

KALDALÓN

Ársuppgjör 2024

Kynning fyrir markaðsaðila

7. mars 2024



1. Helstu áfangar ársins
2. Starfsemin á árinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur



Helstu áfangar ársins

VAXANDI FÉLAG Í ARÐSÖMUM REKSTRI



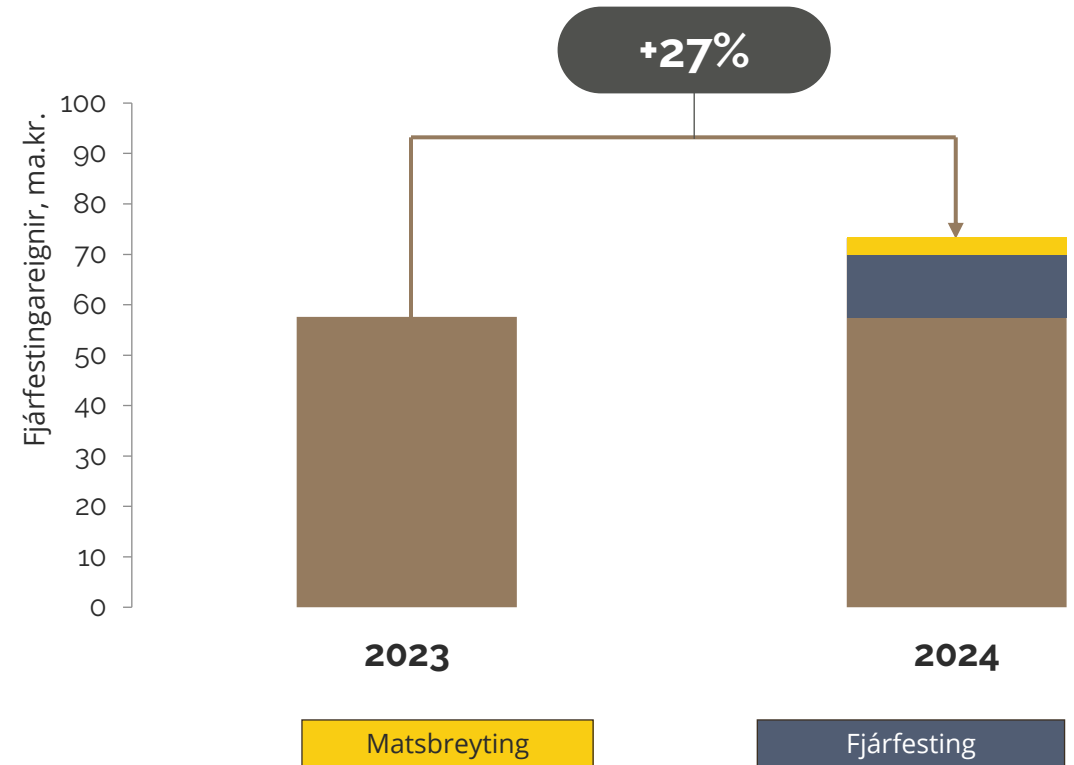
Í samræmi við stefnu félagsins um arðbæran vöxt hefur félagið fjárfest fyrir **11,6 ma** á árinu 2024



Sótt var nýtt hlutafé haustið 2022 fyrir 5,5 ma. Á rúmum tveimur árum hafa fjárfestingareignir aukist um **45 ma**



Farið vel með þá fjármuni sem félaginu er treyst fyrir



Helstu áfangar ársins

REKSTRARTEKJUR HÆKKA HLUTFALLSLEGA MEIRA EN REKSTRARKOSTNAÐUR



Á milli ára aukast fjárfestingareignir **um 27%**
Leigutekjur aukast um **40%** (hækkun verðlags 6,4%)



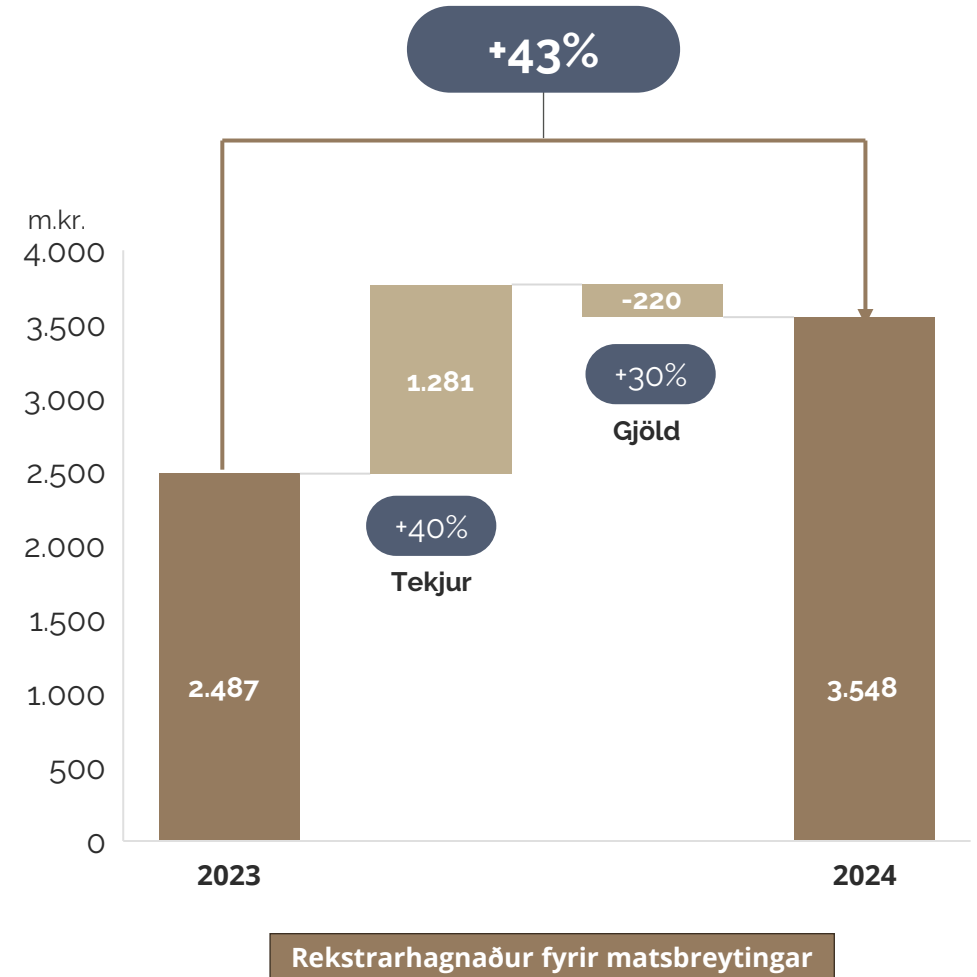
Rekstrarhagnaður eykst um **43%** þar sem tekjur
hækka hlutfallslega meira en rekstrarkostnaður



Stór hluti fjárfestingareigna einungis tekjuberandi
hluta af 4F







Rekstrarhagnaður áfram umfram fjármagnsgjöld

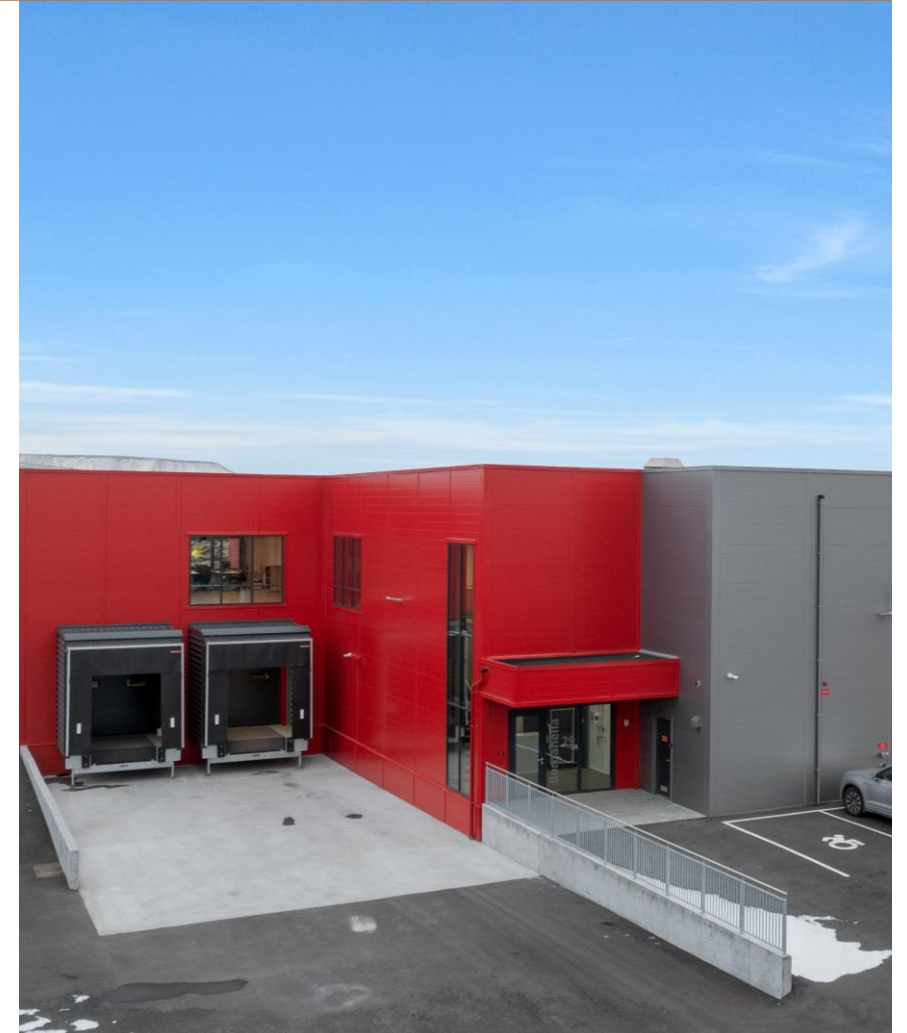


Helstu áfangar ársins

TEKJUÁUKNING ÁRSINS TILKOMIN VEGNA FJÁRFESTINGA FYRRI ÁRA

KALDALÓN

-  Tekjuaukning ársins 2024 að mestu tilkomin vegna fjárfestinga fyrra árs
-  Fjárfestingar ársins 2024 munu skila tekjum 2025
-  Fasteignafélög keypt fyrir andvirði ~10% af efnahag. Yfirtekin tekjuskattskuldbinding hefur áhrif á reiknaða arðsemi til lækkunar, en reiðufjárávöxtun hærri
-  Arðsemi 2024 leiðrétt fyrir áhrifum: 17,3%*



