

EIK

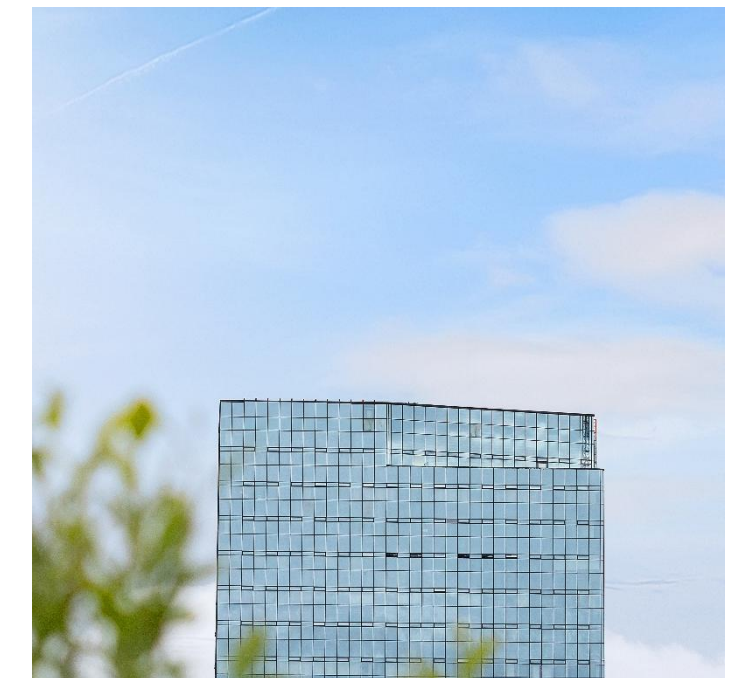
Uppgjörsfundur 1F 2025.

