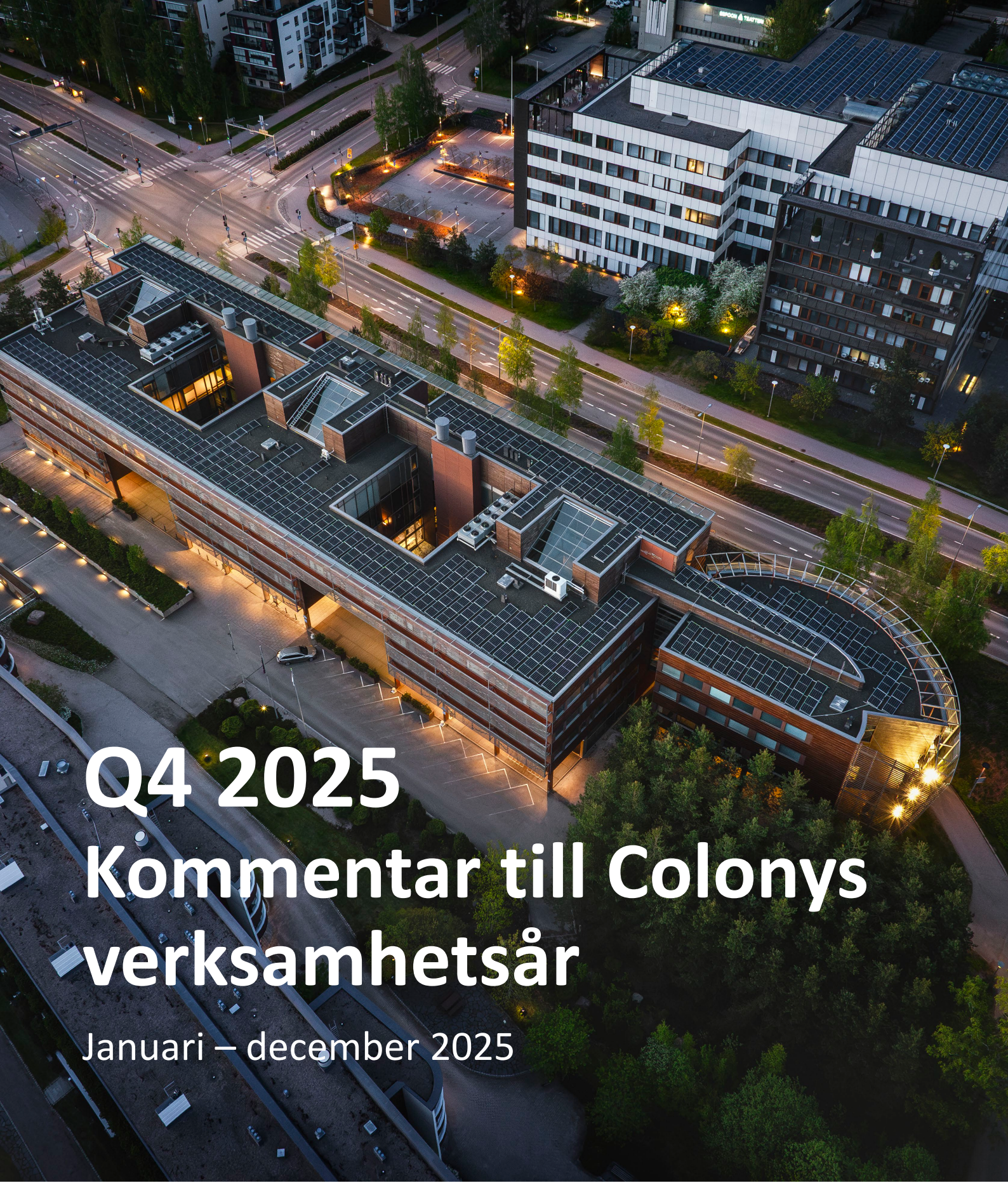




Q4 2025 Kommentar till Colonys verksamhetsår

Januari – december 2025

ALTAAL

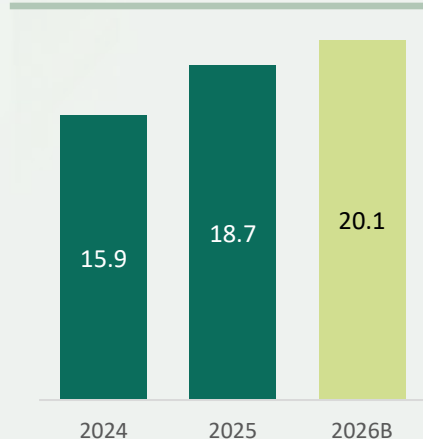
 COLONY

Förvaltningsresultat på rekordnivå

Hyresintäkterna för 2025 uppgår till € 18,7 miljoner

Colony är ett fastighetsbolag som äger, utvecklar och förvaltar moderna kontorsmiljöer. Bolaget erbjuder en modern kontorslösning med service och gemensamma ytor som skapar attraktiva arbetsplatser. Fastigheterna är strategiskt belägna i starka lägen, från flygplatsnära områden till centrala stadskärnor. Hyresgäster får tillgång till hela Colonys bestånd, vilket ger flexibilitet och effektivt nyttjande av ytor. Hyresgästbasen är diversifierad och består huvudsakligen av finansiellt starka och kreditvärda bolag, vilket ger stabila kassaflöden.

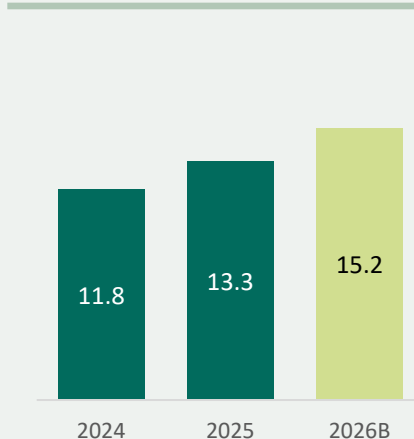
Hyresintäkter +18%



Hyresintäkterna ökade under 2025 med 18%

- Hyresintäkter 2025
€ 18,7m

Driftnetto +13%



Driftnettot ökade med 13% och är på den högsta nivån någonsin

- Driftnetto 2025
€ 13,3m

Förvaltningsresultat +2%⁽¹⁾



Förvaltningsresultatet stiger trots dyrare finansiering och absorberar dagens marknadsräntor.

Förvaltningsresultatet ökade trots dyrare finansiering

- Förvaltningsresultat 2025
€ 8,5m

(1) Förvaltningsresultatet är justerat för räntekostnader av engångskaraktär.

- Flera nya hyresgäster har tillkommit under året**, samtidigt som flera större hyresgäster – däribland Finnair och Rejlers – har valt att förlänga sina redan långa hyresavtal ytterligare eller valt att helt eller delvis återkalla så kallade *break options*. Detta är ett tydligt styrketecken för både våra fastigheter och vårt erbjudande.
