

Við erum annað og meira

Ársuppgjör 2024



Áframhaldandi raunvöxtur tekna: Leigutekjur aukast um 7,9%, sem er 1,5% umfram verðlag

Raunvöxtur leigutekna og EBITDA heldur áfram

- Leigutekjur aukast um 7,9% á milli ára, 1,5% umfram verðlag.
- EBITDA 10,1 ma.kr. og eykst um 6,9% á milli ára.
- Hagnaður eftir skatta 8,2 milljarðar króna.

Sterk eiginfjárstaða

- Eignir alls 203 ma.kr. í lok tímabils, þar af nema fjárfestingareignir samstæðu 188 ma.kr.
- Eiginfjárlutfall hækkar um 1,8 prósentustig milli ára og er 31,8%.

Tekjugrunnur vex umfram verðlag

- Leigusamningar um 34 þúsund m² undirritaðir á árinu.
- Nýtingahlutfall eigna 97%.
- Ný atvinnurými á kjarnasvæðum styrkir tekjugrunn Heima , t.d. Silfur- og Sunnusmári, Sunnuhlíð á Akureyri.

Skýr stefna í orði og á borði

- Hlutabréfaverð Heima hækkaði um 62,5% á árinu 2024.
- Eignir utan kjarnasvæða seldar fyrir 3,3 milljarða á árinu, rúmlega 10% yfir bókfærðu virði.
- Endurkaup á eigin hlutum að nafnvirði 45,6 m.kr á meðalgenginu 32,86.
- Heildarkaupverð eigin hluta var 1,5 ma.kr.



Öflugur rekstur á árinu grundvallast á sterkri stöðu kjarnasvæða Heima

Aukin arðsemi og lækkandi skuldsetning skapa tækifæri til framtíðar

Rekstur 	Arðsemi 	Efnahagur 	Sjálfbærni 
7,9% (1,5% raunvöxtur) Leigutekjur hækka milli ára	8,2 ma.kr. (3,8 ma.kr.) Hagnaður	191,4 ma.kr. (182,7 ma.kr.) Fjárfestingareignir	38% Umhverfissvottanir m ² safns
6,9% (0,5% raunvöxtur) EBITDA eykst á milli ára	8,2 ma.kr. (6,5 ma.kr.) Matsbreyting fjárfestingareigna	117,7 ma.kr. (116,3 ma.kr.) Vaxtaberandi skuldir	↓ -24% Kolefnisfótspor*
71,6% (72,2%) EBITDA % af leigutekjum	5,4% (5,3%) Arðsemi fjárfestingareigna	62,5% (64,8%) Skuldsetningarlutfall	↓ -11% Rafmagnsnotkun*
97,0% (97,0%) Nýtingarlutfall	14,2% (7,1%) Ávöxtun eigin fjár	31,8% (30,0%) Eiginfjárlutfall	↑ 2% Vatnsnotkun*



Markviss skref í átt að vel skilgreindum markmiðum

Skýrar stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri enn á ný



Eignir í eignasafninu

94



Nýtingarhlutfall

97%



Viðskiptavinir

400



Hlutfall grænna bygginga

38%



Fjárfestingareignir

191 (ma.kr.)



m² staðsett
innan kjarna

67%



Opinberir aðilar og
skráð fyrirtæki

45%



Hlutfall grænnar
fjármögnunar

40%



Leigutekjur frá
kjarnasvæðum

71%



Heildarfjöldi
fermetra

365 (pús.)



Meðallengd
leigusamninga

5 ár



Rafhleðslustæði

145



Markviss skref Heima í átt að langtíamarkmiðum

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

		% af leigutekjum 2024		Langtíamarkmið	
	Kjarnasvæði	71%		70 - 80%	Á undanförum 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 undanförunum 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.



Heimar á meðal sterkustu vörumerkja landsins - staðfesting á því að endurmörkun félagsins sl. vor skilaði afburða árangri

- Ímynd vörumerkisins mælist 41% sterkari í nýlegri rannsókn samanborið við mælingar árið 2022, þegar félagið hét Reginn.
- Sjálfbærni og samfélagsábyrgð mælist 27% hærri.
- Aðgreining á markaði mælist 17% hærri.



Fjárhagur og rekstur



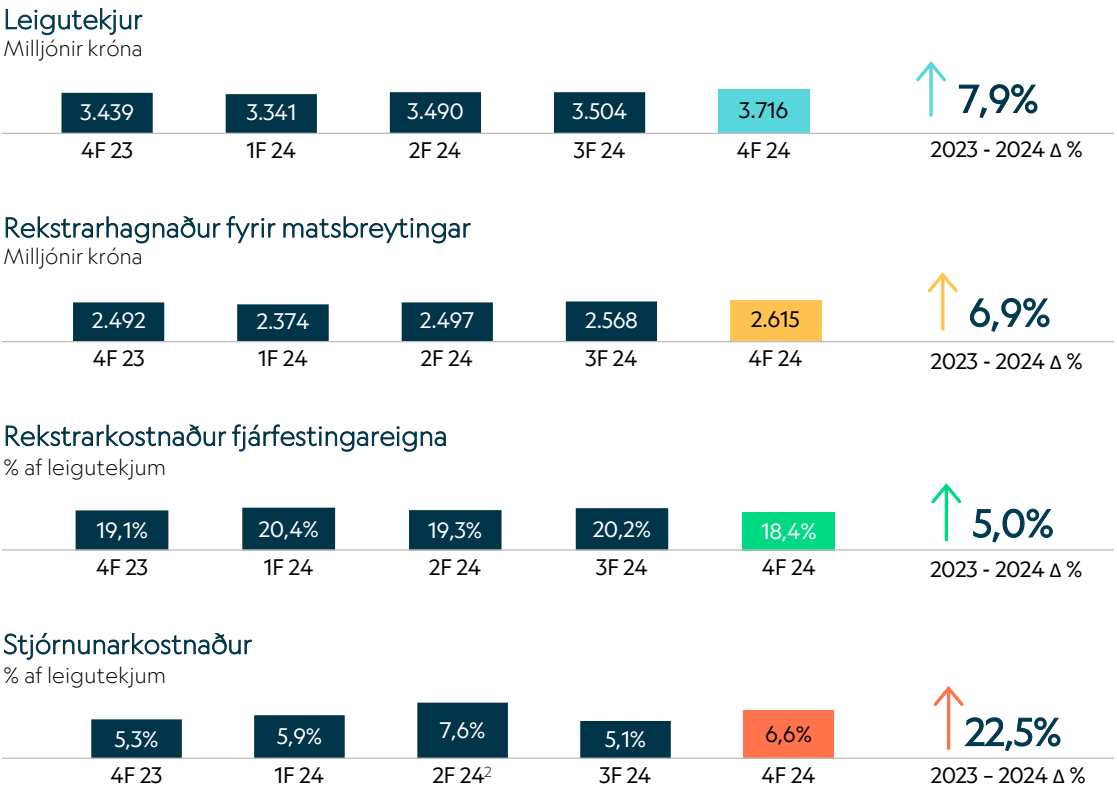


Tekjuvöxtur á traustum grunni umfram verðlag: Strangt kostnaðaraðhald

Raunvöxtur tekna og rekstrarhagnaður ríflega tvöfaldast

Rekstrarreikningur

Milljónir króna	2024	2023	Δ %
Leigutekjur	14.051	13.026	7,9%
Aðrar tekjur	786	751	4,7%
Rekstrartekjur	14.837	13.777	7,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.744	-2.613	5,0%
Rekstur í fasteignum	-1.153	-1.032	11,7%
Stjórnunarkostnaður ¹	-886	-723	22,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.054	9.408	6,9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	71,6%	72,2%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	8.384	6.398	
Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu	18.438	15.806	
Hrein fjármagnsgjöld	-9.344	-11.566	-19,2%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	889	581	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	9.983	4.821	107,1%
Tekjuskattur	-1.751	-1.004	
Hagnaður fyrir tímabilið	8.233	3.818	115,6%



Af stjórnunarkostnaði ársins var kostnaður vegna viðskipta og veru á verðbréfamarkaði um 157 m.kr.

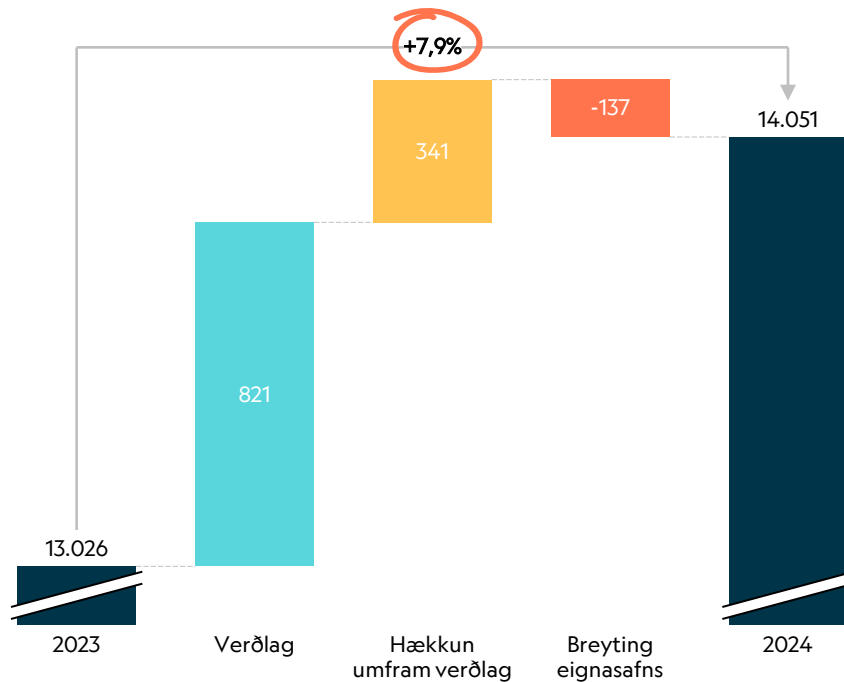
1. Einskiptiskostnaður að fjárhæð 100 m.kr. vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í Eik fasteignafélag var gjaldfærður að fullu á öðrum ársfjórðungi.
2. Án einskiptiskostnaðar vegna yfirtökutilboðs í EIK fasteignafélag var stjórnunarkostnaðarlutfallið á öðrum ársfjórðungi 4,7%.



