



Fjárfestakynning

9 mánuður 2025





8,2% tekjuvöxtur í kjölfar umfangsmikilla fjárfestinga

Nýjar hágæða eignir og tekjustraumar styrkja traustan rekstur á kjarnasvæðum

Sterkur raunvöxtur leigutekna

- Leigutekjur aukast um 8,2% á milli ára.
- 4% raunvöxtur leigutekna, nýtingarlutfall 97,0%.
- EBITDA 8.051 m.kr. og eykst um 8,2% á milli ára.
- Hagnaður eftir skatta 2.864 m.kr.

Þróun eignasafns

- Að Dvergshöfða 4 rís um 14.000 m² skrifstofubygging á sjö hæðum með bílakjallara.
- Stækkun Sóltúns hjúkrunarheimilis um 3.500 m² mun skila 67 nýjum hjúkrunarrýmum í Reykjavík.
- Ný og glæsileg Mathöll opnar í Smáralind í nóvember með 13 veitingarýmum.

Vaxandi eiginfjárlutfall og lækkandi skuldahlutfall

- Eiginfjárlutfall hækkar um 1,4 prósentustig frá sama tímabili í fyrra.
- Skuldsetningarlutfall lækkar um um 2,9 prósentustig frá sama tímabili í fyrra.

Endurkaupaáætlun í gildi

- Endurkaupaáætlun fyrir 500 m.kr. lauk 25. september sl. og ný áætlun virkjuð í samræmi við arðgreiðslustefnu.
- Endurkaup ársins gætu numið allt að 2 ma.kr.
- Eigin hlutir 1,59% hlutafjár
- Innra virði áfram viðmið endurkaupa



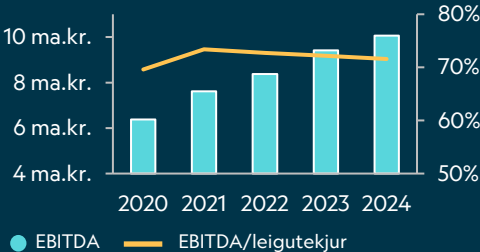
Heimar eru álitlegur fjárfestingakostur, skýr sýn og traustur grunnur

Traust og ábyrgt fjárfestingartækifæri

Stöðugur tekjugrunnur
Verðtryggðar tekjur bundnar í langtímaleigusamningum.

Sjálfbærar tekjustoðir að styrkjast
Dæmi eru tekjur af bílastæðum, rafhleðslustæðum og auglýsingaskjám.

Próun EBITDA



Kjarnasvæði og skýr stefna í framkvæmd

Átta kjarnasvæði skilgreind
Kjarnasvæði með vænta umframverðmætaaukningu á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri.

Rík áhersla á fjölbreyttar eignir
Mótandi áhrif á þróun borgarumhverfisins með blöndu af atvinnustarfsemi, þjónustu, búsetu og afþreyingu.

Leigutekjur frá kjarnasvæðum

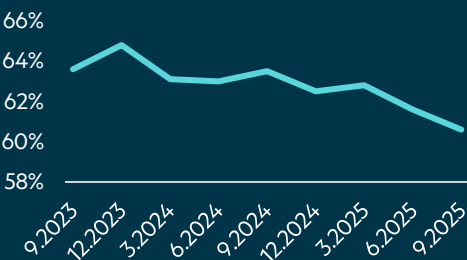


Hóflegt skuldsetningarhlutfall

Lækkun skuldsetningar markmið
Minnkar áhættu í hækkandi vaxtaumhverfi.

Sterk fjárhagsstaða
Myndar aukna getu til arðgreiðslna ásamt sveigjanleika til að nýta tækifæri á markaði.

Skuldsetningarhlutfall



Sjálfbærni og samfélagsábyrgð

Framsæknar áherslur í sjálfbærni
42% af eignasafni félagsins umhverfisvottað og stefnt að hærra hlutfalli.

Umhverfisvottaðar eignir
Lækka rekstrarkostnað, skapa tækifæri til útgáfu grænna skuldabréfa og auka aðdráttarafl fyrir alþjóðlega fjárfesta og lánveitendur.

Lykiltölur sjálfbærni

- 42%** Hlutfall umhverfisvottaðra fermetra
- 38%** Græn fjármögnun
- 12%** Breyting kolefnisspors frá 2019*



4% Raunvöxtur: Tekjuvöxtur sá sami og aukning rekstrarhagnaðar

Lykilkennitölur rekstrar og efnahags haldast sterkar

Rekstur 	Arðsemi 	Efnahagur 
8,2% (4% raunvöxtur) Leigutekjur hækka milli ára	2,9 ma.kr. (5,6 ma.kr.) Hagnaður eftir skatta	222 ma.kr. (192,9 ma.kr.) Fjárfestingareignir
8,2% (4% raunvöxtur) EBITDA hækkar milli ára	3,1 ma.kr. (7,6 ma.kr.) Matsbreyting fjárfestingareigna	131,2 ma.kr. (120,4 ma.kr.) Vaxtaberandi skuldir
72,0% (72,0%) EBITDA % af leigutekjum	5,4% (5,4%) Arðsemi fjárfestingareigna	60,6% (63,5%) Skuldsetningarhlutfall
97,0% (97,0%) Nýtingarhlutfall	5,6% (13,0%) Ávöxtun eigin fjár	32,4% (31,0%) Eiginfjárlutfall

(Sama tímabil 2024)



Markviss skref í átt að vel skilgreindum markmiðum

Skýrar stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri



Eignir í eignasafninu

97



Nýtingarhlutfall

97%



Viðskiptavinir

430



Hlutfall grænna bygginga

42%



Fjárfestingareignir

222 (ma.kr.)



m² staðsett
innan kjarna

69%



Opinberir aðilar og
skráð fyrirtæki

42%



Hlutfall grænnar
fjármögnunar

38%



Leigutekjur frá
kjarnasvæðum

75%



Heildarfjöldi
fermetra

389 (þús.)



Meðallengd
leigusamninga

6 ár



Rafhleðslustæði

177



Stefna félagsins er kýrskýr og skilar ríkum árangri

Agaður rekstur og stefnumiðaðar fjárfestingar

		% af leigutekjum		Langtímamarkmið	
	Kjarnasvæði	75%		70 - 80%	Á undanföllum 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 undanföllum árum til að fjölga fjölda skráðra félaga meðal viðskiptavina.
	Opinberir aðilar	30%		30 - 40%	Heimar mörkuðu snemma þá sýn að leggja sérstaka áherslu á samstarf við opinbera aðila.
	Umhverfisvottaðar byggingar	41%		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.