9. maí 2025



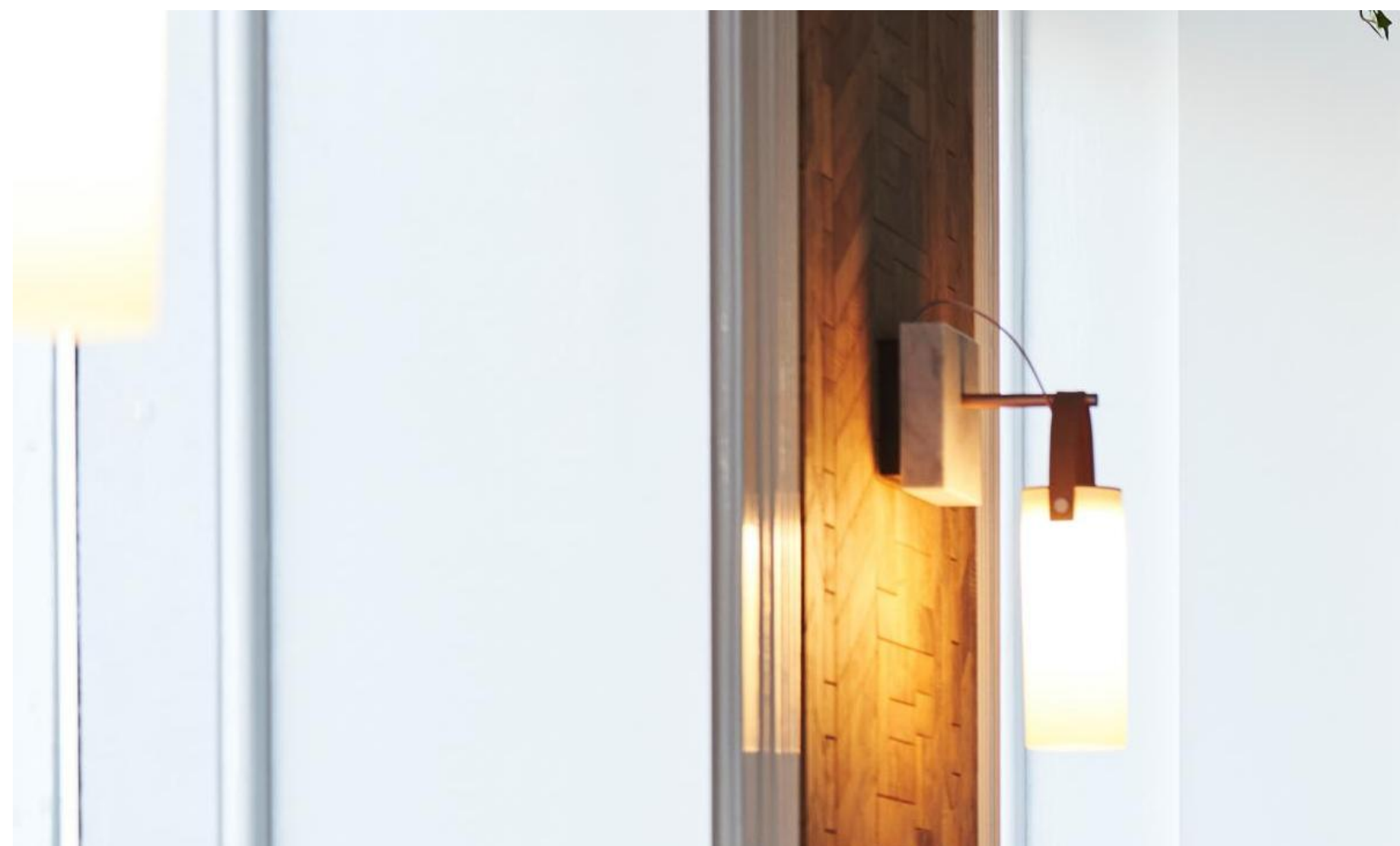
1 F 2025 – Stiklað á stóru

Hreiðar Már forstjóri



- Raunvöxtur leigutekna nam 4,7%.
- Tilboðsferli Glerártorgs lauk.
- Nýr skuldabréfaflokkur, EIK 150536.
- Samtal um kaup á Festingu miðar áfram.
- Skrifstofur félagsins flytjast í Turninn, Smáratorgi 3, á næstu vikum.

Rekstur 1F 2025.



Helstu niðurstöður.

	1F 2025	1F 2024	Δ%	
Rekstrartekjur	2.964	2.709	9,4%	↑
Leigutekjur	2.589	2.365	9,5%	↑
Rekstrarkostnaður	1.147	1.009	13,7%	↑
Fasteignagjöld og tryggingar	454	422		
Skrifstofu- og stjórnunarkostn.	201	156		
Virðisrýrnun krafna	35	27		
EBITDA	1.817	1.700	6,9%	↑
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.532	2.734		
Heildarhagnaður tímabilsins	1.366	2.051		

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Efnahagsreikningur.

	1F 2025	2024	Δ%
Heildareignir	160.890	156.250	3,0% ↑
Fjárfestingareignir til útleigu	134.949	132.956	
Fjárfestingareignir í þróun	4.433	4.805	
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.216	5.241	
Fasteignir til eigin nota - aðrar	314	315	
Byggingarheimildir og lóðir	5.188	5.185	
Handbært fé	5.444	3.594	
Viðskiptakr. og aðrar kröfur	1.672	981	
Langtímakröfur	275	320	
Viðskiptakröfur	805	739	
Skammt.kr. v. sölu á fjárf.eign	519	0	
Aðrar skammtímakröfur	279	101	
Afskriftarsjóður krafna	(205)	(179)	

Fjárhæðir eru í milljónum króna



Efnahagsreikningur.

	1F 2025	2024	Δ%
Eigið fé	54.027	52.661	2,6% ↑
Eiginfjárlutfall	33,6%	33,7%	
Eiginfjárlutfall með tekjusk.skb.	42,6%	42,8%	
Vaxtaberandi skuldir	87.336	85.098	2,6% ↑
Langtíma vaxtab. skuldir	81.239	78.982	
Skammtíma vaxtab. skuldir	6.097	6.116	
Tekjuskattskuldbinding	14.492	14.151	
Nettó veðhlutfall	54,6%	54,9%	

