



Ársuppgjör 2022

Kynning fyrir markaðsaðila

3. mars 2023

KALDALÓN

1. Starfsemin 2022

2. Fjárfestingareignir

3. Reikningsskil 2022

4. Framtíðarhorfur og skráning



Víkurhvarf 7

Helstu atriði ársins 2022

FASTEIGNAFÉLAG VERÐUR TIL



- Umbreytingarferli félagsins er að ljúka og **fasteignafélag varð til**
- Fjárfestingareignir félagsins nema **41,7 ma.**
- Fjárfestingareignir félagsins **aukast um 131%** milli ára
- Samkomulag um **90.700 m²***.



- Mjög góð rekstrarniðurstaða þrátt fyrir kostnað tengdum umbreytingarferli
- Arðsemi eigin fjár **16,2%**
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar hærri en fjármagnsgjöld
- **NOI hlutfall 74,2%**. NOI hlutfall leiðrétt fyrir öðrum kostnaði/tekjum: **76,7%****



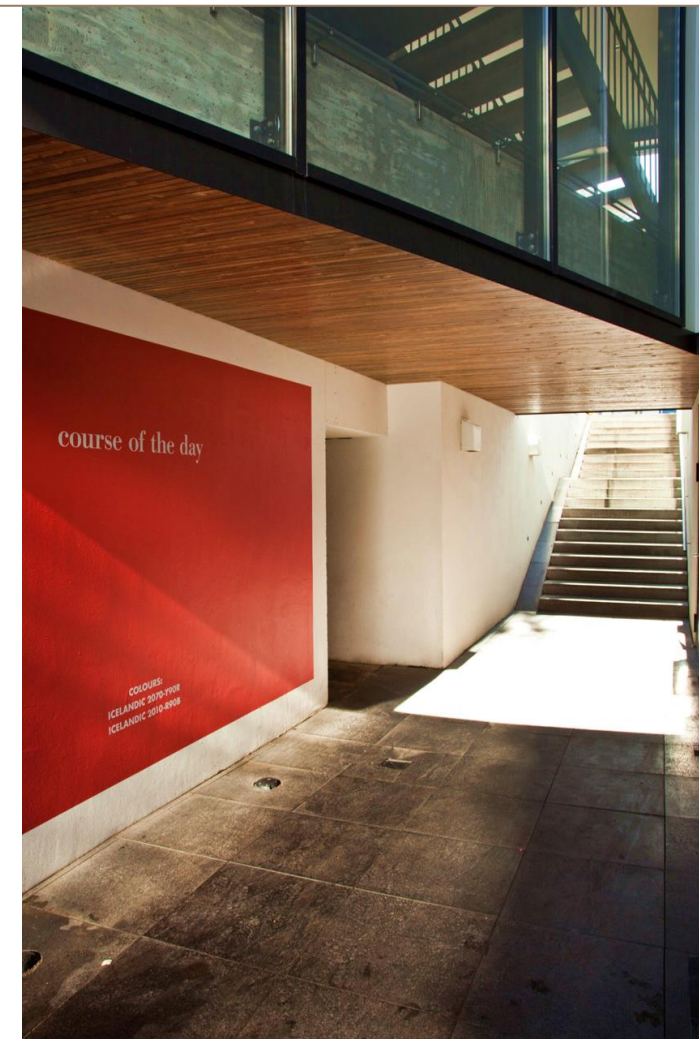
- Sala eigna utan kjarnastarfsemi hefur gengið vel og féð nýtt til kaupa á tekjuberandi fasteignum.
- Markmiðum náð og eignir utan kjarnastarfsemi nú **undir 1 ma.**



- Lágt skuldahlutfall, hátt útleiguhlutfall og sterk eiginfjárstaða byggir undir **frekari vöxt félagsins**
- Stór skref stigin í átt að **skráningu félagsins á aðalmarkað.**

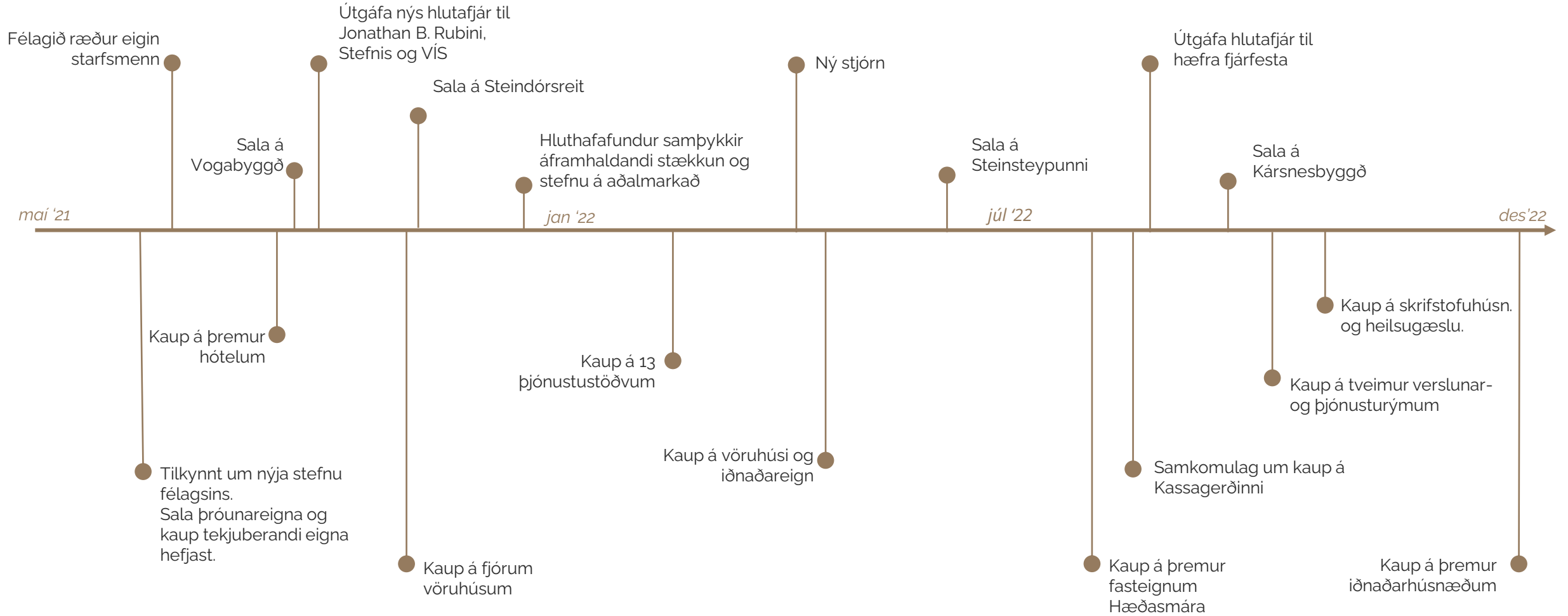
*Kaupsamningar undirritaðir um eignir í lok árs nema um 85.000 m².