Fjárhagur og rekstur





4% raunvöxtur tekna skilar 4% raunaukningu rekstrarhagnaðar

Stjórnunarkostnaður lækkar milli ára

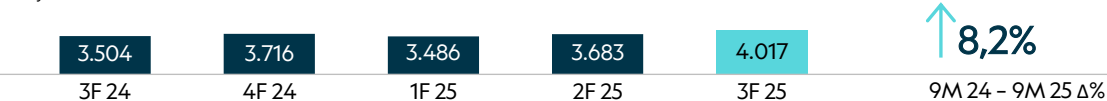
Rekstrarreikningur 9M 2025

Milljónir króna

	9M 25	9M 24	Δ %
Leigutekjur	11.186	10.335	8,2%
Aðrar tekjur	616	587	4,9%
Rekstrartekjur	11.801	10.922	8,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.264	-2.061	9,9%
Rekstur í fasteignum	-883	-782	12,9%
Stjórnunarkostnaður	-603	-640	-5,9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.051	7.439	8,2%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72,0%	72,0%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	3.101	7.589	
Rekstrarhagnaður	11.152	15.027	
Hrein fjármagnsgjöld	-7.589	-8.237	-7,9%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	16	26	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.580	6.816	-47,5%
Tekjuskattur	-716	-1.263	
Hagnaður fyrir tímabilið	2.864	5.553	-48,4%

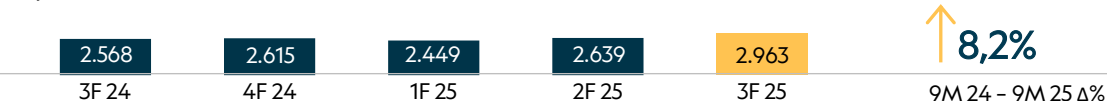
Leigutekjur

Milljónir króna



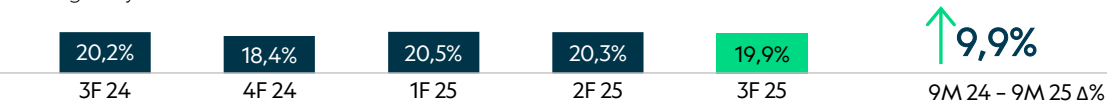
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

Milljónir króna



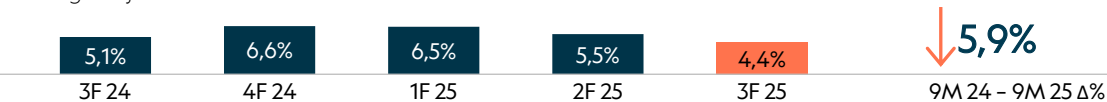
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

% af leigutekjum



Stjórnunarkostnaður

% af leigutekjum





3F: Rekstrarhagnaður eykst meira en leigutekjur

10,7% raunvöxtur tekna á ársfjórðungnum

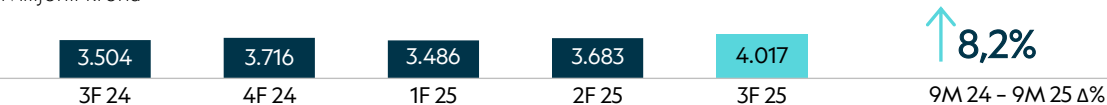
Rekstrarreikningur 3F 2025

Milljónir króna

	3F 25	3F 24	Δ %
Leigutekjur	4.017	3.504	14,6%
Aðrar tekjur	207	194	6,4%
Rekstrartekjur	4.223	3.698	14,2%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-799	-707	13,0%
Rekstur í fasteignum	-284	-244	16,3%
Stjórnunarkostnaður	-177	-179	-1,3%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.963	2.568	15,4%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	73,8%	73,3%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	1.719	1.386	
Rekstrarhagnaður	4.682	3.953	
Hrein fjármagnsgjöld	-2.497	-2.332	7,1%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	3	-6	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.189	1.615	35,5%
Tekjuskattur	-437	-323	
Hagnaður fyrir tímabilið	1.752	1.292	35,6%

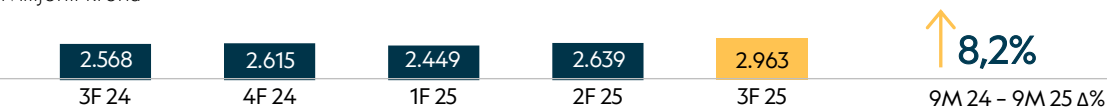
Leigutekjur

Milljónir króna



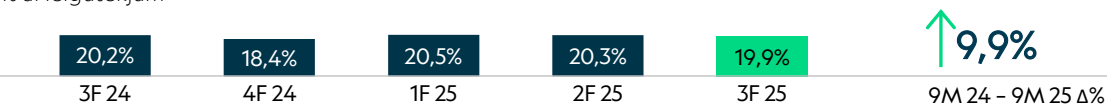
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar

Milljónir króna



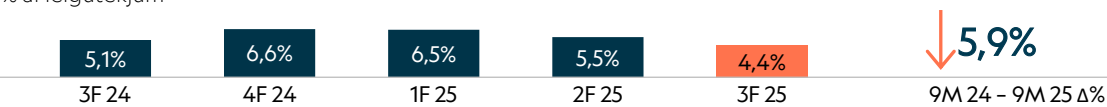
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

% af leigutekjum



Stjórnunarkostnaður

% af leigutekjum



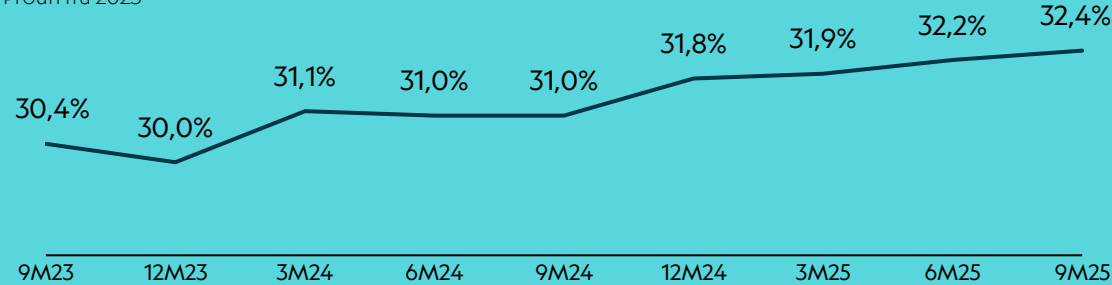


Vaxandi eiginfjárlutfall og lækkandi skuldahlutfall

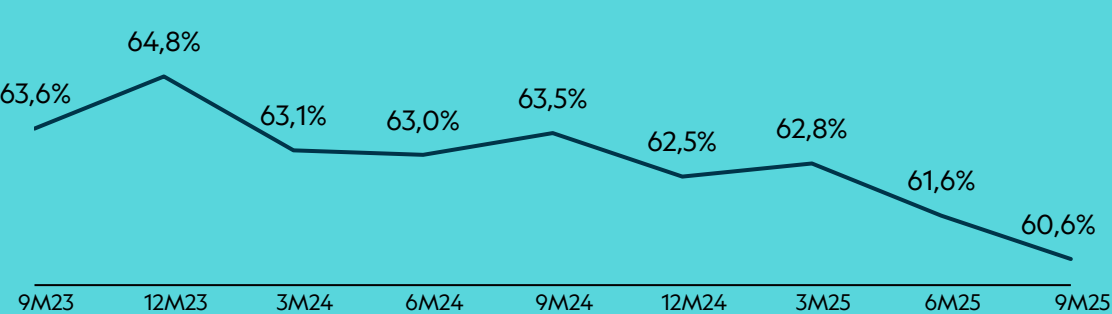
Efnahagur
Milljónir króna

	30.09.25	31.12.24
Fasteignir og hlutdeildarfélög	227.295	196.985
Aðrar eignir	1.069	1.171
Veltufjármunir	2.865	4.707
Eignir alls	231.228	202.862
Vaxtaberandi skuldir	131.203	117.688
Aðrar skuldir	25.085	20.654
Skuldir alls	156.288	138.341
Eigið fé	74.940	64.521

