

9 mánaða uppgjör 2024



EBITDA eykst um 7,5% á fyrstu 9 mánuðum ársins 2024 samanborið við sama tímabil á síðasta ári

Raunvöxtur leigutekna og EBITDA heldur áfram

- Leigutekjur aukast um 7,8% á milli ára, um 1,1% umfram verðlag.
- EBITDA 7,4 ma.kr. og eykst um 7,5% á milli ára.
- Hagnaður eftir skatta 5,6 milljarðar króna.

Sterk eiginfjárstaða

- Eignir alls 204 ma.kr. í lok tímabils, þar af nema fjárfestingareignir samstæðu 190 ma.kr.
- Eiginfjárlutfall 31%.

Tekjugrunnur vex umfram verðlag

- Leigusamningar um 29 þúsund m² undirritaðir á 9M24.
- 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

- Félagið er metið á markaði undir bókfærðu virði eigin fjár.
- Eignir seldar fyrir 3,3 milljarða á tímabilinu rúmlega 10% yfir bókfærðu virði og endurkaupaáætlun virkjuð.



Rauntekjuvöxtur á sterkum grunni

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkunir á fyrstu níu mánuðum ársins

Rekstur

Arðsemi

Efnahagur

7,8% (1,1% raunvöxtur)
Leigutekjur hækka milli ára

5,6 ma.kr. (5,1 ma.kr.)
Hagnaður

192,9 ma.kr. (184,7 ma.kr.)
Fjárfestingareignir

7,5% (0,8% raunvöxtur)
EBITDA eykst á milli ára

7,6 ma.kr. (8,7 ma.kr.)
Matsbreyting fjárfestingareigna

120,4 ma.kr. (115,8 ma.kr.)
Vaxtaberandi skuldir

72,0% (72,0%)
EBITDA % af leigutekjum

5,4% (5,3%)
Arðsemi fjárfestingareigna

63,5% (63,9%)
Skuldsetningarhlutfall

97,0% (97,5%)
Nýtingarhlutfall

13,0% (12,7%)
Ávöxtun eigin fjár

31,0% (30,4%)
Eiginfjárlutfall



Markviss skref í átt að vel skilgreindum markmiðum

Skýrar stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri



Eignir í eignasafninu

99



Nýtingarhlutfall

97%



Viðskiptavinir

400



Hlutfall grænna bygginga

36%



Fjárfestingareignir

193 (ma.kr.)



m² staðsett
innan kjarna

65%



Opinberir aðilar og
skráð fyrirtæki

45%



Hlutfall grænnar
fjármögnunar

41%



Leigutekjur frá
kjarnasvæðum

71%



Heildarfjöldi
fermetra

374 (pús.)



Meðallengd
leigusamninga

6 ár



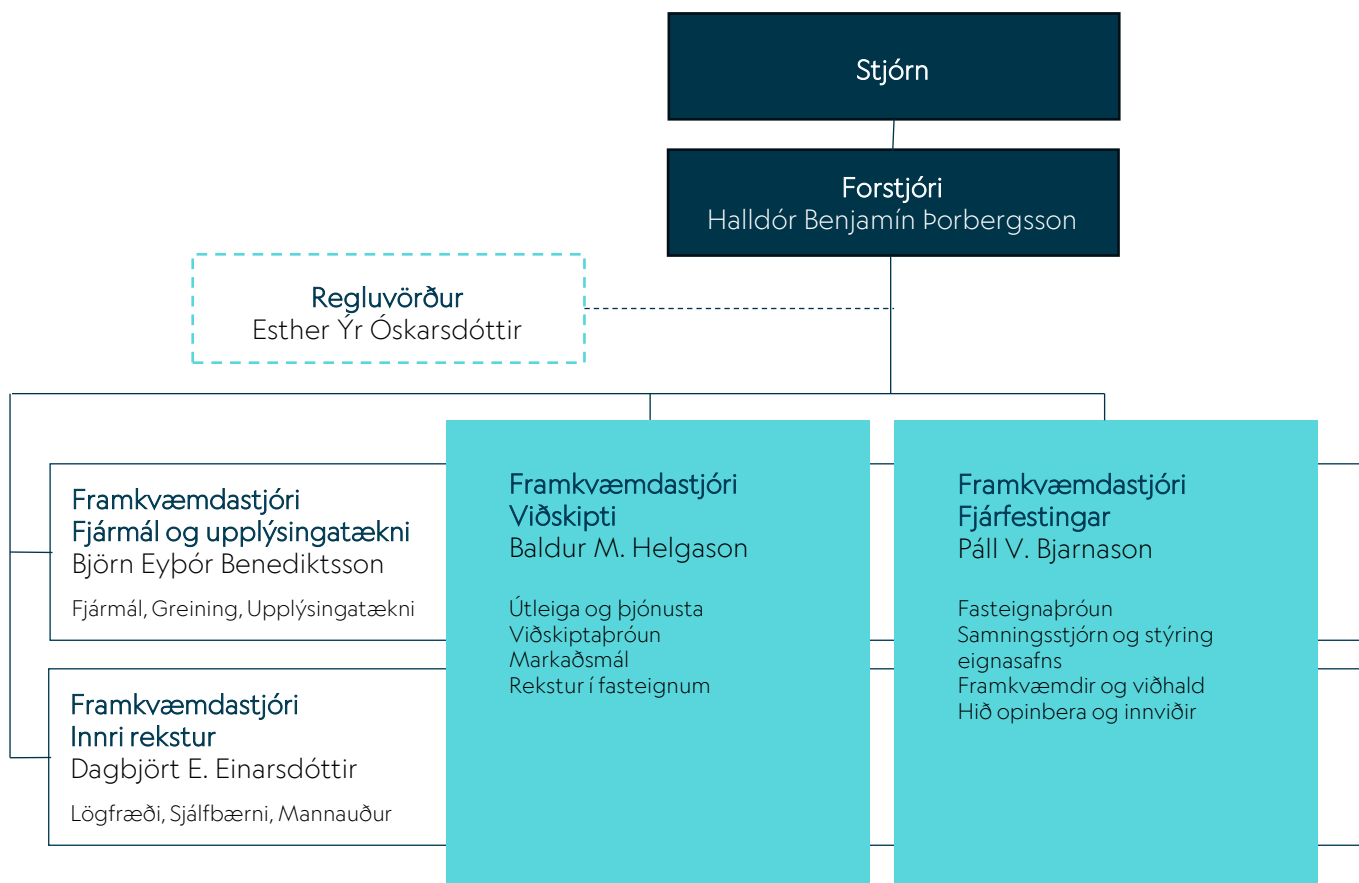
Rafhleðslustæði

143



Nýtt skipurit og fækkun í framkvæmdastjórn

Skýr verkaskipting sem grundvallar markvissa markmiðasetningu



- Einfalt og skýrt skipulag, með möguleika á frekari sköpun.
- Millistjórnendur með skýra ábyrgð málaflokka í einingu hvers framkvæmdastjóra.
- Tvö ólík meginvið með ábyrgð á rekstrar- og efnahagsreikningi.
- Sterkt bakland stoðsviða.
- Boðleiðir einfaldaðar.

