

# Hálfsársuppgjör 2024



# Fjárfestingar forsenda áframhaldandi vaxtar

9,5% hækkun EBITDA á fyrri árshelmingi – rauntekjuvöxtur 1,3%

## Rekstur á áætlun

- Rekstur félagsins gengur vel og er í takt við áætlun.
- Leigutekjur hækka um 8,2%, fækkun fermetra í eignasafninu frá ársbyrjun 2022 er um 1,9%.
- Leigutekjur hækka um 1,3% umfram verðlag.
- Afkomuspá ársins er óbreytt. Leigutekjur eru áætlaðar 13,7-13,9 ma.kr. og EBITDA 9,8-10,0 ma.kr.

## Mikil eftirspurn og ný verkefni framundan

- Áfram er mjög góð eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á kjarnasvæðum félagsins. Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð.
- Á árinu hafa verið leigðir út 25 þúsund fermetrar. Þar af rúmlega 17 þúsund á öðrum ársfjórðungi.
- Á síðustu mánuðum hafa bæst við ný atvinnurými í Silfur- og Sunnusmára í Kópavogi og Sunnuhlíð á Akureyri.
- Vinna hafin við aukið þjónustuframboð í eignum félagsins og hvernig auka megi nýtingu, tekjur og þjónustuframboð tengt bílastæðum í eignum Heima.
- Undirbúningur vegna stækkunar á hjúkrunarheimilinu Sóltúni er á lokametrum.

## Tekjugrunnur vex

- Sterk og aukin eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði.
- Tekjugrunnur Heima heldur áfram að styrkjast og ný atvinnurými hafa bæst við á kjarnasvæðum.
- Verkfræðistofa fengin til að meta endurstofnsvirði eignasafns.



# Rauntekjuvöxtur á sterkum grunni

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkunir

## Rekstur



**8,2%** (1,3% raunvöxtur)  
Leigutekjur hækka milli ára



**9,5%** (2,6% raunvöxtur)  
EBITDA hækkar á milli ára



**71,3%** (70,5%)  
EBITDA sem % af leigutekjum



**97,0%** (97,5%)  
Nýtingarhlutfall

## Arðsemi



**4,3 ma.kr.** (6,1 ma.kr.)  
Hagnaður eftir skatta



**6,2 ma.kr.** (10,1 ma.kr.)  
Matsbreyting fjárfestingaeigna



**5,4%** (5,2%)  
Arðsemi fjárfestingaeigna



**14,3%** (23,8%)  
Ávöxtun eigin fjár

## Efnahagur



**187,6 ma.kr.** (182,2 ma.kr.)  
Fjárfestingareignir samstæðu



**118,2 ma.kr.** (115,5 ma.kr.)  
Vaxtaberandi skuldir



**63,0%** (63,4%)  
Skuldsetningarhlutfall



**31,0%** (30,7%)  
Eiginfjárhlutfall



# Markviss skref í átt að settum markmiðum

Stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri



Eignir í eignasafninu

**99**



Nýtingarhlutfall

**97%**



Viðskiptavinir

**400**



Hlutfall grænna bygginga

**36%**



Fjárfestingareignir

**188** (ma.kr.)



m<sup>2</sup> staðsett  
innan kjarna

**65%**



Opinberir aðilar og  
skráð fyrirtæki

**45%**



Hlutfall grænnar  
fjármögnunar

**40%**



Leigutekjur frá  
kjarnasvæðum

**70%**



Heildarfjöldi  
fermetra

**374** pús



Meðallengd  
leigusamninga

**6** ár



Rafhleðslustæði

**142**

# Fjárhagur og rekstur

The background features a dark teal color with several abstract geometric shapes. In the upper right, there are overlapping triangles in teal and orange. A white horizontal bar is positioned in the middle right, with a teal triangle pointing down at its left end. Below this bar is a solid orange horizontal bar. In the lower right, there are two more triangles, one teal and one orange, pointing towards the center.



# Tekjuvöxtur á traustum grunni umfram verðlag

Raunvöxtur tekna og rekstrarhagnaðar

## Rekstrarreikningur

	6M 2024	6M 2023	Δ %
Leigutekjur	6.831	6.311	8,2%
Aðrar tekjur	393	371	5,9%
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>7.224</b>	<b>6.682</b>	<b>8,1%</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.354	-1.316	2,9%
Rekstur í fasteignum	-538	-520	3,5%
Stjórnunarkostnaður <sup>1</sup>	-461	-397	16,1%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>4.871</b>	<b>4.449</b>	<b>9,5%</b>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	71,3%	70,5%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	6.203	10.072	
<b>Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu</b>	<b>11.074</b>	<b>14.521</b>	
Hrein fjármagnsgjöld	-5.905	-6.949	-15,0%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	33	27	
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>5.202</b>	<b>7.599</b>	<b>-31,6%</b>
Tekjuskattur	-940	-1.520	
<b>Hagnaður fyrir tímabilið</b>	<b>4.261</b>	<b>6.079</b>	<b>-29,9%</b>

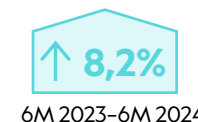
Milljónir króna

## Leigutekjur

Milljónir króna



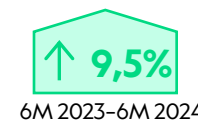
6M 23 - 6M 24 (Δ %)



6M 2023-6M 2024

## Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

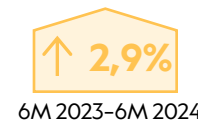
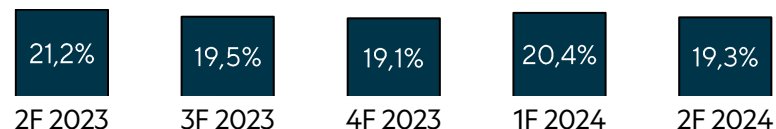
Milljónir króna



