

KALDALÓN

Stjórnendauppgjör 2025

Opinn kynningarfundur

13. febrúar 2026

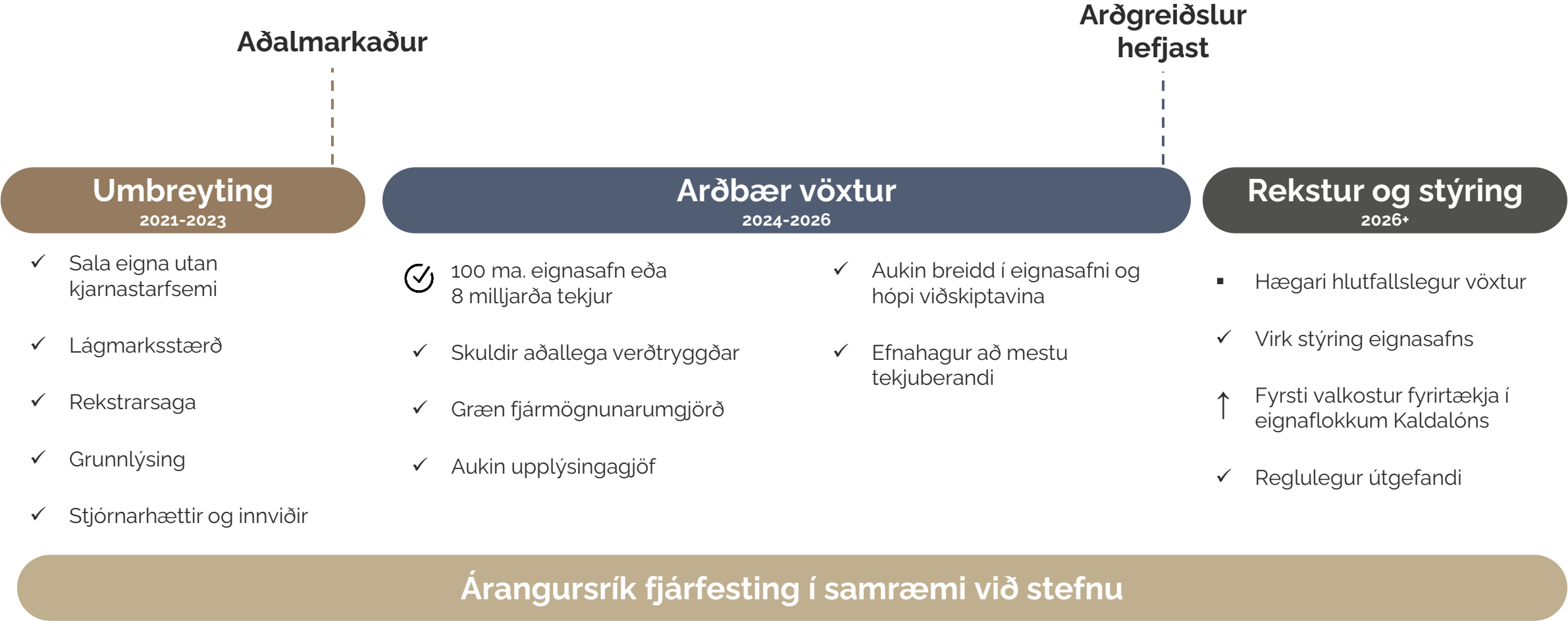


1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
3. Fjárhagsupplýsingar
4. Horfur



Helstu áfangar og markmið

FRAMGANGUR Í SAMRÆMI VIÐ METNAÐARFULL ÁFORM



Helstu áfangar tímabilsins

REKSTRARTEKJUR Í SAMRÆMI VIÐ ÁÆTLANIR



Útleiga gengur vel og er útleiguhlutfall **97,6%**



Leigutekjur aukast um **24%** frá sama tímabili í fyrra.

Rekstrartekjur 5.598 m.kr. Hækkun verðlags 4,2%



Nýjar eignir skila **44% af fullum árstekjum þeirra** þar sem viðskiptum lýkur á mismunandi tíma ársins.

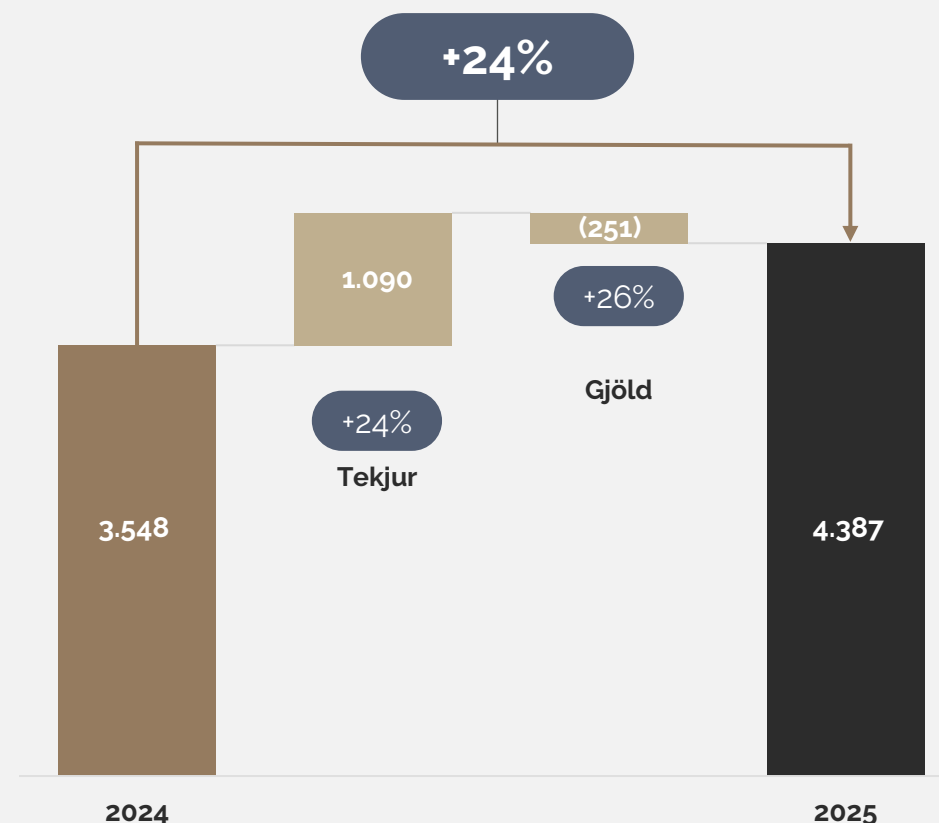
Suðurhraun 4-6, Lambhagavegur 12, Krókháls 1, Skúlagata 15, Klettháls 1 og Austurhraun 7



Rekstrarhagnaðarhlutfall helst áfram hátt í vexti og nam **78%** á tímabilinu.

Rekstrarhagnaður

fyrir matsbreytingar (m.kr.)



Helstu áfangar tímabilsins

VAXANDI FÉLAG Í ARÐSÖMUM REKSTRI

KALDALÓN



Heildarfjárfesting **8,3 ma** á árinu.