Fjárhagur og rekstur





Tekjuvöxtur á traustum grunni umfram verðlag

Raunvöxtur tekna og rekstrarhagnaðar

Rekstrarreikningur

	9M 2024	9M 2023	Δ %
Leigutekjur	10.335	9.587	7,8%
Aðrar tekjur	587	558	5,2%
Rekstrartekjur	10.922	10.145	7,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.061	-1.956	5,4%
Rekstur í fasteignum	-782	-732	6,8%
Stjórnunarkostnaður ¹	-640	-540	18,6%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.439	6.917	7,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72,0%	72,1%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	7.589	8.663	
Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu	15.027	15.580	
Hrein fjármagnsgjöld	-8.237	-9.297	-11,4%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	26	61	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.816	6.344	7,4%
Tekjuskattur	-1.263	-1.269	
Hagnaður fyrir tímabilið	5.553	5.075	9,4%

Milljónir króna

Leigutekjur

Milljónir króna



9M 23 - 9M 24 (Δ %)



9M 2023-9M 2024

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

Milljónir króna



9M 2023-9M 2024

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

% af tekjum



9M 2023-9M 2024

Stjórnunarkostnaður

% af tekjum



9M 2023-9M 2024

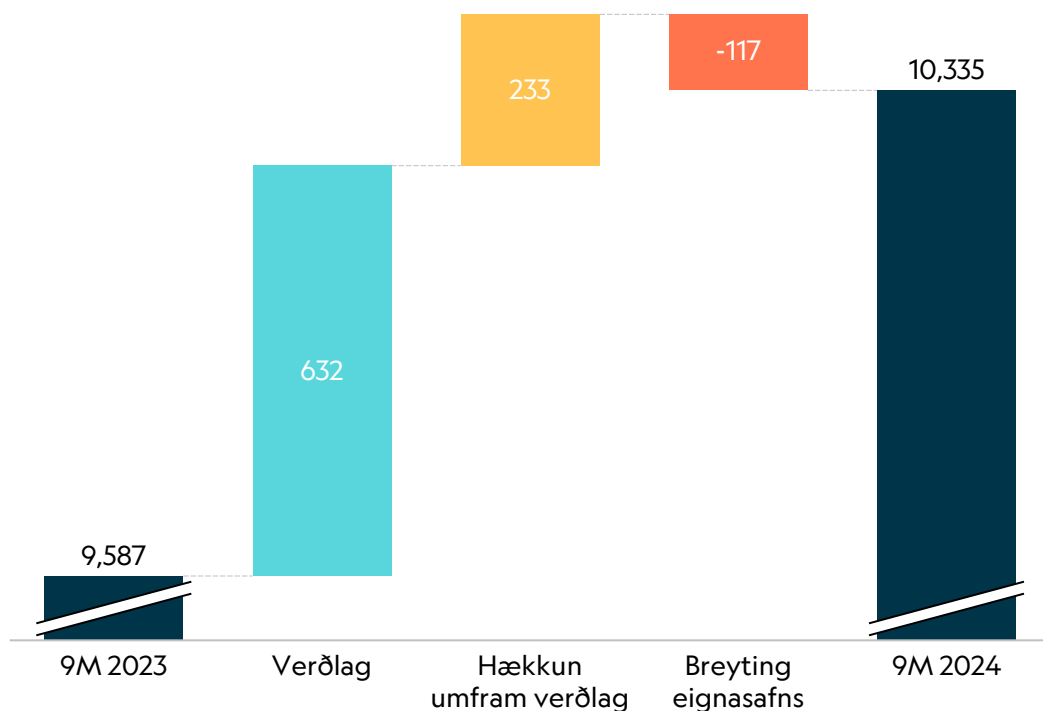
1. Eigniskostnaður að fjárhæð 100 m.kr. vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í Eik fasteignafélag var gjaldfærður að fullu á öðrum ársfjórðungi.
 2. Án eigniskostnaðar vegna yfirtökutilboðs í EIK fasteignafélag var stjórnunarkostnaðarhlutfallið 4,7%.



Raunvöxtur: Leigutekjur hækka um 1,1% umfram verðlag

Þróun tekna

Milljónir króna 9M2023-9M2024



- Verðlag á fyrstu níu mánuðum ársins hækkar um 6,7% samanborið við sama tímabil á síðasta ári.
- Góð eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði hjá félaginu enda helst útleiguhlutfall hátt, eða rúm 97%.
- Samningar um rúmlega 29 þúsund m² undirritaðir á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við tæplega 20 þúsund m² árið 2023.
- Á þriðja ársfjórðungi voru undirritaðir 26 samningar og þar af 24 nýir samningar sem undirstrikar sterka eftirspurn og áhuga á kjarnaeignum félagsins.
- Mikill áhugi á meðal rekstraraðila á nýju veitinga- og afþreyingarsvæði í Smáralind sem opnar haustið 2025.
- Lækkun tekna vegna breytinga á eignasafni að skýrast að mestu leyti af sölu eignar við Suðurlandsbraut 4.



