

KALDALÓN

Ársuppgjör 2023

Kynning fyrir markaðsaðila

7. mars 2024



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur



Vöxtur og vegferð Kaldalóns á áætlun

KALDALÓN

Á ÁÆTLUN

- 📍 **Vöxtur félagsins** í samræmi við áætlanir stjórnenda.
- 📍 Félagið náði markmiðum um stærð fasteignasafns á seinni helmingi ársins.
- 📍 Leigutekjur aukast um **87%** milli ára og fjárfestingareignir aukast um **38%** á sama tímabili.
- 📍 Þrátt fyrir umtalsverða fjárfestingu í vexti félagsins er **rekstrarafkoma áfram góð**. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 90% milli ára. Arðsemi eigin fjár var 15,2% á árinu og rekstrarhagnaðarhlutfall 80,4%*.
- 📍 Stór hluti fjárfestingareigna skila litlum eða engum tekjum á árinu, þar sem eignir eru í byggingu eða komu inn í eignasafn síðla árs. Þær eignir eru að miklu leiti tekjuberandi frá áramótum.
- 📍 Félagið fékk **aðgang að markaðsfjármögnun** á tímabilinu. Félagið hefur nýtt sér markaðsfjármögnun með fjórum útgáfum frá síðastliðnu sumri.
- 📍 Félagið var skráð á **skipulegan verðbréfamarkað** (aðalmarkað Nasdaq Iceland) í nóvember.

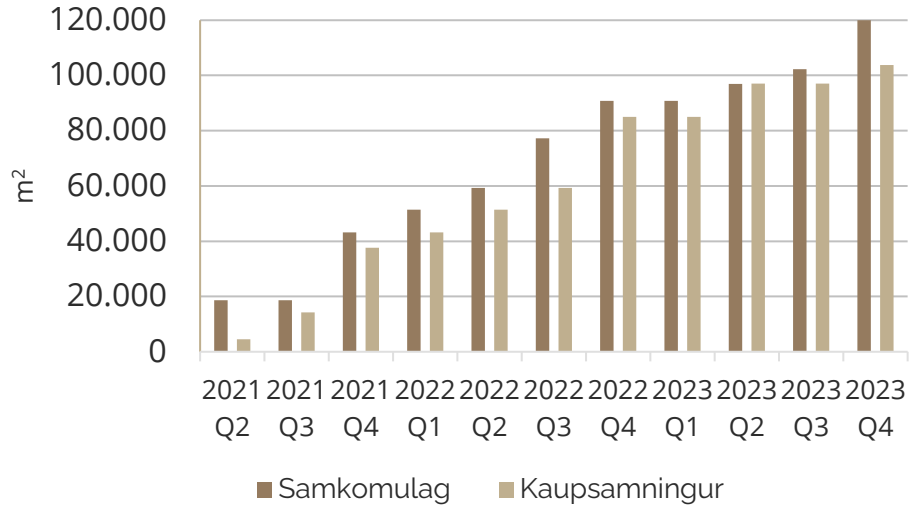
* Einskiptiskostnaður vegna skráningar á aðalmarkað og öfugrar skiptingar undanskilinn



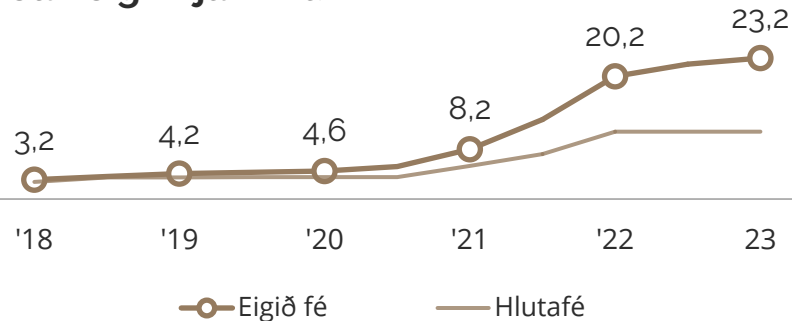
Helstu áfangar tímabilsins

LYKILTÖLUR 31.12.2023 (31.12.2022)

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (m²)



Þróun eigin fjár í ma.kr.



98,6

(98,9)

%

Útleiguhlutfall*

15,2

(16,2)

%

Arðsemi eigin fjár

57.585

(41.711)

m.kr.

Fjárfestingaeignir

29.961

(19.836)

m.kr.

Vaxtaberandi skuldir

52,0

(47,5)

%

Veðhlutfall**

38,3

(45,5)

%

Eiginfjárlutfall***

*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuþerandi eignum

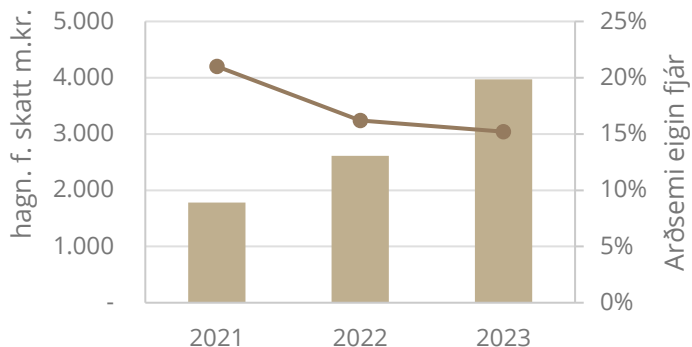
**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.