Fasteignakaup **fyrir 6,4 ma.**

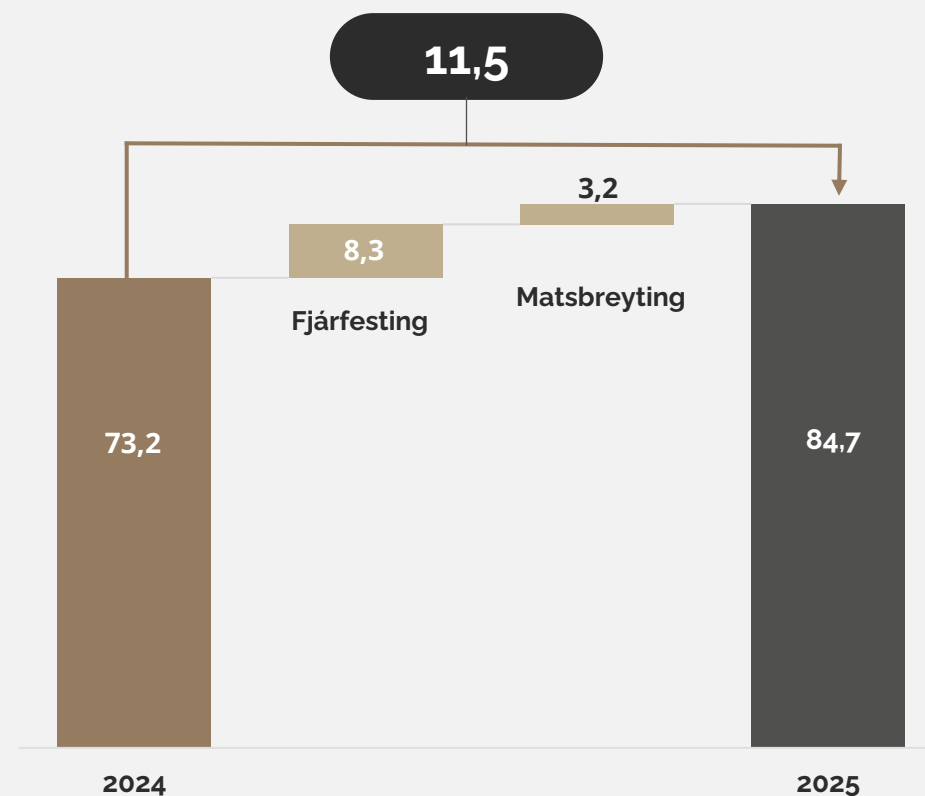


Uppbygging nýrra fasteigna og fjárfesting í nýjum leigurýmum og endurbótum fyrir **1,9 ma.**



Kauptilboð í fasteignir Fasteignafélags Íslands.

Fjárfestingareignir (ma.kr.)

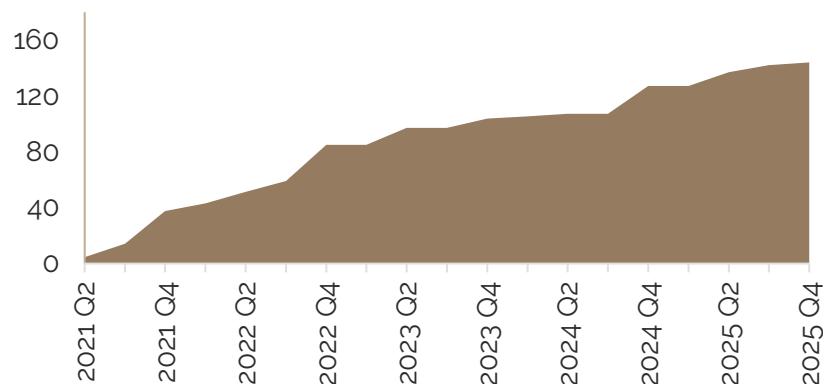


Helstu niðurstöður ársins

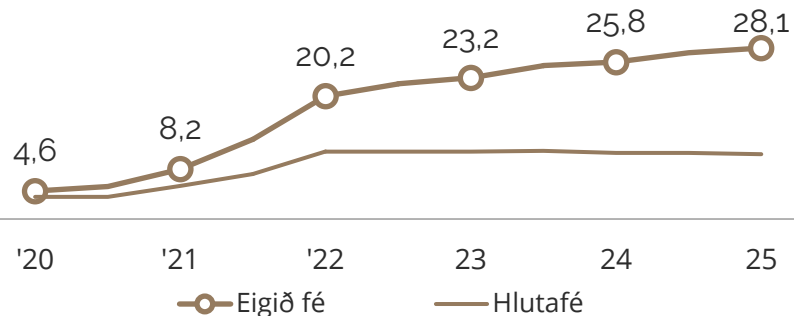
KALDALÓN

LYKILTÖLUR ÁRSINS 2025

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (þ.m²)



Þróun eigin fjár (ma.kr.)



97,6

(97,1)

%

Útleiguhlutfall*

12,5%

(13,3%)

%

Arðsemi eigin fjár

85,0

(73,4)

ma.kr.

Fjárfestingareignir

48,1

(42,1)

ma.kr.

Vaxtaberandi skuldir

56,6

(57,6)

%

Veðhlutfall**

32,5

(34,2)

%

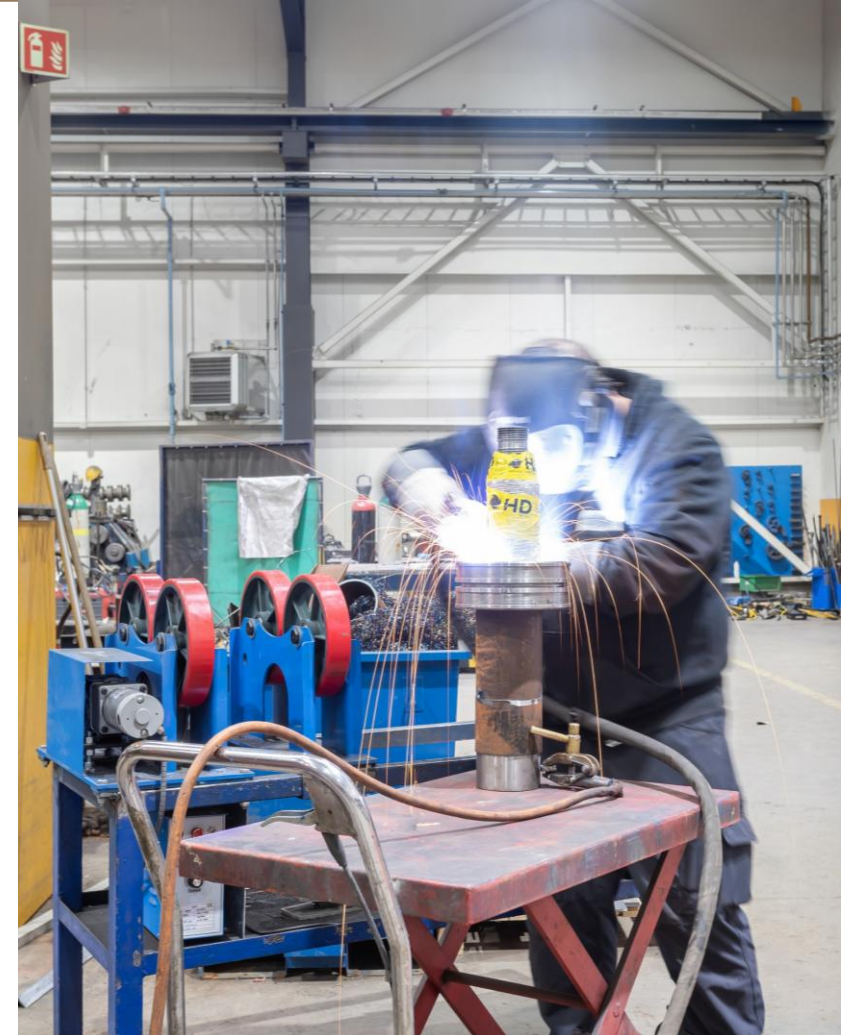
Eiginfjárlutfall***

*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuberandi eignum

**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.

***Eigið fé / heildareignir.

1. Helstu áfangar
- 2. Eignasafn**
3. Fjárhagsupplýsingar
4. Horfur



Helstu viðskipti ársins

KALDALÓN

FREKARI VÖXTUR MEÐ KAUPUM Á TEKJUBERANDI EIGNUM OG INNRI VEXTI



Ytri vöxtur

-  Suðurhraun 4-6
-  Skúlagata 15
-  Krókháls 16
-  Klettháls 1A
-  Austurhraun 7



Innri vöxtur

-  Uppbygging á Brúartorgi
Langtíma leigusamningur liggur fyrir
-  Uppbygging við Fossaleyni 19
Langtíma leigusamningur liggur fyrir
-  Uppbygging á Straumhelli
Hönnunarfasi
-  Ný rými í Köllunarkletti
Afhending á H1 2026

Arðsamar fjárfestingar á árinu

FJÁRFESTINGAR Í TEKJUBERANDI EIGNUM

KALDALÓN

6.400 m.kr.

Fasteignakaup
ársins

550 m.kr.

Leigutekjur

Á ársgrundvelli m.v. 100%
nýtingu

464 m.kr.

