

KALDALÓN

Árshlutauppgjör 2024

Kynning fyrir markaðsaðila

30. ágúst 2024



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur

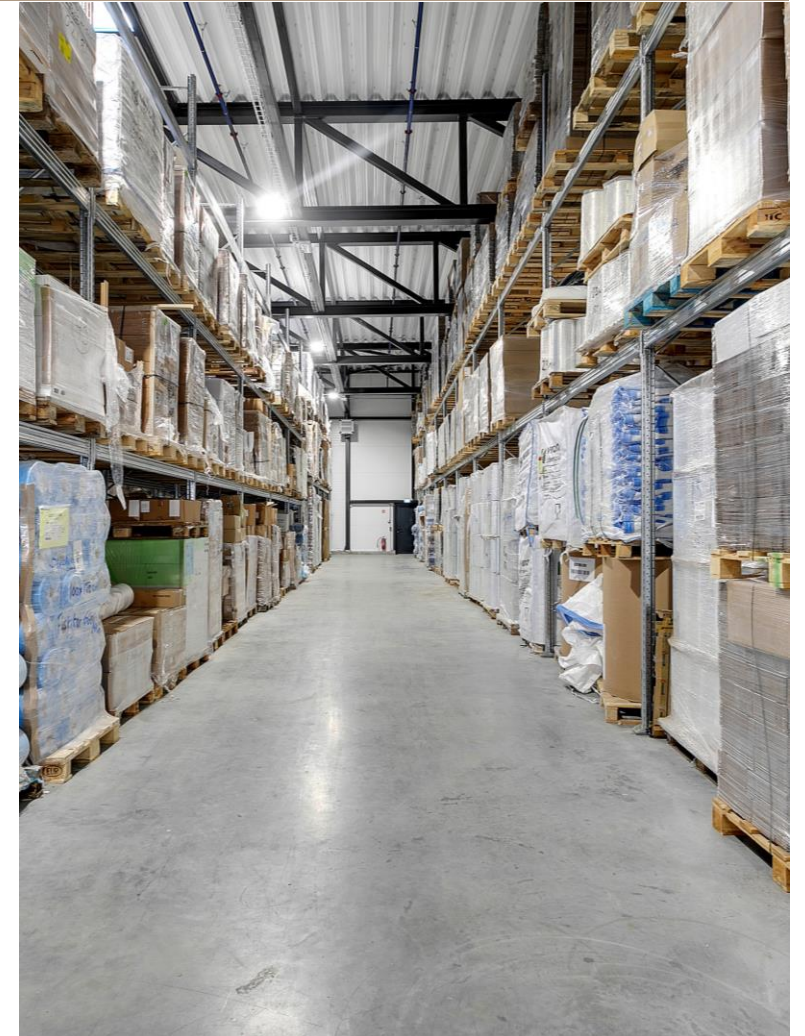


Samantekt

FYRRI ÁRSHELMINGUR 2024

KALDALÓN

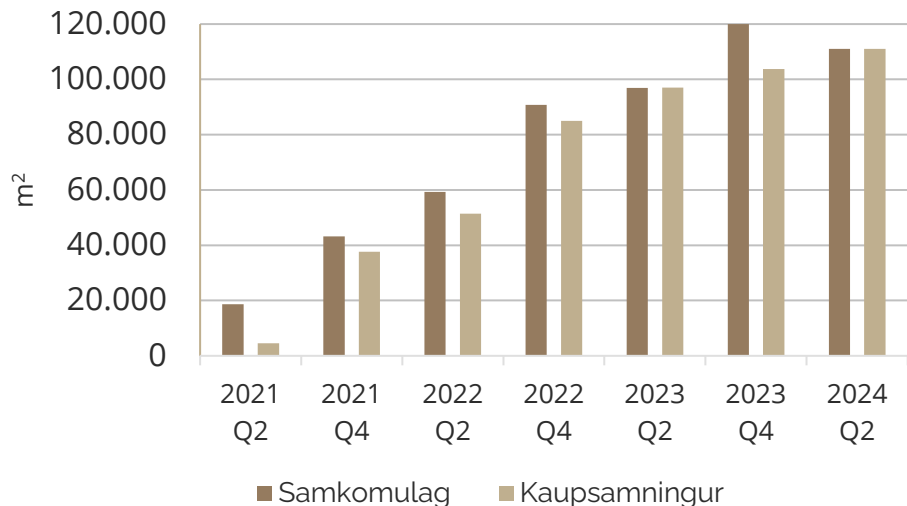
- Rekstrartekjur aukast um **48%** frá sama tímabili 2023
Fjárfestingareignir hækka um **8%** frá áramótum
- Aðgengi að markaðsfjármögnun nýtt. **Fyrsti skuldabréfaflokkur félagsins** seldur á tímabilinu
- Umgjörð um **græna fjármögnun** gefin út í ágúst. Skógarhlíð 18 fær umhverfissvottun
- Fjárfest í **nýjum fasteignum**. Klettagarðar 11 & Álphella 8
- Sterk staða á **óbundnu handbæru fé**, 3,5 ma. kr. í lok tímabils auk ónýttra lánalína upp á 1,7 ma. kr. Félagið í stakk búið að framkvæma stærri fasteignaviðskipti. **Veðhlutfall undir markmiði** í hefðbundnum rekstri
- Virðisrýrnun krafna er eingöngu tengdar sölu á **eignum utan kjarnastarfsemi** samhliða umbreytingu félagsins. Frá umbreytingu hefur félagið selt eignir fyrir **15 ma. kr.**
- Breyttar markaðsaðstæður** hafa áhrif á vöxt. Markaðurinn metur virði atvinnueigna í skráðu fasteignafélagi lægra en viðskipti á almennum markaði
- Endurkaupum flýtt** frá fyrri áætlunum og hófust 3. júlí



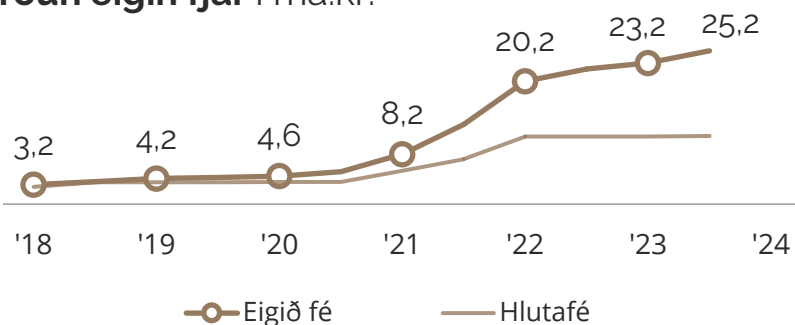
Helstu áfangar tímabilsins

LYKILTÖLUR FYRRI ÁRSHLUTA 2024

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



96,7
(98,6)

%

Útleiguhlutfall*

17,3
(17,2)

%

Arðsemi eigin fjár

62.388
(57.585)

m.kr.

Fjárfestingaeignir

33.344
(29.961)

m.kr.