Nýjar tekjur - Afhendingar á næstu mánuðum



● Dagsetning þegar samningur verður tekjuberandi

1.770,6 m²

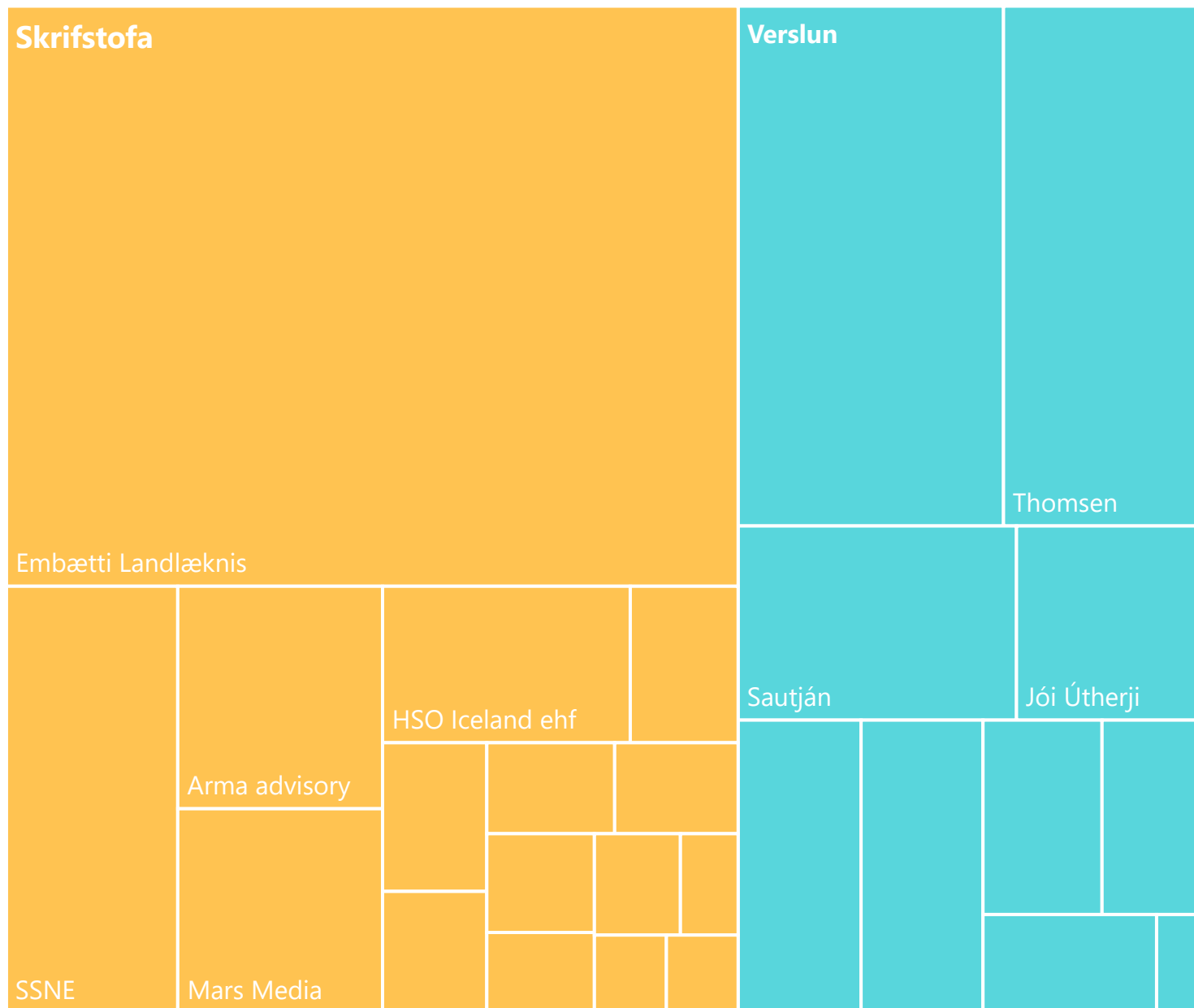


26 leigusamningar undirritaðir á þriðja ársfjórðungi

2 Endurnýjaðir samningar
~1.600 m²

24 Nýir samningar
~2.700 m²

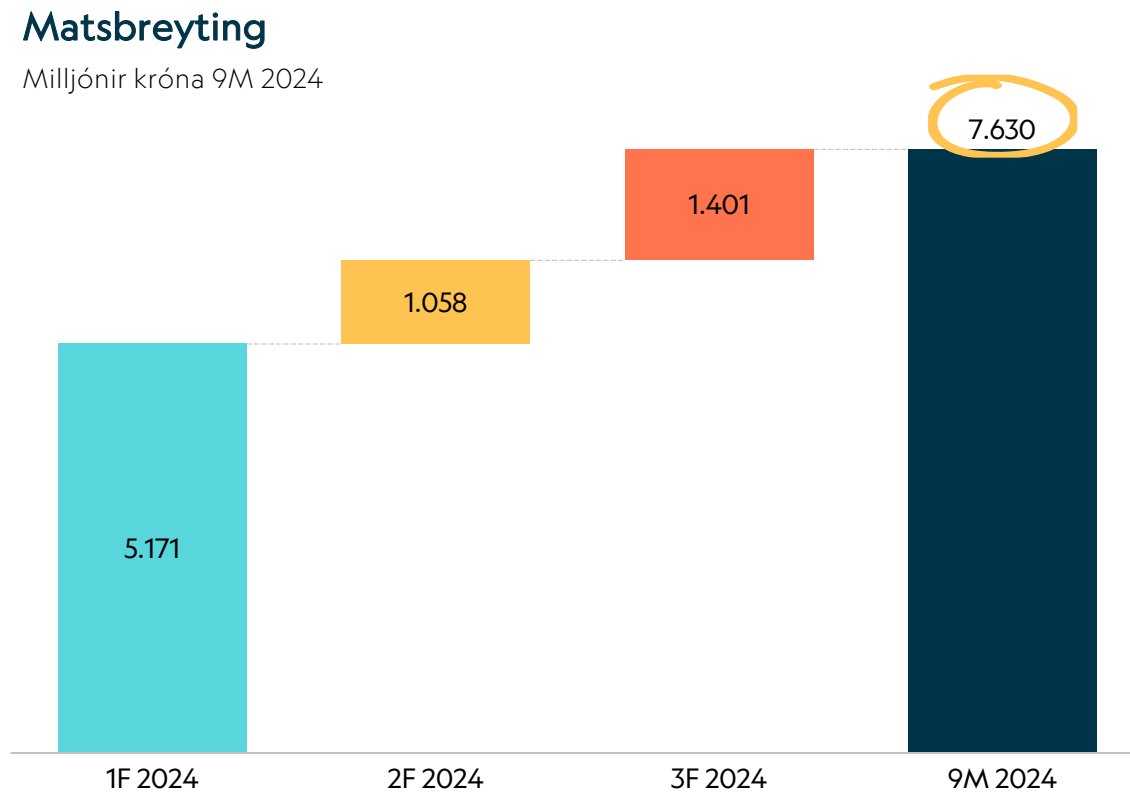
26 Samningar alls
~4.300 m²





Jákvæð matsbreyting að fjárhæð 7,6 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2024

- Verðlag helsti áhrifaþáttur matsbreytingar.
- Á móti kemur hækkun lánsvaxta til lækkunar á matsbreytingu.
- Ávöxtunarkrafa í lok 3F 2024 er 6,39%.





Vaxtalækkunarir hafa jákvæð áhrif á virðismat eignasafnsins ásamt því að lækka vaxtagreiðslur

Spurt er: Hvaða áhrif munu lækkandi vextir hafa á rekstur og efnahag Heima?

Einfalt sýnidæmi um áhrif lækkunar vaxta: Hvert og eitt dregur sína ályktun.

Áhrif á virði fjárfestingareigna

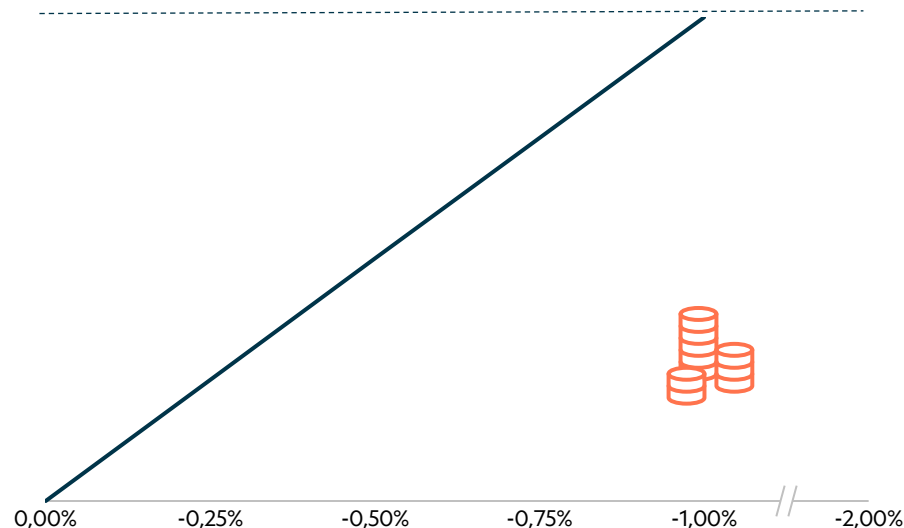
Lækkun vaxtastigs → Lægri ávöxtunarkrafa

Ávöxtunarkrafa - WACC ↓ 0,50%

Virðismat fjárfestingareigna ↑ 13 ma.kr.