Rekstrarhagnaður

Á ársgrundvelli m.v. 100%
nýtingu

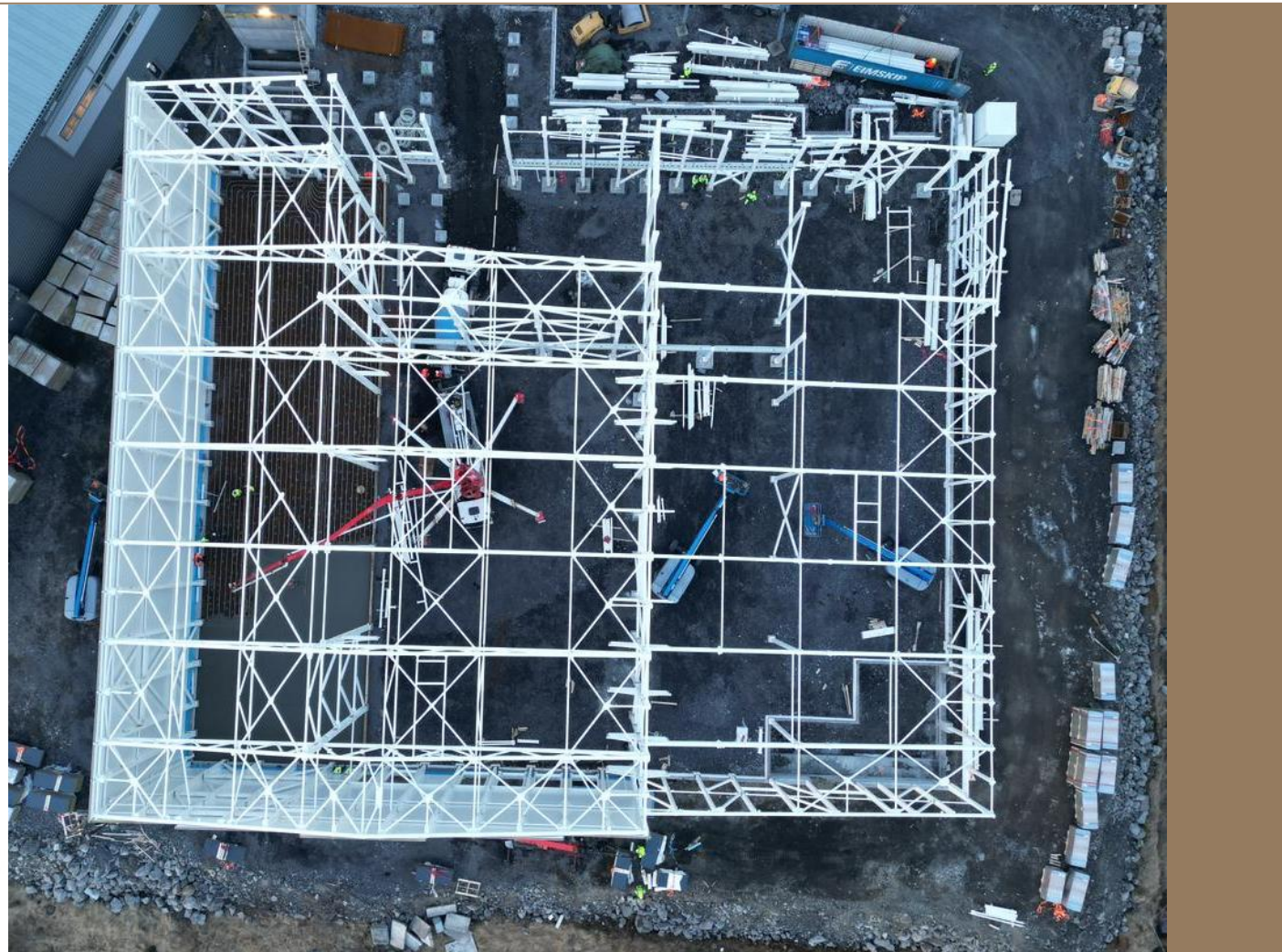
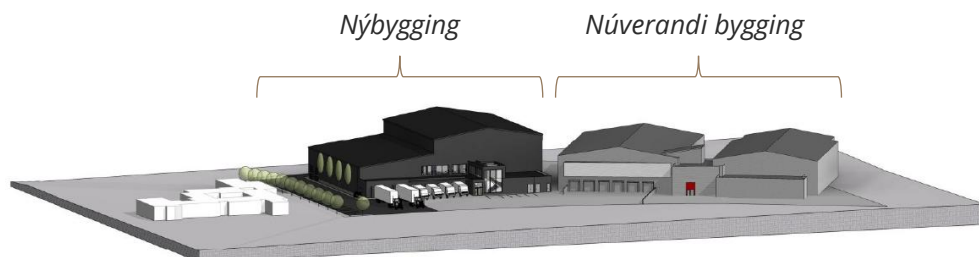


Nýtt framleiðsluhúsnæði

KALDALÓN

FRAMKVÆMDUM MIÐAR VEL

- ⌒ Framkvæmdum miðar vel að nýju iðnaðar- og framleiðsluhúsnæði að Fossaleyni 19
- ⌒ Fasteignin verður um 3.400 m²
- ⌒ Áætluð afhending á fjórða ársfjórðungi



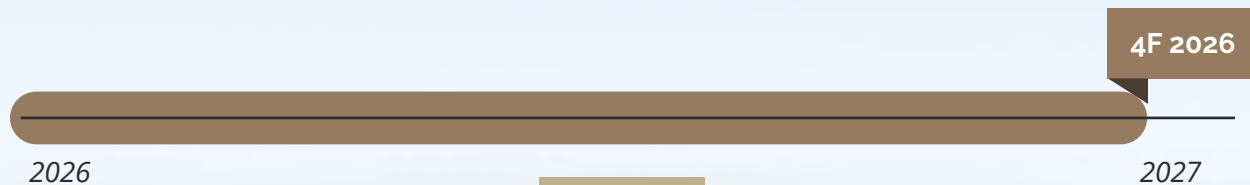
Nýir leigusamningar

KALDALÓN

AFHENDING TIL VIÐSKIPTAVINA Á ÁRINU

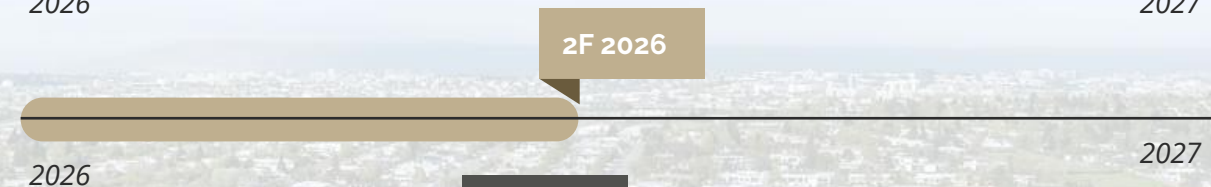
Fossaleynir 19

3.400 m² nýbygging



Brúartorg 6

116 m² stækkun



Köllunarklettsvegur 1

1.750 m² fermetra verslunar- og þjónusturými



Þverholt 1

440 m² veitingarými



Fjöldi fermetra til afhendingar á árinu

5.700
m²

Sterkt sjóðstreymi og langir samningar

KALDALÓN

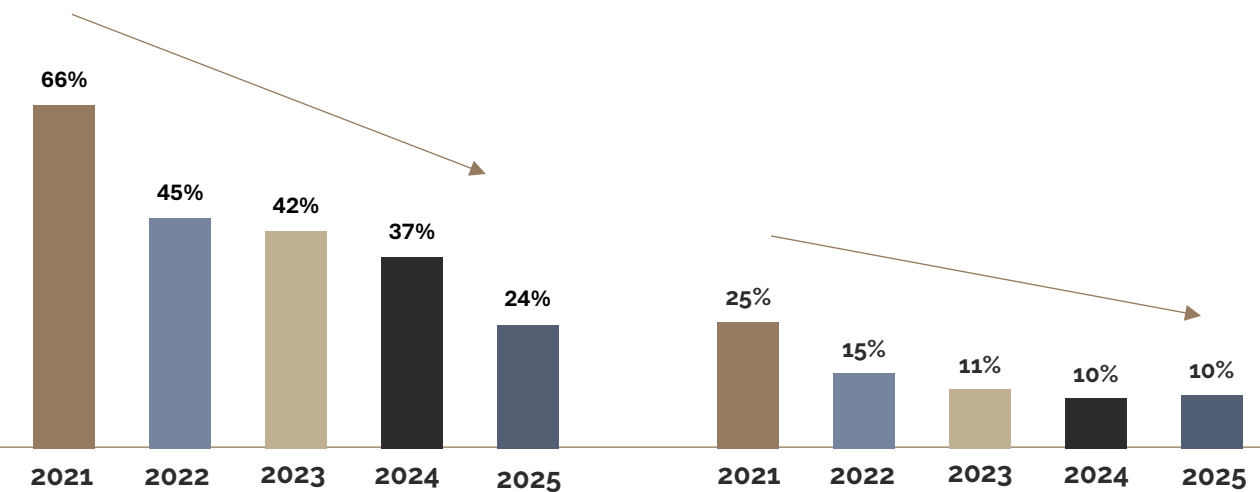
HÁTT ÚTLEIGUHLUTFALL OG GÓÐ TEKJUDREIFING