***Eigið fé / heildareignir.

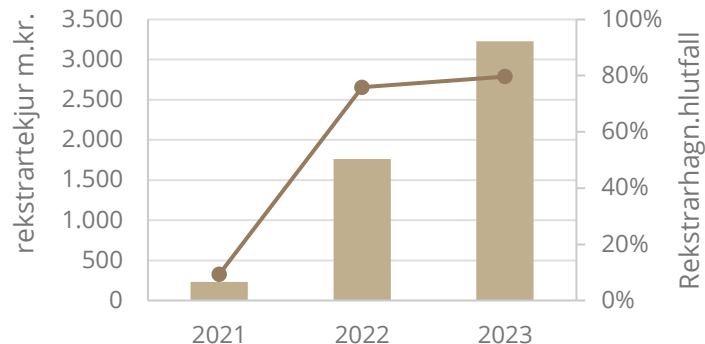
Lykiltölur frá umbreytingartíma

UMTALSVERÐ TEKJUAUKNING OG VAXANDI EIGNASAFN

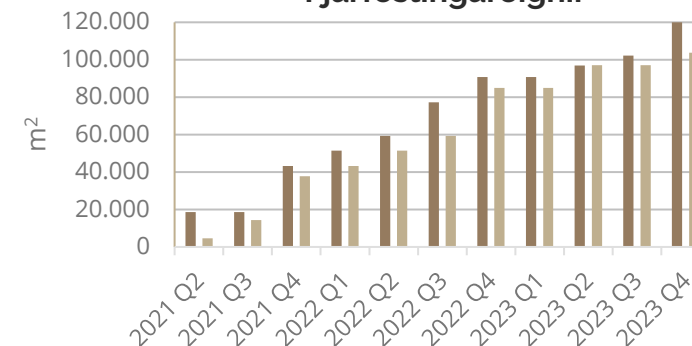
Arðsemi eigin fjár og hagnaður



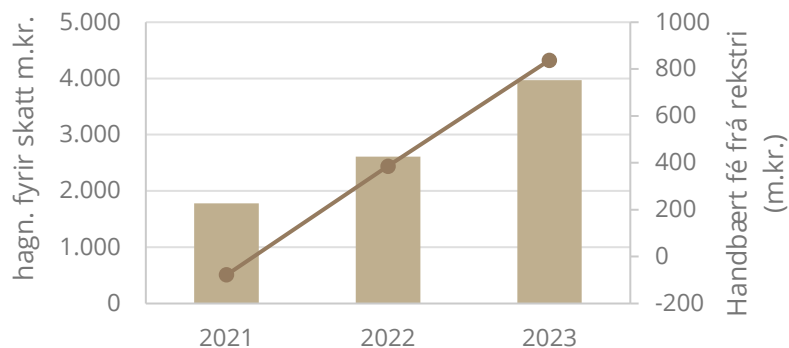
Rekstrarhagnaðarlutfall



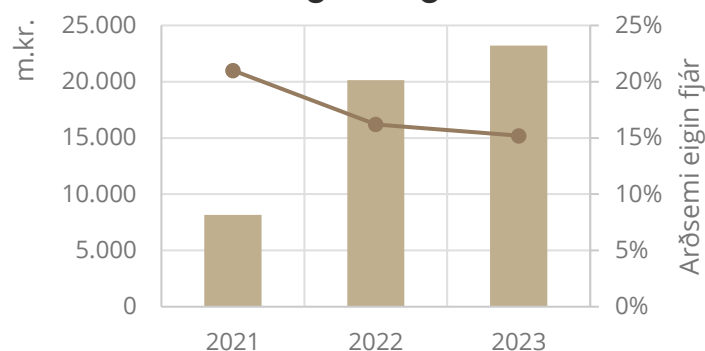
Fjárfestingareignir



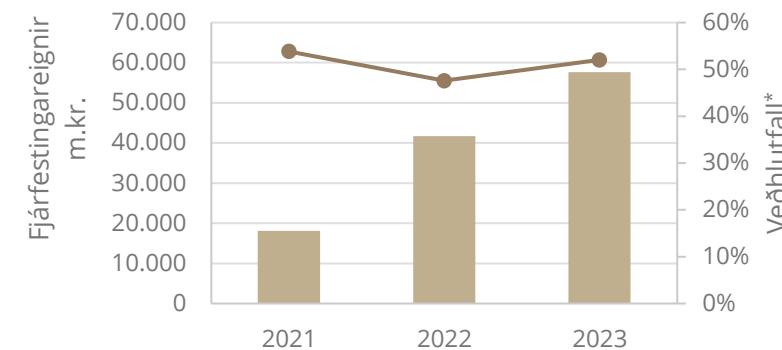
Handbært fé frá rekstri



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.



Áherslu í fasteignasafni

Félagið leggur áherslu á vöru- og iðnaðarhúsnæði, verslunar- og þjónustuhúsnæði auk þess sem félagið hefur séð tækifæri í ferðaþjónustutengdum eignum. Eignasafnið samanstendur af heilum eignum sem við teljum skynsamur í rekstri til lengri tíma.



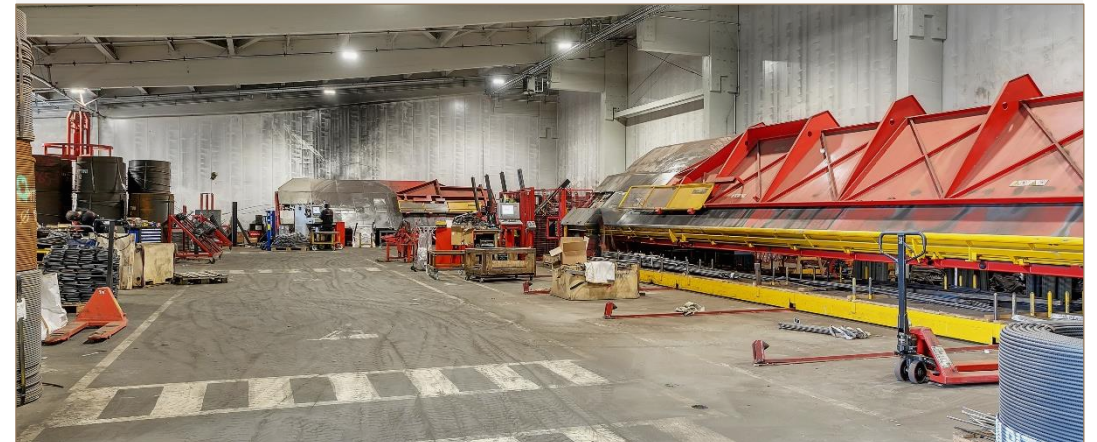
Einfalt félag í vaxtaferli

Félagið hefur gert kaupsamninga eða fengið samþykkt kautilboð um stækkun eignasafns í 120.000 m². Frekari vöxtur fasteignasafns er fyrirhugaður. Rekstrarmódel félagsins er einfalt og yfirbygging létt.