** Leigutekjur sem hlutfall af rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingar án annarra tekna/gjalda



Helstu áfangar

HELSTU VÖRÐUR Í UMBREYTINGARFERLI FÉLAGSINS



Helstu áfangar ársins 2022

KALDALÓN

FRÁGENGIN VIÐSKIPTI Á FYRRI HLUTA ÁRSINS



Gylfaflöt 1



Dalvegur 20



Bústaðavegur 20



Miklabraut 100



Völuteigur 31A



Suðurfell 4



Skagabraut 43



Óseyrarbraut 2



Hagasmári 9



Fossaleytnir 19-23



Miklabraut 101



Brúartorg 6



Fitjar 1



Grjótháls 8



Fiskislóð 29

Helstu áfangar ársins 2022

KALDALÓN

FRÁGENGIN VIÐSKIPTI Á SEINNI HLUTA ÁRSINS



Skógarhlíð 18



Hæðarsmári 2



Víkurhvarf 7



Hringhella 9



Ferðapjónustueignir
Vestmannaeyjar
Í sölumeðferð



Víkurhvarf 1



Hæðarsmári 4



Köllunarklettsvegur 1



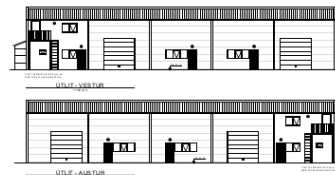
Hringhella 9a



Þverholt 1



Hæðarsmári 6



Álfhella 5



Vesturhraun 5



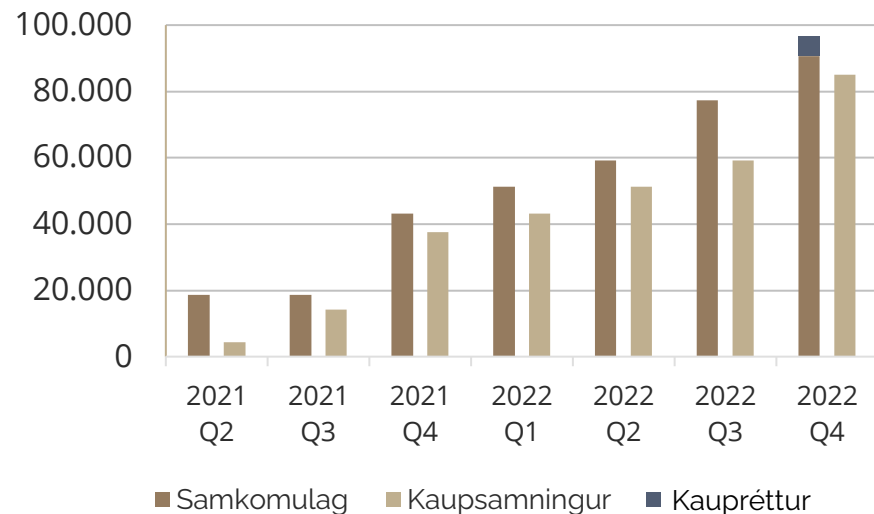
Hringbraut 116*

*Félagið á rétt á að falla frá kaupum og nýta andvirði í afhendingargreiðslu á Einhelli 1.

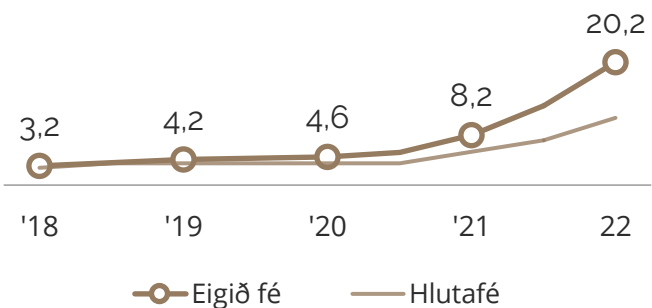
Helstu áfangar ársins 2022

EFNAHAGUR - Á RÉTTRI LEIÐ

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



98,9

%

Útleiguhlutfall*

16,2

%

Arðsemi eigin fjár

41.711

m.kr.

Fjárfestingaeignir

19.836

m.kr.

Vaxtaberandi skuldir

47,5

%

Skuldahlutfall**

45,5

%

Eiginfjárlutfall***

*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuberandi eignum

**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingaeignir.

*** Eigið fé / heildareignir.

Tölur birtar sem heildaraðföng. Hlutdeild minnihluta - sjá ársreikning.

Helstu áfangar ársins 2022

KALDALÓN

REKSTUR – Á RÉTTRI LEIÐ



2,6 ma

Hagnaður fyrir skatta



1,8 ma

Rekstrartekjur



12 ár

Meðallengd leigusamninga



16,2%

Arðsemi eigin fjár



600 m

Handbært fé frá rekstri*



74%

Rekstrarhagnaðarhlutfall

*Leiðrétt fyrir einkisþis skattgreiðslu vegna sölu á eign utan kjarnastarfsemi

Nýtt hlutafé

Stjórn félagsins hefur í lok árs heimild samkvæmt gr. 2.3 í samþykktum félags til að hækka hlutafé um allt að kr. 3.277.973.492*.

Á árinu tók stjórn ákvörðun um að takmarka kaupsamningsgreiðslur til seljanda fasteigna í framtíðinni, heldur leita fremur til fjárfesta á verðbréfamarkaði.

Við kaup á fasteignum þar sem hluti kaupverðs er greiddur með nýju hlutafé í Kaldalón hf. er almennt miðað við meðalgengi 10 viðskiptadaga.

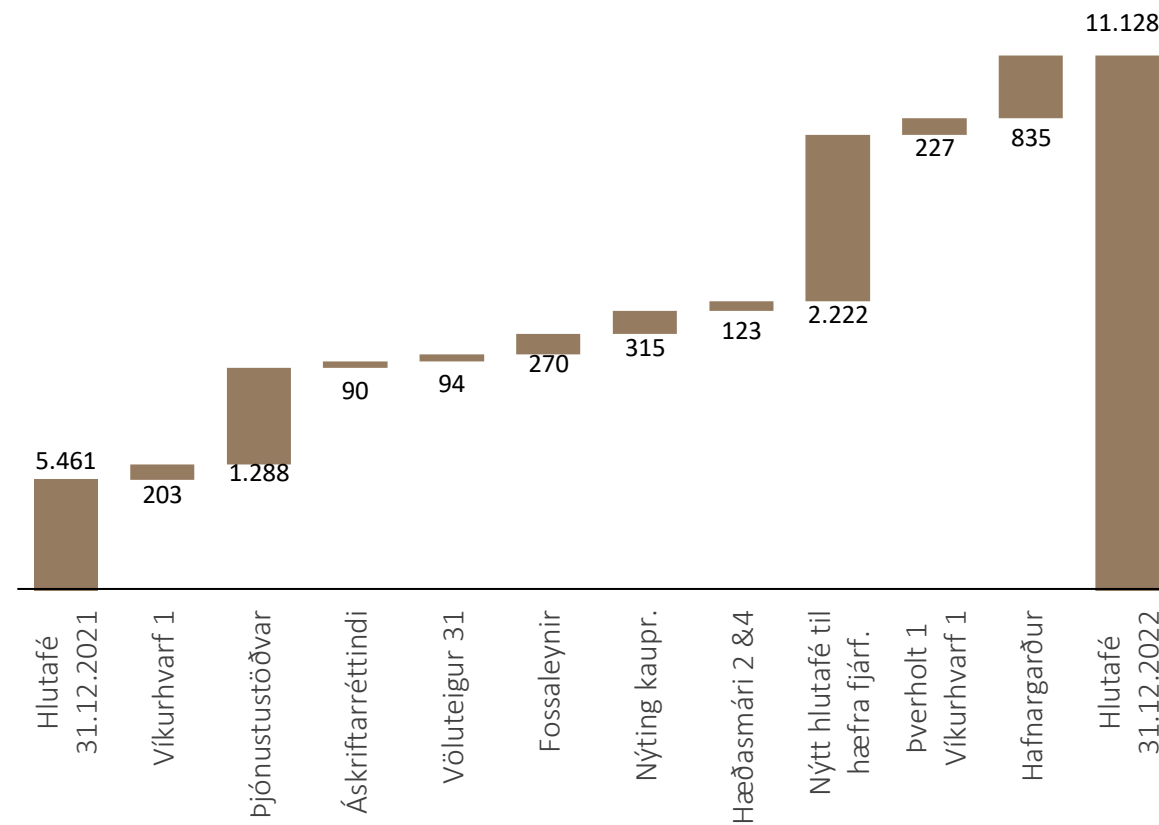
Á árinu var gefið út nýtt hlutafé vegna kaupa á fasteignum. Þá voru nýtt kaup- og áskriftarréttindi frá 2019.

kr. 5.666.999.363

Nafnvirði

kr. 10.053.441.176

Markaðsverðmæti



Hlutafé í milljónum króna. Útgáfur 2022.

*Félagið hefur þegar skuldbundið allt að kr. 400.000.000 af núverandi heimild tengt útgáfu vegna kaupa á Köllunarklettsvegi 1.

Útgefið hlutafé í upphafi árs var kr. 5.461.217.106 en kr. 11.128.216.469 í lok árs og nam útgáfa nýs hlutafjár á árinu kr. 5.666.999.363. Eigin hlutir í lok tímabils voru 574.009 og atkvæði því 11.127.642.460 í lok árs.

Hluthafar voru 553 í lok tímabils en 378 í upphafi árs.

Þróun hlutabréfaverðs

Í lok árs 2021 var gengi félagsins 1,99 og hafði þá hækkað um 67% á árinu. Í lok árs 2022 var gengi félagsins 1,62 og hafði lækkað um 18,5% frá áramótum en úrvalsvísitalan lækkað um 26,5% á sama tímabili.

