b>		
Menos de un año .....	399.050	350.266	303.935
Entre uno y cinco años .....	980.080	968.303	944.304
Más de cinco años .....	547.302	618.616	667.875
<b>Total .....</b>	<b>1.926.432</b>	<b>1.937.185</b>	<b>1.916.114</b>

#### ***Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias***

La partida de variaciones de valor en inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio 2025 ascendió a 132.705 miles de euros, frente a los 102.399 miles de euros del ejercicio 2024 y los (1.425.820) miles de euros del ejercicio 2023. Para mayor detalle sobre los movimientos registrados en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal (“*Inversiones inmobiliarias*”).

#### ***Beneficio de explotación***

El beneficio de explotación al cierre del ejercicio 2025 ascendió a 451.749 miles de euros, frente a los 436.201 miles de euros del ejercicio 2024 y los (1.119.379) miles de euros del ejercicio 2023.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2025 respecto al 2024 se debió, principalmente, al aumento de las partidas “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” (véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal (“*Inversiones inmobiliarias*”)) y “*Otros ingresos*”, correspondientes, principalmente, a la prestación de servicios inmobiliarios.

El incremento del beneficio de explotación del ejercicio 2024 respecto al 2023 se debió, principalmente, al aumento de la partida “*Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias*” (véase el apartado B) del punto 5.7.1 del presente Documento de Registro Universal (“*Inversiones inmobiliarias*”)).

#### ***Ingresos y gastos financieros***

Los “*Ingresos financieros*” de los ejercicios 2025, 2024 y 2023 por importe de 17.149, 25.565 y 5.922 miles de euros, respectivamente, correspondieron, fundamentalmente, al registro de intereses y asimilados.

Los “*Gastos financieros*” registrados en los ejercicios 2025, 2024 y 2023, ascendieron a 105.429, 105.976 y 101.798 miles de euros. El gasto financiero del Grupo durante el ejercicio 2025 se ha mantenido estable respecto al ejercicio 2024. Adicionalmente, en los ejercicios 2025, 2024 y 2023 se registraron gastos asociados a la cancelación de préstamos por importe de 5.822, 4.635 y 1.522 miles de euros, respectivamente.

### Resultado antes de impuestos e impuesto sobre las ganancias

Una vez considerados los costes financieros netos, los resultados antes de impuestos de Colonial SFL del ejercicio 2025, 2024 y 2023 ascendieron a 362.374, 355.543 y (1.215.255) miles de euros, respectivamente.

El impuesto sobre las ganancias de los ejercicios 2025, 2024 y 2023 mostró un saldo de 27.911, 35.003 y 37.678 miles de euros, respectivamente, principalmente por el efecto de la variación de valor y deterioro de los activos, por el efecto de la opción por el régimen SIIC de diversas sociedades dependientes en Francia y por el registro contable de los créditos fiscales.

### C. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

A continuación, se incluyen los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios 2025, 2024 y 2023.

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	<b>Auditado</b>		
	(miles €)		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado consolidado neto .....	390.285	390.546	(1.177.577)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización .....	6.207	7.332	8.828
Provisiones.....	(1.590)	829	5.327
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias <sup>(1)</sup> .....	(132.705)	(102.399)	1.425.820
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro.....	2.886	1.343	883
Resultado entidades por el procedimiento de la participación.....	(1.128)	(1.649)	--
Otros .....	(739)	(39.590)	(2.305)
Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias.....	(2.571)	(15.063)	(3.542)
Resultado financiero neto.....	89.375	80.658	95.876
Impuesto sobre las ganancias .....	(27.911)	(35.003)	(37.678)
<b>Resultado de explotación ajustado .....</b>	<b>322.109</b>	<b>287.004</b>	<b>315.632</b>
Cobros / (Pagos) por impuestos .....	(40.169)	(646)	(2.721)
Dividendos recibidos de empresas asociadas.....	410	--	--
Intereses recibidos .....	23.224	13.794	5.922
<b>Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo corriente:</b>			
Existencias .....	--	78.548	(7.167)
Aumento/(Disminución) de cuentas por cobrar.....	(13.830)	(23.349)	14.986
Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar.....	(3.981)	5.827	1.745
Aumento/(Disminución) otros activos y pasivos.....	--	1.230	(63.389)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación.....</b>	<b>287.763</b>	<b>362.408</b>	<b>265.008</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Inversiones en:</b>			
Activos intangibles.....	(2.175)	(3.278)	(3.533)
Activos materiales.....	(3.159)	(957)	(5.851)
Inversiones inmobiliarias .....	(201.688)	(161.012)	(197.255)
Inversiones contabilizadas por el método de la participación.....	(208.726)	--	--
Activos no corrientes clasificados como mantenidos venta.....	(21)	(6.277)	--
Activos financieros no corrientes y otros .....	(6.128)	(2.684)	(3.172)
<b>Desinversiones en:</b>			
Inversiones inmobiliarias y activos clasificados como mantenidos para la venta.....	15.016	168.989	475.285

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
	<b>Auditado</b>		
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>(miles €)</b>		
Inversiones contabilizadas por el método de la participación.....	--	241	--
Activos financieros .....	(959)	381	6.829
Cobros procedentes de subvenciones oficiales.....	11	9	5
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión .....</b>	<b>(407.829)</b>	<b>(4.588)</b>	<b>272.308</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Dividendos pagados .....	(240.306)	(179.996)	(143.235)
Amortización de deudas .....	(1.185.000)	(399.575)	(392.700)
Intereses pagados.....	(102.579)	(117.912)	(116.801)
Cancelación instrumentos financieros .....	(5.810)	(4.705)	214.754
Compra de participaciones no dominantes .....	(15.642)	--	(1.481)
Operaciones con acciones propias .....	(44.566)	(26.116)	1.446
Obtención de nueva financiación.....	1.300.000	130.000	179.200
Ampliación de capital.....	--	345.414	--
Otros cobros / pagos por inversiones financieras corrientes y otros.....	21.643	(3)	(666)
<b>Total flujos de efectivo netos de actividades de financiación.....</b>	<b>(272.260)</b>	<b>(252.893)</b>	<b>(259.483)</b>
<b>Flujo de efectivo del ejercicio.....</b>	<b>(392.326)</b>	<b>104.927</b>	<b>277.833</b>
<b>Efectivo y equivalentes al inicio del ejercicio.....</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>	<b>159.957</b>
<b>Efectivo y equivalentes al final del periodo.....</b>	<b>150.391</b>	<b>542.717</b>	<b>437.790</b>

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

### **Principales movimientos en el estado de flujos de efectivo**

#### *Flujos de efectivo de las actividades de explotación*

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

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

Los flujos de efectivo netos de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo adjunto fueron positivos para los ejercicios 2025, 2024 y 2023 por importe de 287.763, 362.408 y 265.008 miles de euros, respectivamente.