Raunvöxtur: Leigutekjur hækka um 1,5% umfram verðlag

Þróun tekna

Milljónir króna 2023-2024



- Leigutekjur aukast um 7,9% milli ára.
- Verðlag hækkar um 6,4% frá fyrra ári.
- Góð eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði hjá félaginu enda helst útleiguhlutfall hátt, eða rúm 97%.
- Samningar um rúmlega 34 þúsund m² undirritaðir árið 2024 samanborið við tæplega 27 þúsund m² árið 2023.
- 93 samningar voru undirritaðir á árinu.
- Mikill áhugi á meðal rekstraraðila á nýju veitinga- og afþreyingarsvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025.
- Sala eigna utan kjarnasvæða dregur úr tekjuvexti milli ára.

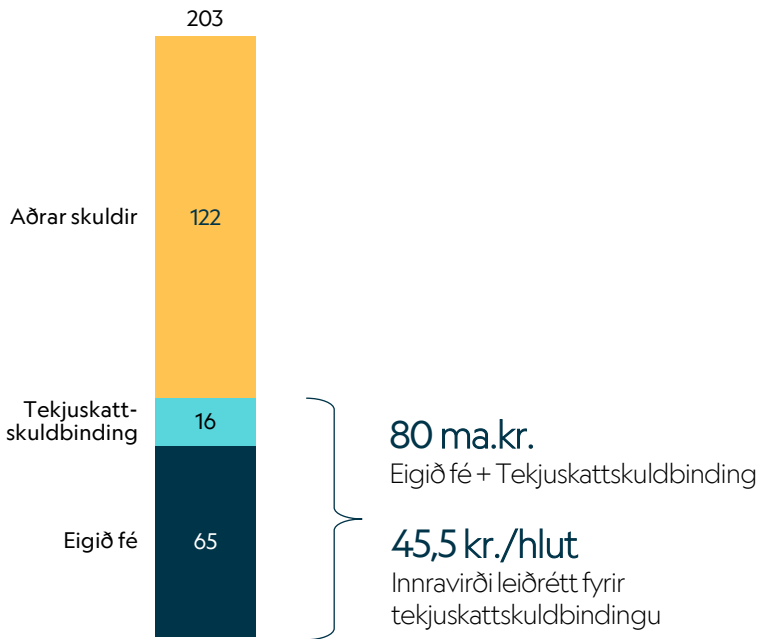


Hluthafavænt félag: Innra virði er viðmið áframhaldandi endurkaupa

V/I hlutfall leiðrétt fyrir óvaxtaberandi tekjuskattsskuld

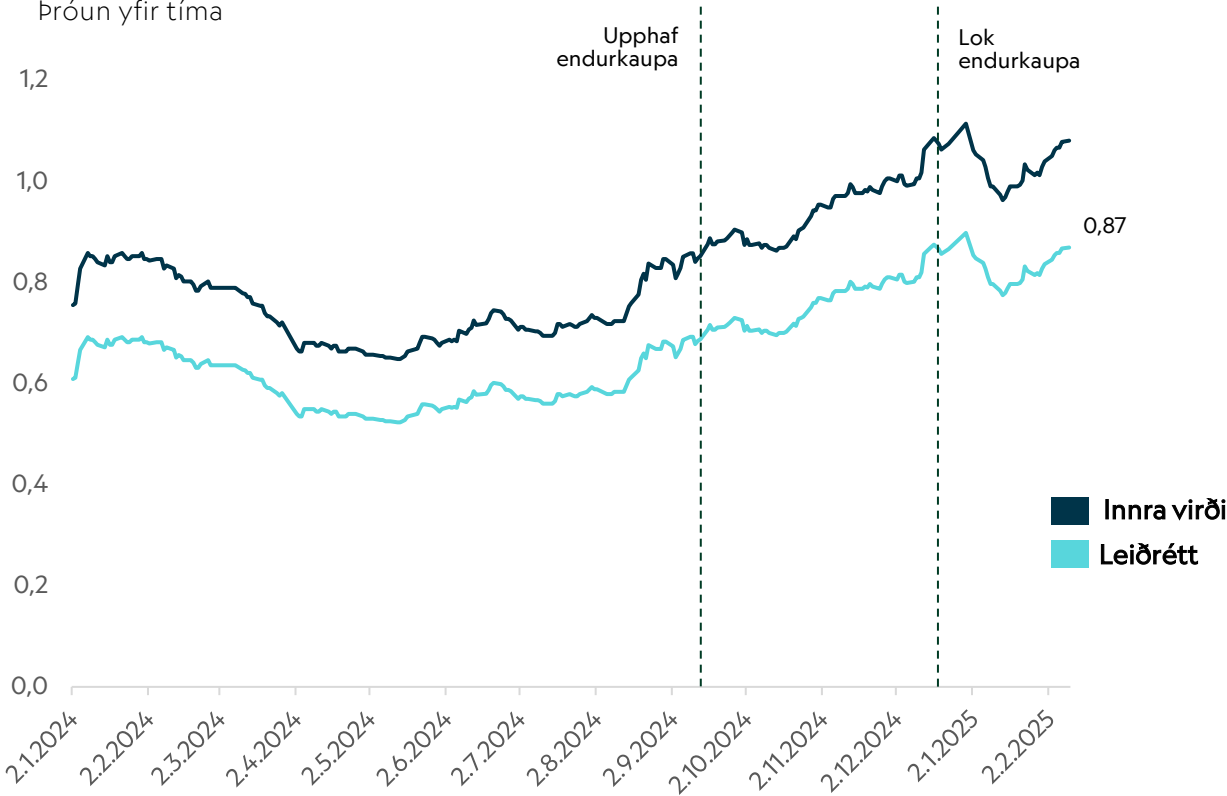
Skuldir og eigið fé

Milljarðar króna



V/I hlutfall

Þróun yfir tíma





Tillaga stjórnar um ráðstöfun hagnaðar ársins í samræmi við arðgreiðslustefnu félagsins

Þriðjungur hagnaðar greiddur
út í formi arðgreiðslna eða
með kaupum á eigin bréfum



750 m.kr.
Arðgreiðsla



Allt að 2 ma.kr.
Kaup á eigin bréfum*

*m.v. forsendur á markaði

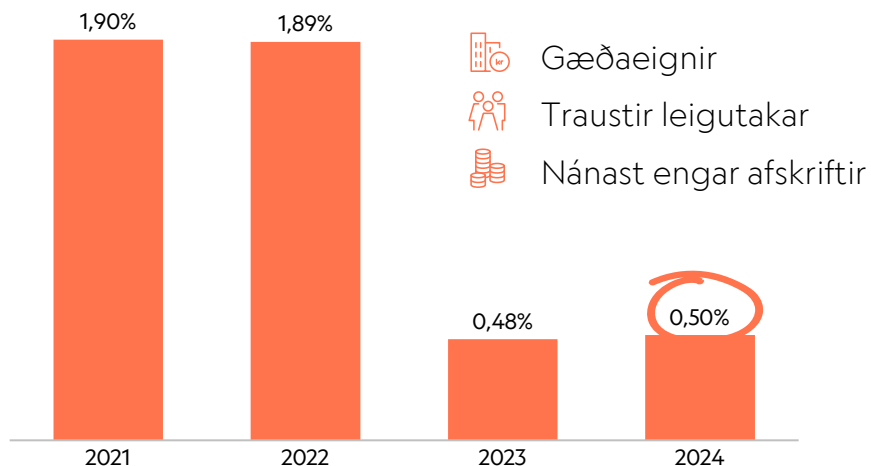


Viðskiptakröfur: Gott samval leigutaka lágmarkar áhættu

Öfundsverður hópur leigutaka sem standa við skuldbindingar og sterkt aðhald og eftirfylgni

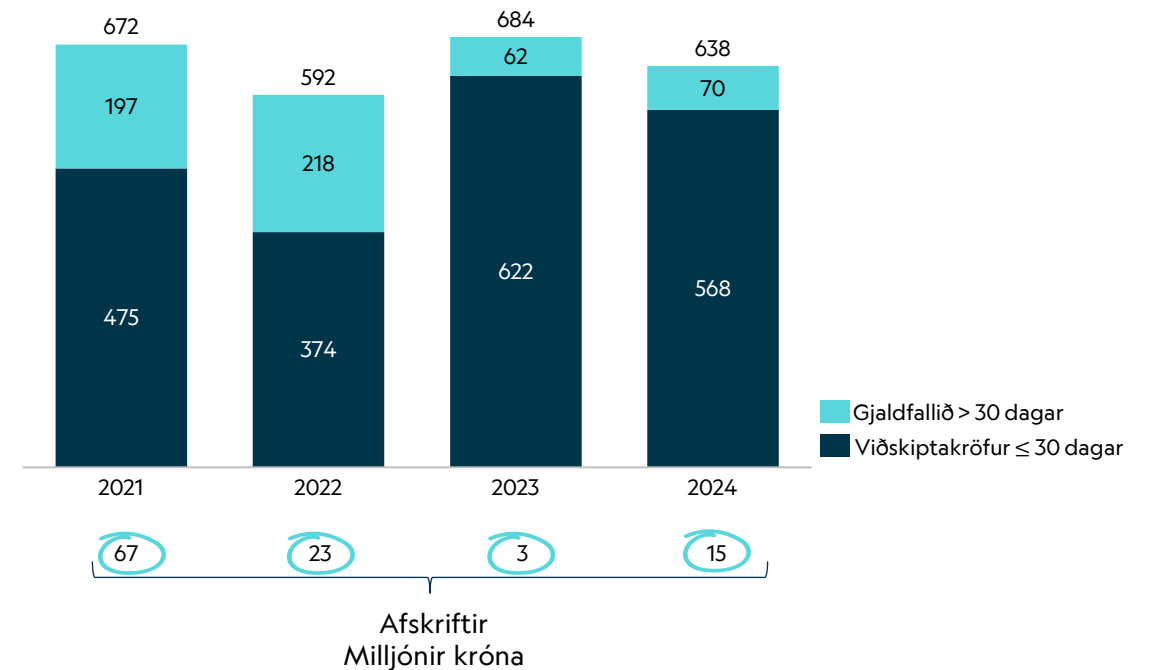
Viðskiptakröfur eldri en 30 dagar (Nettó)

