

KALDALÓN

Hálfsársuppgjör 2023

Kynning fyrir markaðsaðila

1. september 2023



Grunnurinn lagður

GÓÐ REKSTRARAFKOMA – AÐGANGUR AÐ MARKAÐSFJÁRMÖGNUN – SKRÁNING Á AÐALMARKAÐ

Vegferð Kaldalóns að fasteignafélagi hófst fyrir tveimur árum. Grunnur fyrir félaginu er nú lagður og fasteignasafnið komið í hagkvæma rekstrarstærð.

Rekstur á fyrri hluta ársins 2023 gekk vel. Tekjuvöxtur í samræmi við áætlanir. Frekari tekjuvöxtur á næstu misserum. Rekstrarhagnaðarhlutfall yfir 80%.

Stærstu **fasteignaverkefni** framundan er afhending á Köllunarklettsvegi 1, Einhelli 1 og kaup á Klettagörðum 8-10.

Vel hefur gengið í endurnýjun og gerð **nýrra leigusamninga** sem skila auknum tekjum.

Félagið hefur nú aðgang að **markaðsfjármögnun** og gaf út fyrsta skráða skuldaskjalið í vikunni á talsvert betri kjörum en núverandi fjármögnun.

Undirbúningur **skráningar á aðalmarkað** hafinn.



Lykiltölur tímabilsins

UMTALSVERÐ TEKJUAUKNING OG VAXANDI EIGNASAFN



- **Endurskoðað** hálfársuppgjör
- Fjárfestingareignir félagsins nema **49,2 ma.** (2022: 41,7 ma.)
- Eignir alls **52,5 ma.** (2022: 45,5 ma)
- Samkomulag um **102.500 m²***



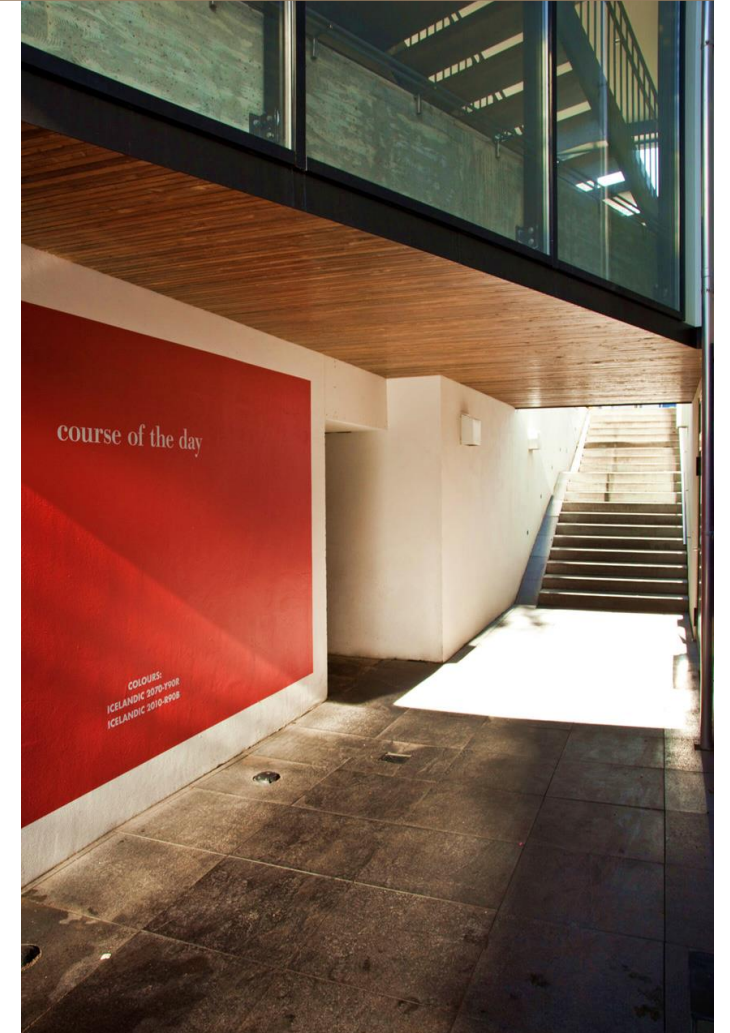
- Góð rekstrarniðurstaða í háu vaxtaumhverfi
- Arðsemi eigin fjár **17,2%**
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar hærrí en fjármagnsgjöld
- Rekstrarhagnaðarhlutfall (NOI): **80,2%****



- Rekstrartekjur: **1.438 m.kr.** (6M 2022: 586 m.kr.)
- Tekjuaukning nemur **145 %**
- Rekstrarkostnaður: **284 m.kr.** (6M 2022: 240,8 m.kr.)
- Matsbreytingar námu **2.013 m.kr.** (6M 2022: 1.971 m.kr.)
- U.þ.b. 25% kjarnaeygna á efnahag voru lítið eða ekki tekjuberandi á tímabilinu.

* Miðað við kaupsamninga og samþykkt kaupþilboð háð fyrirvörum.

** Rekstrarhagnaður sem hlutfall af rekstrartekjum fyrir matsbreytingar



1. Kaldalón í dag
2. Starfsemin á tímabilinu
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur og skráning





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.



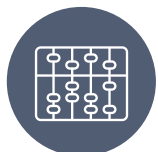
Áherslu á fasteignasafni

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

Félagið hefur gert kaupsamninga eða fengið samþykkt kauptilboð um stækkun eignasafns í 102.500 m². Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt.



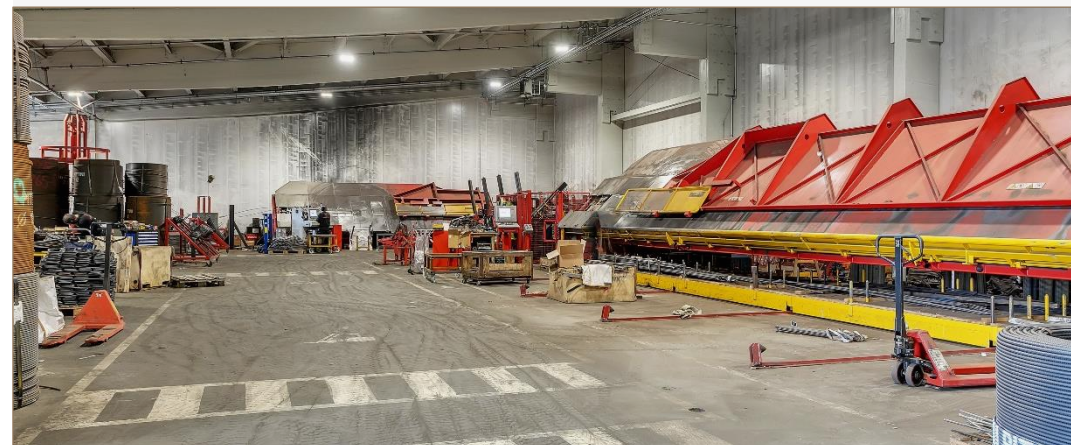
Skráning á aðalmarkað

Stjórn félagsins setti fram skýr mælanleg markmið fyrir skráningu á aðalmarkað. Áætlað er að þeim markmiðum verði náð á ársfjórðungnum. Vinna við undirbúning skráningar er hafinn.

* 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.

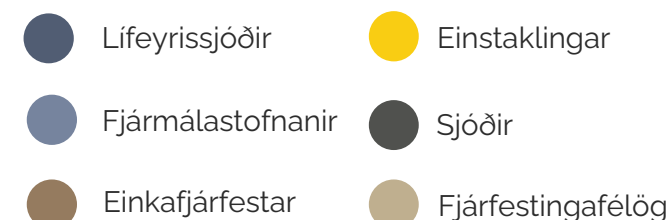
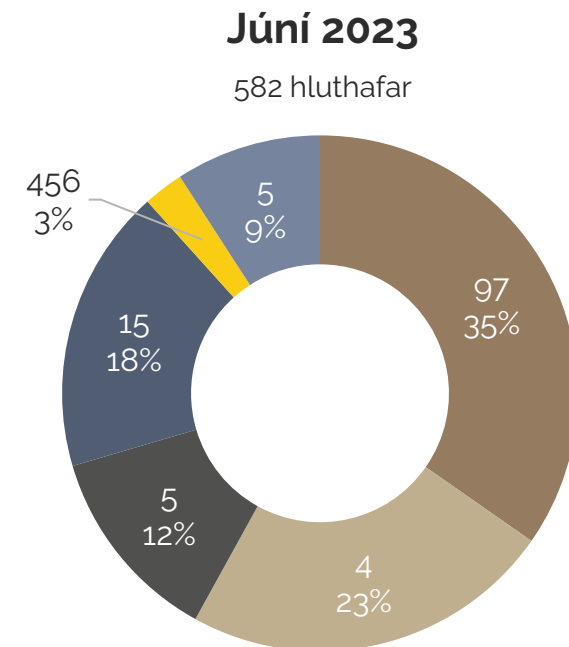
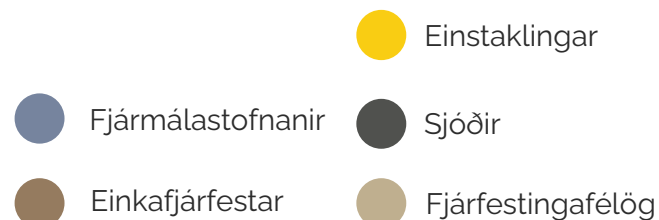
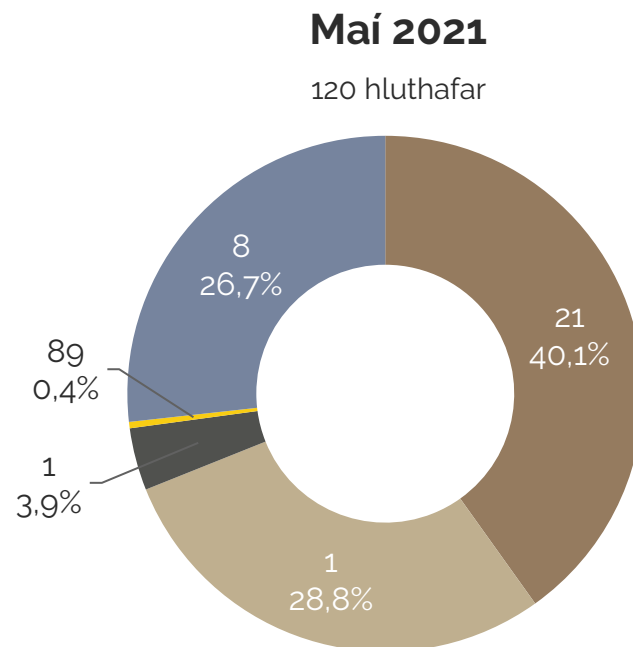