* Vaxtaberandi skuldir í hlutfall við fjárfestingaeignir

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

Kaldalón er með **einfaldan rekstur** og leggur áherslu á **léttu yfirbyggingu** til framtíðar.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. Framtíðarhorfur



Eignasafnið 2023

FJÁRFESTING ÁRSINS NAM UM 14 MILLJÖRÐUM

KALDALÓN

25.000 m²

Fermetrar atvinnuhúsnæðis keyptir á árinu 2023

-Áhersla á vöruhús, hótél, verslun og þjónustu

14 ma.kr.

Heildar fjárfesting ársins í fasteignum

-38% vöxtur eignasafns milli ára

20.000 m²

Fermetrar af undirrituðum leigusamningum á árinu

-Nýjar eignir auk endurnýjun leigusamninga

3

Uppbygging á þremur þjónustustöðvum

-Aukið þjónustuframboð á lóðum við stofnbrautir

5%

Hlutfall þróunareigna af fjárfestingareignum frá 1. janúar

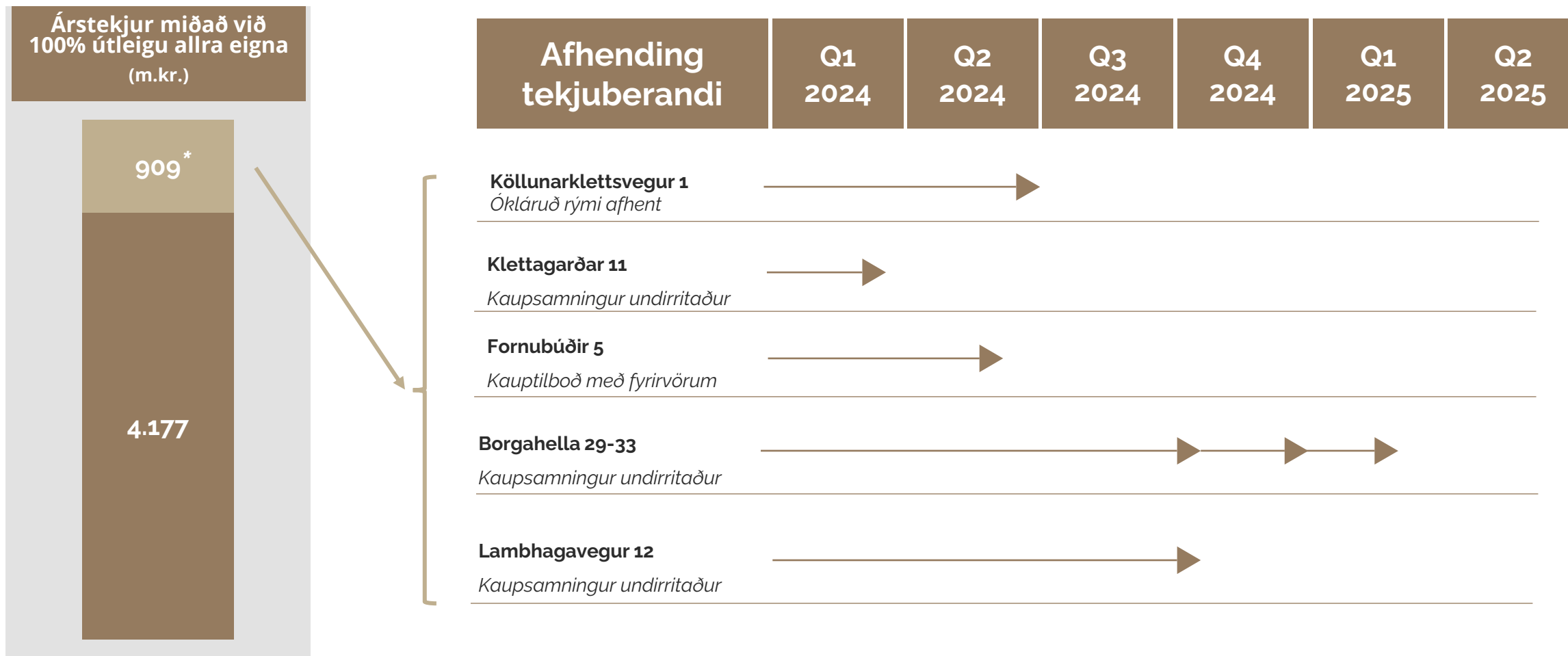
-Köllunarklettsvegur 1 kemur inn í rekstur samstæðunnar

Áframhaldandi vöxtur með áherslu á iðnaðarhúsnæði og verslun og þjónustu.



Fjárfestingareignir - yfirlit afhendinga

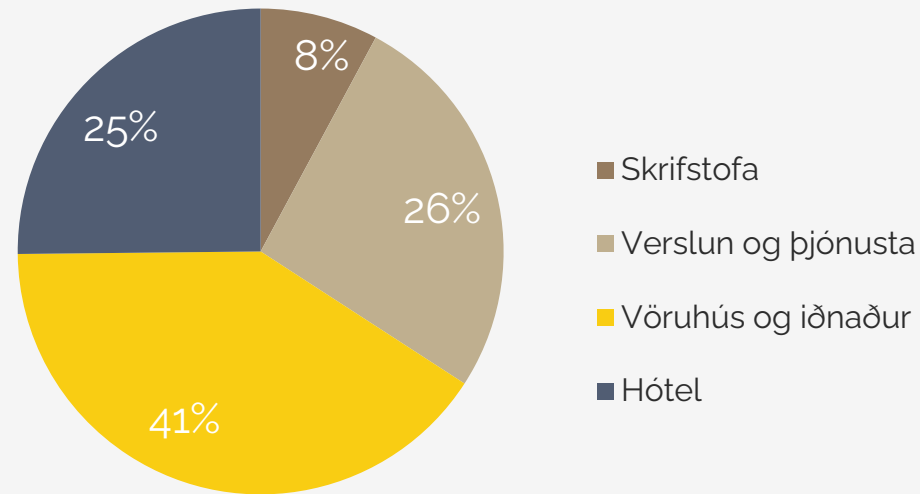
SVIÐSMYND HVENÆR EIGNIR VERÐA TEKJUBERANDI



Fjárhæðir á föstu verðlagi miðað við janúar 2024; *Árstekjur miðað við 100% útleigu ofantalinna eigna auk 100% útleigu eignasafns Kaldalóns 31.12.2023 (virðisútleiga 31.12.2023 var 98,6%)

Kaldalón Eignaflokkar

- Kaldalón er félag með **dreift eignasafn**.
- Félagið mun til lengri tíma litið leitast við að enginn einn eignaflokkur sé stærri en 50% af heildartekjum. Viðbúið er að í **vaxtarfasa breytist hlutfall reglulega**.
- Aukin fjárfesting í vöruhús og iðnaði skilað sér í auknum tekjum



5.086 m.kr.