#### *Flujos de efectivo de las actividades de inversión*

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

En este sentido, durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023, el Grupo continuó invirtiendo en su cartera de activos, desarrollando proyectos de rehabilitación y adquiriendo o ampliando su participación en el capital social de sociedades propietarias de activos por importe de (421.897), (174.208) y (209.811) miles de euros, respectivamente. Adicionalmente, el Grupo realizó durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 diversas desinversiones de activos que permitieron compensar parcialmente los flujos de inversión por importe de 14.068, 169.620 y 482.119 miles de euros, respectivamente.

#### *Flujos de efectivo de las actividades de financiación*

El total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo a 31 de diciembre de 2025 ascendía a un importe negativo de 272.260 miles de euros. Dicho importe se desglosa en: (a) pagos por importe de 1.593.903 miles de euros que correspondían a: (i) la amortización de dos emisiones de bonos por un importe conjunto de 1.000.000 miles de euros y emisiones de pagarés por importe de 185.000 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 102.579 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo por importe de 240.306 miles de euros; (iv) la compra de participaciones no dominantes por importe de 15.642 miles de euros; (v) operaciones con acciones propias por importe de 44.566 miles de euros; y (vi) la cancelación de instrumentos financieros de cobertura por importe de 5.810 miles de euros; y (b) cobros correspondientes a nuevas emisiones de bonos por importe de 1.300.000 miles de euros y otras operaciones financieras por importe de 21.643 miles de euros.

Por otro lado, el total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo a 31 de diciembre de 2024 ascendía a un importe negativo de 252.893 miles de euros. Dicho importe se desglosaba en: (a) pagos por importe de 728.307 miles de euros que correspondían a: (i) la amortización de una emisión de bonos y emisiones de pagarés por un importe conjunto de 294.200 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 117.912 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo por importe de 179.996 miles de euros; (iv) operaciones con acciones propias por importe de 26.116 miles de euros; (v) la cancelación de instrumentos financieros de cobertura por importe de 4.705 miles de euros; y (vi) otros pagos por importe de 3 miles de euros; (b) el cobro por la formalización de una emisión de bonos en formato TAP (*Takedown Allocation Process*) sobre la emisión de bonos del año 2017 por importe de 130.000 miles de euros; y (c) el cobro por un importe neto de 345.414 miles de euros derivado de la contraprestación de 350.000 miles de euros correspondientes al aumento de capital descrito en el apartado 5.3 del presente Documento de Registro Universal.

Finalmente, el total de flujos de efectivo netos de actividades de financiación del Grupo a 31 de diciembre de 2023 ascendía a un importe negativo de 259.483 miles de euros. Dicho importe se desglosaba en: (a) pagos por importe de 654.883 miles de euros que correspondían, principalmente, a: (i) la amortización de emisiones de pagarés por importe de 117.000 miles de euros y de préstamos por un importe conjunto de 275.700 miles de euros; (ii) el pago de los intereses derivados de las líneas de financiación por importe de 116.801 miles de euros; (iii) el pago de dividendos del Grupo por importe de 143.235 miles de euros; y (iv) la compra de participaciones no dominantes por importe de 1.481 miles de euros y otros pagos de financiación por importe de 666 miles de euros; y (b) cobros correspondientes a nuevas emisiones de bonos y líneas de financiación por importe de 70.000 y 109.200 miles de euros, respectivamente, y la cancelación de instrumentos financieros de cobertura por importe de 214.754 miles de euros y operaciones con acciones propias 1.446 miles de euros.

## D. CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Según NIIF en miles de euros)	Capital Social	Prima de emisión	Valores propios	Otras reservas	Ganancias acumuladas	Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante	Participaciones no dominantes	Patrimonio neto
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2022</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.491.773</b>	<b>(66.374)</b>	<b>523.648</b>	<b>2.861.375</b>	<b>6.159.461</b>	<b>1.183.199</b>	<b>7.342.660</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(78.200)	(1.018.973)	(1.097.173)	(159.313)	(1.256.486)
Distribución del resultado 2022	--	(28.173)	--	11.633	(116.333)	(132.873)	(10.362)	(143.235)
Cartera valores propios	--	--	1.446	--	(237)	1.209	--	1.209
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	--	4.678	--	4.678	61	4.739
Variaciones de perímetro	--	--	--	477	(14)	463	(1.944)	(1.481)
Otras variaciones	--	--	--	36	(245)	(209)	5	(204)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.349.039</b>	<b>1.463.600</b>	<b>(64.928)</b>	<b>462.272</b>	<b>1.725.573</b>	<b>4.935.556</b>	<b>1.011.646</b>	<b>5.947.202</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	(14.504)	307.395	292.891	83.030	375.921
Distribución del resultado 2023	--	--	--	69.257	(212.866)	(143.609)	(36.387)	(179.996)
Cartera valores propios	--	(19.059)	2.312	--	(9.521)	(26.268)	--	(26.268)
Aumento de capital	219.323	403.150	--	(4.587)	--	617.886	--	617.886
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	1.429	5.516	65	7.010	68	7.078
Variaciones de perímetro	--	--	--	(5.699)	(881)	(6.580)	(9.832)	(16.412)
Otras variaciones	--	--	--	1.824	(1.390)	434	12	446
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.568.362</b>	<b>1.847.691</b>	<b>(61.187)</b>	<b>514.079</b>	<b>1.808.375</b>	<b>5.677.320</b>	<b>1.048.537</b>	<b>6.725.857</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	--	--	--	24.931	344.449	369.380	45.836	415.216
Distribución del resultado 2024	--	--	--	(30.140)	(153.332)	(183.472)	(56.834)	(240.306)
Cartera valores propios	--	--	(36.812)	--	10	(36.802)	--	(36.802)
Retribuciones pagadas en instrumentos de patrimonio	--	--	49.920	7.758	(10.562)	47.116	--	47.116
Variaciones de perímetro	--	--	--	(1.668)	--	(1.668)	(59.349)	(61.017)
Otras variaciones	--	--	--	(21.535)	22.706	1.171	158	1.329
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>	<b>1.568.362</b>	<b>1.847.691</b>	<b>(48.079)</b>	<b>493.425</b>	<b>2.011.646</b>	<b>5.873.045</b>	<b>978.348</b>	<b>6.851.393</b>

### **18.1.2 Cambio de fecha de referencia contable**

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

### **18.1.3 Normas contables**

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

### **18.1.4 Cambio de marco contable**

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

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

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

### **18.1.6 Estados financieros consolidados**

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

### **18.1.7 Antigüedad de la información financiera**

La fecha de cierre del balance correspondiente al último ejercicio de información financiera auditada (ejercicio 2025) no precede en más de 18 meses a la fecha del presente Documento de Registro Universal.