Sem hlutfall af leigutekjum



Viðskiptakröfur

Milljónir króna





Nýjar tekjur

Afhendingar á næstu mánuðum

Viðskiptavinur	Eign	Fermetrar	Samningur tekjuberandi
IV Treatment	Silfursmári 8	137,0	1F
Verslunin Bræðurnir Eyjólfsson	Hafnarstræti 18	87,6	1F
Dútl	Garðartorg 1	299,4	1F
Wok to Walk	Borgartún 29	200,4	2F
Mayroal	Smáralind	100,0	2F
Loccitane	Smáralind	82,2	2F
As we grow	Hafnartorg	93,0	3F
Veitingaaðili – Tilkynt síðar	Hafnartorg	125,6	3F

1.125,2



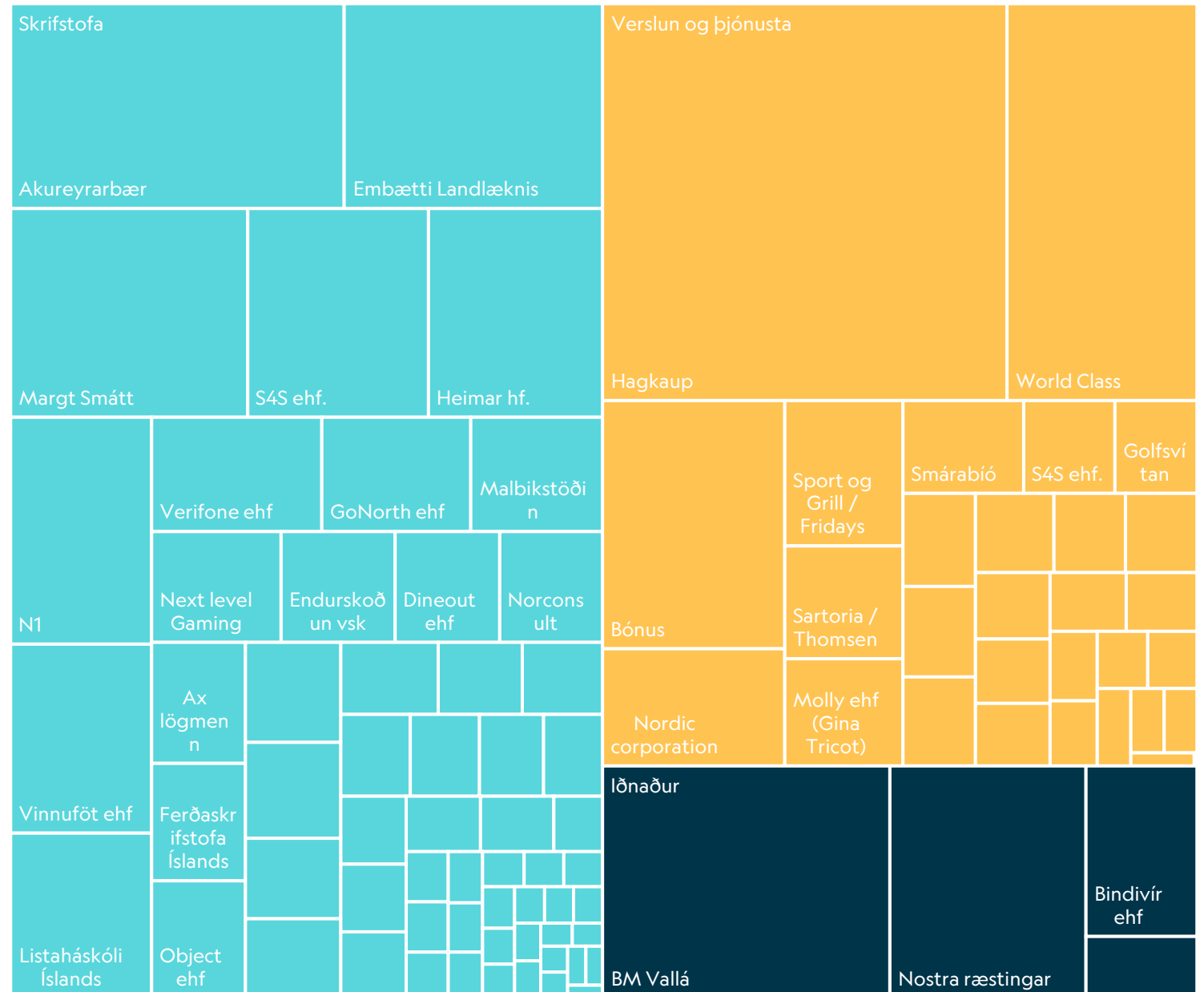
93 leigusamningar undirritaðir á árinu 2024

19 Endurnýjaðir samningar
~16.800 m²

74 Nýir samningar
~16.900 m²

93 Samningar alls
~33.700 m²

~9% af heildareignasafni



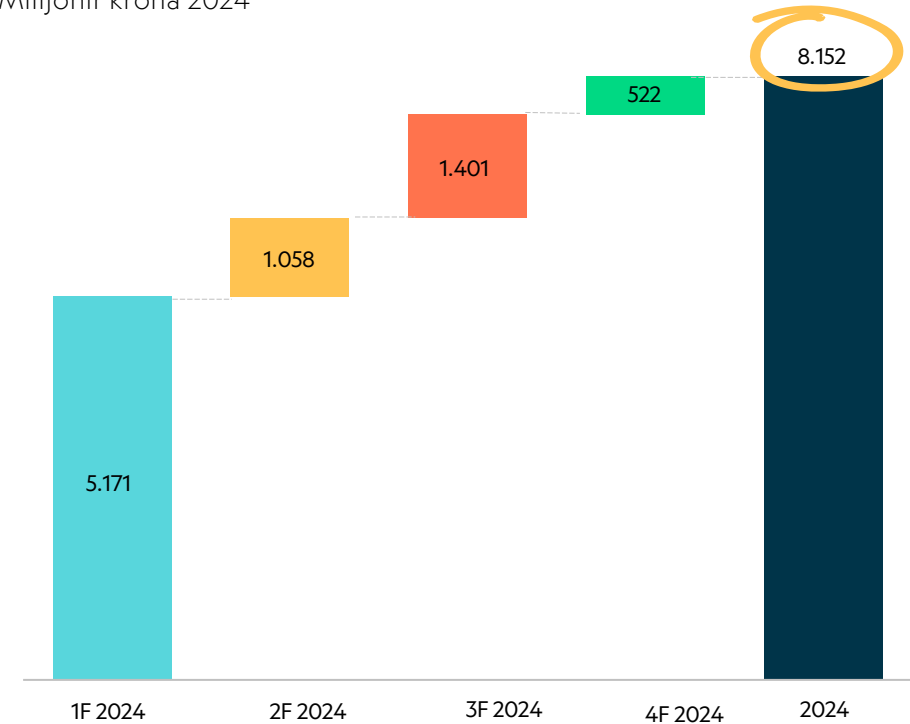


Jákvæð matsbreyting að fjárhæð 8,2 ma.kr. á árinu 2024 endurspeglar sterka stöðu kjarnasvæða

- Verðlag helsti áhrifapáttur matsbreytingar.
- Á móti kemur hækkun verðtryggðra lánsvaxta til lækkunar á matsbreytingu.
- Ávöxtunarkrafa í lok árs 2024 er 6,46%.

Matsbreyting eignasafns

Milljónir króna 2024



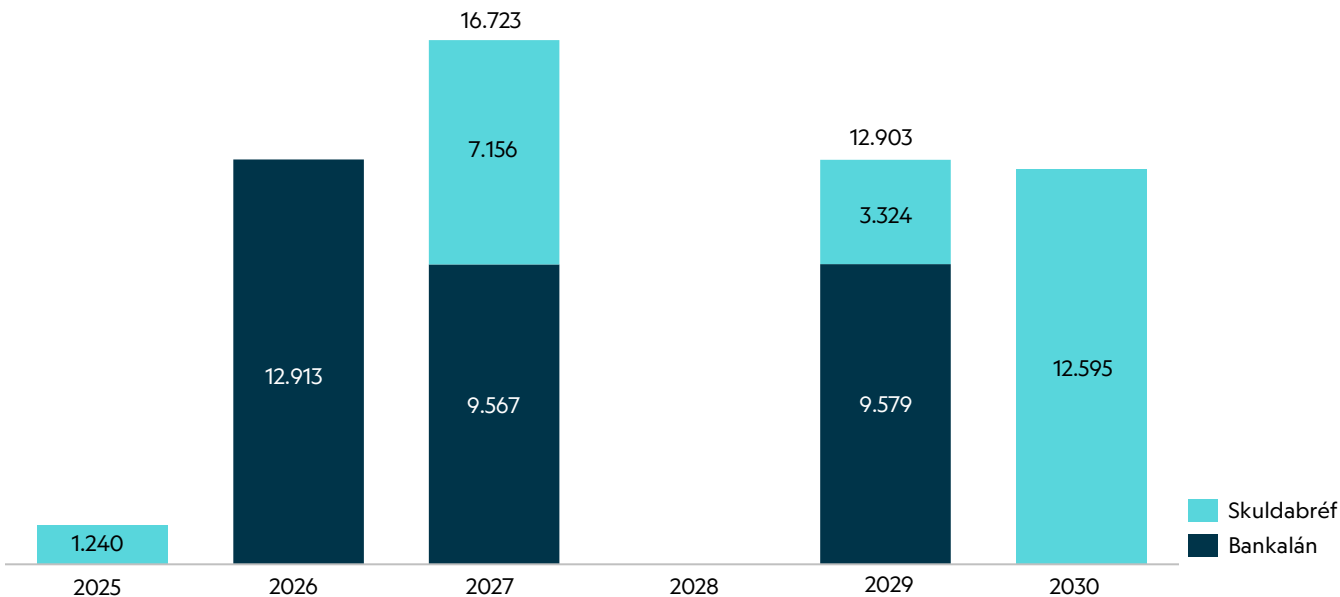


Takmörkuð endurfjármögnunarpörf næstu ár

Öfundsverð staða fjármögnunar gagnvart samkeppnisaðilum

Áætlun endurfjármögnunar

Milljónir króna 2025-2030



- Hverfandi endurfjármögnunarpörf á árinu 2025.
- Græn fjármögnun er 40% af heildarvaxta-berandi skuldum.
- Um 27% vaxtaberandi lána eru bankalán og gjalddagar þeirra eru á næstu fimm árum.
- Endurfjármögnun á árunum 2026-2027 snýr aðallega að fjármögnun bankalána.
- Gefin voru út skuldabréf að nafnvirði 2 ma.kr. í flokknum HEIMAR50 GB á árinu 2024 á kröfunni 3,67%.
- Meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,33% í lok árs 2024, sem er um 30-40 punktum undir núverandi markaðsvöxtum.

