

Fjárfestakynning

Fyrsti ársfjórðungur 2025



Traustur rekstur og ýmis tækifæri

Raunvöxtur leigutekna núverandi eignasafns (Like-for-Like)

Raunvöxtur leigutekna	NIB – Fjármögnun frá alþjóðlegum banka	Stór fjárfestingarverkefni í vinnslu	Arðgreiðsla og endurkaup
▪ Leigutekjur aukast um 4,3% á milli ára. ▪ 1,2% raunvöxtur leigutekna að teknu tilliti til seldra eigna. ▪ EBITDA 2.450 m.kr. og eykst um 3,2% á milli ára. ▪ Hagnaður eftir skatta 1.383 m.kr.	▪ Heimar og Norræni fjárfestingabankinn hófu samstarf með 4,5 ma.kr. lánveitingu. ▪ Lánið er verðtryggt í íslenskum krónum og er til 12 ára á hagstæðum kjörum. ▪ Fjármagn nýtt til fjárfestinga í innviðum og fasteignum með sjálfbærni að leiðarljósi.	▪ Gróska – Kaupsamningur undirritaður 23. apríl. ▪ Exeter – Kaupsamningur undirritaður 20. febrúar. ▪ Unnið er að fráfalli fyrirvara í kaupsamningum. ▪ Framkvæmdir að hefjast við 10.000 m² skrifstofubyggingu á Dvergshöfða 4. ▪ Silfursmári 12 kemur inn í eignasafnið síðar á árinu.	▪ Arður var greiddur til hluthafa í apríl að fjárhæð 750 m.kr. ▪ Endurkaupaáætlun hefur verið virkjuð í samræmi við arðgreiðslustefnu. ▪ Endurkaup ársins gætu numið allt að 2 ma.kr.



Öflugur rekstur á árinu grundvallast á sterkri stöðu kjarnasvæða Heima

Raunvöxtur leigutekna núverandi eignasafns (Like-for-Like)

Rekstur 	Arðsemi 	Efnahagur 
4,3% (1,2% raunvöxtur*) Leigutekjur hækka milli ára	1,4 ma.kr. (3,9 ma.kr.) Hagnaður	194,0 ma.kr. (188,9 ma.kr.) Fjárfestingareignir
3,2% (0,2% raunlækkun*) EBITDA eykst á milli ára	1,5 ma.kr. (5,2 ma.kr.) Matsbreyting fjárfestingareigna	119,7 ma.kr. (117,1 ma.kr.) Vaxtaberandi skuldir
70,3% (71,1%) EBITDA % af leigutekjum	5,3% (5,3%) Arðsemi fjárfestingareigna	62,8% (63,1%) Skuldsetningarhlutfall
97,2% (97,0%) Nýtingarhlutfall	8,9% (30,0%) Ávöxtun eigin fjár	31,9% (31,1%) Eiginfjárhlutfall

(Sama tímabil 2024)

*Leiðrétt fyrir áhrifum seldra eigna



Markviss skref í átt að vel skilgreindum markmiðum

Skýrar stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri



Eignir í eignasafninu

94



Nýtingarhlutfall

97%



Viðskiptavinir

400



Hlutfall grænna bygginga

38%



Fjárfestingareignir

194 (ma.kr.)



m² staðsett
innan kjarna

67%



Opinberir aðilar og
skráð fyrirtæki

45%



Hlutfall grænnar
fjármögnunar

37%



Leigutekjur frá
kjarnasvæðum

71%



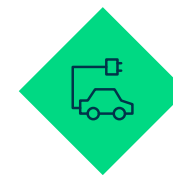
Heildarfjöldi
fermetra

365 (þús.)



Meðallengd
leigusamninga

5 ár



Rafhleðslustæði

149



Markviss skref Heima í átt að langtímamarkmiðum

Félagið leiðandi í mótun kjarnasvæða og agað í þróun og stýringu eignasafns

		% af leigutekjum 1F 25		Langtímamarkmið	
	Kjarnasvæði	71%		70 - 80%	Á undanföllum árum hafa Heimar lagt áherslu á að fjárfesta í eignum á skilgreindum kjarnasvæðum. Samkvæmt fjárfestingarstefnu félagsins skal líta til staðsetningar eigna við val á fjárfestingum.
	Skráð félög	12%		10 - 15%	Sterkur viðskiptavinahópur dregur úr mótaðilaáhættu Heima. Félagið hefur fjárfest á undanföllum árum til að fjölga fjölda skráðra félaga meðal viðskiptavina.
	Opinberir aðilar	33%		30 - 40%	Heimar mörkuðu snemma þá sýn að leggja sérstaka áherslu á samstarf við opinbera aðila.
	Umhverfisvottaðar byggingar	38%		50%	Heimar einsetja sér að vera leiðandi í mótun kjarnasvæða með áherslu á sjálfbæran rekstur fasteigna sem stuðlar að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.

Fjárhagur og rekstur





Á íslensku
má alltaf
finna svar

Tekjuvöxtur á traustum grunni umfram verðlag „eins fyrir eins“

Lægri verðbólga leiðir til mikillar lækkunar fjármagnsgjalda

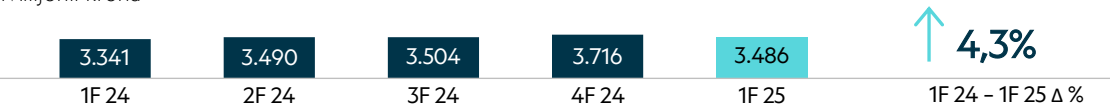
Rekstrarreikningur

Milljónir króna

	1F 25	1F 24	Δ %
Leigutekjur	3.486	3.341	4,3%
Aðrar tekjur	200	191	4,7%
Rekstrartekjur	3.686	3.532	4,4%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-715	-681	5,0%
Rekstur í fasteignum	-297	-280	5,9%
Stjórnunarkostnaður	-225	-197	14,4%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.449	2.374	3,2%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	70,3%	71,5%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	1.517	5.171	
Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu	3.966	7.534	
Hrein fjármagnsgjöld	-2.226	-2.752	-19,1%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	-12	-8	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.729	4.774	-63,8%
Tekjuskattur	-346	-885	
Hagnaður fyrir tímabilið	1.383	3.919	-64,7%

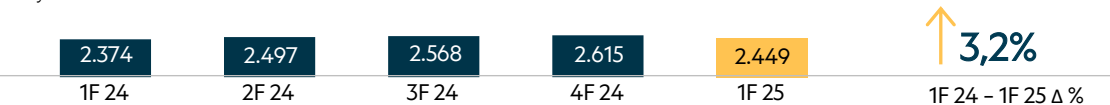
Leigutekjur

Milljónir króna



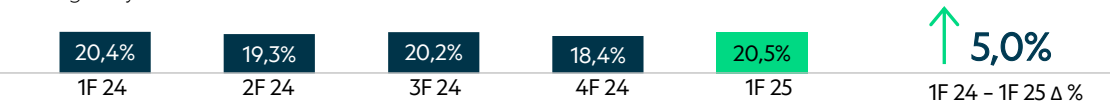
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