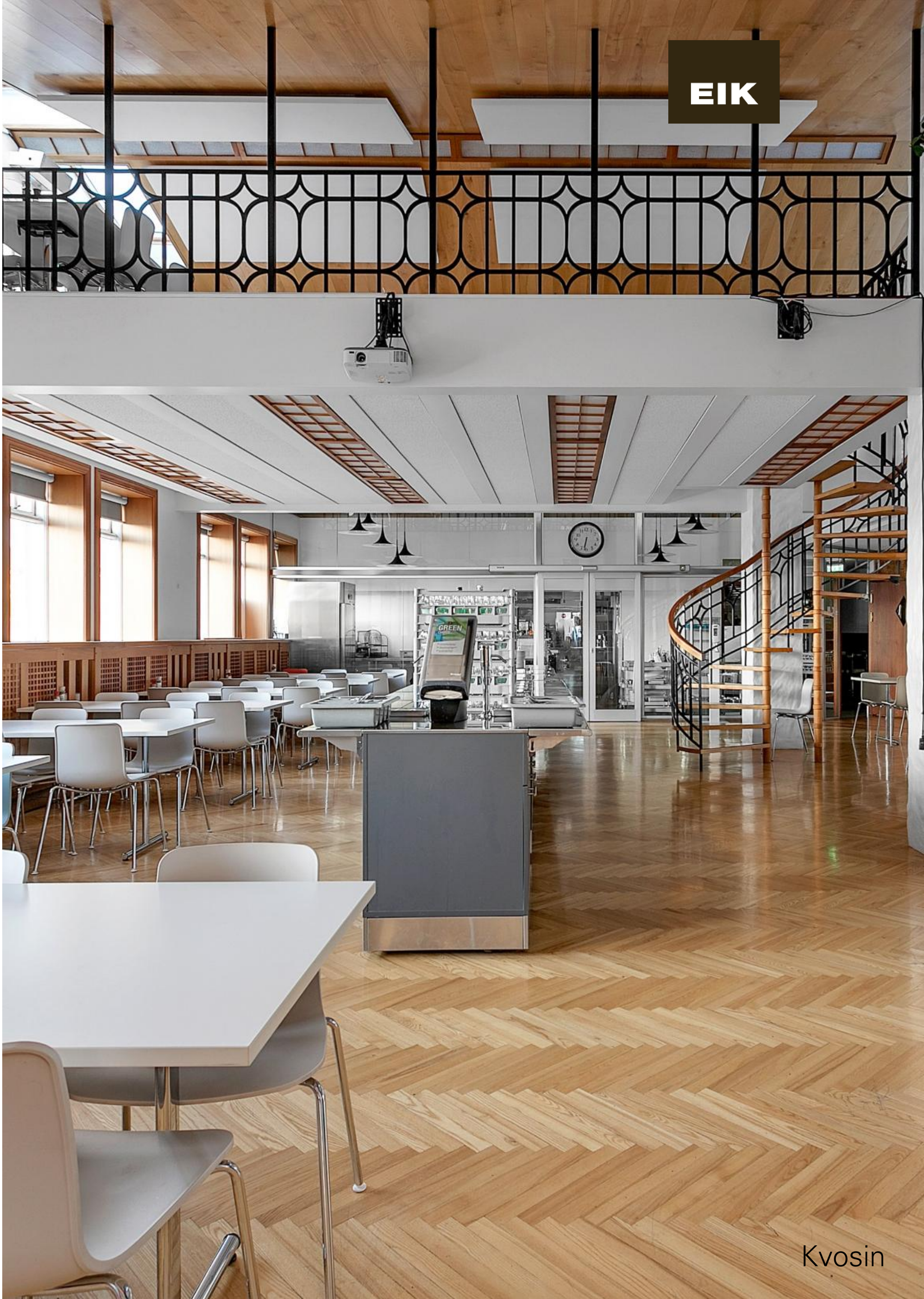
Fjárhæðir eru í milljónum króna



Sjóðstreymi.

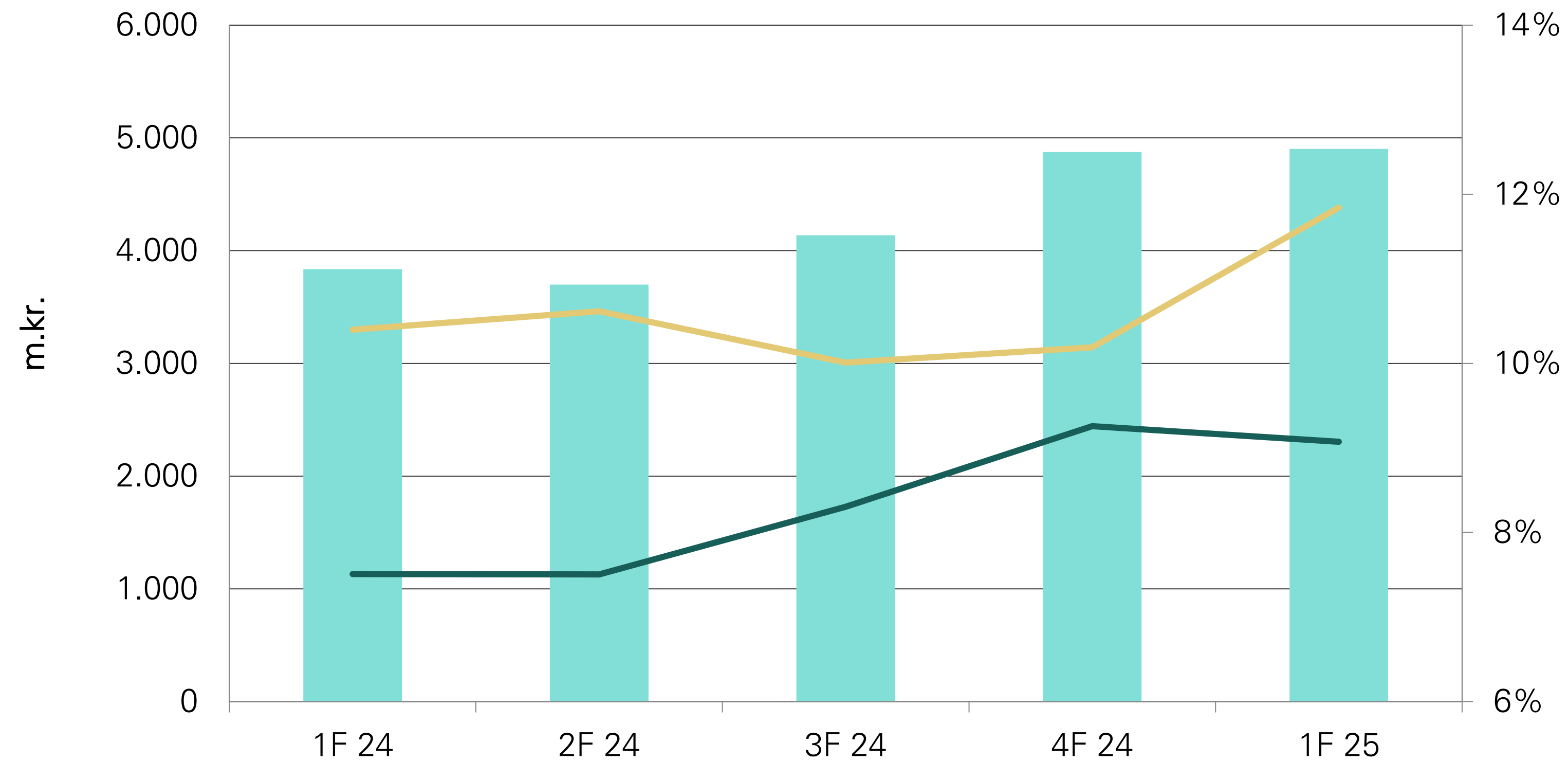
	1F 2025	1F 2024	Δ%
Handbært fé í ársbyrjun	3.594	984	
Handbært fé frá rekstri	1.038	1.011	2,7% ↑
Fjárfestingarhreyfingar	(555)	(989)	
Fjármögnunarhreyfingar	1.367	617	
Handbært fé í lok tímabilsins	5.444	1.623	