Eiginfjárlutfall
Próun frá 2023



Skuldsetningahlutfall
Próun frá 2023



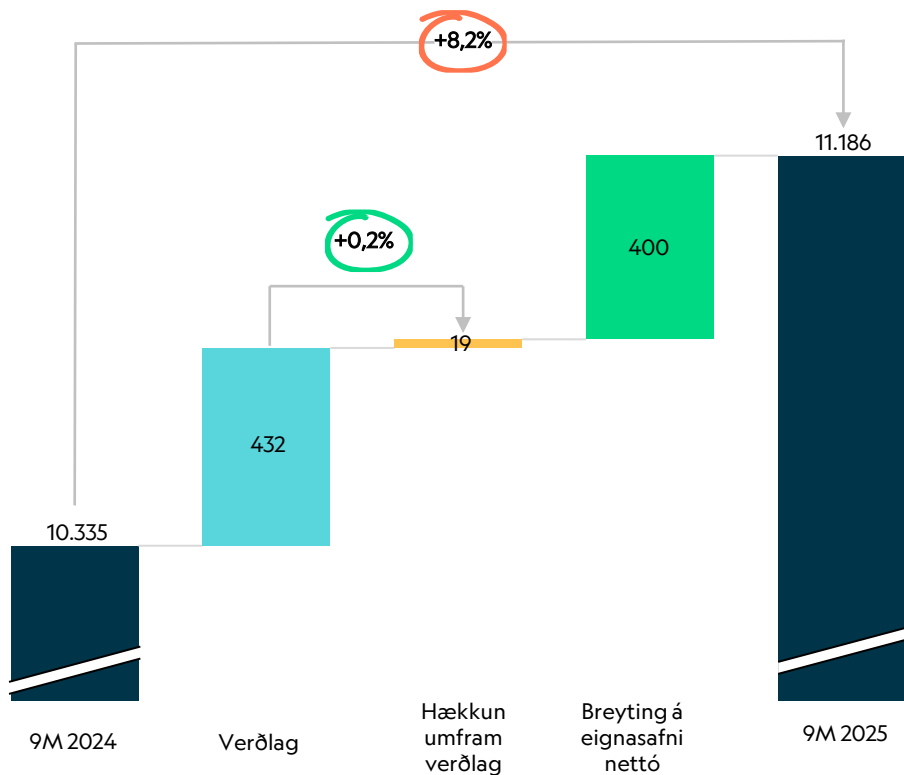


Raunvöxtur leigutekna

Gróska og Exeter hluti af samstæðu frá júní

Þróun tekna

Milljónir króna 9M 2024 – 9M 2025



- Leigutekjur aukast um 8,2% milli ára.
- Verðlag hækkar um 4,2% frá fyrra ári.
- Breyting eignasafns hefur jákvæð áhrif á tekjuvöxt milli ára.
- Raunvöxtur leigutekna 4% milli ára.
- Rauntekjuvöxtur um 0,2% miðað við óbreytt eignasafn.
- Sterk eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði hjá félaginu enda helst útleiguhlutfall hátt eða 97%.
- 21 samningur var undirritaður á þriðja ársfjórðungi 2025 fyrir tæplega 19 þúsund fermetra.

