



Fjárfestakynning

Ársuppgjör 2025





9,6% tekjuvöxtur í kjölfar umfangsmikilla fjárfestinga

Nýjar hágæða eignir styrkja traustan rekstur á kjarnasvæðum

Öflugur raunvöxtur tekna og útleiga í hæstu hæðum	Þróun eignasafns	Traustur efnahagur	Skýr stefna í orði og á borði
▪ Leigutekjur aukast um 9,6% á milli ára – 5,4% raunvöxtur. ▪ EBITDA ársins nam 10.984 m.kr. og eykst um 9,3% á milli ára. ▪ Hagnaður eftir skatta 8.352 m.kr. ▪ Met slegið í fjölda útleigðra fermetra á árinu.	▪ Garðurinn opnaði í nóvember í Smáralind með 13 nýjum veitingaaðilum. ▪ Framkvæmdir hafnar við Dvergshöfða 4 og stækkun hjúkrunarheimilisins Sóltúns. ▪ Fjárfest fyrir um 27 ma.kr. á árinu. ▪ Mikill skriður á nýjum þróunarverkefnum sem gefa tækifæri til vaxtar til framtíðar.	▪ Eiginfjárlutfall hækkar um 1,3 prósentustig milli ára. ▪ Skuldsetningarhlutfall lækkar um um 2,2 prósentustig milli ára. ▪ Félagið tryggði sér sína fyrstu fjármögnun frá erlendum aðila – 4,5 ma.kr. lánasamning við NIB. ▪ Stærsta hlutafjáraukning félagsins frá upphafi í tengslum við kaup á Grósku.	▪ Kaup á hágæða eignum og umtalsverðar fjárfestingar í eldri eignum innan kjarnasvæða. ▪ Endurkaup á eigin hlutum að nafnvirði 54,5 m.kr. á meðalgenginu 36,6. ▪ Heildarkaupverð eigin hluta um 2 ma.kr.



Viðburðaríkt ár

**Besta niðurstaða
frá upphafi**

Í starfsmanna-
og viðskipta-
vinakönnunum



Met í
útleigu
~51 þús. fm

**Fyrsta
fjármögnun**
frá erlendum
banka



**Stærsta
hlutafjáraukning**
félagsins frá
upphafi

9,5 milljarðar



Heimar
endurmörkun
ársins

Met í
**innri
vexti**

Aðsóknarmet í
Smáralind með
nýrri mathöll

13 veitingastaðir



Mikill skriður á
nýjum
þróunarverkefnum
sem gefa tækifæri til
vaxtar til framtíðar

Nálægt fyrra meti

Í ytri vexti /
nýfjárfestingum

Heimar
umhverfis-
fyrirtæki
ársins 2025





Orð og efndir fara saman: Árangur ársins 2025 í hnotskurn

Hvað sögðumst við ætla að gera?

„Heimar munu fara í endurkaup í samræmi við arðgreiðslustefnu og gætu endurkaup ársins numið allt að 2 ma.kr.“

„Unnið að kaupum á hágæða eignum í takt við stefnu félagsins með kaupum á Grósku og Exeter hótél.“

„Smáralind: Auka framboð veitinga, styrkja tekjugrunn og gera Smáralind að fyrsta vali helstu vörumerkja.“

„Markviss vinna hafin við öflun jaðartekna og tekjuáætlun þess efnis birt samhliða hálfis árs uppgjöri.“

„Heimar munu á næstu árum fara í umfangsmiklar fjárfestingar á kjarnasvæðum félagsins.“

„Til skammst tíma er markmiðið að draga úr skuldsetningu félagsins.“

Það sem við gerðum

Á árinu keypti félagið til baka 54.523.000 hluti fyrir 1.998 m.kr., eða sem nemur 2,7% af útgefnu hlutafé.

Kaup á Grósku og Exeter frágengin og urðu eignirnar hluti af samstæðu Heima í júní.

Stærsta mathöll landsins opnaði í nóvember, upplyftingu Smárabíós lokið og sex nýjar verslanir hófu starfsemi – aðsóknarmet slegin og veruleg veltuaukning milli ára.

Þegar búið að gera samninga fyrir ríflega 170 m.kr. á ársgrundvelli og metnaðarfull tekjuáætlun birt.

Fjárfest fyrir 27 ma.kr. á árinu – nánast eingöngu innan kjarnasvæða.