## ***18.2 Información intermedia y demás información financiera***

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

Sin perjuicio de lo anterior, con fecha 14 de mayo de 2026, la Sociedad comunicó al mercado, mediante las correspondientes comunicaciones de “otra información relevante” (núm. 40897 y 40898), determinada información relativa al primer trimestre del ejercicio 2026. Dicha información, que se incorpora por referencia al presente Documento de Registro Universal (véase el punto 22 del presente Documento de Registro Universal), no ha sido auditada ni revisada de forma independiente por un auditor externo y no constituye un informe financiero intermedio elaborado de conformidad con la normativa aplicable a la información financiera periódica.

## ***18.3 Auditoría de la información financiera histórica anual***

### **18.3.1 Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica**

Las cuentas anuales individuales de Colonial SFL y las consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2025 han sido auditadas por Deloitte y las cuentas anuales de 2024 y 2023 fueron auditadas por PwC con informe favorable sin salvedades para cada ejercicio.

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

A excepción de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes a los ejercicios 2025, 2024 y 2023, que fueron auditadas por Deloitte y PwC, respectivamente, no existe otra información en el presente Documento de Registro Universal que haya sido auditada por los auditores.

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

A excepción de los datos extraídos de las cuentas anuales, objeto de los respectivos informes de auditoría que se citan en el punto 18.3.2 anterior, así como aquellos otros en los que se menciona expresamente la fuente tales como los informes de valoración emitidos por terceros (véase el punto 1.4 del presente Documento de Registro Universal), el resto de datos e información sobre la Sociedad contenidos en el presente Documento de Registro Universal, incluyendo las Medidas Alternativas de Rendimiento (véase el Anexo I del presente Documento de Registro Universal), ha sido extraída de la contabilidad interna y del sistema de información de gestión con el que cuenta la Sociedad, que no han sido objeto de auditoría de forma separada.

### **18.4 Información financiera pro-forma**

No procede.

### **18.5 Política de dividendos**

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

En la actualidad, la Sociedad no ha establecido una política de reparto de dividendos. El pago de dividendos que, eventualmente, la Sociedad acuerde, dependerá de diversos factores, incluyendo la satisfactoria gestión del negocio y sus resultados operativos, además de las limitaciones que, en su caso, puedan contener los contratos de financiación que la Sociedad pueda suscribir.

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

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

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

En los ejercicios 2025, 2024 y 2023, la Sociedad ha abonado a sus accionistas los siguientes importes en concepto de dividendo: 0,30 euros por acción, 0,27 euros por acción y 0,25 euros por acción.

## **18.6 Procedimientos judiciales y de arbitraje**

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

No existen procedimientos administrativos, judiciales o de arbitraje (incluidos los procedimientos que están pendientes o que la Sociedad considera que pueden afectarle) que puedan tener o hayan tenido durante los 12 meses anteriores a la fecha del presente Documento de Registro Universal, efectos negativos en la posición o rentabilidad financiera de la Sociedad y/o del Grupo.

## **18.7 Cambio significativo en la posición financiera del emisor**

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

Salvo por lo que se indica a continuación, desde el 31 de diciembre de 2025 hasta la fecha del presente Documento de Registro Universal, no se ha producido ningún cambio significativo en la posición financiera o comercial de la Sociedad distinto de los incluidos en el presente Documento de Registro Universal.

En abril de 2026, la Sociedad formalizó una nueva emisión de obligaciones al amparo de su programa de bonos renovado en septiembre de 2025 (véase el apartado D) del punto 8.3 del presente Documento de Registro Universal), por un importe nominal de 500 millones de euros, con un cupón anual del 3,875% y vencimiento en abril de 2031. Los bonos fueron admitidos a negociación en el mercado regulado de Euronext Dublin.

## **19. INFORMACIÓN ADICIONAL**

### **19.1 Capital social**

#### **19.1.1 Importe del capital emitido e información adicional**

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el capital social de Colonial SFL es de 1.568.361.717,50 euros, dividido en 627.344.687 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 SFL están admitidas a negociación en las Bolsas de Madrid y Barcelona. Para más información sobre la evolución del capital social, véase el punto 19.1.7 del presente Documento de Registro Universal.

#### **a) Número de acciones autorizadas**

La Junta General de Accionistas de Colonial SFL celebrada el 27 de mayo de 2025 autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad para que, dentro del plazo máximo de 5 años y conforme a lo dispuesto en el artículo 297.1.b) de la Ley de Sociedades de Capital, pueda aumentar el capital social hasta la mitad de la cifra del capital social en el momento de la autorización (784.180.858,75 euros), en una o varias veces, y en la oportunidad y cuantía que considere adecuadas, mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones ordinarias o de cualquier otro tipo permitidas por la Ley, con o sin prima y con o sin voto, consistiendo el contravalor de las nuevas acciones en aportaciones dinerarias, y pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones.

Dentro de la cuantía máxima indicada, se atribuyó al Consejo de Administración la facultad de excluir el derecho de suscripción preferente, quedando limitada dicha facultad a un importe nominal máximo, en conjunto, igual al 20% de la cifra del capital social (313.672.343,50 euros). El Consejo de Administración podrá ofrecer las nuevas acciones no suscritas en el plazo de suscripción preferente y establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quede aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar una nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital. Este acuerdo dejó sin efecto, en la parte no dispuesta, la

autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad de 30 de junio de 2021 bajo el punto quinto del orden del día.

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

Por otro lado, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa. Para ello se delegó en el Consejo de Administración la facultad de aumentar el capital mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias en la cuantía necesaria para atender las solicitudes de conversión de los valores convertibles emitidos al amparo de dicho acuerdo. Dicha facultad está condicionada a que el total de los aumentos del capital social acordados por el Consejo de Administración, contando tanto aquellos que se acuerden en ejercicio de las facultades ahora delegadas como los que puedan serlo de conformidad con otras autorizaciones de la Junta General de Accionistas, no supere el límite de la mitad del capital social en el momento de la autorización por la Junta General de Accionistas previsto en el artículo 297.1 b) *in fine* de la Ley de Sociedades de Capital, ni el 20% de dicha cifra total del capital social en caso de que en la emisión de los valores convertibles se excluya el derecho de suscripción preferente de los accionistas.

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el Consejo de Administración de la Sociedad no ha hecho uso de esta autorización ni tiene emitidos valores canjeables ni convertibles en acciones.

**b) *Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.***

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, no existe ningún importe pendiente de liberar, al estar la totalidad del capital suscrito y desembolsado.

**c) *Valor nominal por acción***

El valor nominal unitario por acción es de 2,50 euros.

**d) *Número de acciones de Colonial SFL en circulación al inicio y al final del ejercicio 2025***

El número de acciones de Colonial SFL en circulación al comienzo y finalización del ejercicio 2025 era de 627.344.687 acciones.

**19.1.2 Si hay acciones que no representan capital, número y principales características de esas acciones.**

No existen acciones que no representen el capital.