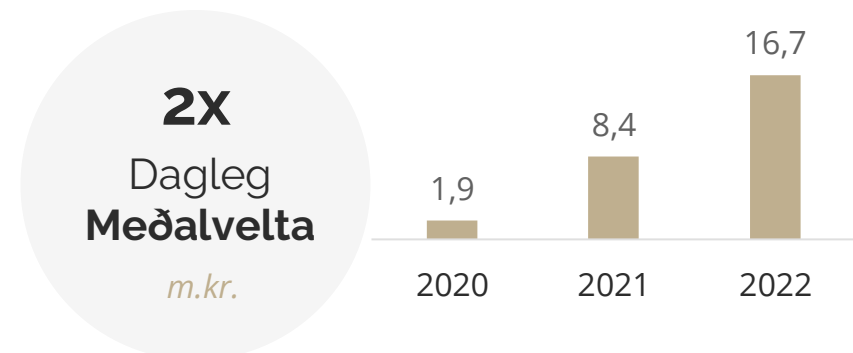
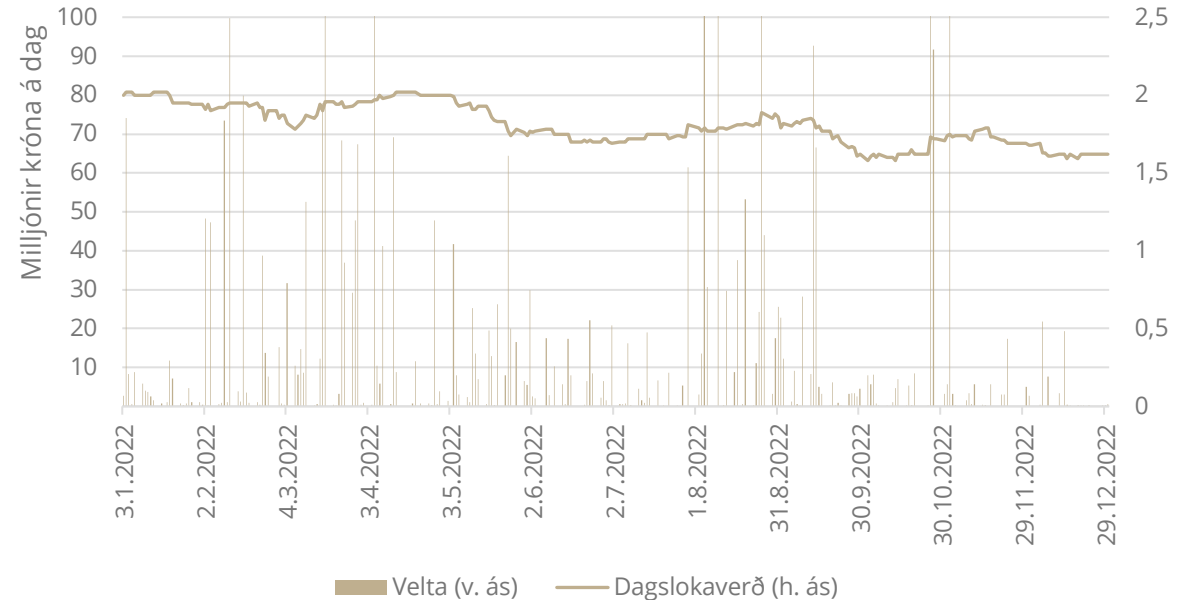
Markaðsverðmæti hlutafjár var því 18.027 m.kr. í lok tímabils.

Velta með hlutafé félagsins í kauphöll var 4.193,8 m.kr. á ársgrundvelli. Velta með hlutafé félagsins hefur aukist jafnt og þétt undanfarin ár. Meðalvelta er 21,2 m.kr á viðskiptadag.

Meðalvelta innifelur ekki utanþingsviðskipti.

Arðgreiðslur

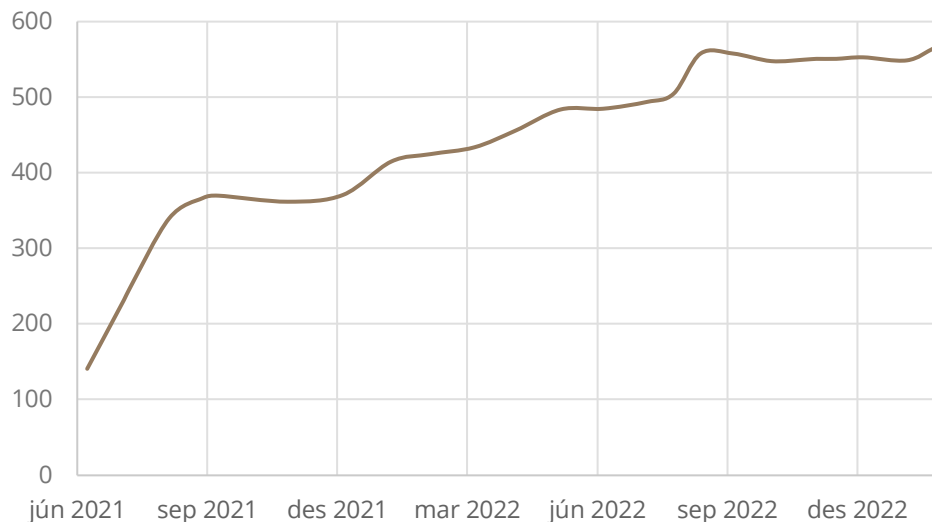
Félagið er í vaxtarfasa og afkoma félagsins nýtt til kaupa á frekari tekjuberandi fasteignum. Ekki er fyrirhugað að greiða út arð.



Hlutafé

FJÖLDI HLUTHAFA OG STÆRSTU HLUTHAFAR FÉLAGSINS

Fjöldi hluthafa



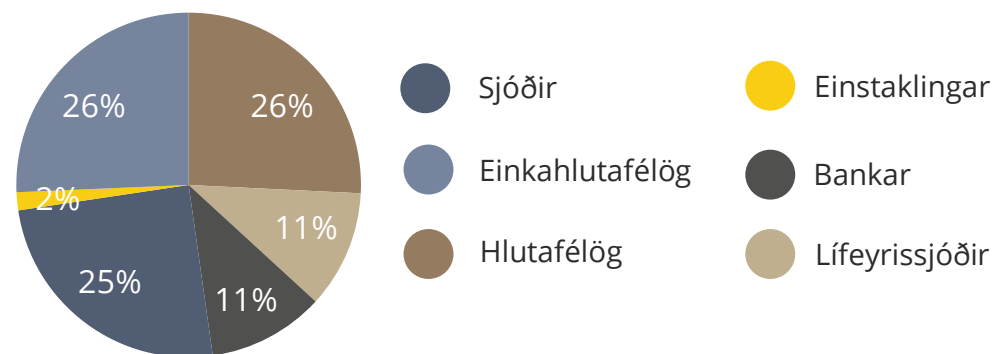
Hluthafar í lok tímabils

Tuttugu stærstu hlutafar fara með 76,7% hlutafjár í félaginu og voru hluthafar alls 553 í lok árs.

Einkahlutafélög, hlutafélög og sjóðir fara með 25-26% hlutafjár í félaginu hvert. Bankar og lífeyrissjóðir fara með 11% hvert en einstaklingar 2%.

Kvika banki hf. og Arion banki hf. eru viðskiptavakar félagsins.

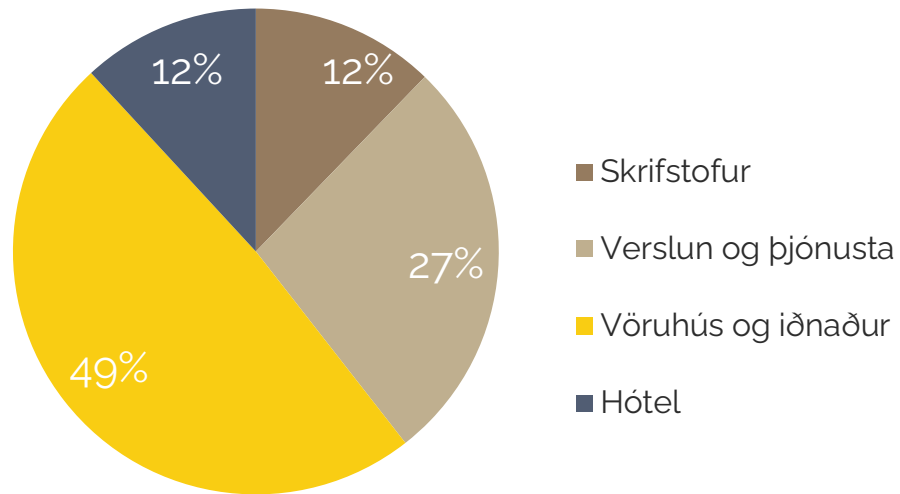
Hluthafi	31.12.2022	Hluthafi	31.12.2022
1. SKEL fjárfestingafélag hf.	12,7%	11. Búbót ehf.	2,4%
2. Arion banki hf.	9,5%	12. MA5 ehf..	2,0%
3. Stefnir – innlend hlutabréf hs	7,7%	13. RES 9 ehf.	1,8%
4. Norvik hf.	7,5%	14. Akta Stokkur hs.	1,7%
5. Stapi lífeyrissjóður	5,9%	15. Kvika banki hf.	1,6%
6. Vátryggingafélag Íslands hf.	4,4%	16. 365 hf.	1,4%
7. E&S 101 ehf.	4,3%	17. Lov&co ehf	1,4%
8. Stefnir - ÍS 5 hs.	3,3%	18. Akta HL1	1,3%
9. Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,0%	19. Akta HS1	1,2%
10. Edra ehf.	2,7%	20. Fagfjárfestastjóðurinn Algildi Aðrir (533)	23,3%