Dreift eignarhald

BREYTINGAR Á EIGNARHALDI FRÁ ÞVÍ AÐ UMBREYTING HÓFST

Frá því að umbreyting félagsins hófst hefur **fjöldi hluthafa fjórfaldast**. Við lok tímabils voru hluthafar 582 talsins en voru 120 áður.

Félagið er nú í **dreifðri eigu** einkafjárfesta, einstaklinga, lífeyrissjóða, fjárfestingafélaga, fjármálastofnana og sjóða.



Lista yfir stærstu hluthafa má finna á kaldalon.is/fjarfestar

Sviðsmynd – Allar eignir tekjuberandi

HÁLFSÁRSUPPGJÖR MIÐAÐ VIÐ FULLT REKSTRARTÍMABIL EIGNA - SVIÐSMYND

Kaldalón er í örur vexti og því er hlutfallslega stór hluti fjárfestingaeigna á efnahagsreikning einungis tekjuberandi hluta af árinu eða að fullu ótekjuberandi. Hér er því sett fram sviðsmynd hvernig lykiltölur uppgjörshéðu verid með fjárfestingareignir í fullum rekstri og fyrirhuguðum fasteignakaupum lokið. Ekki er gert ráð fyrir fullri leigurymd.

Forsendur

1. Sala á þróunareignum utan kjarnastarfsemi lokið og kröfur því tengt greiddar.
2. Frágangur viðskipta vegna keyptra fasteigna og útgáfa hlutfjár vegna kaupa á Köllunarklettsvegi 1.
3. Þróunareignir orðnar tekjuberandi í 97,5% útleiguhlutfalli og aðrar eignir með fullt rekstrartímabil.

Í sviðsmynd er gert ráð fyrir að fjármögnun eigna vegna tilkynnta viðskipta eru 15-20% fjármagnaðar með handbæru fé.

54.243

m.kr.

Eignir

42

%

Eiginfjárlutfall

52

%

Skuldahlutfall*

Rekstrarreikningur	1.1-30.6.2023	1 Sala eigna	2 Fullt rekstrartímabil allra eigna	3 Proforma 6M
Rekstrartekjur	1.438	(33)	678	2.083
Rekstrargjöld	(284)	16	(131)	(400)
Rekstrarhagn. án matsbr.	1.154	(18)	547	1.683
Hrein fjármagnsgjöld	(971)	28	(197)	(1.139)
Rekstrarniðurstaða	184	10	350	544
Efnahagsreikningur	30.6.2023	Sala eigna	Frágangur viðskipta	Proforma
Fjárfestingareignir	49.255	(755)	3.985	52.485
Aðrar eignir	1.619	(934)	(452)	233
Handbært fé	1.658	1.299	(1.432)	1.524
Samtals eignir	52.532	(390)	2.101	54.243
Eigið fé	22.146		500	22.646
Tekjuskattskuldbinding	3.173		320	3.493
Vaxtaberandi skuldir	25.028	(381)	2.491	27.138
Aðrar skuldir	2.185	(9)	(1.210)	966
Samtals skuldir og eigið fé	52.532	(390)	2.101	54.243

*Vaxtaberandi skuldir/fjárfestingareignir ; fjárhæðir í milljónum króna

Fjármögnun

FÉLAGIÐ HEFUR NÚ AÐGANG AÐ MARKAÐSFJÁRMÖGNUN SAMHLIÐA BANKAFJÁRMÖGNUN



Við upphaf umbreytingarferlis var lagt upp með að stilla fjármögnun félagsins á þann veg að auðvelt væri að **endurfjármagna** skuldir félagsins á markaði þegar safn fjárfestingareigna hefði **náð stærðarhagkvæmni og áhættudreifingu**.



Félagið hefur síðastliðin tvö ár fjármagnað sig með stuttum bankalánnum auk yfirtöku skulda í viðskiptum.



Kaldalón fékk samþykktu grunnlýsingu vegna **30 ma.kr. útgáfuramma** félagsins í júlí og hefur félagið nú aðgang að markaðsfjármögnun.



Fyrsta skuldaskjalið var gefið út nýlega þar sem seldir voru víxlar, **kjörin töluvert undir því sem félaginu hefur boðist áður**. Félagið mun þó ekki fjármagna samstæðuna með skammtímafjármögnun og leggur félagið áherslu á langtímafjármögnun.



Félagið ætlar að vera **reglulegur útgefandi** skuldabréfa, bæði í víxlaútgáfu og skuldabréfaflokkum.



Félagið er að stíga sín fyrstu skref að grænni fjármögnunarumgjörð.

Eitt af fjórum markmiðum stjórnar fyrir skráningu á aðamarkað Kauphallar Íslands er að félagið hafi gefið út grunnlýsingu vegna skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Því markmiði hefur verið náð og var grunnlýsing félagsins samþykkt í júlí.



Dagskrá

HÁLFSÁRSUPPGJÖR 2023 - KYNNING FYRIR MARKAÐSAÐILA

KALDALÓN

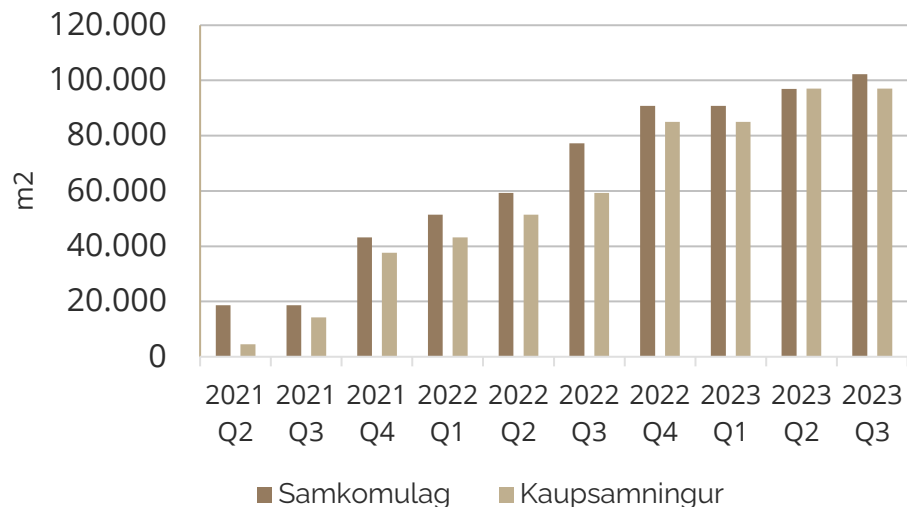
1. Kaldalón í dag
- 2. Starfsemin á tímabilinu**
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur og skráning



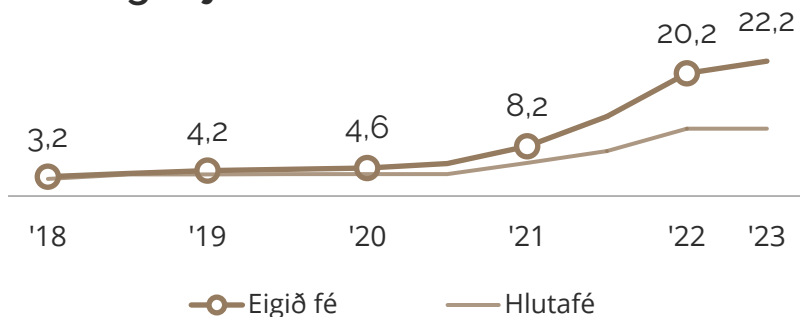
Helstu áfangar tímabilsins

LYKILTÖLUR 30.6.2023 (31.12.2022)

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



98,3
(98,9)

%

Útleiguhlutfall*

17,2
(16,2)

%

Arðsemi eigin fjár

49.255
(41.711)

m.kr.

Fjárfestingaeignir

25.028
(19.836)

m.kr.