**19.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones mantenidas por el emisor o en su nombre o por sus filiales.**

A 19 de mayo de 2026, la Sociedad tenía 15.708.590 acciones en autocartera, que representan el 2,5% del capital social de Colonial SFL.

El movimiento producido en la autocartera de la Sociedad (incluyendo las acciones asignadas al contrato de liquidez) durante los ejercicios 2025, 2024 y 2023 fue el siguiente:

<b>Movimiento autocartera</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Saldo inicial (nº acciones).....</b>	<b>9.376.122</b>	<b>7.993.765</b>	<b>8.218.370</b>
Ventas .....	(12.625.299)	(19.143.188)	(18.999.225)
Entregas .....	(8.085.193)	(3.732.714)	(131.390)
Compras.....	19.094.537	24.258.259	18.906.010
<b>Saldo final (nº acciones).....</b>	<b>7.760.167</b>	<b>9.376.122</b>	<b>7.993.765</b>
Impacto en patrimonio neto (miles de euros) .....	(36.802)	(26.268)	1.209
Precio medio de venta (euros por acción).....	5,528	5,596	5,846
Precio medio de compra (euros por acción) .....	5,589	5,512	5,856

En febrero de 2026 la Sociedad estableció un programa de recompra al amparo de la autorización conferida por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada en mayo de 2025. El 19 de mayo de 2026, la Sociedad informó al mercado mediante la correspondiente comunicación de “otra información relevante” de la finalización del programa de recompra, al haberse alcanzado el total de 9.000.000 acciones representativas de un 1,43% del capital social de Colonial SFL.

Por otro lado, en enero de 2022, la Sociedad informó al mercado a través de la correspondiente comunicación de “otra información relevante” (núm. 13478) de la suscripción de un contrato de liquidez con Banco de Sabadell, S.A. en los términos exigidos por la Circular 1/2017. A la fecha del presente Documento de Registro Universal, el referido contrato de liquidez continua vigente.

#### **19.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con certificados de opción de compra (warrants).**

A la fecha del presente Documento de Registro Universal, Colonial SFL no ha emitido ni existen valores canjeables ni convertibles en acciones. Sin perjuicio de lo anterior, la Junta General de Accionistas de 30 de junio de 2021 aprobó delegar en el Consejo la facultad de emitir en una o varias ocasiones y por un plazo máximo de 5 años obligaciones y/o bonos convertibles en nuevas acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualesquiera terceras entidades hasta un importe máximo de 500.000 miles de euros o su equivalente en otra divisa (véase el punto 19.1.1 a) del presente Documento de Registro Universal).

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

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

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

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

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

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

Fecha	Descripción	Importe nominal (€)	Precio emisión por acción (€/acción)	Núm. de acciones antes aumento	Núm. de acciones emitidas	Núm. final de acciones del capital social	Importe capital social resultante(€)
Junio 2024..	Aumento de capital	219.322.625	2,50 euros de valor nominal	539.615.637	87.729.050	627.344.687	1.568.361.717,50

#### ***Ejercicios 2023, 2024 y 2025***

Durante los ejercicios 2023 y 2025 no se han producido cambios en el capital social de la Sociedad.

#### ***Ejercicio 2024***

En julio de 2024 quedó inscrita en el Registro Mercantil la escritura pública relativa al aumento de capital aprobado por la Junta General Extraordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada en junio de 2024. El aumento del capital social aprobado con exclusión del derecho de suscripción preferente, y con cargo a aportaciones dinerarias y no dinerarias, consistió en la emisión y puesta en circulación de 87.729.050 nuevas acciones ordinarias de la Sociedad, con un valor nominal unitario de 2,50 euros y una prima de emisión de 384.091 miles de euros. La contraprestación de dicho aumento de capital consistió en 350.000 miles de euros en efectivo y una serie de

inmuebles residenciales y de oficinas titularidad de Criterios y determinadas sociedades filiales íntegramente participadas por ésta, valorados en 272.473 miles de euros, resultando un importe total efectivo de 622.473 miles de euros.

## **19.2 Escritura de constitución y estatutos**

### **19.2.1 Registro y número de inscripción. Descripción de los objetivos y fines del emisor e indicación de dónde pueden encontrarse los estatutos y escritura de constitución actualizados.**

En el punto 4.2 del presente Documento de Registro Universal se incluyen los datos de inscripción de Colonial SFL en el Registro Mercantil.

Constituye el objeto social de la Sociedad la realización de las siguientes actividades:

*“La Sociedad tiene como objeto social principal el ejercicio de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o extranjero:*

*1º La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.*

*2º La tenencia de participaciones en el capital de sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (“SOCIMIs”) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquellas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios.*

*3º La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes o no en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento y que estén sometidas al mismo régimen establecido para las SOCIMIs en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios y cumplan los requisitos de inversión exigidos para estas sociedades.*

*4º La tenencia de acciones o participaciones de Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria reguladas en la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, o la norma que la sustituya en el futuro.*

*Las actividades referidas anteriormente incluyen, en todo caso, la facultad de enajenar o gravar los bienes inmuebles o participaciones de las que sea titular la Sociedad.*

*Adicionalmente, junto con la actividad económica derivada del objeto social principal, la Sociedad podrá desarrollar otras actividades accesorias, entendiéndose como tales aquellas que en su conjunto sus rentas representen menos del 20% de las rentas de la Sociedad en cada periodo impositivo o aquellas que puedan considerarse accesorias de acuerdo con la ley aplicable en cada momento, incluyendo, en todo caso, la administración, rehabilitación y explotación de bienes inmuebles así como la realización de toda clase de estudios, informes, tasaciones, valoraciones y peritajes; y en general, la prestación de servicios de consultoría y asesoría inmobiliaria, de gestión, desarrollo y comercialización de activos inmobiliarios y de asistencia técnica mediante contrato a otras empresas o entidades públicas o privadas.*

*Quedan expresamente excluidas como actividades sociales aquéllas que por Ley se atribuyen con carácter exclusivo a sociedades específicas.*

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

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

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

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

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

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

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

Los Estatutos Sociales de la Sociedad no contienen ninguna previsión sobre privilegios, facultades o deberes especiales dimanantes de la titularidad de las acciones. Sin perjuicio de lo anterior, los Estatutos Sociales de Colonial SFL 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 SFL 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 SFL, aprobado por la Junta General de Accionistas de la Sociedad, celebrada el día 29 de junio de 2017 y modificado posteriormente por la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el día 27 de mayo de 2025, establece que:

*“Artículo 8 bis. Prestaciones accesorias*

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

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

#### *I. 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 elección por parte de Colonial en Francia por el régimen fiscal de sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria (Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées, “**Régimen SIIC**”), todo accionista que no sea persona física y que sea titular, directo o indirecto, de acciones de Colonial en porcentaje igual o superior al 10% del capital social, deberá comunicar dicha circunstancia al Consejo de Administración de Colonial. Junto a dicha comunicación, el referido accionista deberá facilitar un certificado expedido por persona debidamente autorizada acreditando el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para el accionista el dividendo distribuido por la Sociedad, junto con una declaración de si es el beneficiario efectivo de dicho dividendo.*