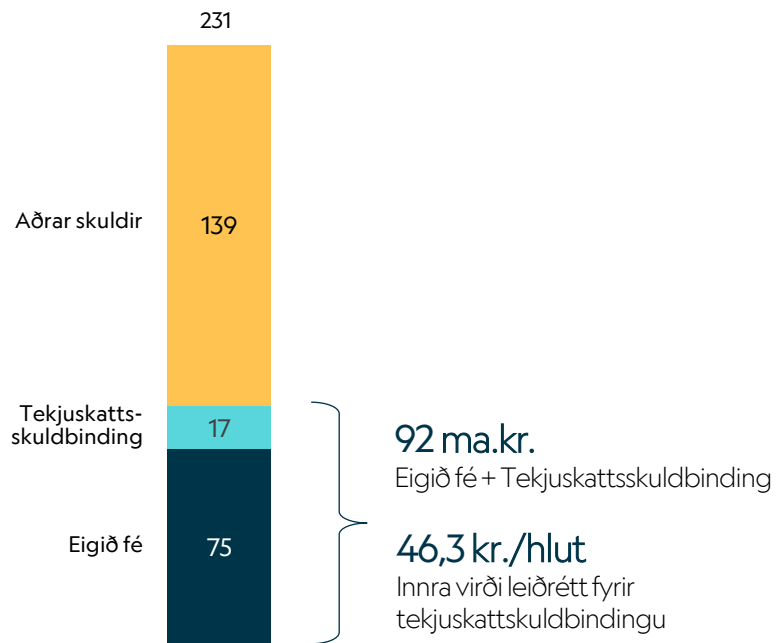


Hluthafar í forgrunni: Innra virði áfram viðmið endurkaupa

V/I hlutfall leiðrétt fyrir óvaxtaberandi tekjuskattsskuld

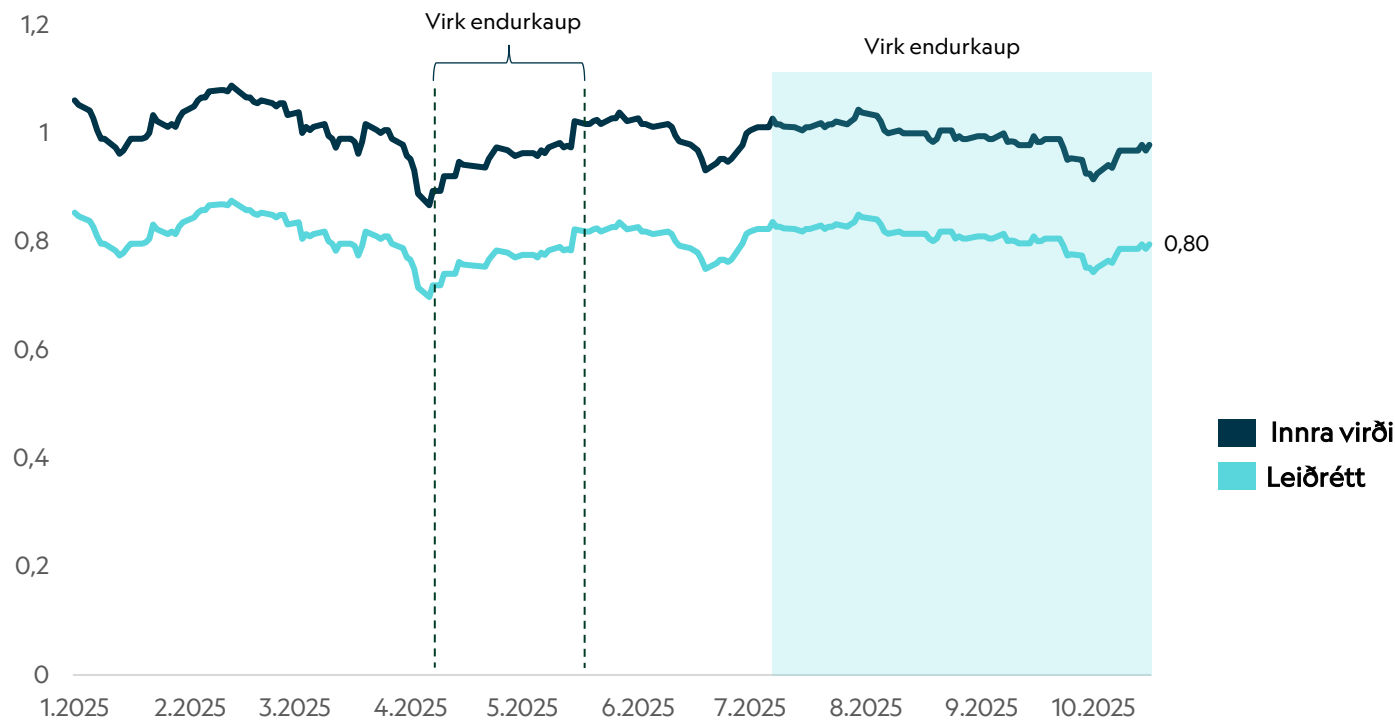
Skuldir og eigið fé

Milljarðar króna



V/I hlutfall

Þróun yfir tíma



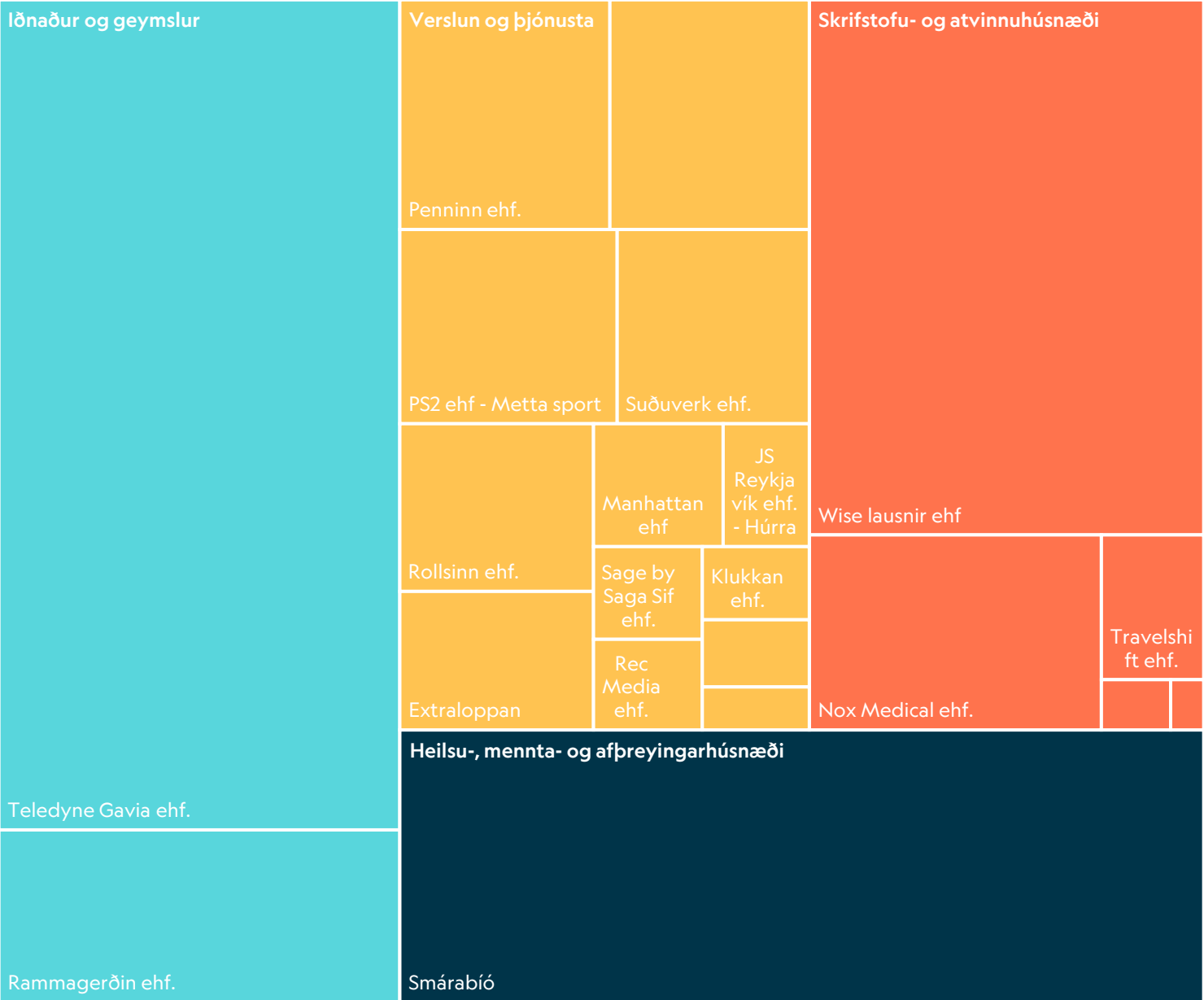


21 leigusamningur undirritaður á 3F 2025

6 Endurnýjaðir samningar
~5.464 m²

15 Nýir samningar
~13.220 m²

21 Samningar alls
~18.684 m²





Nýjar tekjur

Afhendingar á
næstu mánuðum

Viðskiptavinur	Eign	Fermetrar	Samningur tekjuberandi
Gaeta Ís	Smáralind	58,7	4F
Sbarro	Smáralind	133,5	4F
Fuego / La Chingona	Smáralind	128,8	4F
JS Reykjavík (Húrra)	Smáralind	164,1	4F
Serrano	Smáralind	136,9	4F
Subway	Smáralind	145,6	4F
Neo Pizza	Smáralind	128,8	4F
Funky Bhangra	Smáralind	178,3	4F
Hjá Höllu	Smáralind	203,8	4F
La Trattoria / Amarone	Smáralind	203,5	4F
Djúsí Sushi	Smáralind	192,6	4F
Yuzu	Smáralind	128,8	4F
Topwings	Smáralind	130,4	4F
5 Spice	Smáralind	139,3	4F
Reykjavíkurborg	Ármúli 6	914,1	1F 26
Samherji hf.	Hagasmári 1	1.255	1F 26
Klukkan	Smáralind	121	1F 26
Rollsinn	Hafnarstræti 18	503,1	2F 26
Wise lausnir ehf.	Dvergshöfði 4	3.266,8	1F 27
Öldungur, stækkun	Sóltún 2	3.512,5	3F 27

11.646 m²



Jákvæð matsbreyting að fjárhæð 3,1 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins

- Fjárfest fyrir um 25 ma.kr. það sem af er árs.
- Ávöxtunarkrafa óbreytt milli fjórðunga, 6,55%, en hefur hækkað um 9 pkt. frá áramótum.