Milljónir króna



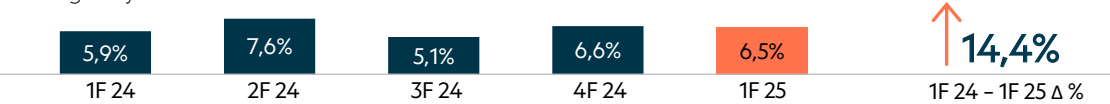
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

% af leigutekjum



Stjórnunarkostnaður

% af leigutekjum





Traustur efnahagur

Lækkun skuldsetningar samkvæmt stefnu

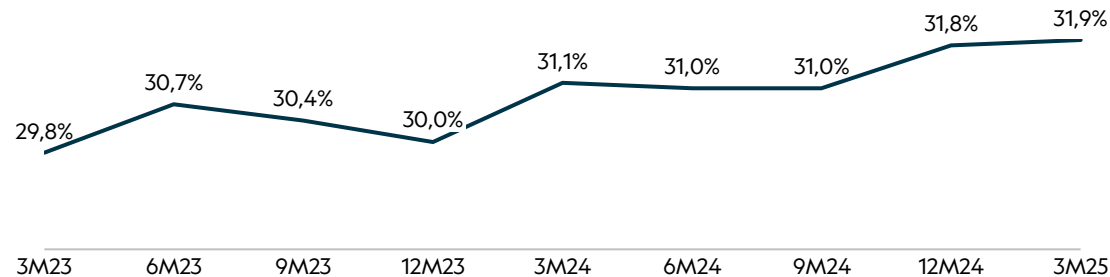
Efnahagur

Milljónir króna

	31.03.25	31.12.24
Fjárfestingareignir	193.983	191.427
Handbært fé	5.113	3.780
Viðskiptakröfur	437	638
Heildar eignir	206.641	202.862
Eigið fé	65.912	64.521
Vaxtaberandi skuldir	119.716	117.688
<i>Skuldsetningarlutfall</i>	<i>62,8%</i>	<i>62,5%</i>
<i>Eiginfjárlutfall</i>	<i>31,9%</i>	<i>31,8%</i>

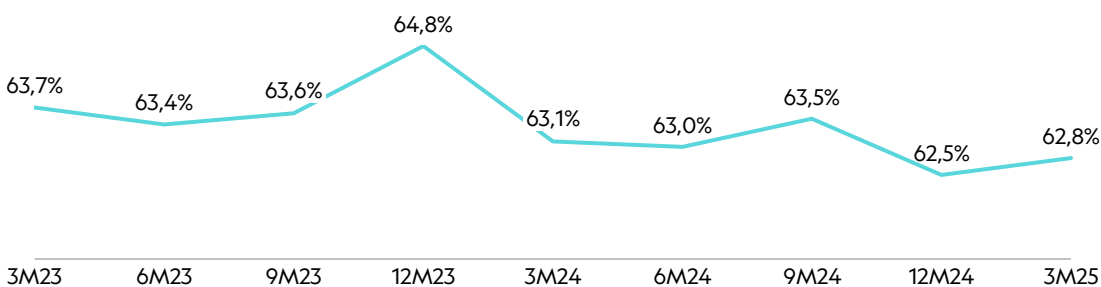
Eiginfjárlutfall

Próun frá 2023



Skuldsetningarlutfall

Próun frá 2023

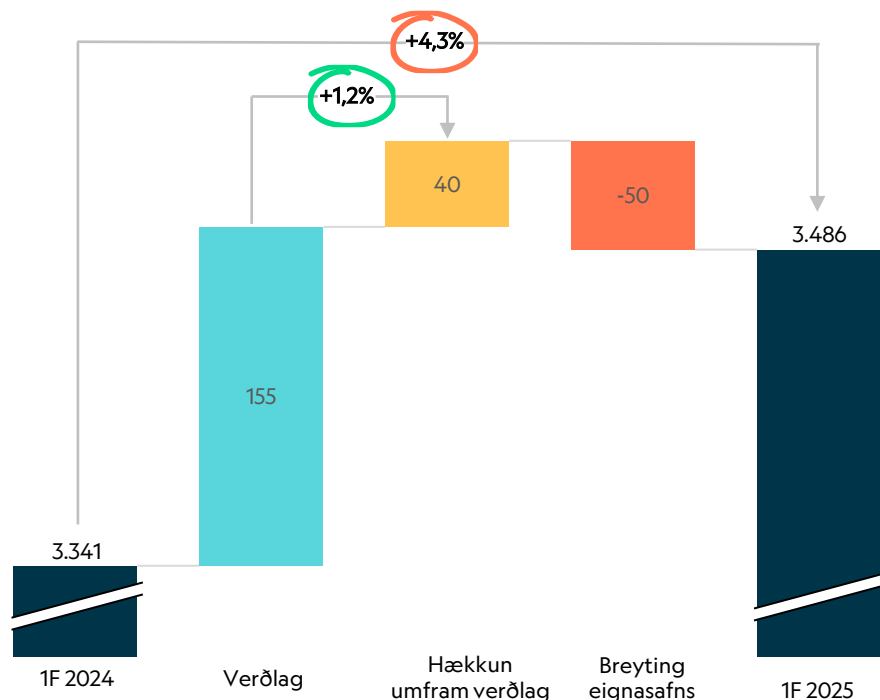




Raunvöxtur leigutekna 1,2% að teknu tilliti til seldra eigna

Þróun tekna

Milljónir króna 1F 24 – 1F 25



- Leigutekjur aukast um 4,3% milli ára.
- Verðlag hækkar um 4,7% frá fyrra ári.
- Sala eigna utan kjarnasvæða dregur úr tekjuvexti milli ára.
- Rauntekjuvöxtur um 1,2% að teknu tilliti til seldra eigna.
- Góð eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði hjá félaginu enda helst útleiguhlutfall hátt, eða rúm 97%.
- 24 samningar voru undirritaðir á fyrsta ársfjórðungi 2025 fyrir tæplega 8 þúsund fermetra.
- Mikill áhugi á meðal rekstraraðila á nýju veitinga- og afþreyingarsvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025.