Áætlaðar **árstekjur**
fasteigna m.v.
tilkynnt viðskipti

Áætlaðar árstekjur miðað við heilt rekstrarár allra fasteigna og fulla nýtingu fasteigna (100%).

Nýleg viðskipti

SKÝRAR ÁHERSLU Í EIGNAKAUPUM Á ÁRINU

Klettagarðar 11, Reykjavík

Félagið hefur fengið afhent Klettagarða 11 við Sundahöfn. Eignin er um 1.800 m² en auk þess fylgir 2.500 m² byggingarréttur

Eignin er öll í útleigu en unnið er að frekari þróun með eignina

Í dag er þar rekin þjónustumiðstöð fyrir stærri atvinnutæki



Einhella 1, Hafnarfjörður

Nýlega var lokið við uppbyggingu á tveimur fasteignum við Einhella 1 sem eru samtals um 5.500 m² þjónustu- og iðnaðarhúsnæði

Eignin er í fullri útleigu og hefur verið afhent til leigutaka en 6 leigutakar eru í báðum fasteignum

Kaldalón tók við rekstri fasteigna frá 1. des 2023





Borgahella 29 - 33

Vöruhúsnæði í byggingu

Kaldalón fjárfesti í lok árs 2023 í þremur fasteignum í byggingu við Borgahellu

Hver fasteign er 1.637 m²

Áætlað verklok næsta vetur

Nú þegar hefur verið undirritaður leigusamningur um eina fasteign en mikil eftirspurn hefur verið á svæðinu



Köllunarklettsvegur 1

Skrifstofur lausar til leigu

Kaldalón fékk félagið utan um eignina formlega afhent 1. janúar 2024 en fasteignin er flokkuð meðal þróunareigna í ársreikningi 2023

Eignin er rúmlega 12.500 m² og er stærsta einstaka fasteign í safni félagsins

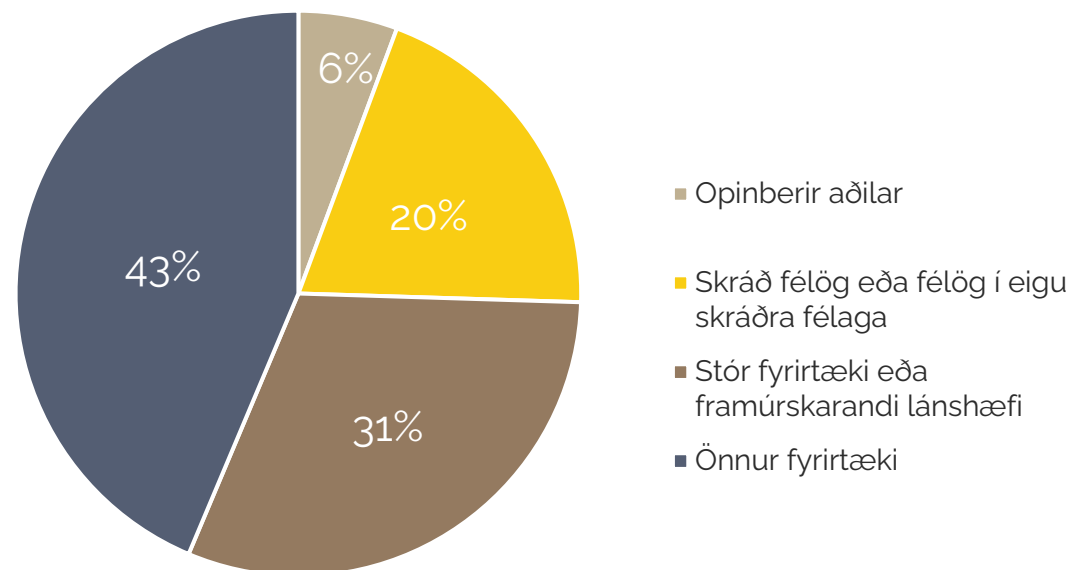
Um 85% af eigninni er í útleigu en um 2.000 m² eru laus til leigu í skrifstofuhluta fasteignarinnar

Flokkun leigutekna eftir viðskiptavinum

GÓÐ BLANDA AF STÖNDUGUM VIÐSKIPTAVINUM

Fjölbreyttir viðskiptavinir í fjölbreyttum rekstri

- Leigutekjur frá opinberum aðilum nema 6% af leigutekjum
- Skráð félög og félög í eigu skráðra félaga nema 20% af leigutekjum
- 31% af leigutekjum er frá viðskiptavinum sem flokkaðir eru sem stór fyrirtæki eða framúrskarandi lánshæfismat



Grænu skrefin

FYRSTA VOTTUN FÉLAGSINS STAÐFEST

KALDALÓN



SAND hótél og tengdar fasteignir Kaldalóns við Laugaveg 32-36 í Reykjavík hafa hlotið umhverfsvottun BREEAM In-Use.



Hótelið er fyrsta BREEAM vottaða hótél á Íslandi.



Félagið hyggst hefja vinnu við græna fjármálaumgjörð (e. Green Bond Framework) á árinu.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
- 3. Reikningsskil**
4. Framtíðarhorfur



Rekstrarreikningur

UMTALSVERÐ TEKJUAUKNING MILLI ÁRA

3.227m

Rekstrartekjur

Rekstrartekjur aukast um 83% á milli ára, aukningin stafar af mestu leiti af eignum sem bæst hafa við á árinu. Hækkun verðlags nam 9% milli ára.