- Uthyrningsgraden har ökat konsekvent under de senaste åren** och vi ligger under året kring 88% uthyrningsgrad trots en utmanande marknad. Hyresgäster är tydligare med sina lokalbehov, samtidigt som utbudet begränsas av låg nyproduktion och få konkurrenskraftiga alternativ.
- Förvaltningsresultatet är på den högsta nivån hittills och värderingarna är stabila**, de har ökat med EUR 0.1m under 2025. En central strategisk prioritet har varit att genom aktiv förvaltning och värdeskapande förvärv stärka kassaflödet inför den kraftiga ränteökning som inträffar i juni när vår mycket förmånliga finansiering från 2021 löper ut. Vår bedömning är att bolaget kommer att kunna absorbera denna räntechock, vilket redan återspeglas i förvaltningsresultaten för 2025 och prognosen för 2026.



Anmäl dig till vår aktieägartjänst för löpande uppdateringar och information på www.altaal.com/signup och besök www.colonyoffices.com för en översikt av portföljen.

Marknadsledande uthyrningsförmåga

2025 uppvisar fortsatt stark uthyrningsgrad

Vår strategi bygger på att skapa tydlig hyresgäst- och kundnytta genom kundnära aktiv förvaltning. Attraktiva och prisvärda arbetsmiljöer, stark community, god tillgänglighet, modern design och hållbarhetsfokus skapar förutsättningar för att företag trivs och utvecklas. Aktiv hyresgästvård och låga inträdesbarriärer bidrar till hög beläggning och långsiktiga relationer. Tillväxt skapas genom disciplinerade investeringar i fastigheter med attraktiv direktavkastning och värdeskapande förvärv. Effektiv drift och en väl avvägd kapitalstruktur skapar förutsättningar för stabila kassaflöden, ökat förvaltningsresultat per aktie och långsiktigt aktieägarvärde.