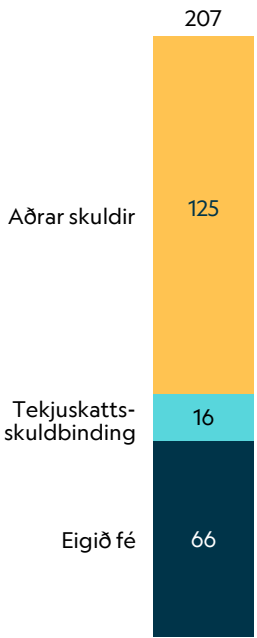


Hluthafar í forgrunni: Innra virði áfram viðmið endurkaupa

V/I hlutfall leiðrétt fyrir óvaxtaberandi tekjuskattsskuld

Skuldir og eigið fé

Milljarðar króna

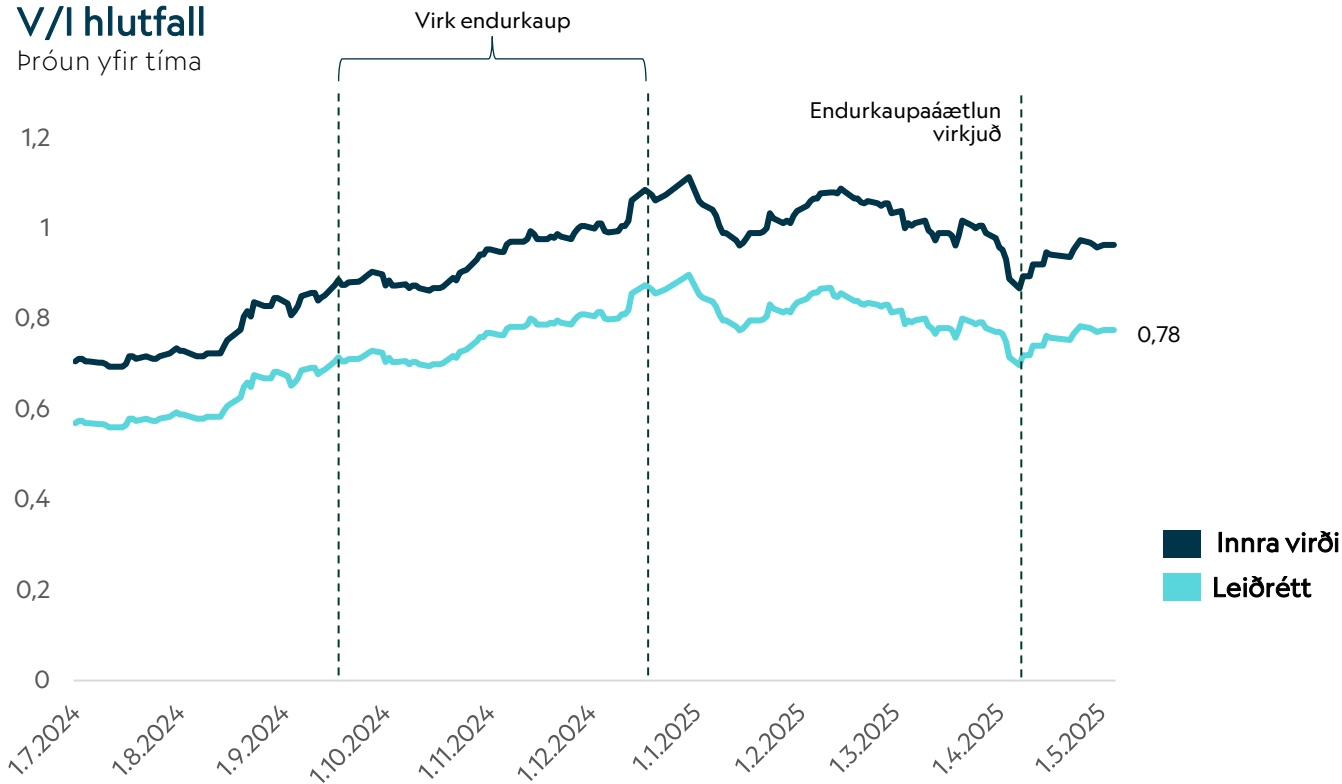


82 ma.kr.
Eigið fé + Tekjuskattsskuldbinding

46,4 kr./hlut
Innra virði leiðrétt fyrir tekjuskattsskuldbindingu

V/I hlutfall

Þróun yfir tíma



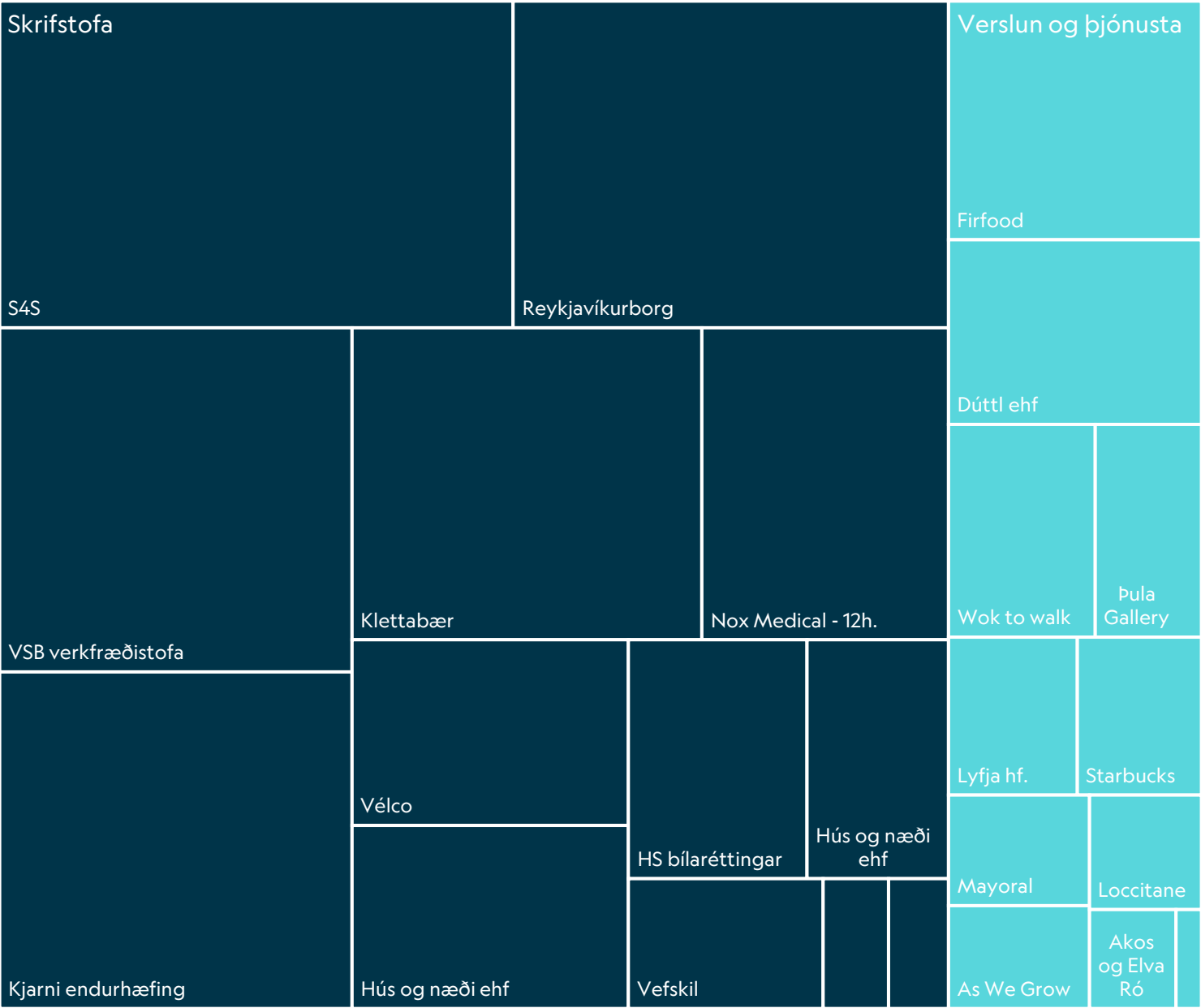


24 leigusamningar undirritaðir á 1F 2025

11 Endurnýjaðir samningar
~3.390 m²

13 Nýir samningar
~4.380 m²

24 Samningar alls
~7.770 m²





Nýjar tekjur

Afhendingar á næstu mánuðum

Viðskiptavinur	Eign	Fermetrar	Samningur tekjuberandi
IV Treatment	Silfursmári 8	137,0	2F
Verslunin Bræðurnir Eyjólfsson	Hafnarstræti 18	87,6	2F
HS bílaréttingar og sprautun	Miðhella 2	274,0	2F
Wok to Walk	Borgartún 29	200,4	2F
Mayroal	Smáralind	100,0	2F
Loccitane	Smáralind	82,2	2F
Umami Sushi Hafnartorg	Hafnartorg	16,1	2F
Kjarni endurhæfing	Síðumúli 28	326,0	3F
