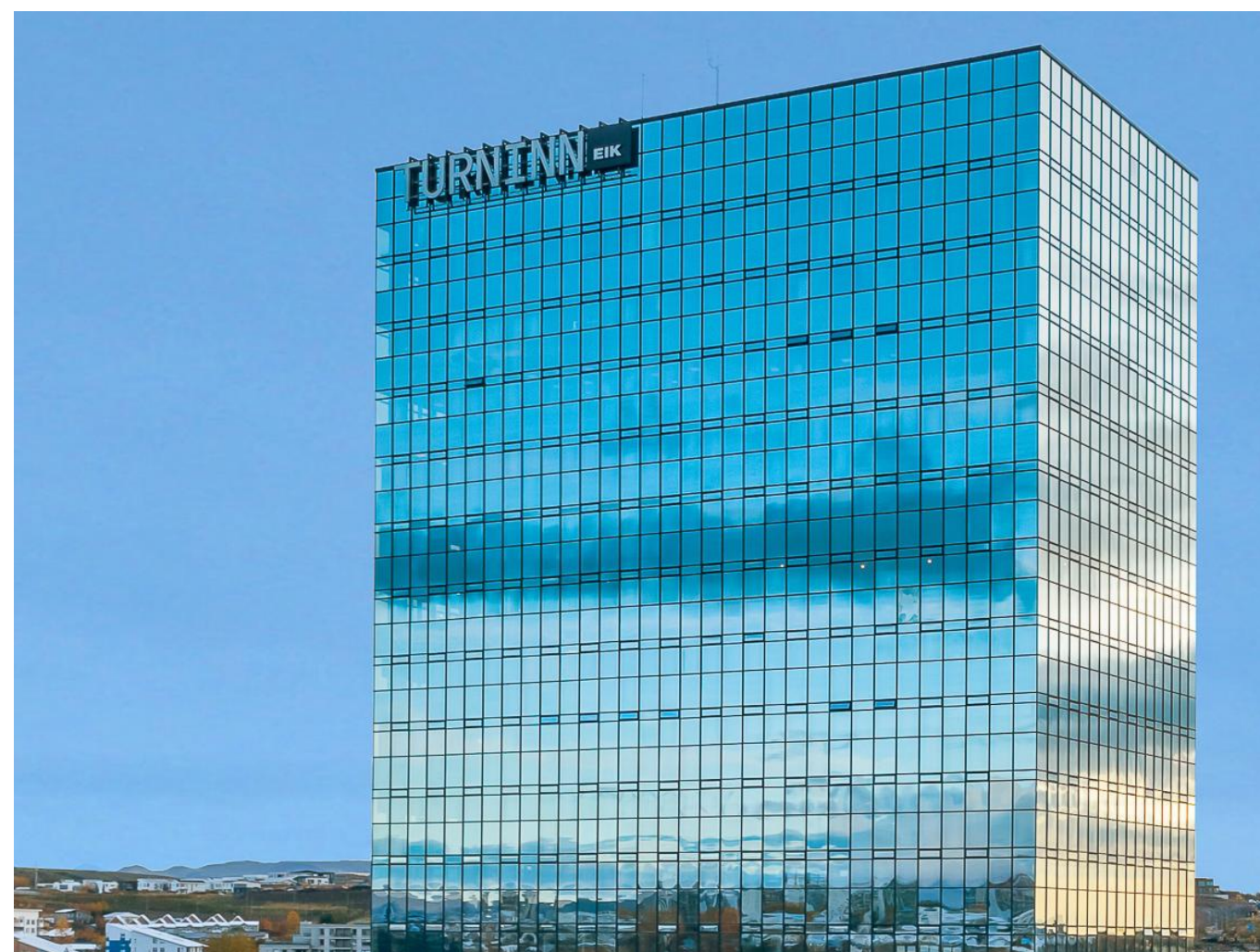


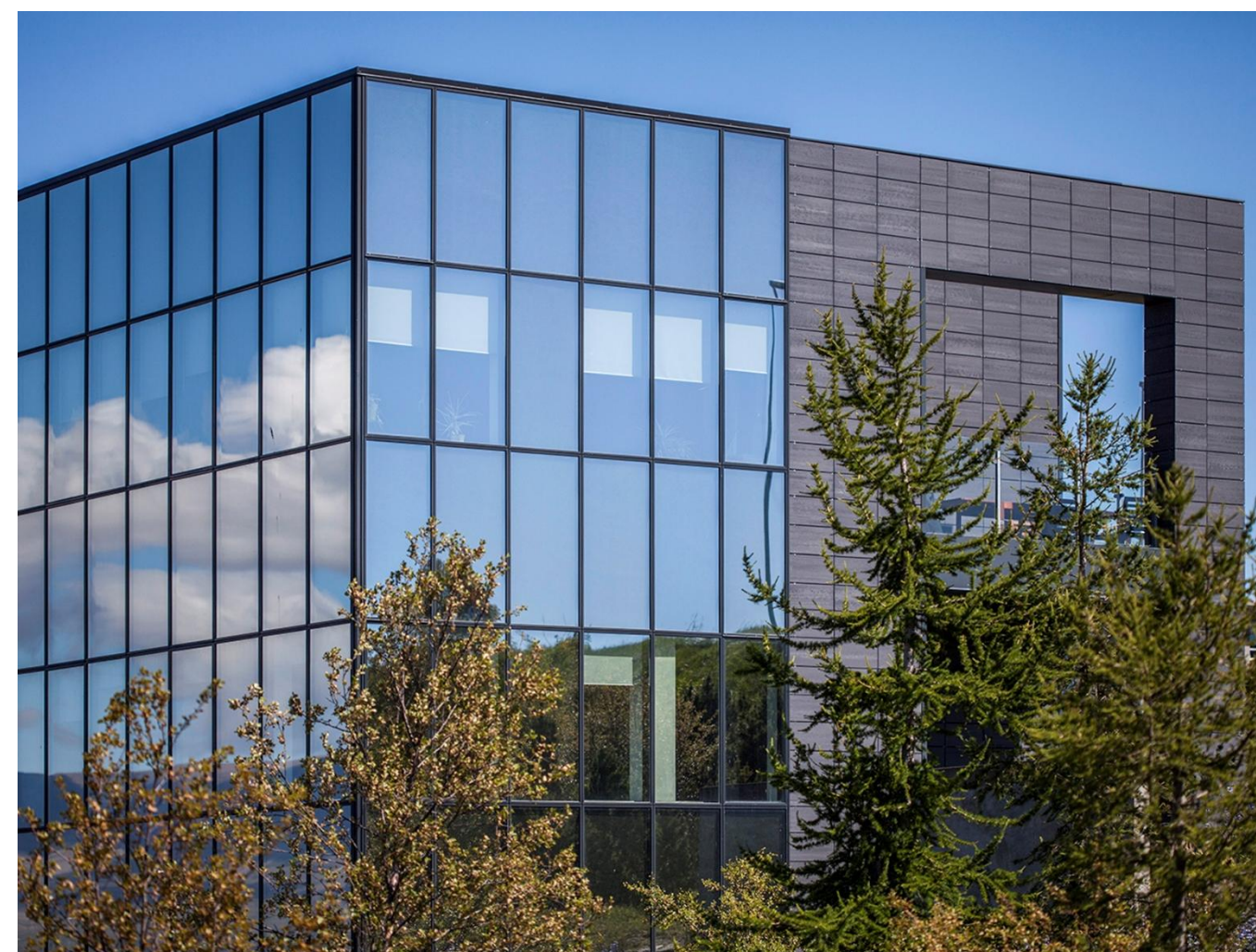
Uppgjörsfundur **3F 2025.**

30. október 2025

3F 2025 – Stiklað á stóru.



**Raunvöxtur leigutekna
nam 5,1%**



Sterk staða í fjármögnun



Festing miðar vel áfram

Rekstur fyrstu níu mánuði ársins 2025.



Helstu niðurstöður.

	3F 2025	3F 2024	Δ%
Rekstrartekjur	9.296	8.514	9,2% ↑
Leigutekjur	7.980	7.328	8,9% ↑
Rekstrarkostnaður	3.463	2.977	16,3% ↑
Fasteignagjöld og tryggingar	1.362	1.269	
Skrifstofu- og stjórnunarkostn.	659	452	
Þar af einskiptiskostnaður	135	0	
Virðisrýrnun krafna	70	42	
EBITDA	5.833	5.537	
Leiðrétt EBITDA ¹	5.968	5.537	7,8% ↑
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.412	4.345	
Heildarhagnaður tímabilsins	3.804	3.326	

Fjárhæðir eru í milljónum króna

¹leiðrétt fyrir einskiptiskostnaði

Efnahags- reikningur.

	3F 2025	2024	Δ%
Heildareignir	163.349	156.250	4,5 % ↑
Fjárfestingareignir til útleigu	140.056	132.956	
Fjárfestingareignir í þróun	4.518	4.805	
Fasteignir til eigin nota - hótél	5.162	5.241	
Fasteignir til eigin nota - aðrar	36	315	
Byggingarheimildir og lóðir	5.192	5.185	
Handbært fé	3.708	3.594	
Viðskiptakr. og aðrar kröfur	1.030	981	
Langtímakröfur	166	288	
Viðskiptakröfur	548	592	
Aðrar skammtímakröfur	316	101	

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Efnahags- reikningur.