*Miðað við skiptingu tekjuskattskuldbinginnar í viðskiptum

Helstu áfangar ársins

HLUTFALL VERÐTRYGGÐRA SKULDA EYKST



Endurfjármögnun í samræmi við stefnu.
Fyrir arðgreiðslur verði skuldir félagsins almennt verðtryggðar



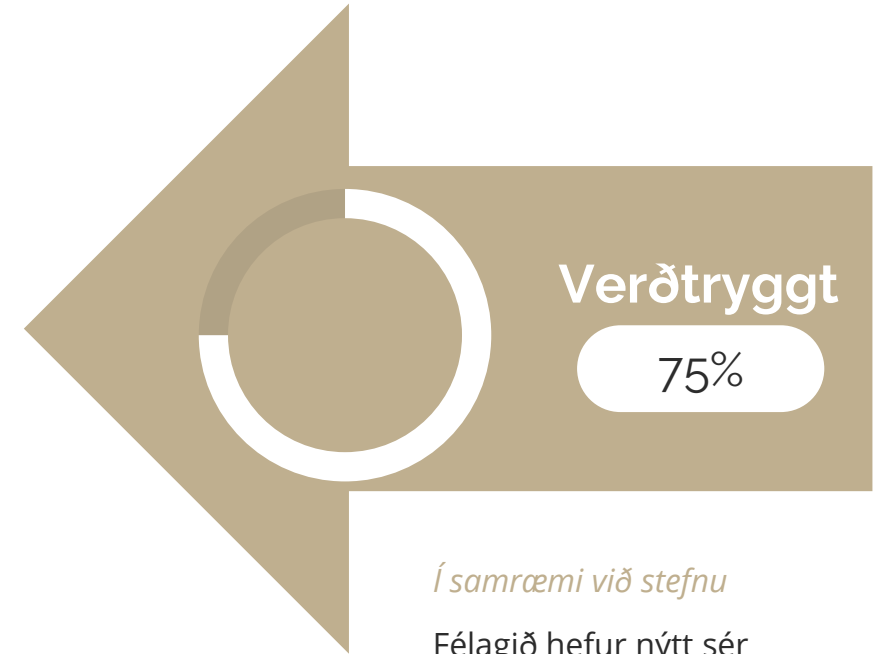
Eykur handbært fé frá rekstri
Tekjur félagsins 94% verðtryggðar, aðrar veltutengdar



62% af skuldum samstæðunnar uppgreiðanlegar.
Mikil tækifæri í endurfjármögnun



Umgjörð um græna fjármögnun gefin út á árinu



Í samræmi við stefnu

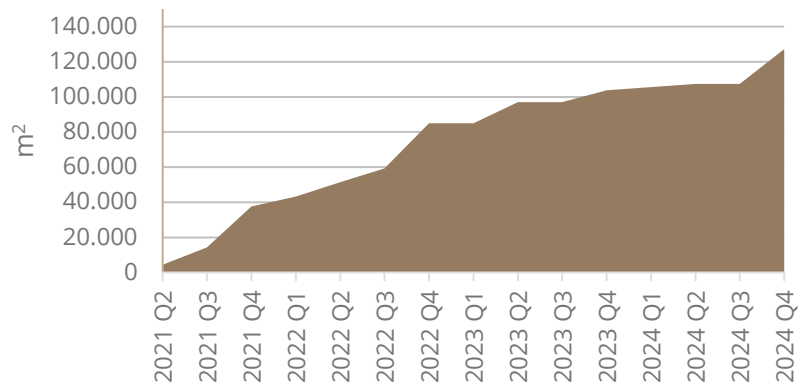
Félagið hefur nýtt sér útgáfu skuldabréfa samhliða bankafjármögnun.

Í lok síðasta árs voru verðtryggð lán 53% af vaxtaberandi skuldum.

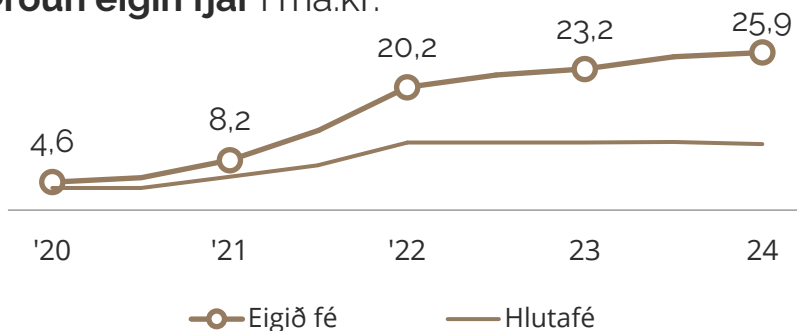
Helstu áfangar ársins

LYKILTÖLUR 31.12.2024 (31.12.2023)

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



97,1
(98,6)

%

Útleiguhlutfall*

14,0
(15,2)

%

Arðsemi eigin fjár

73.444
(57.585)

m.kr.

Fjárfestingareignir

42.117
(29.961)

m.kr.

Vaxtaberandi skuldir

57,3
(52,0)

%

Veðhlutfall**

34,2
(38,3)

%

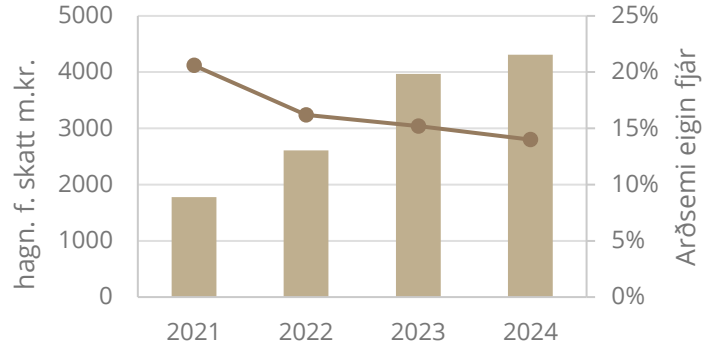
Eiginfjárlutfall***

*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuberandi eignum

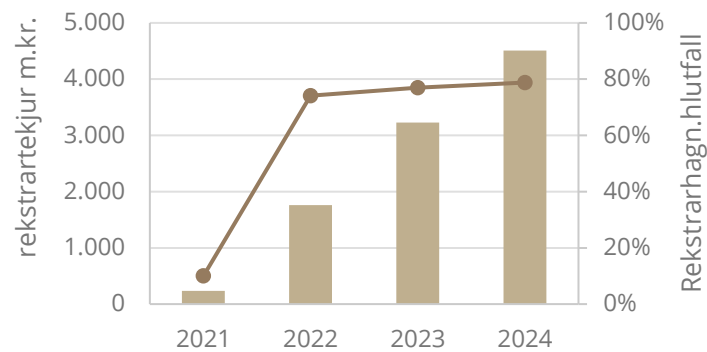
**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.