6M 2023-6M 2024

## Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

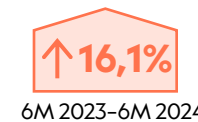
% af tekjum



6M 2023-6M 2024

## Stjórnunarkostnaður

% af tekjum



6M 2023-6M 2024

1. Kostnaður 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 4,7%.

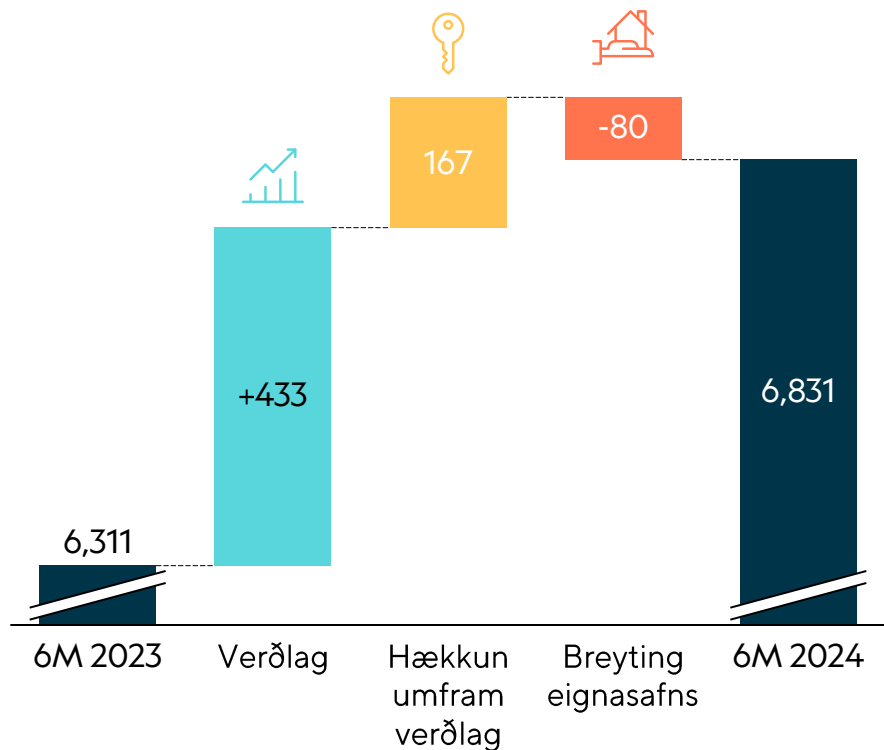


# Leigutekjur hækka 1,3% umfram verðlag

Mikil aukning í útleigu á milli ára

## Þróun tekna

6M2023-6M2024



  
VERÐLAG

  
HÆKKUN  
UMFRAM  
VERÐLAG

  
BREYTING  
EIGNA-  
SAFNS

- Leigutekjur hækkuðu um 8,24% á fyrri helmingi ársins 2024 frá fyrra ári.
- Verðlag hefur hækkað um 6,96% á sama tímabili.

- Á öðrum ársfjórðungi var undirritaður 31 samningur um 17.437 m<sup>2</sup> sem er rúmlega tvöföldun (8.285 m<sup>2</sup>) frá sama tímabili árið 2023.
- Samanlagt hafa verið undirritaðir samningar um 24.955 m<sup>2</sup> á fyrstu sex mánuðum ársins samanborið við 16.948 m<sup>2</sup> árið 2023.
- Mikið var um stóra samninga, má þar helst nefna Hagkaup í Litlatúni (4.580 m<sup>2</sup>), Akureyrarbæ við Glerárgötu (1.950 m<sup>2</sup>), World Class í Smáralind (2.150 m<sup>2</sup>) og S4S við Guðríðarstíg (1.077 m<sup>2</sup>).
- Áfram er mjög góð eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði á kjarnasvæðum félagsins. Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð.

- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er 97% sem er sambærilegt og undanfarin misseri.
- Í júní á síðasta ári var eignarhlutur í Suðurlandsbraut 4 seldur sem skýrir lækkun í tekjum vegna breytinga á eignasafni.
- Á síðustu mánuðum hafa bæst við ný atvinnurými í Silfur- og Sunnsmára í Kópavogi og Sunnuhlíð á Akureyri.



# Nýjar tekjur - Afhendingar á næstu mánuðum

	2024	Fermetrar
DIGIDO   Borgartún 29		162 m <sup>2</sup>
NEXT LEVEL GAMING   Egilshöll		410 m <sup>2</sup>
HILDEBERG HÖNNUNARHÚS   Vatnagarðar 8		173 m <sup>2</sup>
AX LÖGMENN   Hlíðasmári 6		324 m <sup>2</sup>
NORDIC CORPORATION   Laugavegur 116		610 m <sup>2</sup>
BYLOVISA   Silfursmári 8		165 m <sup>2</sup>
MYLETRA   Silfursmári 2		142 m <sup>2</sup>
ARMA ADVISORY   Hlíðasmári 6		162 m <sup>2</sup>
FERÐASKRIFSTOFA ÍSLANDS   Hlíðasmári 6		314 m <sup>2</sup>
KRISTEY   Silfursmári 4		110 m <sup>2</sup>
GOLFSVÍTAN   Egilshöll		217 m <sup>2</sup>
GINA TRICOT   Smáralind		331 m <sup>2</sup>