65% fjárfestingareigna á efnahagi 31.12 skila tekjum yfir allt tímabilið.

(740m)

Rekstrargjöld

Reglulegur rekstarkostnaður vex um 58% milli ára

Annar rekstarkostnaður nær öllu leiti einskíptiskostnaður v. skráningar

Rekstrarkostnaður vegna keypra eigna endurspeglar ekki fullt tímabil. Áætlaður rekstrarkostnaður vegna keypra eigna speglað yfir heilt rekstrarár er um 192 mkr.

2.487m

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 1.181 m.kr. eða um 90% á milli ára.

Rekstrarhagnaðarlutfall nam 80% horft fram hjá einskíptisliðum vegna skráningar á aðalmarkað, annars **77%**

| Rekstrarreikningur | 2023 | 2022 | ▲% |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Rekstrartekjur | 3.227 | 1.761 | 83% |
| Rekstrarkostn. fjárfestingareigna | (399) | (235) | 70% |
| Stjórnunarkostnaður | (235) | (166) | 41% |
| Annar rekstrarkostnaður | (107) | (54) | 96% |
| | (740) | (455) | 63% |
| Rekstrarhagn. fyrir matsbr. | 2.487 | 1.306 | 90% |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 3.791 | 2.490 | 52% |
| Rekstraragnaður | 6.278 | 3.796 | 65% |
| Hrein fjármagnsgjöld | (2.218) | (1.183) | 87% |
| Áhrif af rekstri dótturfélaga | (90) | 0 | |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.970 | 2.613 | 52% |

Fjárhæðir í milljónum króna

Rekstrarreikningur

HAGNAÐUR EYKST UM 52%

3.791m

Matsbreyting

Stærstur hluti matsbreytingar til hækkunar stafar af verðlagshækkunum, endurnýjun á á eldri leigusamningum sem og keyþra fasteigna sem metnar eru á gangvirði í fyrsta skipti á árinu.

Hækkun markaðsvaxta vegur töluvert til lækkunar á milli ára.

WACC nú 6,46% samanborið við 6,24% 31.12.2022 sem kemur einnig til lækkunar á mati

(2.218m)

Hrein fjármagnsgjöld

Hrein fjármagnsgjöld ársins jukust um 87% og eru áfram lægri en rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar, um 270 mkr. Þrátt fyrir að 76% af lánum félagsins séu á breytilegum vöxtum sem hefur haft töluverð áhrif á vaxtakostnaði félagsins til hækkunar.

Verðbótapáttur innan fjármagnsgjalda nam 750 m.kr. samanborið við 450 m.kr. 31.12.2022

3.970m

Hagnaður fyrir skatta

Hagnaður á hlut jókst um 18% og var 2,84.

Arðsemi eigin fjár nam 15,2%

| Rekstrarreikningur | 2023 | 2022 | ▲% |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Rekstrartekjur | 3.227 | 1.761 | 83% |
| Rekstrarkostn. fjárfestingareigna | (399) | (235) | 70% |
| Stjórnunarkostnaður | (235) | (166) | 41% |
| Annar rekstrarkostnaður | (107) | (54) | 96% |
| | (740) | (455) | 63% |
| Rekstrarhagn. fyrir matsbr. | 2.487 | 1.306 | 90% |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 3.791 | 2.490 | 52% |
| Rekstraragnaður | 6.278 | 3.796 | 65% |
| Hrein fjármagnsgjöld | (2.218) | (1.183) | 87% |
| Áhrif af rekstri dótturfélaga | (90) | 0 | |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.970 | 2.613 | 52% |

Fjárhæðir í milljónum króna

Sviðsmynd – Eignir ársins 2023

ÁRSUPPGJÖR MIÐAÐ VIÐ FULLT REKSTRARTÍMABIL EIGNA - SVIÐSMYND

Kaldalón er í örum vexti. Því er hlutfallslega stór hluti fjárfestingaeigna á efnahagsreikning einungis tekjuberandi hluta af árinu eða að fullu ótekjuberandi. 65% fjárfestingareigna á efnahagi 31.12 skila tekjum yfir allt tímabilið.

Hér er því sett fram sviðsmynd hvernig lykiltölur uppgjors hefðu verið ef afhentar tekjuberandi fjárfestingareignir í fullum rekstri allt árið 2023. Helstu forsendur eru eftirfarandi;

- Einungis er miðað við umsamda leigusamninga í árslok. Þ.e. laus rými í árslok eru ekki tekjuberandi og ekki seldar eignir.
- Leigutekjur eru á verðlagi hvers mánaðar ársins 2023, þ.e. á meðalverðlagi 2023
- Óafhentar eignir, þ.e. ekki er reiknaður leigutekjur eða kostnaður á eignir sem enn eru í byggingu eða afhendingarferli til Kaldalóns.

Þróunareignir eru því ekki hluti af sviðsmynd þar sem þær verða tekjuberandi síðar. Köllunarklettsvegur 1 er með í útreikning, enda tekjuberandi frá áramótum. Unnið er að lokafrágangi síðustu rýma hússins og við fulla útleigu. Hefur það neikvæð áhrif upp á um 150 m.kr. í sviðsmynd.