Fjárhæðir eru í milljónum króna



Uppsafnað **handbært fé frá rekstri (TTM)**

■ Handbært fé frá rekstri — Handb. fé frá rekstri / eigið fé (%) — Handb. fé frá rekstri / markaðsv. (%)



Handbært fé á rekstri per hlut 1F25 (TTM): 1,44

Ársfjórðungayfirlit.

	1F 2025	4F 2024	3F 2024	2F 2024	1F 2024
Rekstrartekjur	2.964	2.981	2.987	2.818	2.709
Leigutekjur	2.589	2.567	2.520	2.444	2.365
EBITDA	1.817	1.804	2.018	1.819	1.700
Matsbreyting	1.532	2.982	261	1.350	2.734
Heildarhagnaður	1.366	3.151	528	747	2.051
Handbært fé frá rekstri	1.038	1.324	1.789	751	1.011

Fjárhæðir eru í milljónum króna



Breytingar á lánum frá áramótum

- Félagið gaf út nýjan verðtryggðan skuldabréfaflokk, EIK 150536, í byrjun febrúar 2025, að fjárhæð 4. ma.kr.
- Flokkurinn var stækkaður í lok febrúar 2025 um 2 ma.kr. og heildarstærð flokksins því 6 ma.kr.
- Skuldabréfin voru seld á 3,9% veginni meðal-ávöxtunarkröfu.
- Hámarksstærð flokksins er 10 ma.kr.
- Fjárhæðin var að hluta til nýtt í innborgun á óhagstæðari bankalánum.