1. Starfsemin 2023
- 2. Fjárfestingareignir**
3. Framtíðarhorfur og skráning
4. Reikningsskil 2022



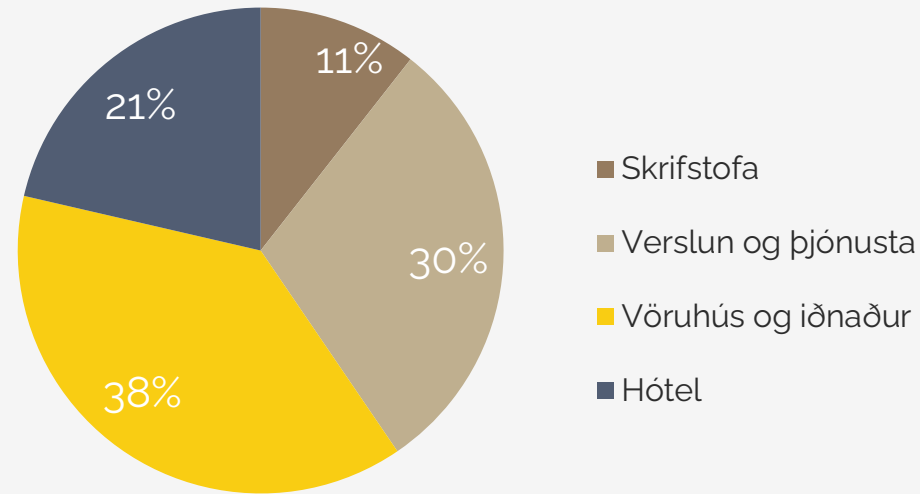
TEKJUBERANDI FASTEIGNIR MIÐAÐ VIÐ TILKYNNT VIÐSKIPTI - SVIÐSMYND



90.700 m²

Stærð fasteigna
m.v. **tilkynnt viðskipti**

Myndin sýnir stærð fasteignasafns og dreifingu eftir flokkum.



3.437 m.kr.

Áætlaðar árstekjur
fasteigna m.v.
tilkynnt viðskipti

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



90.700
FERMETRAR

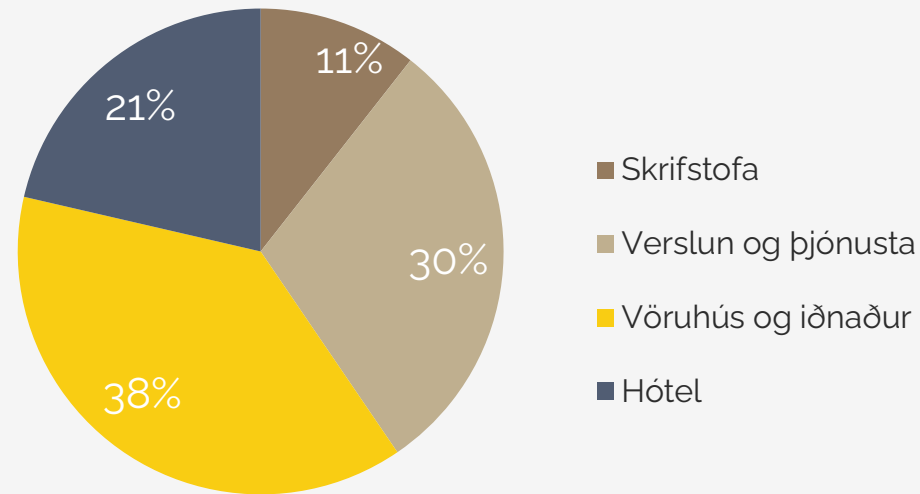


42,8 ma.
MATSVERÐ*

*Matsverð er nálgæð sem gangverð 31.12, fjárfesting auk kaupverðs eigna sem samkomulag er um kaup.

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**.



3.437 m.kr.

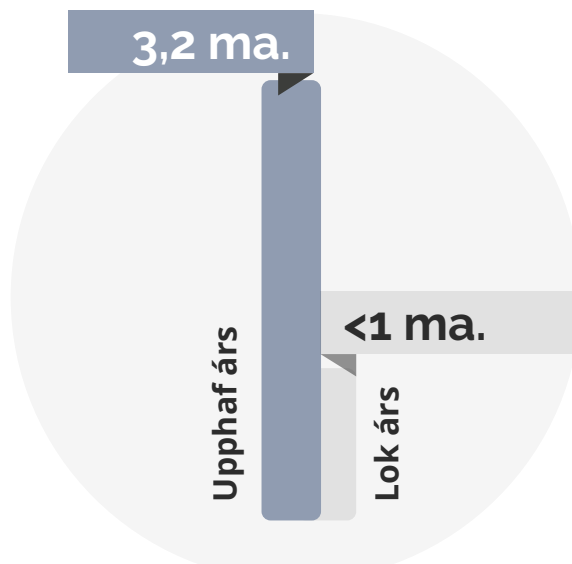
Áætlaðar **árstekjur** fasteigna m.v. **tilkynnt viðskipti**

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

Sjá spá tekjuaukningar yfir tíma á föstu verðlagi á glæru 30.

Fjárfestingareignir utan kjarnastarfsemi

MARKVISS SALA EIGNA UTAN KJARNASTARFSEMI



Markmið ársins nást. Eignir utan kjarnastarfsemi eru bókfærðar á 995 m.kr. Stærstur hluti eru fullbúnar íbúðir í söluférlu.

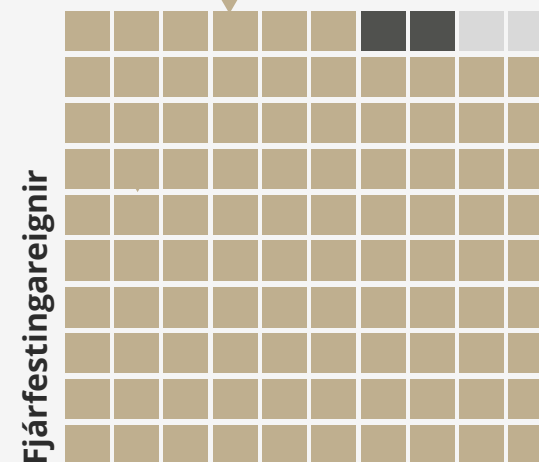
<1 ma

Fjárfestingareignir utan kjarnastarfsemi

Félagið hefur almennt selt þróunareignir sínar á bókfærðu virði eða hærra og notað andvirði sölu til kaupa tekjuberandi eigna í samræmi við stefnu félagsins.