Vaxtaberandi skuldir

53,4
(52)

%

Veðhlutfall**

37,7
(38,3)

%

Eiginfjárlutfall***

*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuþerandi eignum

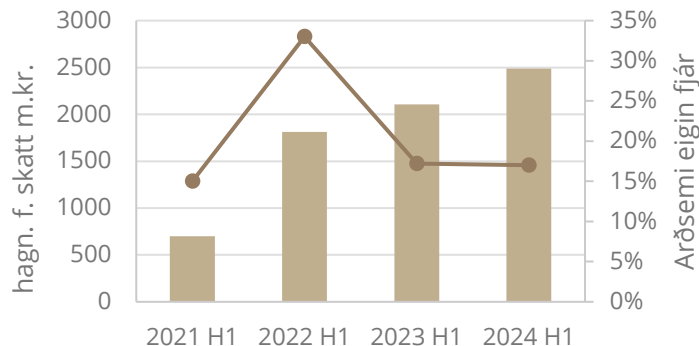
**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.

*** Eigið fé / heildareignir.

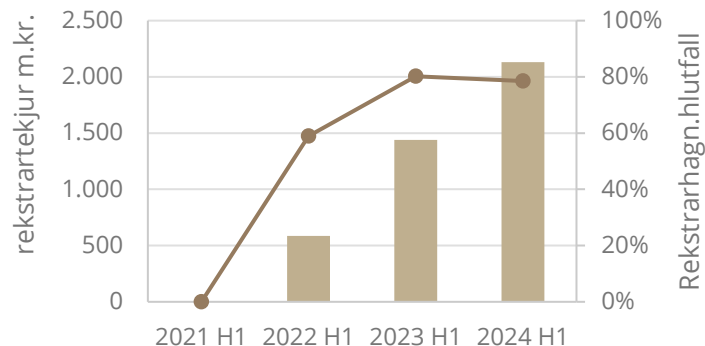
Lykiltölur tímabilsins

ÁFRAMHALDANDI TEKJUAUKNING OG VAXANDI EIGNASAFN

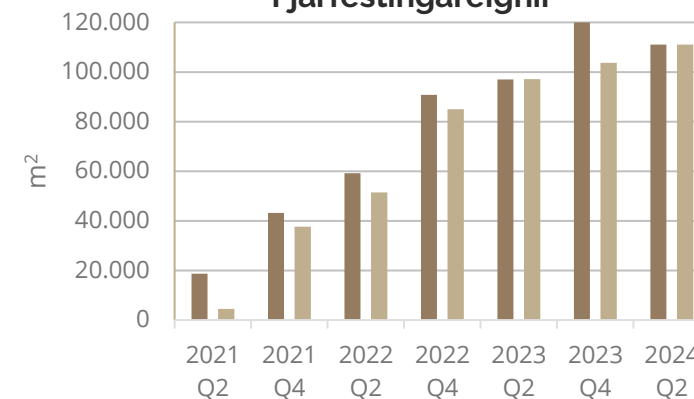
Arðsemi eigin fjár og hagnaður



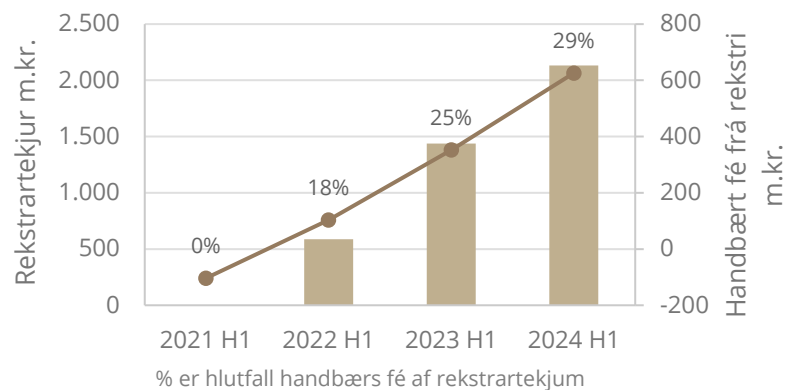
Rekstrarhagnaðarlutfall



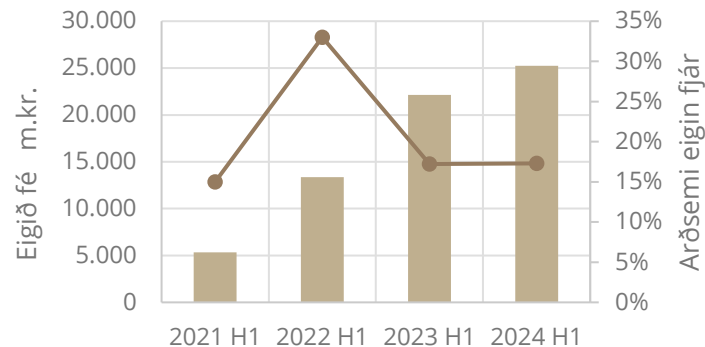
Fjárfestingareignir



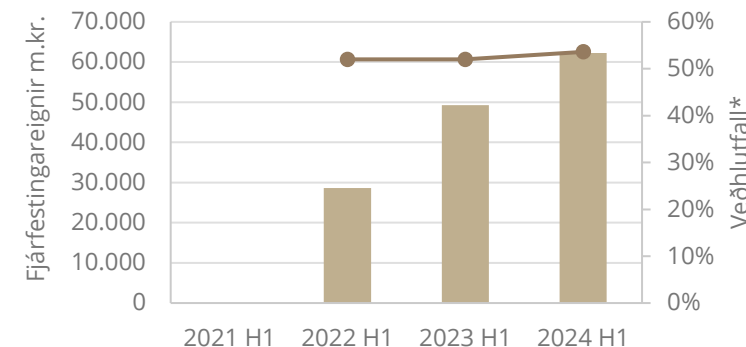
Handbært fé frá rekstri



Eigið fé og arðsemi



Fjárfestingareignir og veðhlutfall*



*Vaxtaberandi skuldir/ Fjárfestingareignir.



Hófleg skuldsetning

Félagið miðar við að í hefðbundnum rekstri sé **veðsetningarhlutfall* um 55%**. Grunnlýsing félagsins gerir ráð fyrir að félagið geti gripið tækifæri á markaði og aukið skuldahlutfall tímabundið.



Áherslu í fasteignasafni

Félagið leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk þess sem félagið hefur séð tækifæri í ferðaþjónustutengdum eignum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem við teljum skynsamur í rekstri til lengri tíma.



Einfalt félag í vaxtaferli

Eignasafn félagsins telur nú 111.000 m². Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt.

* Vaxtaberandi skuldir í hlutfall við fjárfestingaeignir

Kaldalón er **fasteignafélag** með **dreift eignasafn** á höfuðborgarsvæðinu og nálægt helstu höfnum og flughöfnum landsins.

Kaldalón er með **einfaldan rekstur** og leggur áherslu á **léttu yfirbyggingu** til framtíðar.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur



Helstu atriði úr rekstri

EINFALT OG SKILVIRKT EIGNASAFN Í REKSTRI



Komin góð reynsla á eignasafn félagsins eftir hraðan vöxt. **Skýr fókus á fjárfestingar undanfarin misseri** hefur skilað sér í fasteignasafni sem styður við stefnu félagsins að halda yfirbyggingu í lágmarki.