Fjármagnskjör 31.3.2025

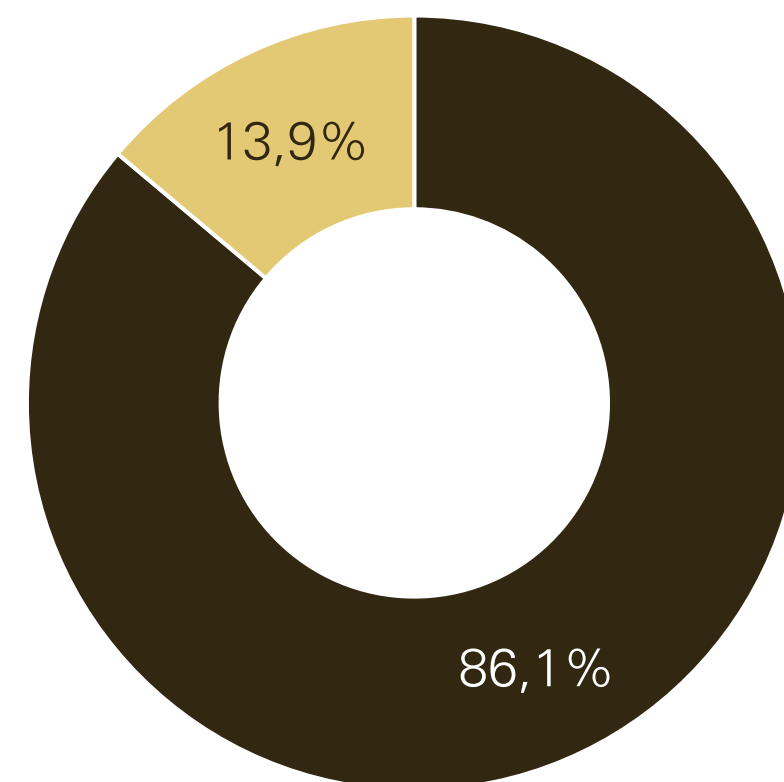
3,50%

Verðtryggð

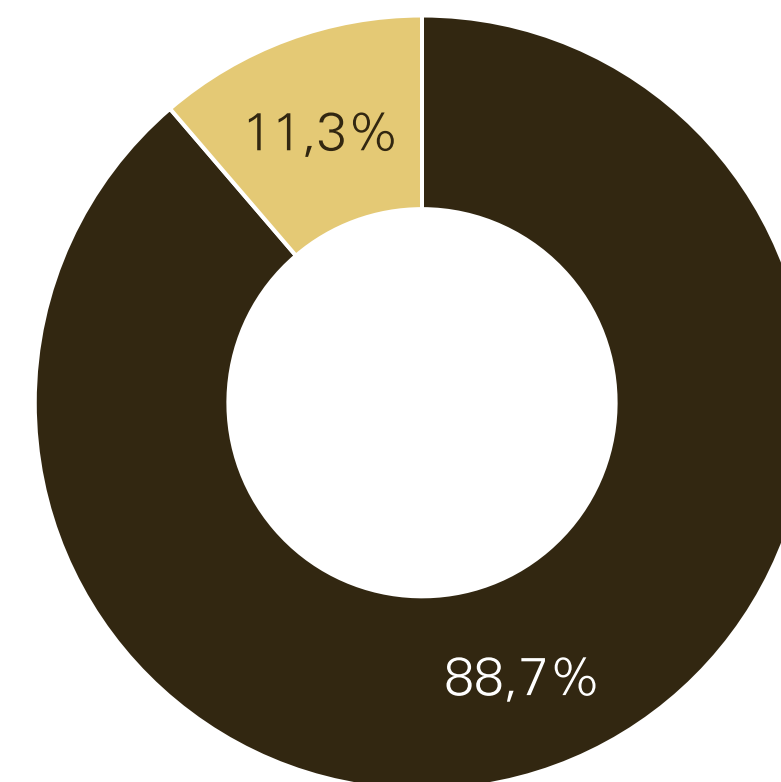
7,67%

Óverðtryggð

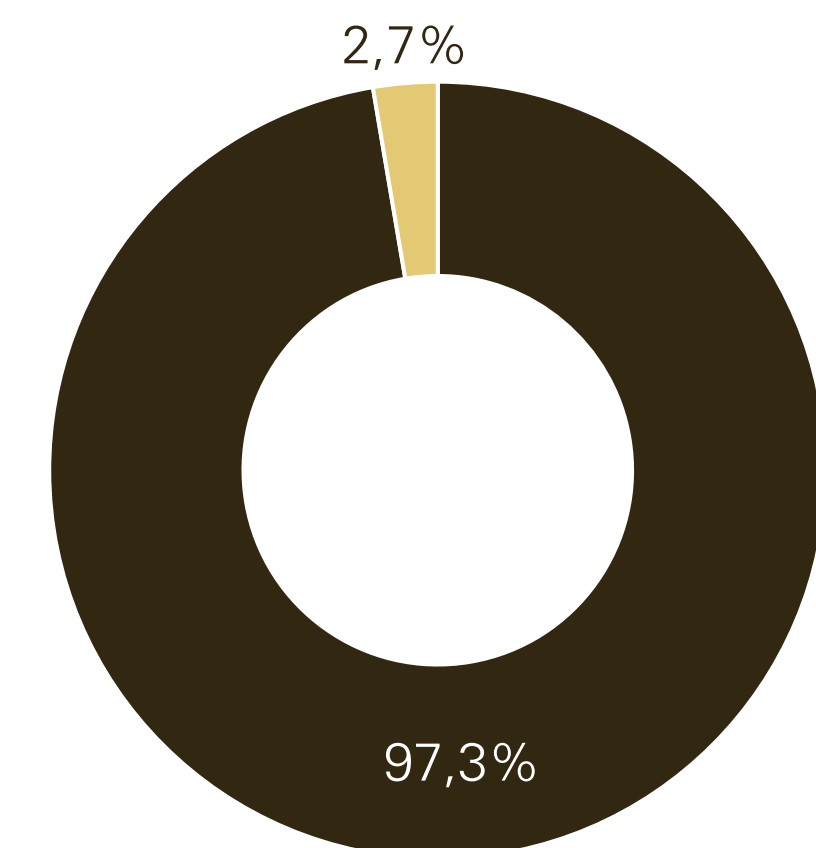
Samsetning vaxtaberandi lána 31. mars 2025



■ Skuldabréf ■ Önnur lán



■ Fastir vextir ■ Breytilegir vextir



■ Verðtryggð ■ Óverðtryggð

Útleiga.