*** Eigið fé / heildareignir.

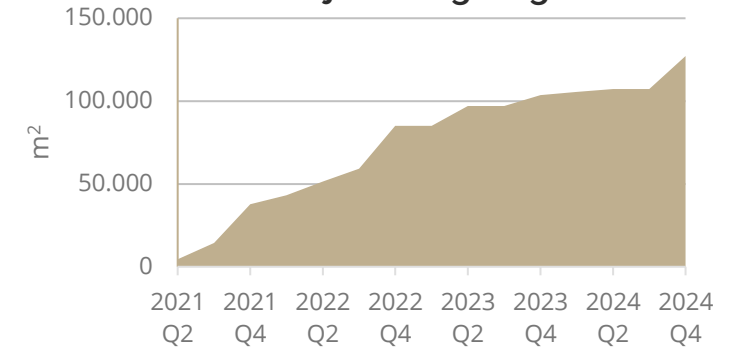
Arðsemi eigin fjár og hagnaður



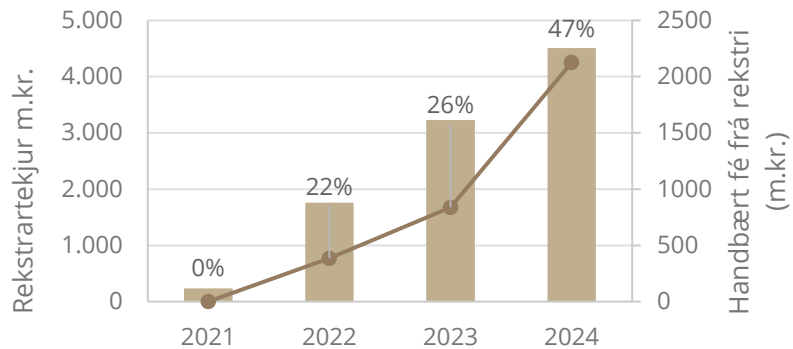
Rekstrarhagnaðarlutfall



Fjárfestingareignir

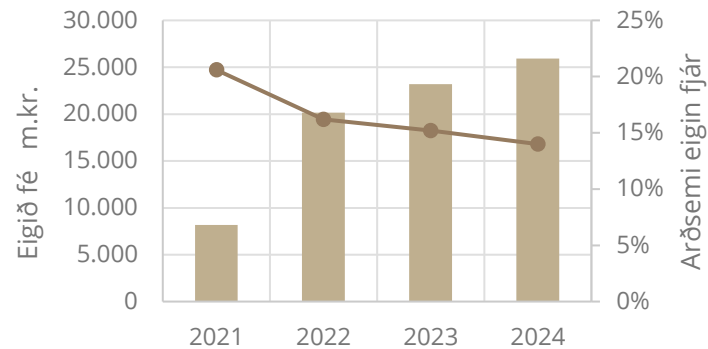


Handbært fé frá rekstri

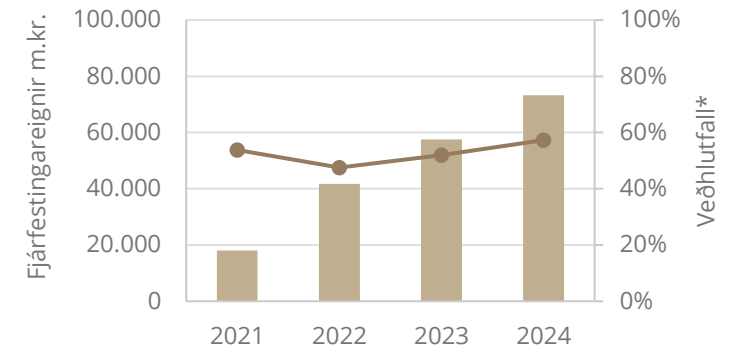


% Er hlutfall handbærs fé frá rekstri af rekstrartekjum

Eigið fé og arðsemi



Fjárfestingareignir og veðhlutfall



*Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.



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



Áherslur í fasteignasafni

Félagið leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði og hótél. Auk þess er félagið opið fyrir tækifærum í innviðum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem félagið telur skynsamur í rekstri til lengri tíma



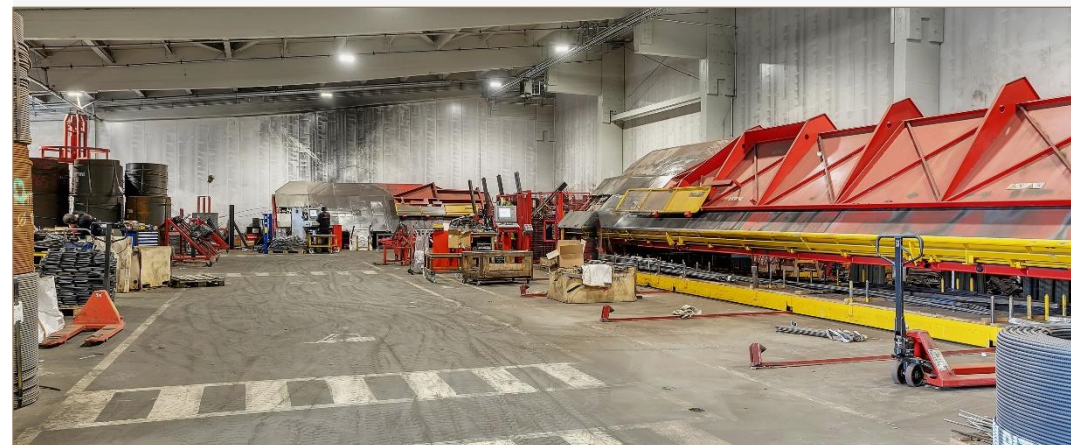
Einfalt félag í vaxtaferli

Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt

* Vaxtaberandi skuldir í hlutfalli við fjárfestingareignir

Kaldalón er **fasteignafélag** með **dreift eignasafn** á höfuðborgarsvæðinu og nálægt helstu höfnum og flughöfnum landsins

Kaldalón er með **einfaldan rekstur** sem leiðir til léttari yfirbyggingar



Verðlagning á markaði

54% HÆKKUN HLUTABRÉFAVERÐS OG AUKIN VELTA

Félagið gaf út nýtt hlutafé á fyrri hluta ársins. Fjöldi hluta hækkaði því um 6.746.836 úr 1.112.821.647 hlutum í 1.119.568.483 hluti. Útgáfan er hluti af kaupsamningi um Hafnararð ehf. frá árinu 2022, en eina eign þess félags er Köllunarklettsvegur 1

Hluthafar voru 581 í lok tímabils en 590 í upphafi árs

Þróun hlutabréfaverðs

Í upphafi árs var gengi félagsins 17,58 og hafði haldist nokkuð stöðugt á fyrra ári. Í lok árs var gengi félagsins 27 og hafði hækkað um 54% frá áramótum en úrvalsvísitalan hækkað um 18% á sama tímabili

Markaðsverðmæti hlutafjár var því 30,2 ma.kr. í lok árs

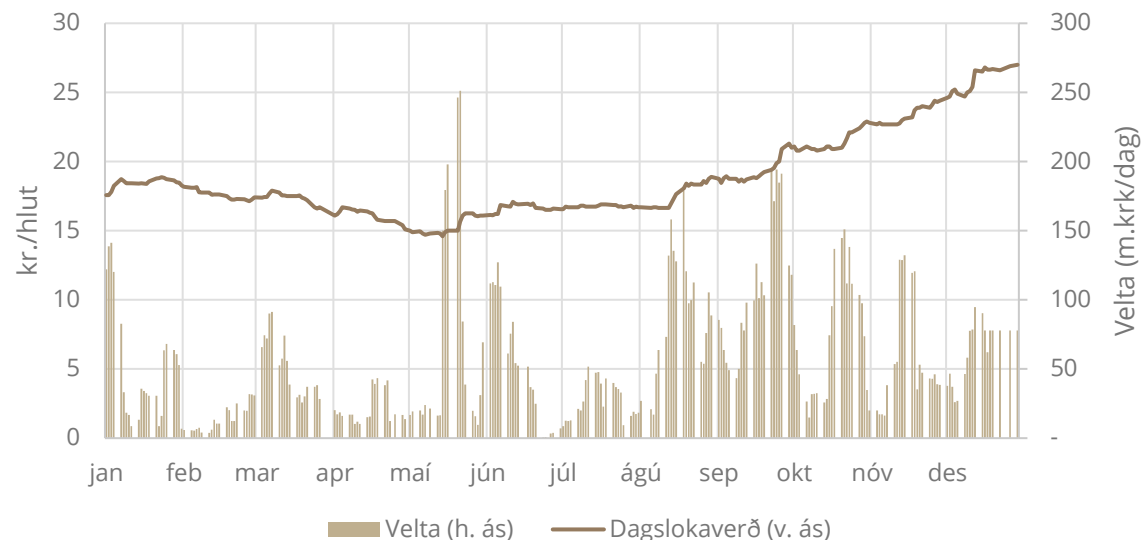
Velta með hlutafé félagsins í kauphöll var 13,6 ma.kr. á ársgrundvelli

Velta með hlutafé félagsins hefur aukist jafnt og þétt undanfarin ár
Meðalvelta ársins var 55 m.kr á viðskiptadag

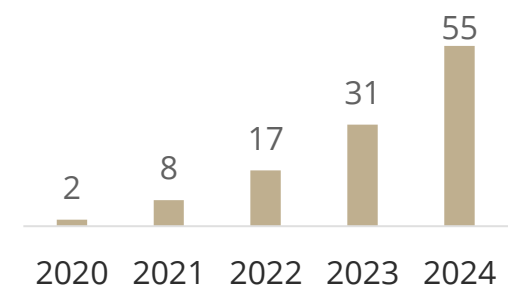
Meðalvelta innifelur ekki utanþingsviðskipti

Endurkaupaáætlanir

Félagið setti á fót og lauk tveimur endurkaupaáætlunum í samræmi við heimild hluthafafundar 3. júlí 2024. Samanlagt voru keyptir kr. 33.700.150 hlutir fyrir kr. 613.868.947 og námu eigin hlutir 3,01% af útgefnum hlutum í árslok



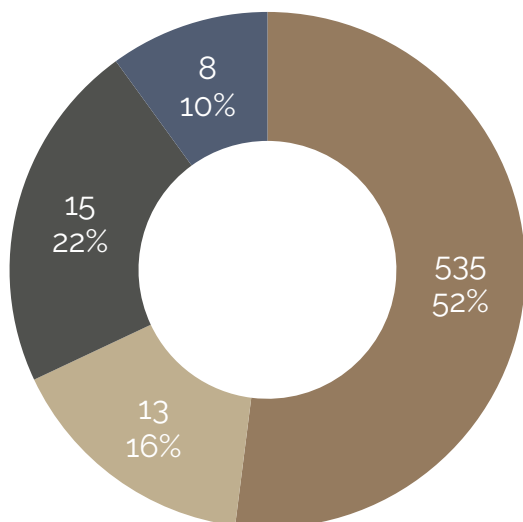
1,8x
Dagleg
Meðalvelta
m.kr.