Ett år fyllt av uthyrningar och kundnytta



Vi arbetar aktivt för att stärka kundnyttan och skapa nätverkseffekter mellan våra hyresgäster genom aktiviteter och mötesplatser i våra fastigheter. I bilden syns ett av våra hyresgästevent tillsammans med DHL.



Vi utvecklar showroom där moderna kontorslösningar kan demonstreras och där vi fungerar som rådgivande partner till hyresgäster i deras lokal- och arbetsplatsstrategi. I bilden visas vårt showroom i Vallila.



Under 2026 lanserar vi en digital plattform med en egen Colony-app där hyresgäster kan boka och nyttja faciliteter inom beståndet. Detta är ytterligare ett steg i utvecklingen mot att bli en Managed Office-aktör.

- 🟢 **Finsk BNP väntas under 2026 växa** fortare än såväl Eurozonen som ledande ekonomier så som Danmark, Tyskland och Storbritannien.
- 🟢 **Fastighetsmarknaden har börjat återhämta sig.** Hyresutvecklingen har stärkts samtidigt som investerarakтивiteten gradvis återvänder efter ett par svagare år. Begränsad nyproduktion gör att utbudet av moderna kontor är lågt, vilket skapar förutsättningar för stabil hyrestillväxt och ökade transaktionsvolymmer.
- 🟢 **Vår uppdaterade kundstrategi syftar till att skapa en stark operativ konkurrensfördel** – där våra fastigheter erbjuder mer än bara lokaler. Vi skapar levande arbetsmiljöer genom att bygga *community* med restaurang, event, mötesplatser och gemensamma ytor. Samtidigt säkerställer god tillgänglighet med bra kollektivtrafik, smidiga inpasseringslösningar och parkering.
- 🟢 **Detta kompletteras av modern design, tydligt hållbarhetsfokus i linje med EU-taxonomi** samt konkurrenskraftiga hyror. Tillsammans skapar dessa faktorer ett attraktivt erbjudande som stärker kundlojalitet, attraherar nya hyresgäster och bygger en långsiktig relativ fördel kring oss som hyresvärd relativt andra.

Nya finansiella mål från och med 2026

Ökat förvaltningsresultat per aktie trots 75% högre finansieringskostnader

Colony har satt tydliga och ambitiösa mål för nästa utvecklingsfas. Intäkterna ska öka med 20 procent per år och förvaltningsresultatet per aktie med 10 procent årligen. Tillväxten ska kombineras med finansiell disciplin, där belåningsgraden hålls under 60 procent. Bolaget avser även att återföra 50 procent av förvaltningsresultatet via utdelning och/eller aktieåterköp. Målen förenar tillväxt, stabilitet och en attraktiv kapitalallokering. Målen förutsätter tillväxt genom förvärv och vi kommer fortsatt utvärdera affärer enligt målet om att uppnå en årlig totalavkastning om 12% över tid.

Finansiella mål

 Hyresintäkter +20% per år	 Förvaltningsresultat per aktie +10% per år
 Belåningsgrad < 60%	 Utdelning/aktieåterköp 50% av förvaltningsresultat ⁽¹⁾

NRV per aktie	82 kr
Senaste emissionskurs	65 kr

⁽¹⁾ I enlighet med bolagets utdelningspolicy.

Utdelning/aktieåterköp är en tydlig prioritet

- Bolaget lämnade under 2022 och 2023 utdelning motsvarande cirka 5% på investerat eget kapital. 2024 och 2025 lämnades ingen utdelning då nyemissioner och förvärv genomfördes.
- Den kortfristiga förvärvskrediten (nu fullt återbetalad), möjliggjorde köpet av fastigheten i centrala Helsingfors. Detta har tillfälligt påverkat förvaltningsresultatet negativt, men har varit värdeskapande per aktie.
- Inför 2026 beslutade styrelsen att förvaltningsresultatet om € 7m ska användas för att återbetala den sista delen av förvärvskrediten om € 6m och € 1m föreslås till utdelning/återköp⁽¹⁾.
- Enligt bolagets uppdaterade finansiella mål är avsikten att 50 procent av förvaltningsresultatet ska användas till utdelning och/eller aktieåterköp⁽¹⁾.