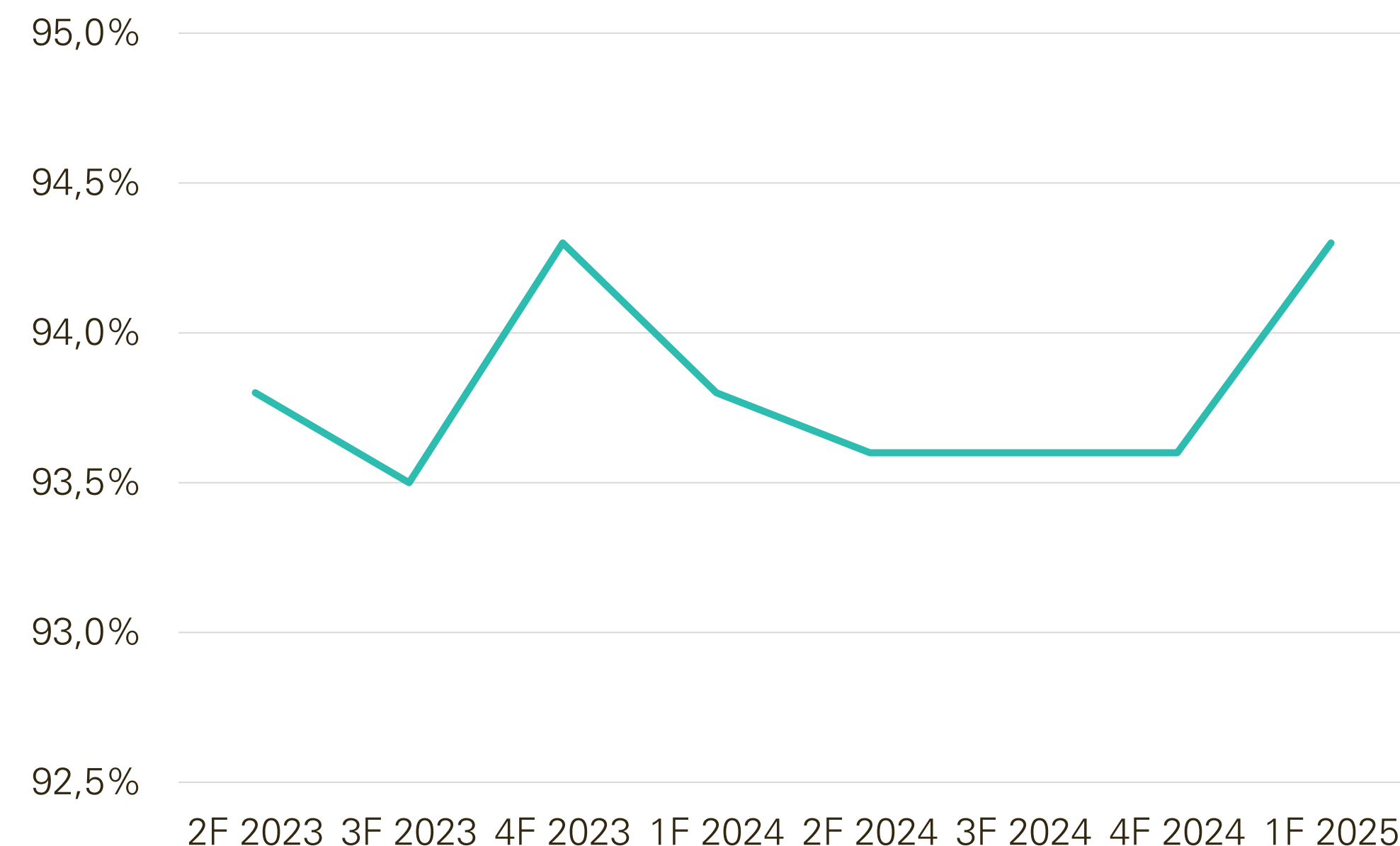
Virðisútleiguhlutfall.

Útleiga gekk vel á fyrsta ársfjórðungi og var virðisútleiguhlutfall í lok tímabilsins 94,3%.

Félagið skrifaði undir leigusamninga fyrir um 6.700 fm. á tímabilinu en fékk um 4.600 fm. úr leigu.

- Reykjavíkurborg tók á leigu 2. hæð í Skeifunni 8.
- Vinnuvernd flytur á milli hæða og stækkar við sig í Holtasmára 1.
- Undirritaðir voru samningar fyrir um 700 fm. í Smáratorgi 3 og um 500 fm. í Kvosinni.

Þróun **virðisútleiguhlutfalls**



Eignasafnið.



Glerártorg.

EIK

Tilboðsferli lauk í mars án ásættanlegrar niðurstöðu fyrir Eik.

Mikil tækifæri liggja í eigninni og lóðinni í kring og mun félagið halda áfram að gera torgið að höfuðstað verslunar og þjónustu á Norðurlandi.



Rauðarárstígur 27 seldur.

- Fasteignin seld í lok febrúar 2025 á 820 m.kr. og afhent við sömu tímamót.
- Heildarstærð fasteignarinnar er rúmlega 1.900 fm. auk hlutdeildar í bílajakjallara.
- Söluhagnaður nam 42 m.kr.



Möguleg kaup á **Festingu**.

Viðræður miða áfram og ætla má að niðurstaða í ferlinu fáiist á öðrum ársfjórðungi.

Gangi kaupin eftir stækkar fasteignasafn Eikar um rúmlega 43 þúsund fermetra.

- Stærstur hluti eignanna er í Reykjavík.
- Ráðgert er að leigusamningar um eignirnar verði til 20 ára við Samskip.
- Heildarvirði Festingar í viðskiptunum skv. óskuldbindandi tilboði er áætlað 15,3 ma.kr.



Önnur mál.



Skrifstofur Eikar í Turninn.