Áhrif á vaxtagreiðslur

0-343 m.kr.

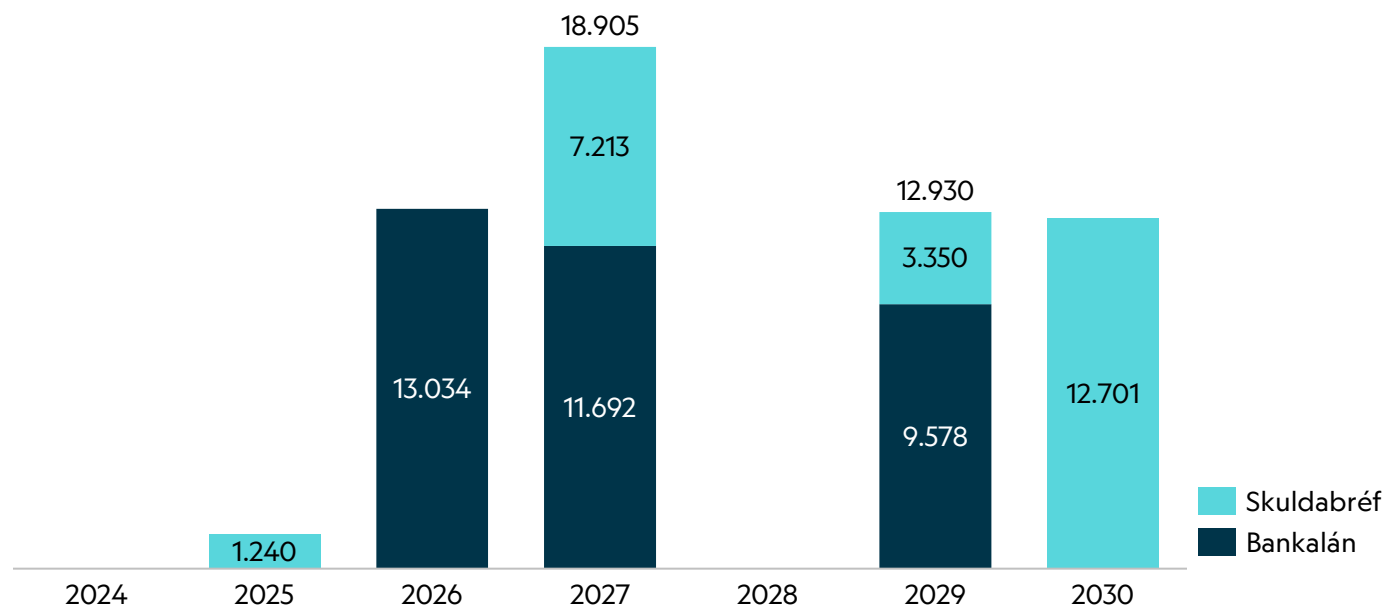




Takmörkuð endurfjármögnunarpörf næstu ár

Áætlun endurfjármögnunar

Milljónir króna 2024-2030











- Engin endurfjármögnunarpörf á árinu 2024.
- Græn fjármögnun er 41% af heildarvaxta-berandi skuldum.
- Um 28% vaxtaberandi lána eru bankalán og er lánstími þeirra 5-7 ár.
- Endurfjármögnun á árunum 2026-2027 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.
- Gefin voru út skuldabréf að nafnvirði 2 ma.kr. í flokknum HEIMAR50 GB á tímabilinu á kröfunni 3,67%.
- Meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,33% í lok september 2024.



Markviss skref Heima í átt að langtíma markmiðum

Félagið leiðandi í mótun kjarnasvæða

		% af leigutekjum 3F 2024		Langtímamarkmið	
	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	34%		30 - 40%	Heimar mörkuðu snemma þá sýn að leggja sérstaka áherslu á samstarf við opinbera aðila. Árangur í opinberum útboðum frá 2015 hefur verið góður. Heimar náðu samningum í 72% þeirra útboða sem félagið tók þátt í.
	Umhverfisvottaðar byggingar	36%		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.

Sjálfbærni





Stór hluti eignasafns umhverfisvottaður

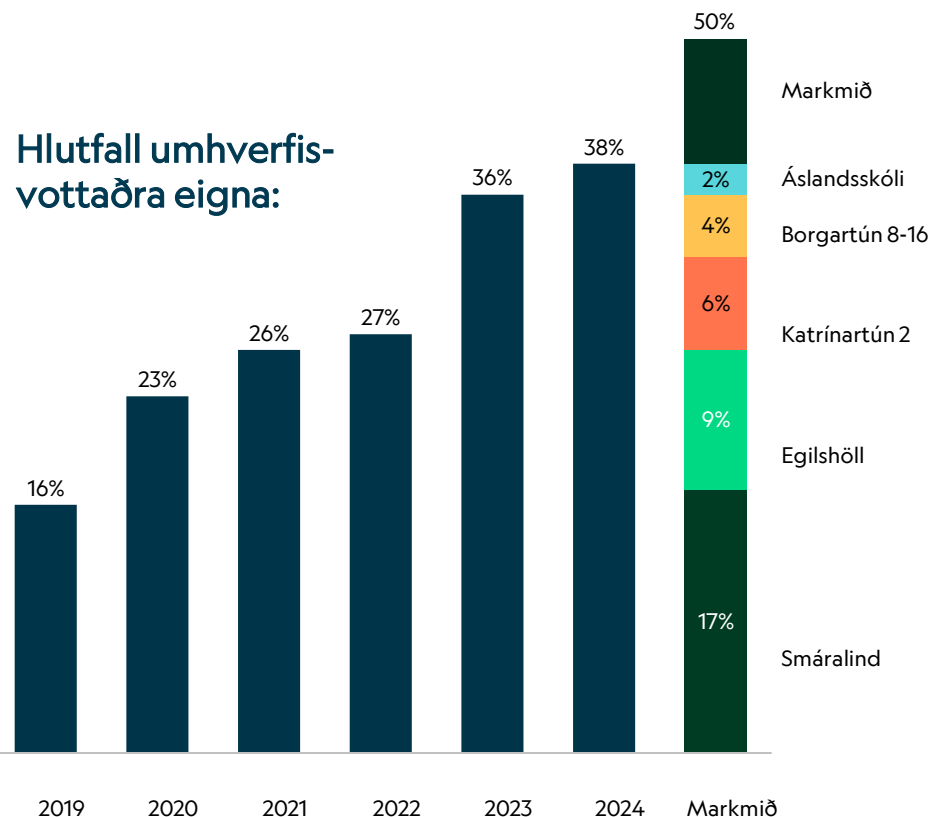
Áfangasigrar í sjálfbærni

BREEAM-vottanir

- **Áslandsskóli**
Fyrsti BREEAM in-Use vottaði skólinn á Íslandi, fékk einkunnina „very good“.
- **Borgartún 8-16**
BREEAM in-Use vottun með einkunnina „very good“.
- **Dvergshöfði 2**
Vinna við BREEAM in-Use vottun komin vel á veg.
- **Dvergshöfði 4**
Vinna hafin við BREEAM New Construction vottun.