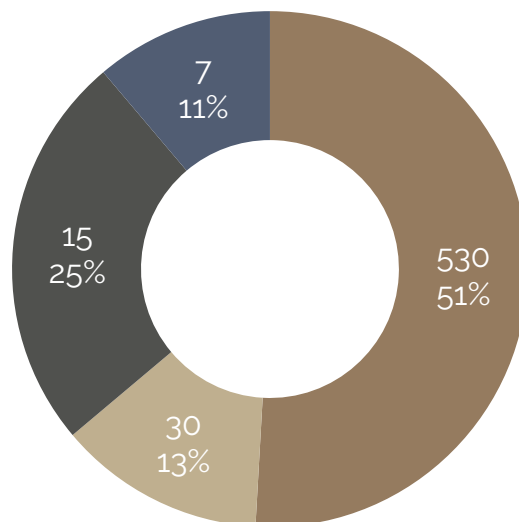
Hluthafar

DREIFT EIGNARHALD EINKAFJÁRFESTA, LÍFEYRIRSSJÓÐA OG SJÓÐA

30. júní 2024



31. desember 2024



Einkafjárfestar/Einstaklingar
 Fjármálastofnanir og tryggingafélög
 Lífeyrissjóðir
 Sjóðir

Stærstu hluthafar	%
Skel fjárfestingafélag hf.	15,28%
Stapi lífeyrissjóður	8,76%
Norvik hf.	8,42%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	5,56%
Loran ehf.	5,52%
Premier eignarhaldsfélag ehf.	5,52%
Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	5,43%
Birta lífeyrissjóður	3,72%
Vátryggingafélag Íslands hf.	3,18%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,09%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	3,02%
Kaldalón hf.	3,01%
Arion banki hf.	2,85%
Búbót ehf.	2,41%
IS EQUUS Hlutabréf	1,82%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,39%
IS Hlutabréfasjóðurinn	1,12%
IREF ehf.	1,01%
Lov&co ehf.	0,97%
Kvika Banki - Safnreikningur	0,87%

31.12.2024

* Skráð félög önnur en tryggingafélög flokkuð með einkafjárfestum

Framúrskarandi og til fyrirmyndar

KALDALÓN HLÝTUR STAÐFESTINGU CREDITINFO & VIÐSKIPTABLAÐSINS

Viðurkenningar Creditinfo, viðskipta-
blaðsins og Keldunnar miða við þriggja
ára rekstrarsögu

Kaldalón kemst því í hóp
framúrskarandi- og fyrirmyndar-
fyrirtækja í fyrsta mögulega skipti.
Viðurkenningar miða við rekstrarsögu
umbreytingarferlis 2021-2023



**Framúrskarandi
fyrirtæki 2024**

2024 Fyrirmyndarfyrirtæki
í rekstri

Viðskiptablaðið  keldan

Dagskrá

ÁRSUPPGJÖR 2024 - KYNNING FYRIR MARKAÐSAÐILA

KALDALÓN

1. Helstu áfangar ársins
2. Starfsemin á árinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur



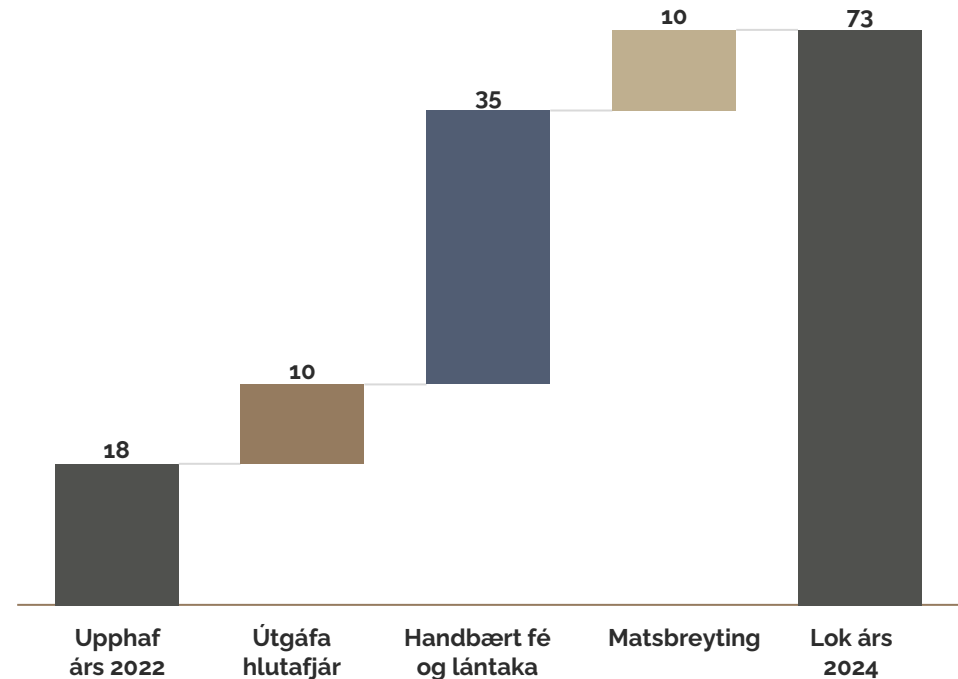
Þróun eignasafns síðustu ára

STÆKKUN EIGNASAFNS UM 55 MILLJARÐA

Þróun fjárfestingareigna

Framlag liða til stækkunar eignasafns tímabilið 2022-2024

Milljarðar króna



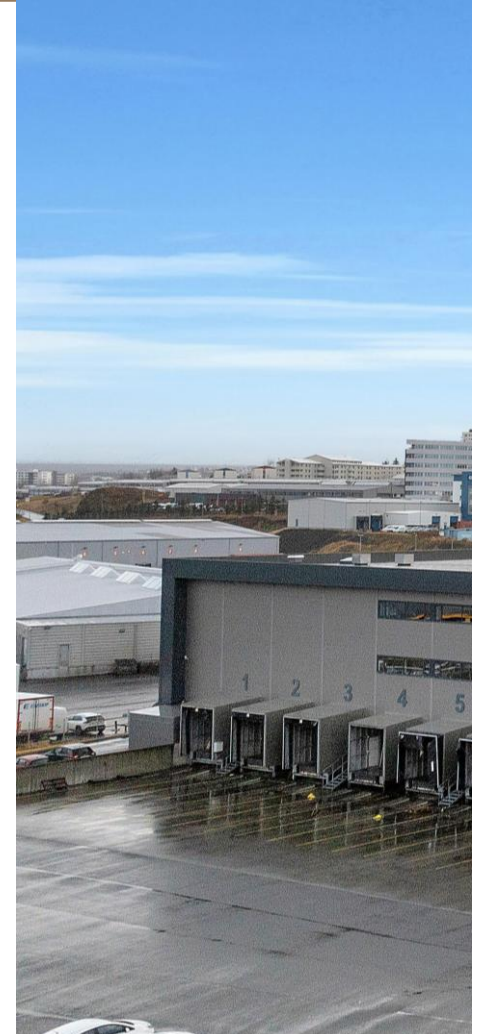
Frá upphafi árs 2022 hefur félagið gefið út nýtt hlutafé fyrir andvirði 10 milljarða



Yfir sama tímabil hefur eignasafnið **stækkað um 55 milljarða eða 300%**



Skuldsetningu verið hagað skynsamlega og **hlutfall vaxtaberandi skulda á móti fjárfestingareignum verið um 55%**



Fasteignaviðskipti ársins

YFIRLIT YFIR HELSTU EIGNIR



Klettagarðar 11, Reykjavík

1.800 m² iðnaðarhús. Fasteignin hefur farið í gegnum gagngerar endurbætur og hýsir í dag starfsemi Arctic Adventures og Frumherja.



Álfhella 8, Hafnarfirði

1.798 m² iðnaðarhús á Völlunum í Hafnarfirði. Fasteignin hýsir starfsemi Colas Ísland ehf.



Klafastaðavegur 12, Grundartanga

1.120 m² iðnaðarhúsnæði á hafnarsvæði við Grundartanga sem hýsir starfsemi HD.



Klettagarðar 19, Reykjavík

7.932 m² vöruhúsnæði í Sundahöfn. Húsnæðið hýsir starfsemi dótturfélaga 1912 hf.



Vesturvör 36, Kópavogi

3.636 m² iðnaðarhúsnæði á vaxandi svæði á Kársnesinu. Eignin hýsir starfsemi HD.



Völuteigur 31, Mosfellsbæ

2.025 m² iðnaðarhúsnæði á iðnaðarsvæði Mosfellsbæjar. Húsnæðið hýsir starfsemi HD.

Arðsamar fjárfestingar á árinu

FJÁRFESTINGAR Í NÝJUM EIGNUM

KALDALÓN

10.300 m.kr.

Viðskipti ársins*

874 m.kr.

Leigutekjur

739 m.kr.

Rekstrarhagnaður



Af viðskiptum ársins eru 93% eigna tekjuberandi um áramót. Eignir verða að fullu tekjuberandi á öðrum ársfjórðungi



Eignir eru í 100% útleigu, 10% af fjárfestingu var í þróunarverkefnum þar sem fjárfesting átti sér stað nánast að öllu leyti á árinu 2024



Rekstrarhagnaður tekur mið af því að viðhalda verðmæti út líftíma eigna. Raunverulegt viðhald sveiflast milli ára en áætlað er að rekstrarhagnaður verði 760 m.kr. vegna lægri viðhaldskostnaðar næstu ára

Áframhaldandi vöxtur með
arðsemi að leiðarljósi



*Fjárfesting í nýjum verkefnum á árinu. Heildarfjárfesting ársins nam 11.600 m.kr.

Fasteignasafn í lok árs

Hótel

17

p.m²

4

hótel

18

Virði
(ma.kr.)

Vörhús, iðnaður og geymslur

93

p.m²

28

eignir

39

Virði
(ma.kr.)