EIK



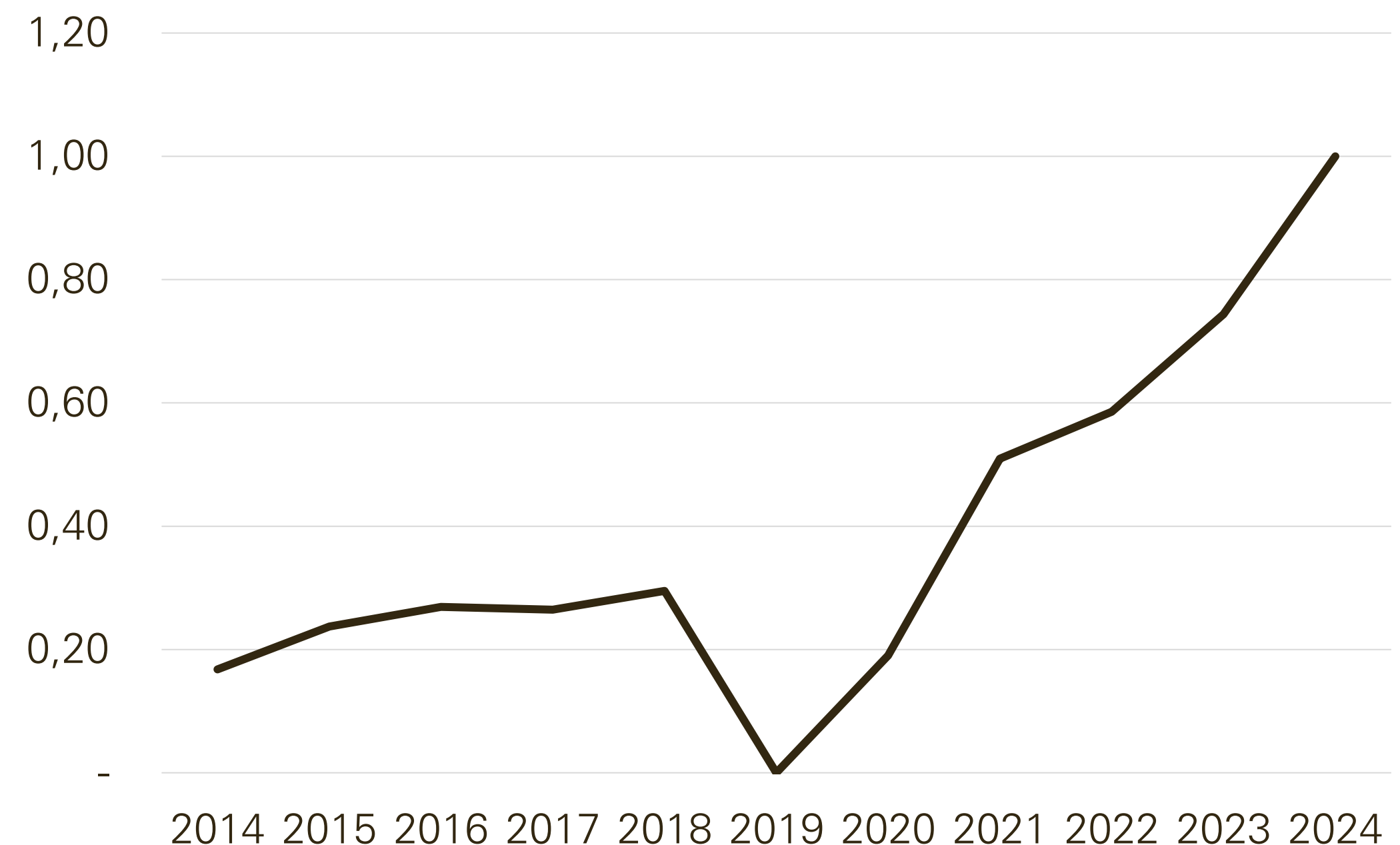
Arðgreiðsla.

Samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 10. apríl síðastliðinn að greiða 3.393,4 m.kr. í arð til hluthafa í tveimur greiðslum.

Arðgreiðslan nemur 1 kr. per hlut.

- Fyrri hlutinn að fjárhæð 1.696,7 m.kr. var greiddur 23. apríl 2025.
- Seinni hlutinn að fjárhæð 1.696,7 m.kr. verður greiddur 8. október 2025.

Arðgreiðsla per hlut



Stefna stjórnar er að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun næsta aðalfundar. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, veðhlutfalls, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

Hluthafar.

	31.3.2025	31.12.2024
Fjöldi hluthafa	583	529
Eigin bréf	30.463.435	30.463.435
Útistandandi hlutir	3.393.400.000	3.393.400.000

20 stærstu hluthafar 1F 2025.

	31.3.2025	31.12.2024
1. Brimgarðar ehf.	18,9%	18,9%
2. Langisjór ehf.	13,2%	13,2%
3. Gildi - lífeyrissjóður	8,4%	9,2%
4. Birta lífeyrissjóður	8,2%	7,8%
5. Almenni lífeyrissjóðurinn	8,1%	8,1%
6. Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	7,7%	7,7%
7. Festa - lífeyrissjóður	5,8%	3,8%
8. Lífeyrissjóður verzlunarmanna	4,1%	8,2%
9. Lífsverk lífeyrissjóður	3,7%	3,7%
10. Arion banki hf.	2,2%	0,5%
11. Brú R deild	2,1%	2,1%
12. Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,7%	1,2%
13. Íslandsbanki hf.	1,2%	1,5%
14. TM tryggingar hf.	1,0%	0,6%
15. Stapi lífeyrissjóður	0,9%	2,5%
16. Kvika banki hf.	0,8%	0,4%
17. Arcus Invest ehf.	0,8%	0,2%
18. F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	0,6%	0,6%
19. Íslenski lífeyrissj-Lífsbraut 1	0,6%	0,5%
20. Síldarbein ehf.	0,5%	0,5%
	90,5%	91,1%

Spurningar og svör.