*Esta obligación de información se impone a los efectos de poner en conocimiento de la Sociedad si el tipo de gravamen efectivo al que está sujeto para dicho accionista el dividendo distribuido por la Sociedad da lugar al devengo y obligación de pago por parte de la Sociedad del gravamen francés regulado en el artículo 208 C II ter del Code Général des Impôts francés (el “**Code Général des Impôts**”).*

*En este sentido, conforme a este artículo del Code Général des Impôts, Colonial deberá abonar a la Administración Tributaria Francesa un gravamen específico del 20% calculado sobre el dividendo distribuido o que se considere distribuido con cargo a los beneficios y ganancias de su actividad en Francia que estén exentos del Impuesto sobre Sociedades francés en virtud del Régimen SIIC, cuando el impuesto o impuestos sobre la renta acumulados sobre dicho dividendo pagado(s) por dichos accionistas sea(n) inferior(es) a un tercio (1/3) del tipo vigente en ese momento del Impuesto sobre Sociedades francés.*

*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 cada uno de 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 Colonial acuerde 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 Colonial, 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) *la obligación para la Sociedad de satisfacer a la Administración Tributaria Francesa el gravamen específico previsto en el artículo 208 C II ter del Code Général des Impôts, o en la norma que lo 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) *cualquier importe del gravamen específico previsto en el artículo 208 C II ter del Code Général des Impôts, o en la norma que lo sustituya, que deba abonar la Sociedad a la Administración Tributaria Francesa de acuerdo con el Code Général des Impôts con respecto al dividendo pagado a dicho accionista.*

*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 Colonial.*

*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, y 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, 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**

Sin perjuicio de que las indemnizaciones previstas en el artículo 8 bis de los Estatutos Sociales pueden ser exigidas por Colonial SFL en cualquier momento y a través de cualquier método admitido en derecho, los Estatutos Sociales de Colonial SFL incluyen, a su vez, una serie de reglas especiales de distribución de dividendos y de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas), todo ello con el objeto de retener y, en su caso, compensar los potenciales dividendos que distribuya la Sociedad con las posibles indemnizaciones que se devenguen para los accionistas titulares de participaciones significativas:

*“Artículo 37 bis. Reglas especiales para la distribución de dividendos*

1. *Tendrán derecho a la percepción del dividendo quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) en el día o fecha que determine la Junta General o, de ser el caso, el Consejo de Administración, que haya acordado la distribución.*
2. *Salvo acuerdo en contrario, el dividendo será exigible y pagadero a los 30 días hábiles siguientes a la fecha que se determine en el acuerdo de distribución de dividendos adoptado por la Junta General o, en su caso, el Consejo de Administración.*
3. *Una vez aprobado el dividendo por la Junta General de accionistas o, en su caso, por el Consejo de Administración, será este último, sin perjuicio de que resulte admisible la delegación a favor de uno o varios consejeros, así como a favor de terceros independientes, el encargado de calcular el importe que correspondiera a cada accionista considerando, en su caso, lo dispuesto a continuación.*

*A los efectos de calcular el importe a satisfacer a los accionistas en concepto de dividendo, el Consejo de Administración tendrá en cuenta el importe de la indemnización que debieran a la Sociedad aquellos accionistas de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos, todo ello a los efectos de compensar el importe de la indemnización con el dividendo que tendría derecho a percibir.*

*En este sentido, los dividendos presentes y futuros que deba percibir el accionista serán compensados con cualesquiera cantidades que debiera dicho accionista a la Sociedad de conformidad con lo establecido en el artículo 8 bis de estos Estatutos.*

4. *En aquellos casos en los que el pago del dividendo se realice con anterioridad a los plazos dados para el cumplimiento de las prestaciones accesorias detalladas en el artículo 8 bis de estos Estatutos, la Sociedad podrá retener a aquellos accionistas de la Sociedad que no hayan facilitado todavía la información y documentación exigida una cantidad equivalente al importe de la indemnización que, eventualmente, debieran satisfacer conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos. Una vez cumplida la prestación accesoria que corresponda, la Sociedad reintegrará las cantidades retenidas al accionista que no tenga obligación de indemnizar a la Sociedad conforme a lo establecido en el epígrafe 2 del artículo 8 bis de estos Estatutos.*
5. *En la medida en que resulte aplicable, las reglas establecidas en el presente artículo serán también de aplicación en los supuestos de distribución a los accionistas de cantidades análogas a los dividendos (e.g. reservas).”*

### 19.2.3 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o del reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales ni en los reglamentos internos de la Sociedad que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control de Colonial SFL.

## 20. CONTRATOS RELEVANTES

No existen contratos significativos al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial.

## 21. DOCUMENTOS DISPONIBLES

Durante el periodo de validez del presente Documento de Registro Universal (12 meses desde su fecha de inscripción), los siguientes documentos de la Sociedad podrán ser consultados en las páginas web indicadas:

<b>Documento</b>	<b>Página web Colonial SFL<sup>(1)</sup></b>	<b>Página web CNMV<sup>(2)</sup></b>
Estatutos Sociales.....	<a href="#">(enlace)</a>	No
Reglamento de la Junta General de Accionistas .....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí
Reglamento del Consejo de Administración.....	<a href="#">(enlace)</a>	Sí
Reglamento de la Comisión de Auditoría.....	<a href="#">(enlace)</a>	No

(1) [www.colonial-sfl.com](http://www.colonial-sfl.com)

(2) [www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)

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

## 22. DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA

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

<b>DOCUMENTOS INCORPORADOS POR REFERENCIA</b>	<b>Página web Colonial SFL<sup>(1)</sup></b>
Cuentas anuales individuales, informe de gestión e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2025, <a href="#">(enlace)</a> , 2024 <a href="#">(enlace)</a> y 2023 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Cuentas anuales consolidadas, informe de gestión consolidado e informe de auditoría correspondiente a los ejercicios 2025 <a href="#">(enlace)</a> , 2024 <a href="#">(enlace)</a> y 2023 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Informe anual de gobierno corporativo de las sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2025 <a href="#">(enlace)</a> , 2024 <a href="#">(enlace)</a> y 2023 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Informe anual sobre remuneraciones de los Consejeros de sociedades anónimas cotizadas correspondiente a los ejercicios 2025 <a href="#">(enlace)</a> , 2024 <a href="#">(enlace)</a> y 2023 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí
Información relativa al primer trimestre del ejercicio 2026 <a href="#">(enlace)</a> .....	Sí

(1) [www.colonial-sfl.com](http://www.colonial-sfl.com)

En Madrid, a 1 de junio de 2026.