Science Based Targets initiative

- Skuldbinding Heima til „SBTi - near term targets“ samþykkt.
- Heimar fyrst íslenskra fasteignafélaga til að skuldbinda sig til þátttöku í Science Based Target initiative (SBTi)



Þróun eignasafns



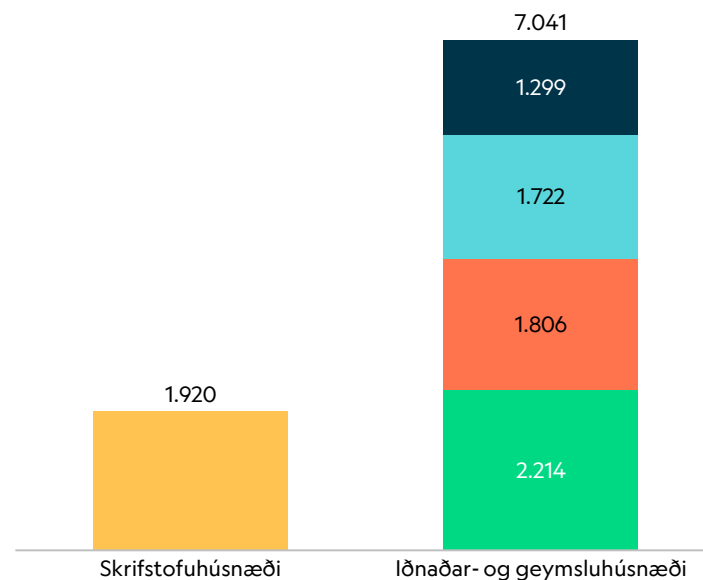


Sala eigna utan kjarnasvæða félagsins er í takt við skýra stefnumörkun

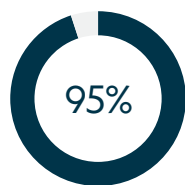
- Markaðsaðstæður hafa áhrif á vöxt, virði hlutafjár Heima er metið lægra en bókfært eigið fé.
- Gengið hefur verið frá sölu á fimm fasteignum til Módelhúsa ehf.
- Eignirnar eru utan skilgreindra kjarnasvæða félagsins.
- Söluverð eignanna var samtals 3.275 m.kr.
 - Leigutekjur um 250 m.kr. á ári
 - Söluhagnaður >10%
- Söluandvirðið verður nýtt til fjárfestinga í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins og til endurkaupa á eigin bréfum.
- Frekari sala eigna utan kjarnasvæða er til skoðunar.

Yfirlit eignasölu á þriðja ársfjórðungi

Fermetrar



Kjarnasvæði Heima



95%

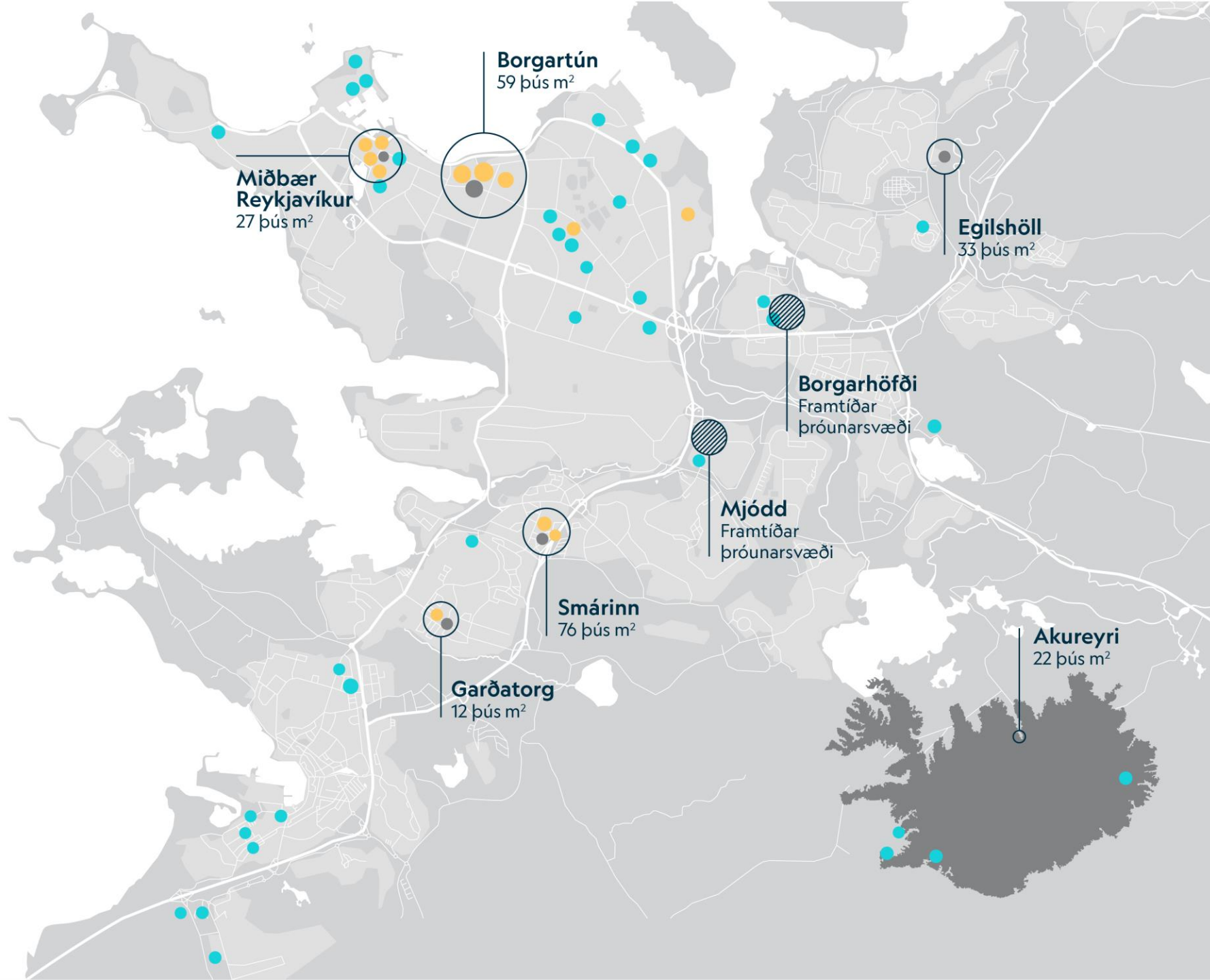
Keyptar eigna
Innan kjarnasvæða



98%

Seldar eignir
utan kjarnasvæða

- Keyptar eignir frá 2018
60 þús m² | 13 eignir
- Seldar eignir frá 2018
41 þús m² | 42 eignir
- Eignir á kjarnasvæðum
keyptar/byggðar fyrir 2018