Um **13 þúsund m² af nýjum eða endurnýjuðum leigusamningum** á tímabilinu.



Langtímaleigusamningar við sterk fyrirtæki, Distica fékk afhent vöruhús 5 þúsund m² að Suðurhrauni 10, Arctic Adventures í afhendingarfasa á Klettagörðum 11 og N1 fær afhenta Borgahellu 29 á næstu vikum.



Áfram sterk eftirspurn eftir þeim eignaflokkum sem félagið hefur fjárfest í og er sífell vinna í gangi við að greina tækifæri á markaði en **arðsemi við ákvörðun í fjárfestingum höfð að leiðarljósi**.



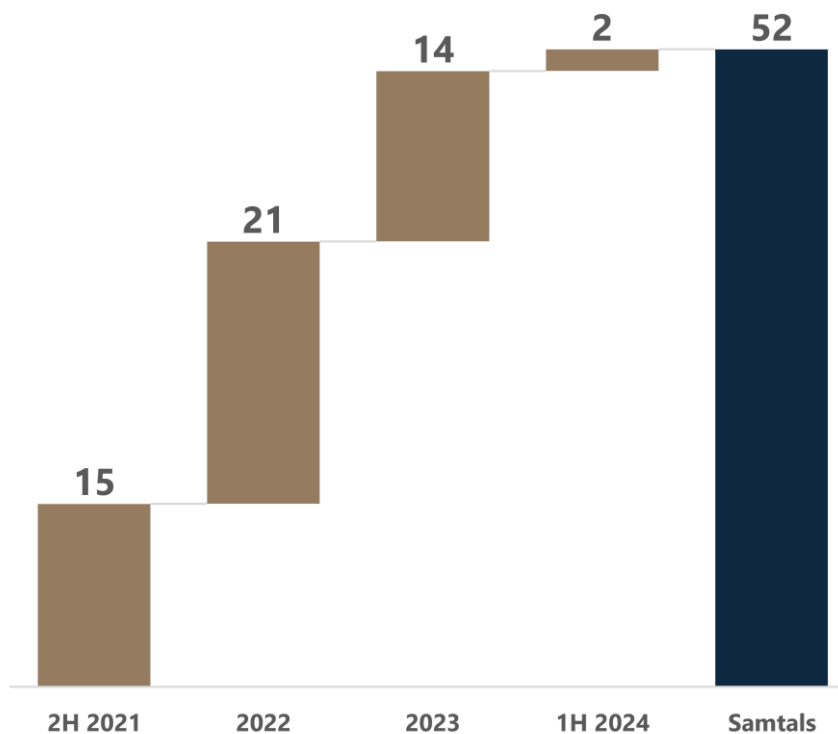
Fjárfestingar síðustu þriggja ára

FRÁ UPPHAF UMBREYTINGAR HEFUR FÉLAGIÐ FJÁRFEST FYRIR 52 MILLJARÐA

Kaldalón skilgreinir sig sem vaxtarfélag þangað til fjárfestingareignir nema 100 milljörðum króna eða leigutekjur á ársgrundvelli nema 8 milljörðum króna.

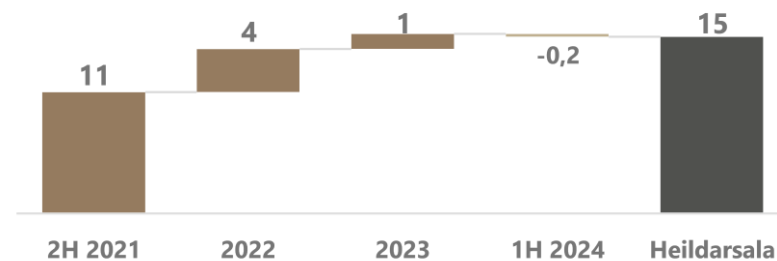
5,2 ma í handbært fé og lánalínur, veðsetningarhlutfall undir markmiði.

Ákjósanleg staða til frekari vaxtar.



52 ma.kr.

Fjárfestingar í fasteignum tengt kjarnastarfsemi



15 ma.kr.

Sala eigna utan kjarnastarfsemi

Fjárfestingar á tímabilinu

VEL STAÐSETTAR EIGNIR Í LANGTÍMALEIGU

KALDALÓN



Álfhella 8, Hafnarfirði

1.800 m² iðnaðarhúsnæði á völlum í Hafnarfirði, byggt árið 2019. Fasteignin er í langtímaleigu til Colas Ísland.



Klettagarðar 11, Reykjavík

1.765 m² eign á hafnarsvæði auk 2.500 m² byggingarréttar en lóðin er um 8.500 m² að stærð. Verið er að standsetja fasteignina fyrir Arctic Adventures en afhending er í september.

Fasteignir í byggingu

IÐNAÐAR- OG VÖRUHÚS TIL LEIGU

KALDALÓN



Borgahella 31, Hafnarfirði

Framkvæmdir við Borgahellu 31 ganga samkvæmt áætlun. Afhending er í fjórða ársfjórðungi. Eignin er 1.637 m² að stærð



Borgahella 33, Hafnarfirði

Afhending á Borgahellu 33 er áætluð á fyrsta ársfjórðungi 2025. Eignin er 1.637 m² að stærð.

Fjárfestingar í núverandi eignasafni

TÖLUVERÐ FJÁRFESTING FYRIR NÝJA OG NÚVERANDI LEIGUTAKA Á TÍMABILINU



Skógarhlíð 18

Framkvæmdir vegna nýrrar heilaörvunarstöðvar stóð yfir og var rýmið afhent um miðjan ágúst.

Eignin fékk einnig BREEAM umhverfisviðurkenningu á dögnum.



Lambhagavegur 12

Framkvæmdir standa yfir á nýrri fjölorku- og þvottastöð. Áætluð verklok eru á fyrsta ársfjórðungi 2025. Lóðin er einkar vel staðett við Vesturlandsveg.



Grjótháls 8

Stækkun á þjónustustöð við Vesturlandsveg hefur staðið yfir og hefur eignin verið tekin í notkun.