Viðbótartekjur vegna eigna í byggingu & útleigu má sjá á glæru 10.

| Rekstrarreikningur | 2023 | Fullt rekstrartímabil eigna á efnahag | Sviðsmynd 2023 |
|---------------------------------|--------------|---------------------------------------|----------------|
| Rekstrartekjur | 3.227 | 810 | 4.037 |
| Rekstrargjöld | (740) | (176) | (916) |
| Rekstrarhagn. án matsbr. | 2.487 | 651 | 3.121 |

Á verðlagi ársins 2023



HEILDAREIGNIR 60,7 MILLJARÐAR OG AUKAST UM 15,2 MILLJARÐAR MILLI ÁRA

| | 2023 | 2022 | ▲ |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Fjárfestingareignir | 57.585 | 41.711 | 15.874 |
| Langtímakröfur | 210 | 669 | (459) |
| | 57.795 | 42.380 | 15.414 |
| Veltufjármunir | | | |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur | 1.041 | 825 | 216 |
| Handbært fé | 1.830 | 2.277 | (446) |
| | 2.871 | 3.102 | (230) |
| Eignir samtals | 60.666 | 45.482 | 15.184 |
| Eigið fé | 23.207 | 20.717 | 2.490 |
| Langtímaskuldir | | | |
| Tekjuskattsskuldbinding | 4.072 | 2.567 | 1.505 |
| Vaxtaberandi skuldir | 22.665 | 18.772 | 3.893 |
| Aðrar skuldir | 444 | 429 | 16 |
| | 27.181 | 21.767 | 5.414 |
| Skammtímaskuldir | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 7.295 | 1.064 | 6.232 |
| Aðrar skuldir | 2.983 | 1.934 | 1.031 |
| | 10.278 | 2.998 | 7.280 |
| Skuldir samtals | 37.459 | 24.765 | 12.694 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 60.666 | 45.482 | 15.184 |

Fjárfestingareignir aukast um 15,9 ma.kr. milli ára eða 38%.

Fjárfest var í fasteignum fyrir um 13,8 ma.kr. á árinu, matsbreytingar voru 3,8 ma.kr. , sala á eignum nam 1,9 ma.kr

Um 65% fjárfestingareigna tekjuberandi yfir allt tímabilið.

57,6^{ma}
Fjárfestingareignir

Langtímakröfur eru tengdar sölu á fjárfestingaeignum.

Um 480 m.kr. af skammtímakröfum er krafa vegna endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna framkvæmdaverkefna.

Kröfur vegna sölu á íbúðum eru um 14% af skammtímakröfum.

Aðrar kröfur eru hefðbundnar viðskiptakröfur.

1,2^{ma}
Kröfur

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

Handbært fé frá rekstri var 838 m.kr.

Frekari færsla yfir í verðtryggða fjármögnun mun hafa áhrif til hækkunar á handbæru fé.

1,8^{ma}
Handbært fé

Fjárhæðir í milljónum króna

EIGIÐ FÉ ER 23,2 MILLARÐAR OG EYKST UM 2,5 MILLJARÐA Á MILLI ÁRA

| | 2023 | 2022 | ▲ |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fastafjármunir | | | |
| Fjárfestingareignir | 57.585 | 41.711 | 15.874 |
| Langtímakröfur | 210 | 669 | (459) |
| | 57.795 | 42.380 | 15.414 |
| Veltufjármunir | | | |
| Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur | 1.041 | 825 | 216 |
| Handbært fé | 1.830 | 2.277 | (446) |
| | 2.871 | 3.102 | (230) |
| Eignir samtals | 60.666 | 45.482 | 15.184 |
| Eigið fé | 23.207 | 20.717 | 2.490 |
| Langtímaskuldir | | | |
| Tekjuskattsskuldbinding | 4.072 | 2.567 | 1.505 |
| Vaxtaberandi skuldir | 22.665 | 18.772 | 3.893 |
| Leiguskuldbinding | 444 | 429 | 16 |
| | 27.181 | 21.767 | 5.414 |
| Skammtímaskuldir | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 7.295 | 1.064 | 6.232 |
| Aðrar skuldir | 2.983 | 1.934 | 1.031 |
| | 10.278 | 2.998 | 7.280 |
| Skuldir samtals | 37.459 | 24.765 | 12.694 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 60.666 | 45.482 | 15.184 |

Eigið fé jókst um 2,5 ma.kr. á milli ára. Til viðbótar fór út eign minnihluta upp á tæpar 600 m.kr.

Eiginfjárhlutfall var 38% í lok tímabils.

Ekki var gefið út nýtt hlutfé á tímabilinu.

23,2^{ma}

Eigið fé

Vaxtaberandi skuldir jukust um 10,1 ma.kr á tímabilinu.

Að mestu leiti vegna kaupa á fjárfestingaeignum.

Veðsetningarhlutfall var 52% í lok tímabils.

Fyrirhugað er að auka við vægi verðtryggðra skulda á árinu

30^{ma}

Vaxtaberandi skuldir

Aðrar skuldir aukast um 1 ma.kr. á tímabilinu.

Um 77% af öðrum skuldum skuldum er vegna kaupa á fjárfestingareignum. Þar á meðal eru nýleg viðskipti félagsins vegna kaup á Borgahellu stærst. Félagið hefur skuldbundið sig til útgáfu nýs hlutfjár fyrir hluta þeirra.

3,0^{ma}

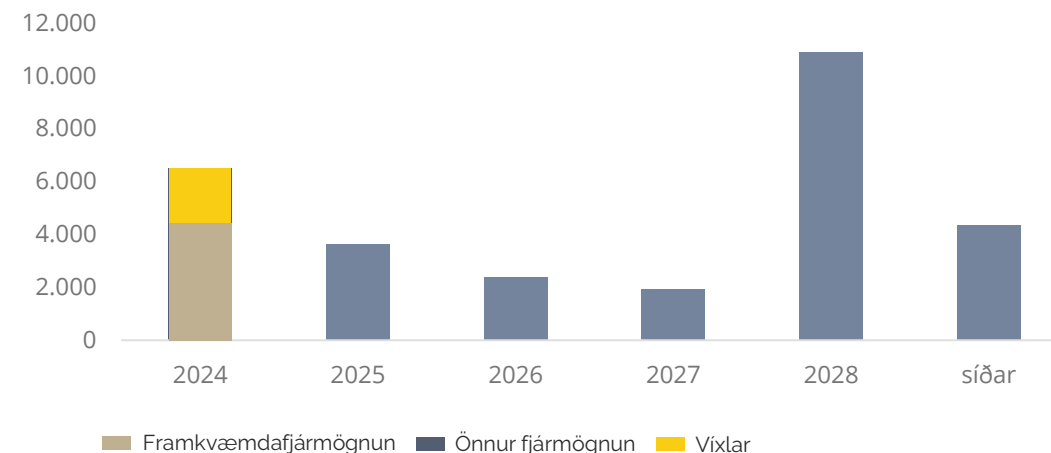
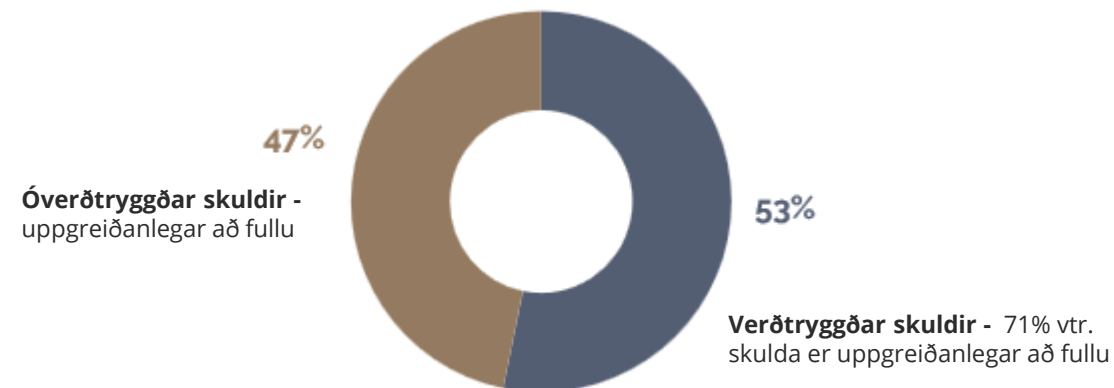
Aðrar skuldir