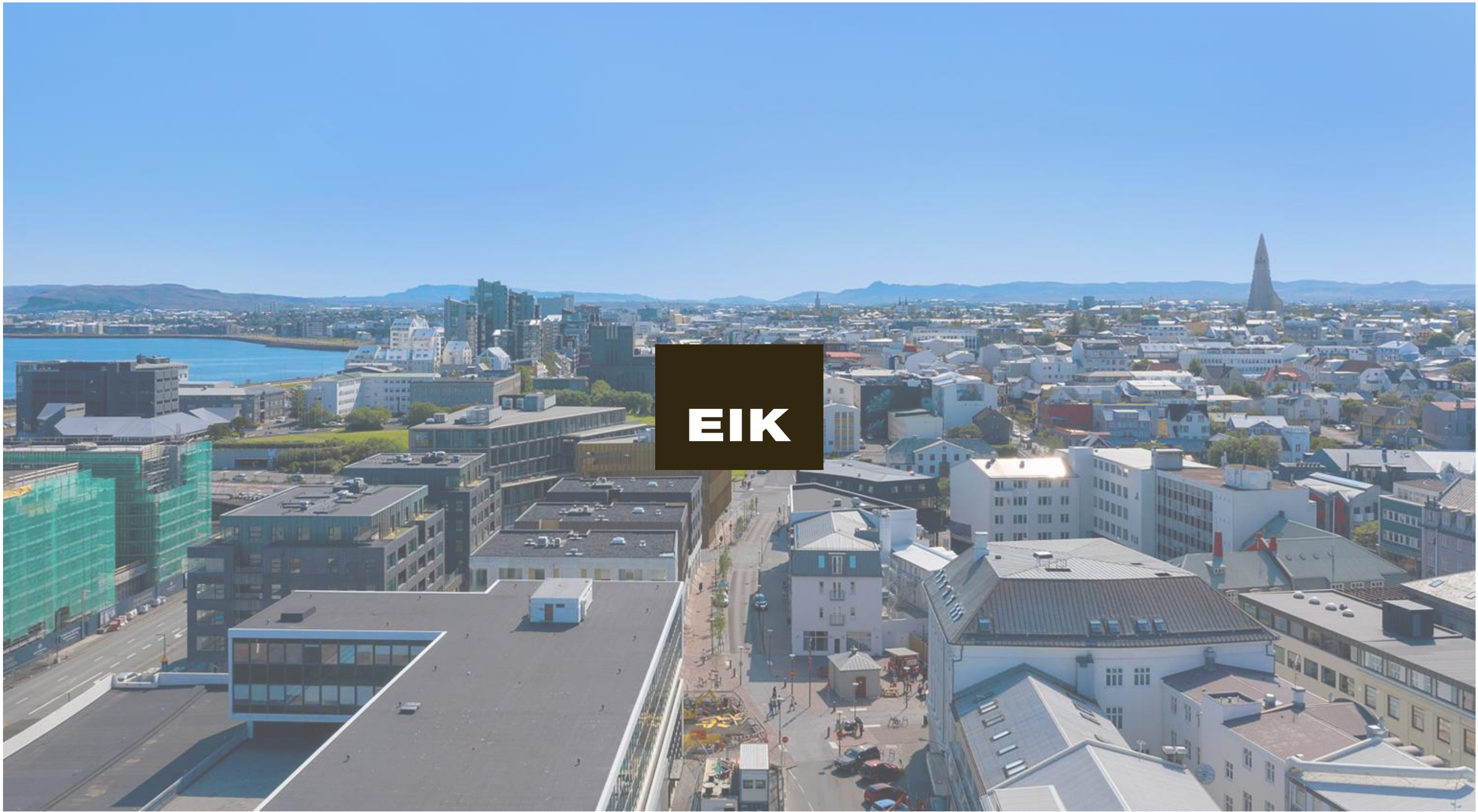
Fyrirvari.

Eik fasteignafélag hf. („Eik“ eða „félagið“) vekur athygli á því að kynningin er einvörðungu til upplýsingar og skal viðtaka hennar ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hvaða tagi sem er. Undir engum kringumstæðum má skoða eða túlka kynninguna sem loforð um árangur í rekstri félagsins eða um ávöxtun fjármuna.

Kynningin byggir á upplýsingum og heimildum sem Eik telur áreiðanlegar á hverjum tíma en þær hafa ekki í öllum tilvikum verið sannreyndar af hálfu Eik og geta því verið háðar breytingum eða uppfærslu, sem getur falið í sér verulegar breytingar. Eik mun ekki veita tryggingu eða ábyrgð, beint eða óbeint, á því að upplýsingar eða skoðanir í kynningunni séu nákvæmar, áreiðanlegar, sanngjarnar eða tæmandi. Eik er ekki skuldbundið til að veita viðtakanda kynningarinnar nokkrar frekari upplýsingar eða að uppfæra kynninguna eða leiðréttu villur í henni sem í ljós kunna að koma.

Vakin er athygli fjárfesta á því að margir þættir geta haft þau áhrif að rekstrarumhverfi félagsins og afkoma verði með öðrum hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningunni. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar.

Í kynningunni felast ekki ráðleggingar af hálfu Eikar um að láta verða af fjárfestingum eða fjármögnun á grundvelli hennar. Viðtakandi er hvattur til að leita sér sérfræðilegra ráðlegginga og ráðgjafar og kynna sér vel hina ýmsu fjárfestingarkosti sem í boði eru, þá áhættu sem er samfara mögulegum fjárfestingum og aðra þætti sem snúa að persónulegum högum hans, s.s. lagalega og skattalega.



EIK