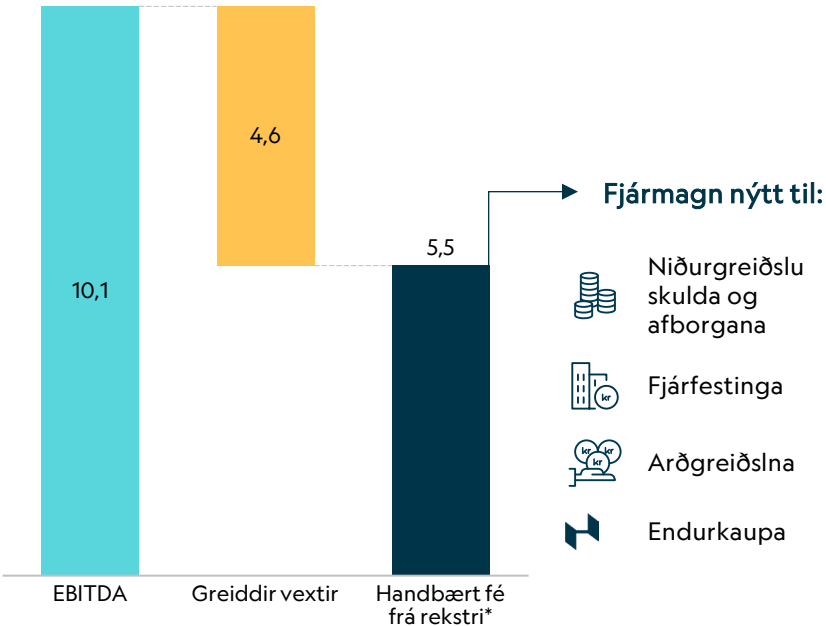


Rekstartengdar eignir skila öflugu sjóðsstreymi

Eigið fé leiðrétt fyrir órekstartengdum eignum - Hlutdeildarfélög

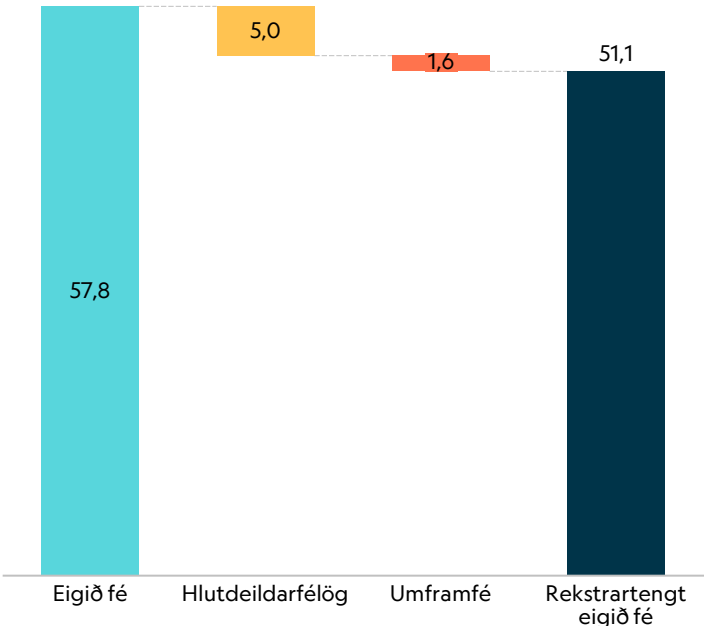
Handbært fé frá rekstri 2024

Milljarðar króna



Rekstartengt eigið fé í upphafi árs 2024

Milljarðar króna



Ávöxtun
rekstartengds
eiginfjár

Handbært fé frá rekstri
Rekstartengt eigið fé

10,7%

*Án tillits til breytinga á rekstartengdum eignum og skuldum

Sjálfbærni





Kolefnisspor virðiskeðju kortlagt

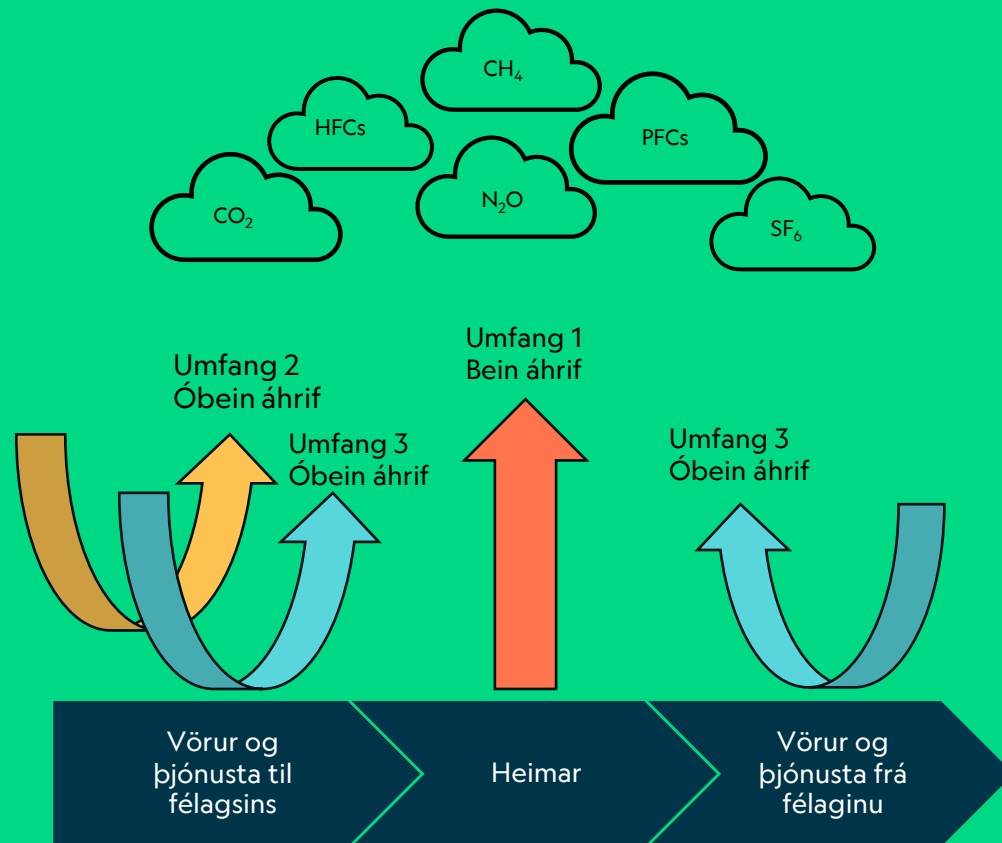
Aukin sjálfbærniupplýsingagjöf

Umhverfisuppgjör fangar stærri hluta virðiskeðju

- Fyrsta skrefið tekið í átt að kortlagningu losunar frá félaginu í umfangi 3 í virðiskeðju félagsins, s.s. rafmagn og hiti í útleigðum fasteignum.
- Uppgjör ársins 2024 nær nú utan um allt rafmagn og hita í eignum félagsins.
 - 60% byggt á rauntölum, 40% áætlað byggt á þeim rauntölum.
- Ítarlegri upplýsingar en áður um losun til félagsins í umfangi 3, s.s. viðskiptaferðir og sorp frá framkvæmdum.

Flokkun frá eigin framkvæmdum og fjárfestingum

- 80% hlutfall flokkunar frá eigin framkvæmdum og fjárfestingum.
- Sorpflokkunarhlutfall í eignum í rekstri ríflega 56%, aukning um 42%*



Mynd byggð á upplýsingum frá The Greenhouse Gas Protocol



Mannauður í fyrirrúmi

Félagsleg sjálfbærni

Bætt vinnuaðstaða og aukin vellíðan

- Nýjar hágæða höfuðstöðvar
- Starfsmannahandbók gefin út á árinu
- Starfsánægja og vellíðan aldrei mælt hærri
- Veikindadögum fækkar úr 7,24 í 4,55

Eftirsóknarverður vinnustaður

- Umsóknir um störf aldrei verið fleiri
- Tækifæri til vaxtar og starfsþróunar
- Sterk liðsheild