As we grow	Hafnartorg	93,0	3F
Starbucks	Hafnartorg	125,6	3F
Smárabíó	Smáralind	320,0	4F
Reykjavíkurborg	Ármúli 6	914,1	4F

2.616



Alþjóðleg stórfyriræki halda áfram að velja Hafnartorg

Starbucks opnar á Hafnartorgi í sumar





Jákvæð matsbreyting að fjárhæð 1,5 ma.kr. á fyrsta ársfjórðungi.

- Matsbreyting fylgir verðlagi.
- Fjárfest fyrir 970 m.kr á tímabilinu.
- Ávöxtunarkrafa óbreytt frá áramótum, 6,46%.



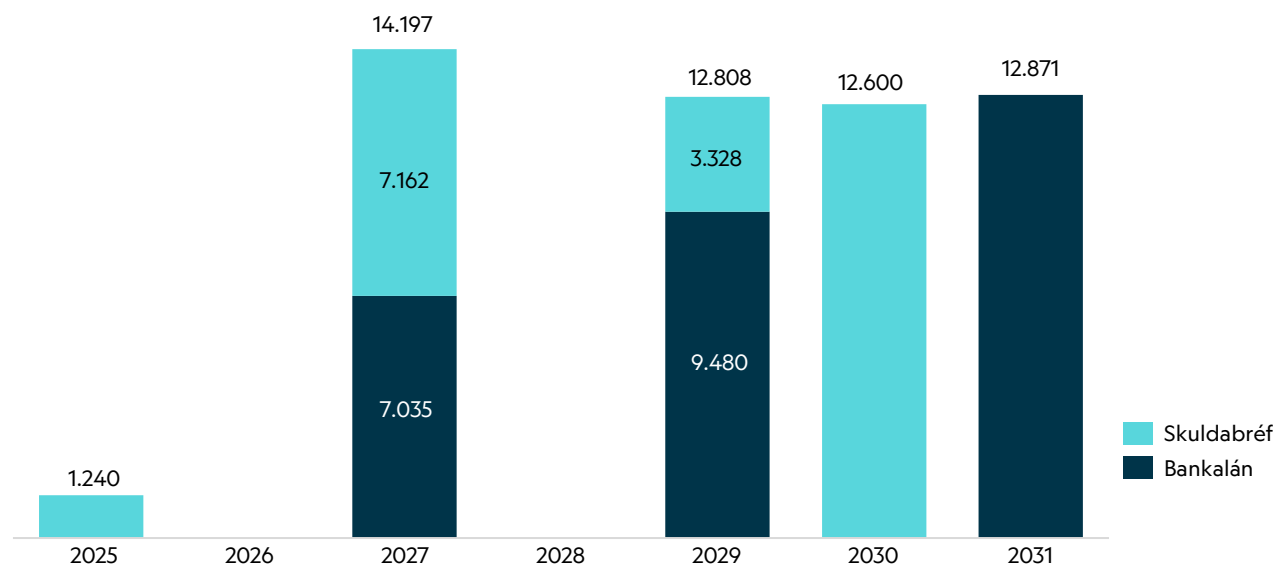


Takmörkuð endurfjármögnunarpörf næstu ár

Öfundsverð staða fjármögnunar

Áætlun endurfjármögnunar

Milljónir króna 2025-2031



- Hverfandi endurfjármögnunarpörf á árinu 2025.
- Bankalán sem voru á gjalddaga 2026 hafa verið endurfjármögnuð og færast lokagjalddagi til ársins 2031.
- Græn fjármögnun er 37% af heildarvaxta-berandi skuldum.
- Um 28% vaxtaberandi lána eru bankalán.
- Meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,30% í lok fyrsta ársfjórðungs sem er þriggja punkta lækkun frá áramótum.