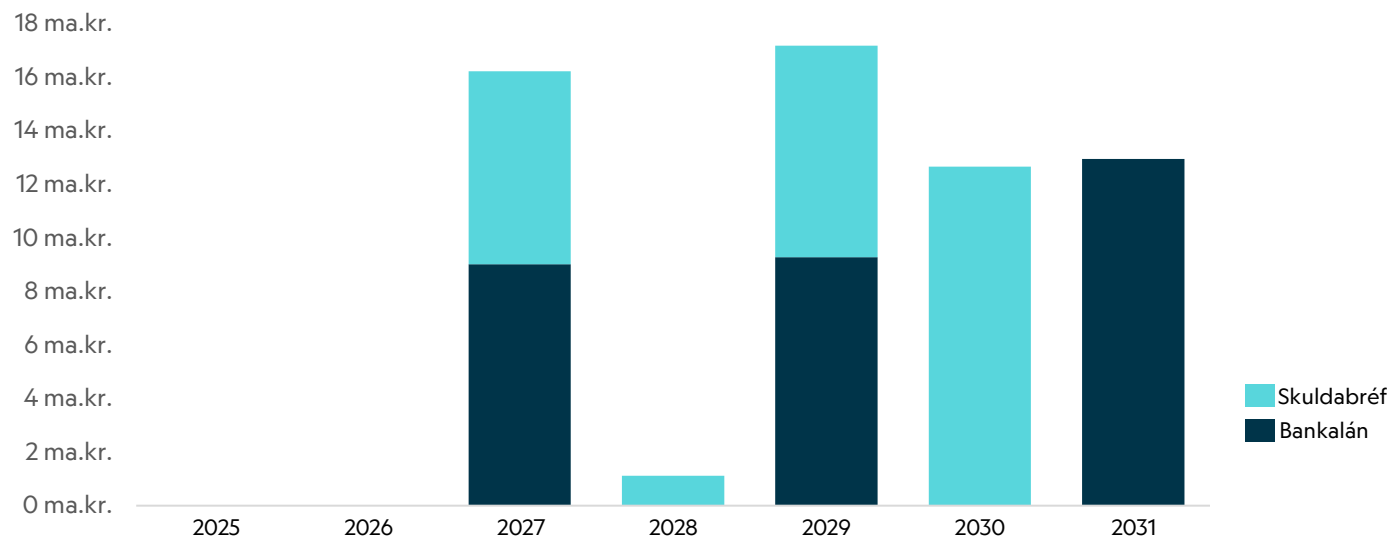


Takmörkuð endurfjármögnunarpörf næstu ár

Öfundsverð staða fjármögnunar

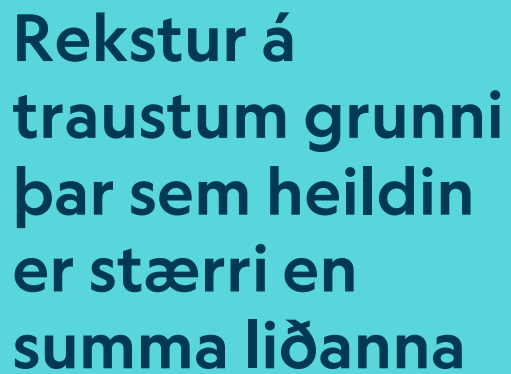
Lokagjalddagar*

2025-2031



- Engin endurfjármögnunarpörf út árið 2026.
- Heimar gefa út nýjan óverðtryggðan, grænan skuldabréfaflokk með lokagjalddaga 2028.
 - Flokkurinn ber fljótandi vexti tengda þriggja mánaða REIBOR að viðbættu vaxtaálagi.
 - Ákveðið var að taka tilboðum að fjárhæð 1.120 m.kr á álaginu 0,9%.
- Um 38% af heildar vaxtaberandi skuldum félagsins telst til grænnar fjármögnunar.
- Um 30% vaxtaberandi lána eru bankalán.
- Virkir meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,44% í lok þriðja ársfjórðungs 2025.

* m.v. 23.10.2025 þegar uppgjör viðskipta vegna HEIMAR230628 GB eru frágengin.
Fjármögnun á gjalddaga 2032-2050 er ekki á súluritinu.



Kjarnastarfsemi



Jaðartekjur



100 – 500 m.kr.

Klasi



700 – 900 m.kr.

800 – 1.400 m.kr.
áhrif á árshagnað

Sjálfbærni



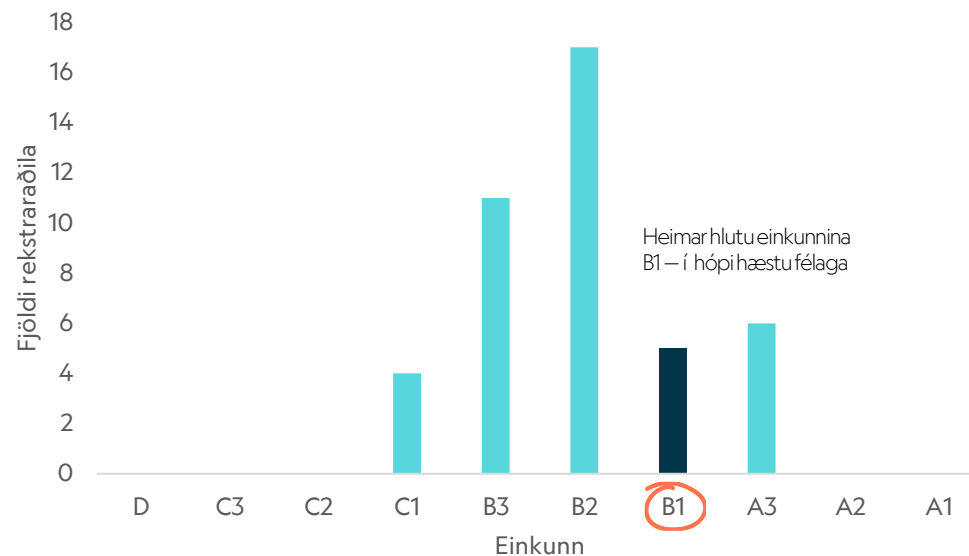


Sjálfbærni

Sterk staða og árangur sem talar sínu máli

- Heimar hlutu 84 stig í mati Reitunar á sjálfbærniárangri 2025.
 - Fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum.
 - Hækkun milli ára, samhliða auknum kröfum.
- Dvergshöfði 2 hefur hlotið BREEAM In-Use vottun
 - Sjöunda umhverfisvottaða eign Heima og hlutfall vottaðra eigna nú 42%.
- Fasteignir Heima eru andlag 18% allra BREEAM vottaðra verkefna sem unnin hafa verið á Íslandi og um 60% BREEAM In-Use verkefna.
- Sérstaða Heima felst í að vera eini aðilinn á Íslandi með bæði Part 1 (eign) og Part 2 (rekstur) BREEAM vottanir á eignum sínum.

UFS einkunnadreifing íslenskra útgefenda



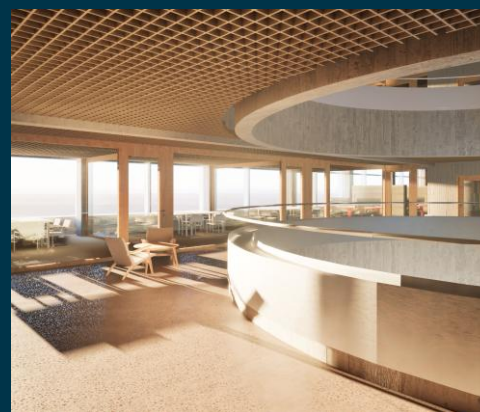
Þróun eignasafns



Dvergshöfði 4

Framkvæmdir hafnar

- Dvergshöfði 4 verður rúmlega 10.000 m² hágæða skrifstofubygging á sjö hæðum auk bílakjallara, samtals um 14.000 m².
- Byggingin er mjög vel staðsett á nýju kjarnasvæði Heima við Borgarhöfða og býður upp á fjölbreytta möguleika fyrir fyrirtæki sem vilja nýta sér sterka staðsetningu til framtíðar í hverfi sem er í hraðri uppbyggingu.
- Fyrsti leigusamningurinn hefur þegar verið undirritaður fyrir um þriðjung hússins.
- Gert er ráð fyrir að fyrstu leigurémin verði afhent í byrjun árs 2027.