Þróun hlutdeildar stærstu viðskiptavina af heildartekjum

Miðað við eignasafn í lok hvers árs

Fimm stærstu viðskiptavinir

Stærsti viðskiptavinur

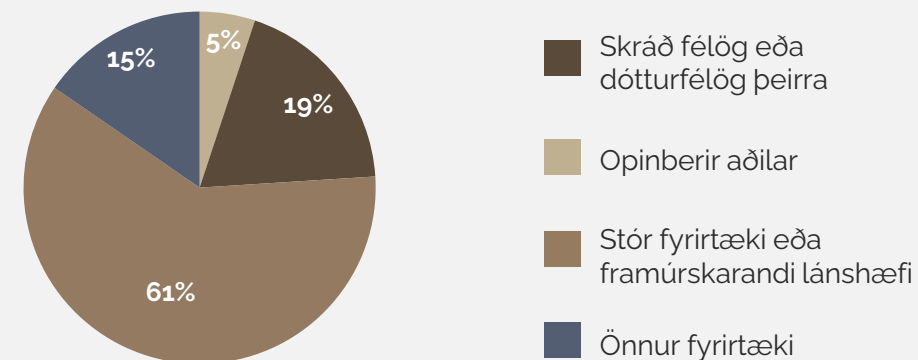


Tekjuvegin meðallengd leigusamninga: 9,1 ár

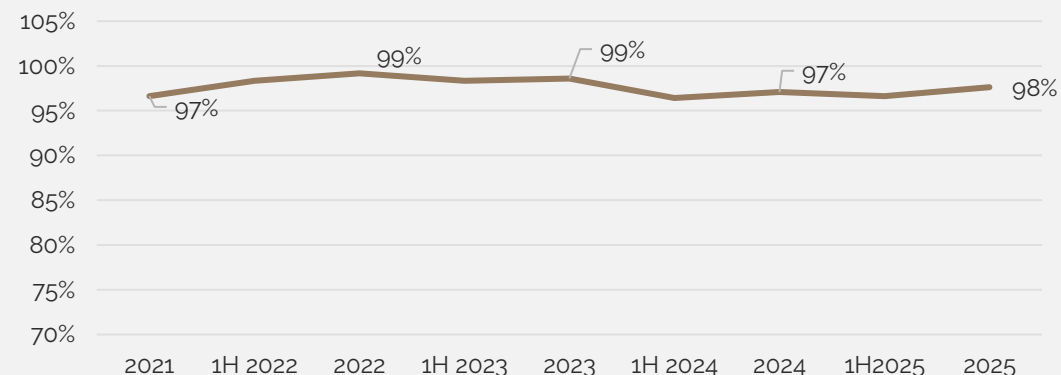
*Skv. CreditInfo

Dreifing leigutekna

eftir tegund viðskiptavina*



Virðisútleiguhlutfall



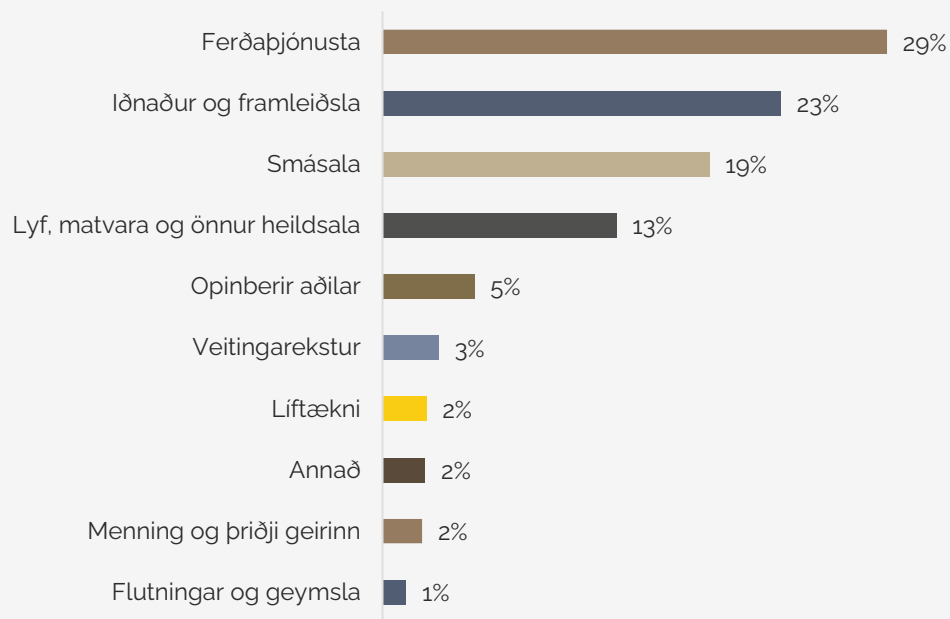
Fjölbreytt safn atvinnueigna

KALDALÓN

GÓÐ DREIFING INNAN HELSTU ATVINNUGREINA

Dreifni innan atvinnugeira

hlutfall af heildartekjum



Staðsetning fasteigna

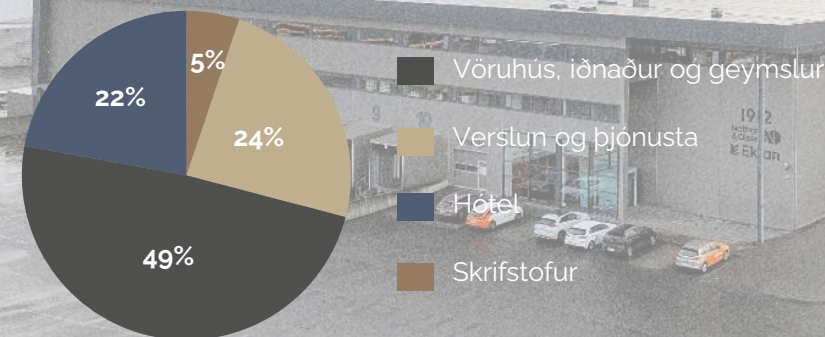
hlutfall af heildarvirði

Höfuðborgarsvæðið 96,4%

Utan höfuðborgarsvæðis 3,6%

Tegund eigna

hlutfall af heildarvirði



-  Félagið fékk samþykkt kautilboð í allt eignasafn Fasteignafélags Íslands í desember 2025.
-  Forkaupsréttur vegna Laufásvegar 31 var nýttur og þar af leiðandi lækkar heildarkaupverð.
-  Kaupverð nemur um 12,3 milljörðum og eru viðskiptin fullfjármögnuð með útgáfu hluta- og skuldabréfa.
-  Kaupin eru háð hefðbundnum fyrirvörum í fasteignaviðskiptum auk samþykkis Samkeppniseftirlitsins.
-  Áætluð afhending eigna á öðrum ársfjórðungi.

**Miðað við 100% útleigu. Tekjuvegið útleiguhlutfall 88% við afhendingu. Ein eign er þróunareign*

Helstu tölur viðskipta

12.325 m.kr.	23.340 m²
Heildarkaupverð	Stærð fasteigna
1.120 m.kr.	920 m.kr.
Tekjur*	Rekstrarhagnaður*

Greiðslufyrirkomulag

Skuldabréf KALD 220437	55%
Nýtt hlutafé í Kaldalóni hf.	45%

Fasteignasafn eftir tilkynnt viðskipti

Hótel

21

p.m²

5

Hótel

23

Virði
(ma.kr.)

Vörhús, iðnaður og geymslur

103

p.m²

31

Eign

45

Virði
(ma.kr.)

Verslun og þjónusta

29

p.m²

30

Eignir

20

Virði
(ma.kr.)