	3F 2025	2024	Δ%
Eigið fé	53.071	52.661	0,8% ↑
Eiginfjárlutfall	32,5%	33,7%	
Vaxtaberandi skuldir	88.360	85.098	3,8% ↑
Tekjuskattskuldbinding	15.102	14.151	
Aðrar skammtímaskuldir	3.786	1.828	
Samþykktur ógreiddur arður	1.697	0	
Nettó veðhlutfall	55,7%	54,9%	

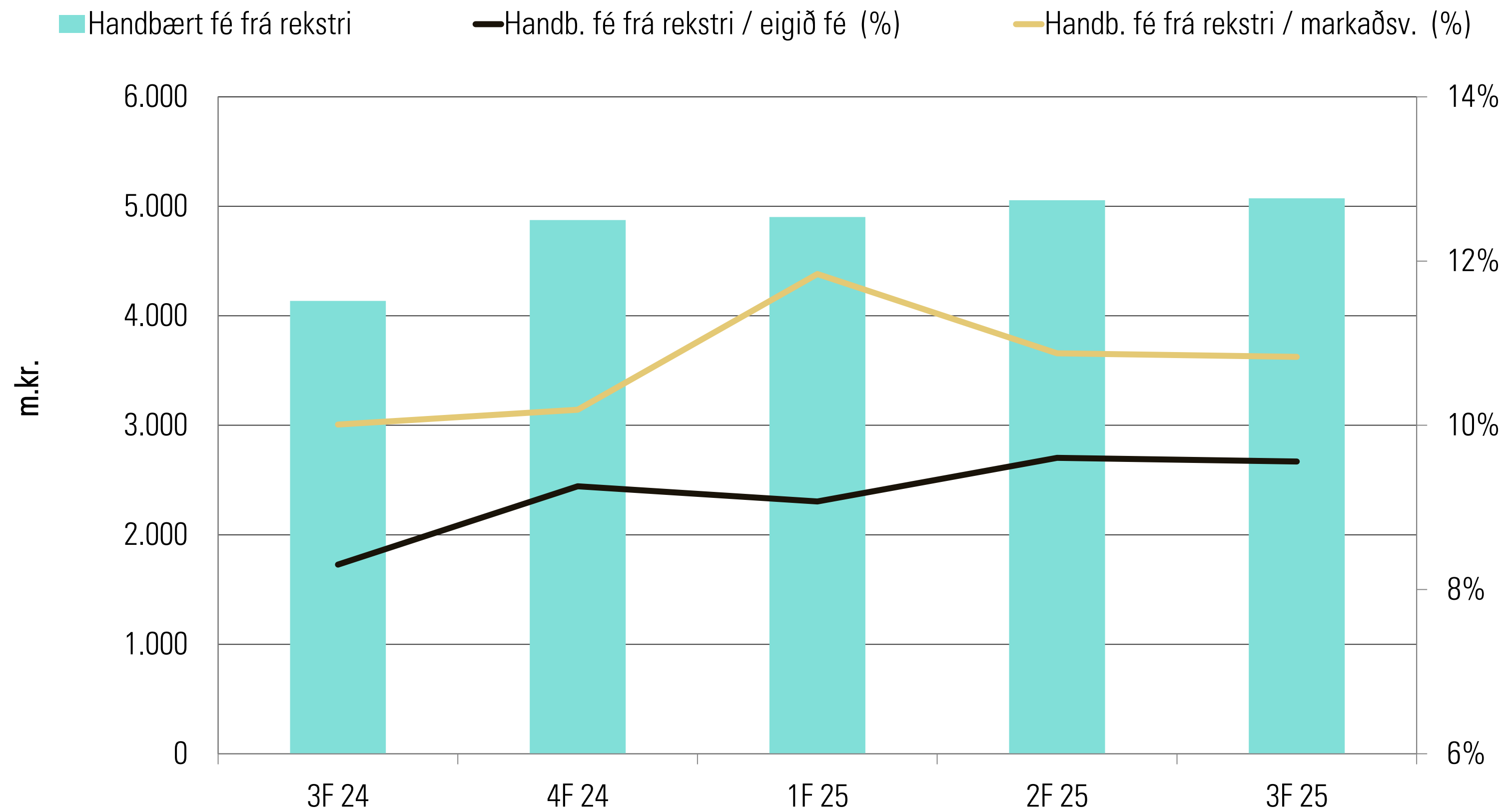
Fjárhæðir eru í milljónum króna

Sjóðstreymi.

	3F 2025	3F 2024	Δ%
Handbært fé í ársbyrjun	3.594	984	
Handbært fé frá rekstri	3.749	3.551	5,6% ↑
Fjárfestingarhreyfingar	(2.123)	(3.973)	
Fjármögnunarhreyfingar	(1.512)	1.121	
Handbært fé í lok tímabilsins	3.708	1.683	