Fjárfestingareignir í lok árs

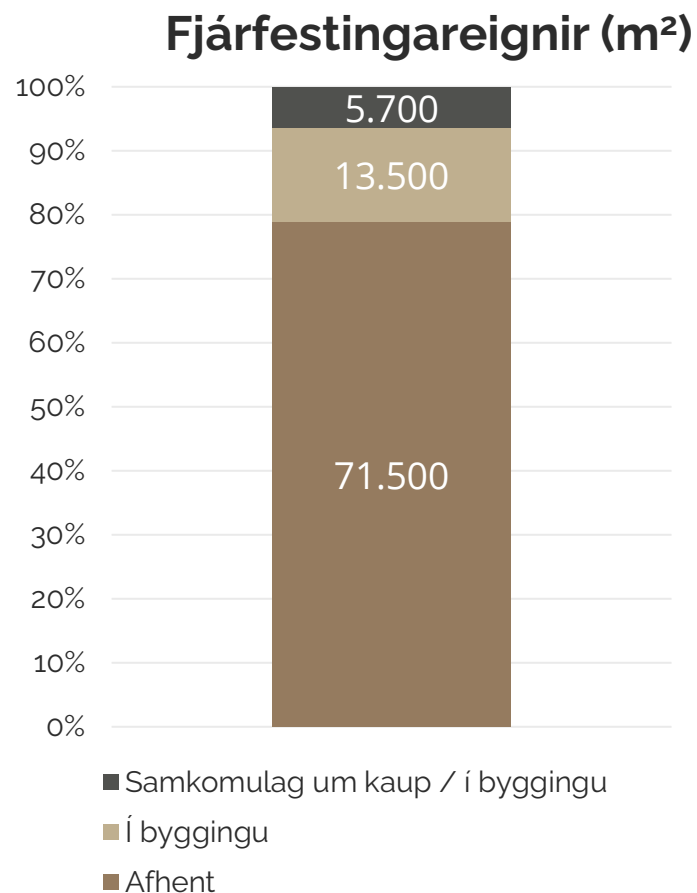
96% tekjuberandi



- Atvinnuhúsnaðislóðir (2%)
- Eignir utan kjarnastarfsemi (2%)
- Tekjuberandi fjárfestingareign. (96%)

Fjárfestingareignir yfirlit afhendinga

FJÁRFESTINGAREIGNIR FÉLAGSINS AUKAST JAFNT OG ÞÉTT



Fasteignir í byggingu	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q4 2023
Köllunarklettsvegur 1 Þegar afhent til leigutaka um 45% af eign. Verklök áætluð í lok árs.					
Álfhella 5 Fasteign í byggingu, áætluð tekjuberandi á þriðja ársfjórðung.					
Einhella 1 Fasteign í byggingu, áætluð tekjuberandi í áföngum á seinni hluta ársins.					

1. Starfsemin 2022
2. Fjárfestingareignir
- 3. Reikningsskil 2022**
4. Framtíðarhorfur og skráning



Helstu atriði úr rekstri 2022

FJÁRHAGSTÖLUR



Rekstrarhagnaðarlutfall 74% þrátt fyrir kostnað í umbreytingarferli



Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar hærri en hrein fjármagnsgjöld



Tekjuvegið nýtingarlutfall 98,9% - meðallengd samninga 12 ár

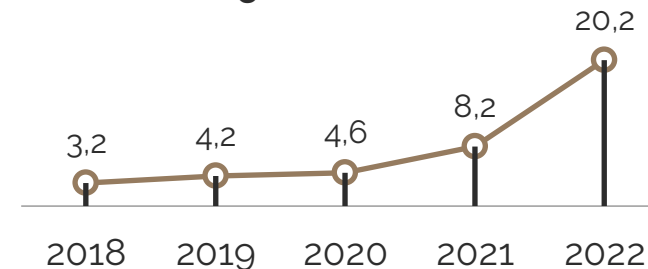


Handbært fé frá rekstri 600 m.kr. leiðrétt fyrir greiddum skatti

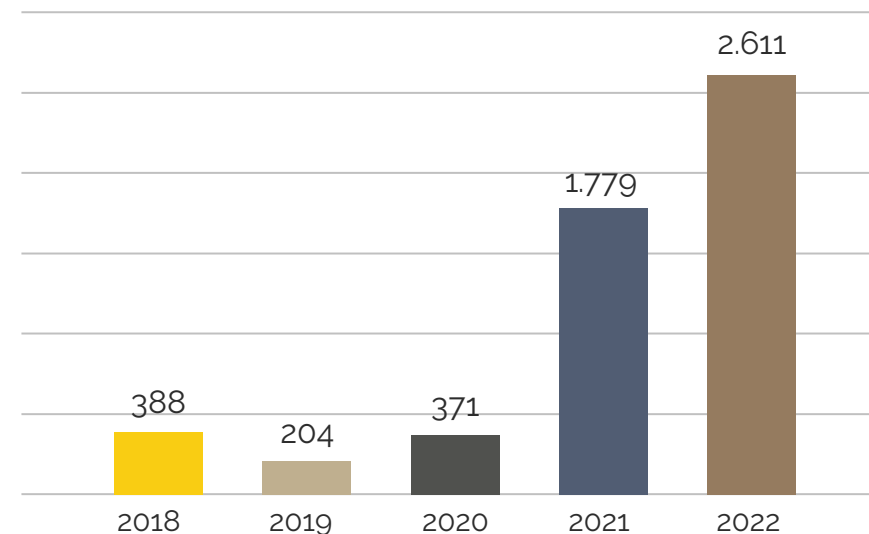


Hagnaður fyrir skatta nam 2,6 milljörðum og arðsemi eigin fjár 16,2%

Eigið fé (ma.kr.)



Hagnaður fyrir skatta (m.kr.)



*Leiðrétt fyrir einskisþis skattgreiðslu vegna sölu á eign utan kjarnastarfsemi

Tölur birtar sem heildarafkoma. (Hlutdeild minnihluta - sjá ársreikning félagsins)

Rekstrarreikningur

REKSTRARHAGNAÐARHLUTFALL 74%

- Á fyrri helming ársins 2021 gerði félagið upp sem fjárfestingafélag og er því rekstrarreikningur **ekki samanburðarhæfur við fyrra ár**.
- **Mikill vöxtur leigutekna á árinu** samhliða fjárfestingu í tekjuberandi eignum – aðeins 40% fasteigna á efnahag í lok árs voru í rekstri allt árið
 - Leigutekjur á seinni helming ársins 1.136 m.kr. samanborið við 586 m.kr. á fyrri helming ársins
- **Covid samningum vegna hótela er að öllu leyti lokið** í árslok en veltutengd leiga hótela nam samtals um 350 m.kr
- Annar kostnaður féll að mestu til á fyrri helming ársins vegna umbreytingar félagsins
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar nam 1.306 m.kr. og **rekstarhagnaðarhlutfall 74%** en 77% leiðrétt fyrir öðrum kostnaði/tekjum

Rekstrarreikningur	2022	2021
Leigutekjur	1.722	233
Aðrar tekjur.....	39	0
Rekstur fjárfestingareigna.....	(235)	(30)
Stjórnunarkostnaður	(166)	(124)
Annar rekstrarkostnaður.....	(54)	(55)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	<u>1.306</u>	<u>(23)</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.490	1.188
Rekstrarhagnaður	<u>3.796</u>	<u>1.212</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(1.183)	579
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarféлага.....	(2)	(11)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	1.779
Tekjuskattur	(513)	(442)
Hagnaður	<u>2.097</u>	<u>1.337</u>

Fjárhæðir í milljónum króna

Rekstrarreikningur

HAGNAÐUR FYRIR SKATTA 2,6 MILLJARÐAR

- Matsbreyting fjárfestingareigna 2,5 milljarðar
- Meðalávöxtunarkrafa verðmats er 6,24% og hækkar um 26 punkta frá árshlutauppgjöri
- Hrein fjármagnsgjöld tæpir 1,2 milljarðar
 - Greidd vaxtagjöld 786 m.kr
 - Verðbótapáttur 489 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar að frádregnum fjármagnsgjöldum var **jákvæður um 123 m.kr.**
- Hagnaður fyrir skatta 2,6 milljarðar króna
- **Arðsemi eigin fjár 16,2%** eftir skatta

Rekstrarreikningur	2022	2021
Leigutekjur	1.722	233
Aðrar tekjur.....	39	0
Rekstur fjárfestingareigna.....	(235)	(30)
Stjórnunarkostnaður	(166)	(124)
Annar rekstrarkostnaður.....	(54)	(55)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	<u>1.306</u>	<u>(23)</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.490	1.188
Rekstrarhagnaður	<u>3.796</u>	<u>1.212</u>
Hrein fjármagnsgjöld	(1.183)	579
Hlutdeild í rekstri hlutdeildarfélaganna.....	(2)	(11)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	1.779
Tekjuskattur	(513)	(442)
Hagnaður	<u>2.097</u>	<u>1.337</u>