Skrifstofur

14

p.m²

4

Eignir

6

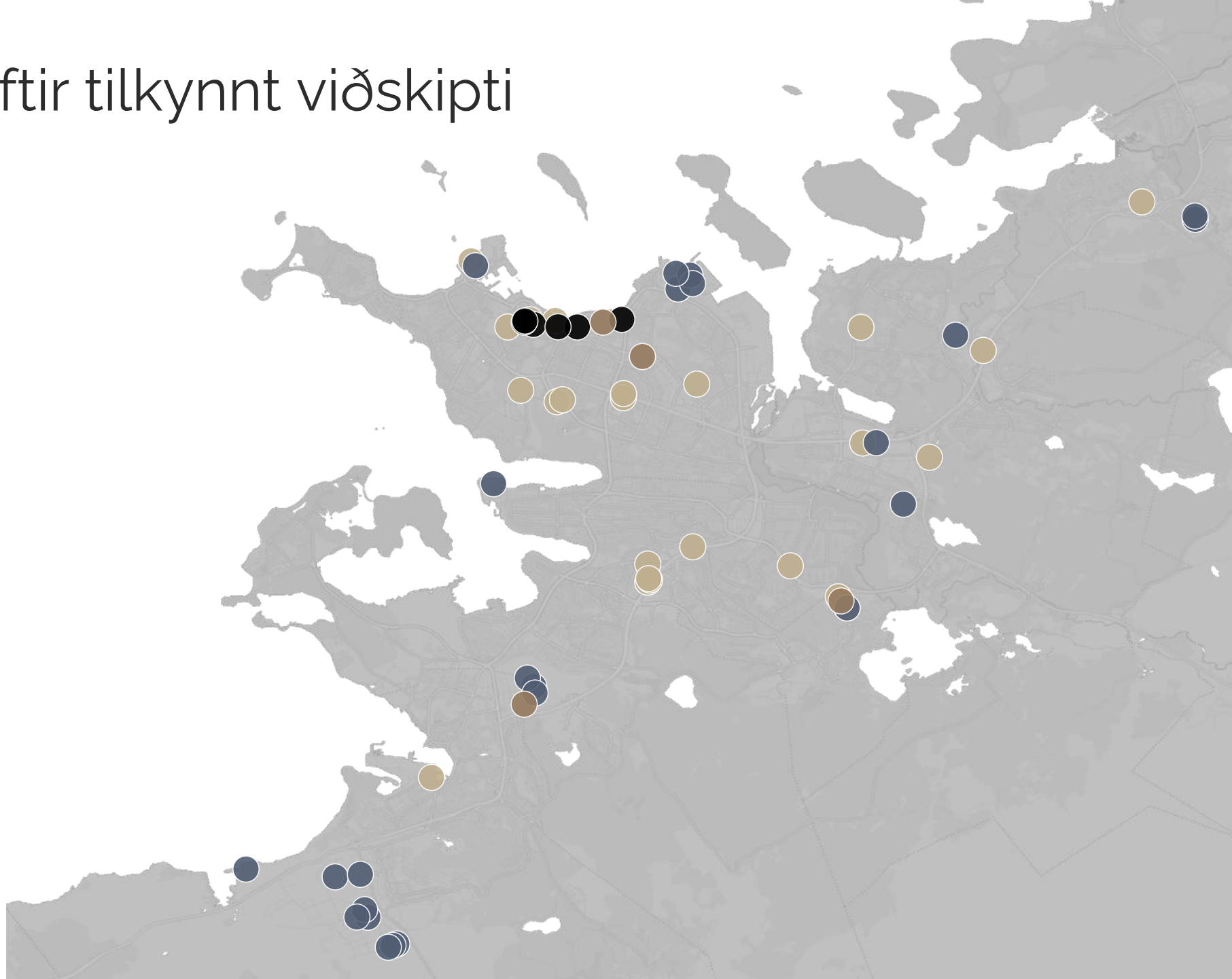
Virði
(ma.kr.)

1) Flokkað eftir ráðandi tegund eignar.

2) Undir Verslun og þjónusta eru veltuháar einingar miðað við fermetra undirtiggjandi eigna.

3) Þróunareignir metnar á rúma 3 ma.kr. í lok árs.

4) Eignir FÍ á kaupverð í yfirliti.



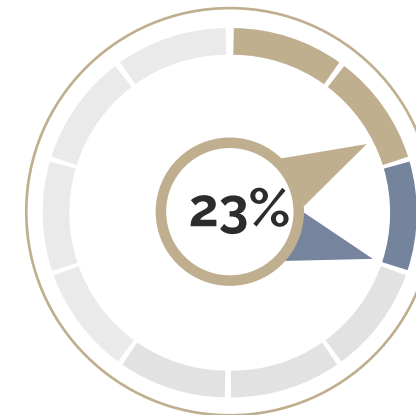
Kaldalón hefur lokið árlegu mati hjá Reitun. Einkunnagjöf hefur farið stigvaxandi. Félagið hækkar um 10 punkta á milli ára í sjálfbærnimati.

Félagið endar með 71 stig af 100 mögulegum, flokkur B2.



Einhella 1 BREEAM in-use vottun með einkunnina „Very Good“

Umhverfissvottaðar fasteignir



23%: Vottun lokið (↑ 9%)

31%: Vottun lokið + í vinnslu (↑ 7%)



Vinna við vottun fasteignasafns heldur áfram
Væntingar standa til að um 31% núverandi
eignasafns verði umhverfissvottað á 1H.

1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
- 3. Fjárhagsupplýsingar**
4. Horfur

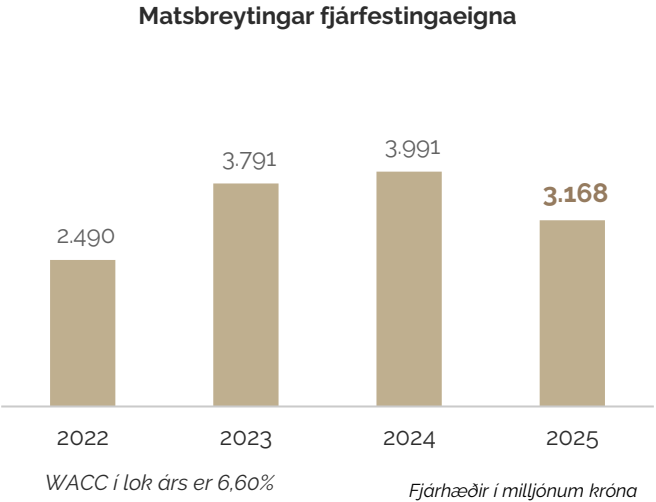
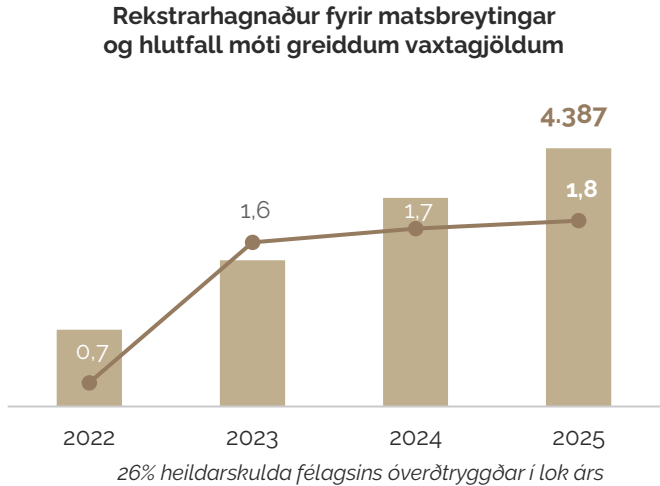
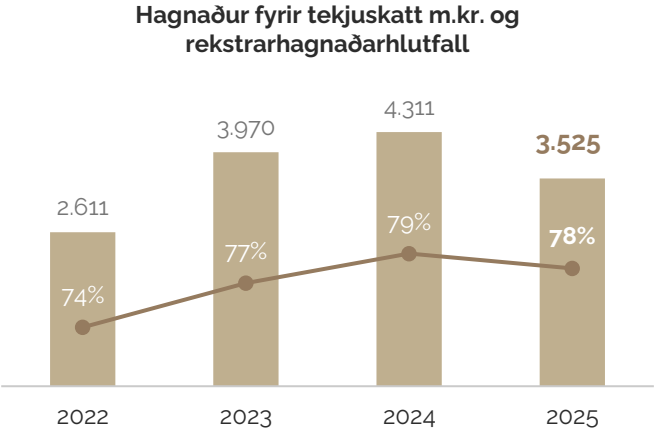
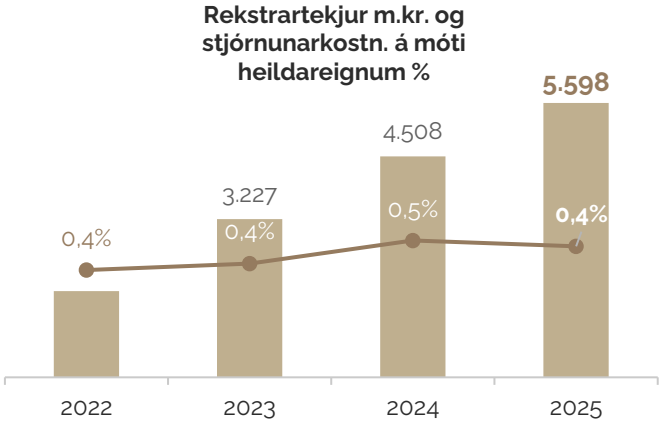