Vaxtaberandi skuldir

50,8
(47,5)

%

Skuldahlutfall**

42,2
(45,5)

%

Eiginfjárlutfall***

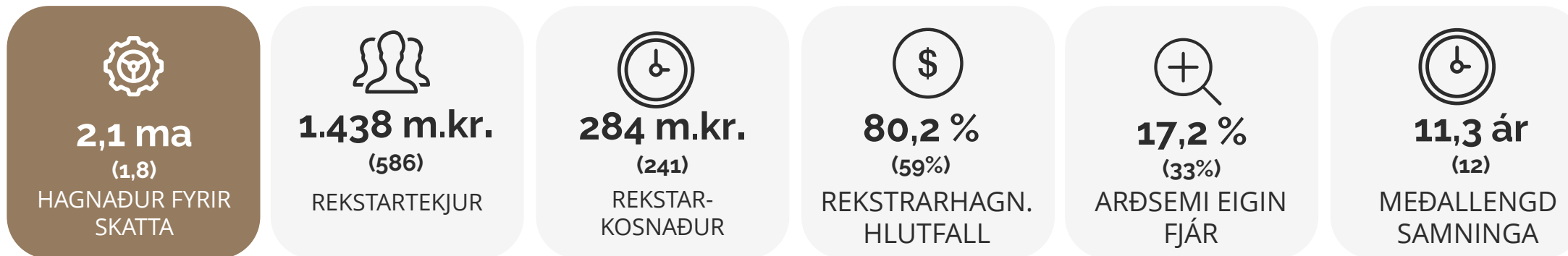
*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuberandi eignum

**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingaeignir.

***Eigið fé / heildareignir.

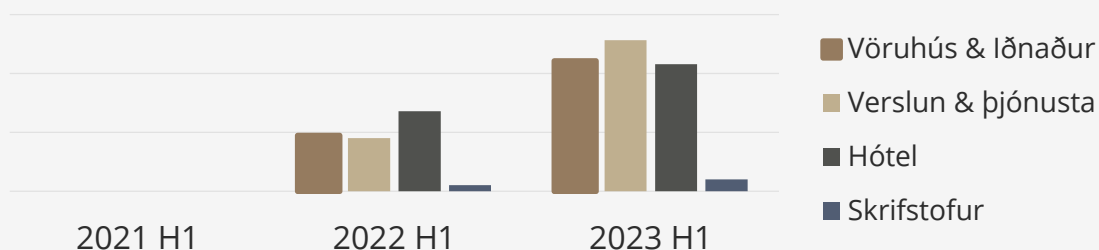
Helstu áfangar tímabilsins

REKSTUR – Á RÉTTRI LEIÐ (30.6.2022)



Tekjudreifing

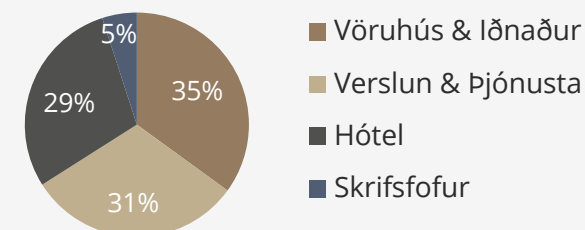
Samanburður tekjudreifingar eftir flokkum milli ára



Kaldalón er fasteignafélag með dreift eignasafn.

Félagið leitast eftir að enginn flokkur skili hærra hlutfalli en 50% af heildartekjum.

Viðbúið er að í vaxtarfasa breytist hlutfall reglulega.



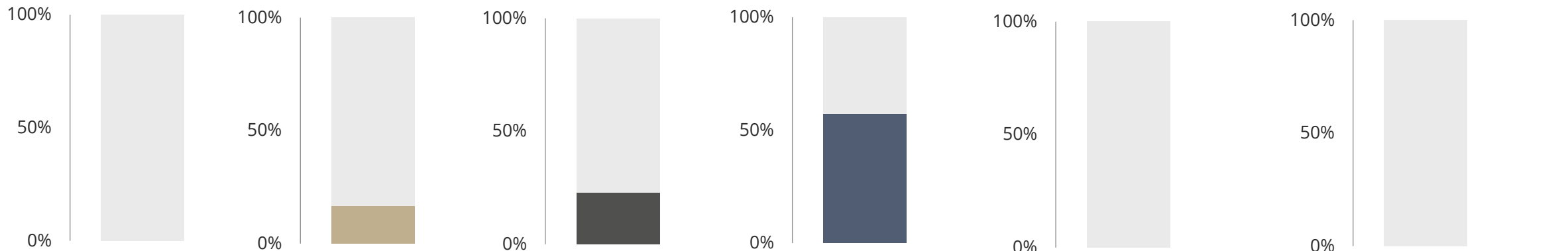
Dreifing tekna tekjuberandi eigna nú í fullu rekstrarári

Viðskipti með fasteignir

KALDALÓN

NÝLEG VIÐSKIPTI EINUNGIS TEKJUBERANDI HLUTA AF TÍMABILINU EÐA AÐ FULLU ÓTEKJUBERANDI

Tekjur á tímabilinu**



Hafnagarður ehf

Endurnýjun gömlu Kassagerðarinnar. 12.300 fermetra blönduð notkun vöruhúsa, verslana og skrifstofa.



Borgartún 32

Borgartún 32 sem hýsir Hótel Cabin var keypt á tímabilinu. 259 herbergi.



Laugavegur 18

Laugavegur 18 er samtengt núverandi eign félagsins að Vegamótastíg 7-9 og hýsir hótel ásamt veitingastað á jarðhæð.



Tangavegur 7

Félagið keypti eftir lok tímabils 50% eignarhlut annarra í fasteigninni.



Álfhella 5

Gengið var frá viðskiptum um Álfhella 5 eftir lok tímabils.



Klettagarðar 8-10 ehf.

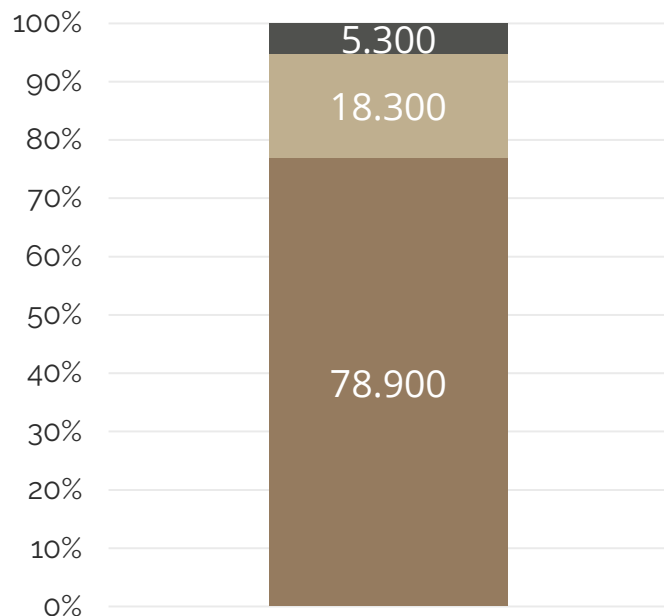
Samkomulag um kaup* á félaginu en helsta eign þess er Klettagarðar 8-10.

* Endanleg viðskipti háð fyrirvörum í samþykktu kaupþilboð
** Hlutfall tekna á tímabilinu á móti heildartekjum hefðu eignirnar verið í fullri eigu samstæðunnar allt tímabilið
Rekstrartekjur Köllunarklettsvegur 1 eru ekki á efnahagsreikningi fyrr en við afhendingu, áætlað í lok árs.

Fjárfestingareignir yfirlit afhendinga

FJÁRFESTINGAREIGNIR FÉLAGSINS AUKAST JAFNT OG ÞÉTT

Fjárfestingaeignir 30.6 (m²)



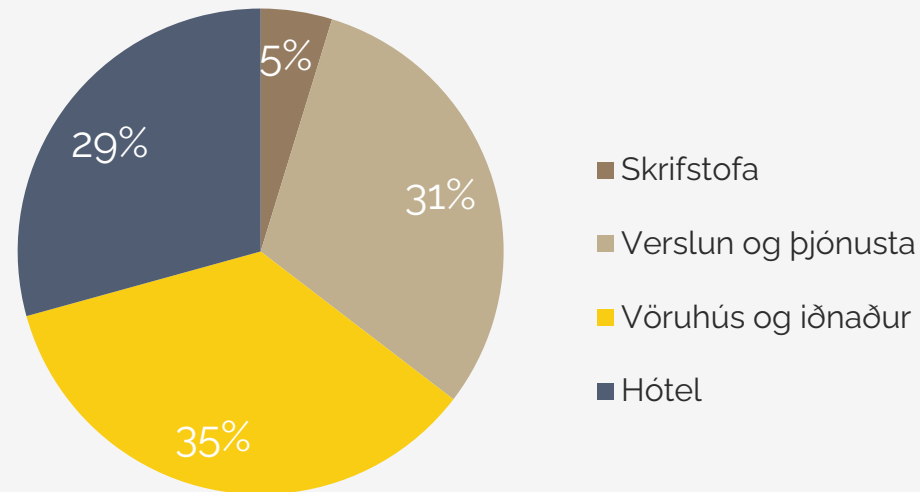
- Samkomulag um kaup
- Í byggingu - Ekki tekjuberandi 30.6
- Afhent - Tekjuberandi 30.6

Fasteignir í byggingu	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024
Köllunarklettsvegur 1 Þegar afhent til leigutaka um 53% af eign. Verklök áætluð í lok árs. Ótekjuberandi á tímabilinu. Leigusamningar undirritaðir fyrir 69%					
Einhella 1 Fasteign í byggingu, áætluð tekjuberandi í áföngum á seinni hluta ársins. Nær fullu útleigt.					
Samkomulag um kaup á fasteignum* Klettagarðar 8-10 Hjalteyrargata 8 Suðurhraun 2 Í fullri útleigu.					