Fjárhæðir eru í milljónum króna

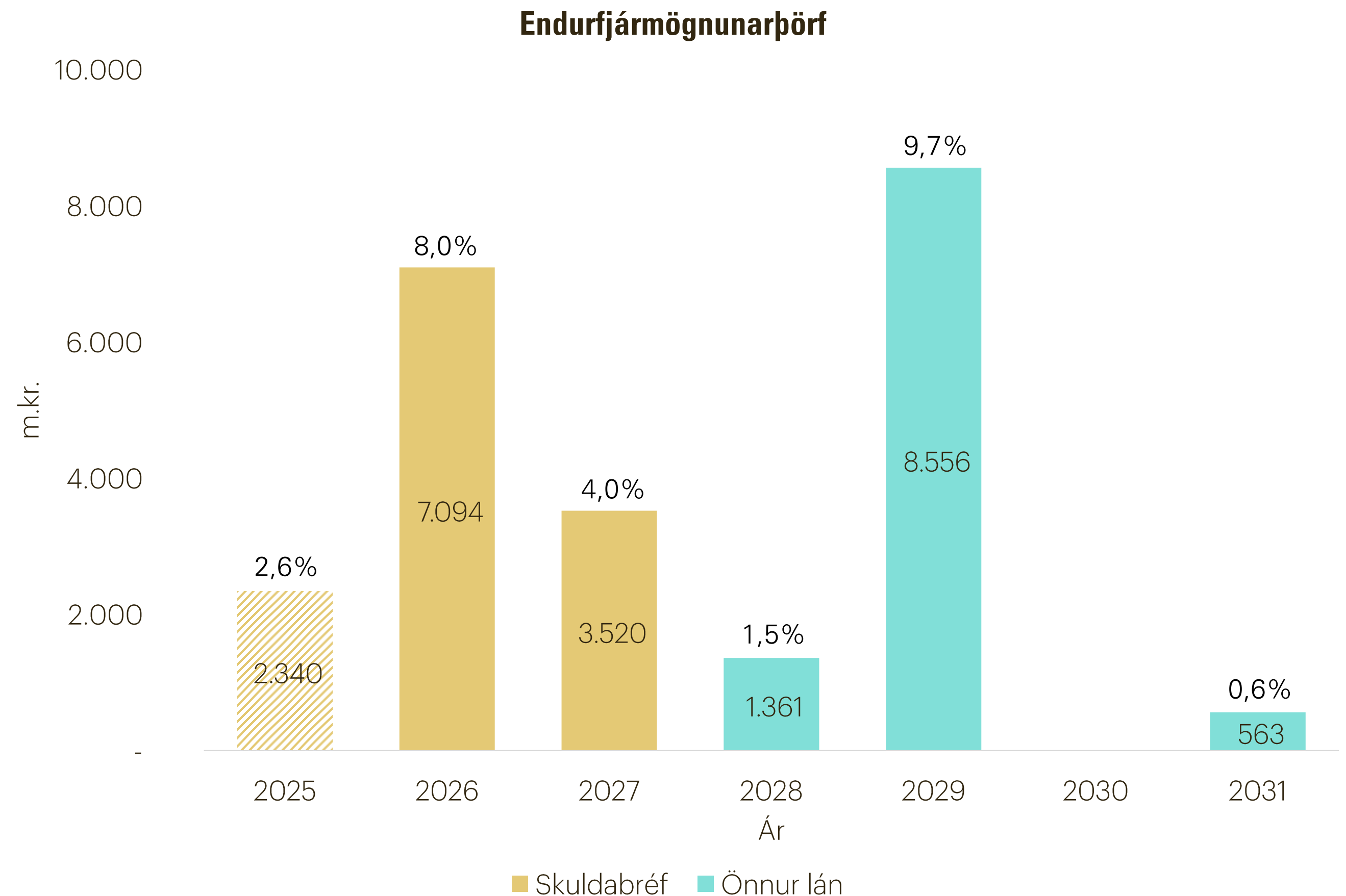
Uppsafnað handbært fé frá rekstri (TTM)



Handbært fé á rekstri per hlut 3F25 (TTM): 1,5

Takmörkuð endurfjármögnunarpörf á núverandi skuldum

- EIK 150536 stækkaður um 2.500 m.kr. á 4,12% ávöxtunarkröfu þann 20. október síðastliðinn.
- Endurfjármögnun vegna lokagjalddaga 2025 er lokið.
- Verðtryggt bankalán á lokagjalddaga í október framlengt til 2028.
- EIK 050726 á lokagjalddaga í júlí 2026.
- Frá 2026 til loka árs 2031 eru 23,8% af fjármögnun félagsins til endurfjármögnunar.
- Félagið er með óáðregnar lánalínur fyrir 2.600 m.kr.
- Bókfært virði óveðsettra eigna nemur tæplega 8.000 m.kr.
- Yfirtaka á Festingu mun auka endurfjármögnunarpörf félagsins á tímabilinu.



Prósentutölur sýna hlutfall af vaxtaberandi skuldum félagsins

Útleiga og horfur.