Fjárhæðir í milljónum króna

- Fjárfestingareignir **jukust um 23 ma. kr. eða 131%** og námu **41,7 ma. kr.**
- Langtímakröfur vegna sölu eigna utan kjarnastarfsemi – kröfur eru tryggðar með tryggingarbréfi á fasteignum
- Viðskiptakröfur að stórum hluta vegna sölu eigna á síðari hluta ársins
- **Handbært fé** samstæðunnar nam tæpum **2,3 ma. kr.**
 - Félagið hefur aðgang að ónýttri **lánalínu að fjárhæð 1,5 ma. kr.**

	31.12.2022	31.12.2021
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	41.711	18.082
Eignarhlutur í hlutdeildarfélögum	0	101
Langtímakröfur	669	554
	42.380	18.738
Veltufjármunir		
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	825	360
Handbært fé	2.277	1.296
	3.102	1.656
Eignir haldið til sölu	0	1.341
Eignir samtals	45.482	21.734

Fjárhæðir í milljónum króna

- Hlutfé aukið um 5,7 milljarða á tímabilinu eða rúmlega **10 milljarða að markaðsvirði**
 - Þar af um **5,5 milljarða að markaðsvirði** sem gagngjald í viðskiptum
- Eigið fé **eykst um 148%** eða 12,4 milljarða
- Eiginfjárlutfall samstæðunnar **45,5%** og miðað við 38% 2021
- Vaxtaberandi **skuldir 19,8 milljarðar** og eru um **48%** sem hlutfall af fjárfestingareignum
- Skammtímahluti vaxtaberandi skulda að stórum hluta vegna eigna utan kjarnastarfsemi í söluferli
- 71% af öðrum skammtímaskuldum eru ógreiddar kaupsamningsgreiðslur, þar af 500 m.kr. greitt með nýju hlutfé

	31.12.2022	31.12.2021
Eigið fé	20.717	8.359
Tekjuskattsskuldbinding	2.567	1.553
Langtímaskuldir		
Leiguskuldbinding.....	429	256
Vaxtaberandi skuldir	18.772	8.726
	21.767	10.535
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.064	1.141
Aðrar skuldir	1.934	1.233
	2.998	2.373
Skuldir haldið til sölu	0	467
Eigið fé og skuldir samtals	45.482	21.734

Fjárhæðir í milljónum króna

1. Starfsemin 2022
2. Fjárfestingareignir
3. Reikningsskil 2022
- 4. Framtíðarhorfur og skráning**

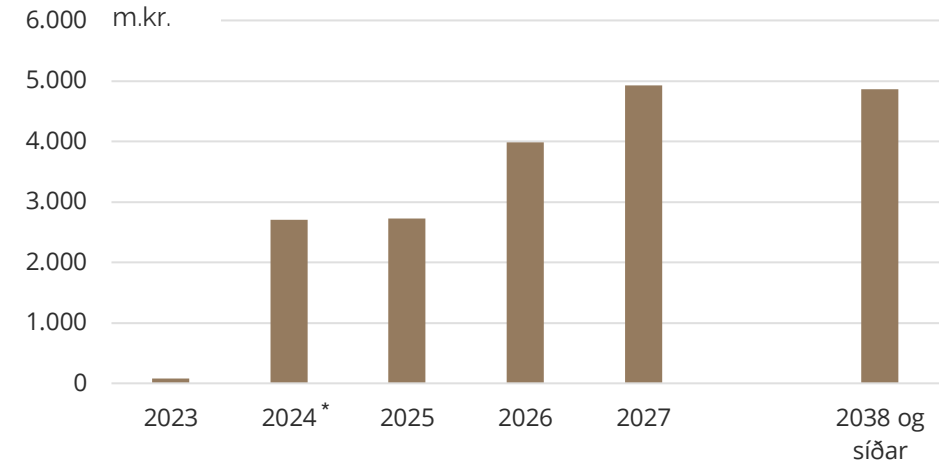


- Fjárfestingar félagsins hafa að mestu leyti verið fjármagnaðar með nýjum 3ja – 5 ára bankalánnum en að litlu leyti með yfirtöku skulda
- Lögð hefur verið áhersla á að **skuldir séu uppgreiðanlegar** án kostnaðar
- Aukið virði í uppgreiðsluheimild sem gefur félaginu færi á **endurfjármögnun á markaði** með útgáfu skuldaskjala

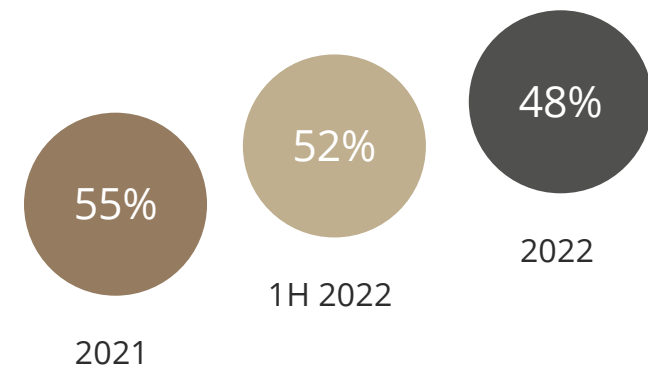
- **Félagið er skuldlétt** í dag miðað við samanburðarfélög og í góðri stöðu til þess að takast á við breyttar markaðsaðstæður
- Félagið ætlar að gefa út skuldabréfamma á árinu

*1.600 m.kr. er framkvæmdalán vegna Köllunarklettsvegur 1

Endurfjármögnunarpörf



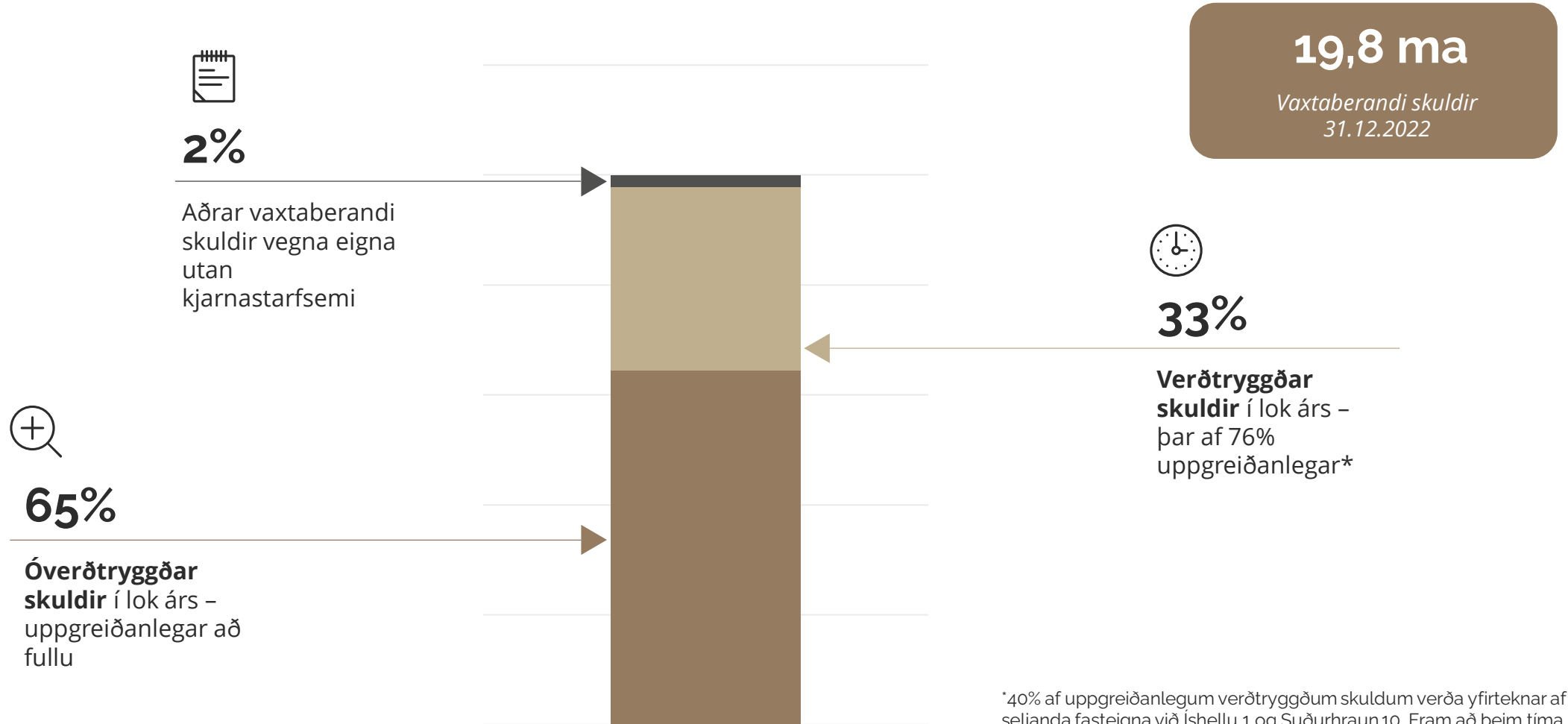
Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingaeignir



Fjármögnun

92% SKULDA UPPGREIÐANLEGAR*

KALDALÓN

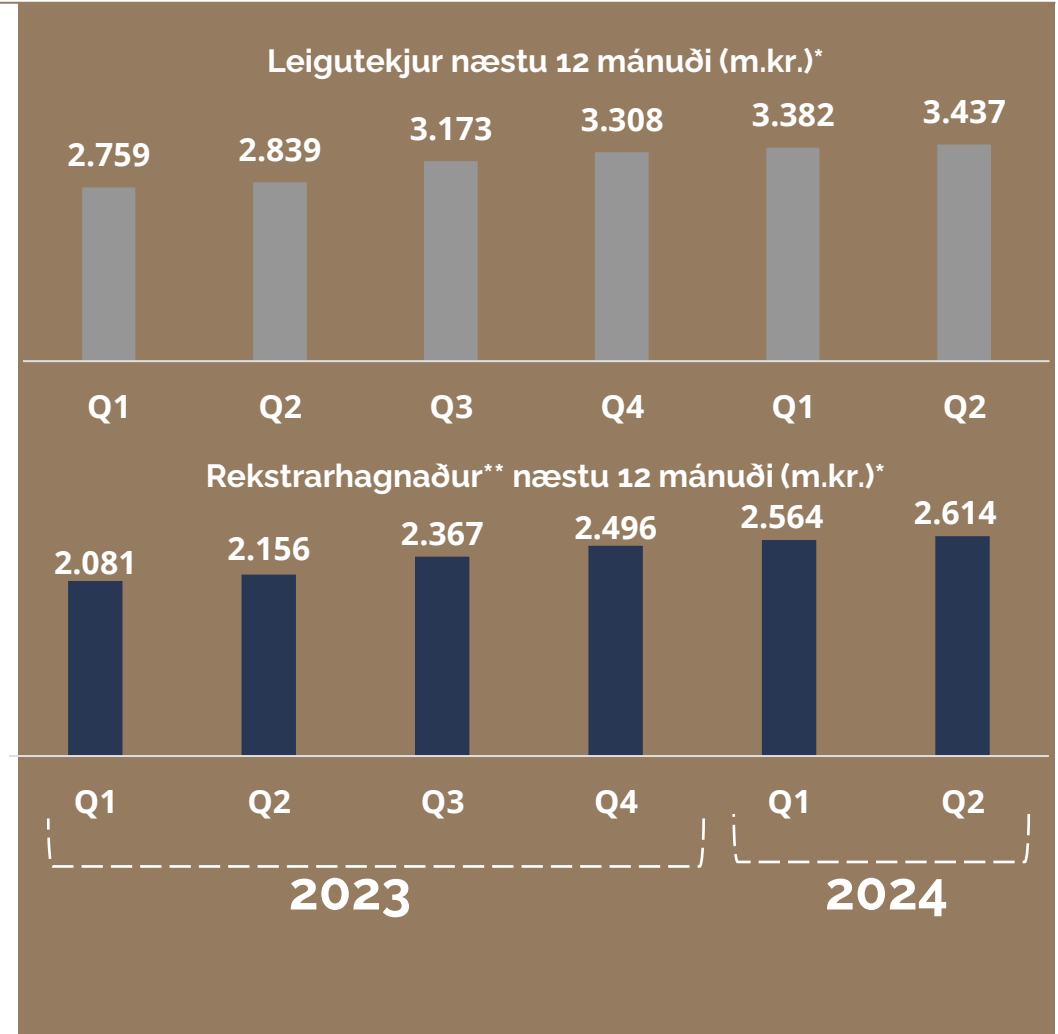


*40% af uppgreiðanlegum verðtryggðum skuldum verða yfirteknar af seljanda fasteigna við Íshelli 1 og Suðurhraun 10. Fram að þeim tíma er innheimt 1,5% kostnaður af höfuðstól útistandani lána.

Tekjuvöxtur

VÖXTUR MIÐAÐ VIÐ NÚVERANDI EIGNASAFN

- Stærsti hluti keyptra eigna á árinu tekjurandi við kaup
- Félagið hefur keypt eignir eða gert samkomulag um kaup sem eru á framkvæmdastigi
 - Eignir afhentar í skrefum – útleiga á áætlun
- Tekjuvöxtur næstu 18 mánuði um 5% á hverjum fjórðungi miðað við núverandi eignasafn
- **Leigurýmd eigna rúmlega 3,4 milljarðar** við fulla útleigu



*á verðlagi mars 2023; miðar við 100% útleigu eigna (virðisútleiga 98,9% 31.12.2022); **rekstrarkostnaður inniheldur lóðarleigu

Efnahagsreikningur

ÁRSREIKNINGUR OG PROFORMA

Forsendur

1. Sala á þróunareignum utan kjarnastarfsemi lokið og kröfur því tengt greiddar
2. Frágangur viðskipta vegna keyptrar fasteigna og útgáfa hlutafjár vegna kaupa á Köllunarklettsvegi 1
3. Endurbætur – Skógarhlíð 18

Aðrar markaðsaðstæður óbreyttar.

45.522

m.kr.
Eignir

47

%
Eiginfjárlutfall

49

%
Skuldahlutfall**

Efnahagsreikningur	31.12.2022	1 Sala eigna*	2 Frágangur viðskipti	3 Aðrar hreyfingar	Proforma
Fjárfestingareignir	41.711	(995)	1.740	400	42.856
Aðrar eignir	1.494	(1.125)	(188)		182
Handbært fé	2.277	1.680	(1.321)	(150)	2.485
Samtals eignir	45.482	(440)	231	250	45.522
Eigið fé	20.717		500		21.217
Tekjuskattsskuldbinding	2.567				2.567
Vaxtaberandi skuldir	19.836	(440)	1.326	250	20.972
Aðrar skuldir	2.363		(1.595)		767
Samtals skuldir og eigið fé	45.482	(1.268)	231	250	45.522

*m.v. bókfært virði; **vaxtaberandi skuldir/fjárfestingareignir

Skráning á aðalmarkað

SKRÁNING Í AUGNSÝN

KALDALÓN

Markmiðasett skráning

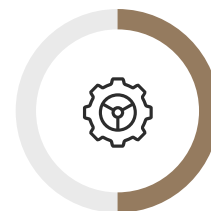
First North markaðurinn hefur **þegar veitt félaginu aðgang að flestum þeim kostum sem fylgja því að vera skráð fyrirtæki á verðbéfamarkaði** og tækifæri til að þróa reksturinn hraðar en annars hefði verið kostur.

Rekstrarsaga félagsins, sem fasteignafélag, utan um tekjuberandi atvinnuhúsnæði er stutt. First North markaðurinn, mun áfram gera félaginu mögulegt að tryggja jafnræði fjárfesta, gagnsæi í upplýsingagjöf og miðlæga verðmyndum.

Stjórn félagsins metur að skráning félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands 2022 sé ekki nauðsynlegur þáttur í frekari vexti og framþróun félagsins, né heldur félaginu, hluthöfum þess eða lánveitendum til mestra hagsbóta á þessum tímapunkti.

Rekstur félagsins hefur gengið vel, félagið er í frekari mótun og hefur greiðan aðgang að hlutafjár- og lánsfjármögnun.

Stjórn félagsins hefur því ákveðið að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands þegar **þremur af fjórum viðmiðum er náð**.



50 ma

Fjárfestingareignir

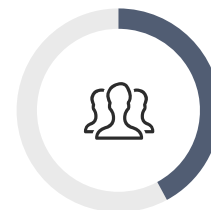
Verðmæti fjárfestingaegna er umfram 50 milljarða króna.



3.500 m

Tekjur

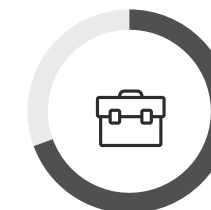
Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, eru hærri en 3,5 milljarðar króna.



Ársreikn

Rekstrarsaga

Árshlutareikningur með hreinan rekstur fasteignasafns hefur verið gefinn út og endurskoðaður.