Rekstrarreikningur

REKSTRARTEKJUR AUKAST UM 24% MILLI ÁRA

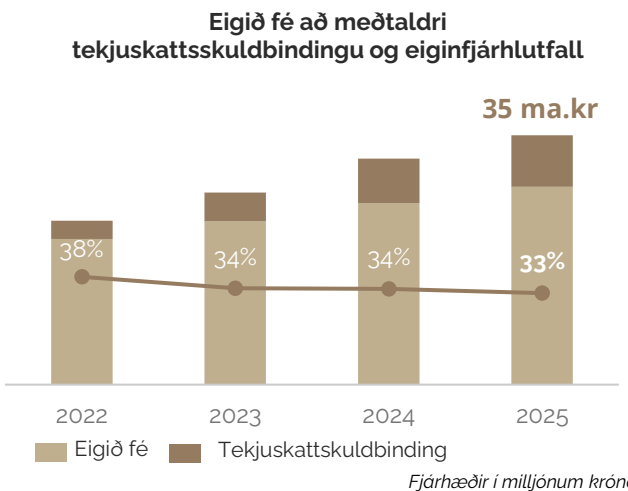
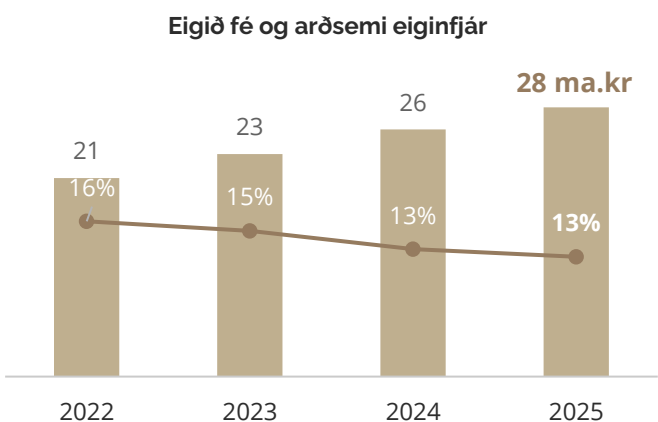
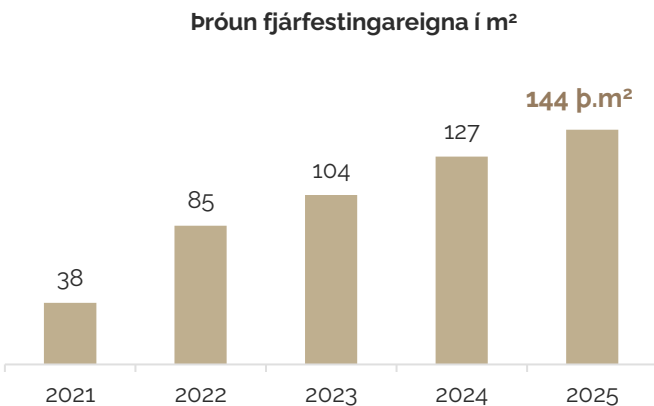
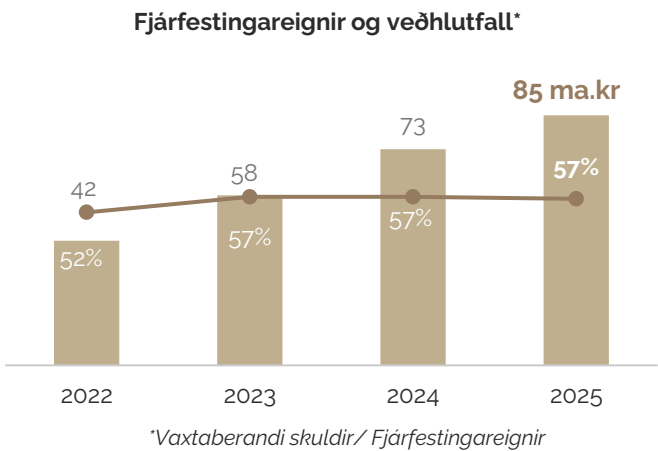


Rekstrarreikningur	2025	2024	▲%
Rekstrartekjur	5.598	4.508	24%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(826)	(608)	36%
Stjórnunarkostnaður	(385)	(353)	9%
Heildar rekstrargjöld	(1.211)	(960)	26%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	4.387	3.548	24%
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.168	3.991	-21%
Afskriftir langtímakrafna	0	(230)	
Rekstrarhagnaður	7.554	7.309	3%
Hrein fjármagnsgjöld	(4.030)	(2.998)	34%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.525	4.311	-18%



HEILDAREIGNIR 86,4 MILLJARÐAR OG AUKAST UM 11,5 MILLJARÐA MILLI ÁRA

	31.12.2025	31.12.2024	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir/fasteignir	84.959	73.444	11.495
Langtímakröfur	0	29	
	84.959	73.472	11.487
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	337	624	(287)
Handbært fé	1.090	1.727	(637)
	2.029	2.351	(923)
Eignir samtals	86.387	75.823	10.564
Eigið fé			
	28.104	25.786	2.318
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	7.321	6.347	974
Vaxtaberandi skuldir	43.632	37.748	5.884
Leiguskuldbinding	930	643	287
	51.883	44.738	7.146
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	4.461	4.369	92
Aðrar skuldir	1.939	930	1.009
	6.399	5.299	1.100
Skuldir samtals	58.283	50.037	8.246
Eigið fé og skuldir samtals	86.387	75.823	10.564



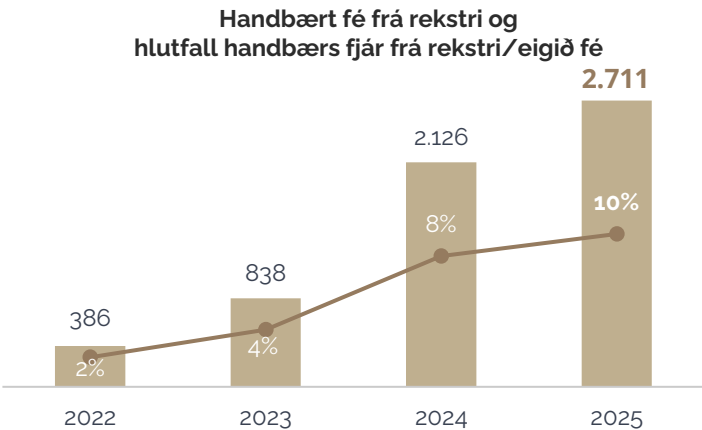
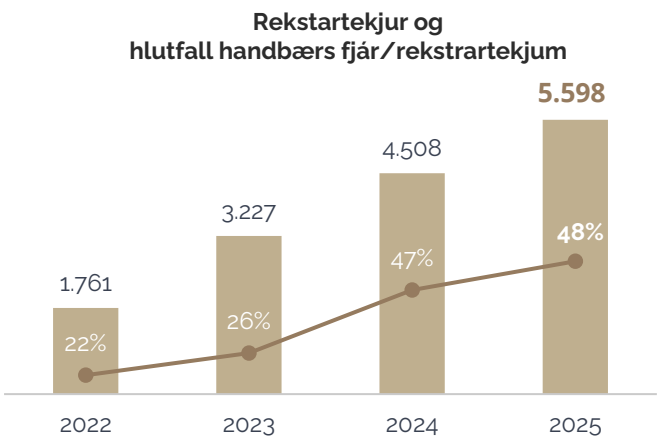
Sjóðstreymi

HANDBÆRT FÉ FRÁ REKSTRI EYKST UM 28% Á MILLI ÁRA

	2025	2024	▲%
Handbært fé í ársbyrjun	1.727	1.830	
Handbært fé frá rekstri	2.711	2.126	28%
Fjárfestingahreyfingar	(6.997)	(11.221)	
Fjármögnunarahreyfingar	3.649	8.992	
Handbært fé í árslok	1.090	1.727	-37%

Handbært fé frá rekstri á móti meðalmarkaðsvirði félagsins 2025 er 10%

Fjárhæðir í milljónum króna



Verðtryggðar skuldir eru 74% heildarfjármögnun félagsins.