● Dagsetning þegar samningur verður tekjuberandi

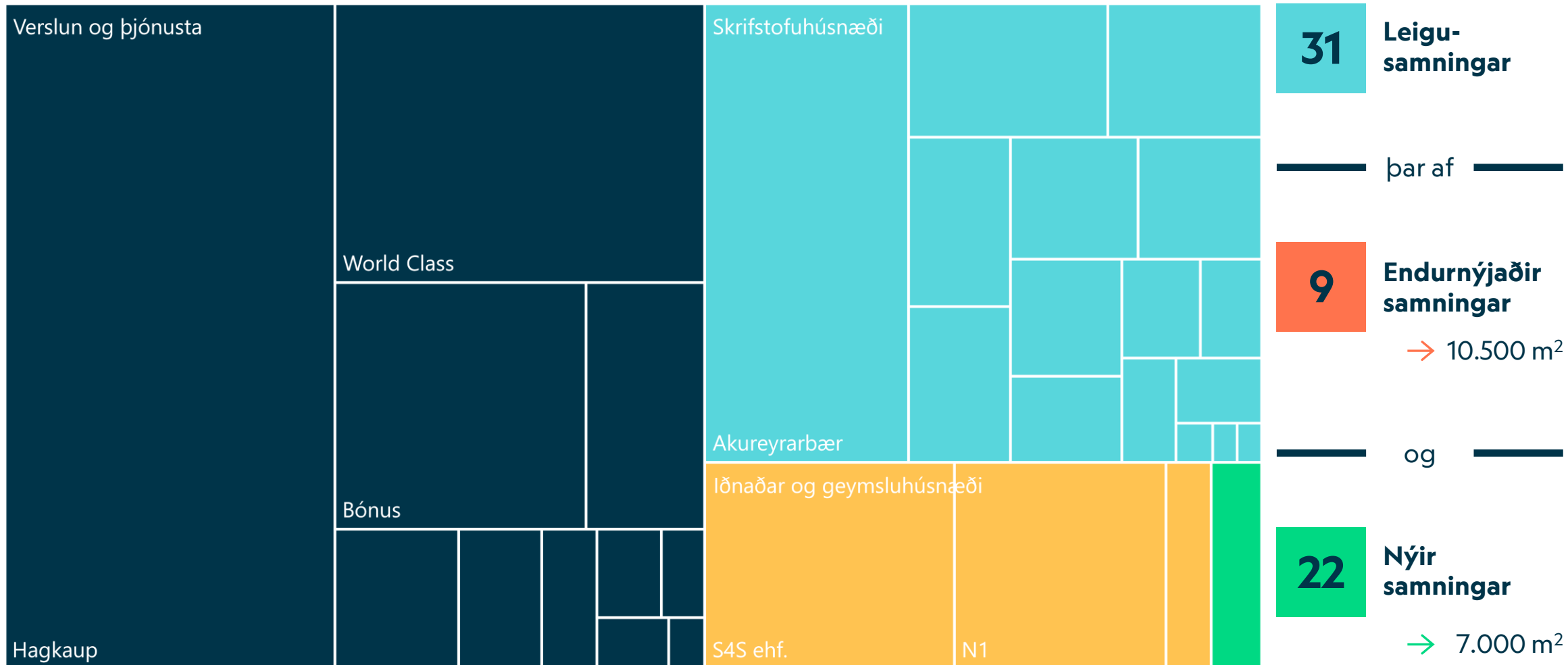
3.150 m<sup>2</sup>





# Leigusamningar á öðrum ársfjórðungi

Umfangsmiklar endurnýjanir





# Jákvæð matsbreyting á fyrri helmingi ársins

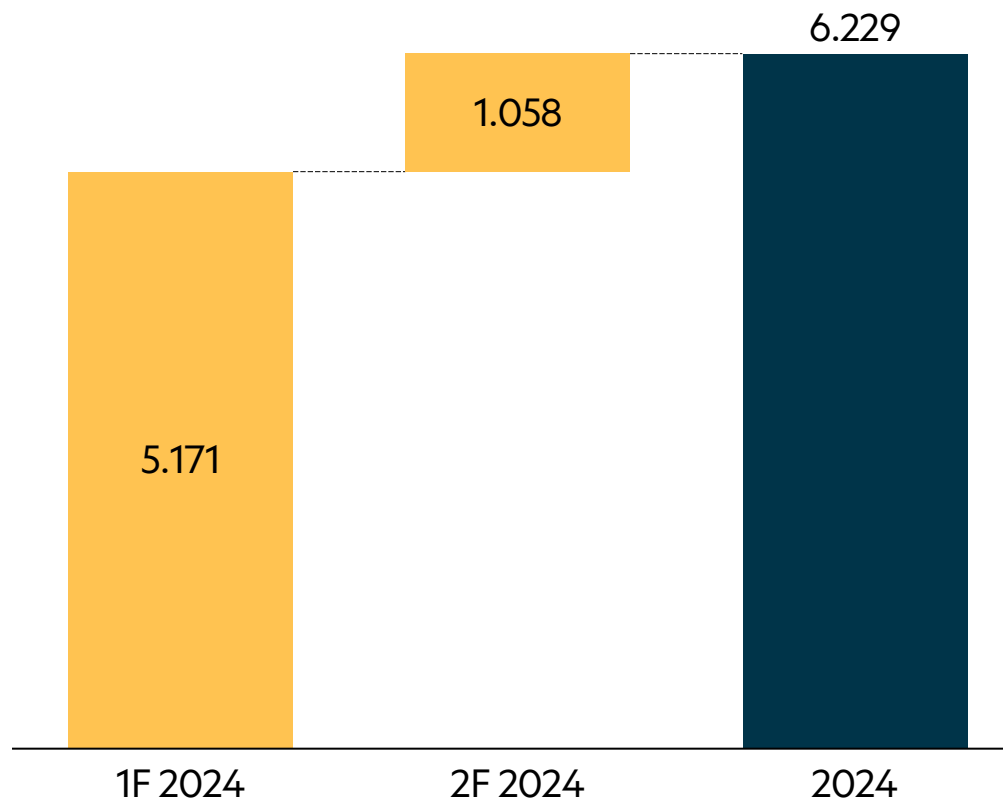
Verðlag helsti áhrifaþáttur matsbreytingar

- Jákvæð matsbreyting var á fyrri helmingi ársins 2024 vegna hækkunar verðlags. Á móti dregur hækkun lánsvaxta úr matsbreytingu á árinu.
- Ávöxtunarkrafa í lok annars ársfjórðungs er 6,38% og er óbreytt frá áramótum.