Sóltún 2

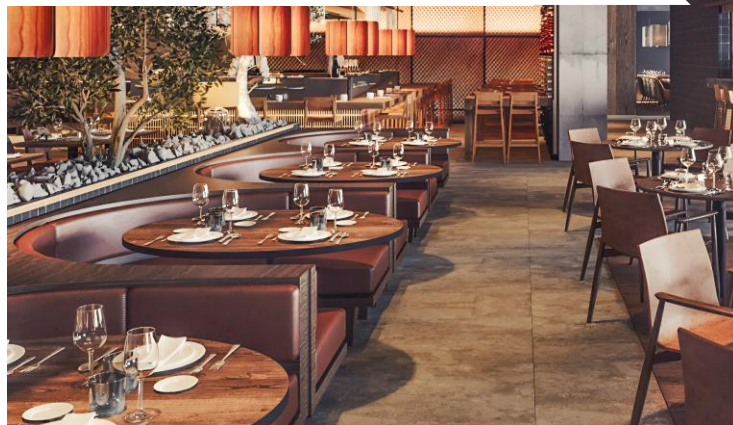
Stækkun hjúkrunarheimilisins

- Í júní 2025 var skrifað undir nýjan langtíma leigusamning um hjúkrunarheimilið Sóltún.
- Samningurinn felur í sér stækkun á núverandi hjúkrunarheimili um 3.500 m² eða 67 hjúkrunarrými og verður hjúkrunarheimilið að stækkun lokinni með 159 hjúkrunarrými.
- Félags- og húsnæðismálaráðherra hefur þegar tekið fyrstu skóflustunguna og er hönnun í fullum gangi.
- Gert er ráð fyrir verklokum haustið 2027.



Smáralind Mathöll

Metnaðarfullsta mathöll landsins



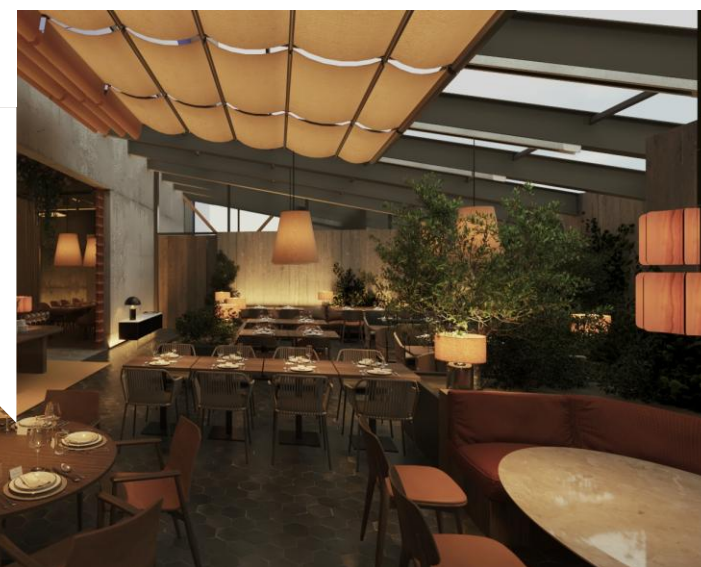
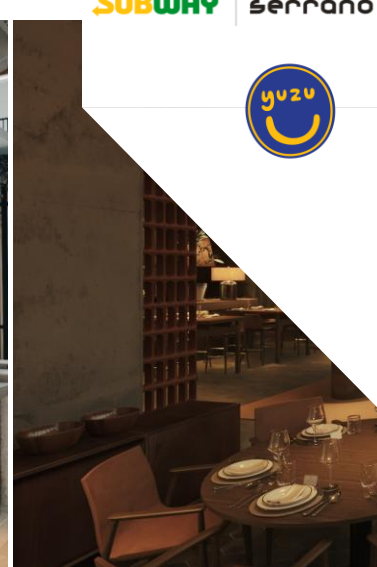
13 veitingaaðilar