Skuldsetningarhlutfall heldur áfram að lækka og er nú 60,3% og eiginfjárhlutfall 33,1% í árslok 2025.



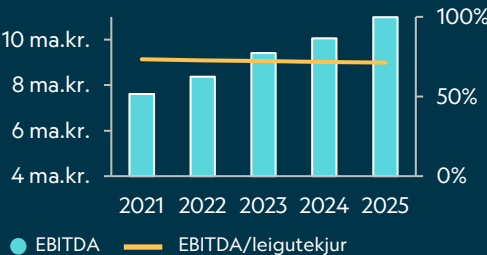
Heimar eru álitlegur fjárfestingakostur, skýr sýn og traustur grunnur

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

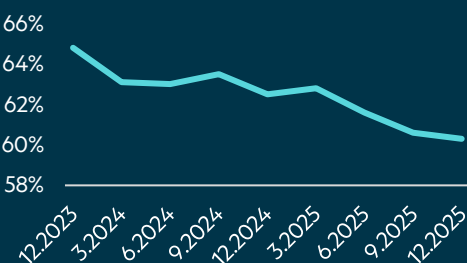


Hóflegt skuldsetningarhlutfall

Lækkun skuldsetningar markmið
Minnkar áhættu í hækkandi vaxtaumhverfi.

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

Skuldsetningarhlutfall

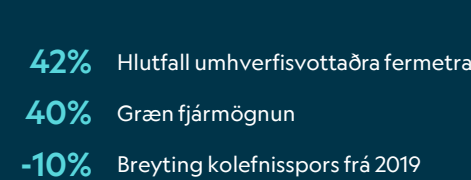


Sjálfbærni og samfélagsábyrgð

Framsæknað áherslur í sjálfbærni
42% af eignasafni félagsins umhverfisvottað og stefnt að hærri hlutfalli.

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

Lykiltölur sjálfbærni





Mikill tekjuvöxtur: 5,4% raunvöxtur leigutekna milli ára

Lykilkennitölur rekstrar og efnahags styrkjast enn frekar

Rekstur 	Arðsemi 	Efnahagur 	Sjálfbærni 
9,6% (5,4% raunvöxtur) Leigutekjur hækka milli ára	8,4 ma.kr. (8,2 ma.kr.) Hagnaður eftir skatta	228,5 ma.kr. (191,4 ma.kr.) Fjárfestingareignir	42% Umhverfissvottanir m ² safns
9,3% (5,1% raunvöxtur) EBITDA hækkar milli ára	7,5 ma.kr. (8,2 ma.kr.) Matsbreyting fjárfestingareigna	134,5 ma.kr. (117,7 ma.kr.) Vaxtaberandi skuldir	↓ -10% Kolefnisfótspor*
71,3% (71,6%) EBITDA % af leigutekjum	5,4% (5,4%) Arðsemi fjárfestingareigna	60,3% (62,5%) Skuldsetningarlutfall	↓ -21% Rafmagnsnotkun*
96,2% (97,0%) Nýtingarlutfall	12,0% (14,2%) Ávöxtun eigin fjár	33,1% (31,8%) Eiginfjárlutfall	↓ -3% Heitavatnsnotkun*

(2024) *Samanburðarár 2019



Markviss skref í átt að vel skilgreindum markmiðum

Skýrar stefnuáherslur Heima skila mælanlegum árangri



Eignir í eignasafninu

97



Nýtingarhlutfall

96%



Viðskiptavinir

430



Hlutfall grænna bygginga (m²)

42%



Fjárfestingareignir

229 (ma.kr.)



m² staðsett innan kjarna

69%



Opinberir aðilar og skráð fyrirtæki

44%



Hlutfall grænnar fjármögnunar

40%



Leigutekjur frá kjarnasvæðum

74%



Heildarfjöldi fermetra

389 (þús.)



Meðallengd leigusamninga

6 ár



Rafhleðslustæði

181 ↑₃₆



Stefna félagsins er kýrskýr og skilar ríkum árangri

Agaður rekstur og stefnumiðaðar fjárfestingar

		% af leigutekjum		Langtímamarkmið	
	Kjarnasvæði	74%		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	14%		10 - 15%	Sterkur viðskiptavinahópur dregur úr mótaðilaáhættu Heima. Félagið hefur fjárfest á undanförunum 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	43%		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.