* Háð hefðbundnum fyrirvörum og samþykkt hluthafafundar

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**.



4.265 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.

1. Kaldalón í dag
2. Starfsemin í dag
- 3. Reikningsskil**
4. Framtíðarhorfur og skráning



Helstu atriði úr rekstri

FJÁRHAGSTÖLUR



Rekstrarhagnaðarlutfall 80,2%



Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar hærrí en hrein fjármagnsgjöld þrátt fyrir hátt vaxtastig



Tekjuvegið nýtingarlutfall 98,3% - meðallengd samninga 11,3 ár

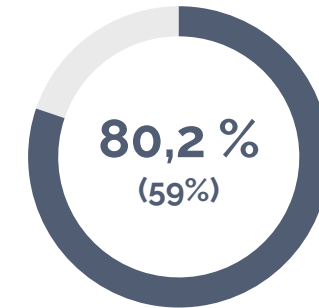


Handbært fé frá rekstri 353 m.kr.

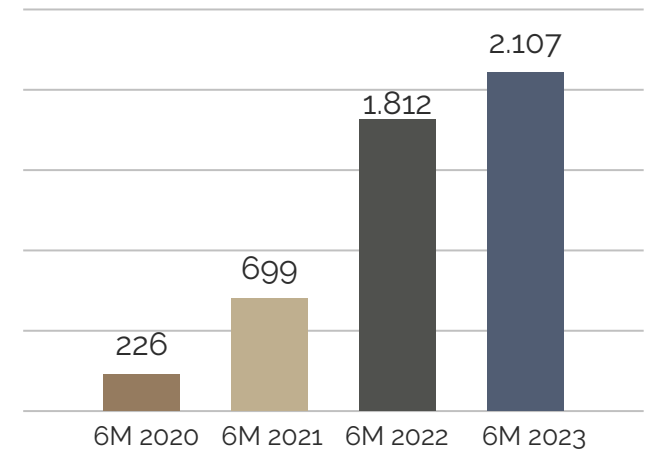


Hagnaður fyrir skatta nam 2,1 milljarði og arðsemi eigin fjár 17,2%

Rekstrarhagnaðarlutfall 1H23 (1H22)



Hagnaður fyrir skatta (m.kr.)



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

Rekstrarreikningur

REIKNINGUR ER NÚ SAMANBURÐARHÆFUR MILLI ÁRA, Í FYRSTA SKIPTI FRÁ UMBREYTINGU FÉLAGSINS

1.438_m

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur aukast um 145% á milli ára.

Um 75% fjárfestingareigna á efnahagi 30.6 skila tekjum yfir allt tímabilið.

Full tekjurýmd eigna á efnahag 30.6 auk tikynntra viðskipta **yfir 2 milljarðar** yfir sama tímabil.

(284_m)

Rekstrargjöld

Rekstrargjöld sem hlutfall af tekjum lækka um rúmlega helming og námu um 20% af tekjum.

Breytt samsetning eignasafns auk fullra leigutekna frá hótélum eftir lok Covid, auk verulegrar lækkunar á kostnaði tengdri umbreytingu félagsins.

1.154_m

Rekstrarhagnaður

Rekstrarhagnaðar rúmlega þrefaldast á milli tímabila.

Rekstrarhagnaðarhlutfall yfir 80%.

Rekstrarreikningur	6M 2023	6M 2022	▲%
Rekstrartekjur	1.438	586	145%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(184)	(127)	45%
Stjórnunarkostnaður	(97)	(62)	58%
Annar rekstrarkostnaður	(2)	(52)	-96%
	(284)	(241)	18%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	1.154	345	234%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.013	1.971	2%
Rekstrarhagnaður	3.168	2.317	37%
Hrein fjármagnsgjöld	(971)	(504)	93%
Áhrif af rekstri dótturfélaga	(90)	0	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.107	1.812	16%

Fjárhæðir í milljónum króna

Rekstrarreikningur

REIKNINGUR ER NÚ SAMANBURÐARHÆFUR MILLI ÁRA, Í FYRSTA SKIPTI FRÁ UMBREYTINGU FÉLAGSINS

2.013_m

Matsbreyting

Stærstur hluti matsbreytingar stafa að virðismati eigna sem koma í fyrsta sinn inn í matið, verðlagshækkana auk endurnýjun eldri leigusamninga.

Hækkun raunvaxta vegur töluvert til lækkunar.

(971_m)

Hrein fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld áfram lægri en rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar þrátt fyrir töluverða hækkun á vaxtakostnaði félagsins.

Verðbótaþáttur nemur 373 m.kr.

2.107_m

Hagnaður fyrir skatta

Félagið skilar góðri rekstrarniðurstöðu eftir fjármagnsliði með **arðsemi eigin fjár upp á 17,2%**

Rekstrarreikningur	6M 2023	6M 2022	▲%
Rekstrartekjur	1.438	586	145%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(184)	(127)	45%
Stjórnunarkostnaður	(97)	(62)	58%
Annar rekstrarkostnaður	(2)	(52)	-96%
	(284)	(241)	18%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	1.154	345	234%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.013	1.971	2%
Rekstrarhagnaður	3.168	2.317	37%
Hrein fjármagnsgjöld	(971)	(504)	93%
Áhrif af rekstri dótturfélaga	(90)	0	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.107	1.812	16%

Fjárhæðir í milljónum króna

HEILDAREIGNIR SAMSTÆÐUNNAR UM 52,5 MILLJARÐAR

	30. júní 2023	31. des 2022
Fastafjármunir		
Fjárfestingareignir	49.255	41.711
Langtímakröfur	838	669
	50.093	42.380
Veltufjármunir		
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	781	825
Handbært fé	1.658	2.277
	2.439	3.102
Eignir samtals	52.532	45.482
Eigið fé	22.146	20.717
Tekjuskattsskuldbinding	3.173	2.567
Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	23.735	18.772
Aðrar skuldir	377	429
	24.113	19.201
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.293	1.064
Aðrar skuldir	1.808	1.934
	3.100	2.998
Eigið fé og skuldir samtals	52.532	45.482

Vöxtur fjárfestingareigna um 20% á tímabilinu.

Um 75% fjárfestingareigna tekjuberandi yfir allt tímabilið.

Langtíma- og skammtímakröfur að stærstum hluta tengt sölu á fjárfestingareignum og **að stóru leyti tryggðar með veði í fasteignaverkefnum.**

Auk handbærs fjár hefur félagið aðgengi að ónýtttri lánalínu upp á 600m.kr.

49,3^{ma}
Fjárfestingareignir

1,6^{ma}
Kröfur

1,7^{ma}
Handbært fé

Fjárhæðir í milljónum króna

HEILDAREIGNIR SAMSTÆÐUNNAR UM 52,5 MILLJARÐAR

	30. júní 2023	31. des 2022
Fastfjármunir		
Fjárfestingareignir	49.255	41.711
Langtímakröfur	838	669
	50.093	42.380
Veltufjármunir		
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	781	825
Handbært fé	1.658	2.277
	2.439	3.102
Eignir samtals	52.532	45.482
Eigið fé	22.146	20.717
Tekjuskattsskuldbinding	3.173	2.567
Langtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	23.735	18.772
Aðrar skuldir	377	429
	24.113	19.201
Skammtímaskuldir		
Vaxtaberandi skuldir	1.293	1.064
Aðrar skuldir	1.808	1.934
	3.100	2.998
Eigið fé og skuldir samtals	52.532	45.482

Eiginfjárhlutfall nam um 42% í lok tímabils

Ekki var gefið út nýtt hlutafé á tímabilinu

Skuldahlutfall (LTV) 50,8%

Fyrirhugað að sækja frekari markaðsfjármögnun á næstu mánuðum en félagið fjármagnaði sig með nýjum bankalánnum á tímabilinu, að mestu verðtryggð.

Rúmlega helmingur annarra skulda er vegna kaupa á fjárfestingareignum. Félagið hefur skuldbundið sig til útgáfu nýs hlutafjár fyrir hluta þeirra.