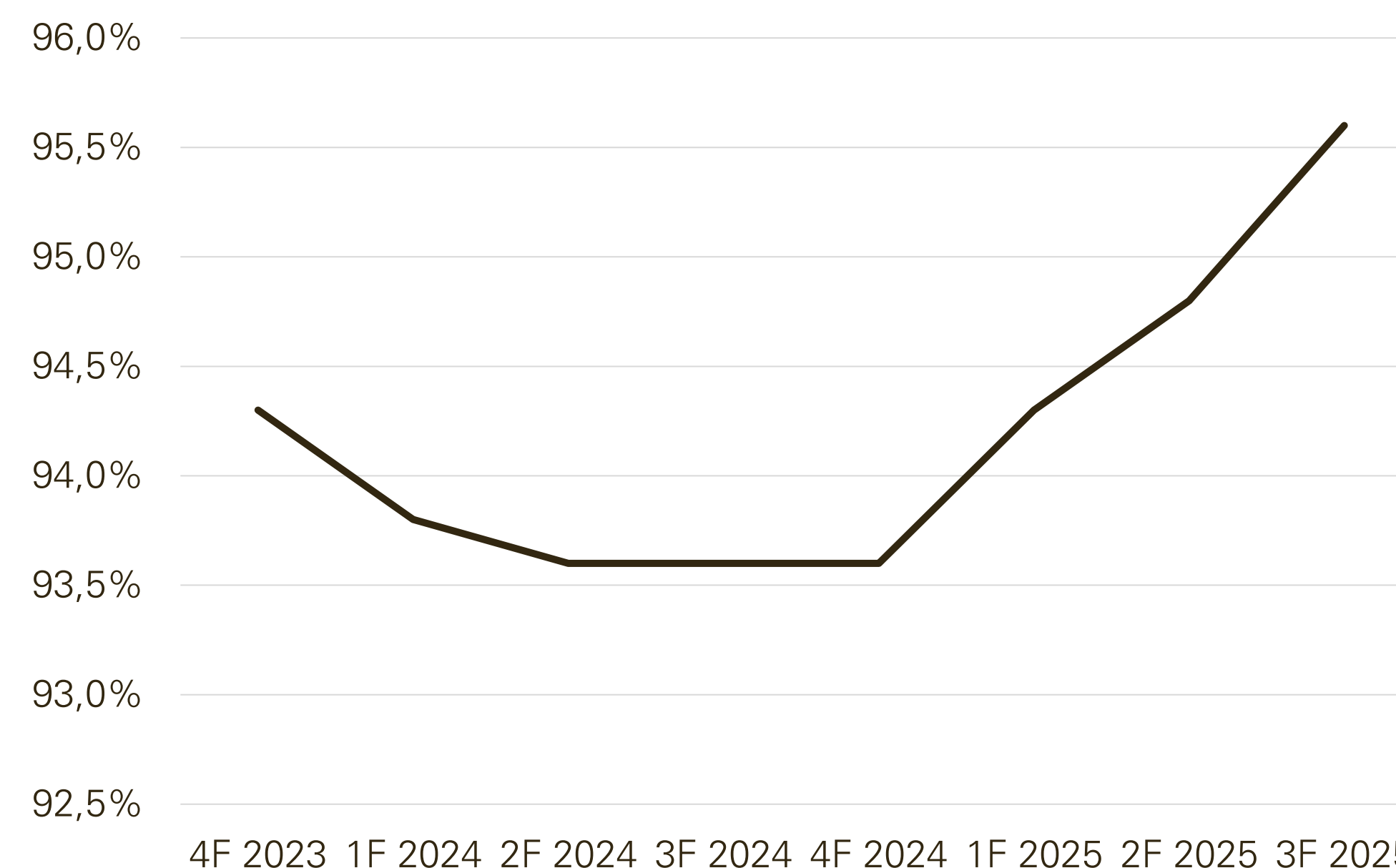
Virðisútleigu- hlutfall.

Útleiga gekk vel á fyrsta níu mánuðum ársins og var virðisútleiguhlutfall í lok tímabilsins 95,6%.

Félagið skrifaði undir leigusamninga fyrir um 30.500 fm. á tímabilinu en fékk um 16.800 fm. úr leigu.

- Reykjavíkurborg tók á leigu 2. hæð í Skeifunni 8.
- Fastus tók á leigu allan Smiðshöfða 9.
- Undirritaðir voru samningar m.a. fyrir um 3.100 fm. í Smáratorgi 3, um 1.000 fm. í Kvosinni og um 500 fm. á Glerártorgi.
- Félagið væntir að virðisútleiguhlutfall verði á bilinu 94-95% í árslok án áhrifa Festingar.

Þróun virðisútleiguhlutfalls



Uppfærðar horfur.