- Matsbreyting fjárfestingareigna byggir á núvirtu framtíðarsjóðsflæði einstakra eigna til 30 ára.
- Leigutekjur hvernar eignar ásamt kostnaði eru áætlaðar og núvistar með ávöxtunarkröfu.
- Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.
- Forsendur sjóðstreymis eru uppfærðar m.v. þróun verðlags frá síðasta mati.
- Aðrir þættir sem hafa áhrif á ávöxtunarkröfu s.s. áhættulausir vextir hafa einnig bein áhrif.

## Matsbreyting 2024

Milljónir króna





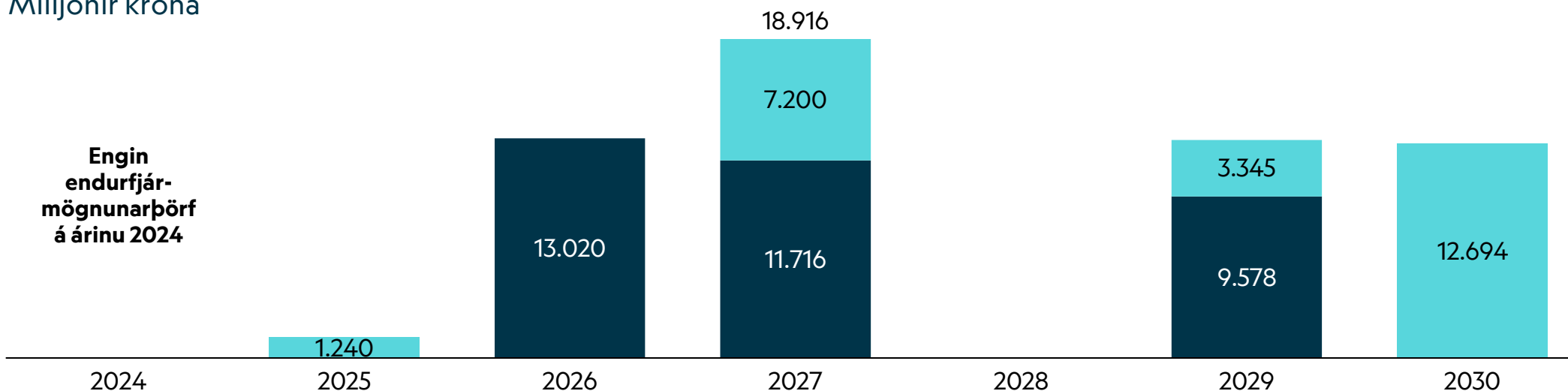
# Takmörkuð endurfjármögnunarþörf næstu ár

Græn fjármögnun er 40% af heildarvaxtaberandi skuldum

## Endurfjármögnunarþörf næstu ára

Skuldabréf Bankalán

Milljónir króna



Engin endurfjármögnunarþörf á árinu 2024

Um 29% vaxtaberandi lána eru **bankalán** og er lánstími þeirra 5-7 ár.  
Endurfjármögnun á árunum 2026-2027 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.  
Meðal vextir verðtrygðra lána voru 3,13% í lok júní 2024.

Fjármögnun á gjalddaga 2031-2050 eru ekki á súluritinu



# Markviss skref í átt að langtíma markmiðum

Heimar eru leiðandi í mótun kjarnasvæða

% af leigutekjum 2F 2024

Langtímamarkmið



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.



Sterkur viðskiptavinahópur dregur úr mótaðilaáhættu Heima. Félagið hefur fjárfest á undanförunum árum til að fjölga fjölda skráðra félaga meðal viðskiptavina.



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.



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.