Hótel safn

VEL STAÐSETTAR EIGNIR

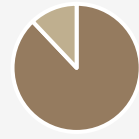


489 herbergi



33,5 m.kr

Bókfært verð á herbergi



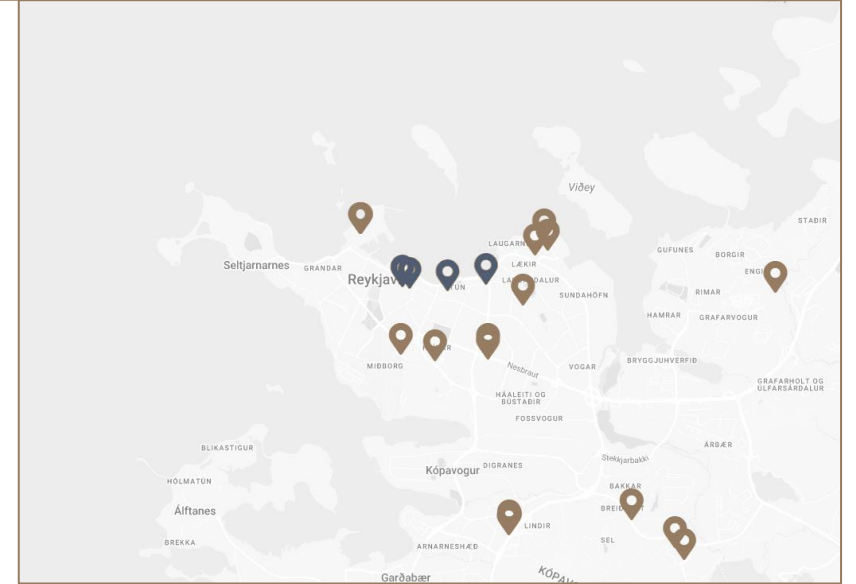
88 %

Hlutfall fastra leigusamninga

Samstæðan fjárfesti árið 2021 í hótélum miðsvæðis í Reykjavík. Hótelin eru **öll á miðbæjarsvæði skipulags** þar sem stefna er að fjölga ekki hótélum.

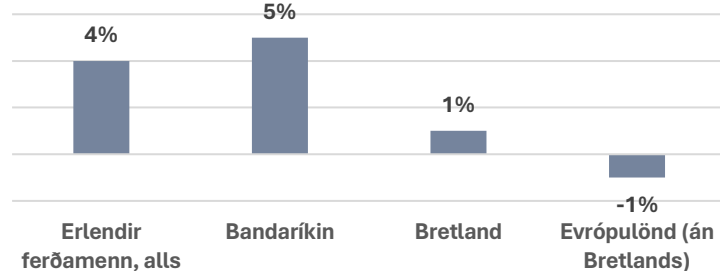
Takmörkuð gæði.

Samdráttur í kortaveltu ferðamanna líklega ofmetin vegna ágalla í mælingu á kortaveltu þar sem aðilar í ferðapjónustu hafa í auknum mæli nýtt sér erlenda færsluhirðingu.



Fjölgun erlendra ferðamanna á fyrstu fimm mánuðum ársins

Hlutfallsleg fjölgun m.v. árið 2023



Heimild: Ferðamálastofa



Fjárfestingaeignir yfirlit afhendinga

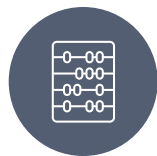
FJÁRFESTINGAEIGNIR FÉLAGSINS AUKAST JAFNT OG ÞÉTT

Fjárfestingaeignir	Nýjar eignir á leiðinni	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	
<p>4 þús m²</p> <p>107 þús m²</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Í byggingu / afhendingarfasa ■ Afhent í rekstur fyrir 30.6 	Borgahella 31 og 33 Afhending áætluð á Q4 2024 og Q1 2025 Til leigu – 1.637 m ² hvor fasteign	→		→			
	Lambhagavegur 12 Áætluð verklok eru á Q2 2025 – í útleigu	→			→		
	Grjótháls 8 – stækkun Verklök á Q3 2024 – í útleigu	→					
	Klettagarðar 11 – endurbætur að hluta Afhending í september – í útleigu	→					
	Skógarhlíð 18 – endurbætur að hluta Afhent í ágúst – í útleigu	→					

Lykiltölur eignasafnsins

VIÐ LOK FYRRI ÁRSHELMINGS 2024

KALDALÓN



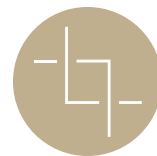
45

Fjöldi tekjuberandi fasteigna



15 ár

Meðalaldur tekjuberandi fasteigna út frá virði



111 þ.m²

Stærð fasteigna í rekstri og þróun



59 ma.kr.

Virði tekjuberandi eigna



94%

Hlutfall eigna á höfuðborgarsvæðinu



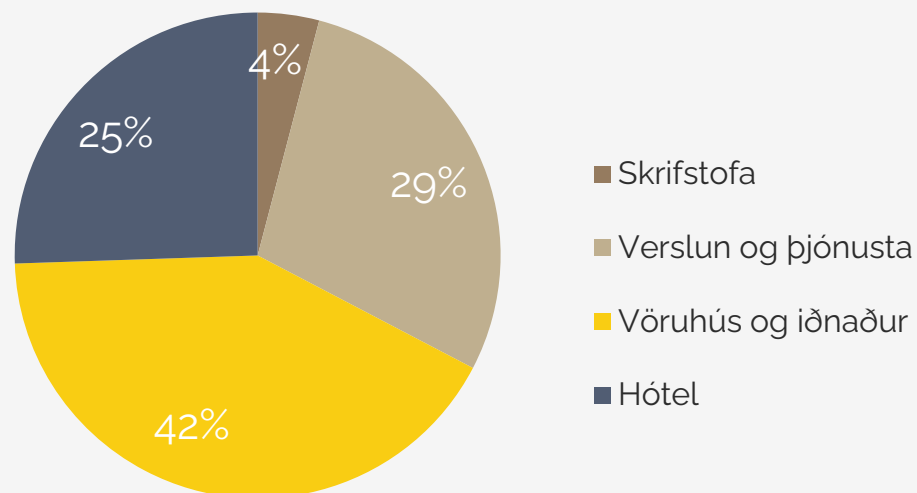
58

Fjöldi viðskiptavina



Kaldalón Eignaflokkar

- Kaldalón er félag með **dreift eignasafn**.
- Félagið mun til lengri tíma litið leitast við að enginn einn eignaflokkur sé stærri en 50% af heildartekjum. Viðbúið er að í **vaxtarfasa breytist hlutfall reglulega**.
- Félagið vill áfram vaxa með áherslum á **iðnaðarhúsnæði** og **verslun og þjónustu**.



4.861 m.kr.

Áætlaðar **árstekjur** fasteigna eftir afhendingu þróunareigna

Áætlaðar árstekjur miðað við heilt rekstrarár allra fasteigna og fulla nýtingu fasteigna (100%).