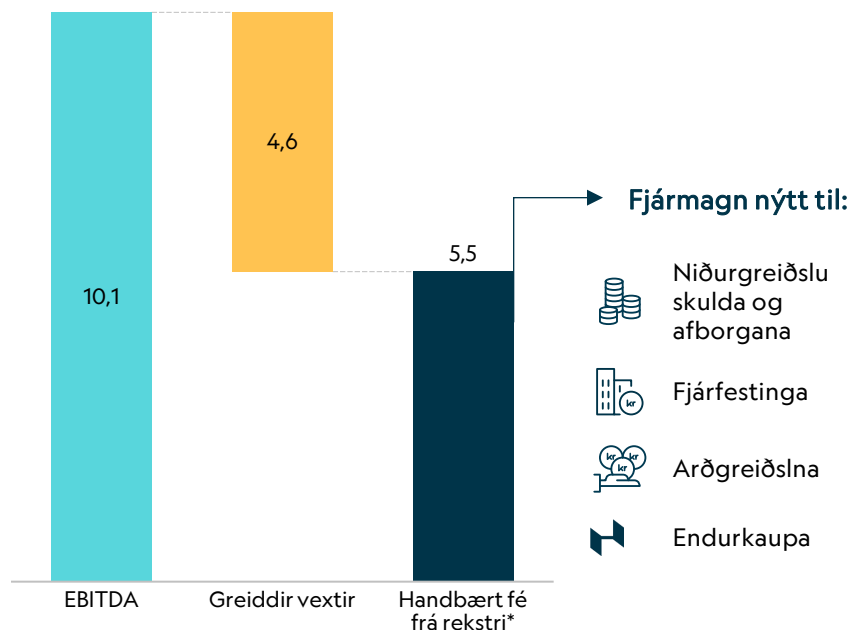


Rekstrartengdar eignir skila öflugu sjóðsstreymi

Eigið fé leiðrétt fyrir órekstrartengdum eignum - Hlutdeildarfélag

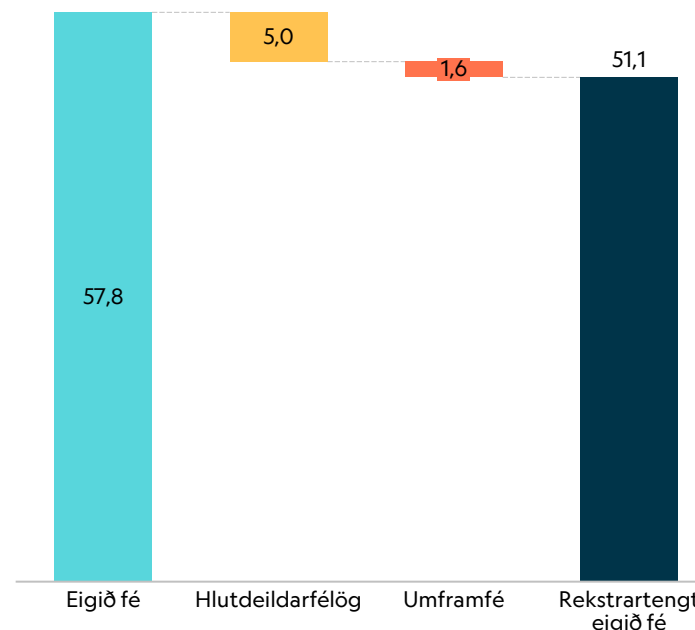
Handbært fé frá rekstri 2024

Milljarðar króna



Rekstrartengt eigið fé í upphafi árs 2024

Milljarðar króna



Ávöxtun
rekstrartengds
eiginfjár

Handbært fé frá rekstri
Rekstrartengt eigið fé

10,7%

*Án tillits til breytinga á rekstrartengdum eignum og skuldum
Fjárhæðir teknar úr ársreikningi 2024



4,5 ma.kr lánasamningur við Norræna fjárfestingarbankann

Viðurkenning á stefnu félagsins og framkvæmd hennar

- 12 ára verðtryggt lán að fjárhæð 4,5 ma.kr.
- Lánið veitt til fjármögnunar á þremur sjálfbærum og mikilvægum innviðaverkefnum:
 - Sunnuhlíð á Akureyri
 - Sóltún í Reykjavík
 - Silfursmári 12



- Fyrsta útgefna ISK skuldabréf NIB í tvo áratugi.
- Vaxandi áhugi erlendra fjárfesta á félaginu undirstrikað með erlendum hluthöfum og fjármögnun frá erlendum banka.



Mikil tækifæri í vannýttum tekjulindum

Unnið að innleiðingu og tekjuáætlun verður birt samhliða hálfis árs uppgjöri í ágúst



Helstu tekjustofnar



Auglýsingaskjái



Gjaldskyld bílastæði



Rafhleðsluinnviðir



Aðrir tekjustofnar



Hraðbankar



Húsfélög



Sjálfsalar



Póstbox



Snjallsorp



Þættir sem þarf að huga að

- Er fyrirkomulagið að styrkja kjarnasvæði?
- Er fyrirkomulagið bætt þjónusta við leigutaka?
- Er fyrirkomulagið bætt þjónusta við viðskiptavini/gesti?



Árangursrík endurmörkun

Við erum annað og meira

- Heimar hlutu tilnefningu sem besta íslenska vörumerkið á fyrirtækjamarkaði árið 2024 í „Bestu íslensku vörumerkin“ sem haldin er árlega af Brandr. Tilnefningin kom aðeins örfáum mánuðum eftir að nýtt nafn og ásýnd voru opinberuð.
- Í febrúar 2025 hlutu Heimar Lúður fyrir bestu mörkun á ÍMARK en það er stærsta viðurkenning sem endurmörkunarverkefni getur fengið á Íslandi.



Sjálfbærni





Sjálfbærni í forgrunni

Verkefni sem nú eru í farvatninu miða öll að því að bæta rekstur fasteigna í eigu félagsins, styrkja upplýsingamiðlun og tryggja áframhaldandi innleiðingu sjálfbærni sem óaðskiljanlegs þáttar í starfsemi félagsins.

BREEAM vottanir:

- Dvergshöfði 2: Vottunarferli á lokametrinum
- Smáralind: Endurvottunarferli hafið
- Dvergshöfði 4: Áfram unnið að undirbúningi vottunar.

Rafhleðslustöðvar:

- Uppsetning búnaðar og styrking tenginga við Katrínartún 2, Lóuhóla 2-4 og Litlatún 3.

Mannauður:

- Mannauðs- og launakerfið Kjarni innleitt til að auka skilvirkni og yfirsýn í rekstri félagsins.

Stjórnarhættir:

- Stjórnarhættir, stefnur og reglur eru í stöðugri endurskoðun til að tryggja að þær endurspegli markmið og áherslur félagsins

Þróun eignasafns

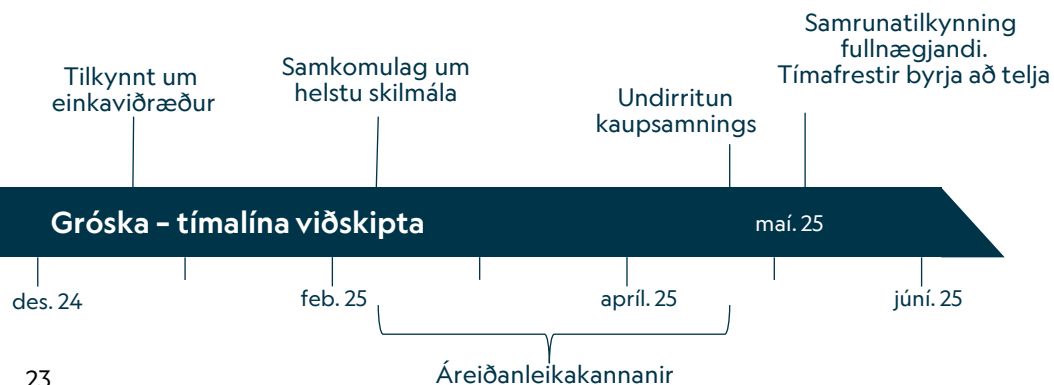




Tvö stór verkefni í vinnslu

Gróska

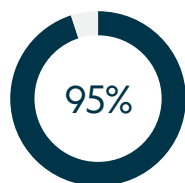
- Heimar hafa undirritað kaupsamning um kaup á öllu hlutafé Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf.
- Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík.
- Fasteignin er um 18.600 m² að stærð auk 6.200 m² bílakjallara, eða samtals um 24.800 m².
- Kaupsamningurinn er háður hefðbundnum skilyrðum, meðal annars um samþykki SKE.