Þróun eignasafns

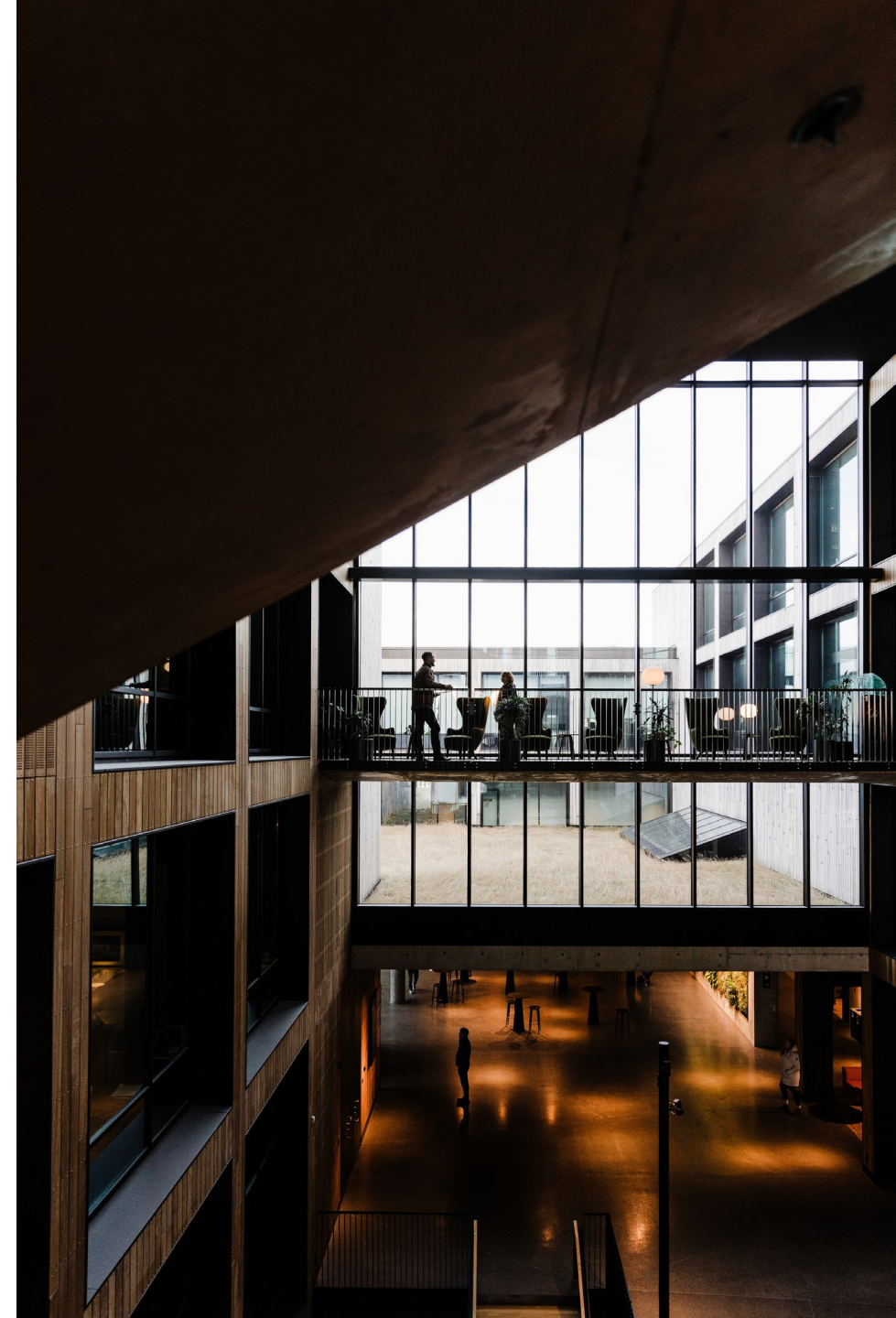




Samkomulag um kaup Heima á Grósku

Samfélag nýsköpunar og menntunar

- Heimar hafa gengið frá samkomulagi við hluthafa Grósku ehf. um helstu skilmála um kaup á öllu hlutafé Grósku ehf. og Gróðurhússins ehf.
- Gróska ehf. á fasteignina Grósku að Bjargargötu 1, 102 Reykjavík, sem er um 18.600 m² að stærð ásamt 6.200 m² bílakjallara með 205 stæðum, samtals 24.800 m².
- Markmið Grósku er að skapa samfélag og grunnstoð nýsköpunar og menntunar á Íslandi og er ein metnaðarfyllsta skrifstofubýgging landsins.
- Einstök staðsetning Grósku, gæði hússins, nálægðin við vísinda-samfélagið í Vatnsmýri og fjölbreytt mannlíf eru meðal ástæðna þess að Heimar hafa áhuga á að eignast fasteignina.
- Meðal leigutaka í Grósku eru leikjaframleiðandinn CCP, bandaríska hugbúnaðarfyrirtækið NetApp, Vísindagarðar Háskóla Íslands, World Class, Íslandsstofa og fjölmörg önnur fyrirtæki sem eru í fararbroddi íslenskrar nýsköpunar.

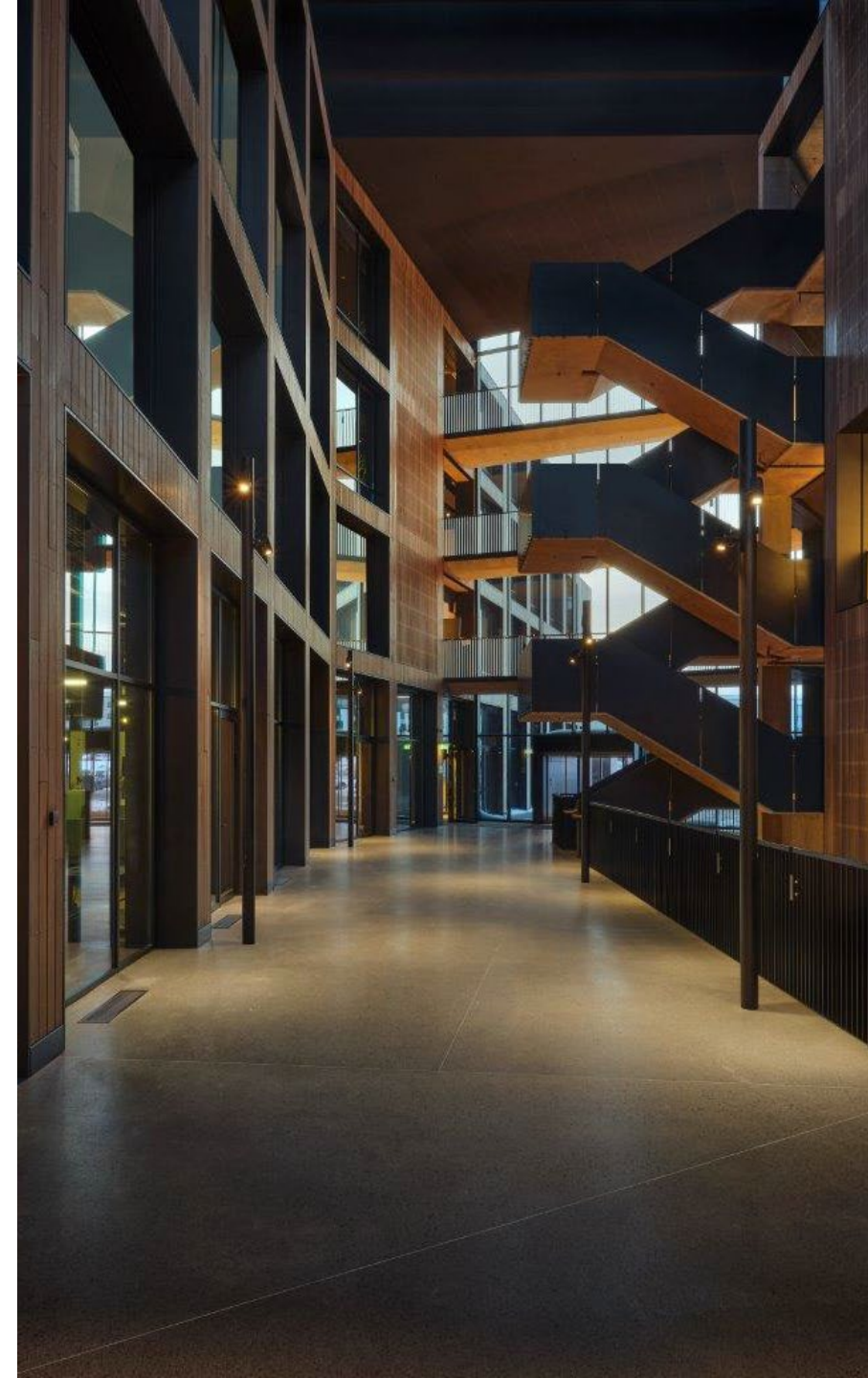




Gróska – eftirsóknarverðasta fasteign landsins?

Forsendur viðskipta og stórt skref í vegferð Heima

- Heildarvirði viðskiptanna er metið á 13.850 m.kr. og innifelur það virði fasteignarinnar og Gróðurhússins.
- Stjórnendur Heima áætla að áhrif kaupanna á EBITDA félagsins á ársgrundvelli verði 780 m.kr í kjölfar viðskipta.
- Samkomulagið er háð ýmsum fyrirvörum, m.a. samþykki hluthafafundar, niðurstöðu áreiðanleikakannana, endanlega skjalgerð og samþykki Samkeppniseftirlitsins.
- Uppbyggingaraðilar og eigendur Grósku verða eftir kaupin stærstu hluthafar Heima.
- Fyrirhugað er að kaupverðið muni greiðast að öllu leyti með útgáfu og afhendingu 258 milljón nýrra hluta í Heimum. Þá munu Heimar yfirtaka skuldabréfaflokkinn GROSKA29 GB.
- Skuldabréfaflokkurinn er verðtryggður og ber 1,20% vexti. Gangvirði skuldabréfaflokksins á vaxtakjörum Heima er 4 milljarðar króna.