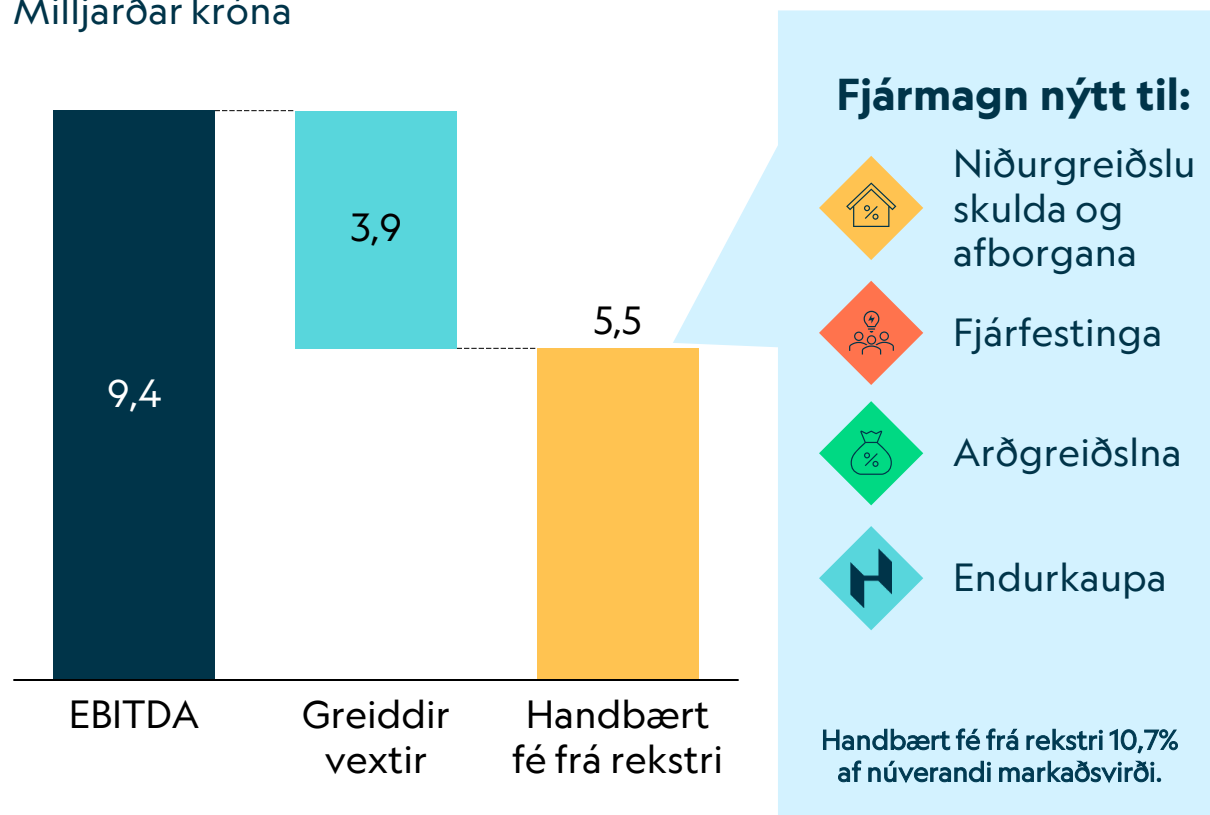


# Sterkt sjóðstreymi skapar tækifæri út frá markaðsaðstæðum

Nýting á handbæru fé tekur mið af tækifærum hverju sinni

## Sýnidæmi: Möguleg nýting á handbæru fé frá rekstri

Milljarðar króna



## Helstu þættir sjóðstreymis

Samkvæmt rekstraráætlun Heima, er gert ráð fyrir að EBITDA verði á bilinu 9,8-10,0 ma.kr. á árinu 2024

Sé horft til sjóðstreymis félagsins sést að þeir þættir sem hafa áhrif á sjóðstreymi félagsins eru fyrst og fremst þrír þættir:

- Vaxtagreiðslur
- Afborganir og fullnustugreiðslur lána
- Fjárfestingar

Aðrir kostnaðarliðir hafa lítil áhrif á sjóðstreymi



Sjálfbærni



# Orkunotkun Heima

Orkunotkun í eignasafni félagsins hefur áhrif á kolefnisspor Heima

Heimar fylgjast því vel með orkunotkun fasteigna sinna í rekstri og vinna að verkefnum til að draga úr orkunotkun t.d. með:

- 1 Umhverfissvottun fasteigna
- 2 Orkuúttektum á vottuðum fasteignum þar sem gerð er greining á orkunotkun og hvernig hægt er að minnka hana.
- 3 Endurnýjun hússtjórnarkerfa sem stýra og vakta notkun.
- 4 Endurbótum og viðhaldi á t.d. eldri loftræsikerfum, hitakerfum og lýsingu.
- 5 Skráningu á öllum viðhaldsaðgerðum í eignasafninu til að auðvelda yfirsýn yfir stærri og smærri verkefni.

Aðgerðir til lækkunar á orkunotkun og notkun á köldu vatni hafa skilað góðum árangri



## Rafmagnsnotkun og notkun á heitu vatni myndar heild um orkunotkun Heima<sup>1</sup>

- Orkunotkun í Smáralind hefur **lækkað** um 12% á fermetra
- Orkunotkun í Egilshöll hefur **lækkað** um 18% á fermetra



## Vatn er mikilvæg auðlind<sup>1</sup>

- Notkun á vatni í Smáralind hefur **minnkað** um 14% á fermetra
- Notkun á vatni í Egilshöll hefur **minnkað** um 20% á fermetra

1. Notkun fyrstu 6 mánuði ársins 2024 borin saman sama tímabil 2023

# Þróun eignasafns

The background features several overlapping geometric shapes. A large teal triangle points downwards from the top center. To its right, a white horizontal bar is partially visible. Below the white bar, a thick orange horizontal bar extends across the right side. In the bottom right corner, there is a yellow triangle pointing downwards and a teal triangle pointing upwards.