Exeter Hotel

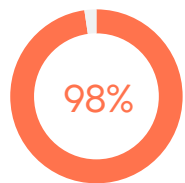
- Heimar hafa undirritað kaupsamning um kaup á öllu hlutafé Tryggvagötu ehf.
- Tryggvagata ehf. á fasteignirnar Tryggvagötu 10 og 14 í miðborg Reykjavíkur.
- Um er að ræða kaup á 106 herbergja, 4 stjörnu hóteli í miðborg Reykjavíkur og aðliggjandi skrifstofubyggingu.
- Exeter hótél hefur á síðustu misserum fest sig í sessi sem eitt af bestu hótélum borgarinnar og er það staðsett á eftirsóttum stað með einstakt útsýni yfir höfnina.
- Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er um 5.500 m².

Kjarnasvæði Heima



95%

Keyptar eigna
innan kjarnasvæða



98%

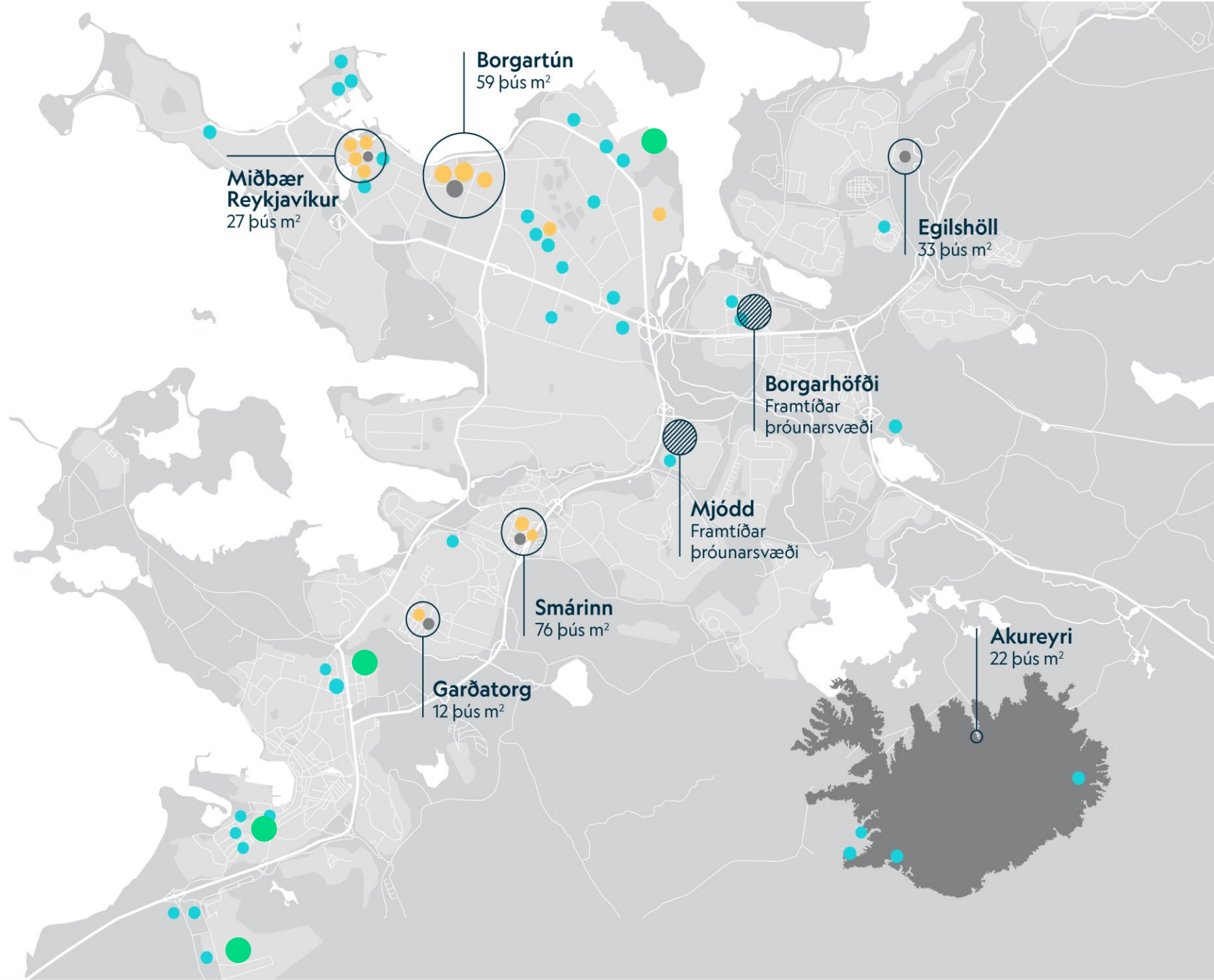
Seldar eigna
utan kjarnasvæða

● Keyptar eignir frá 2018
60 þús m² | 13 eignir

● Seldar eignir
41 þús m² | 42 eignir

● Seldar eignir á árinu 2024

● Eignir á kjarnasvæðum
keyptar/byggðar fyrir 2018





Stærstu eignir Heima í hjarta kjarnasvæðanna

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu



Smáralind

Stærsta verslunarmiðstöð Íslands - 62.100 m²



Höfðatorg

Skrifstofur - 37.867 m²



Egilshöll

Íþróttir og afþreying - 33.057 m²



Hafnartorg

Verslun og þjónusta - 11.354 m²



Aðrar mikilvægar eignir

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum



Mjólnisholt 12-14

Hótel og ferðapjónusta - 6.742 m²



Litlatún 3

Verslun og þjónusta - 5.261 m²



Austurstræti 16

Hótel og ferðapjónusta - 2.773 m²



Áslandsskóli

Menntun og íþróttir - 6.162 m²



Hafnarstræti 17-19

Hótel og ferðapjónusta - 3.930 m²



Suðurhraun 3

Skrifstofur - 5.963 m²



Fjölbreyttar eignir til opinberra aðila

Fjöldi eigna á kjarnasvæðum í útleigu og rekstri til opinberra aðila



Skólar

Grunnskóli:

- Áslandsskóli í Hafnarfirði

Leikskólar:

- Tjarnarás Hafnarfirði
- Hörðuvellir Hafnarfirði
- Sjáland Garðabæ
- Múlaborg Reykjavík



Íþróttamannvirki

Egilshöll í Reykjavík:

- Fótboltahöll
- Fimleikahús
- Alhliða boltahús
- Skautasvell
- Skotsvæði
- Frjálsar íþróttir
- Til viðbótar við leigu á húsnæði Egilshallar sjá Heimar um allan rekstur og mönnun.