Verslun og þjónusta

17

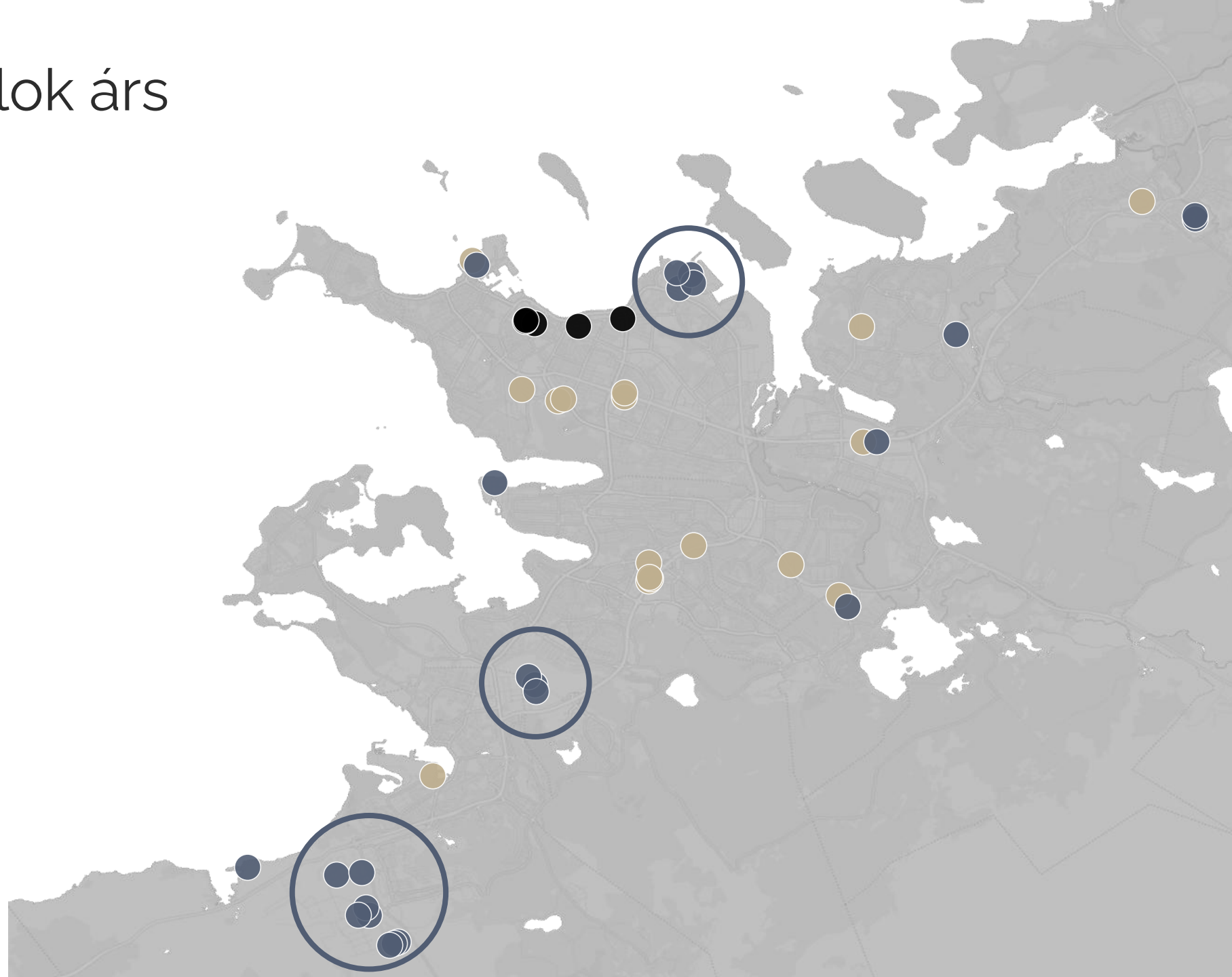
p.m²

21

eign

13

Virði
(ma.kr.)



1) Flokkað eftir ráðandi tegund eignar. Skrifstofur hvergi ráðandi flokkur.

2) Undir Verslun og þjónusta eru veltuháar einingar miðað við fermetra undirliggjandi eigna.

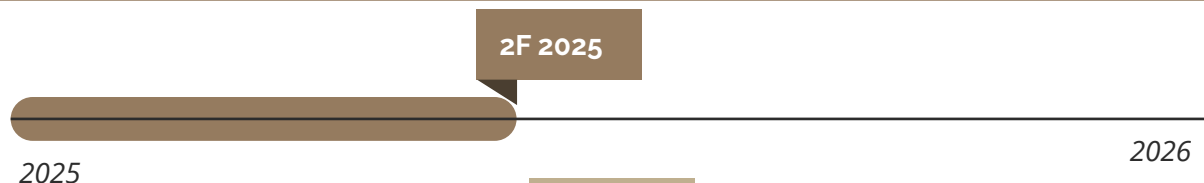
3) Þróunareignir metnar á um 2 ma.kr. í lok árs

Nýir leigusamningar

AFHENDING EIGNA TIL VIÐSKIPTAVINA

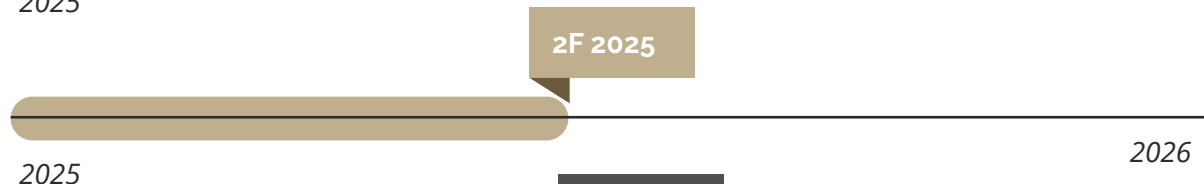
Köllunarklettsvegur 1

1.100 m² af skrifstofurými á framkvæmdastigi



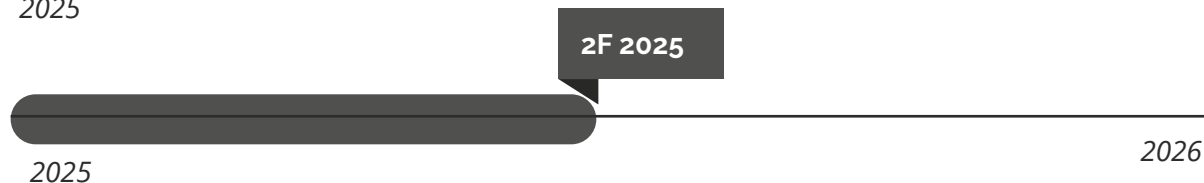
Skógarhlíð 18

260 m² viðbótarrými fyrir heilsugæslu



Lambhagavegur 12

Þjónustustöð á stofnbrautarlóð við Vesturlandsveg



Fiskislóð 29

Stækkun á núverandi fasteign



1.980
m²

Fjöldi fermetra til afhendingar á fyrri hluta ársins 2025

138
m.kr.

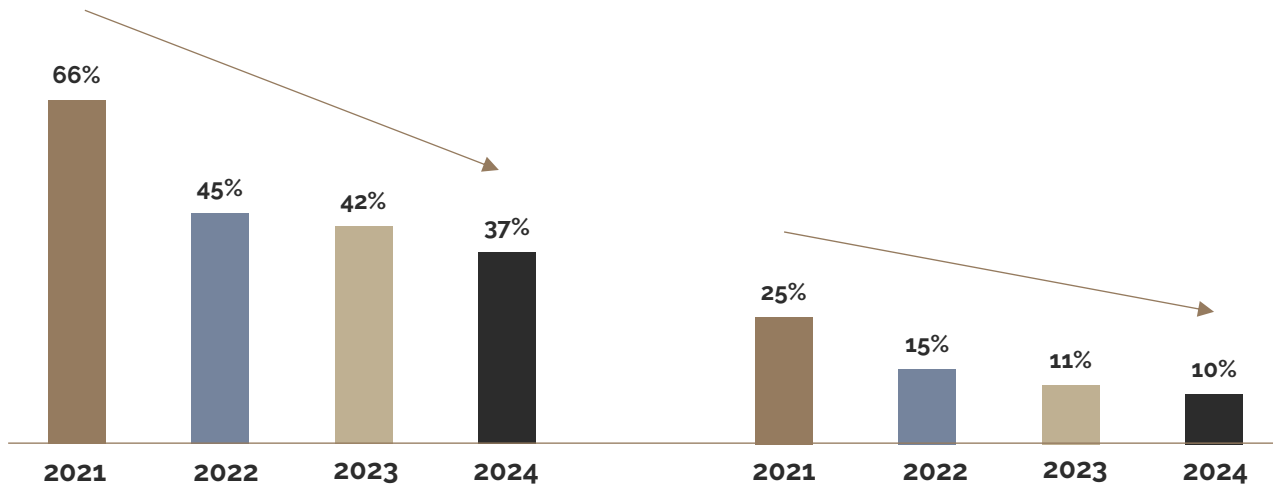
Áætlaðar tekjur á ársgrunni*

*Fjárhæðir á föstu verðlagi miðað við janúar 2025

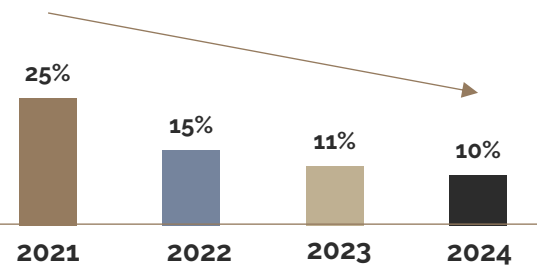
Þróun hlutdeildar stærstu viðskiptavina af heildartekjum