22,1ma

Eigið fé

25,0ma

Vaxtaberandi skuldir

2,2ma

Aðrar skuldir

Fjárhæðir í milljónum króna

Fjármögnun

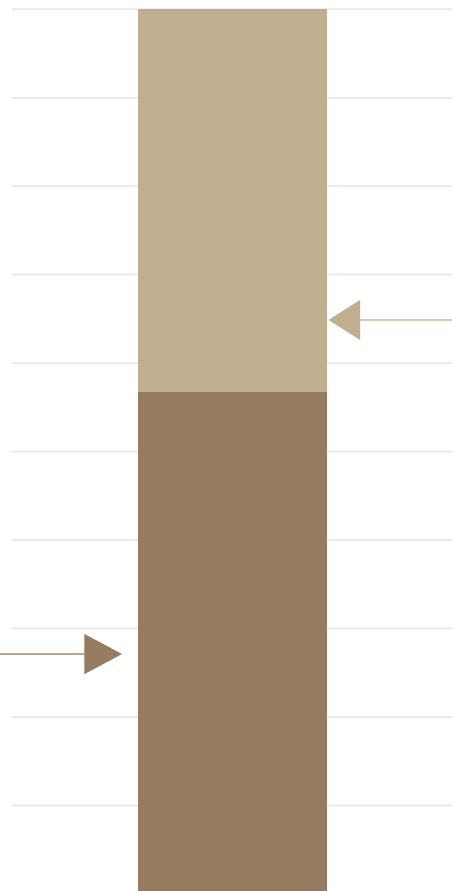
VÆGI ÓVERÐTRYGGÐA SKULDA TÖLUVERT UMFRAM VERÐTRYGGÐRA

KALDALÓN

Vaxtaberandi skuldir

25,0 ma

(19,8 ma)



43% (33%)

Verðtryggðar skuldir í lok tímabils



57% (67%)

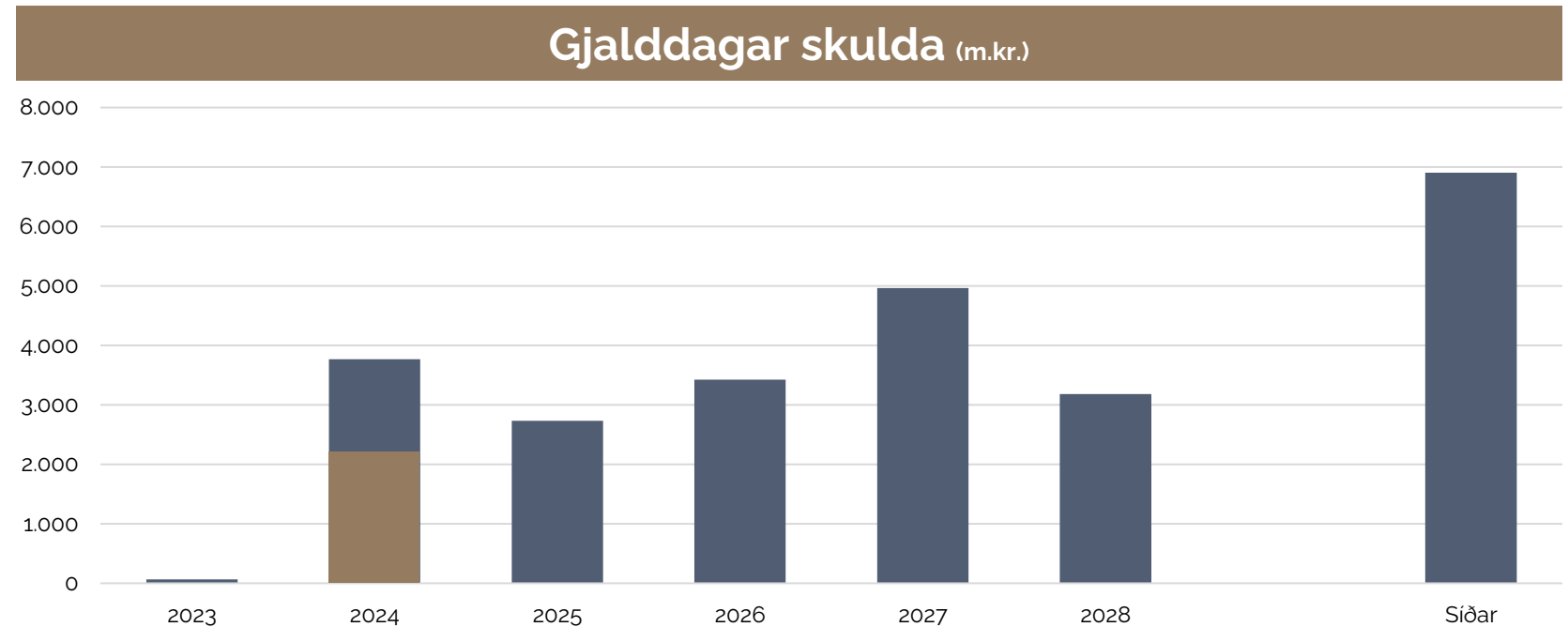
Óverðtryggðar skuldir í lok tímabils – uppgreiðanlegar að fullu

Samnburður við 31. desember 2022 innan sviga





- Heildarendurfjármögnunarpörf á næsta ári tæpir 4 ma.kr.
 - Þar af um 2,7 ma.kr. framkvæmdafjármögnun sem er á gjalddaga haustið 2024
- Félagið hefur haft gott aðgengi að bankafjármögnun
- Í kjölfar útgáfu grunnlýsingar vegna 30 ma.kr. stefnir félagið á að vera reglulegur útgefandi skuldaskjala



1. Kaldalón í dag
2. Starfsemin á tímabilinu
3. Reikningsskil
4. **Framtíðarhorfur og skráning**



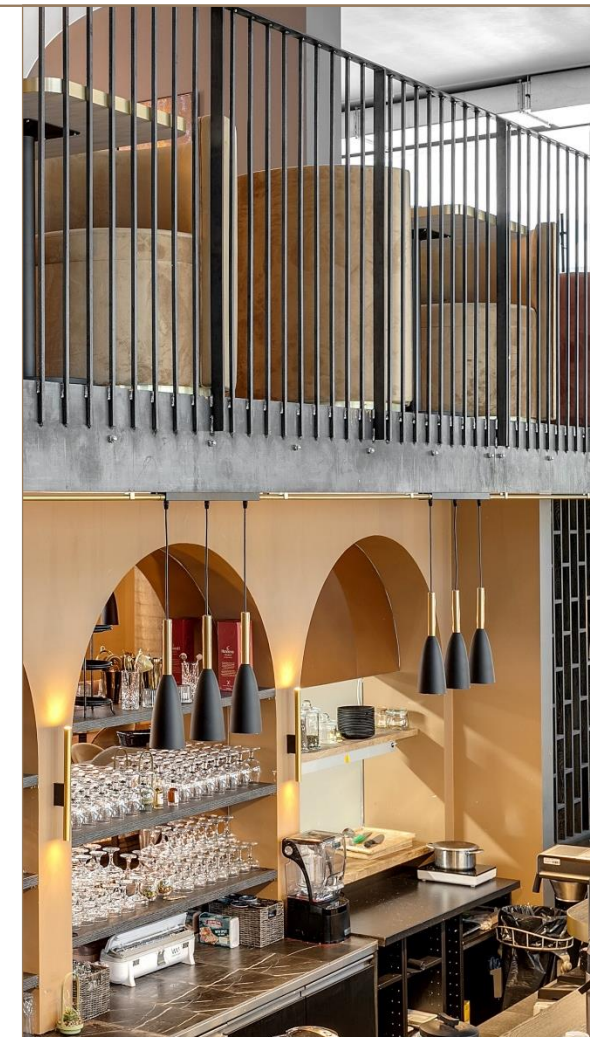
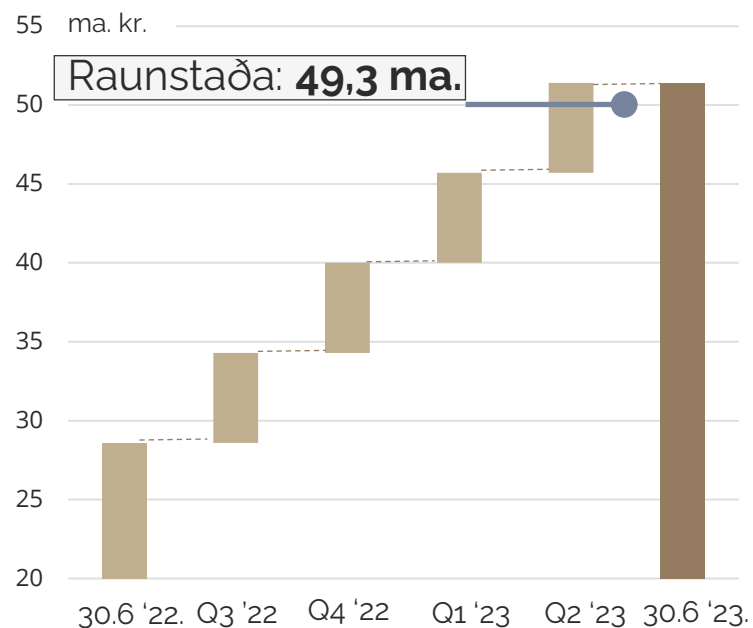
Vöxtur félagsins í takti við áætlanir

SAMANBURÐUR VIÐ ÞEGAR KYNNTAR ÁÆTLANIR FÉLAGSINS

Sviðsmynd frá fyrri kynningum

- Snemma í umbreytingarferlinu kynnti félagið fyrir markmið um vöxt eignasafnsins miðað við líklegustu sviðsmynd félagsins og spá stjórnenda.
- Vaxtakraði tekur mið af *markaðsaðstæðum*.
- Mat stjórnenda að fjárfestingaeygnir nái 50 ma. króna á Q3/2023.