Refinansiering till sommaren och initiativ för ökad likviditet

- I juni 2026 löper bolagets förmånliga lån från 2021 ut och räntan ökar från 2,4% till 4,2% (+75%). Trots detta förväntas förvaltningsresultatet per aktie öka tack vare aktiv uthyrning och genomförda förvärv.
- För att förbättra likviditeten i Colonys aktie kommer vi att fortsätta med tydlig och regelbunden marknadskommunikation. Därutöver implementerar vi ett återköpsprogram, samt utvärderar möjligheten för en notering av Colonys aktie.

Arbetet med Fleming Properties fortskrider

- Colony äger 37% av Fleming Properties och är bolagets största aktieägare. Vi har aktivt drivit flera viktiga initiativ i bolaget, däribland omfinansiering av banklån, övertagande av fastighetsförvaltningen, uthyrningsarbete samt utveckling av hållbarhetsagendan. Fastigheten förvaltas idag av Colony samt bidrar med positivt kassaflöde genom utdelningar. Vi jobbar för att Fleming ska bli en fullt ut integrerad del av portföljen.

Icke-reviderad finansiell information

Nyckeltal och resultaträkning

EUR'000 om inte annat är angivet

2025

2024

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Driftöverskott	13 343	11 802
Uthyrbar area, kvm	70 207	70 207
Fastigheternas marknadsvärde	273 500	273 400
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9	4,3
Överskottsgrad, %	84,4	88,8

Finansiella nyckeltal

Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	18 749	15 943
Förvaltningsresultat	7 105	7 649
Balansomslutning	307 552	308 357
Soliditet, %	46,2	44,3
Belåningsgrad, %	58,4	60,6
Räntetäckningsgrad, x	2,6	3,6

Aktierelaterade nyckeltal

Antal utestående aktier, st	18 781 824	17 566 933
NRV per aktie, EUR	7,7	7,7
Justerat NRV per aktie, EUR	7,8	8,0
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,4	0,4
Föreslagen utdelning/aktieåterköp per aktie, EUR	0,05	0,00

Resultaträkning

Hysesintäkter (inkl. serviceintäkter)	18 749	15 943
Övriga intäkter	24	449
Drift- och underhållskostnader	-3 764	-3 083
Fastighetsskatt	-1 666	-1 507
Driftöverskott	13 343	11 802
Central administration	-2 090	-2 403
Resultat från intressebolag	816	4 593
- varav förvaltningsresultat	878	1 041
- varav värdeförändringar fastigheter	16	-2 830
- varav skatt	100	-13
- varav justeringar	-178	6 396
Finansiella intäkter	29	509
Räntekostnader banklån	-3 700	-2 626
Övriga räntekostnader (av engångskaraktär)	-1 356	-674
Resultat efter finansiella poster	7 042	11 201
- varav förvaltningsresultat	7 105	7 649
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	-5 714	-3 192
Värdeförändringar räntederivat, orealiserade	-2 518	-3 646
Resultat före skatt	-1 189	4 363
Aktuell skatt	0	-2
Uppskjuten skatt	-423	-874
Periodens resultat	-1 612	3 487

Icke-reviderad finansiell information

Balansräkning och kassaflödesanalys

EUR'000 om inte annat är angivet

2025-12-31

2024-12-31

Balansräkning

Förvaltningsfastigheter	273 500	273 400
Andelar i intressebolag	22 931	22 850
Derivat	1 181	3 698
Övriga anläggningstillgångar	129	128
Summa anläggningstillgångar	297 740	300 076
Likvida medel	7 617	6 345
Övriga omsättningstillgångar	2 194	1 936
Summa omsättningstillgångar	9 812	8 281
Summa tillgångar	307 552	308 357
Eget kapital	142 054	136 739
Summa eget kapital	142 054	136 739
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	27 472	153 129
Uppskjutna skatteskulder	3 052	2 629
Övriga långfristiga skulder	129	128
Summa långfristiga skulder	30 653	155 886
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	125 955	0
Övriga kortfristiga skulder	8 890	15 732
Summa kortfristiga skulder	134,845	15 732
Summa eget kapital och skulder	307 552	308 357

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet	6 457	5 995
Förändringar i rörelsekapitalet	-538	1 505
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 919	7 499
Investeringar i befintliga fastigheter	-5 814	-2 875
Förvärv av dotterbolag med avdrag för förvärvade likvida medel	0	-49 517
Investeringar i intressebolag	0	-10 167
Utdelningar från intressebolag	735	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 079	-62 559
Nyemission	6 406	4 488
Upptagande av lån	0	38 974
Amortering av lån	-6 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	406	43 462
Periodens kassaflöde	1 247	-11 598