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

---

D. Pedro Viñolas Serra  
Consejero Delegado

## Anexo I: Glosario de Medidas Alternativas de Rendimiento

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

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

A continuación se incluye el detalle de las MAR utilizadas en el presente Documento de Registro Universal, así como la conciliación de las mismas con los estados financieros consolidados.

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
			(millones de euros)		
<b>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs)</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizada por valoradores externos al Grupo, antes de restar los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o Gross Asset Value (GAV) excluding Transfer costs)</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario.	Valoración de la totalidad de los activos en cartera del Grupo realizada por valoradores externos al Grupo, deduciendo los costes de transacción o <i>transfer costs</i> .	Véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Like for like Valoración</b>	Permite comparar, sobre una base homogénea, la evolución de la valoración de mercado de la cartera.	Importe del “ <i>Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</i> ” o del “ <i>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</i> ” comparable entre dos periodos. Para obtenerlo se excluyen de ambos periodos las rentas por alquileres procedentes de inversiones o desinversiones realizadas entre ambos periodos.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas.	Se calcula en base al “ <i>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</i> ” y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Véase el apartado IV del punto 5.1 “Resumen informes valoración de los inmuebles del Grupo” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA ( <i>European Public Real Estate Association</i> ) o Asociación europea de sociedades patrimoniales cotizadas.	Se calcula en base al “ <i>Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad dominante</i> ” y ajustando determinadas partidas siguiendo las recomendaciones de la EPRA.	Véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
			(millones de euros)		
<b>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</b>	Permite analizar la relación entre el endeudamiento financiero neto y la valoración de los activos en cartera del Grupo.	Calculado como el resultado de dividir el “ <i>Endeudamiento financiero neto (EFN)</i> ” entre la suma del “ <i>Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</i> ” más las “ <i>acciones en autocartera de la Sociedad valoradas a EPRA NTA</i> ”. Se incluyen los compromisos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios en el caso del Loan to Value Grupo (Ajustado).	Véase el punto 7.1 “Situación financiera” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Fondo de Maniobra</b>	Ratio de análisis financiero que indica los recursos financieros disponibles para hacer frente a la obligaciones de pago en el corto plazo. Dicho análisis siempre ha de ser leído conjuntamente con las líneas de financiación disponibles en el largo plazo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Activo corriente</i> ” y “ <i>Activos clasificados como mantenidos para la venta</i> ” menos la partida de “ <i>Pasivo corriente</i> ”, todas ellas del estado de situación financiera consolidado.	Véase el punto 8.2 “Fuentes y cantidades de los flujos de tesorería del emisor” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>Endeudamiento financiero bruto (EFB)</b>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Deudas con entidades de crédito y otros Pasivos financieros</i> ”, “ <i>Emisiones de obligaciones y valores similares</i> ”, y “ <i>Emisiones de pagarés</i> ” excluyendo “ <i>Intereses</i> ” (devengados), “ <i>Gastos de formalización</i> ”, “ <i>Otros pasivos financieros</i> ” y “ <i>Pasivos asociados a activos clasificados como mantenidos para la venta</i> ” del estado de situación financiera consolidado.	Véase el punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>Endeudamiento financiero neto (EFN)</b>	Magnitud relevante para analizar la situación financiera del Grupo.	Calculado ajustando en el Endeudamiento financiero bruto (EFB) la partida de “ <i>Efectivo y medios equivalentes</i> ”. Se incluyen los compromisos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios en el caso del Endeudamiento financiero neto (Ajustado).	Véase el punto 8.1 “Información relativa a los recursos de capital del emisor a corto y largo plazo” del presente Documento de Registro Universal.		
<b>EBITDA analítico (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)</b>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando su actividad productiva, eliminando las dotaciones a la amortización, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado como el “ <i>Beneficio de explotación</i> ” ajustado por las “ <i>Amortizaciones</i> ”, “ <i>Resultados netos por venta de activos</i> ”, “ <i>Variaciones neta de provisiones</i> ”, “ <i>Variaciones de valor de las inversiones inmobiliarias</i> ”, y “ <i>Resultado por variación de valor de activos y por deterioros</i> ”, los gastos extraordinarios y los gastos incurridos en la “ <i>Amortización</i> ”, y “ <i>Resultado financiero</i> ” derivado del registro de la normativa “ <i>NIF 16 arrendamientos financieros</i> ”, asociado al negocio flexible ( <i>co-working</i> ); y las “ <i>variaciones de valor en inversiones inmobiliarias de las empresas consolidadas por el método de la participación</i> ”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
			(millones de euros)		
<b>EBITDA rentas</b>	Indicador de la capacidad de generación de beneficios del Grupo considerando únicamente su actividad de arrendamiento, antes de las dotaciones a la amortización, provisiones, el efecto del endeudamiento y el efecto impositivo.	Calculado ajustando al “ <i>EBITDA analítico</i> ” los “ <i>gastos generales</i> ” y “ <i>extraordinarios</i> ”, no asociados a la explotación de los inmuebles.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas de “ <i>Importe neto de la cifra de negocio</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Ingresos del negocio flexible</i> ” y “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros</i> ”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Gastos de explotación netos analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Gastos de personal</i> ” y “ <i>Otros gastos de explotación</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo</i> ”; “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible</i> ”; “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros</i> ”; “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados al segmento corporativo</i> ”; “ <i>Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos</i> ”; y “ <i>Variación neta de provisiones</i> ”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Otros ingresos analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “ <i>Otros ingresos</i> ” y “ <i>Resultado de entidades por el método de la participación</i> ” del estado de resultado consolidado y ajustado por “ <i>Otros ingresos correspondientes al segmento corporativo</i> ”; “ <i>Otros ingresos correspondientes al segmento de gestión de activos</i> ”; “ <i>Otros ingresos y gastos relacionados con entidades por el método de la participación</i> ”; “ <i>Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros</i> ”; y “ <i>Otros ingresos y gastos relacionados con el negocio flexible con terceros</i> ”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Medida Alternativa de Rendimiento	Definición/Relevancia	Forma de cálculo	Conciliación con los Estados Financieros Consolidados/Cálculo		
			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
			(millones de euros)		
<b>Gastos estructura analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Otros ingresos”, “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados al segmento corporativo”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos”, “Variación neta de provisiones”, “Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento” y “Otros ingresos asociados al negocio de gestión de activos”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Extraordinarios analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Gastos de personal” y “Otros gastos de explotación” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Gastos de explotación netos analíticos”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo”, “Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible”, “Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible” y “Variación neta de provisiones”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Resultados netos por venta de activos” y “Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias” del estado de resultado consolidado.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Amortizaciones y provisiones analíticos</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Amortizaciones” y “Resultado por variación de valor de activos y por deterioro” del estado de resultado consolidado y ajustado por “Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros” y por la “Variación neta de provisiones”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>Resultado financiero analítico</b>	Magnitud relevante para analizar los resultados del Grupo.	Calculado como la suma de las partidas “Ingresos financieros”, “Gastos financieros” y “Resultado por deterioro del valor de activos financieros” del estado de resultado consolidado y ajustado por el “Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros”.	Véase el apartado II del punto 5.1.1 “Descripción de las principales actividades y principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		
<b>EPRA Earnings y Resultado neto recurrente</b>	Ratio de análisis estándar en el sector inmobiliario y recomendado por la EPRA.	Calculado según las recomendaciones de EPRA, ajustando determinadas partidas al “Resultado neto del ejercicio atribuido a la sociedad dominante”.	Véase el punto 7.1 “Situación financiera” del presente Documento de Registro Universal. Asimismo, véase conciliación en tabla a continuación.		