Miðað við eignasafn í lok hvers árs

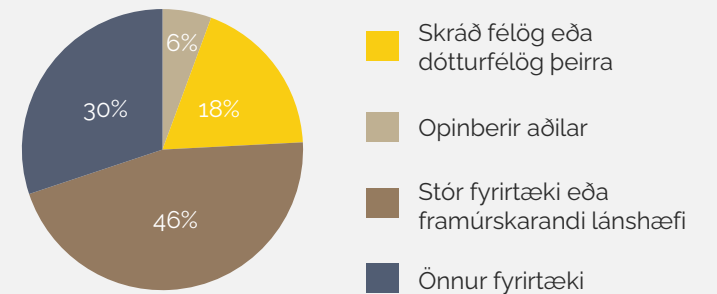
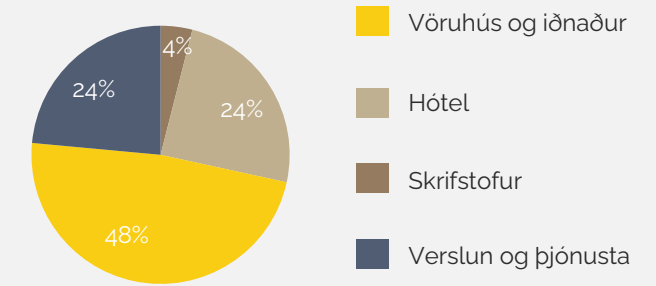
Fimm stærstu viðskiptavinir



Stærsti viðskiptavinur



Dreifing leigutekna eftir flokkum fasteigna og tegund viðskiptavina



Meðallengd leigusamninga: 10 ár

Markviss fjárfestingarstefna

KALDALÓN

FÉLAGIÐ SKOÐAR FJÖLDA FJÁRFESTINGATÆKIFÆRA



Framfylgd skýrrar fjárfestingarstefnu hefur skilað sér í sterku eignasafni með góðri tekjudreifingu milli viðskiptavina og tegund eigna



Áframhaldandi tækifæri í vexti í núverandi eignaflokkum. Arðsemi í viðskiptum og hagkvæmni í rekstri haft að leiðarljósi



Uppfærð fjárfestingarstefna þar sem félagið opnar á fjárfestingu í innviðaverkefnum





Félagið birtir í fyrsta skipti sjálfbærniþókhald & sjálfbærnisráýrslu sem hluta af ársskýrslu félagsins



Tvöfaldri mikilvægisgreiningu lauk á árinu. ESRS upplýsingagjöf í undirbúningi



Ófjárhagslegar upplýsingar birtar sem hluti af ársreikning. Fjallað sérstaklega um mikilvægustu áhættur skv. mikilvægisgreiningu

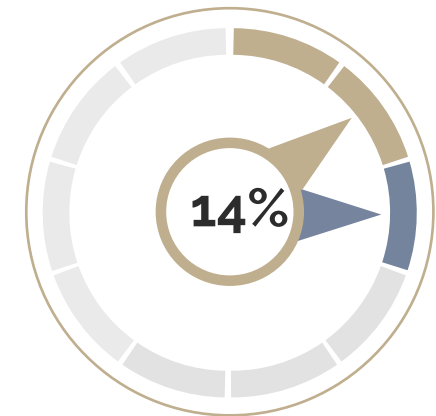


Þrjár eignir nú BREEAM in-use vottaðar. Vinna við vottun fasteignasafns mun halda áfram á árinu 2025



Umgjörð um græna fjármálaumgjörð gefin út á árinu

Umhverfisvottaðar fasteignir



14%: Vottun lokið

24%: Vottun lokið + í vinnslu

1. Helstu áfangar ársins
2. Starfsemin á árinu og eignasafn
- 3. Reikningskil**
4. Framtíðarhorfur



Rekstrarreikningur

TEKJUR AUKAST HLUTFALLSLEGA MEIRA EN KOSTNAÐUR

4.508m Rekstrartekjur	Rekstrartekjur aukast um 40% á milli ára, aukningin stafar af mestu leiti af eignum sem fjárfest var í 2022-2023. Hækkun verðlags nam 6,4% milli ára 79% tekjuberandi fjárfestingareigna á efnahag 31.12 skila tekjum yfir allt árið (2023: 65%)
(960m) Rekstrargjöld	Rekstrarkostnaður hækkar um 30%, hlutfallslega minna en tekjur Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður inniheldur allan annan kostnað en kostnað vegna rekstur fjárfestingareigna, t.d. ráðgjafakostnað tengdum kaupum, styrki o.fl. Rekstrarkostnaður eigna sem fjárfest var í á árinu, endurspeglar kostnað frá kaupum, sama tíma og félagið fær tekjur af eign
3.548m Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar	Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 1.061 m.kr. eða um 43% á milli ára Rekstrarhagnaðarlutfall nam 79%

Rekstrarreikningur	2024	2023	▲%
Rekstrartekjur	4.508	3.227	40%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(608)	(399)	
Stjórnunarkostnaður	(353)	(235)	
Annar rekstrarkostnaður	0	(107)	
	(960)	(740)	30%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	3.548	2.487	43%
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.991	3.791	5.3%
Afskriftir langtímakrafna	(230)	0	
Rekstrarhagnaður	7.309	6.278	16%
Hrein fjármagnsgjöld	(2.998)	(2.218)	35%
Áhrif af rekstri dótturfélaga		(90)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.311	3.970	9%

Fjárhæðir í milljónum króna

Rekstrarreikningur

HAGNAÐUR FYRIR TEKJUSKATT EYKST UM 9% MILLI ÁRA

3.761m
Matsbreyting og afskriftir langtímal.

Til hækkunar á gangvirði vega verðlagshækkanir þyngst. Rekstrar- og stjórnunarkostnaður var endurmetinn í samræmi við ráðgjöf og það sem almennt gerist á markaði

Til lækkunar á gangvirði vegur hækkun áhættulausra vaxta þyngst

WACC nú 6,54% samanborið við 6,46% 31.12.2023 sem kemur til lækkunar á gangvirði.

(2.998m)
Hrein fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld ársins jukust um 35% og eru um 550 mkr. lægri en rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar. Hlutfall breytilegra vaxta af lánum félagsins er 60% í lok árs og hafði þar með áhrif á vaxtakostnað félagsins til hækkunar.

Verðbótapáttur innan fjármagnsgjalda nam 1.089 m.kr. samanborið við 750 m.kr. 31.12.2023 hækkar í samræmi við aukid vægi verðtryggðra skulda.

4.311m
Hagnaður fyrir skatta

Hagnaður á hlut var 2,92.

Arðsemi eigin fjár nam 14,0%. Félagið keypti tvö fasteignafélög þar sem skipting tekjuskattsskuldbindingar hefur neikvæð áhrif á arðsemi skv. ársreikningi, en arðsemi handbærs fjár í viðskiptum er hærri. Leiðrétt fyrir áhrifum skiptingar er arðsemi ársins 17,4%

Rekstrarreikningur	2024	2023	▲%
Rekstrartekjur	4.508	3.227	40%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(608)	(399)	
Stjórnunarkostnaður	(353)	(235)	
Annar rekstrarkostnaður	0	(107)	
	(960)	(740)	30%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	3.548	2.487	43%
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.991	3.791	5.3%
Afskriftir langtímakrafna	(230)	0	
Rekstrarhagnaður	7.309	6.278	16%
Hrein fjármagnsgjöld	(2.998)	(2.218)	35%
Áhrif af rekstri dótturfélaga		(90)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.311	3.970	9%

Fjárhæðir í milljónum króna

HEILDAREIGNIR 75,8 MILLJARÐAR OG AUKAST UM 15,9 MILLJARÐA MILLI ÁRA

	2024	2023	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir/fasteignir	73.444	57.585	15.859
Langtímakröfur	29	210	(181)
	73.472	57.795	15.678
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	624	1.041	(417)
Handbært fé	1.727	1.830	(103)
	2.351	2.871	(520)
Eignir samtals	75.823	60.666	15.157
Eigið fé	25.938	23.207	2.731
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	6.196	4.072	2.124
Vaxtaberandi skuldir	37.748	22.665	15.083
Aðrar skuldir	643	444	199
	44.586	27.181	17.405
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	4.369	7.295	(2.926)
Aðrar skuldir	930	2.983	(2.053)
	5.299	10.278	(4.979)
Skuldir samtals	49.885	37.459	12.426
Eigið fé og skuldir samtals	75.823	60.666	15.157

Fjárfestingareignir/fasteignir aukast um 15,9 ma.kr. milli ára eða 27%. Fjárfest var í fasteignum fyrir um 11,6 ma.kr. á árinu, matsbreytingar voru 4,0 ma.kr og leigugeign hækkar

Um 79% tekjuberandi fjárfestingareigna tekjuberandi yfir allt tímabilið

Kröfur lækka um 417 mkr. milli ára að mestu vegna vsk krafna keypts félags um áramót 2023 sem voru innheimtar á árinu

Af skammtímakröfum eru um 360 m.kr. reglubundnar viðskiptakröfur og 219 m.kr. fjármagnstekjuskattur og fyrirframgreiddur kostnaður

Langtímakröfur eru tengdar sölu á fjárfestingaeignum

Auk handbærs fjár hefur félagið aðgengi að ónýttu lánalínu upp á 1.500 m.kr.