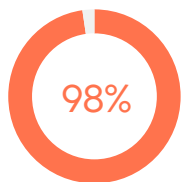
# Kjarnasvæði Heima

## Höfuðborgarsvæðið



**95%**

Keyptar eignar  
Innan kjarnasvæða



**98%**

Seldar eignar  
utan kjarnasvæða

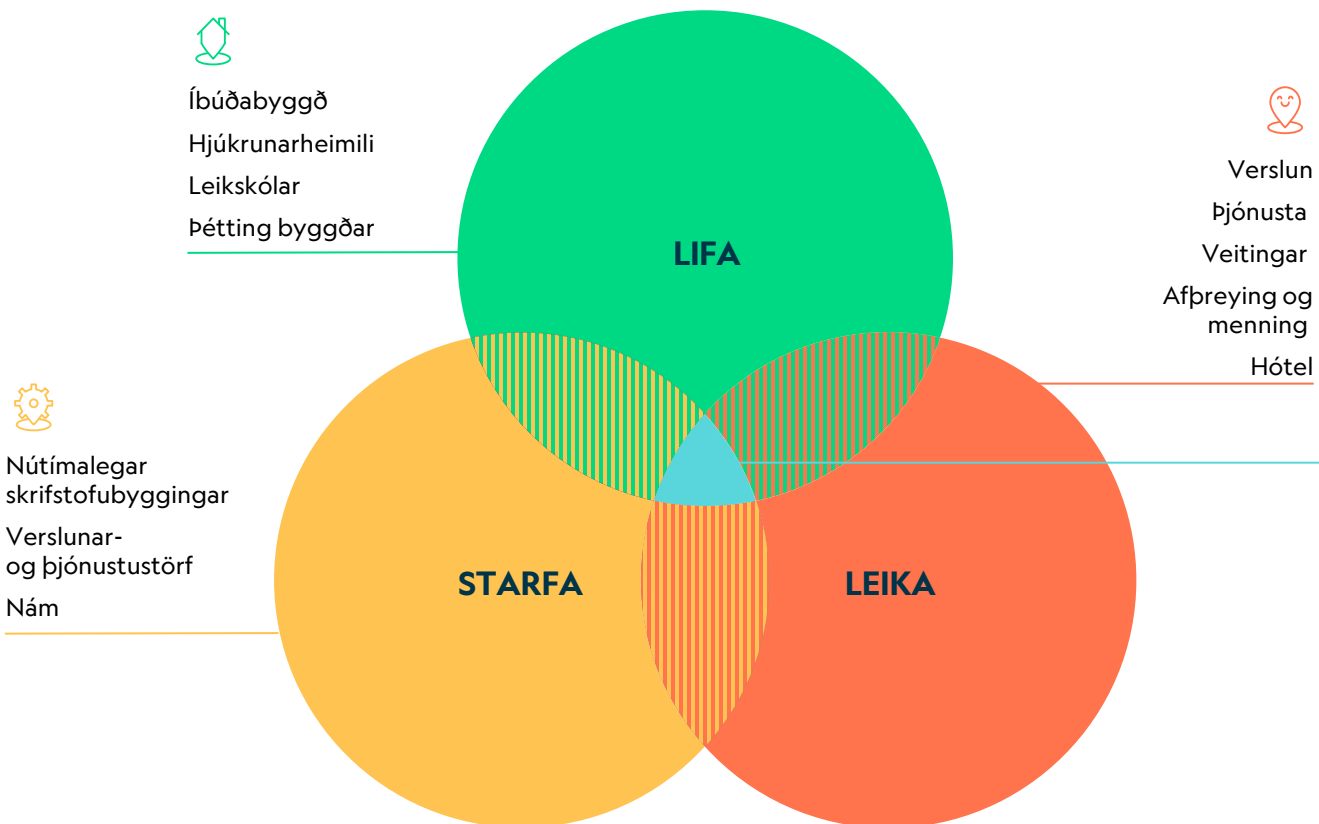
- Keyptar eignir frá 2018  
60 þús m<sup>2</sup> | 13 eignir
- Seldar eignir frá 2018  
32 þús m<sup>2</sup> | 37 eignir
- Eignir á kjarnasvæðum  
Keyptar/byggðar fyrir 2018





# Fjölbreytni og þéttleiki eignasafns styður stefnu félagsins

Grunnur að sterku kjarnasvæði er þríþættur



## Ávinningur



### Fyrir íbúa

Fjölbreytt og líflegt svæði eykur lífsgæði  
Úrval þjónustu í seilingarfjarlægð styttr ferðatíma  
Dregur úr þörf fyrir bílæign



### Fyrir umhverfið

Minni akstur  
Samnýting bílastæða og rafhleðslustöðva allan sólarhringinn  
Styður við almenningsamgöngur  
Betri nýting innviða