Se incluye a continuación una conciliación de aquellas medidas alternativas de rendimiento cuyo origen no deriva, en su totalidad, de partidas de las cuentas anuales consolidadas de la Sociedad. La información reportada en millones de euros se presenta ajustada por decimales, sin alterar el contenido económico ni la interpretación de la métrica.

EPRA NTA (EPRA Net Tangible Assets)	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.873</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>			
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--	--
<b>Diluted NTA</b>	<b>5.873</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	125	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--	13
<b>Diluted NTA at Fair Value</b>	<b>5.998</b>	<b>5.814</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>			
(v) Impuestos diferidos	113	210	289
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	(26)	12	10
<b>EPRA NTA</b>	<b>6.085</b>	<b>6.036</b>	<b>5.372</b>
Número de acciones (millones)	627,3	627,3	539,6
<b>EPRA NTA por acción</b>	<b>9,70</b>	<b>9,62</b>	<b>9,95</b>

EPRA NDV (EPRA Net Disposal Value)	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
<b>“Patrimonio neto atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante”</b>	<b>5.873</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye/excluye:</i>			
Ajustes de (i) a (v) con respecto a intereses de alianzas estratégicas	--	--	--
<b>Diluted NDV</b>	<b>5.873</b>	<b>5.677</b>	<b>4.936</b>
<i>Incluye:</i>			
(ii.a) Revalorización de activos de inversión	--	--	--
(ii.b) Revalorización de activos en desarrollo	--	--	--
(ii.c) Revalorización de otras inversiones	125	137	124
(iii) Revalorización de arrendamientos financieros	--	--	--
(iv) Revalorización de existencias	--	--	13
<b>Diluted NDV at Fair Value</b>	<b>5.998</b>	<b>5.814</b>	<b>5.073</b>
<i>Excluye:</i>			
(v) Impuestos diferidos	--	--	--
(vi) Valor de mercado de instrumentos financieros	--	--	--
<i>Incluye:</i>			
(ix) Valor de mercado de la deuda	58	113	219
<b>EPRA NDV</b>	<b>6.056</b>	<b>5.927</b>	<b>5.292</b>
Número de acciones (millones)	627,3	627,3	539,6
<b>EPRA NDV por acción</b>	<b>9,65</b>	<b>9,45</b>	<b>9,81</b>

Valor de Mercado incluyendo costes de transacción o GAV including Transfer costs	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>12.203</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>
Más: costes de transacción	684	630	607
<b>Total Valor de Mercado incluyendo costes de transacción</b>	<b>12.887</b>	<b>12.276</b>	<b>11.944</b>
España	4.618	4.201	4.127
Francia	8.269	8.075	7.817

Valor de Mercado excluyendo costes de transacción o GAV excluding Transfer costs	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
Barcelona	1.353	1.305	1.187
Madrid	2.077	1.983	2.054
París	7.183	7.098	7.135
<b>Cartera de explotación</b>	<b>10.612</b>	<b>10.386</b>	<b>10.375</b>
Proyectos	1.218	1.091	961
Otros	162	169	--
<b>Total Valor de Mercado del negocio patrimonial excluyendo costes de transacción</b>	<b>11.992</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>
Inversión en negocio de capital de terceros <sup>(1)</sup>	211	--	--
<b>Total Valor de Mercado excluyendo costes de transacción</b>	<b>12.203</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>
España	4.479	4.076	4.004
Francia	7.724	7.571	7.332

(1) Inversiones a través de vehículos consolidados por el método de puesta en equivalencia, como son, entre otros Science and Innovation Districts SOCIMI, S.A. y HQ America, SOCIMI, S.A. (véase el punto 6.2 del presente Documento de Registro Universal).

<b>Like-for-Like Valoración</b>	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
Valoración a 1 de enero	11.646	11.336	13.005
<i>Like for like</i> España	202	75	(301)
<i>Like for like</i> Francia	153	239	(856)
Adquisiciones y desinversiones	202	(4)	(512)
<b>Valoración a 31 de diciembre</b>	<b>12.203</b>	<b>11.646</b>	<b>11.336</b>

<i>Loan to Value Grupo o LtV Grupo</i>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endeudamiento financiero bruto	5.123	5.008	5.302
Menos: "Efectivo y medios equivalentes"	(150)	(543)	(438)
<b>(A) Endeudamiento financiero neto</b>	<b>4.973</b>	<b>4.465</b>	<b>4.864</b>
Valor de Mercado incluyendo costes de transacción <sup>(1)</sup>	12.847	12.238	11.944
Más: Acciones en autocartera de la Sociedad dominante valoradas a EPRA NTA	83	90	80
<b>(B) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante</b>	<b>12.930</b>	<b>12.328</b>	<b>12.024</b>
<i>Loan to Value Grupo (A)/(B)</i>	<b>38,5%</b>	<b>36,2%</b>	<b>40,5%</b>
<b>(C) Endeudamiento financiero neto (Ajustado)</b>	<b>4.684</b>	--	--
<b>(D) Valor de Mercado incluyendo costes de transacción y autocartera sociedad dominante (Ajustado)</b>	<b>12.639</b>	--	--
<i>Loan to Value Grupo (Ajustado) (C)/(D)<sup>(2)</sup></i>	<b>37,1%</b>	<b>36,2%</b>	<b>40,5%</b>

(1) Excluye la valoración del activo de la sociedad dependiente Inmocol Torre Europa, S.A., que a fecha de cierre de los ejercicios 2025 y 2024 se contabilizaba mediante el método de la participación, y se incluyen las participaciones que la Sociedad poseía a 31 de diciembre de 2025 en Inmocol Torre Europa, S.A, HQ América, SOCIMI, S.A. y SID SOCIMI así como a 31 de diciembre de 2024 en Inmocol Torre Europa, S.A, todas ellas valoradas a EPRA NDV.

(2) Incluyendo compromisos por operaciones de compraventa de activos inmobiliarios.