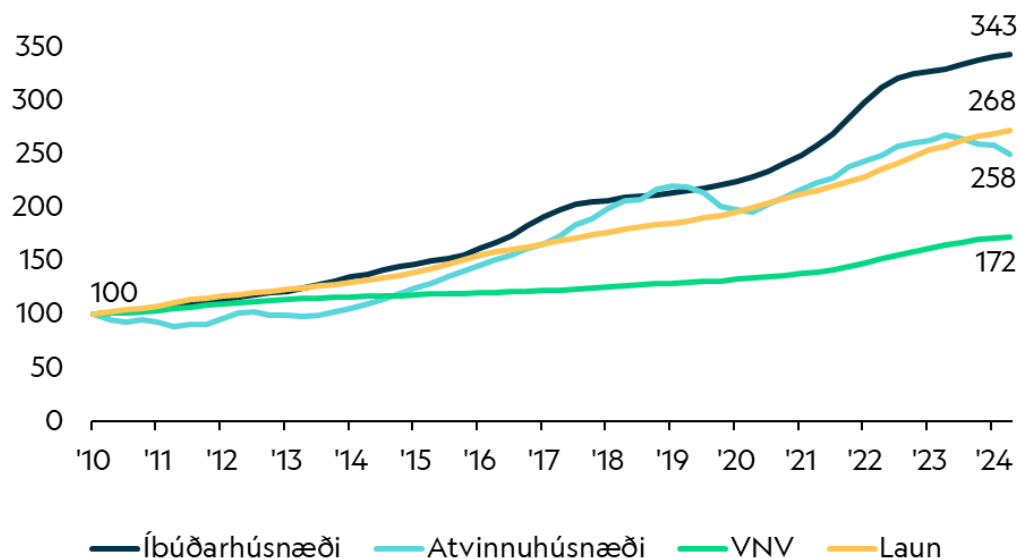




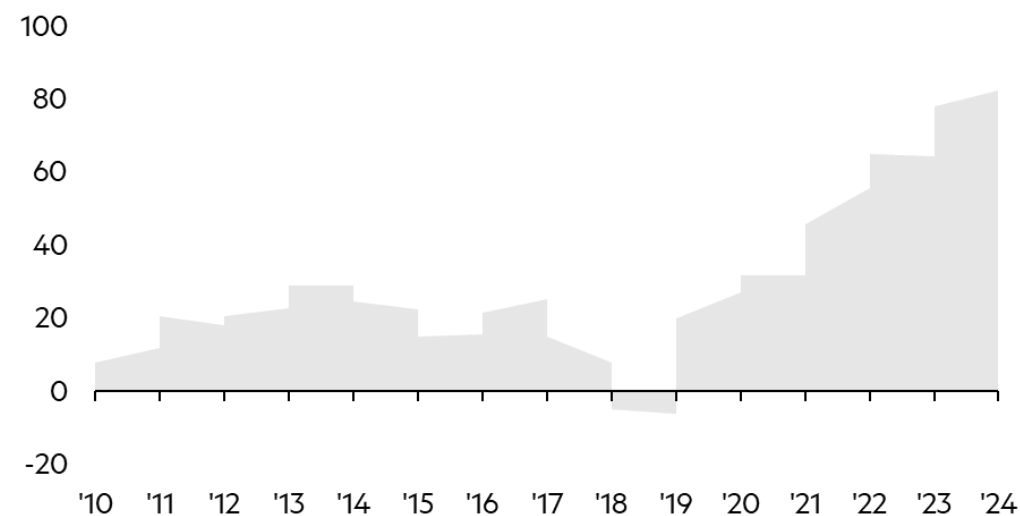
Verðþróun atvinnuhúsnæðis í víðara samhengi

Verð íbúðarhúsnæðis hefur hækkað 33% umfram verð atvinnuhúsnæðis á undanförunum 5 árum

Verðþróun íbúðarhúsnæðis, atvinnuhúsnæðis, vísitölu neysluverðs og launa¹



Mismunur á verðþróun íbúðarhúsnæðis og atvinnuhúsnæðis²



Heimild: Seðlabanki Íslands (Fjármálastöðugleiki 2024/2), Hagstofa Íslands

¹ Tilbúin vísitala sem stillt er á 100 í upphafi tímabils og tekur svo breytingum í samræmi við hlutfallsbreytingu hvers liðar. Verðþróun atvinnuhúsnæðis er reiknuð fyrir atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og verðþróun íbúðaverðs er reiknuð fyrir fjölbýli á höfuðborgarsvæðinu.

² Útreiknað frá vinstra grafi; verðþróun íbúðarhúsnæðis að frádröginni verðþróun atvinnuhúsnæðis



Nýtt veitinga- og afþreyingarsvæði

- Breytingar í Vetrargarði Smáralindar hefjast í ársbyrjun 2025.
- Umbreyting í austurhluta Smáralindar nær yfir veitingasvæði, bíó, afþreyingu, inngang og salerni.
- Áætluð verklok eru haustið 2025.

 SMÁRALIND





Nýtt veitingasvæði Smáralindar

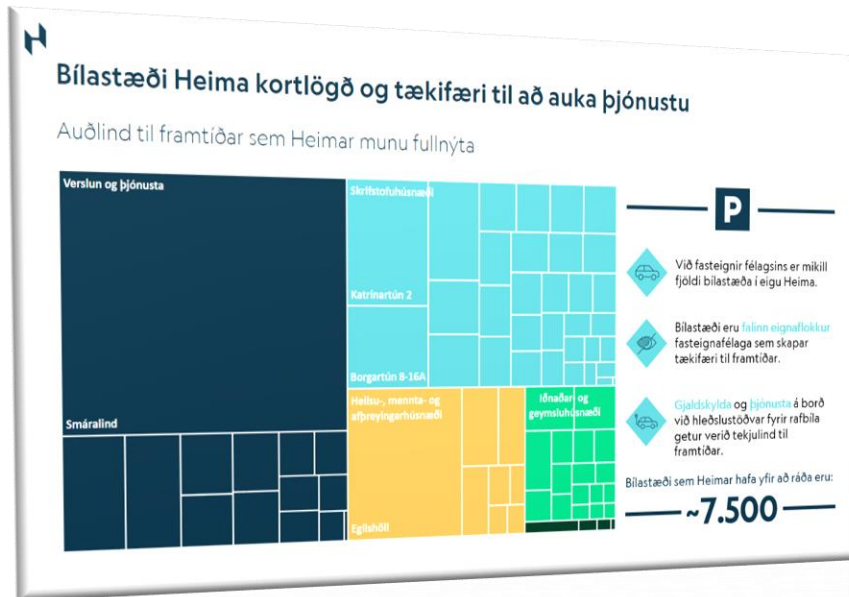


Nýtt veitingasvæði Smáralindar



Bílastæði - aukin þjónusta og nýr tekjustraumur

Við fasteignir Heima er mikill fjöldi bílastæða í eigu félagsins



- Bætt nýting með aukinni stýringu er meginmarkmiðið.
- Verulegir tekjumöguleikar til staðar til framtíðar.
- Fjölmargar fyrirmyndir til staðar, bæði erlendis og innanlands.
- Áætluð að auka verulega þjónustustig á stærstu bílastæðum Heima á fyrri hluta ársins 2025.