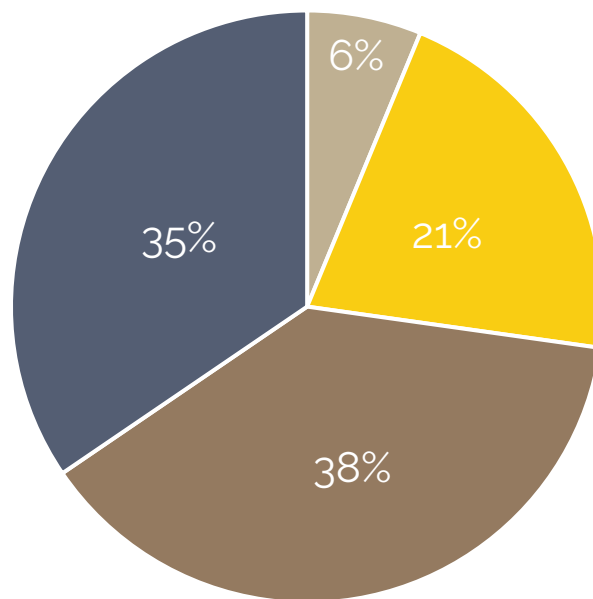
Áætlaðar árstekjur eru reiknaðar sem mánaðarleiga miðað við verðlag í júlí 2024 margfaldað með tólf mánuðum

Flokkun leigutekna eftir viðskiptavinum

GÓÐ BLANDA AF STÖNDUGUM VIÐSKIPTAVINUM

Fjölbreyttir viðskiptavinir í fjölbreyttum rekstri

- Leigutekjur frá opinberum aðilum nema 6% af leigutekjum
- Skráð félög og félög í eigu skráðra félaga nema 21% af leigutekjum
- 38% af leigutekjum er frá viðskiptavinum sem flokkaðir eru sem stór fyrirtæki eða framúrskarandi lánshæfismat



- Opinberir aðilar
- Skráð félög eða félög í eigu skráðra félaga
- Stór fyrirtæki eða framúrskarandi lánshæfi
- Önnur fyrirtæki

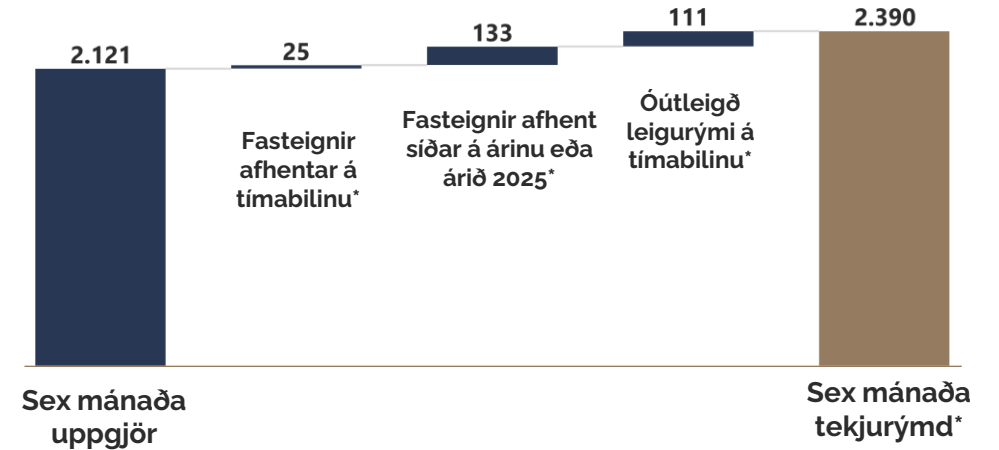


Tekjurýmd

FULL TEKJURÝMD NÁLGAST 5 MILLJARÐA Á ÁRSGRUNDEVELLI

- **Hluti nýkeyptra fasteigna skila ekki fullum tekjum á tímabilinu** en hefðu skilað um 25 m.kr. meira yfir fyrstu sex mánuði ársins hefðu þær verið í vinnu allt tímabilið.
- Áætlað er að fasteignir sem félagið fær afhent til rekstrar á næstu mánuðum skili félaginu í fullri útleigu. um 133 m.kr. eða 266 m.kr á ársgrundvelli.
- Áætlað er að leigutekjur af óútleigðum rýmum hefði numið 111 m.kr. yfir tímabilið.
- Fjárhæðir eru reiknaðar miðað við verðlag hvers mánaðar á fyrstu sex mánuðum ársins.

Sex mánaða tekjurýmd miðað við fulla nýtingu eigna á efnahag 30. júní* (m.kr.)



*allar fjárhæðir eru bakreiknaðar miðað við verðlag hvers mánaðar á fyrri áshelming 2024

Rekstrarhorfur

REKSTRARHAGNAÐUR ÁÆTLAÐUR 3,3 – 3,4 MILLJARÐAR

- Félagið birtir horfur í rekstri í fyrsta skipti eftir hraðan vöxt eignasafnsins síðustu misseri
- Stjórnendur gera ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar verði á bilinu 3,3 – 3,4 milljarðar fyrir árið 2024
- Vænta má að rekstrartekjur verði á bilinu 4,2 – 4,4 milljarðar.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
- 3. Reikningskil**
4. Framtíðarhorfur



Rekstrarreikningur

VERULEG TEKJUAUKNING FRÁ FYRRA ÁRI

2.132m

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur aukast um 48% á milli ára, aukningin stafar af mestu leiti af fjárfestingum sem hafa bæst við tekjuberandi á árinu. Hækkun verðlags nam 7% milli tímabila.

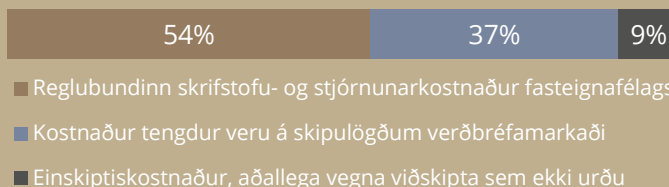
7% fjárfestingareigna á efnahagi 30.6 skila engum tekjum á tímabilinu og 6% fjárfestingareigna skila tekjum hluta tímabils.

(460m)

Rekstrargjöld

Rekstarkostnaður vex um 62% milli ára vegna nýrra fjárfestinga og aukins skrifstofu- og stjórnunarkostnaðar. Stór viðskipti náðu ekki fram að ganga á tímabilinu og kostnaður vegna þeirra færður á stjórnunarkostnað fyrri helmingi ársins.

Annar rekstarkostnaður er einskíptiskostnaður vegna skráningar á aðalmarkað 2023.



1.672m

Rekstrarhagnaður fyrir matsbr.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 518 m.kr. eða um 45% á tímabilinu.

Rekstrarhagnaðarlutfall nam 79% horft fram hjá einskíptisliðum undir öðrum rekstarkostnaði, annars 78%

Rekstrarreikningur	H1 2024	H1 2023	▲%
Rekstrartekjur	2.132	1.438	48%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(292)	(184)	59%
Stjórnunarkostnaður	(165)	(97)	
Annar rekstrarkostnaður	(3)	(2)	
	(460)	(283)	62%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	1.672	1.154	45%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.777	2.013	38%
Afskriftir langtímakrafna	(230)	0	
Rekstrarhagnaður	4.220	3.168	33%
Hrein fjármagnsgjöld	(1.766)	(971)	82%
Áhrif af rekstri dótturfélaga	(0)	(90)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.454	2.107	17%