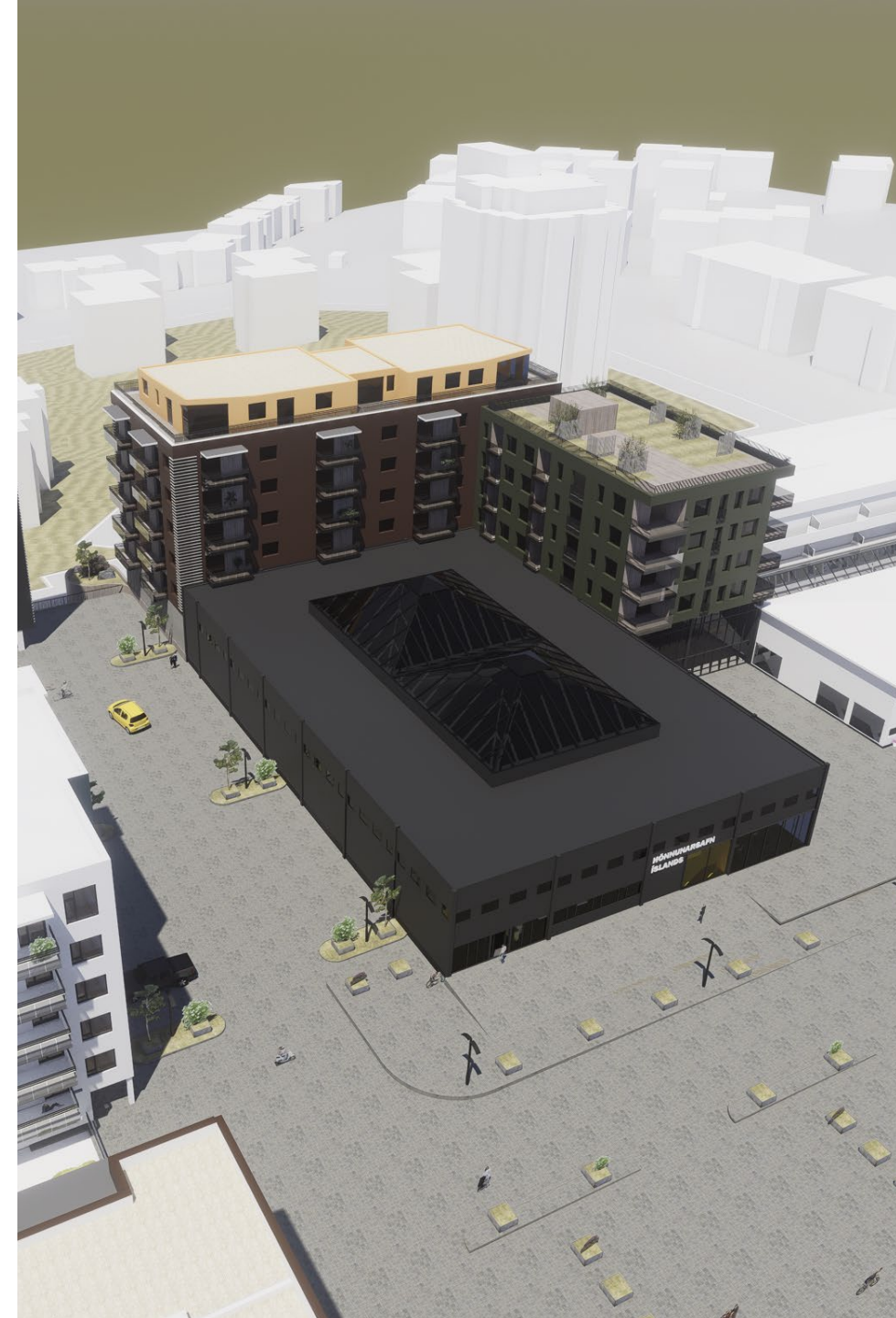




Garðatorg – spennandi þróunarverkefni

Styrking miðbæjarkjarnans í þágu vaxandi bæjarfélags

- Unnið er að í samstarfi við Garðabæ að breyta deiliskipulagi miðbæjarins sem mun umbylta Garðatorgi.
- Meginmarkmið eru að styðja áfram við uppbyggingu í miðbænum með fjölbreyttri þjónustu, verslun, almenningsrýmum og íbúðum.
- Gert er ráð fyrir að norðan við Garðatorg 1 rísi ný 6-7.000 m² bygging með atvinnustarfsemi á jarðhæð og hluta 2. hæðar og 55-65 íbúðum á efri hæðum.
- Einnig er gert ráð fyrir byggingarmöguleika á suðurenda Garðatorgs 1 fyrir atvinnustarfsemi með lifandi götuhlið að torgi.
- Samhliða uppbyggingu er gert ráð fyrir að göngugata Garðatorgs verði uppfærð og lifandi, sólríkt torg verði til við hlið Garðatorgs 1.





Smáralind í fyrsta sæti í ánægju viðskiptavina

í fjórða skipti af fimm

2020



ÍSLENSKA
ÁNÆGJUVOGIN

2021



ÍSLENSKA
ÁNÆGJUVOGIN

2022



ÍSLENSKA
ÁNÆGJUVOGIN

2023



ÍSLENSKA
ÁNÆGJUVOGIN

2024



ÍSLENSKA
ÁNÆGJUVOGIN



Rekstur Smáralindar til fyrirmyndar

Hér eru ánægðari viðskiptavinir

- Smáralind í stórsókn, veigamiklar fjárfestingar í ár grundvalla tekjuvöxt ársins 2026 og til framtíðar.
- Metaðsókn um jólin 2024.
- Velta rekstraraðila jókst um 2,1% milli ára – dróst saman fyrri hluta árs en jókst um 5,7% seinni hluta árs. Jólasalan jókst um 7,6% á milli ára.
- Þrír nýir veitingastaðir og tvær verslanir, Jói Útherji og Gina Tricot, opnuðu á árinu.
- Spennandi verkefni 2025 sem styrkja verulega tekjugrunn:
 - Búið að undirrita leigusamninga við tvær nýjar verslanir sem opna á næstu mánuðum.
 - Nýtt og glæsilegt veitingasvæði opnar í haust með þrettán nýjum veitingaeiningum – bylting á besta stað innan höfuðborgar.
 - Upplyfting og stækkun Smárabíós sem er í sókn.

JóiÚtherji
Allt fyrir boðann!

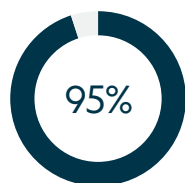
gina**tricot**



SMÁRALIND

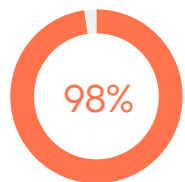


Kjarnasvæði Heima



95%

Keyptar eigna
innan kjarnasvæða



98%

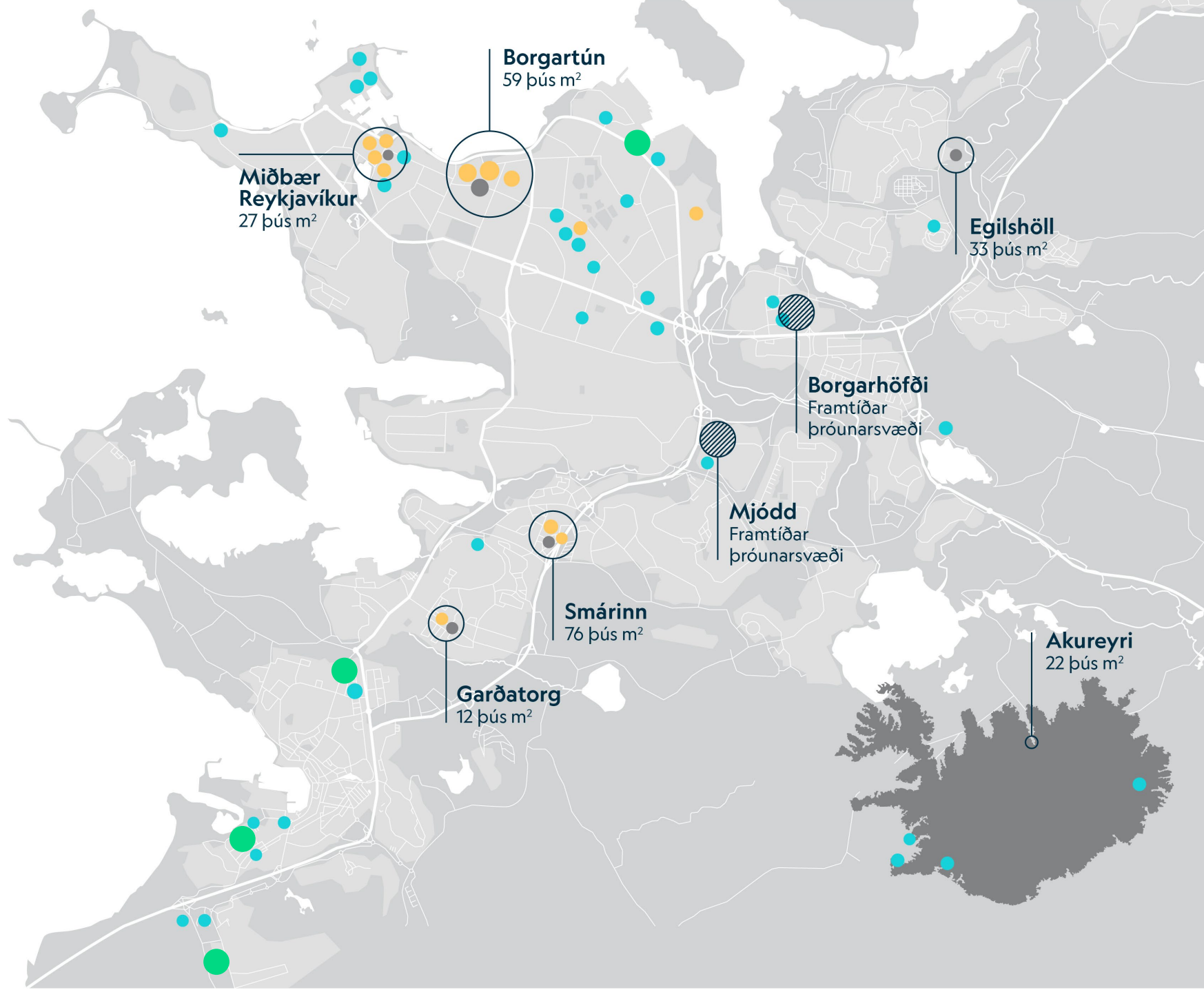
Seldar eigna
utan kjarnasvæða

● Keyptar eignir frá 2018
60 þús m² | 13 eignir

● Seldar eignir
41 þús m² | 42 eignir

● Seldar eignir á árinu

● 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



Mjölnisholt 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



Fjárfestinga-
verkefni
til skoðunar
á 4. ársfjórðungi

Fjárfestinga- tækifæri		Sala eigna	
4		2	
Fjárfestingarkostir skoðaðir		Sölutækifæri skoðuð	
~52.000		~3.400	
Fermetrar		Fermetrar	
0		0	
Eignir keyptar innan kjarnasvæða		Eignir seldar utan kjarnasvæða	
0		0	
Fermetrar keyptir		Fermetrar seldir	

Hlutdeildarfélög





Klasi

Verðmæt tækifæri á besta stað í Reykjavík

- Fáir virðast skilja Klasa til fulls – breytum því.
- Árið 2022 lögðu Heimar þróunareignir sínar inn í fasteignapróunarfélagið Klasa í skiptum fyrir 1/3 hlutafjár.
- Helstu verkefni Klasa á næstu árum eru á vel staðsettum þéttingarreitum innan höfuðborgarsvæðisins sem falla vel að kjarnasvæðum Heima.
- Heimar eiga kauprétt á atvinnuhúsnæði sem þróað og byggt verður undir stjórn og í eigu Klasa og fellur að kjarnastarfsemi Heima.
- Mikil tækifæri liggja innan Klasa í virðisaukandi fasteignapróunarverkefnum og jafnframt í þróun atvinnuhúsnæðis fyrir Heima.
- **Bókfært virði þriðjungshlutar Heima í Klasa er um 5,2 ma. kr. í árslok 2024.**