Fjárhæðir í milljónum króna

AUKIN FJÖLBREYTNÍ Í FJÁRMÖGNUN MEÐ REGLULEGUM ÚTGÁFUM Á MARKAÐI

- Félagið stefnir á að vera **reglulegur útgefandi** skuldabréfa, bæði í víxlaútgáfu og skuldabréfaflokkum. Gert er ráð fyrir áframhaldandi færslu yfir í verðtryggða fjármögnun á árinu.
- Grunnlýsing vegna 30 ma.kr. Útgáfuramma félagsins var samþykkt í júlí 2023 og voru **69% af heildarskuldum** félagsins endurfjármagnaðar undir almenna tryggingafyrirkomulaginu.
- Heildarendurfjármögnunarpörf á næsta ári tæpir 6,5 ma.kr.
 - Þar af um 4,2 ma.kr. framkvæmdafjármögnun sem er á gjalddaga haustið 2024 og víxlar að fjárhæð 2 ma.kr.
- Félagið hefur haft gott aðgengi að bankafjármögnun
- Í febrúar 2024 var gefið út skuldabréfið KALD150234 undir útgáfurammanum að fjárhæð 3.140 m.kr. á 4% föstum verðtryggðum vöxtum.
- Félagið hefur gefið út þrjá víxla til 6 mánaða í senn nú síðast í mars á 10,45% óverðtryggðum vöxtum.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda er 4,2% þann 31.12.2023 og óverðtryggðra skulda er 11,8%

Vaxtaberandi skuldir 29,8 ma.kr.



1. Helstu áfangar tímabilsins
2. Starfsemin á tímabilinu og eignasafn
3. Reikningsskil
4. **Framtíðarhorfur**



Arðbæart félag en **tækifæri í vexti**

VEGFERÐIN NÆSTU ÁR

KALDALÓN



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.



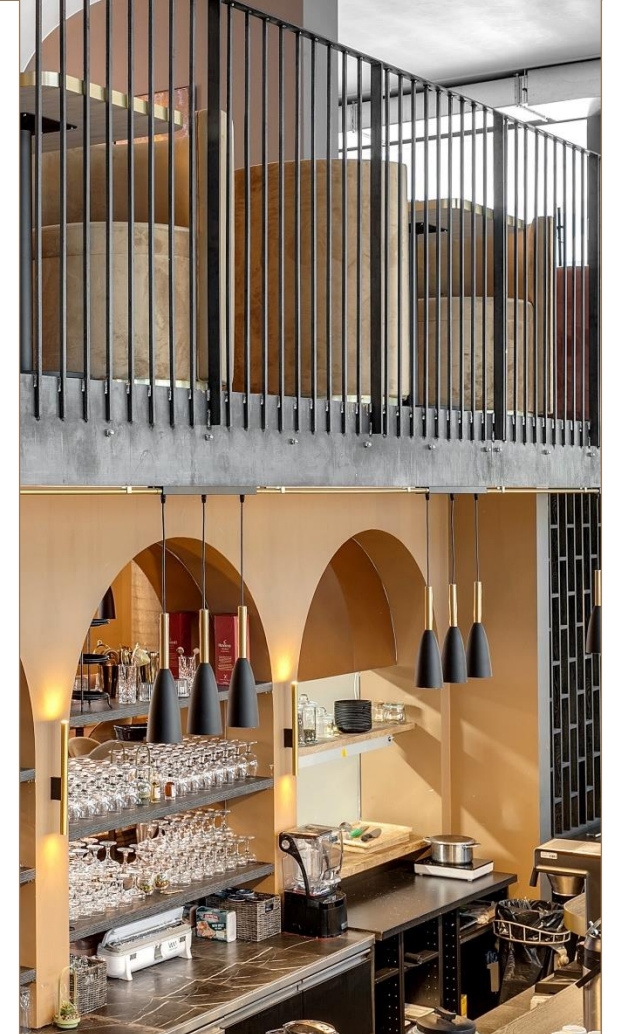
Kaldalón þarf ekki að vera stærsta fasteignafélagið. Það þarf að vera arðbært og skynsamlega rekið fyrir fjárfesta og viðskiptavini.

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 nýtt í frekari fjárfestingu. Hlutafé sem gagngjald í viðskiptum þarf að endurspegla virði Kaldalóns. Ef gefið verður út nýtt hlutafé fyrir handbært fé þarf virði viðskipta að endurspegla verðlagningu félagsins í þynningu og forgangur hluthafa að útgáfu.
- Áherslur á heilar eignir sem félagið getur stýrt til framtíðar.