59% af virði eignasafnsins innan þriggja megin kjarnasvæða

Miðbær Reykjavíkur – 22%

Svæðið er mótað af fjölbreyttri notkun og mikilli umferð fólks, þar sem verslun, veitingar, menning og gisting mynda samfellda borgarupplifun.

Meðal lykileigna félagsins á svæðinu eru Hafnartorg, öflugur verslunar- og þjónustukjarni með fjölbreyttu framboði verslana og veitingastaða, Gróska, samfélag nýsköpunar og ein metnaðarfyllsta skrifstofubygging landsins, auk nokkurra af vinsælustu hótélum miðborgarinnar.



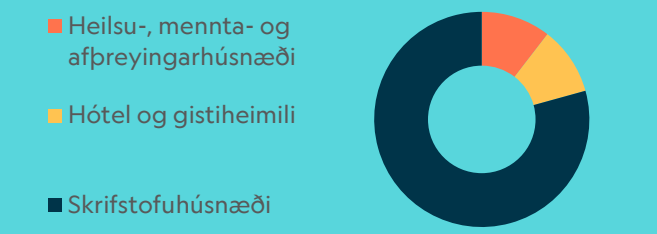
Fermetrar
51.000 m²

Virði fasteigna
49 ma.kr.

Borgartún – 20%

Borgartún er eitt af kjarnasvæðum Heima. Svæðið nýtur einstakrar staðsetningar í hjarta höfuðborgarsvæðisins og einkennist af sterkri atvinnustarfsemi og fjölbreyttu þjónustuframboði.

Meðal stærstu eigna félagsins á svæðinu eru Katrínartún 2, Borgartún 8–16, Hótel Klettur og hjúkrunarheimilið Sóltún.



Fermetrar
66.000 m²

Virði fasteigna
45 ma.kr.

Smárin Kópavogi – 16%

Í Smáranum hafa Heimar þróað fjölbreytta blöndu húsnaðis fyrir verslanir, veitingastaði, afþreyingu og skrifstofuhúsnaði. Smáralind er stærsta verslunarmiðstöð landsins og er jafnframt hjarta svæðisins.

Undanfarin ár hefur félagið ráðist í umtalsverðar fjárfestingar á svæðinu, sem munu halda áfram á komandi árum.



Fermetrar
77.000 m²

Virði fasteigna
37 ma.kr.

Fjárhagur og rekstur





Kröftugur nafn- og raunvöxtur tekna á árinu

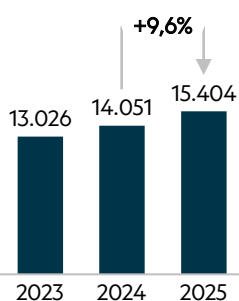
Hagnaður eykst milli ára

Rekstrarreikningur, m.kr.	2025	2024	Δ %
Leigutekjur	15.404	14.051	9,6%
Aðrar tekjur	825	786	5,0%
Rekstrartekjur	16.229	14.837	9,4%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.106	-2.744	13,2%
Rekstur í fasteignum	-1.254	-1.153	8,8%
Stjórnunarkostnaður	-885	-886	0,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.984	10.054	9,3%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	71,3%	71,6%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	7.448	8.384	
Rekstrarhagnaður	18.432	18.438	
Hrein fjármagnsgjöld	-9.054	-9.344	-3,1%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélag	844	889	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	10.222	9.983	2,4%
Tekjuskattur	-1.870	-1.751	
Hagnaður fyrir tímabilið	8.352	8.233	1,4%

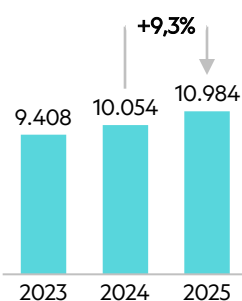
8,4 milljarðar

hagnaður ársins

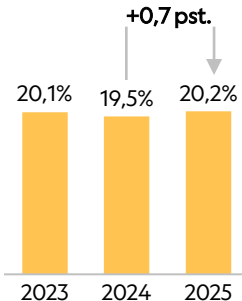
Leigutekjur
Milljónir króna



Rekstrarhagnaður
fyrir matsbreytingu
Milljónir króna



Rekstrarkostnaður
fjárfestingareigna
% af leigutekjum





Tillaga stjórnar um ráðstöfun hagnaðar ársins í samræmi við arðgreiðslustefnu félagsins