Fjárhæðir í milljónum króna

Rekstrarreikningur

REKSTARHAGNAÐUR EYKST UM 33% Á MILLI ÁRA

2.777m Matsbreyting	Til hækkunar á gangvirði vega verðlagshækkanir þyngst. Til samræmis við ráðgjöf og það sem almennt gerist á markaði var rekstrar- og stjórnunarkostnaður vegna reksturs sjóðstremiseigna endurmetinn á tímabilinu. Til lækkunar á gangvirði vegur hækkun áhættulausra vaxta þyngst. Aðrar breytingar hafa minni áhrif á matið. WACC 6,65% nú samanborið við 6,46% 31.12.2023
(230 m) Afskriftir langtímakrafna	Félagið seldi eignir utan kjarnastarfsemi fyrir 15 ma.kr. á umbreytingartímabili. Á tímabilinu voru langtímakröfur vegna eigna utan kjarnastarfsemi endurmetnar og færðar niður að fullu. Endurskipuleggja þurfti starfsemi Steinsteypunnar auk þess sem lóðarúthlutun vegna Vesturbugtar var rift.
(1.766m) Hrein fjármagnsgjöld	Hrein fjármagnsgjöld ársins jukust um 82%. Lán félagsins eru að stórum hluta uppgreiðanleg. Verðtryggðir meðalvextir hækka um 0,9% en óverðtryggðir meðalvextir lækka um 0,3%. Verðbótapáttur innan fjármagnsgjalda nam 756 m.kr.
2.454m Hagnaður fyrir skatta	Hagnaður á hlut 1,71 Arðsemi eigin fjár nam 17,3%

Rekstrarreikningur	H1 2024	H1 2023	▲%
Rekstrartekjur	2.132	1.438	48%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(292)	(184)	
Stjórnunarkostnaður	(165)	(97)	
Annar rekstrarkostnaður	(3)	(2)	
	(460)	(283)	62%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	1.672	1.154	45%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.777	2.013	38%
Afskriftir langtímakrafna	(230)	0	
Rekstrarhagnaður	4.220	3.168	33%
Hrein fjármagnsgjöld	(1.766)	(971)	82%
Áhrif af rekstri dótturfélaga	(0)	(90)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.454	2.107	17%

Fjárhæðir í milljónum króna

HEILDAREIGNIR 66,9 MILLJARÐAR OG AUKAST UM 6,2 MILLJARÐA FRÁ ÁRAMÓTUM

	30.6.2024	2023	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	62.388	57.585	4.803
Langtímakröfur	53	210	(157)
	62.441	57.795	4.646
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímaskröfur	886	1.041	(155)
Handbært fé	3.531	1.830	1.701
	4.417	2.871	1.546
Eignir samtals	66.858	60.666	6.192
Eigið fé	25.237	23.207	2.030
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	4.597	4.072	525
Vaxtaberandi skuldir	30.553	22.665	7.888
Aðrar skuldir	463	414	49
	35.612	27.181	8.431
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	2.791	7.295	(4.504)
Aðrar skuldir	3.218	2.965	253
	6.009	10.278	(4.269)
Skuldir samtals	41.621	37.459	4.162
Eigið fé og skuldir samtals	66.858	60.666	6.192

Fjárfestingareignir aukast um 4,8 ma.kr. á frá áramótum, eða um 8%.

Fjárfest var fyrir 1,7 ma.kr., matsbreytingar voru 2,8 ma.kr.

Um **87% fjárfestingareigna** að fullu tekjuberandi yfir allt tímabilið upp frá 65%

62,4ma
Fjárfestingareignir

Kröfur lækka um lítillega frá áramótum.

Langtímaskröfur eru tengdar sölu á fjárfestingaeignum.

Áfallnir vextir v. stöðu handbærs fjár eru 145 m.kr. af kröfum.

Aðrar kröfur eru hefðbundnar viðskiptaskröfur.

0,9ma
Kröfur

Auk handbærs fjár hefur félagið aðgengi að ónýttu lánalínu upp á 1.700 m.kr.

Handbært fé frá rekstri var 626 m.kr

3,5ma
Handbært fé

Fjárhæðir í milljónum króna

EIGIÐ FÉ ER 25,4 MILLJARÐA OG EYKST UM 2,1 MILLJARÐA FRÁ ÁRAMÓTUM

	30.6.2024	2023	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	62.388	57.585	4.803
Langtímakröfur	53	210	(157)
	62.441	57.795	4.646
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	886	1.041	(155)
Handbært fé	3.531	1.830	1.701
	4.417	2.871	1.546
Eignir samtals	66.858	60.666	6.192
Eigið fé	25.237	23.207	2.030
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	4.597	4.072	525
Vaxtaberandi skuldir	30.553	22.665	7.888
Aðrar skuldir	463	414	49
	35.612	27.181	8.431
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	2.791	7.295	(4.504)
Aðrar skuldir	3.218	2.965	253
	6.009	10.278	(4.269)
Skuldir samtals	41.621	37.459	4.162
Eigið fé og skuldir samtals	66.858	60.666	6.192

Eigið fé jókst um 2 ma.kr. frá áramótum.

Eiginfjárlutfall var 38% í lok tímabils.

Nýtt hlutafé að nafnvirði 67 mkr. var gefið út á tímabilinu til samræmis við skuldbindingar í tengslum við kaup félagsins á Hafnagarði.

25,3^{ma}
Eigið fé

Vaxtaberandi skuldir jukust um 3,4 ma.kr á tímabilinu.

Að mestu leiti vegna kaupa á fjárfestingaeignum auk ákvörðunar félagsins að auka handbært fé fyrir vænt viðskipti.

Veðsetningarhlutfall (LTV) 53,4% í lok tímabils.

Fyrirhugað er að auka við vægi verðtryggðra skulda á árinu

33,3^{ma}
Vaxtaberandi skuldir

Aðrar skuldir aukast um 0,3 ma.kr. á tímabilinu.

Um 80% af öðrum skuldum er vegna lóðaleigu-skuldbindingar og kaupa á fjárfestingareignum. Þar á meðal eru nýleg viðskipti félagsins vegna kaup á Borgarhelli 29-33 og Hafnagarði ehf. stærst..