Undirbúningur fyrir framtíð og arðgreiðslur

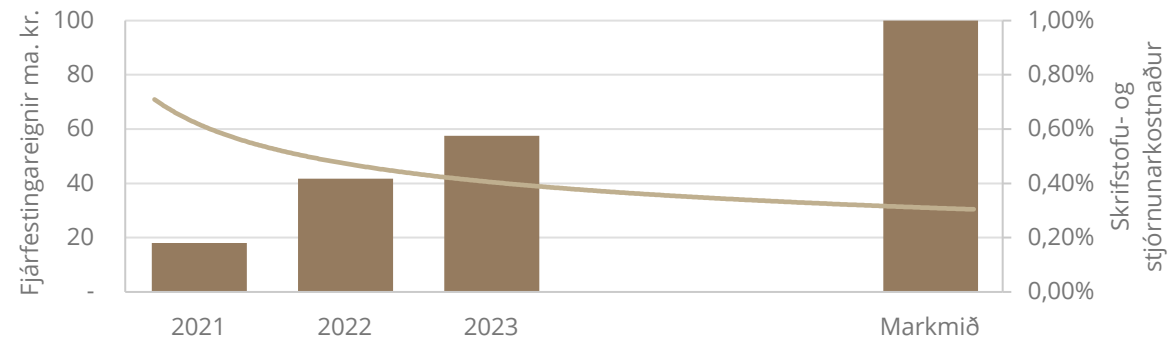
- Við lok tímabils verði skuldir félagsins almennt verðtryggðar með aukinn fyrirsjáanleika til lengri tíma.
- Hlutfall ótekjuberandi þróunareigna af fjárfestingareignum verði lægra við lok tímabils.
- Græn útgáfa skuldabréfa.
- Efla samtalið við markaðinn.



Áherslur í rekstri

Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

- Verkefnum tengd umbreytingu að ljúka.
- Mannauður nýtist nú nær eingöngu í rekstur og uppbyggingu fasteignafélagsins Kaldalóns.
- Stjórnendur leggja áherslu á einfaldan rekstur en helstu áhrifaþættir eru uppbygging fasteignasafnsins.
- Stjórnendur telja ekki raunhæft að skrifstofu- og stjórnunarkostnaður verði hlutfallslega lægri hjá skráðu félagi með virka stýringu dreifðs eignasafns en markmið hér að neðan.



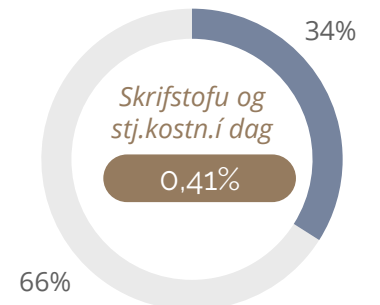
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður í hlutfalli við fjárfestingareignir.

Stór hluti rekstrar- og stjórnunarkostnaðar tengist beint kostnaði við að vera skráð félag, s.s. viðskiptavaktir, regluvarsla, þóknarir kauphallar og full endurskoðun.

Teljum núverandi rekstrareiningu fulls rekstartímabils vel hafa burði í að reka stærra eignasafn með hugmyndafræði sem lögð hefur verið upp með.

Reglubundinn skrifstofu- og stjórnunarkostnaður tengdur skipulögðum verðbréfamarkaði

Annar reglubundinn skrifstofu- og stjórnunarkostnaður



Rekstur og stýring eignasafns

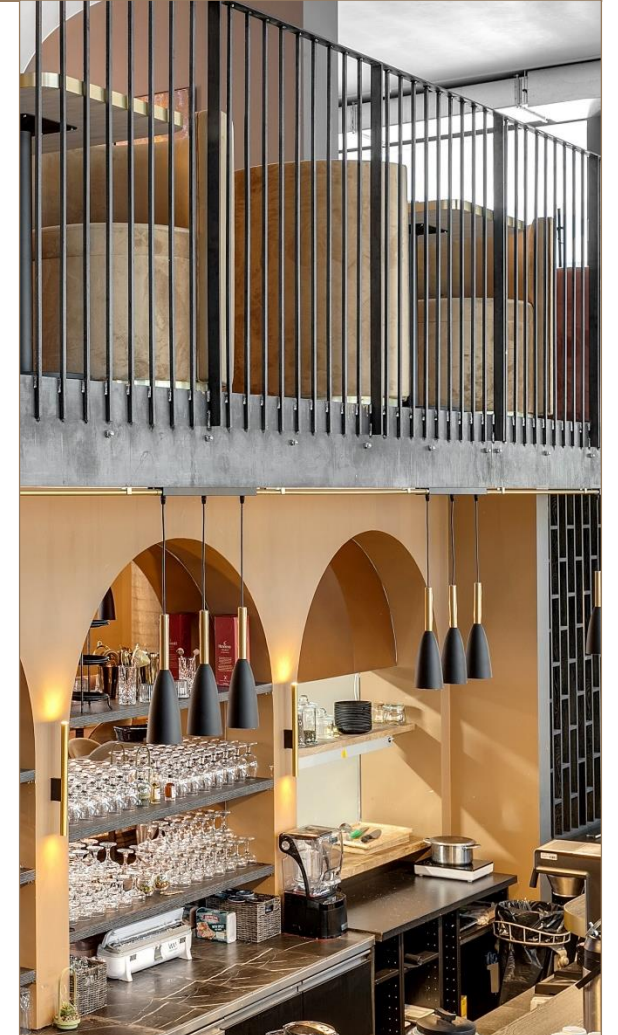
HÓFLEGUR VÖXTUR OG GREIÐSLUR TIL HLUTHAFA FRÁ 2026

Áhersla

- Minni áhersla á umfangsmikinn hlutfallslegan vöxt.
- 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.



1

Afkoma ársins 2023 sú besta frá upphafi

Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingar hækkar um 90% milli ára

Umbreytingu lokið og félagið náð settum markmiðum um grunnstærð

2

Samþykkt var 30 ma.kr. útgáfurammi félagsins
Félagið **hóf útgáfu á vixlum og verðtryggðum skuldabréfaflokkum** skráðum á Nasdaq

3

Skráningu á aðalmarkað lauk á árinu
Félagið er nú í **dreifðri eigu** fjárfesta, einstaklinga og lífeyrissjóða.
Grunnur lagður að næstu árum.



„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 leiðrétta 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