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



Fjöldmörg fjárfestingaverkefni voru til skoðunar á þriðja ársfjórðungi

Fjárfestinga tækifæri



17

Fjárfestingarkostir skoðaðir

~35.000

Fermetrar

1

Eign keypt innan kjarnasvæða

231

Fermetrar keyptir

Sala eigna



5

Sölutækifæri skoðuð

8.962

Fermetrar

5

Eignir seldar utan kjarnasvæða

8.962

Fermetrar seldir



Klasi

Verðmæt tækifæri á besta stað í Reykjavík

- Árið 2022 lögðu Heimar þróunareignir sínar inn í fasteignapróunarfélagið Klasi í skiptum fyrir 1/3 hlutafjár.
- Heimar eiga kauprétt á atvinnuhúsnæði sem þróað og byggt verður undir stjórn og í eigu Klasa og fellur að kjarnastarfsemi Heima.
- Klasi eru með um 300.000 m² í þróun og þar af eru allt að 1.500 íbúðir.
- Mikil tækifæri liggja innan Klasa í virðisaukandi fasteignapróunarverkefnum og jafnframt í þróun atvinnuhúsnæðis fyrir Heima.
- **Bókfært virði þriðjungshlutar Heima í Klasi er ~4 ma. kr.**



Borgarhöfði, Krossmýrartorg



Borgarhöfði



Klasi

Helstu verkefni á næstu árum

- Helstu verkefni Klasa eru á vel staðsettum þéttingarreitum innan höfuðborgarsvæðisins
 - Borgarhöfði, lóðarstærð 32.564 m²
 - Mjódd, lóðarstærð 23.234 m²
 - Klettagarðar, lóðarstærð 14.056 m²
 - Silfursmári, lóðarstærð 11.230m²
 - Álfheimar, lóðarstærð 5.540 m²
 - Lyngás, lóðarstærð 5.200 m²
 - Tjarnarvellir, lóðarstærð 5.000 m²
 - Nýbýlavegur, lóðarstærð 3.900 m²
- Helstu þéttingarreitir Klasa falla vel að stefnuáherslum Heima



Borgarhöfði



Mjódd (deiliskipulag í vinnslu)



Klasi

Mikilvæg verkefnapípa fyrir Heima

- **Silfursmári 12**
2.750 m² skrifstofubygging á byggingarstigi, afhending til Heima fyrirhuguð í maí 2025.
- **Silfursmári 1**
um 7.000 m² skrifstofubygging á hönnunarstigi.
- **Borgarhöfði 9A**
um 17.000 m² skrifstofu- og þjónustubygging á hönnunarstigi.
- **Borgarhöfði** - nýr lífsgæðakjarni, þar sem áætlað er að margvísleg heilsutengd þjónusta verði í kjarnanum, þar á meðal 100 rýma hjúkrunarheimili í rekstri Grundarheimilanna og í eigu Heima, þjónustumiðstöð og 160 íbúðir fyrir 60+ í eigu Grundar.