Áætluð opnun um miðjan nóvember

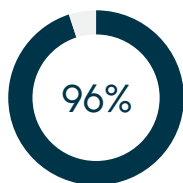


Áhersla á gæði og fjölbreytt veitingaúrval



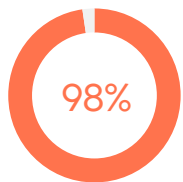


Kjarnasvæði Heima



96%

Keyptar eigna
innan kjarnasvæða



98%

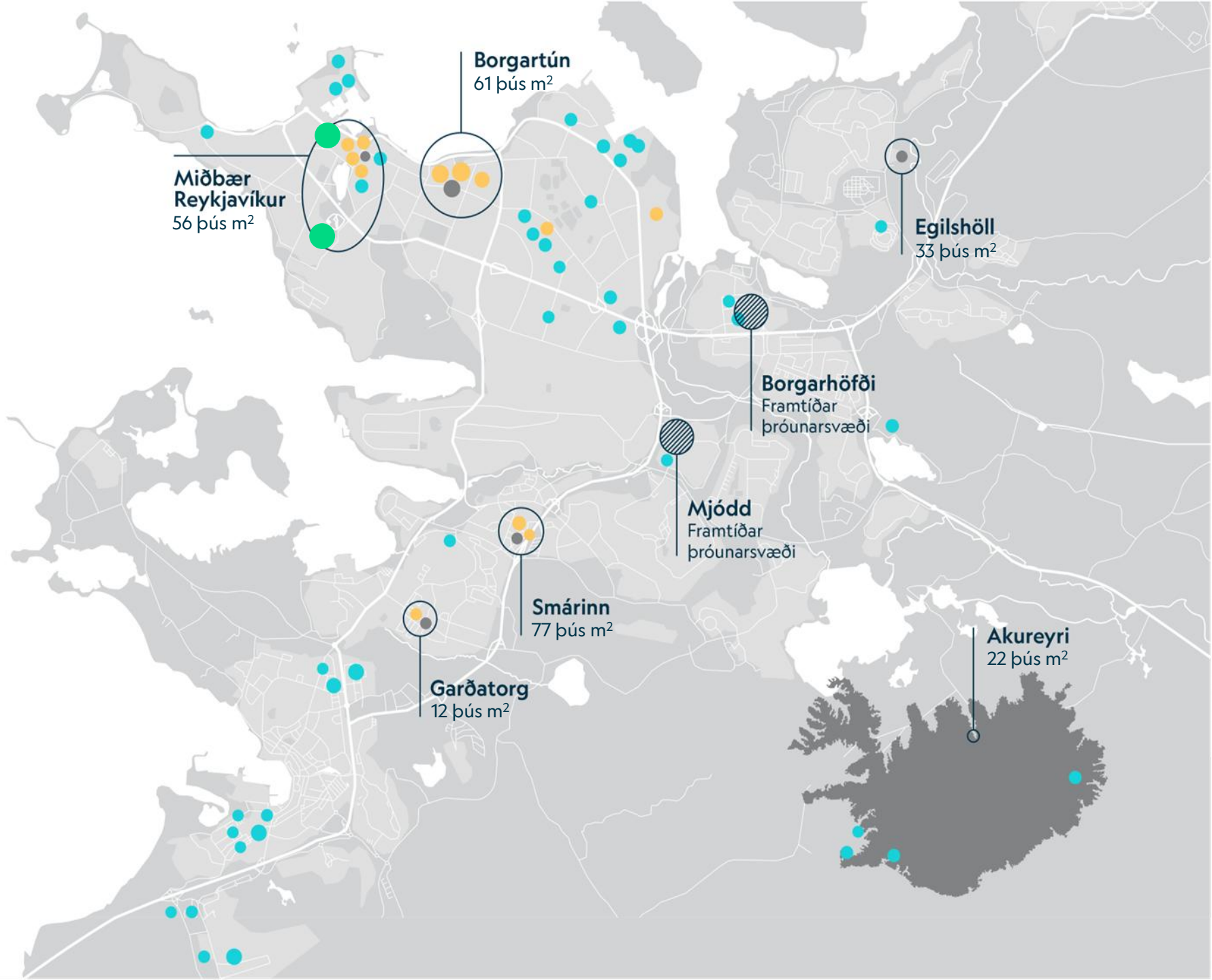
Seldar eigna
utan kjarnasvæða

● Keyptar eignir frá 2018
85 þús m² | 16 eignir

● Seldar eignir
41 þús m² | 42 eignir

● Keyptar eignir á árinu 2025

● Eignir á kjarnasvæðum
keyptar/byggðar fyrir 2018





Stærstu eignir Heima í hjarta kjarnasvæðanna

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu



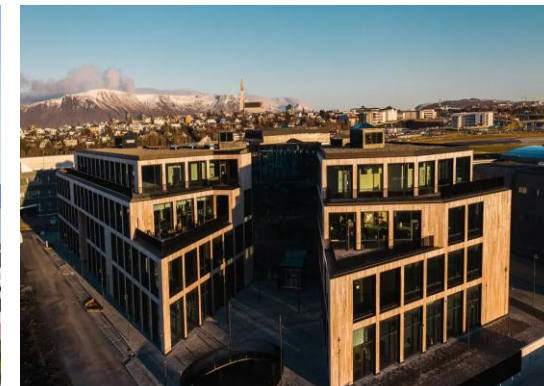
Smáralind

Stærsta verslunarmiðstöð Íslands - 62.100 m²



Höfðatorg

Skrifstofur - 37.867 m²



Gróska

Skrifstofur, verslun og þjónusta - 24.800 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