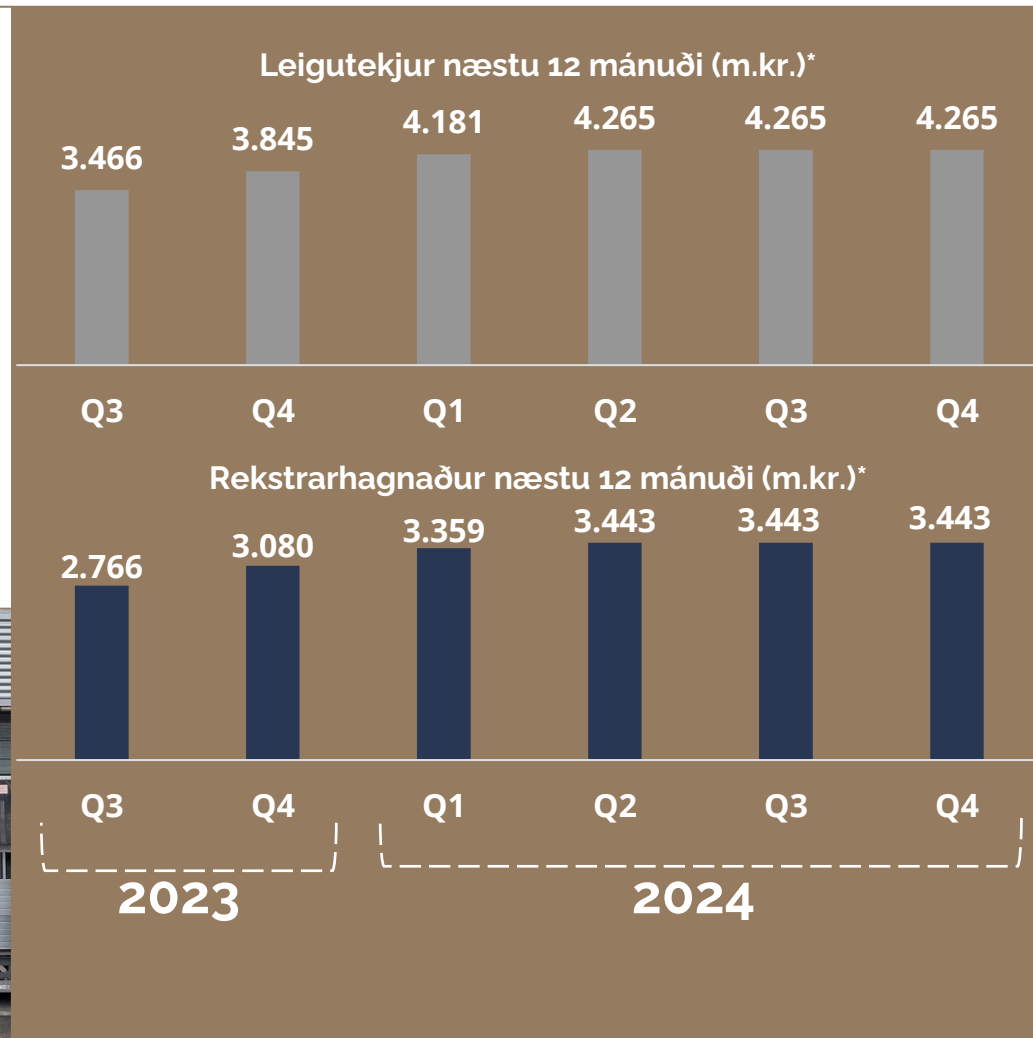
Virði fjárfestingaeygna miðað við fastan vöxt



Tekjuvöxtur

VÖXTUR MIÐAÐ VIÐ NÚVERANDI EIGNASAFN AUK TILKYNNTRA VIÐSKIPTA

- Áætlanir stjórnenda gera ráð fyrir að safn fjárfestingaeigna félagsins verði komið í fulla vinnu á öðrum ársfjórðung 2024. Útleiga eigna á framkvæmda- eða afhendingarstigi gengur samkvæmt áætlun. Tekjuvegið leiguhlutfall í lok tímabils var 98,3%.
- **Leigurymd eignasafns tæplega 4,3 milljarðar** við fulla útleigu*.
- Endurbætur og uppbygging þróunareigna á áætlun miðað við það sem var kynnt síðastliðið vor. Helstu framkvæmdaverkefni sem lokið var á tímabilinu eru Skógarhlíð 18 & Álfhella 5. Gert er ráð fyrir að þróunareignir verði tekjuberandi í samstæðu frá lokum fjórða ársfjórðungs.



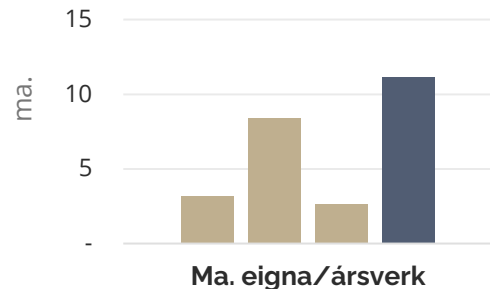
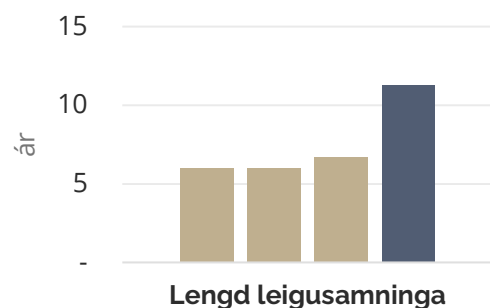
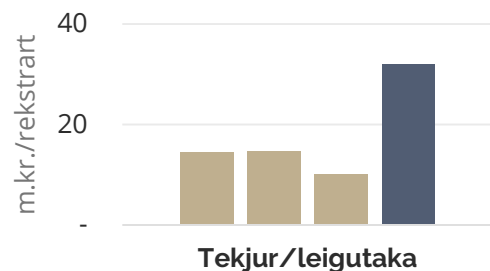
*á verðlagi júlí 2023; miðar við 100% útleigu eigna (virðisútleiga 98,3% 30.6.2023) og 12 mánað rekstur (NTM) í lok hvers fjórðungs;

Samanburður á markaði

SVIÐSMYND FULLS REKSTRARTÍMABILS KALDALÓNS MIÐAÐ VIÐ MARKAÐINN



Einfalt rekstrarmódel



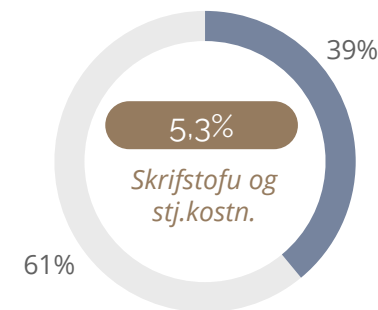
Tækifæri í vexti

Stór hluti rekstrar- og stjórnunarkostnaður tengist beint kostnaði við að vera skráð félag, s.s. viðskiptavaktir, regluvarsla, þóknarir kauphallar og full endurskoðun.

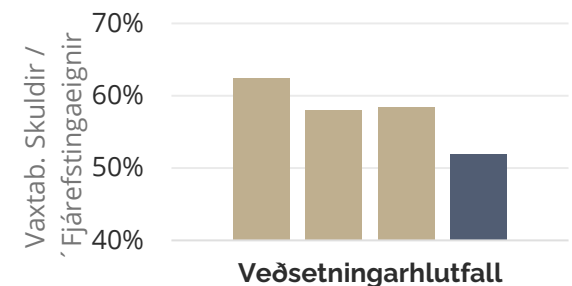
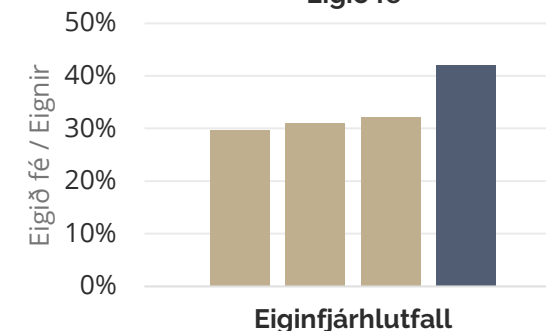
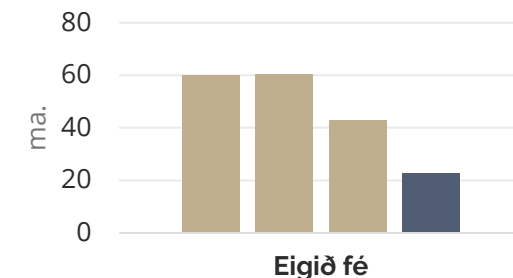
Teljum núverandi rekstrareiningu fulls rekstrartímabils hafi burði í að reka talsvert stærra eignasafn vel með hugmyndafræði sem lögð hefur verið upp með.