- Vegnir meðalvextir vtr. skulda eru 4,5%, lækka um 0,4 pr.st. milli ára
- Vegnir meðalvextir óvtr. skulda eru 8,7%, lækka um 1,7 pr.st. milli ára

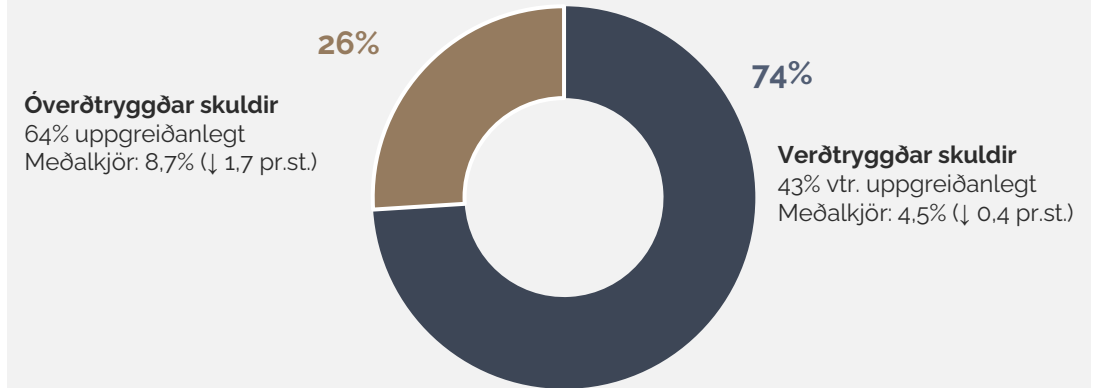
Markaðsfjármögnun 50% af heildarfjármögnun félagsins

- Gefin voru út á árinu 2025 skuldabréf fyrir 9,8 ma.kr. á árinu í 4 flokkum og tveir víxlar fyrir 1,9 ma.kr.
- Nýr flokkur KALD 100240 GB gefinn út í febrúar og selt fyrir 3 ma.kr

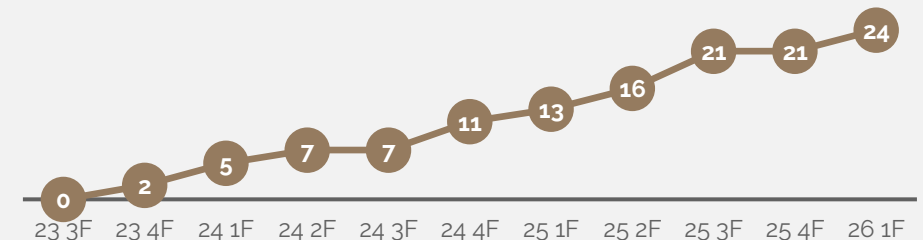
Tækifæri í grænum útgáfum hjá félaginu

- Grænar eignir félagsins eru samtals að virði 18 ma.kr. og áætlað að þær verði um 24 ma.kr. fyrir lok 1H.
- Búið er að gefa út 8.8 ma.kr. af grænum skuldabréfum.

Vaxtaberandi skuldir 48,1 ma.kr.



Uppsöfnuð útgáfa markaðsskulda (ma.kr.)



Tækifæri í endurfjármögnun

ÁFRAMHALDANDI VINNA VIÐ BREYTINGAR Á FJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS



Áframhaldandi tækifæri eru í útgáfum og endurfjármögnun skulda.

- **Lágt veðsetningarlutfall, 57%**
- **Hátt útleiguhlutfall 96,7% og 50 ma.kr. í fyrirsjáanlegt óuppsegjanlegt** sjóðstreymi leigugreiðslna frá stöndugum viðskiptavinum.
- **Endurfjármögnun í ár 6% af heildarskuldum**
 - Þar af 2 ma.kr. víxlar eða 4% af heildarskuldum
 - Bankalán eru 40% af endurfjármögnunarpörf til næstu 3 ára.
 - 50% af fjármögnun er uppgreiðanleg og 49% á breytilegum vöxtum.
- Handbært fé frá rekstri eykst við endurfjármögnun yfir í verðtryggt.

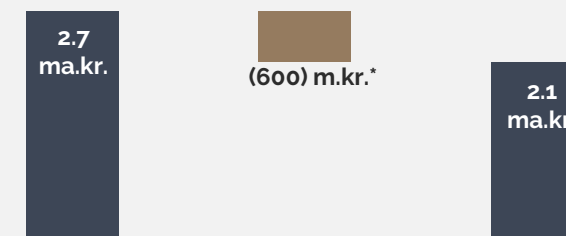


Töluverð tækifæri enn sem geta því falist í að endurfjármagna lánasafnið

- Áætluð greidd vaxtagjöld til næstu 12 mánaða eru 2,7 ma.kr.
Endurfjármögnun á uppgreiðanlegum skuldum yfir á vaxtakjör í útgáfum gæti lækkað vaxtagreiðslur um 600 m.kr. yfir 12 mánaða tímabil*



Sviðsmynd greiddir ársvextir
ef uppgreiðanleg lán væru endurfjármögnuð á verðtryggðum markaðsvöxum



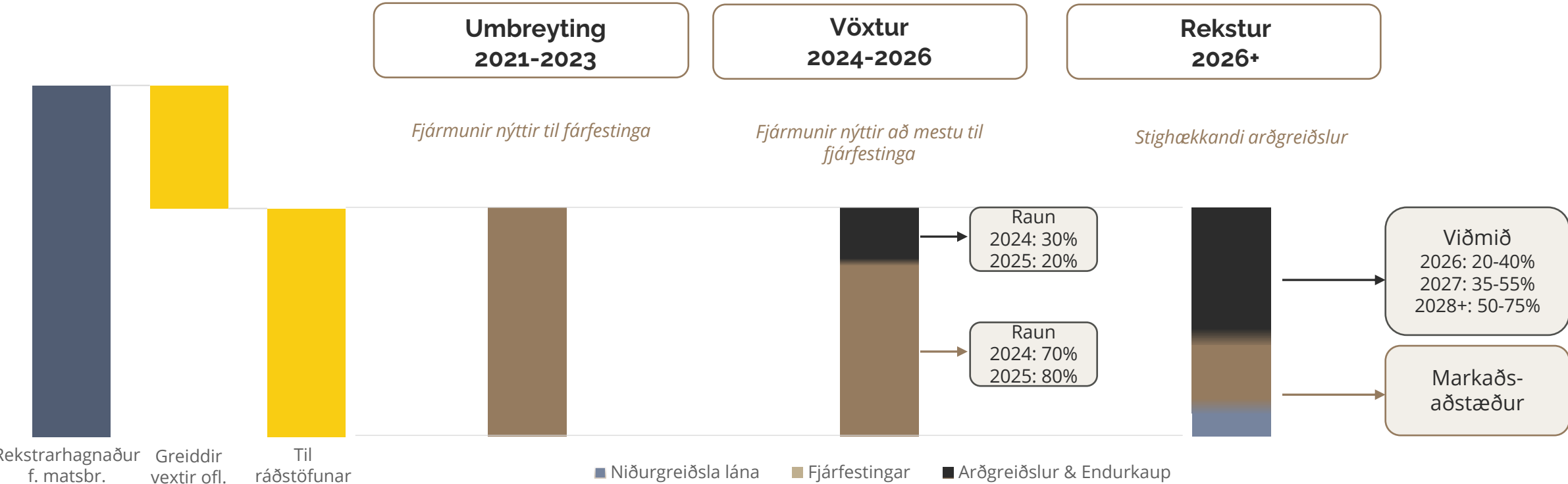
*Lækkun **greiddra vaxta** miðað við vaxtaberandi skuldir 31.12.2025 og mismun á meðalkjörum uppgreiðanlegra skulda og væntum kjörum markaðsútgáfu.