Handbært fé frá rekstri var 2.126 m.kr. Var 838 mkr. 2023

Töluverðar breytingar voru á rekstartengdum eignum/skuldum milli ára. Horft fram hjá þeirri breytingu mun frekari færsla yfir í verðtryggða fjármögnun mun halda áfram að hafa áhrif til hækkunar á handbæru fé

73,4ma
Fjárfestingareignir/Fasteignir

0,7ma
Kröfur

1,7ma
Handbært fé

Fjárhæðir í milljónum króna

EIGIÐ FÉ ER 25,9 MILLJARÐAR OG EYKST UM 2,7 MILLJARÐA Á MILLI ÁRA

	2024	2023	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir/fasteignir	73.444	57.585	15.859
Langtímaskuldir	29	210	(181)
	73.472	57.795	15.678
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	624	1.041	(417)
Handbært fé	1.727	1.830	(103)
	2.351	2.871	(520)
Eignir samtals	75.823	60.666	15.157
Eigið fé	25.938	23.207	2.731
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	6.196	4.072	2.124
Vaxtaberandi skuldir	37.748	22.665	15.083
Aðrar skuldir	643	444	199
	44.586	27.181	17.405
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	4.369	7.295	(2.926)
Aðrar skuldir	930	2.983	(2.053)
	5.299	10.278	(4.979)
Skuldir samtals	49.885	37.459	12.426
Eigið fé og skuldir samtals	75.823	60.666	15.157

Eigið fé jókst um 2,7 ma.kr. á milli ára. Keypt voru eigin bréf fyrir 614 m.kr. á tímabilinu. Gefið var út hlutafé að andvirði 115 m.kr. vegna samnings frá 2022

Eiginfjárhlutfall var 34% í lok tímabils

25,9ma

Eigið fé

Vaxtaberandi skuldir jukust um 12,2 ma.kr á tímabilinu. Að mestu leiti vegna kaupa á fjárfestingaeignum

Veðsetningarhlutfall var 57% í lok tímabils

Á árinu verður vægi verðtryggðra skulda aukið og er í lok árs 75%

42,1ma

Vaxtaberandi skuldir

Aðrar skuldir lækka um 2.035 m.kr. að nær öllu leiti vegna skulda sem tilkomnar voru vegna kaupa á fjárfestingaeignum undir lok árs 2023

Um 45% af öðrum skuldum í lok árs er vegna kaupa á fjárfestingareignum og 24% eru reiknaðir áfallnir vextir

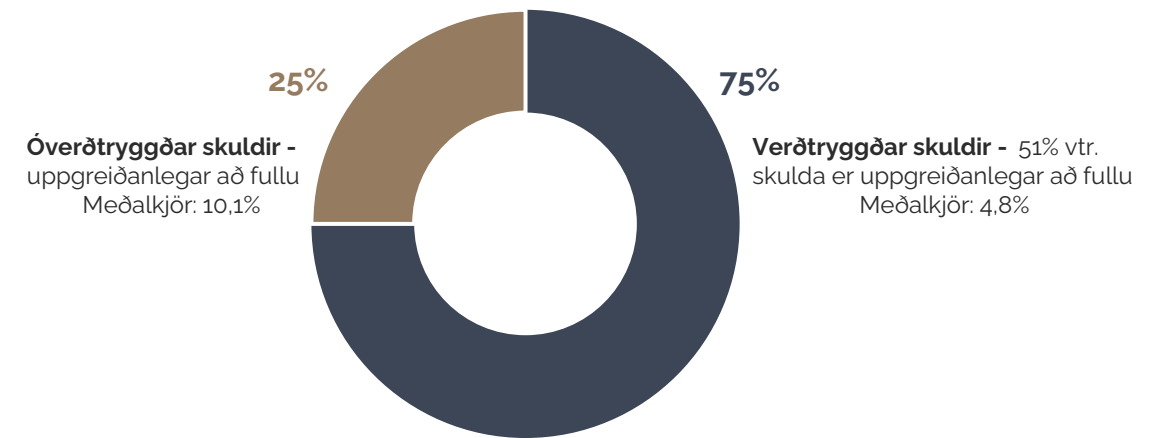
0,9ma

Aðrar skuldir

Fjárhæðir í milljónum króna

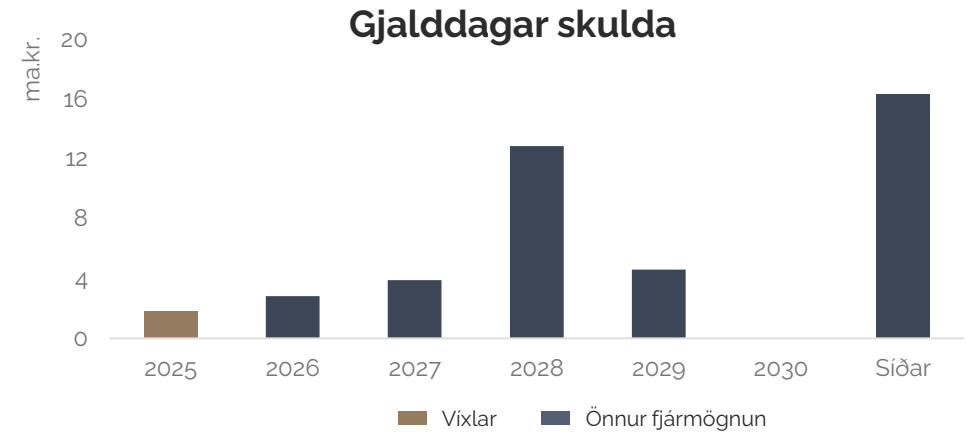
- Félagið var í upphafi árs að mestu leiti fjármagaði með bankafjármögnun
- Félagið nýtti árið til að auka vægi verðtryggðra skulda með útgáfu markaðsskuldabréfa í flokkunum KALD 150234 og KALD 041139 GB, meðal vextir í útgáfum eru 3,9% og álag í síðustu útgáfu 121 bps
 - Verðtryggðar skuldir í lok árs 75% af heildarskuldum
- Grunnlýsing vegna 30 ma.kr. var endurnýjuð í ár
 - **81% af heildarskuldum** félagsins eru nú fjármagnaðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu og 82% af eignum félagsins komnar inn undir fyrirkomulagið og því svigrúm til áframhaldandi útgáfu
- Í heild er búið að gefa út 5,8 ma.kr. af grænum skuldabréfum en áframhaldandi svigrúm er fyrir græna útgáfu hjá félaginu
 - Grænar eignir félagsins eru í lok árs rúmir 10,3 ma.kr. og áætlað að þær fari upp í 17,6 ma.kr.

Vaxtaberandi skuldir 42,1 ma.kr.



*Horft framhjá vixláutgáfu á gjalddaga 2025

- Áframhaldandi tækifæri eru í endurfjármögnun skulda
 - Endurfjármögnun yfir í verðtryggt hefur jákvæð áhrif á sjóðstreymi félagsins
- Heildarendurfjármögnunarpörf á þessu ári er 1,8 ma.kr. í vixlum, næsta ári tæpir 2,8 ma.kr. og 4 ma.kr. 2027
 - 62% af lánum félagsins eru uppgreiðanleg og á breytilegum vöxtum
- Töluverð tækifæri geta því falist í að endurfjármagna lánasafnið
 - Áætluð greidd vaxtagjöld til næstu 12 mánaða eru 2.600 m.kr. Endurfjármögnun á uppgreiðanlegum lánum yfir á meðalvexti í útgáfum gæti því þýtt lækkun vaxtagreiðslna upp á 820 m.kr. yfir 12 mánaða tímabil*



* Lækkun greiddra vaxta miðað við vaxtaberandi skuldir í árstok 2024 og mismun á meðalkjörum í markaðsútgáfum Kaldalóns og núverandi meðalkjörum uppgreiðanlegra skulda.

1. Helstu áfangar ársins
2. Starfsemin á árinu og eignasafn
3. Reikningsskil
- 4. Framtíðarhorfur**



Arðbært félag en með **tækifæri í vexti**

VEGFERÐIN NÆSTU ÁR



Félagið náði markmiðum sínum um grunnstærð félagsins, aðgengi að markaðsfjármögnun, stjórnarháttum og skráningu félagsins á aðalmarkað.



Félagið telur virði fyrir fjárfesta í frekari vexti áður en greiðslur til hluthafa hefjast. Samhliða vexti verður haldið áfram með endurfjármögnun yfir í verðtryggða fjármögnun.

Kaldalón skilgreinir sig sem vaxtarfélag þangað til fjárfestingareignir nema 100 milljörðum króna eða leigutekjur á ársgrundvelli nema 8 milljörðum króna.

Félagið hyggst hefja greiðslur til hluthafa vegna afkomu 2026 eða fyrr.