Fastur kostnaður sem skráð félag

Annar stjórnunarkostnaður



Sterkur efnahagur

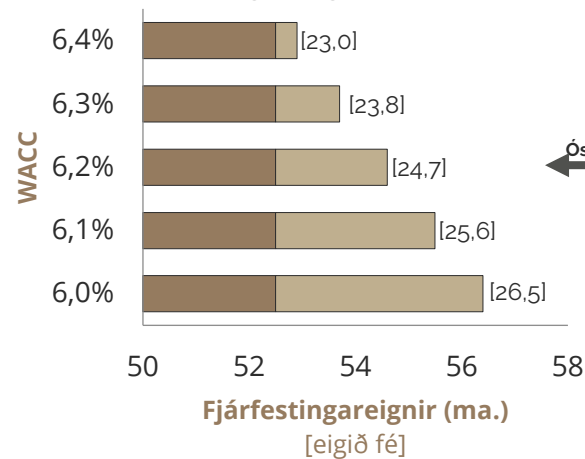


Gögn miðast við nýjustu upplýsingar hvers samburðarfélags skv. opinberum gögnum og Kaldalón í fullu rekstrartímabili miðað við sviðsmynd glæru 6.

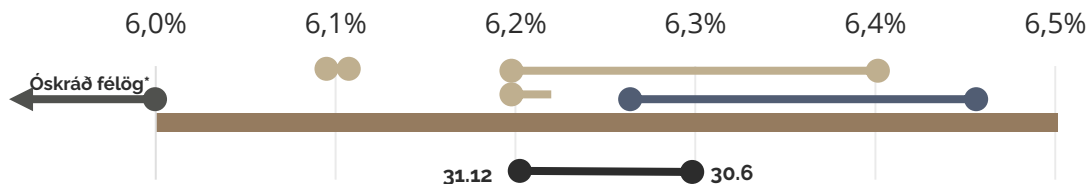
Samanburður á markaði

SVIÐSMYND FULLS REKSTRARTÍMABILS KALDALÓNS MIÐAÐ VIÐ MARKAÐINN

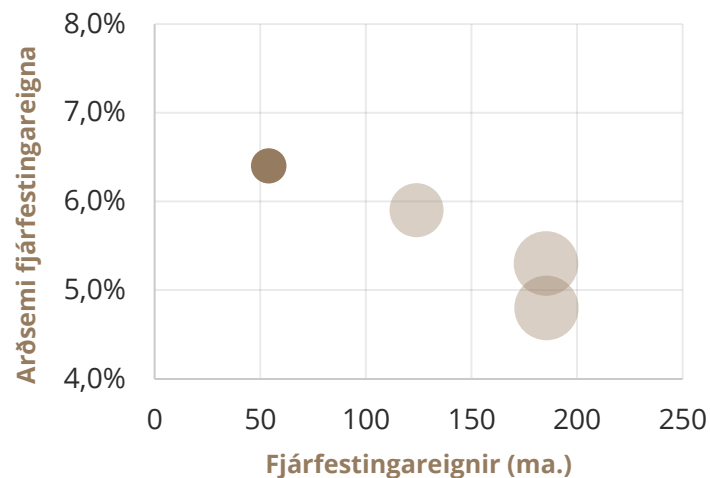
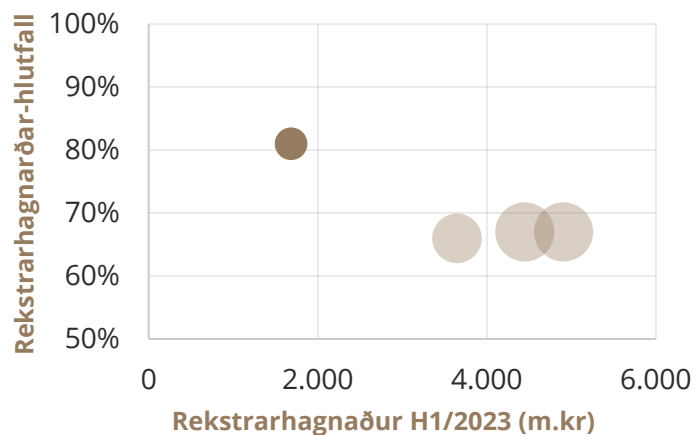
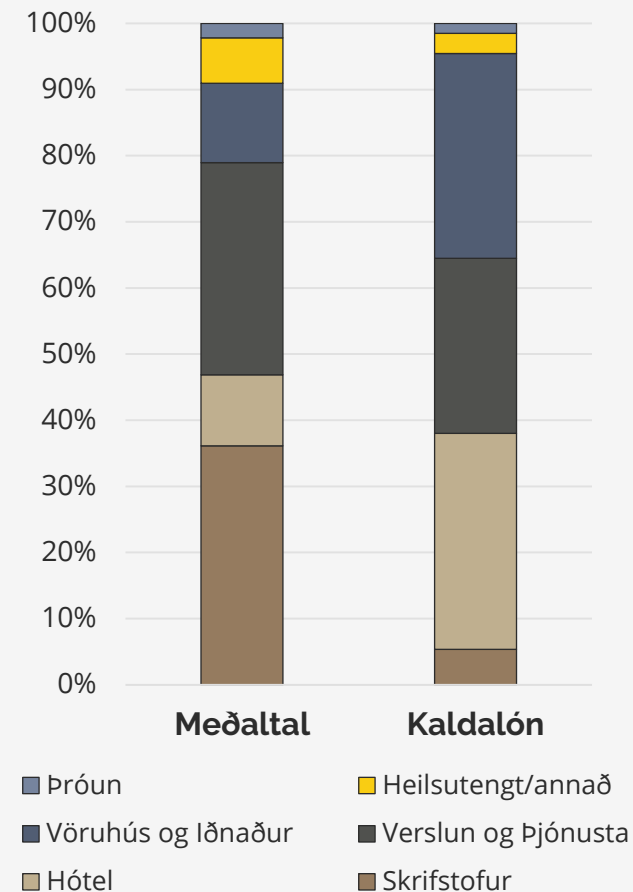
Næmni fjárfestingareigna (Kaldalón)



WACC



Virði fjárfestingareigna eftir flokkum



* Algengt verðmat 31.12 hjá óskráðum félögum sem birta slíkar upplýsingar í ársreikningum

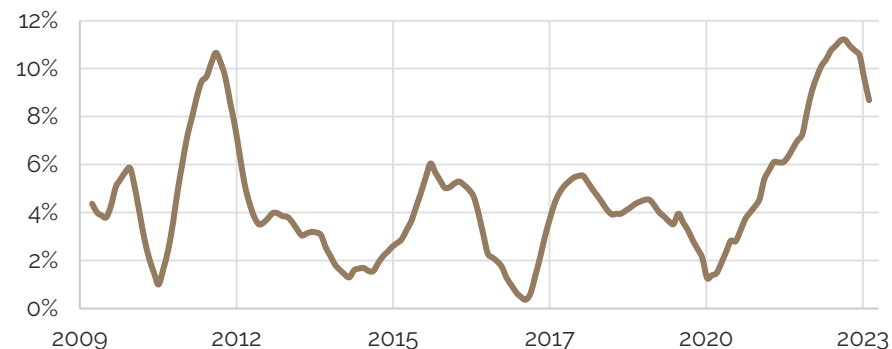
Gögn unnin beint upp úr nýjust árshluta eða ársreikningum skráðra hlutabréfa á markaði. Rekstrarhagnaðarhlutfall er reiknað sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar í hlutfalli við heildartekjur. Arðsemi fjárfestingareigna er nálgæð sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar í hlutfalli við fjárfestingareignir.

Fasteignamarkaður atvinnueigna

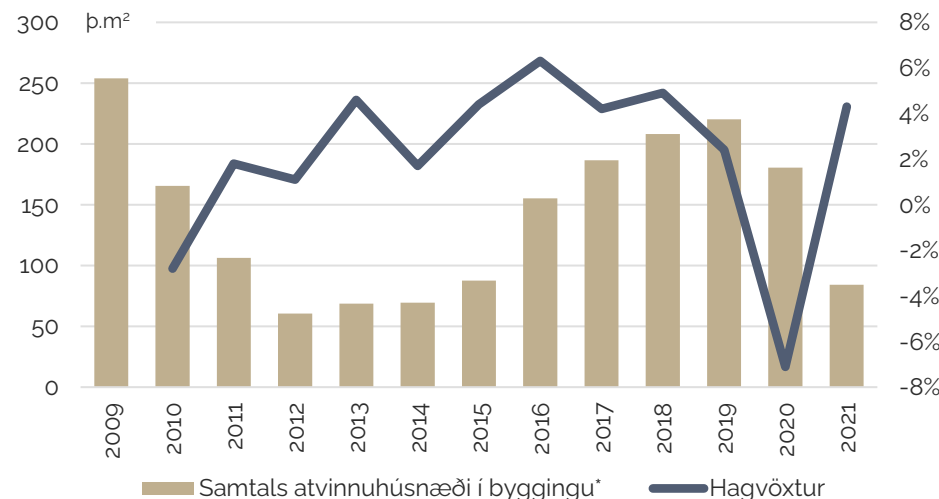
NÝBYGGINGAR ATVINNUHÚSNÆÐIS – KOSTNAÐUR OG VERÐMAT Á GANGVIRÐI



12 mánaða hlaupandi meðaltalshækkun byggingarvísitölu



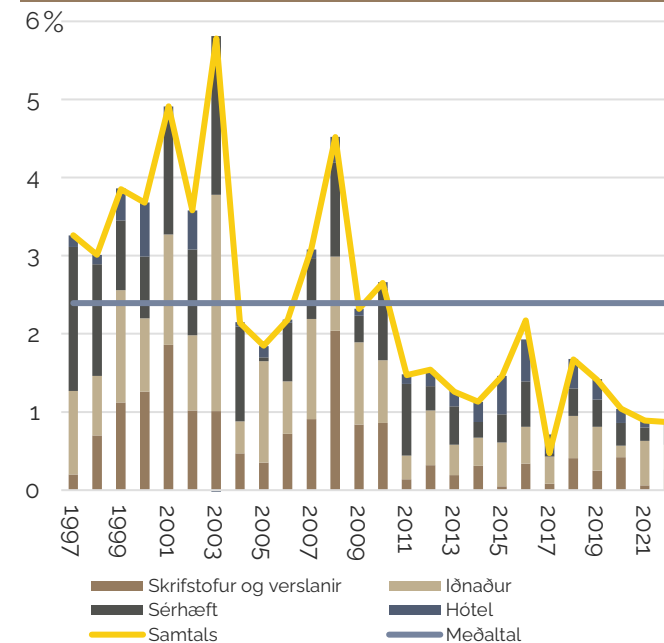
Atvinnuhúsnæði í byggingu og Hagvöxtur



Stofn atvinnuhúsnæðis hefur árlega vaxið umtalsvert minna s.l. áratug (1,3%) en áratuginn á undan (3,3%).

