



MUTUA INMOBILIARIA

2025 fue un año récord para el negocio Inmobiliario de Mutua Madrileña. Se cumplieron todos los objetivos propuestos, destacando la captación de nuevos clientes, el alto grado de ocupación de nuestra cartera y la consolidación de clientes en edificios emblemáticos.

El mercado de oficinas en España mostró una favorable evolución en 2025. En el segmento de activos *prime*, donde se sitúa la cartera de Mutua Madrileña, se acentuó la demanda de oficinas con certificaciones de bienestar y medioambientales, lo que, unido a la escasez de este tipo de espacios, situó la tasa de ocupación en máximos históricos. Este efecto vino acompañado de incrementos en las rentas de captación y retención.

En este contexto, Mutua Madrileña finalizó el año captando más de 6.600 m² de nueva superficie, que corresponde tanto a nuevos clientes, como a la ampliación de contratos ya vigentes. Además, se gestionaron más de 15.900 m² de renovación de alquileres, prolongando en varios de ellos su duración, lo que pone de manifiesto la confianza de los clientes en nuestra gestión. Las rentas medias de la cartera, por su parte, aumentaron respecto al año anterior y se situaron por encima del mercado en todas nuestras ubicaciones.

Mutua Madrileña cuenta con 17 inmuebles, con una superficie total de más de 200.000 metros cuadrados. De ellos, 173.000 m² están destinados al alquiler, incluida la Torre de Cristal y las Torres Colón.

2025: batiendo récords

22.500 m²
en nuevos contratos y operaciones de renovación

45,3 €/m²/mes
de rentas medias alcanzadas en conjunto en nuestros edificios *prime*

2.165 M€
valor de mercado. Edificios en propiedad de Mutua Madrileña. Valoración RICS

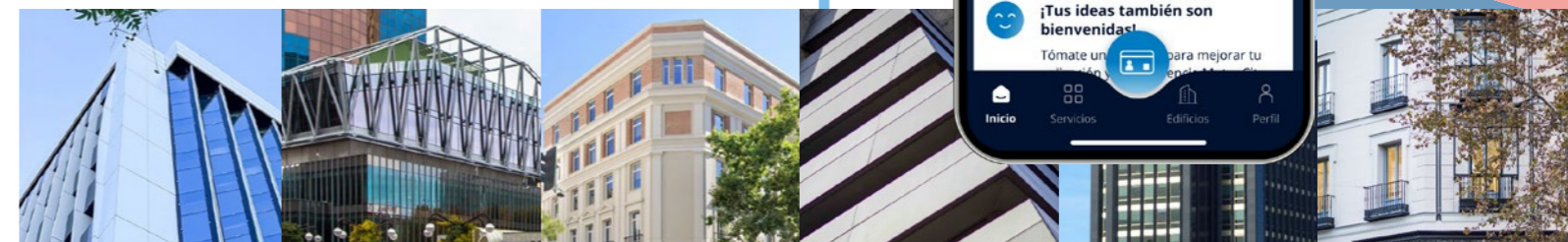
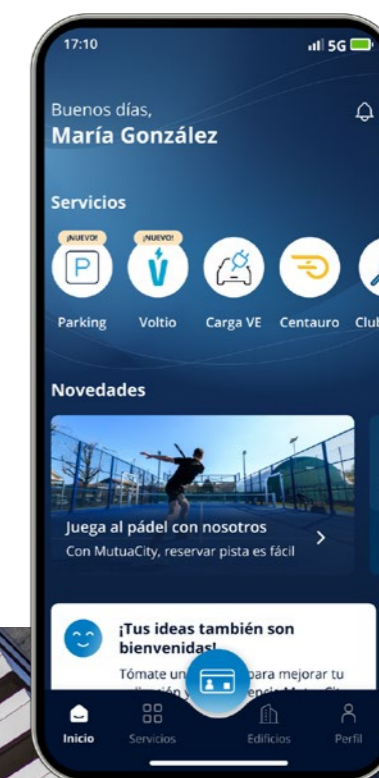
1.217 M€
plusvalías latentes a valor de mercado. Valoración RICS

—MUTUACITY: COMUNIDAD DE SERVICIOS Y EXPERIENCIAS A UN CLIC

MutuaCity, la aplicación de Mutua Inmobiliaria, había sido adoptada por el 80% de los inquilinos de sus edificios al cierre de 2025.

Cerca de 8.000 ocupantes de los ocho edificios gestionados por Mutua utilizan la *app* para acceder a los diversos servicios que ofrece, no solo en su inmueble, sino en cualquiera de los pertenecientes a la comunidad "in the City".

La iniciativa se enmarca en el plan de transformación digital de Mutua, que persigue aprovechar todo el potencial de la tecnología para mejorar el bienestar de los inquilinos. Entre sus beneficios destacan:



Beneficios y ventajas

- Alquiler temporal de plazas de parking:** el 75% de los usuarios que utilizan el servicio repite.
- Carsharing con Voltio:** es posible reservar y aparcar coches eléctricos Voltio en los edificios, facilitando la movilidad sostenible de los empleados.
- Carga de vehículos eléctricos:** permitiendo la reserva y pago del cargador.
- Servicios integrados y seguridad:** ofrece acceso biométrico a los edificios que mejoran la experiencia y la seguridad.
- Conexión entre usuarios:** gracias a las iniciativas y retos solidarios que se promueven dentro de la comunidad MutuaCity.

—SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

En 2025, avanzamos en el Plan de Descarbonización de nuestros edificios, con el foco puesto en los objetivos 2030.

Fruto de la acción medioambiental y de mejora de los inmuebles, este ejercicio obtuvimos la certificación LEED Oro para los edificios Torres Colón, Castellana 36-38 y Avenida de Europa 22. LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), es una de las certificaciones de sostenibilidad y eficiencia operativa más extendida y con más reconocimiento a nivel mundial.

Asimismo, el edificio Castellana 36-38 obtuvo en 2025 la certificación internacional WELL Oro, que reconoce aquellos espacios que impactan en el bienestar de sus usuarios.



— NUEVOS PROYECTOS 2025

opeMM: más flexibilidad para los clientes

En 2025, Mutua Madrileña lanzó opeMM, un nuevo servicio de alquiler de espacios de trabajo flexibles en los edificios Torre de Cristal y Alfredo Mahou, complementando así su oferta inmobiliaria tradicional de alquiler a largo plazo. Este servicio, dirigido a clientes *corporate*, incluye el alquiler de salas de reuniones y despachos totalmente equipados, además de espacios para eventos, por periodos de tiempo flexibles, desde una hora, adaptándose a las necesidades de los clientes.

PRIMEROS PASOS

En Torre de Cristal, opeMM dispone de más de 1.200 m² con 136 puestos, mientras que Alfredo Mahou ofrece 79 puestos en 884 m². Se trata de espacios a la vanguardia de la tecnología, que ofrecen el máximo bienestar a los usuarios en zonas *prime* de Madrid. Esta iniciativa responde a nuevas demandas y ofrece espacios listos para usar con mobiliario, tecnología y servicios de alta calidad en ubicaciones estratégicas.



CULMINA LA REHABILITACIÓN DE CASTELLANA 36-38

En 2025, finalizamos la rehabilitación y modernización de este edificio, situado en una de las mejores zonas de Madrid. Se ha incorporado a las oficinas un patio ajardinado privativo de más de 500 m² que permite tanto la reunión informal, como el *net-working*. Estas mejoras, orientadas al bienestar de las personas y la sostenibilidad, nos han permitido mejorar tanto la satisfacción de nuestros clientes, como las rentas percibidas.

NUEVA ETAPA PARA TORRES COLÓN

Concluidas con éxito las obras de reforma de Torres Colón, en abril de 2025 se produjo el traslado del despacho internacional Garrigues. Sus más de 700 profesionales ocupan en exclusiva los 20.298 metros cuadrados más 2.000 m² de terrazas, distribuidos a lo largo de varias plantas del edificio, situado en el corazón de la ciudad.

Tanto la duración del contrato de alquiler como la reforma del edificio se sitúan entre las operaciones más importantes realizadas en el mercado de oficinas de España en los últimos años, tal y como ha reconocido el premio de Iberian Properties.



PLAZA DE ESPAÑA, 8 AVANZA A BUEN RITMO

Durante 2025, la reforma del emblemático inmueble de Plaza de España, 8, futura sede de la Fundación Mutua Madrileña, avanzó a buen ritmo. El centro, con más de 4.700 m², cinco plantas y un aforo de 1.000 personas, contará con diversas salas y zonas de exposiciones, aulas de encuentro y formación y un auditorio, lo que permitirá a la Fundación Mutua Madrileña ampliar su actividad y desarrollar nuevas líneas de actuación.

La inversión en la rehabilitación, cuya finalización está prevista para 2026, permitirá preservar el valor patrimonial del edificio catalogado como Bien de Interés Cultural y sus elementos singulares, al tiempo que se refuerza el atractivo cultural de Madrid y su comunidad.



— UN AÑO DE PREMIOS

Distinción MSCI European Property Investment Award

Mutua Inmobiliaria ha sido distinguida con este reconocimiento internacional que pone en valor la sobresaliente rentabilidad alcanzada por la compañía en su cartera de oficinas durante los últimos tres años. Durante este periodo, logramos duplicar la rentabilidad media del sector, consolidándonos como un referente en gestión y rendimiento dentro del mercado inmobiliario europeo.

Premio ACHE 2025 para Torres Colón

El proyecto Torres Colón recibió este galardón en la categoría de Rehabilitación, otorgado por la Asociación Española de Ingeniería Estructural. El jurado destacó tanto la complejidad de la intervención, como el máximo respeto mostrado hacia la estructura original durante todo el proceso de rehabilitación.

Premio en los Iberian Property Investment 2025 Awards

El proyecto Torres Colón fue galardonado con el primer puesto en la categoría de *Commercial Leasing* en los reconocidos premios Iberian Property Investment 2025 Awards.