Áherslur í vexti

- Áfram fjárfest í eignaflokkum sem félagið hefur lagt áherslu á
- Áhættudreifing leigutekna og fasteignasafns haft að leiðarljósi
- Óbreyttar áherslur vegna veðsetningarhlutfalls í hefðbundnum rekstri
- Afkoma félagsins verður aðallega nýtt í frekari fjárfestingu. Hlutfé sem gagngjald í viðskiptum þarf að endurspeglar virði Kaldalóns
- Áherslur á heilar eignir sem félagið getur stýrt til framtíðar

Undirbúningur fyrir framtíð og arðgreiðslur

- Við lok tímabils verði skuldir félagsins almennt verðtryggðar
- Hlutfall ótekjuberandi þróunareigna af fjárfestingareignum verði lægra við lok tímabils
- Græn útgáfa skuldabréfa
- Efla samtalið við markaðinn

Árangur ársins

- 27% vöxtur fjárfestingareigna
- Heilar eignir, traustir viðskiptavinir
- Áhættudreifing batnar
- 75% handbærs fjárs úr rekstri nýtt í fjárfestingu. 25% í endurkaup
- Engir samningar um aukið hlutfé á árinu

- Verðtryggðar skuldir 53% → 75%
- Þróunareignir 20% → 3%
- Umgjörð um græna fjármögnun gefin út
- Grænn skuldabréfaflokkur
- 1F, 3F tilkynningar

Rekstur og virk stýring eignasafns

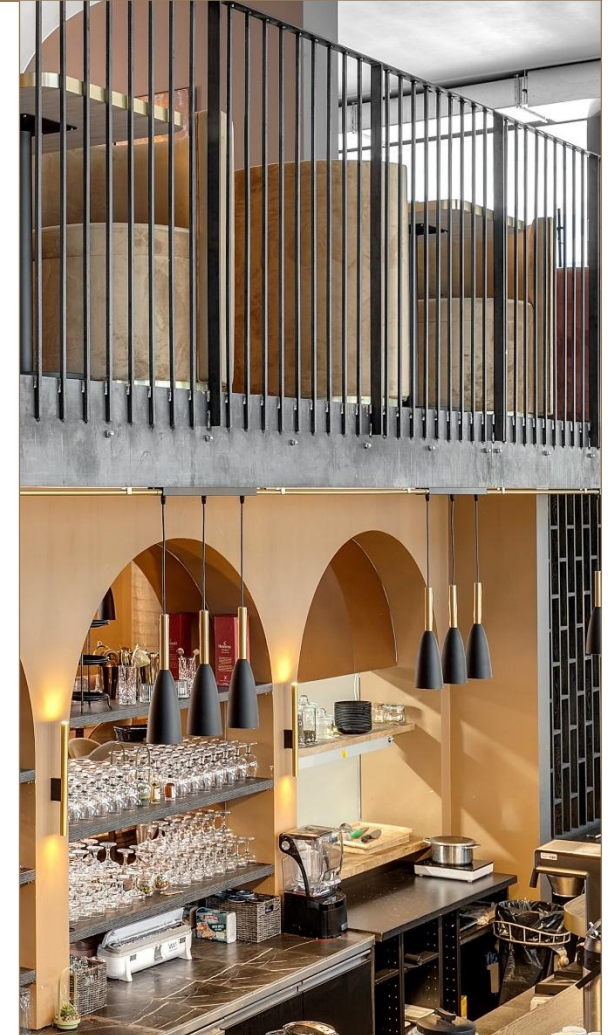
HÓFLEGUR VÖXTUR OG GREIÐSLUR TIL HLUTHAFA FRÁ 2026

Áherslur í rekstri

- Hægari hlutfallslegur vöxtur
- Áfram tækifæri til fjárfestinga en hlutfallsleg aukning fjárfestingareigna minni en í vaxtaferli
- Viðskipti þurfa því að vera arðbærari en safnið í heild
- Virk stýring á fasteignasafni og þróunar þess
- Kaldalón verði fyrsti valkostur fyrirtækja í þeim eignaflokkum sem félagið leggur áherslu á

Greiðslur til hluthafa

- Félagið ráðgerir að hefja greiðslur til hluthafa með endurkaupaáætlun og/eða arðgreiðslum vegna afkomu ársins 2026, eða fyrr verði markmiðum í vaxtaferli náð. Greiðslur verði með reglubundum hætti
- Arðgreiðslur eða endurkaup verða í hlutfalli við handbært fé frá rekstri
- Félagið ráðgerir að þegar greiðslur hefjast séu lán félagsins almennt verðtryggð. Þá verði ótekjuberandi þróunareignir hlutfallslega lægra hlutfall af heildar eignasafni en hefur verið í umbreytingarferli



Fjárhagsdagatal

TÍÐARI BIRTING UM STÖÐU Á REKSTRI

KALDALÓN

Aðalfundur 2025	3. apríl 2025
Tilkynning 1F	19. maí 2025
Hálfsársuppgjör	21. ágúst 2025
Tilkynning 3F	17. nóvember 2025
Stjórnendauppgjör 2025	12. febrúar 2026
Ársuppgjör 2025	4. mars 2026
Aðalfundur 2025	26. mars 2026



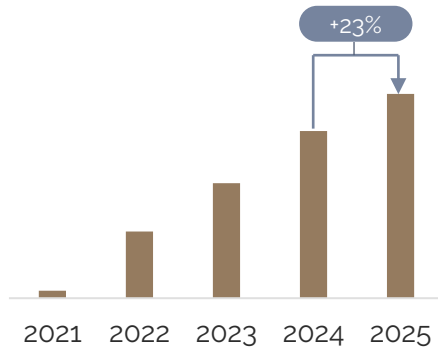
Rekstrarhorfur 2025

AUKNAR TEKJUR OG REKSTRARHAGNAÐUR

Hærrí spá

Miðar við núverandi eignasafn án nýrra fjárfestinga.

3,5% hækkun verðlags



Hærrí spá

5.550 m.kr.

Rekstrartekjur

Rekstrarhagnaður*

4.350 m.kr.

Lægri spá

5.350 m.kr.

Rekstrartekjur

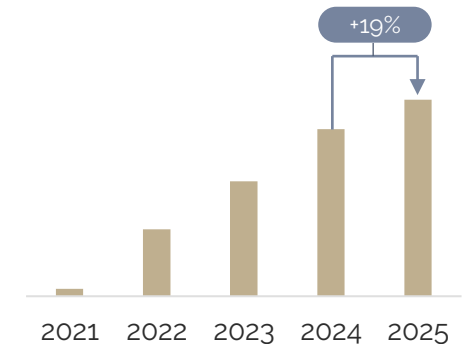
Rekstrarhagnaður*

4.200 m.kr.

Lægri spá

Miðar við núverandi eignasafn án nýrra fjárfestinga.

3,5% hækkun verðlags



* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Arðgreiðslur áfram veginn

ARÐGREIÐSLUR EÐA ENDURKAUP VERÐI Í HLUTFALLI VIÐ HANDBÆRT FÉ FRÁ REKSTRI

**Umbreyting
2021-2023**

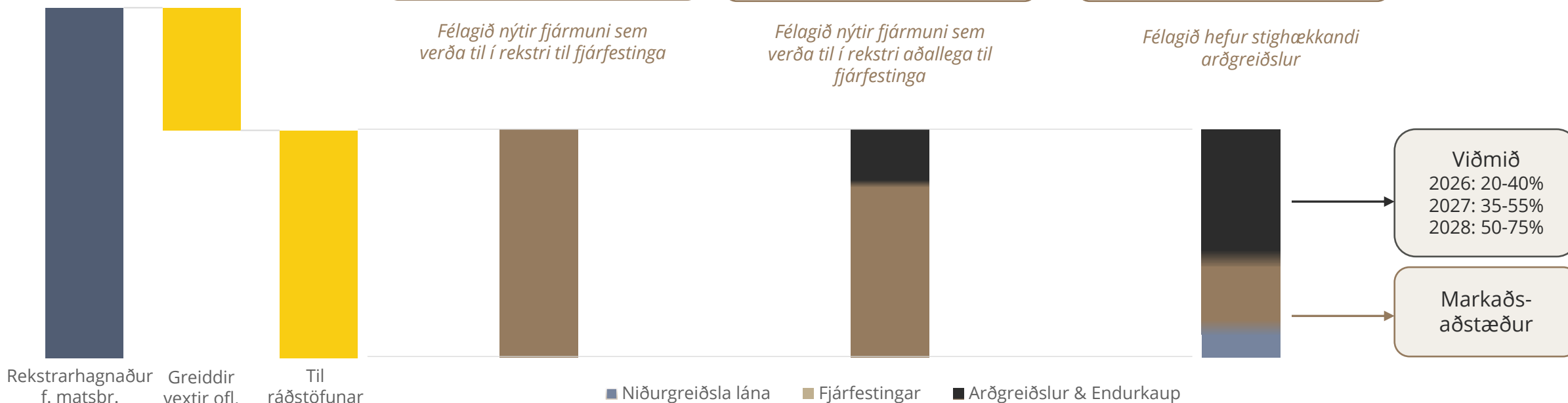
Félagið nýtir fjármuni sem verða til í rekstri til fjárfestinga

**Vöxtur
2024-2026**

Félagið nýtir fjármuni sem verða til í rekstri aðallega til fjárfestinga

**Rekstur
2026+**

Félagið hefur stighækkandi arðgreiðslur



Kaldalón stefnir að 50-75% af handbæru fé frá rekstri sé ráðstafað í arðgreiðslur eða kaup á eigin bréfum eftir að vaxtarmarkmiðum er náð. Gera má ráð fyrir að hlutfall aukist í skrefum milli ára.

Tillaga til arðgreiðslu mun taka mið af fjármagnsskipan, vaxtarhorfum og ytri aðstæðna í efnahagsmálum.

Gangi markmið félagsins eftir hefjast arðgreiðslur árið 2026.

Að lokum

ÁFRAM VEGINN

KALDALÓN

1

Afkoma ársins 2024 sú besta frá upphafi

Rekstrartekjur aukast um 40% milli ára

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 43%

2

Umgjörð um græna fjármögnun staðfest

Félagið **hóf útgáfu á grænum skuldabréfaflokkum** skráðum á Nasdaq, samhliða vixlum og hefðbundnum skuldabréfum

3

Vöxtur í samræmi við markmið

Fjárfestingareignir aukast um 27% milli ára í arðsömum viðskiptum

Stjórnendur sjá mikil **tækifæri** á næstu misserum



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 tímapunkti 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 leiðréttu 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