3,2^{ma}
Aðrar skuldir

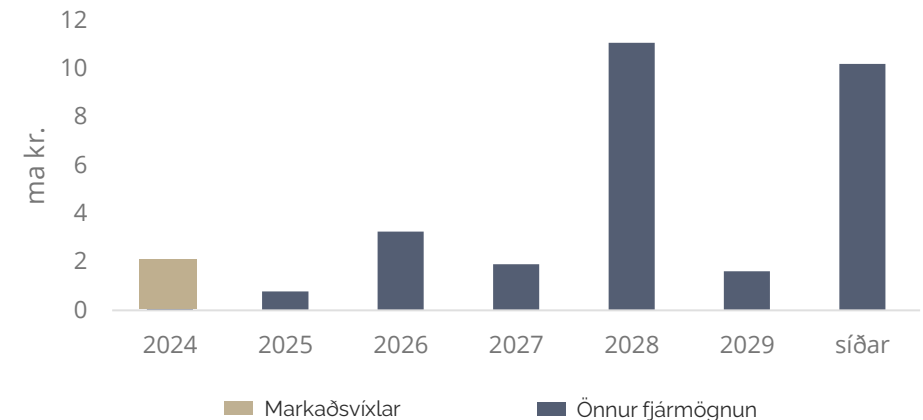
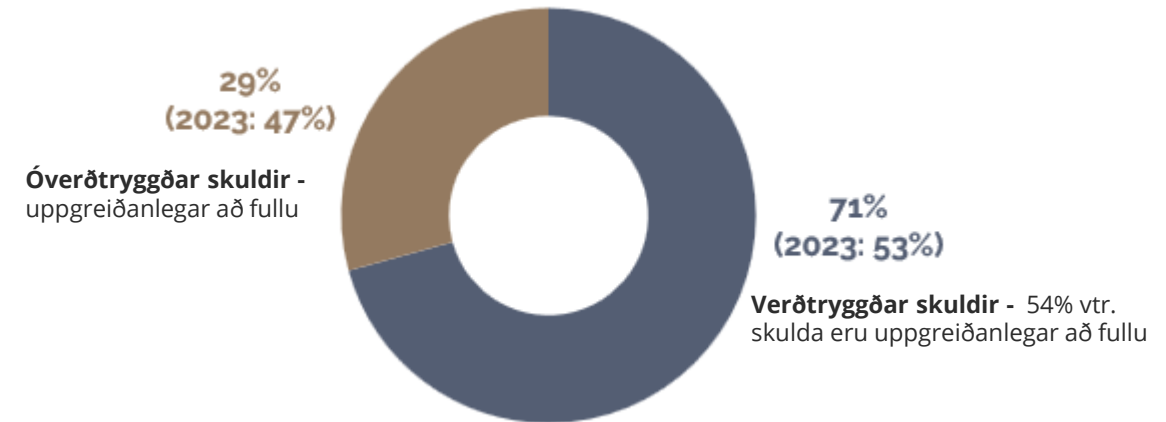
Fjárhæðir í milljónum króna

Fjármögnun

AUKIN FJÖLBREYTNÍ Í FJÁRMÖGNUN MEÐ REGLULEGUM ÚTGÁFUM Á MARKAÐI

- Vaxtaberandi skuldir 33 ma.kr þar af 71% verðtryggt
- Hlutfall uppgreiðanlegra skulda er nú 67%
- Heildarendurfjármögnunarpörf til næstu 12 mánaða er **2,8** ma.kr.
 - Þar af 2 ma.kr. í vixlum sem gefnir hafa verið út til 6 mánaða í senn
- Félagið hefur haft gott aðgengi að bankafjármögnun
- Meðalkjör verðtryggðra skulda í lok tímabils er 4,6% (2023: 4,2%) og óverðtryggðra skulda er 11,6% (2023: 11,8%)
- Félagið hefur gefið út eftirfarandi markaðsfjármögnun:
 - Í febrúar 2024 var gefið út skuldabréfið KALD150234 undir útgáfurammanum að fjárhæð 3.140 m.kr. á 4% föstum verðtryggðum vöxtum. Flokkur fylltur í maí, að fjárhæð 5.000 m.kr.
 - Félagið hefur gefið út þrjá víxla til 6 mánaða í senn nú síðast í ágúst á 10,20% óverðtryggðum vöxtum

Vaxtaberandi skuldir 33,3 ma.kr.



Fjármögnun

MARKMIÐ MEÐ BREYTTRI FJÁRMÖGNUN SETT FRAM FYRIR ÁRI SÍÐAN

1

Undirbúningur fyrir markaðsfjármögnun með útgáfu grunnlýsingar og alm. tryggingafyrirkomulagi

- Grunnlýsing gefin út í júlí 2023 og endurnýjuð í júlí 2024
- 83% af skuldum félagsins nú komnar undir almenna tryggingafyrirkomulagið

2

Reglulegur útgefandi á markaði

- 4 víxlar gefnir út til sex mánaða í senn nú síðast á 10,20%
- Skuldabréfa flokkurinn KALD150234 gefinn út á 4% ávöxtunarkröfu. Tvær útgáfur í fyrst febrúar, seinni í maí

3

Aukið vægi verðtryggðra skulda

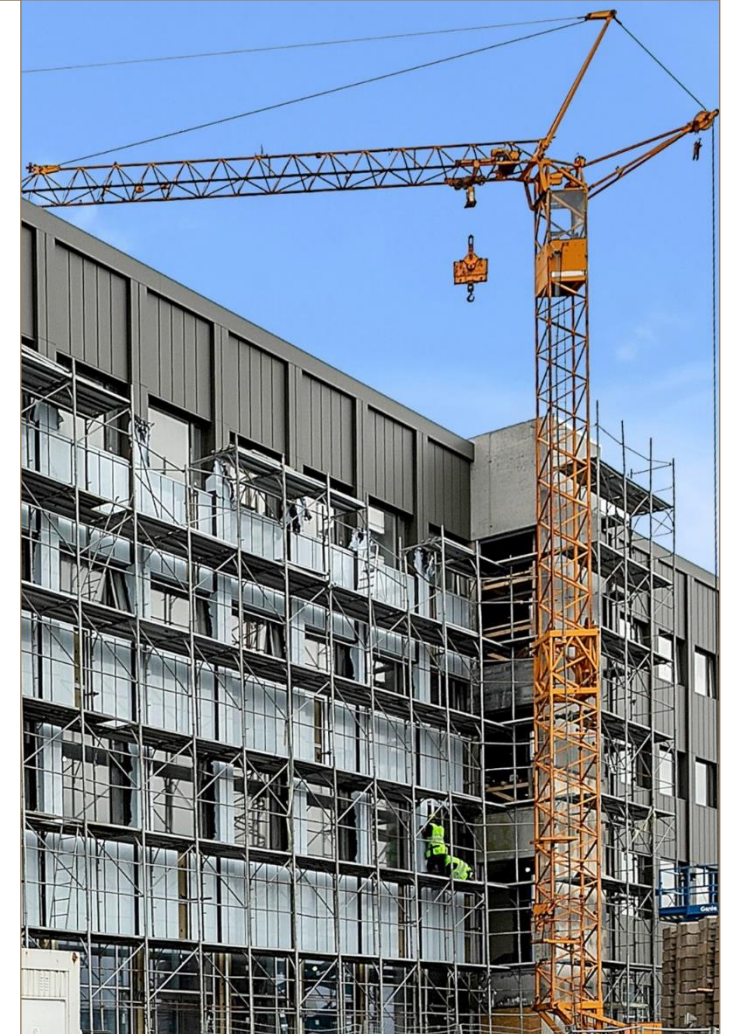
- Verðtryggðar skuldir nú 71% af heildarskuldum félagsins

2023: 43% og 2023 H1: 53%

4

Græn fjármögnun

- Grænn fjármögnunarrammi samþykktur núna í ágúst á undan áætlun.
- Rými til útgáfu grænna skuldabréfa nú um 6,5 ma.kr.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. **Framtíðarhorfur**



Arðbært félag í vexti

VEGFERÐIN NÆSTU ÁR

KALDALÓN



Umbreyting

Umbreyting og skölnun í skráð fasteignafélag með aðgengi að markaðsfjármögnun.