Fjárhæðir eru í milljónum króna

Fast verðlag	Neðra bil	Efra bil
Tekjur	12.360	12.610
EBITDA	7.760	7.920

M.v. vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í nóvember

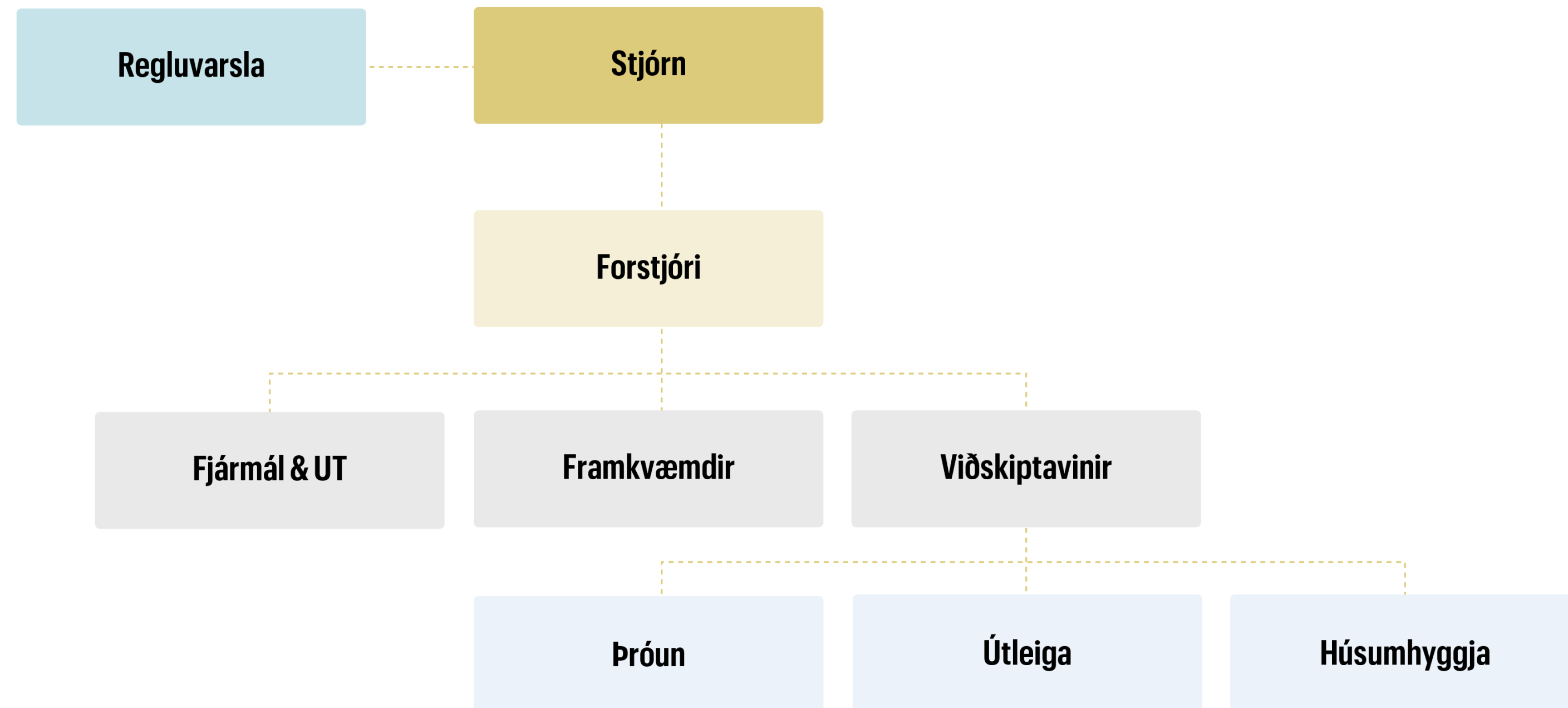


Önnur mál.



Nýtt skipurit

- Tók gildi í lok ágúst 2025.
- Nýtt svið – Viðskiptavinir
 - Sameinar útleigu, húsumhyggju og viðskiptapróun í eina heild.
- UT mál fara undir fjármálasvið.
- Lögfræðideild færir undir skrifstofu forstjóra.
- Fjórir í stað sjö í framkvæmdastjórn.