Borgarhöfði



Silfursmári 12



Helstu verkefni Klasa á næstu árum falla vel að stefnu Heima

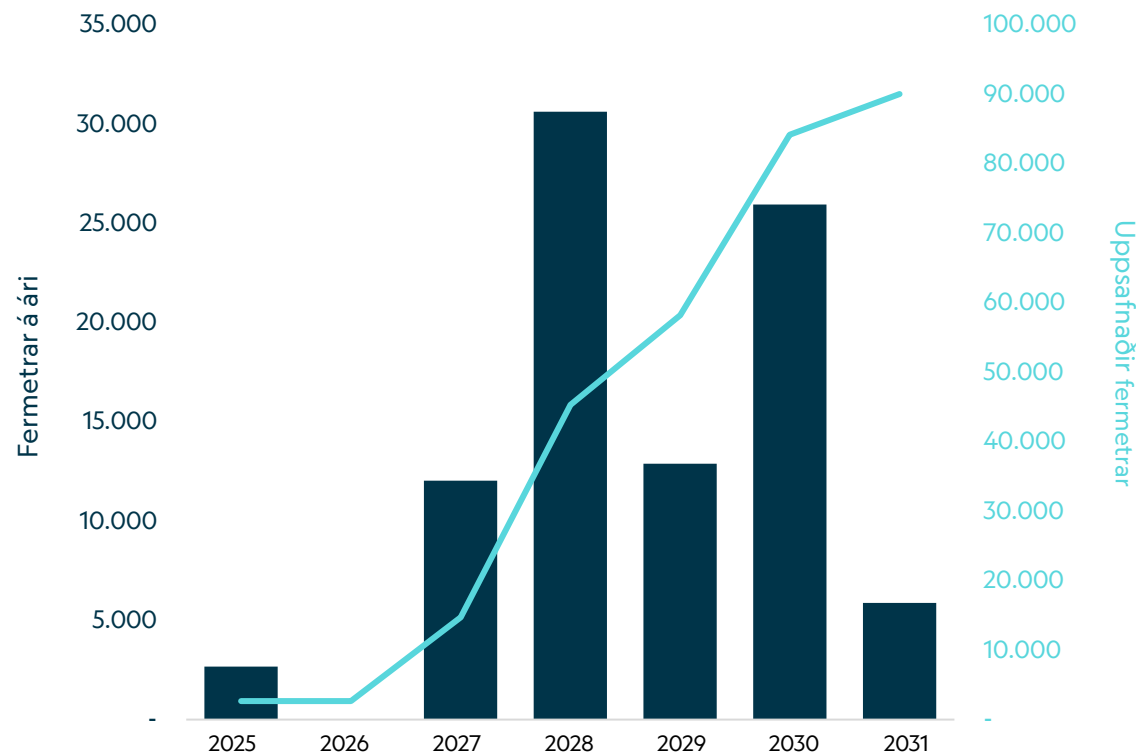
Íbúðar húsnæði í vinnslu	Atvinnu húsnæði í vinnslu	Áframhaldandi uppbygging kjarnasvæða
133 Íbúðir í byggingu	2.700 m ² Framkvæmdir	 Sílfursmári
690 Samþykkt skipulag	64.000 m ² Samþykkt skipulag	 Borgarhöfði
900 Skipulagsferli	29.000 m ² Skipulagsferli	
90 Undirbúningur		
~1.800 Íbúðir í vinnslu	~96.000 Atvinnufermetrar	 Álfheimar
		 Mjódd



Heimar eiga kauprétt
á atvinnuhúsnæði
sem þróað og byggt
verður undir stjórn og
í eigu Klasa og fellur
að kjarnastarfsemi
Heima

Möguleg nýting kaupréttar á eignum frá Klasa

Fermetrar (án bílastæða)



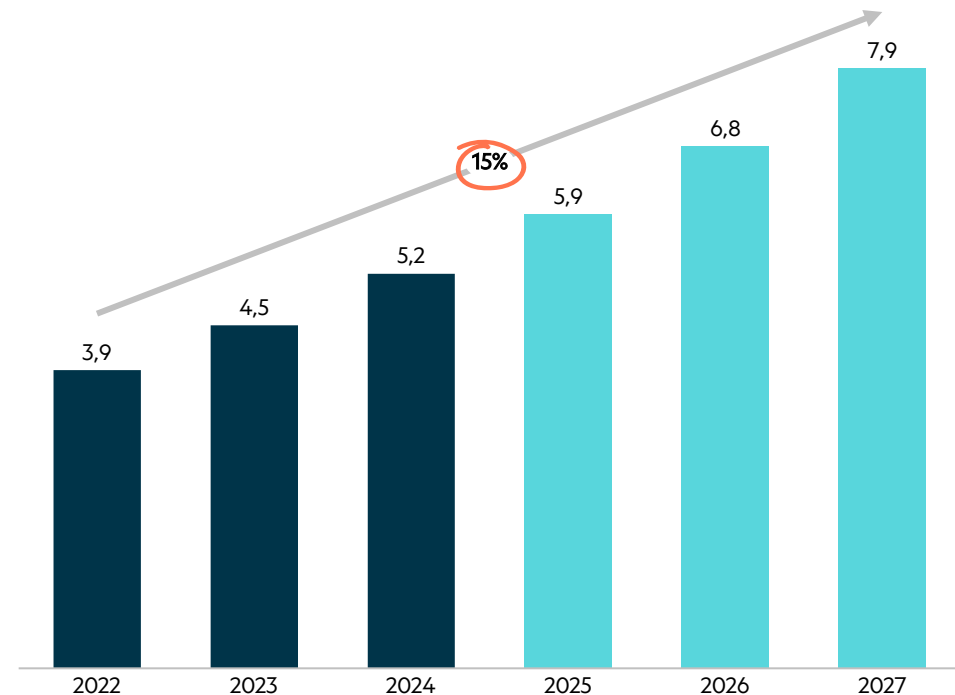


Hluthafar Heima mega vænta þess að bókfært virði eignarhlutar í Klasa árið 2027 nemi tæpum 8 ma.kr.

- Bókfært virði eignarhlutar Heima í Klasa hefur aukist úr 3,9 ma.kr árið 2022 í 5,2 ma.kr í árslok 2024.
- 15% ávöxtunarkrafa er gerð á eigið fé Klasa – stendur undir hækkun á bókfærðu virði eignarhlutar í tæpa 8 ma.kr. árið 2027 og eigin fjár alls í tæpa 24 ma.kr.
- Raunhæfar væntingar sem munu skila sér til hluthafa.

Áætluð þróun bókfærðs virðis þriðjungshlutar Heima í Klasa

Milljarðar króna





Smárabyggð

Kjarni í hjarta Kópavogs og höfuðborgarsvæðisins

- Heimar eiga 20,6% hlut í Smárabyggð ehf.
- Smárabyggð ehf. hefur staðið fyrir umfangsmikilli uppbyggingu Smárabyggðar á undanförnum árum.
- Hverfið kringum Smárabyggð er rótgróið og allar helstu nauðsynjar í göngufæri, sem styrkja upptökusvæði Smáralindar.
- Um er að ræða 685 skipulagðar íbúðaeiningar auk atvinnuhúsnæðis.
- Samtals hafa verið seldar 492 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis og íbúðalóða.
- Seldar hafa verið íbúðir að fjárhæð 40 ma.kr. á núverandi verðlagi.



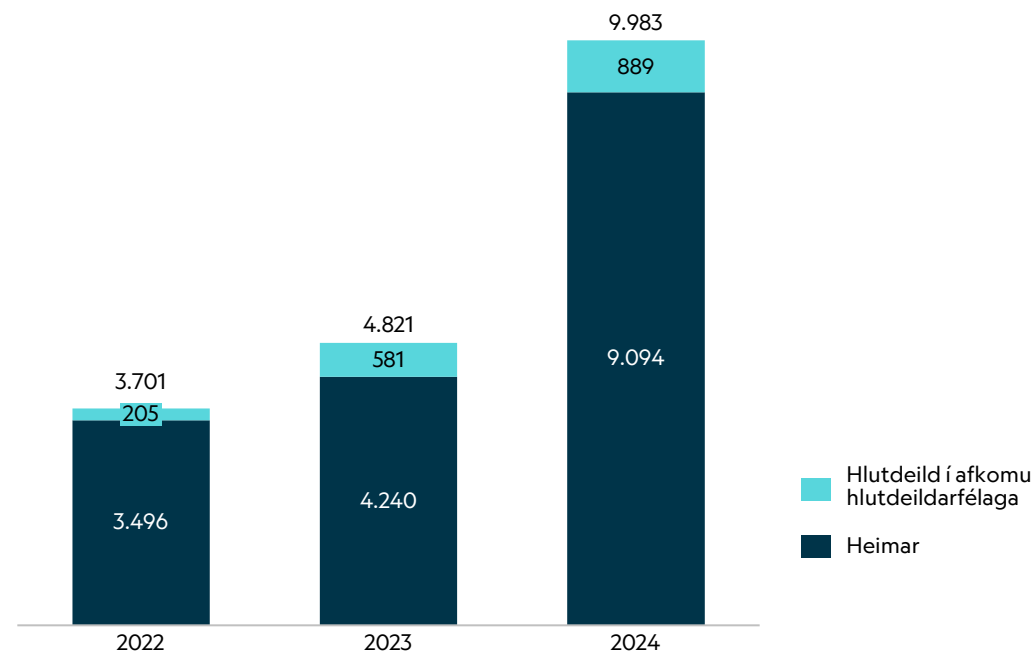


Hlutdeildarfélög skila góðum og vaxandi hagnaði

- Á undanförnum árum hafa Heimar lagt hluta þróunareigna sinna inn í tvö þekkingarfyrirtæki í fasteignaðróun, Klasa og Smárabyggð.
- Verðmæti þessara eigna nam 4,5 ma.kr.
- Á síðustu þremur árum hefur sá eignarhlutur þegar skilað 1,7 ma.kr. í hagnaði. Þar af 660 m.kr. í formi arðgreiðslna.