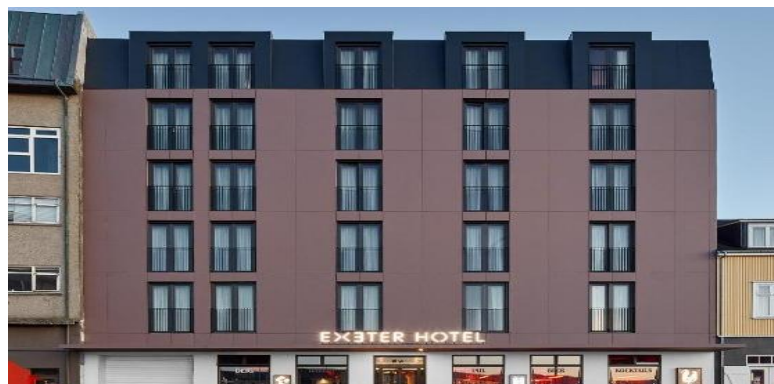
Austurstræti 16

Hótel og ferðapjónusta - 2.773 m²



Áslandsskóli

Menntun og íþróttir - 6.162 m²



Tryggvagata 14

Hótel og ferðapjónusta - 5.004 m²



Suðurhraun 3

Skrifstofur - 5.963 m²



Fjölbreyttar eignir til opinberra aðila

Fjöldi eigna á kjarnasvæðum í útleigu og rekstri til opinberra aðila



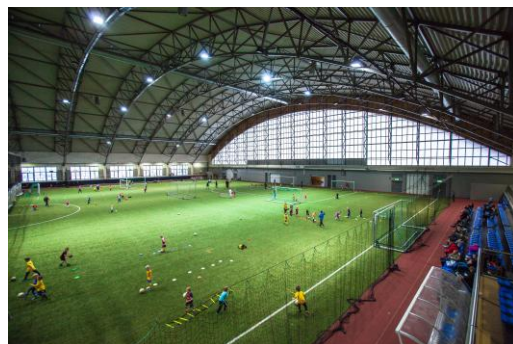
Skólar

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

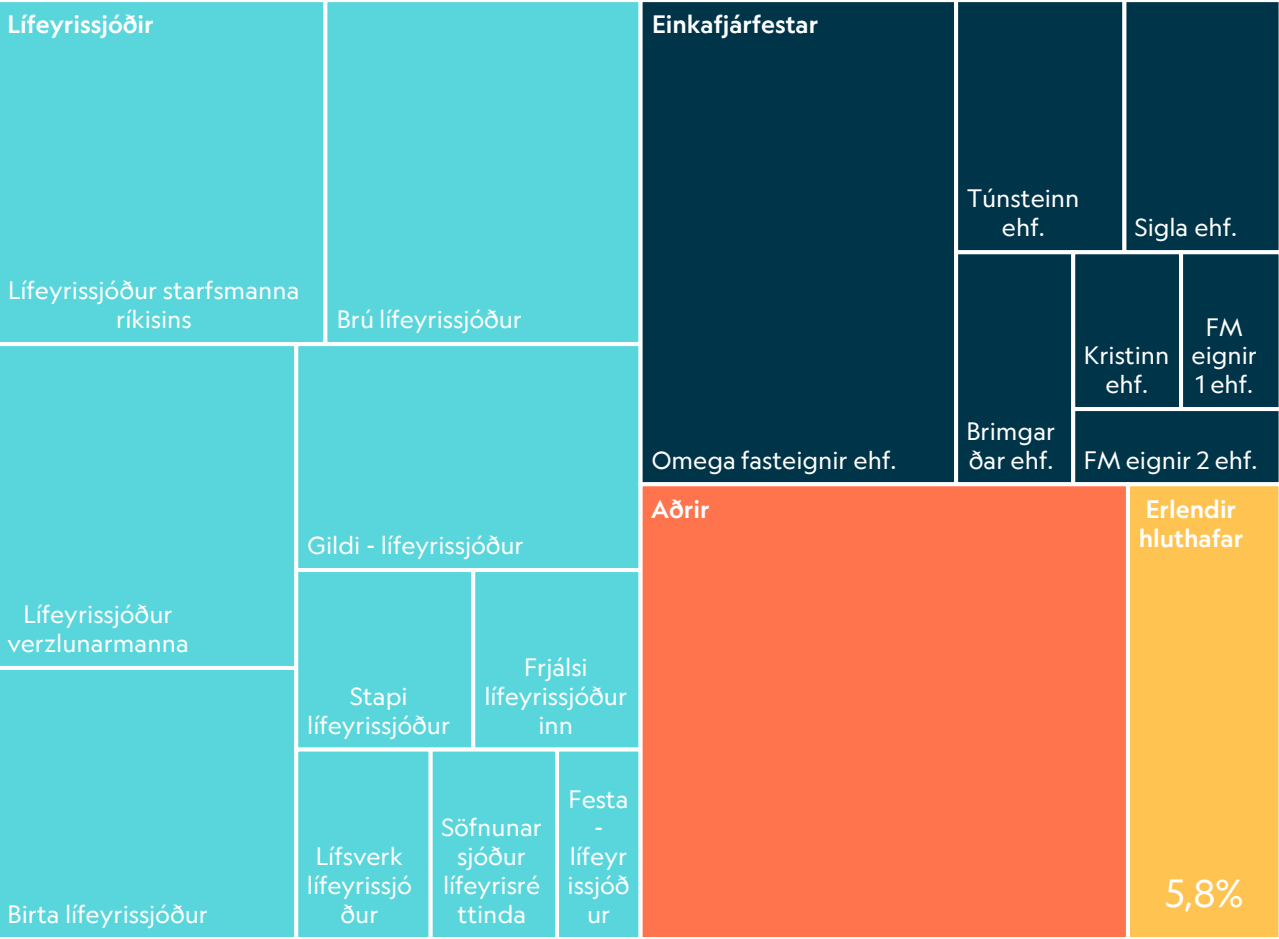
Hluthafar





20 stærstu hluthafar Heima

Hlutfallsleg skipting



Nr.	Heiti	Hlutir	%	Δ*
1	Omega fasteignir ehf.	252.273.929	12,68%	-
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	186.787.919	9,39%	-
3	Brú lífeyrissjóður	179.059.192	9,00%	▼
4	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	160.278.141	8,06%	▲
5	Birta lífeyrissjóður	134.069.562	6,74%	-
6	Gildi - lífeyrissjóður	128.395.988	6,45%	-
7	Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,52%	-
8	Sigla ehf.	65.000.000	3,27%	-
9	Vanguard	61.856.524	3,11%	▲
10	Stapi lífeyrissjóður	52.469.062	2,64%	▲
11	Íslandsbanki hf.	49.824.407	2,50%	▲
12	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	49.598.684	2,49%	▲
13	Brimgarðar ehf.	44.780.197	2,25%	▼
14	Lífsverk lífeyrissjóður	42.016.842	2,11%	-
15	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	39.441.779	1,98%	-
16	Arion banki hf.	37.794.445	1,90%	▲
17	Kristinn ehf.	28.000.000	1,41%	-
18	Festa - lífeyrissjóður	26.112.806	1,31%	▼
19	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,30%	-
20	FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,30%	-
20 stærstu		1.659.301.958	83,39%	

Hluthafar m.v. dagslokastöðu 16.10.2025

* Breyting á fjölda hluta frá 14.8.2025

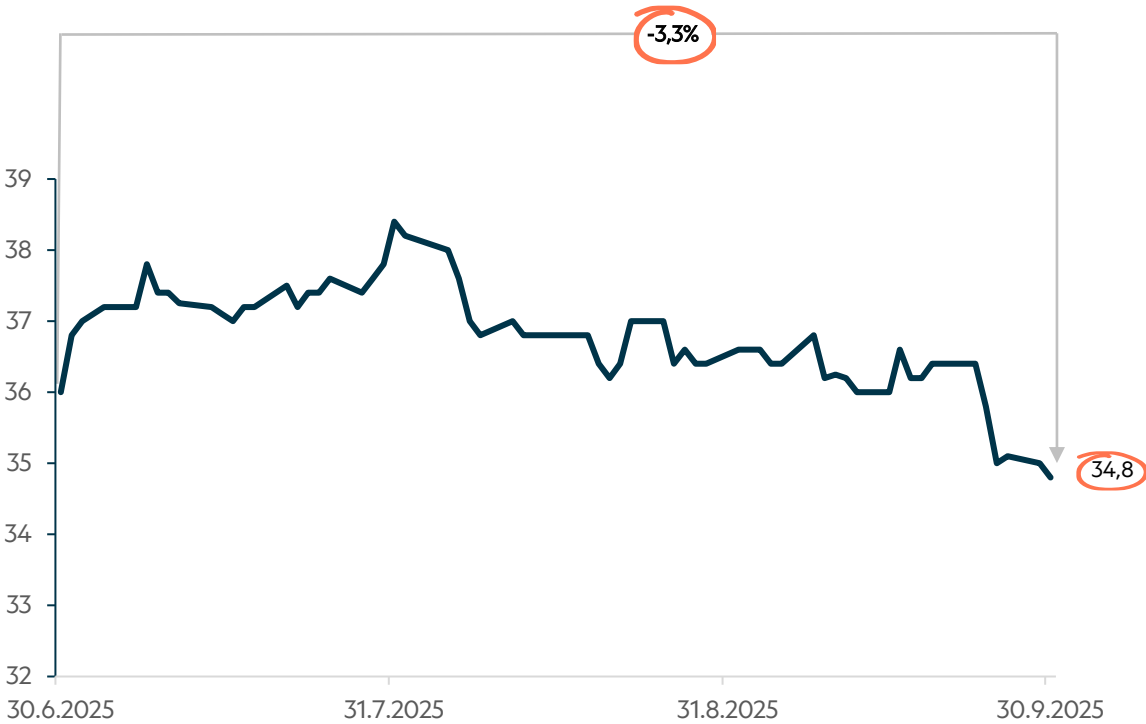


Heimar áfram í hópi veltuhæstu félaga í Kauphöllinni

Hlutabréfaverð lækkaði lítillega á 3F 2025

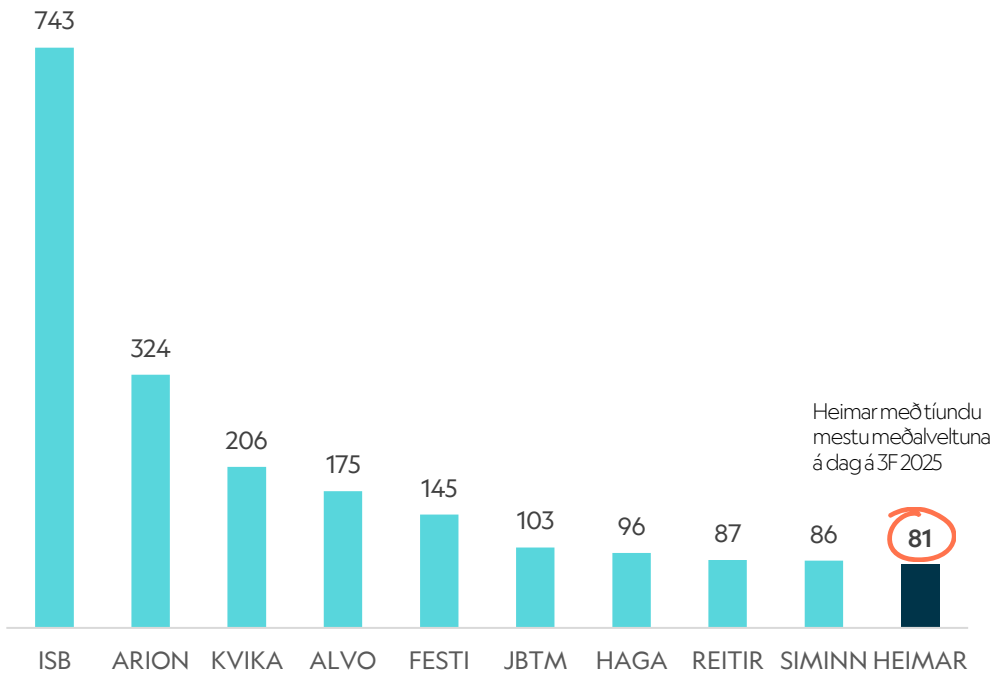
Þróun hlutabréfaverðs Heima

Dagslokagengi 3F 2025 í íslenskum krónum



Veltuhæstu hlutabréf Nasdaq Ísland

Meðalvelta á dag á 3F 25 í m.kr.



Heimar með tíundu mestu meðalveltuna á dag á 3F 2025

81



Fjárhagsdagatal Heima

Ársuppgjör 2025

12. febrúar 2026

Aðalfundur 2026

12. mars 2026





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 hljóta 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.