Silfursmári 12



Silfursmári 1



GRUNÐAR
HEIMILIN

Borgarhöfði

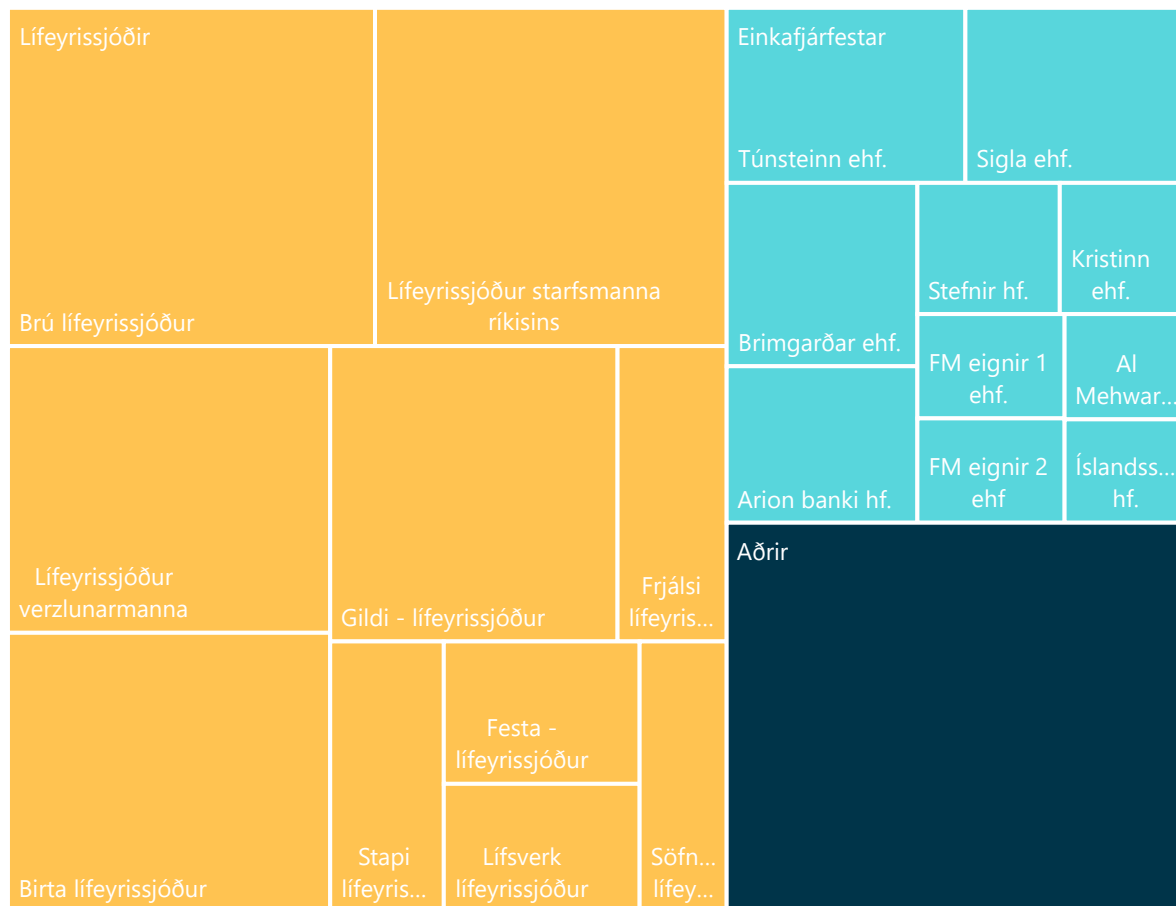
Hluthafar





20 stærstu hluthafar Heima

Hlutfallsleg skipting



Nr.	Heiti	Hlutfé	%
1	Brú lífeyrissjóður	207.959.192	11,64%
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	199.145.717	11,14%
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	154.853.934	8,66%
4	Birta lífeyrissjóður	151.097.146	8,45%
5	Gildi - lífeyrissjóður	141.995.988	7,95%
6	Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,92%
7	Sigla ehf.	65.000.000	3,64%
8	Brimgarðar ehf.	58.669.349	3,28%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	54.003.684	3,02%
10	Stapi lífeyrissjóður	51.623.271	2,89%
11	Arion banki hf.	50.038.441	2,80%
12	Festa - lífeyrissjóður	46.594.234	2,61%
13	Lífsværk lífeyrissjóður	42.119.531	2,36%
14	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	39.441.779	2,21%
15	Stefnir hf.	31.354.574	1,75%
16	Kristinn ehf.	28.000.000	1,57%
17	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,44%
18	FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,44%
19	Al Mehwar Commercial Investmentments L.L.C.	21.575.358	1,21%
20	Íslandssjóðir hf.	21.348.615	1,19%
20 stærstu		1.486.363.294	83,17%

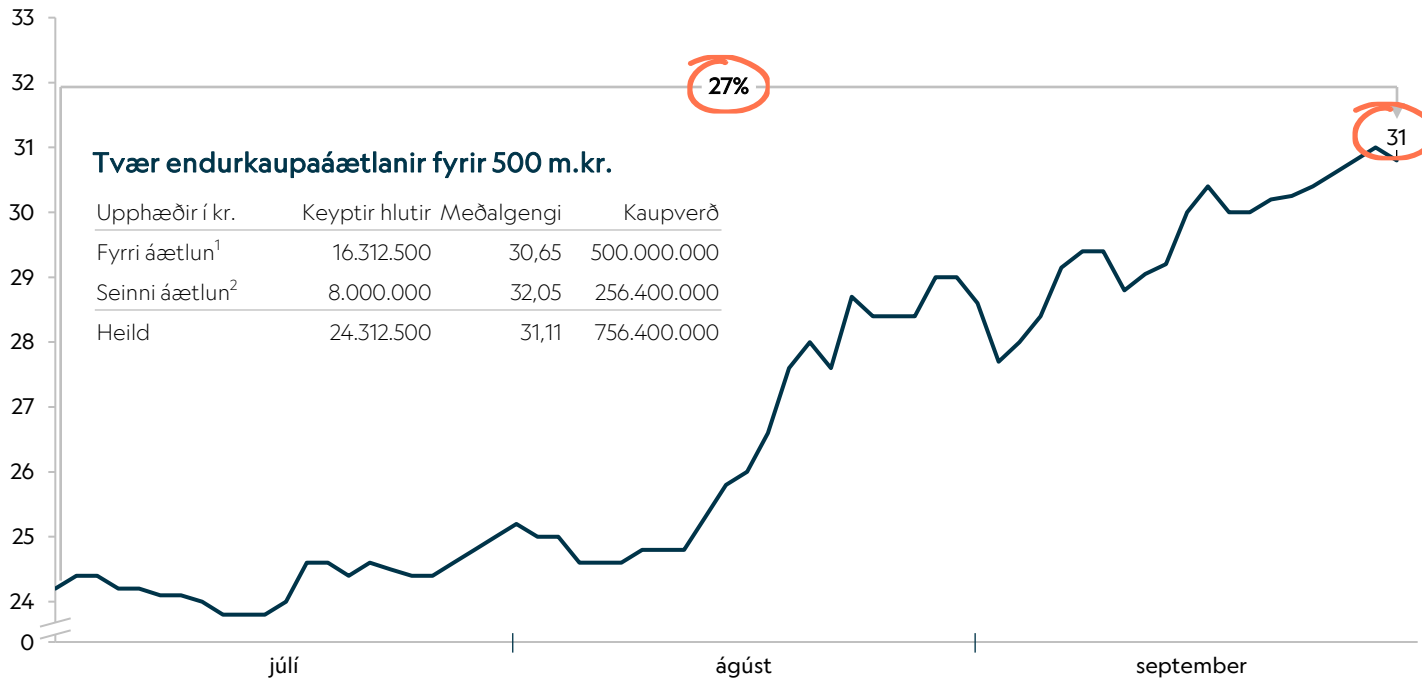


Heimar hefur tilkynnt um tvær endurkaupaáætlanir

Hlutabréfaverð hækkaði um 27% á þriðja ársfjórðungi

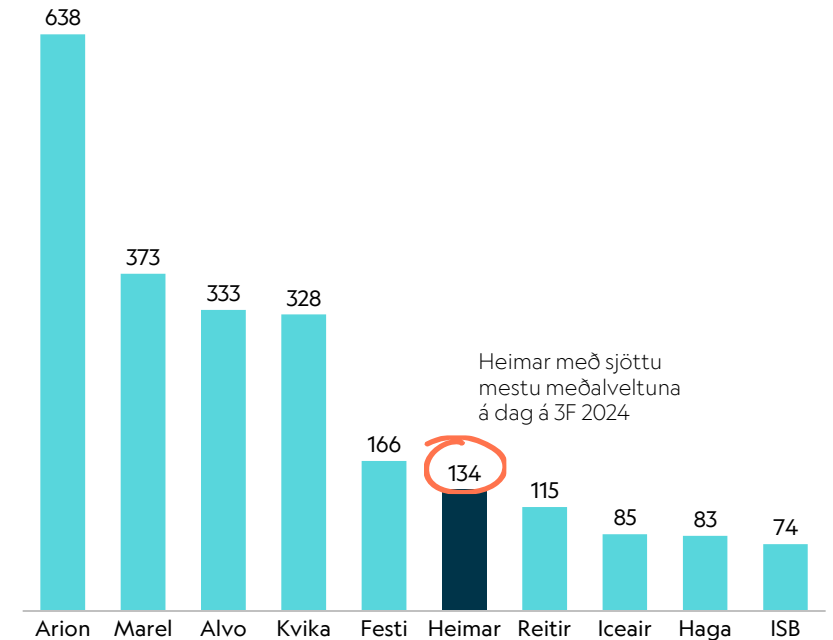
Þróun hlutabréfaverðs Heima

Dagslokagengi júlí – september 2024 í íslenskum krónum



Veltuhæstu bréf Nasdaq Ísland

Júlí – september 2024 í m.kr.



1. Endurkaupaáætlun að fjárhæð 500 m.kr. frá 16. september – 16. október 2024.
 2. Tilkynnt um nýja 500 m.kr. endurkaupaáætlun 16. október um leið og fyrri áætlun lauk, m.v. 4. 11 2024 hafa verið keyptir 756,4 m.kr. Hutir á meðalgenginu 31,11 á hlut.





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 hljótast 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.