<b>EBITDA analítico</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Beneficio de explotación	452	436	(1.119)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	--	(106)	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	--	92	--
Ajuste: "Amortizaciones"	6	7	9
Ajuste: "Resultados netos por venta de activos"	(3)	(15)	(4)
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	1	5
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	5	--
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias"	(133)	(102)	1.426
Ajuste: "Resultado por variación de valor de activos y por deterioro"	3	1	1
Ajuste: "Extraordinarios"	10	6	1
Ajuste: "Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias de las empresas consolidadas por el método de la participación"	1	--	--
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(2)	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(1)	(1)
<b>EBITDA analítico</b>	<b>333</b>	<b>322</b>	<b>315</b>

<b>EBITDA rentas</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Importe neto de la cifra de negocio	408	396	387
Ajuste: "Ingresos del negocio flexible"	(5)	(18)	(18)
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros"	(5)	--	--
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	8	8
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	5	--
<b>Ingresos por rentas analíticos</b>	<b>399</b>	<b>391</b>	<b>377</b>
Gastos de personal	(37)	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(62)	(53)	(56)

EBITDA rentas	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	55	56	50
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	1	5	5
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible de centros propios y terceros"	5	--	--
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados al segmento corporativo"	10	6	1
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la gestión de activos"	2	--	--
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	1	5
<b>Gastos de explotación netos analíticos</b>	<b>(28)</b>	<b>(23)</b>	<b>(24)</b>
<b>EBITDA rentas</b>	<b>371</b>	<b>368</b>	<b>353</b>

Otros ingresos analíticos	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
Otros ingresos	16	8	12
Resultado entidades por el método de la participación	1	2	--
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de corporativo"	(2)	(2)	(3)
Ajuste: "Otros ingresos correspondientes al segmento de gestión de activos"	(3)	--	--
Ajuste: "Otros ingresos y gastos relacionados con entidades por el método de la participación"	2	--	--
Ajuste: "Otros ingresos y gastos relacionados con el negocio flexible con terceros"	4	--	--
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio y Gastos de personal y Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	14	15
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio eliminado en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	(10)	(9)
Ajuste: "Arrendamientos derivados del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	(3)	--	--
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(2)	(3)
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	--	(1)	(1)
<b>Otros ingresos analíticos</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>10</b>

Gastos estructura analíticos	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
Otros ingresos	16	8	12
Gastos de personal	(37)	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(62)	(53)	(56)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	23	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados a la generación de los ingresos del negocio flexible"	6	4	2
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios correspondientes al segmento corporativo"	10	6	1
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos"	2	--	--
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	1	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	2	2
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de arrendamiento"	(10)	(6)	(9)
Ajuste: "Otros ingresos asociados al negocio de gestión de activos"	(3)	--	--
<b>Gastos estructura analíticos</b>	<b>(52)</b>	<b>(56)</b>	<b>(48)</b>

<b>Extraordinarios analíticos</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Gastos de personal	(37)	(39)	(31)
Otros gastos de explotación	(62)	(53)	(56)
Ajuste: "Gastos de explotación netos analíticos"	28	23	24
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al segmento corporativo"	55	56	50
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación extraordinarios asociados a la gestión de activos"	2	--	--
Ajuste: "Gastos de personal y Otros gastos de explotación asociados al negocio flexible"	6	5	5
Ajuste: "Otros gastos de explotación eliminados en el proceso de consolidación asociados al negocio flexible"	--	2	2
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	(2)	1	5
<b>Extraordinarios analíticos</b>	<b>(11)</b>	<b>(6)</b>	<b>(1)</b>

<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Resultados netos por venta de activos	3	15	4
Variaciones de valor en inversiones inmobiliarias	133	102	(1.426)
Ajuste: "Importe neto de la cifra de negocio – Existencias"	--	106	--
Ajuste: "Coste de ventas – Existencias"	--	(92)	--
<b>Revalorizaciones y margen de ventas de inmuebles analíticos</b>	<b>135</b>	<b>132</b>	<b>(1.422)</b>

<b>Amortizaciones y provisiones analíticos</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Amortizaciones	(6)	(7)	(9)
Resultado por variación de valor de activos y por deterioro	(3)	(1)	(1)
Ajuste: "Amortización derivada del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	2	2	3
Ajuste: "Variación neta de provisiones"	2	(1)	(5)
Ajuste: "Reversión provisiones bajas anticipadas"	--	(5)	--
<b>Amortizaciones y provisiones analíticos</b>	<b>(6)</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

<b>Resultado financiero analítico y analítico recurrente</b>	<b>(millones de euros)</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ingresos financieros	17	26	6
Gastos financieros	(105)	(106)	(102)
Resultado por deterioro del valor de activos financieros	(1)	0	--
Ajuste: "Resultado financiero derivado del registro según normativa NIIF 16 arrendamientos financieros"	1	1	1
<b>Resultado financiero analítico</b>	<b>(89)</b>	<b>(80)</b>	<b>(95)</b>
Ajuste: "Ingresos y gastos financieros extraordinarios"	5	2	2
<b>Resultado financiero analítico recurrente</b>	<b>(83)</b>	<b>(77)</b>	<b>(93)</b>

EPRA Earnings y Resultado Neto Recurrente	(millones de euros)		
	2025	2024	2023
<b>Resultado neto atribuible a la sociedad dominante</b>	<b>344</b>	<b>307</b>	<b>(1.019)</b>
<b>Resultado neto atribuible a la sociedad dominante - Cts€/acción</b>	<b>54,91</b>	<b>52,70</b>	<b>(188,83)</b>
<i>Incluye/(excluye):</i>			
(i) Cambios de valor de inversiones, proyectos de inversión y otros intereses	(130)	(101)	1.427
(ii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos, proyectos de inversión y otros intereses	(3)	(29)	(4)
(iii) Beneficios o pérdidas de ventas de activos mantenidos para la venta incluyendo cambios de valor de dichos activos	--	--	--
(iv) Impuestos por venta de activos	--	(11)	(9)
(v) Deterioro de valor del Fondo de Comercio	--	--	--
(vi) Cambios de valor en instrumentos financieros y costes de cancelación	6	3	2
(vii) Impuestos diferidos por los ajustes EPRA considerados	(27)	(26)	(32)
(ix) Ajustes de (i) a (viii) respecto a alianzas estratégicas (excepto si están incluidas por integración proporcional)	(1)	(1)	--
(x) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	9	45	(194)
<b>EPRA Earnings (pre ajustes específicos compañía)</b>	<b>199</b>	<b>188</b>	<b>171</b>
<i>Ajustes específicos compañía:</i>			
(a) Gastos y provisiones extraordinarias	12	6	1
(b) Resultado financiero no recurrente	--	(1)	--
(c) Tax credits	--	--	--
(d) Intereses minoritarios respecto a las partidas anteriores	--	--	--
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía)</b>	<b>211</b>	<b>193</b>	<b>172</b>
Número promedio de acciones (millones)	627,3	583,2	539,6
<b>Resultado Neto Recurrente (post ajustes específicos compañía) - Cts€/acción</b>	<b>33,60</b>	<b>33,02</b>	<b>31,9</b>