Hagnaður fyrir tekjuskatt

Milljónir króna 2024



Rekstraráætlun 2025





Afkomuspá Heima 2025

14,4-14,6 ma.kr.

Áætlaðar leigutekjur

- Miðað við eignasafn félagsins í lok árs 2024.
- Hækkun verðlags milli ára verði 3,5%.

10,3-10,5 ma.kr.

Áætluð EBITDA

- EBITDA er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.

Um 1% raunvöxtur að teknu tilliti til seldra eigna.

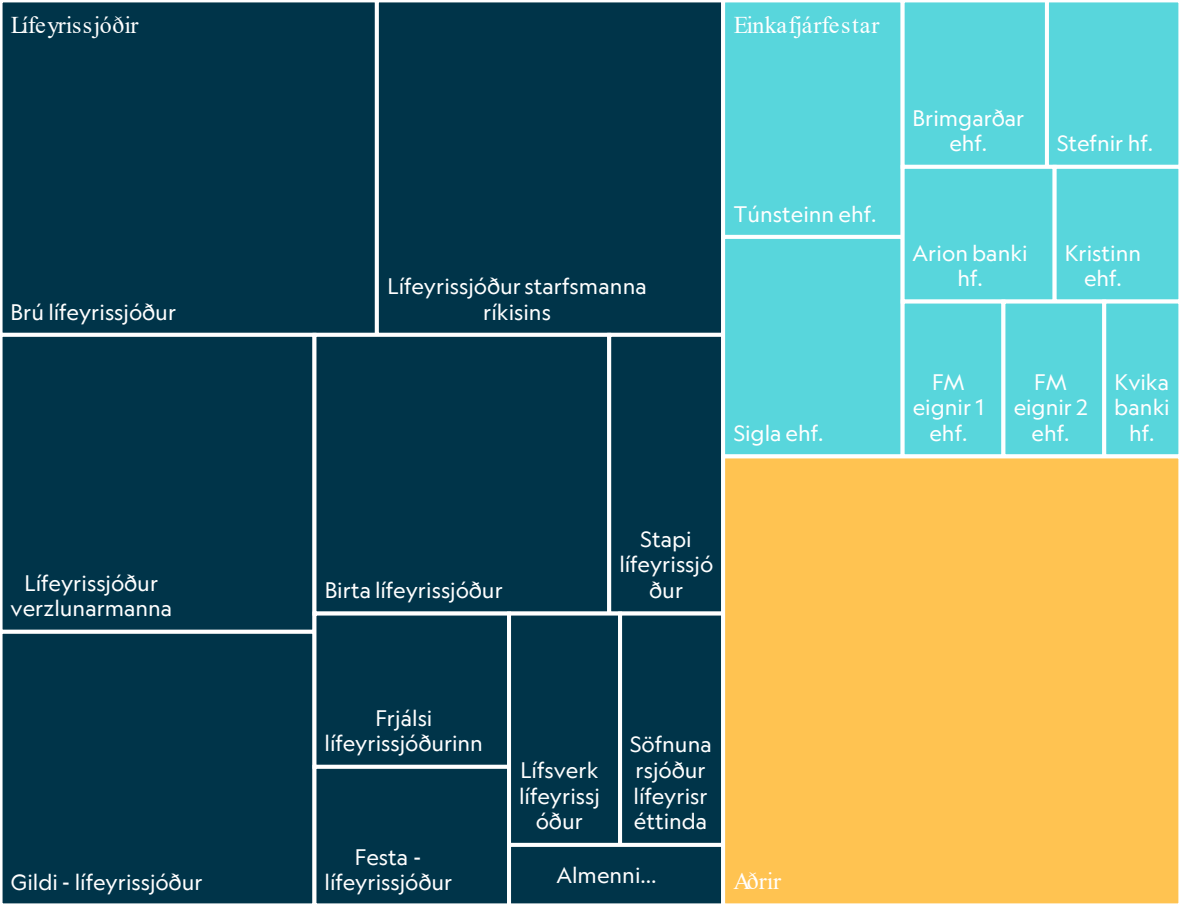
Hluthafar





20 stærstu hluthafar Heima

Hlutfallsleg skipting



Nr.	Heiti	Hlutfé	%
1	Brú lífeyrissjóður	207.959.192	11,79%
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	191.502.969	10,86%
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	153.853.934	8,72%
4	Gildi - lífeyrissjóður	141.995.988	8,05%
5	Birta lífeyrissjóður	135.569.562	7,69%
6	Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,97%
7	Sigla ehf.	65.000.000	3,69%
8	Stapi lífeyrissjóður	52.414.271	2,97%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	49.298.684	2,79%
10	Festa - lífeyrissjóður	44.594.234	2,53%
11	Lífsværk lífeyrissjóður	42.363.531	2,40%
12	Brimgarðar ehf.	39.669.349	2,25%
13	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	39.441.779	2,24%
14	Stefnir hf.	36.705.280	2,08%
15	Arion banki hf.	33.919.348	1,92%
16	Kristinn ehf.	28.000.000	1,59%
17	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,46%
18	FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,46%
19	Almenni lífeyrissjóðurinn	21.481.802	1,22%
20	Kvika banki hf.	19.494.473	1,11%

20 stærstu 1.424.806.877 80,78%

Hluthafar mv. 7.2.2025

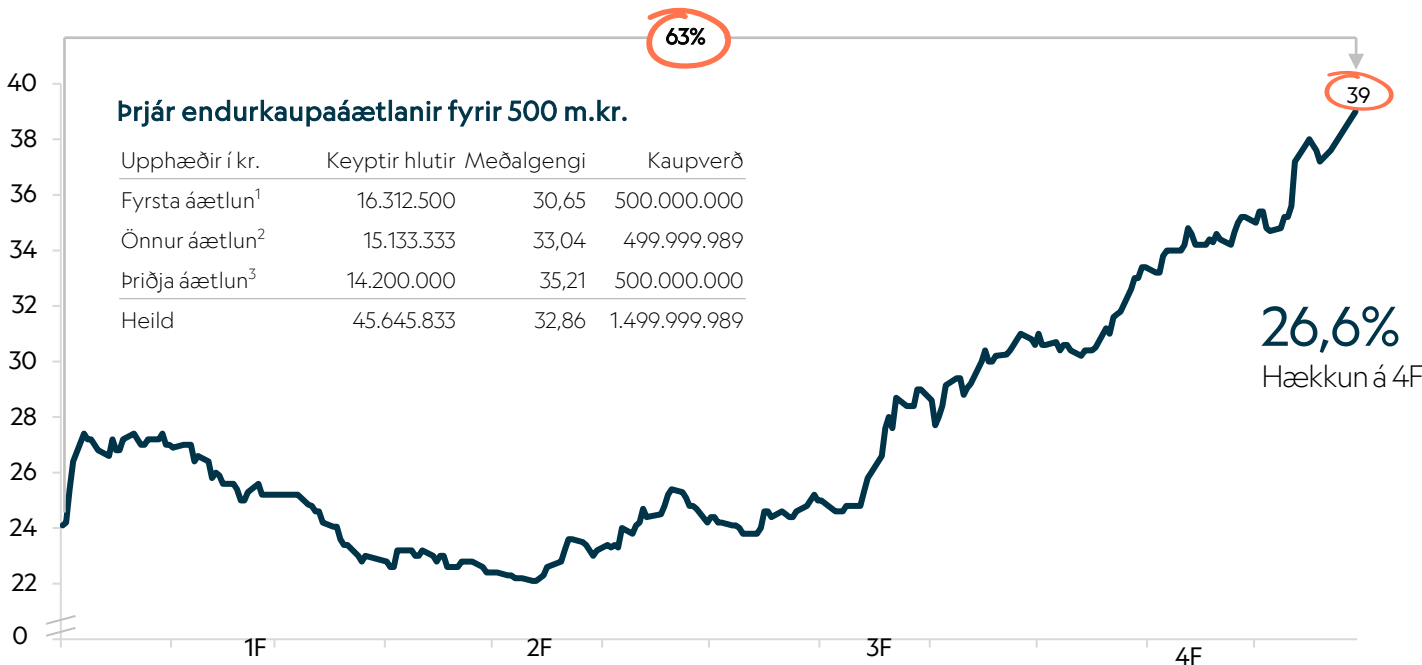


Hlutabréfaverð Heima hækkaði um 63% á árinu

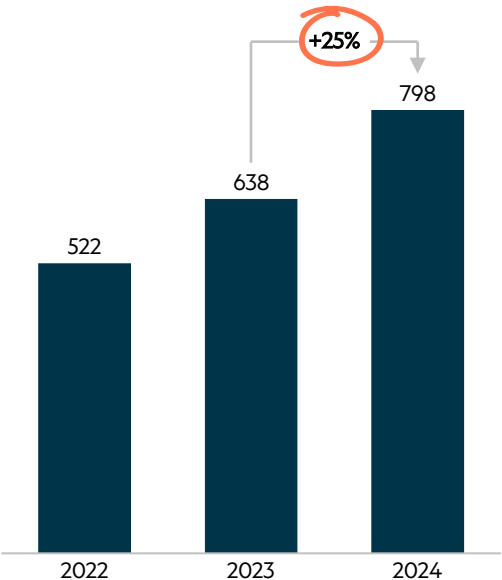
Heimar hækkuðu mest allra skráðra félaga á árinu

Þróun hlutabréfaverðs Heima

Dagslokagengi 2024 í íslenskum krónum



Fjöldi hluthafa í árslok



1. Endurkaupaáætlun að fjárhæð 500 m.kr. frá 16. september – 16. október 2024.
2. Endurkaupaáætlun að fjárhæð 500 m.kr. frá 16. október – 20. nóvember 2024.
3. Endurkaupaáætlun að fjárhæð 500 m.kr. frá 20. nóvember – 19. desember 2024.



Fjárhagsdagatal Heima

Aðalfundur 2025	11. mars 2025	—————>	Haldinn í Grósku, hugmyndahúsi
Afkomutilkynning 1F	12. maí 2025		
Afkoma fyrstu 6 mánaða	20. ágúst 2025		
Afkomutilkynning 3F	22. október 2025		
Stjórnendauppgjör 2025	5. febrúar 2026		
Ársuppgjör 2025	4. 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.