Skuldir

Skuldabréf

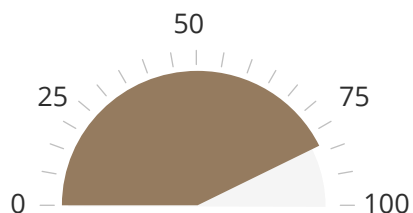
Félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Skráning á aðalmarkað

STAÐA MARKMIÐA STJÓRNAR FYRIR SKRÁNINGU

Fjárfestingareignir

83%

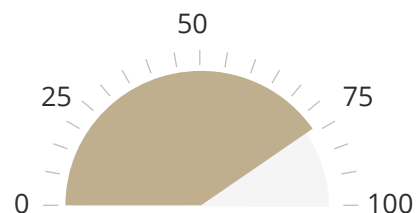


41,7 ma

Markmið:
Verðmæti fjárfestingaeigna er umfram 50 milljarða króna.

Tekjur

79%



2.759 m.kr.

Markmið:
Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, eru hærri en 3,5 milljarðar króna.

REKSTRARSAGA

75%

H1 / 2023

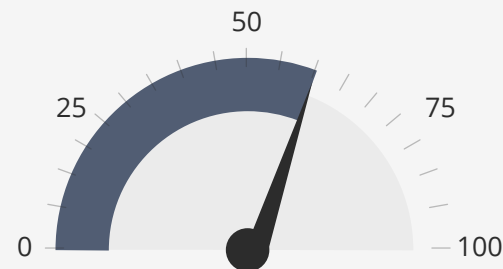
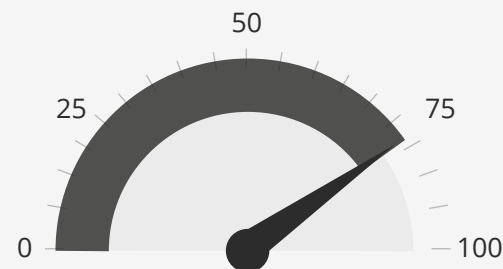
Markmið:
Árshlutareikningur með hreinan rekstur fasteignasafns hefur verið gefinn út og endurskoðaður.

SKULDIR

60%

H1 / 2023

Markmið:
Félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

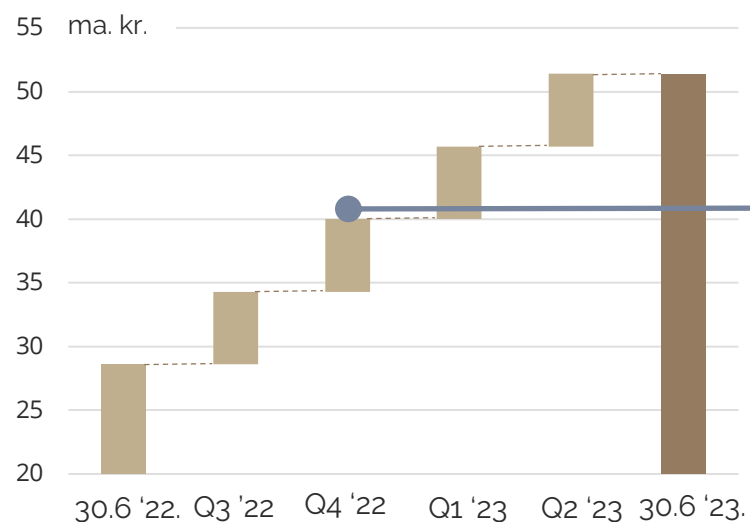


Sviðsmynd frá árshlutauppgjöri

Staða í lok árs

- Undanfarna 18 mánuði hefur félagið fjárfest í tekjuberandi fasteignum fyrir um **5,7 milljarða að meðaltali** á hverjum ársfjórðungi. Óbreytt meðal frá fyrri kynningum.
- Haldi félagið sama vaxtarhraða verður virði tekjuberandi eigna um eða **yfir 50 milljörðum** á seinni helming ársins 2023.
- Fyrirséð er að vaxtarhraði tekur mið að af *markaðsaðstæðum*. Sviðsmyndin er því háð *mikilli óvissu*.

Virði fjárfestingareigna miðað við fastan vöxt



Raunstaða lok árs: **41,7 ma.**

*vaxtarhraði miðað við kaupverð fasteigna

Að lokum

ÁFRAM VEGINN



- Fjárfestingareignir rúmlega **tvöfaldast** milli ára. Samkomulag um 90.700 m² fasteigna.
- Mjög góð **rekstrarniðurstaða** þrátt fyrir mikil umsvif tengd umbreytingu, undirbúningi skráningar og vexti.

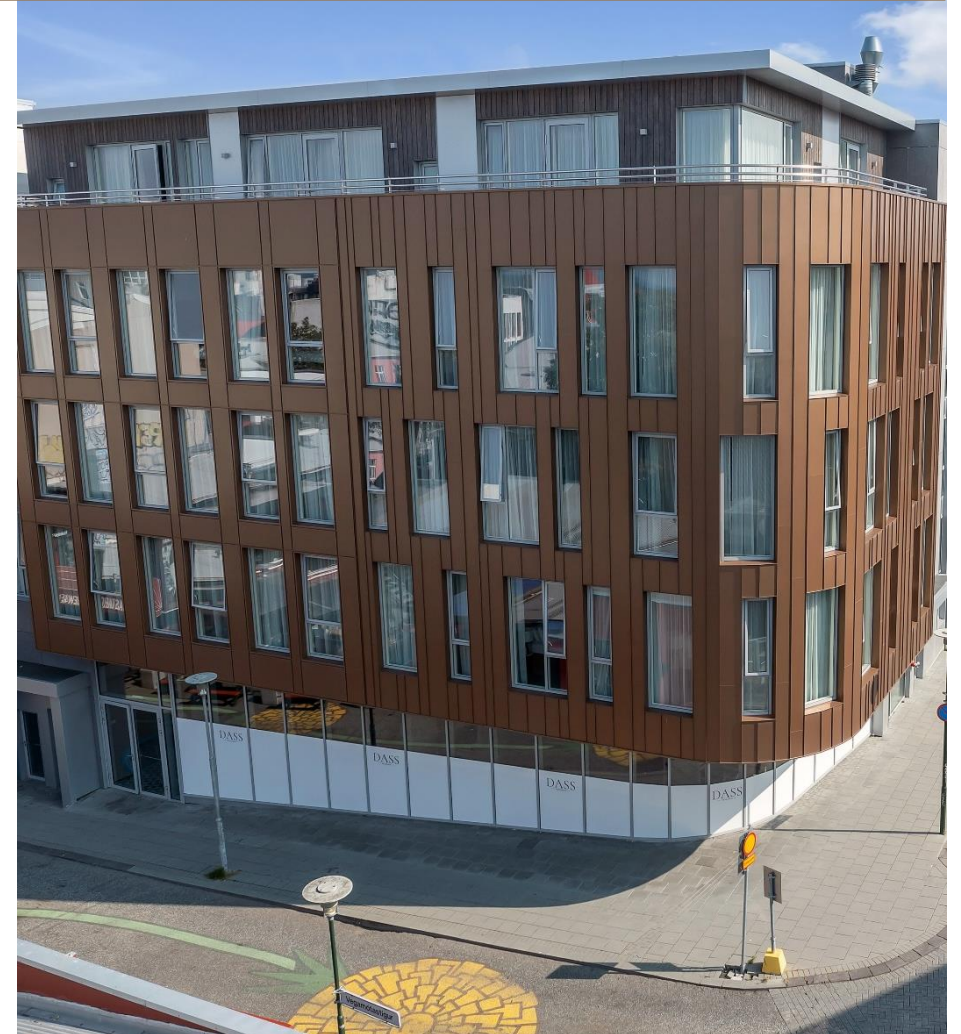


- Markmiðum náð í **umbreytingu** og Kaldalón hf. orðið fasteignafélag.
- Há **eiginfjárstaða** miðað við samanburðarfélög, sterkt handbært fé og samið um óáðregnar skuldbindandi lánalínur til staðar fyrir 1.500 m.kr.
- Félagið vel í stakk búið til að takast á við breytingar í ytra umhverfi og frekari vöxt.



- Unnið að útgáfu skuldabréfaramma.
- Umbreytingarferli Kaldalóns á lokastigum. Félagið komið vel á veg að **uppfylla markmið fyrir skráningu félagsins** á Aðalmarkað Kauphallar Íslands.

KALDALÓN



„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.“



KALD ALÓN