Skrifstofur

Fjöldi stofnana leigja skrifstofur hjá Heimum fyrir starfsemi sína:

- Reykjavíkurborg
- Akureyrarbær
- Landsvirkjun
- Vegagerðin
- Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu
- Tryggingastofnun
- RARIK



Annað

- Þjóðminjasafnið – Varðveislu- og rannsóknarsetur Tjarnarvöllum 11
- Gistiheimili fyrir flóttamenn og hælisleitendur
- Hönnunarsafn Íslands, Garðabæ
- Hjúkrunarheimilið Sóltún

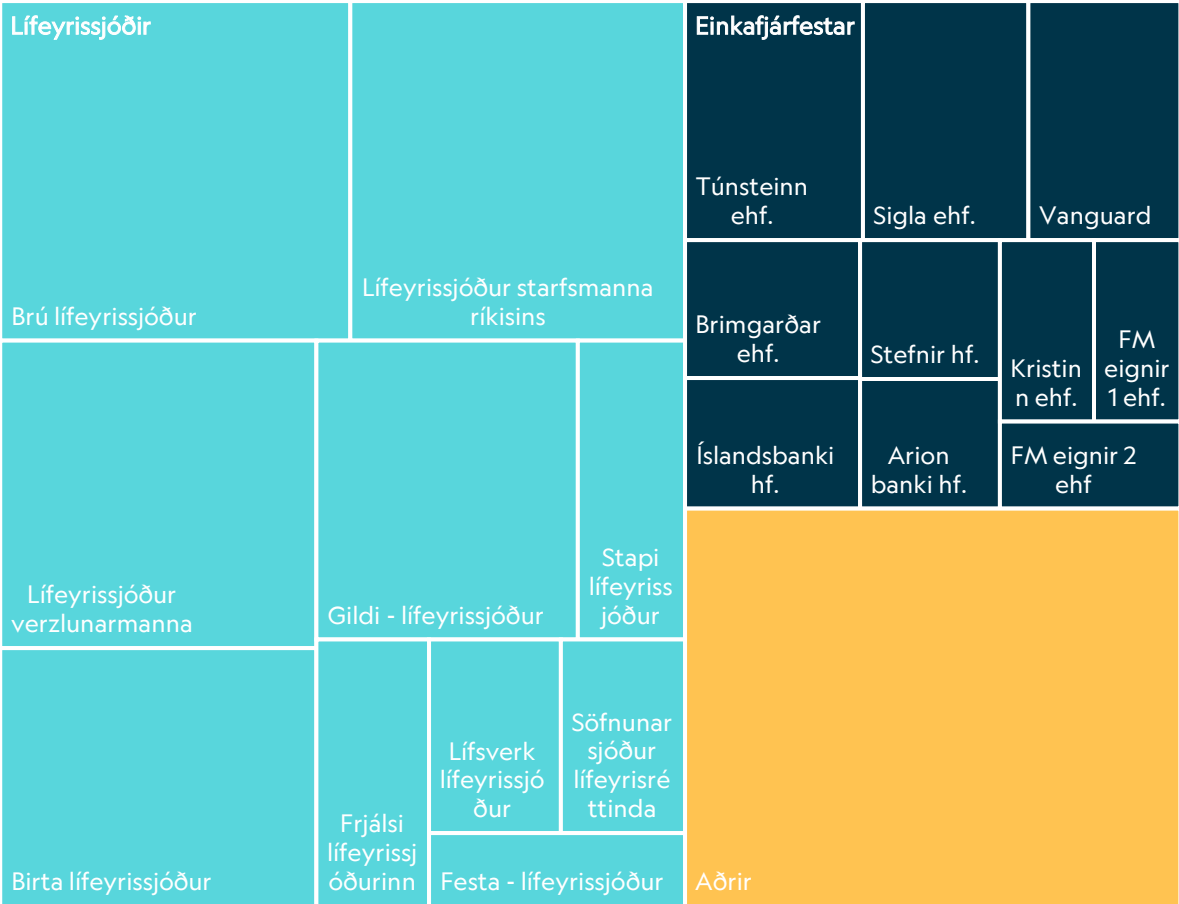
Hluthafar





20 stærstu hluthafar Heima

Hlutfallsleg skipting



Nr.	Heiti	Hlutir	%	Δ*
1	Brú lífeyrissjóður	195.459.192	11,14%	▼
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	186.787.919	10,64%	▼
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	159.684.560	9,10%	▲
4	Birta lífeyrissjóður	134.069.562	7,64%	▼
5	Gildi - lífeyrissjóður	128.395.988	7,32%	▼
6	Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,99%	-
7	Sigla ehf.	65.000.000	3,70%	-
8	Vanguard	59.668.150	3,40%	▲
9	Stapi lífeyrissjóður	52.581.044	3,00%	▲
10	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	49.298.684	2,81%	-
11	Lífsvérk lífeyrissjóður	42.016.842	2,39%	▼
12	Brimgarðar ehf.	39.669.349	2,26%	-
13	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	39.441.779	2,25%	-
14	Íslandsbanki hf.	37.626.160	2,14%	▲
15	Stefnir hf.	31.905.320	1,82%	▼
16	Festa - lífeyrissjóður	30.644.234	1,75%	▼
17	Arion banki hf.	29.796.500	1,70%	▼
18	Kristinn ehf.	28.000.000	1,60%	-
19	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,47%	-
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,47%	-
20 stærstu		1.431.587.764	81,58%	

Hluthafar m.v. stöðu 8.5.2025

* Breyting á fjölda hluta frá 7.2.25



FTSE vísitölusjóðir - Vanguard

Bréf Heima tekin inn í vísitölur FTSE

Í upphafi árs 2025 var Heimar tekið inn í úrvalsvísitölu Nasdaq Iceland. Innkoman markar mikilvægan áfanga í þróun félagsins og endurspeglar trausta fjárhagsstöðu og viðurkenningu markaðarins.

Í framhaldinu var félagið tekið inn í vísitölur FTSE Russel. Þátttaka í þessum alþjóðlegu vísitölum eykur sýnileika félagsins meðal erlendra fjárfesta og styrkir stöðu þess á alþjóðlegum fjármálamörkuðum.

Af þessu leiðir að vísitölusjóðir Vanguard hafa tekið virkan þátt í viðskiptum með bréf Heima á fyrsta ársfjórðungi 2025. Félagið er í dag sjöundi stærsti hluthafinn í Heimum með um 3,4% hlut, en um áramótin var félagið ekki meðal skráðra hluthafa í félaginu.