Framkvæmda- stjórn



Hreiðar Már Hermannsson – forstjóri



Lýður H. Gunnarsson – framkvæmdastjóri fjármála og UT



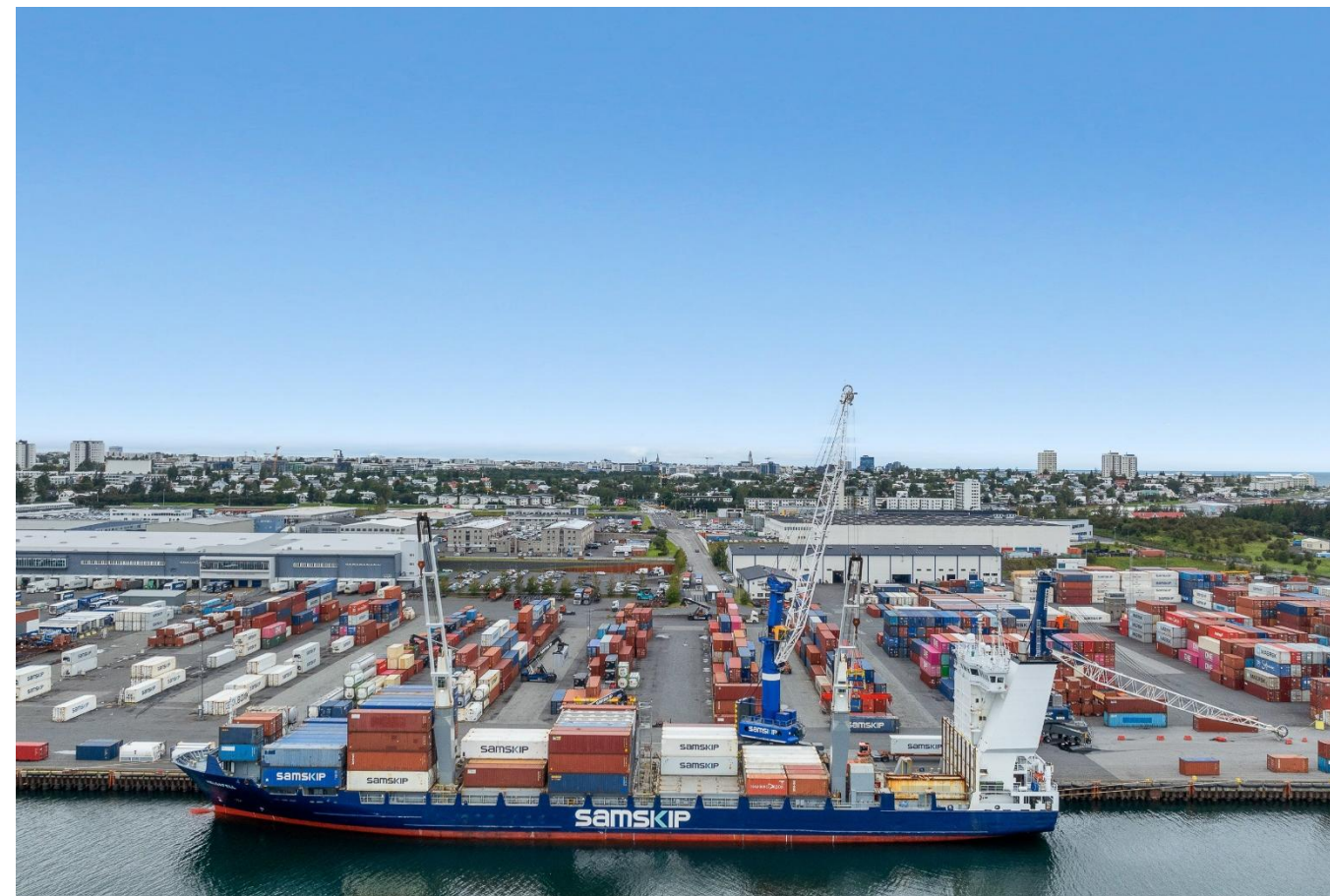
Friðrik Ársælsson – framkvæmdastjóri viðskiptavina



Guðbjartur Magnússon – framkvæmdastjóri framkvæmda

Festing.

- Frestur Samkeppniseftirlitsins til ógildingar miðaði við 2. október.
- Þann 8. október barst félaginu ákvörðun eftirlitsins þar sem það taldi ekki forsendur til að aðhafast frekar vegna kaupanna.
- Félagið vinnur að frágangi viðskipta og stefnir að lúkningu á fjórða ársfjórðungi.
- Fasteignir Festingar á Íslandi eru um 43 þ.f.m. í 12 eignum.
- Heildarvirði Festingar í kaupunum er 15.070 m.kr.



Brasa - Turninum.

- Veitinga- og viðburðarstaður sem opnar um miðjan nóvember.
- Staðurinn býður upp á fjölbreytta upplifun.
- Hægt verður að halda eigin viðburði – allt frá fundum yfir í stærri veislur.
- Jólahlaðborð og jólabröns hefst 14.-16. nóvember.

EIK



Hluthafar.

	30.9.2025	31.12.2024
Fjöldi hluthafa	611	529
Eigin bréf	8.800.000	30.463.435
Útistandandi hlutir	3.393.400.000	3.393.400.000

20 stærstu hluthafar 3F 2025.

	30.9.2025	31.12.2024
Brimgarðar ehf.	20,6%	18,9%
Langisjór ehf.	13,2%	13,2%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	9,7%	7,7%
Birta Lífeyrissjóður	8,3%	7,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	8,1%	8,1%
Festa - lífeyrissjóður	6,6%	3,8%
Gildi - lífeyrissjóður	5,4%	9,2%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	4,1%	8,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	3,7%	3,7%
Brú R deild	2,1%	2,1%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	1,9%	0,0%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,7%	1,2%
Stefnir - ÍS 5 hs.	1,1%	0,0%
Arcus Invest ehf.	0,8%	0,2%
TM tryggingar hf.	0,7%	0,6%
F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	0,6%	0,6%
Íslenski lífeyrissjóðurinn - Lífsbraut 1	0,6%	0,5%
Arion banki hf.	0,5%	0,5%
Síldarbein ehf.	0,5%	0,5%
Kuwait Investment Authority	0,5%	0,5%
	90,7%	87,2%

Spurningar og svör.