Þriðjungur hagnaðar greiddur
út í formi arðgreiðslna eða
með kaupum á eigin bréfum



0,40 kr. á hlut (~790 m.kr.)
Arðgreiðsla



Allt að 2 ma.kr.
Kaup á eigin bréfum*

*m.v. forsendur á markaði

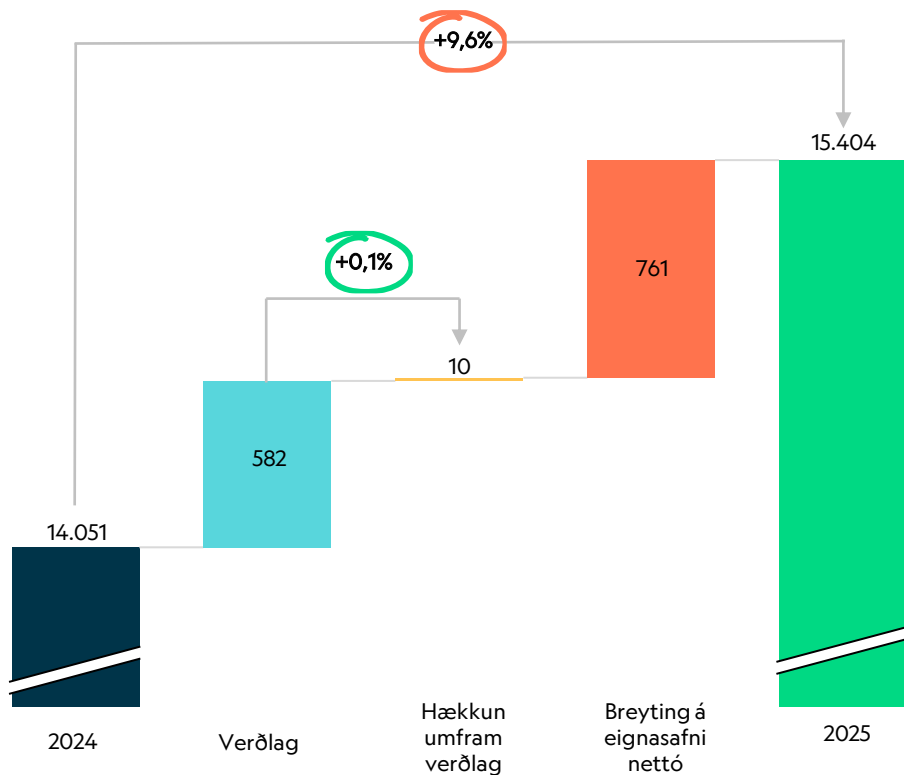


Raunvöxtur leigutekna

Gróska og Exeter hluti af samstæðu frá júní 2025

Þróun tekna

Milljónir króna 2024 – 2025



- Leigutekjur aukast um 9,6% milli ára.
- Verðlag hækkar um 4,2% frá fyrra ári.
- Breyting eignasafns hefur jákvæð áhrif á tekjuvöxt milli ára.
- Raunvöxtur leigutekna 5,4% milli ára.
- Rauntekjuvöxtur um 0,1% miðað við óbreytt eignasafn.
- 23 samningar undirritaðir á fjórða ársfjórðungi 2025 fyrir tæplega 7.100 fermetra.