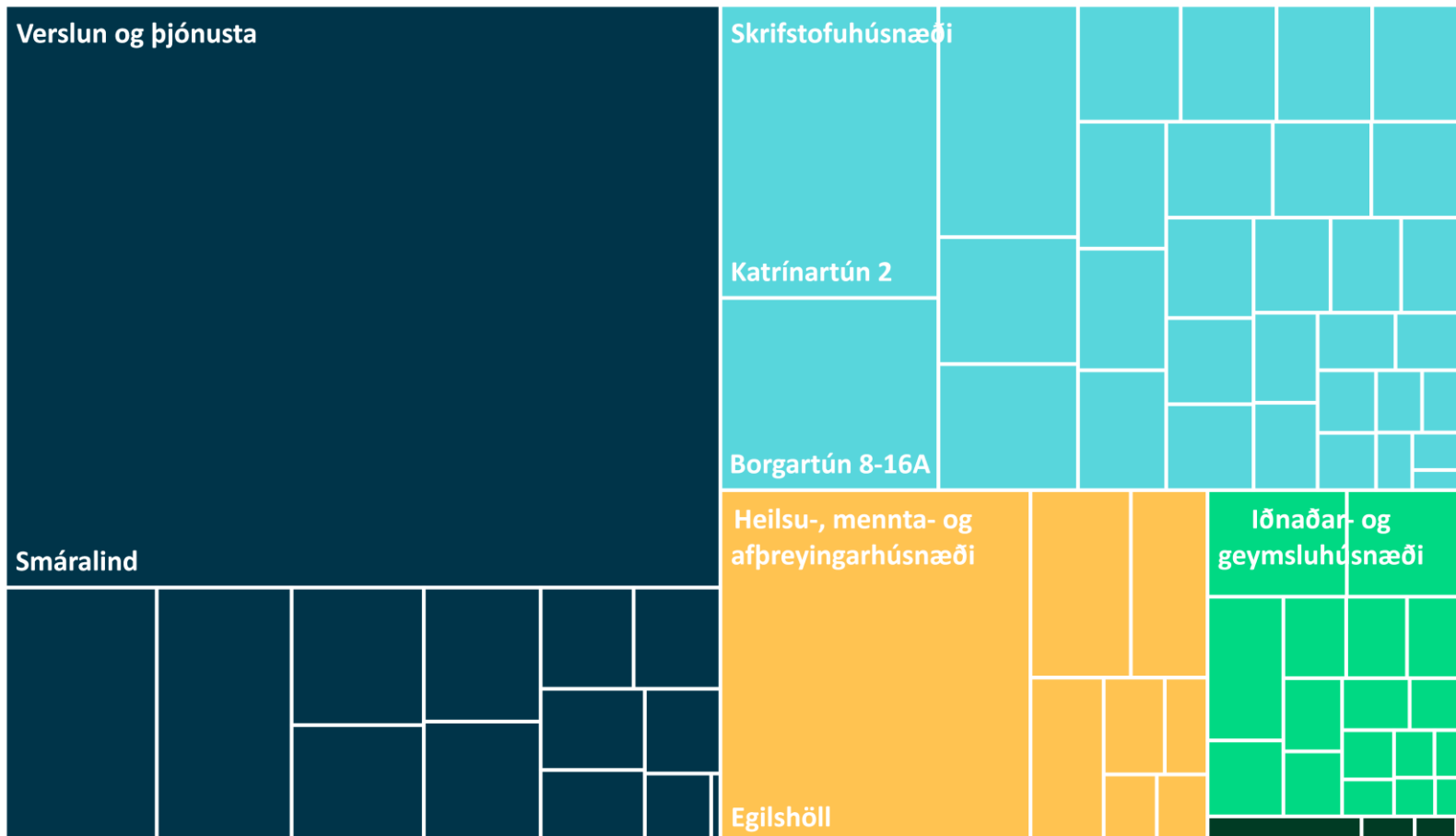
### Fyrir Heima

Fjárfesting í kjarna styður aðrar eignir á kjarnasvæði  
Betra úrval veitinga styður t.d. við íbúa, skrifstofur og verslun  
Afþreying eins og líkamsrækt styður t.d. við verslun, veitingar og skrifstofur



# Bílastæði Heima kortlögð og tækifæri til að auka þjónustu

Auðlind til framtíðar sem Heimar munu fullnýta



Við fasteignir félagsins er mikill fjöldi bílastæða í eigu Heima.



Bílastæði eru **falinn eignaflokkur** fasteignafélaga sem skapar tækifæri til framtíðar.



**Gjaldskylda** og **þjónusta** á borð við hleðslustöðvar fyrir rafbíla getur verið tekjulind til framtíðar.

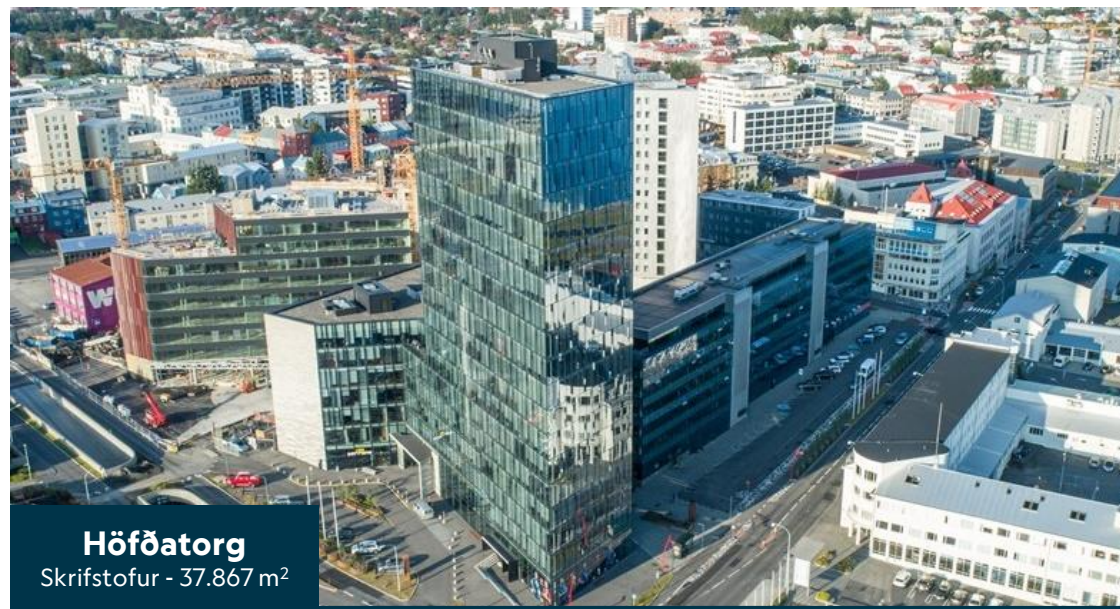
Bílastæði sem Heimar hafa yfir að ráða eru:

**~7.500**



# Stærstu eignir Heima í hjarta kjarnasvæðanna

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu





# Aðrar mikilvægar eignir

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum





# 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 sjá Heimar um allan rekstur og mönnun í Egilshöll.*



## 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



# Byggingarkostnaður fasteigna Heima - mikilvægt samhengi hlutanna

Efla verkfræðistofa áætlar byggingarkostnað allt að tvöfalt bókfært virði

## Eignasafnið í heild



Bókfært virði

**188** ma.kr.



Heildarfjöldi fermetra

**374** þús



Bókfært virði á fermetra

**501** þús.kr.

## Skipting á bókfærðu virði

Milljarðar króna

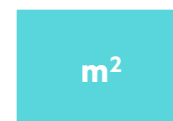
188



89 Aðrar eignir

Egilshöll  
Borgartún 8-16  
Katrínartún 2  
Smáralind

## 10 af stærstu eignum félagsins:



m<sup>2</sup>

**174.497** m<sup>2</sup>



Hlutfall af safninu



Bókfært virði

**90** ma. kr.



Hlutfall af safninu

**518** þús. kr. m<sup>2</sup>

↑ **3%**

Hærra en meðaltal



Áætlaður stofnkostnaður

**152** ma. kr.



Hlutfall af heildarvirði

**872** þús. kr. m<sup>2</sup>

↑ **74%**

Hærra en meðalvirði

Áætlaður stofnkostnaður  
helmings eignasafns  
Heima

↑ **62** ma. kr.

hærra en  
bókfært  
virði

The background features several overlapping geometric shapes. In the top right, there is a large teal shape with a white diagonal cutout. Below it is a horizontal orange bar. A white horizontal bar is positioned below the orange bar. In the bottom right, there are two teal triangles pointing downwards. A green triangle is partially visible at the top left, and another green triangle is at the bottom right.