Frekari vöxtur

Virðisaukandi vöxtur fyrir félag sem þegar starfar á arðbærum grunni. Áhersla á að áhættudreifingu fylgni við viðskiptalíka félagsins.

Vaxtarfélag þar til 100 m.a. í fjárfestingareignum eða 8 ma. kr. í árstekjur

Rekstur og stýring safns

Hægari vöxtur samhliða reglulegum greiðslum til hluthafa í formi arðgreiðslna og/eða endurkaupaáætlunar.

Félagið kynnti í mars áherslur til tveggja ára og lengri tíma

Kaldalón skilgreinir sig sem **vaxtarfélag** þangað til **fjárfestingareignir nema 100 milljörðum** króna eða **leigutekjur á ársgrundvelli nema 8 milljörðum** króna.

Félagið hyggst hefja greiðslur til hluthafa vegna afkomu 2026 eða fyrr.



Áherslur í vexti

- Fjárfest í eignaflokkum sem félagið leggur áherslu á.
- Áhættudreifing leigutekna og fasteignasafns haft að leiðarljósi.
- Óbreyttar áherslur vegna veðsetningarhlutfalls í hefðbundnum rekstri.
- Afkoma félagsins verður nýtt í frekari fjárfestingu. Hlutfé sem gagngjald í viðskiptum þarf að endurspegla virði Kaldalóns.
- Ef gefið verður út nýtt hlutfé fyrir handbært fé þarf virði viðskipta að endurspegla verðlagningu félagsins í þynningu og forgangur hluthafa að útgáfu.
- Áherslur á heilar eignir sem félagið getur stýrt til framtíðar.

- Klettagarðar 11 og Álfhella 8. Heilar eignir í samræmi við fjárfestingarstefnu
- Breiðari hópur viðskiptavina
- Veðsetningarhlutfall undir viðmiðun og sterk staða handbærs fjár
- Afkoma félagsins verður nýtt í frekari fjárfestingu
- Ekki gefið út hlutfé á tímabilinu utan fyrri skuldbindinga

Undirbúningur fyrir framtíð og endurgreiðslur

- Við lok tímabils verði skuldir félagsins almennt verðtryggðar með aukinn fyrirsjáanleika til lengri tíma.
- Hlutfall ótekjuberandi þróunareigna af fjárfestingareignum verði lægra við lok tímabils.
- Græn útgáfa skuldabréfa.
- Efla samtalið við markaðinn.

- Verðtryggðar skuldir nú 71%
- Græn útgáfa skuldabréfa
- Hlutfall þróunareigna lækkar
- Endurkaupum flýtt
- Óráðstafað eigið fé 6,5 ma. kr.



Frá flokkunarstöð í
Gömlu Kassagerðinni



U.þ.b. 11% fjárfestingareigna með
alþjóðlega umhverfisvottun í dag.
Væntingar að hlutfall hækki í um **16%**
fjárfestingareigna í árslok.



Skógarhlíð 18 fékk alþjóðlega
umhverfisvottun í ágúst.
Halldið áfram á sömu braut.



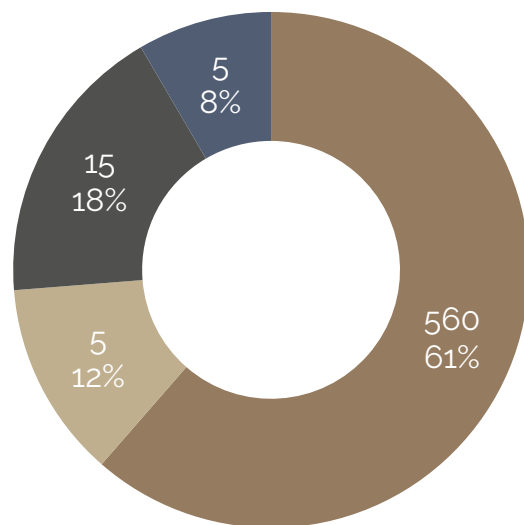
Útgáfa vegna grænna skuldaskjala bætt við
grunnlýsingu vegna útgáfuramma félagsins
í júlí. Umgjörð um **græna fjármögnun** var
gefin út í ágúst, staðfest að SustainAlytics.

Hluthafar

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 30.6.2024

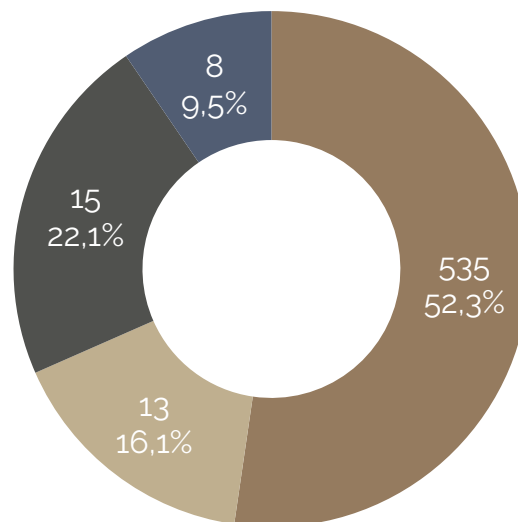
Júní 2023

582 hluthafar



Júní 2024

569 hluthafar



Einkafjárfestar/Einstaklingar
 Fjármálastofnanir og tryggingafélög
 Lífeyrissjóðir
 Sjóðir

Stærstu hluthafar

	%
Skel fjárfestingafélag hf.	15,28%
Stapi lífeyrissjóður	8,76%
Norvik hf.	8,42%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	6,39%
Loran ehf.	5,52%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	5,52%
Vátryggingafélag Íslands hf.	3,71%
Lífeyrissj.starfsm.riík. A-deild	3,65%
Birta lífeyrissjóður	3,49%
Stefnir - ÍS 5 hs.	3,13%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,02%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	2,87%
Búbót ehf.	2,41%
IS EQUUS Hlutabréf	1,84%
Arion banki hf.	1,46%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,39%
E&S 101 ehf.	1,24%
Lov&co ehf.	1,15%
IREF ehf.	1,01%
IS Hlutabréfasjóðurinn	0,93%

30.6.2024

* Skráð félög flokkuð með einkafjárfestum

1

Leigutekjur ársins 2024 eru áætlaðar á bilinu 4,2-4,4 ma. kr. og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á bilinu 3,3-3,4 ma.kr.

2

Breyttar markaðsaðstæður hafa áhrif á hraða vaxtar. Félagið fjárfesti í tveimur fasteignum eða samtals 3.500 m² á fyrri hluta ársins.

Umtalsverður fjöldi viðskipta náðu ekki fram að ganga á tímabilinu vegna arðsemiskröfu sem félagið gerir í viðskiptum.

3

Byrjum að sjá árangur af markaðsfjármögnun. Á tímabilinu var fyrsti **skuldabréfaflokkur** félagsins seldur auk þess sem félagið gaf út **græna fjármögnunarumgjörð** í ágúst. Rými til grænnar útgáfu er rúmlega 6,5 milljarðar króna.



„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 tímamarki sem er fyrst birt á vefsíðu félagsins. Kaldalón ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast 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