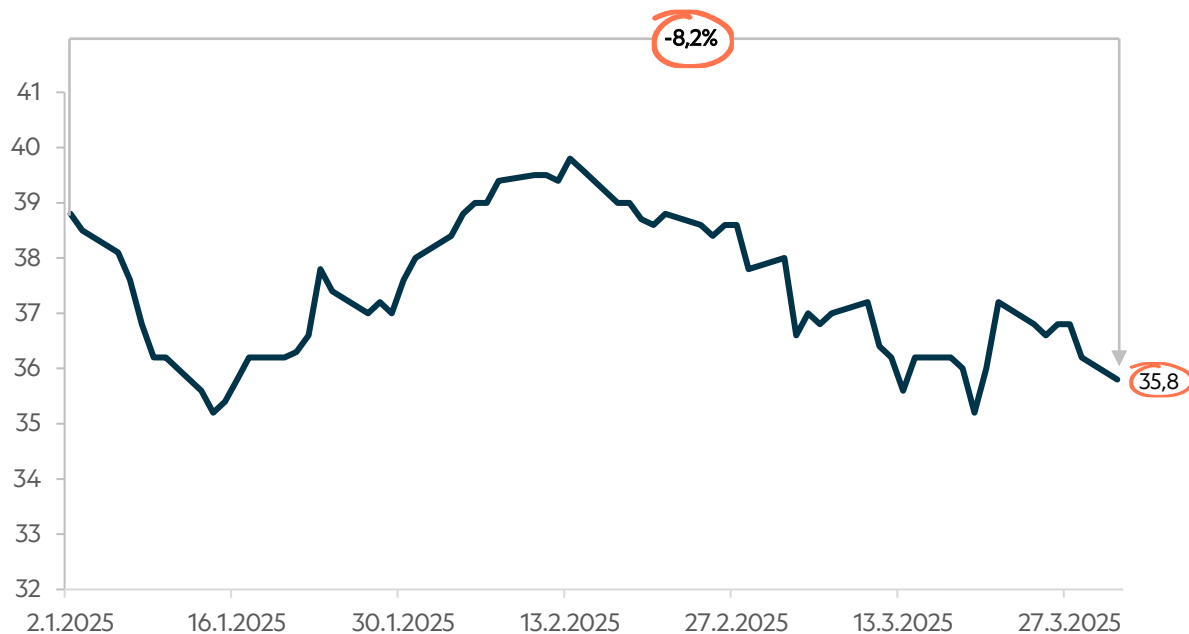


Krefjandi aðstæður á mörkuðum

Hlutabréfaverð lækkaði en mikil velta með bréf Heima

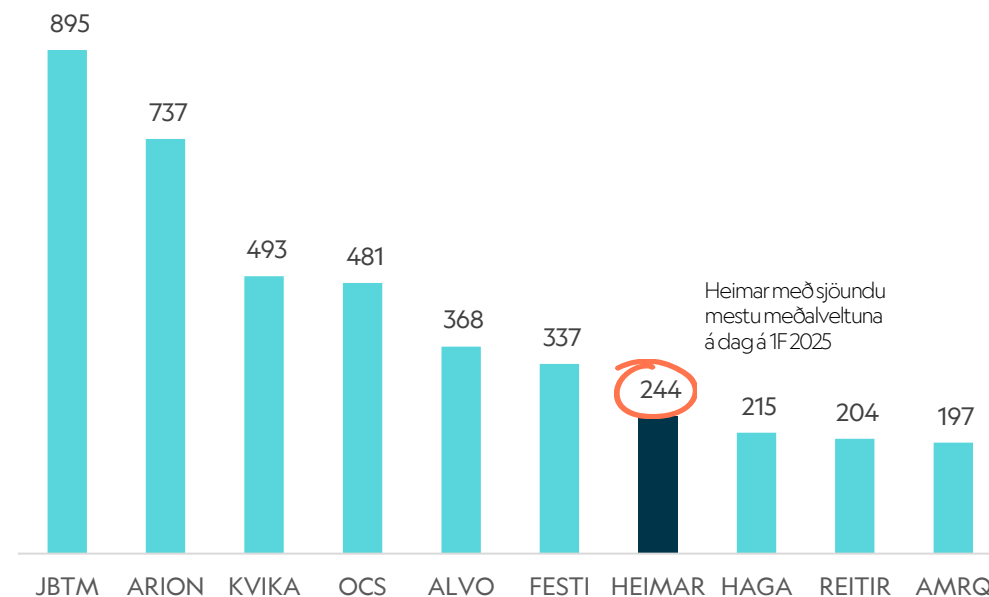
Þróun hlutabréfaverðs Heima

Dagslokagengi 1F 2025 í íslenskum krónum



Veltuhæstu hlutabréf Nasdaq Ísland

Meðalvelta á dag á 1F 25 í m.kr



Heimar með sjöundu mestu meðalveltuna á dag á 1F 2025



Fjárhagsdagatal Heima

Afkoma fyrstu 6 mánaða	21. ágúst 2025
Afkomutilkynning 3F	22. október 2025
Stjórnendauppgjör 2025	5. febrúar 2026
Ársuppgjör 2025	4. mars 2026
Aðalfundur 2026	26. mars 2026





Við erum annað og meira



Fyrirvari

Kynning þessi er byggð á upplýsingum frá Heimum hf. (hér eftir „Heimar“), áætlunum og mati stjórnenda félagsins og opinberum upplýsingum þar sem við á. Kynningunni er eingöngu ætlað að vera til upplýsinga og skal hún ekki notuð sem hluti af eða grunnur að ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur.

Heimar geta því ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar og/eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu réttar að öllu leyti.

Heimar geta ekki í neinum tilvikum borið ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningunni né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra.

Hvers konar yfirlýsingar sem vísa til áætlaðrar framtíðarafkomu, áforma eða sviðsmynda eru lýsingar á framtíðarhorfum og háðar ýmsum óvissu- og áhættuþáttum. Þannig getur árangur, framtíðarþróun og raunveruleg útkoma, að því er varðar atriði sem fram koma í kynningunni, orðið frábrugðin því sem lýst er í kynningunni, svo sem ef áhættuþættir raungerast.

Heimar bera ekki með nokkrum hætti ábyrgð á að hvers konar áform, áætlanir eða spár muni rætast. Af þeim sökum eru viðtakendur hvattir til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum í kynningunni með fyrirvara og skulu þær á engan hátt skoðast sem loforð um árangur í rekstri í framtíðinni.

Heimar eiga höfundarrétt að kynningunni og framsetningu upplýsinga í henni. Heimar eru ekki skuldbundnir til þess að uppfæra kynninguna, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós, jafnvel þótt upplýsingar sem liggja til grundvallar kynningunni kunni að breytast.

Ef ósamræmi er á milli ensku og íslensku útgáfunnar skal íslenska útgáfan gilda.