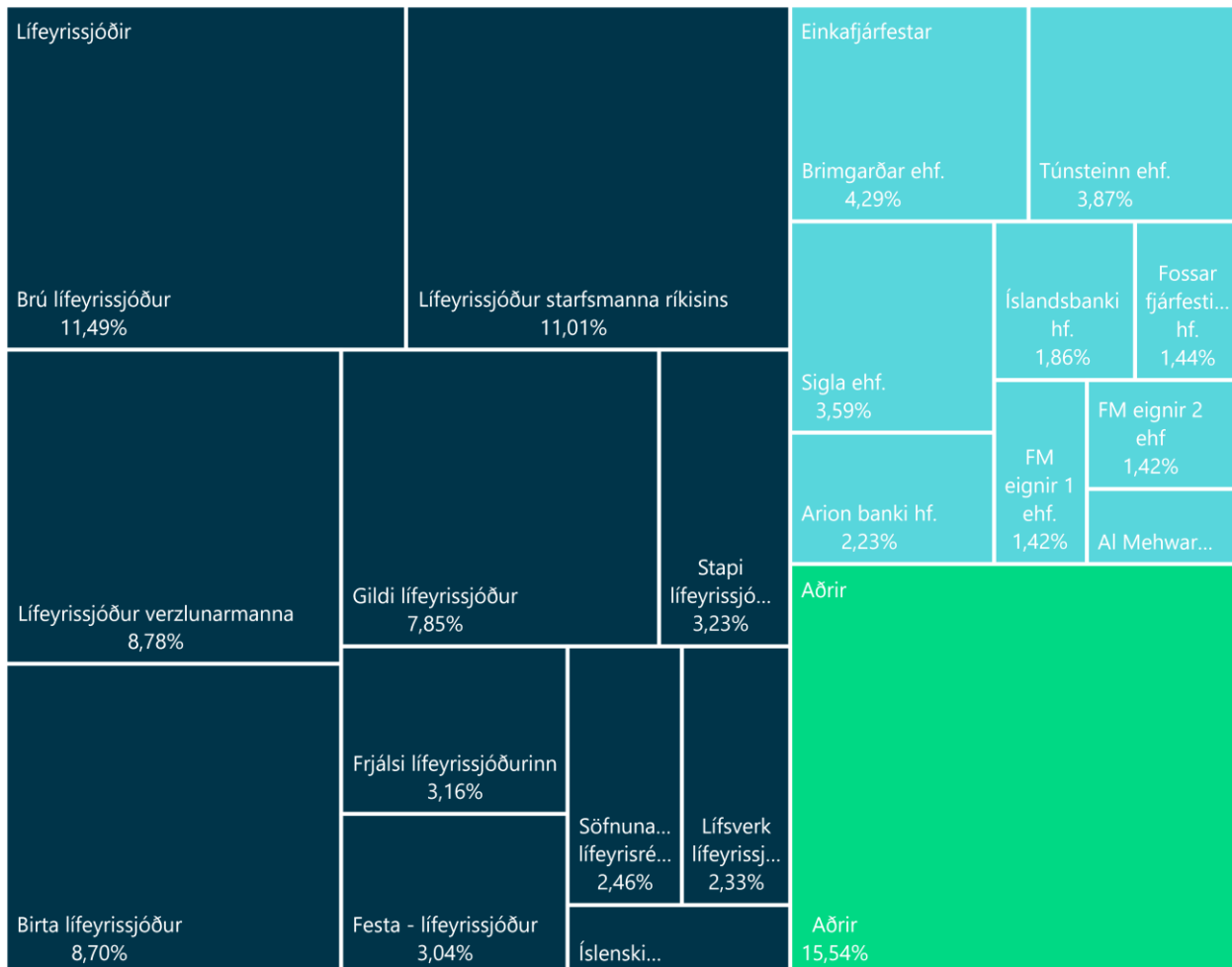
**Hluthafar**





# 20 stærstu hluthafar

## Hlutfallsleg skipting



Nr. Heiti	Hlutir	%
1 Brú lífeyrissjóður	207.959.192	11,49%
2 Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	199.145.717	11,01%
3 Lífeyrissjóður verzlunarmanna	158.853.934	8,78%
4 Birta lífeyrissjóður	157.488.314	8,70%
5 Gildi - lífeyrissjóður	141.995.988	7,85%
6 Brimgarðar ehf.	77.669.349	4,29%
7 Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,87%
8 Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
9 Stapi lífeyrissjóður	58.473.701	3,23%
10 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	57.176.684	3,16%
11 Festa - lífeyrissjóður	55.094.234	3,04%
12 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	44.441.779	2,46%
13 Lífsverk lífeyrissjóður	42.119.531	2,33%
14 Arion banki hf.	40.423.784	2,23%
15 Íslandsbanki hf.	33.687.271	1,86%
16 Fossar fjárfestingarbanki hf.	26.000.000	1,44%
17 FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
18 FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,42%
19 Íslenski lífeyrissjóðurinn	23.553.957	1,30%
20 Al Mehwar Commercial Investments L.L.C.	17.673.154	0,98%
<b>Samtals</b>	<b>1.528.299.070</b>	<b>84,46%</b>





# 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.