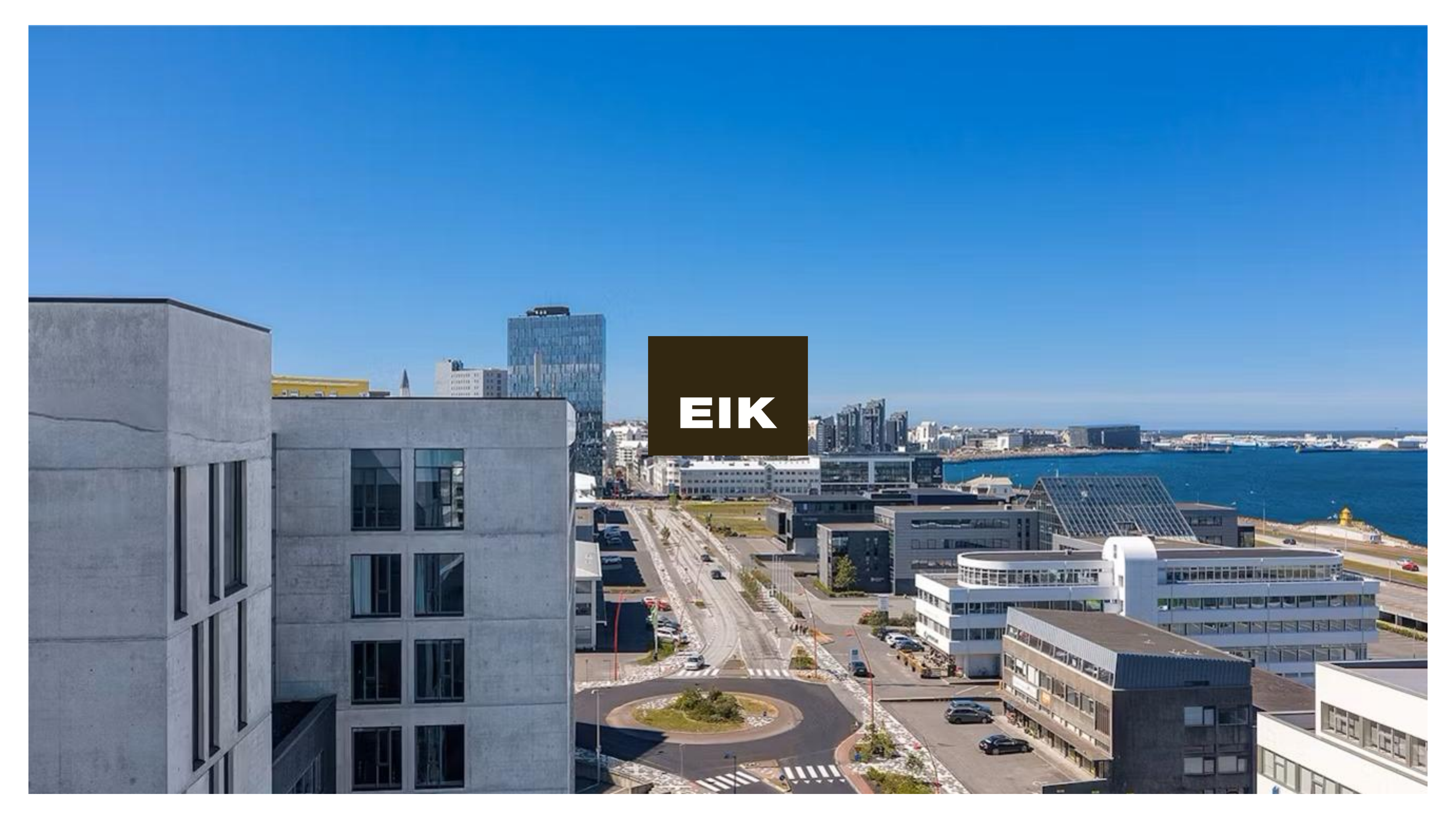
Fyrirvari.

Eik fasteignafélag hf. („Eik“ eða „félagið“) vekur athygli á því að kynningin er einvörðungu til upplýsingar og skal viðtaka hennar ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hvaða tagi sem er. Undir engum kringumstæðum má skoða eða túlka kynninguna sem loforð um árangur í rekstri félagsins eða um ávöxtun fjármuna.

Kynningin byggir á upplýsingum og heimildum sem Eik telur áreiðanlegar á hverjum tíma en þær hafa ekki í öllum tilvikum verið sannreynðar af hálfu Eik og geta því verið háðar breytingum eða uppfærslu, sem getur falið í sér verulegar breytingar. Eik mun ekki veita tryggingu eða ábyrgð, beint eða óbeint, á því að upplýsingar eða skoðanir í kynningunni séu nákvæmar, áreiðanlegar, sanngjarnar eða tæmandi. Eik er ekki skuldbundið til að veita viðtakanda kynningarinnar nokkrar frekari upplýsingar eða að uppfæra kynninguna eða leiðrétta villur í henni sem í ljós kunna að koma.

Vakin er athygli fjárfesta á því að margir þættir geta haft þau áhrif að rekstrarumhverfi félagsins og afkoma verði með öðrum hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningunni. Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar.

Í kynningunni felast ekki ráðleggingar af hálfu Eikar um að láta verða af fjárfestingum eða fjármögnun á grundvelli hennar. Viðtakandi er hvattur til að leita sér sérfræðilegra ráðlegginga og ráðgjafar og kynna sér vel hina ýmsu fjárfestingarkosti sem í boði eru, þá áhættu sem er samfara mögulegum fjárfestingum og aðra þætti sem snúa að persónulegum högum hans, s.s. lagalega og skattalega.



EIK