1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
3. Fjárhagsupplýsingar
- 4. Horfur**



Arðgreiðslur áfram veginn

ARÐGREIÐSLUR EÐA ENDURKAUP Í HLUTFALLI VIÐ HANDBÆRT FÉ FRÁ REKSTRI



Kaldalón stefnir að 50-75% af handbæru fé frá rekstri sé ráðstafað í arðgreiðslur eða kaup á eigin bréfum eftir að vaxtarmarkmiðum er náð.
Gera má ráð fyrir að hlutfall aukist í skrefum milli ára.

Tillaga til arðgreiðslu mun taka mið af fjármagnsskipan, vaxtarhorfum og ytri aðstæðum í efnahagsmálum.

Fjárhagsdagatal

TÍÐARI BIRTING UM STÖÐU Á REKSTRI

KALDALÓN

Ársuppgjör 2025	4. mars 2026
Aðalfundur 2026	26. mars 2026
Tilkynning 1F	18. maí 2026
Hálfsársuppgjör 2026	20. ágúst 2026
Tilkynning 3F	16. nóvember 2026
Stjórnenduppgjör 2026	19. febrúar 2027
Ársuppgjör 2026	18. mars 2027
Aðalfundur 2027	8. apríl 2027



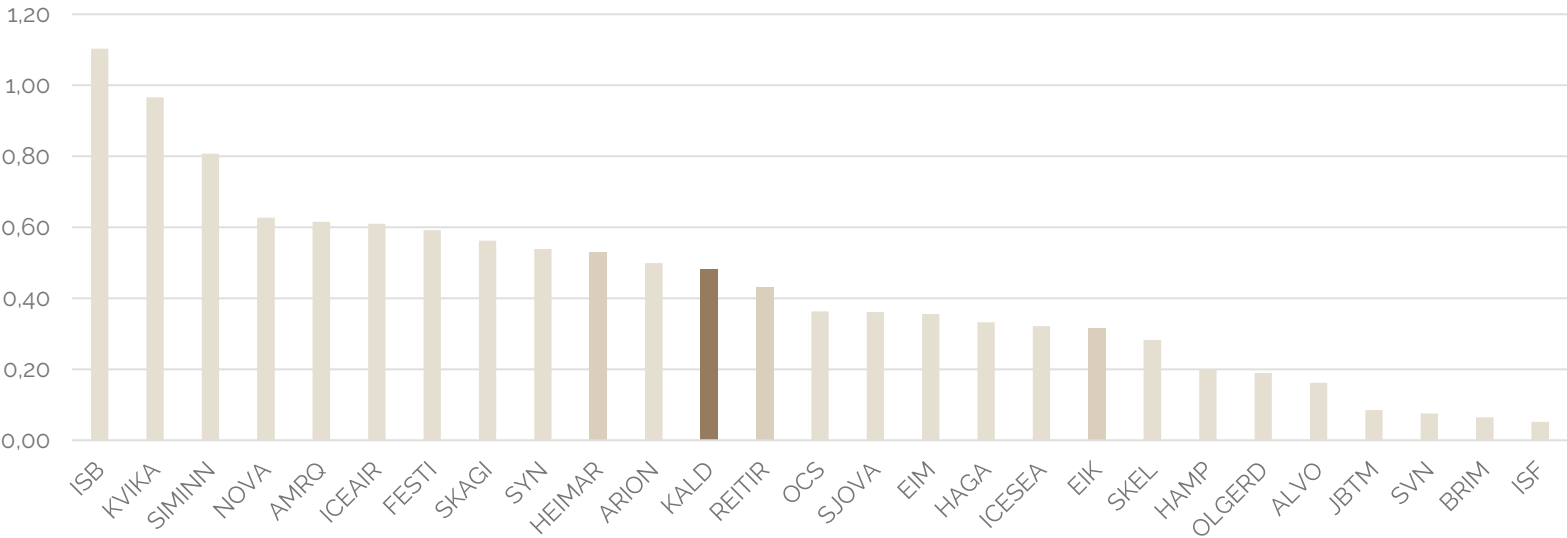
Hluthafar og hlutafé



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 31.12.2025

Veltuhraði* skráðra fyrirtækja 2025

Viðskipti með bréf félagsins hafa farið stigvaxandi s.l. ár.



Stærstu hluthafar	%
Skel fjárfestingafélag hf.	15,76%
Stapi lífeyrissjóður	8,98%
Norvik hf.	8,68%
Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	5,37%
Loran ehf.	5,21%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	5,21%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,24%
Birta lífeyrissjóður	3,70%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	3,33%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	3,06%
Búbót ehf.	2,49%
IREF ehf.	2,00%
Kaldalón hf.	1,90%
VÍS tryggingar hf.	1,84%
Stefnir - ÍS 5 hs.	1,52%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,44%
Kvika - Innlend hlutabréf	1,27%
TM tryggingar hf.	1,20%
Íslandsbanki hf.	1,03%
IS EQUUS Hlutabréf	0,93%

31.12.2025

* Viðskipti í kauphöll á móti meðal markaðsvirði

Horfur 2026

REKSTRARHORFUR 2026

KALDALÓN

6.200 – 6.350 m.kr

Leigutekjur*

4.860 – 5.030 m.kr

Rekstrarhagnaður**

Tilkynnt viðskipti:

Tilkynnt viðskipti um kaup á fasteignum FÍ fasteignafélags þann 15. desember eru ekki hluti af afkomuspá. Gangi viðskipti eftir nema árstekjur 1.120 m.kr. á ársgrundvelli og rekstrarhagnaður um 920 m.kr. á ársgrundvelli miðað við 100% útleigu. Í dag er safnið 88% útleigt.

*Áætlun gerir ráð fyrir 4,3% verðbólgu á árinu;** Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu



Samantekt

TRAUSTUR REKSTUR OG SKÝR FRAMTÝÐARSÝN

KALDALÓN

1

Rekstur gengur vel

Rekstrartekjur hækkuðu um 24% milli ára.
78% rekstrarhagnaðarhlutfall – helst áfram hátt.
Fasteignasafn nemur 85 milljörðum.

2

Markmið vaxtaferils í sjónmáli

Markmið um stærð félagsins í augsýn á grundvelli gildandi samninga.
Tillaga að arðgreiðslu upp á 1.000 m.kr. fyrir aðalfund 2026.

3

Sterk fjárhagsstaða og skýr framtíðarsýn

Stöðugt kostnaðar- og veðsetningarhlutfall.
Langtíma leigusamningar og verðtryggðar tekjur.
Tækifæri á 600 m.kr. vaxtasparnaði á ársgrundvelli.



Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda Kaldalóns á þeim tíma sem kynningin er sett fram. Sérstök athygli er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins sem ómögulegt er að sjá fyrir. Afkoma eða spár geta breyst og þróun félagsins orðið með öðrum hætti en hér er gefið til kynna.

Sérstök athygli er vakin á því að í kynningunni er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirfram gefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum. Kaldalón ábyrgist ekki nákvæmni eða heilleika þeirra upplýsinga sem settar eru fram í kynningu þessari og sérstök athygli er vakin á því að sviðsmyndir eru ekki tekjuspár félagsins, heldur settar fram til að sýna dreifingu milli fasteignaflokka og fulla útleigu.

Kynning þessi verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hennar hvað ofangreint varðar og á því aðeins við á þeim tímapunkti sem er fyrst birt á vefsíðu félagsins. Kaldalón ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar hennar. Kaldalón er ekki skuldbundið til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi er aðeins til upplýsinga og skal ekki líta á hana sem boð eða ráðleggingu um að kaupa, halda eða selja hvers konar fjármálagerninga eða taka einhvers konar fjárfestingarákvörðun. Viðtakandi einn ber ábyrgð á fjárfestingarákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga í kynningu þessari og skal leita sér sérfræðiráðgjafar áður en nokkur slík fjárfestingarákvörðun er tekin.

KALDALÓN