Verg landframleiðsla hefur vaxið árlega 7% frá 2011 en 9,1% áratuginn á undan.

Atvinnuhúsnæði vikur fyrir íbúðarhúsnæði. Byggingarkostnaður hækkar.



Heimild: Seðlabanki Íslands. Fjármálastöðugleiki 2023/1.

Skráning á aðalmarkað

UNDIRBÚNINGUR SKRÁNINGAR HAFINN

Markmiðasett skráning

Félagið hefur verið skráð á First North vaxtarmarkað frá árinu 2019. Frá umbreytingarferli félagsins hefur verið unnið að undirbúningi innviða hjá félaginu fyrir skráningu á aðalmarkað.

Með skráningu á aðalmarkaður Nasdaq Iceland nær félagið til breiðari hóps fjárfesta og lýtur kröfum um aukna upplýsingagjöf í samræmi við kröfur til félaga á skráðum verðbréfamarkaði. Félagið hyggur á útgáfu og skráningu skuldabréfaflokka undir nýjum 30 milljarða útgáfuramma félagsins. Þannig skapar aukin upplýsingagjöf traust.

Stjórn félagsins ákvað árið 2022 að hefja undirbúning að skráningu félagsins á aðalmarkað Kauphallar Íslands þegar **þremur af fjórum viðmiðum er náð**.

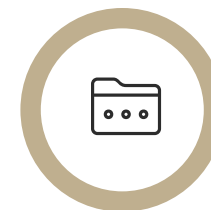
Á þessu stigi liggur ekki fyrir hvort samhliða verði ráðist í almennt útboð eða hvort félagið færi sig milli markaða án útgáfu hlutfjár. Það mun ráðast af markaðsaðstæðum og tækifærum til stækkunar eignasafnsins á þeim tímapunkti. Félagið uppfyllir nú þegar kröfur aðalmarkaðar er varðar fjölda hluthafa, starfshátta, umgjarðar ofl.



50 ma

Fjárfestingareignir

Verðmæti fjárfestingaeigna er umfram 50 milljarða króna.



3.500 m

Tekjur

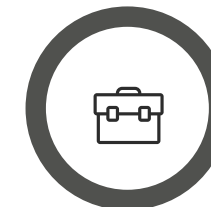
Leigutekjur félagsins á ársgrundvelli, áætlaðar til næstu 12 mánaða, eru hærri en 3,5 milljarðar króna.



Ársreikn

Rekstrarsaga

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



Skuldir

Skuldabréf

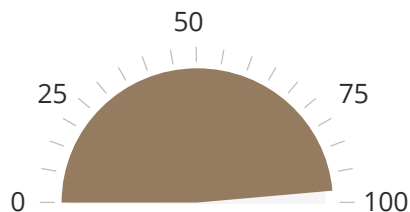
Félagið hefur gefið út grunnlýsingu vegna útgáfu skuldabréfa og annarra skuldaskjala.

Skráning á aðalmarkað

STAÐA MÆLANLEGRA MARKMIÐA FÉLAGSINS

Fjárfestingareignir

98%

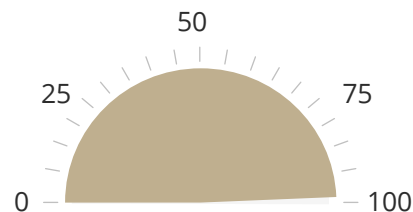


49,3 ma

Markmið:
Verðmæti fjárfestingaeigna er umfram 50 milljarða króna.

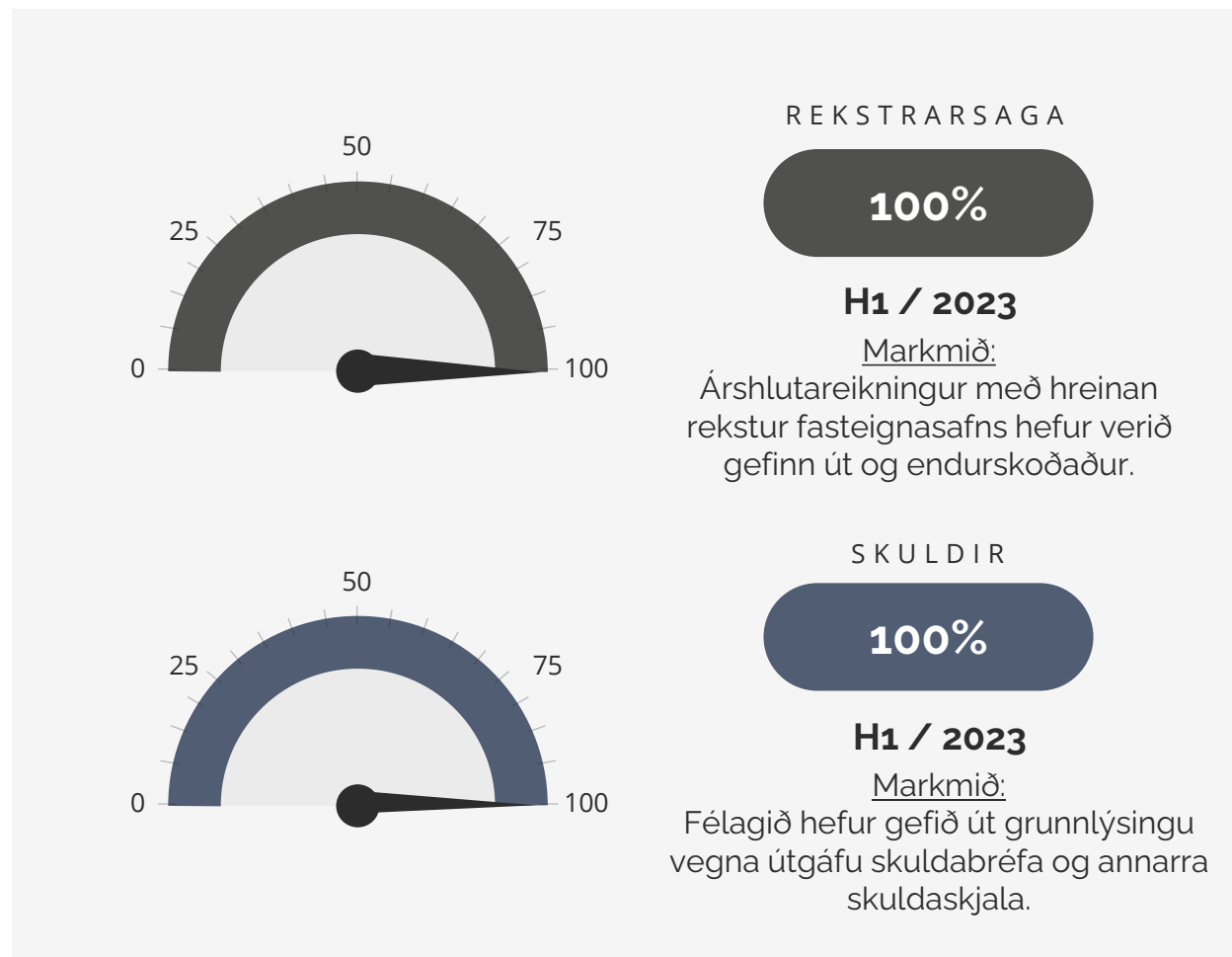
Tekjur

99%



3.466 m.kr.

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



REKSTRARSAGA

100%

H1 / 2023

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

SKULDIR

100%

H1 / 2023

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

Ráðgjafi við skráningu



1

Besta afkoma innan uppgjörstímabils þrátt fyrir áskoranir í efnahagslífinu.

Tekju- og eignavöxtur samkvæmt væntingum og áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að félagið nái markmiðum sínum á þriðja ársfjórðungi.

2

Félagið birti grunnlýsingu vegna 30 milljarða króna útgáfuramma og getur því sótt **markaðsfjármögnun samhliða bankafjármögnun.**

Félagið er nú í **dreifðri eigu** fjárfesta, einstaklinga og lífeyrissjóða.

3

Undirbúningur að **skráningu á aðalmarkað** Nasdaq Iceland er hafin.

Skýr mælanleg markmiðum félagsins fyrir skráningu **munu nást á fjórðungnum.**



„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 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