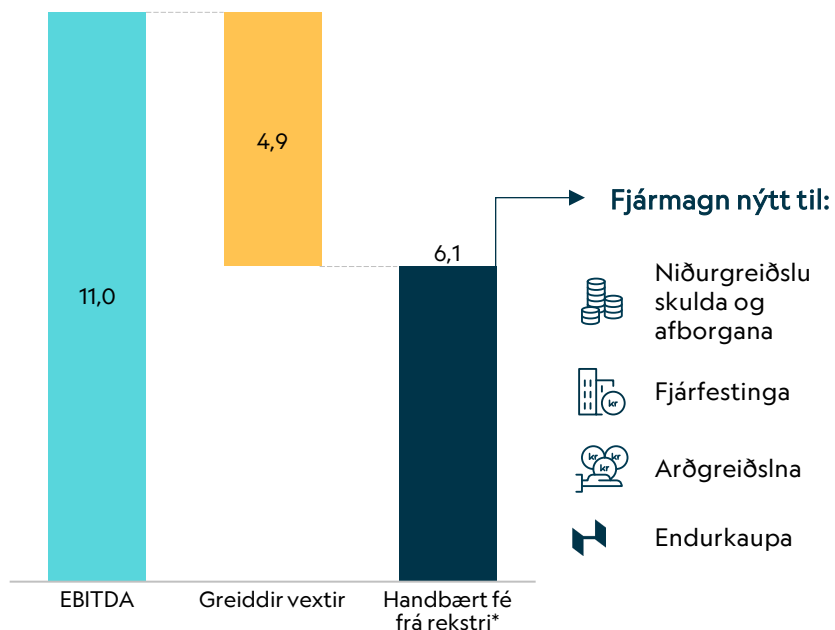


Rekstrartengdar eignir skila öflugu sjóðsstreymi

Eigið fé leiðrétt fyrir órekstrartengdum eignum - Hlutdeildarfélög

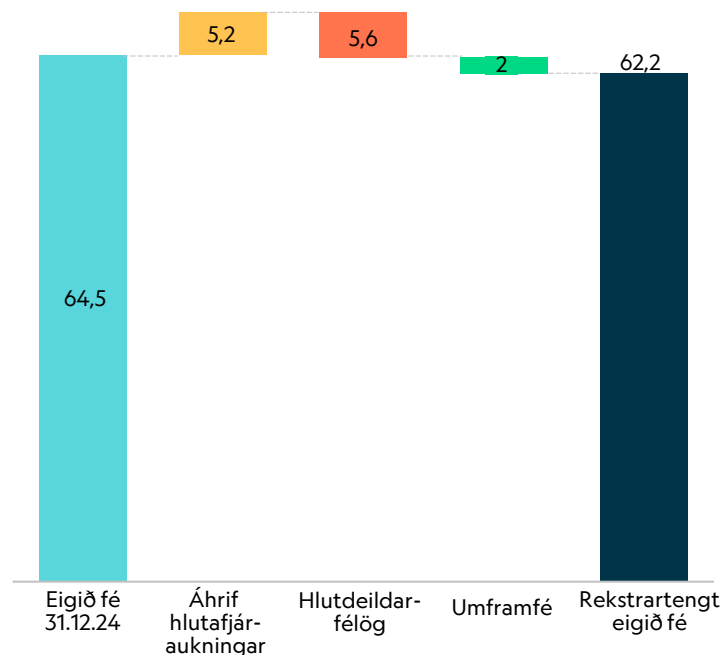
Handbært fé frá rekstri 2025

Milljarðar króna



Rekstrartengt eigið fé

Milljarðar króna



Ávöxtun
rekstrartengds
eiginfjár

Handbært fé frá rekstri
Rekstrartengt eigið fé

9,8%

*Án tillits til breytinga á rekstrartengdum eignum og skuldum

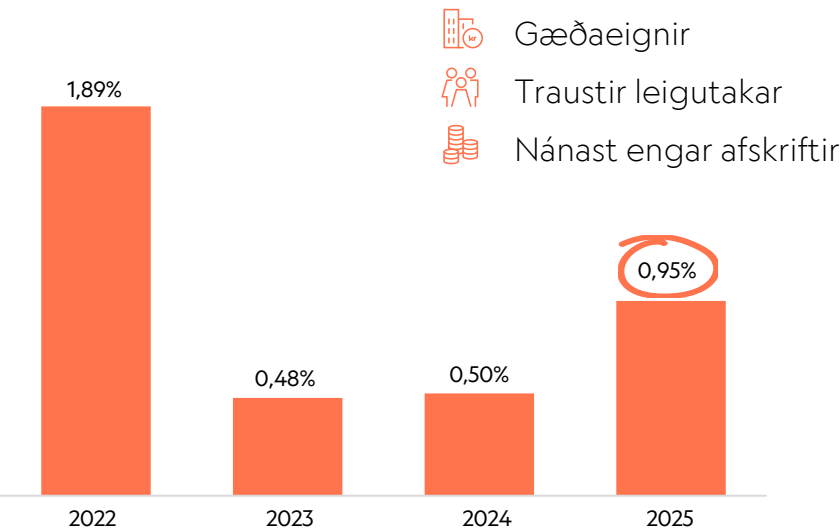


Viðskiptakröfur: Gott samval leigutaka lágmarkar áhættu

Öfundsverður hópur leigutaka - auk mikils aðhalds og eftirfylgni

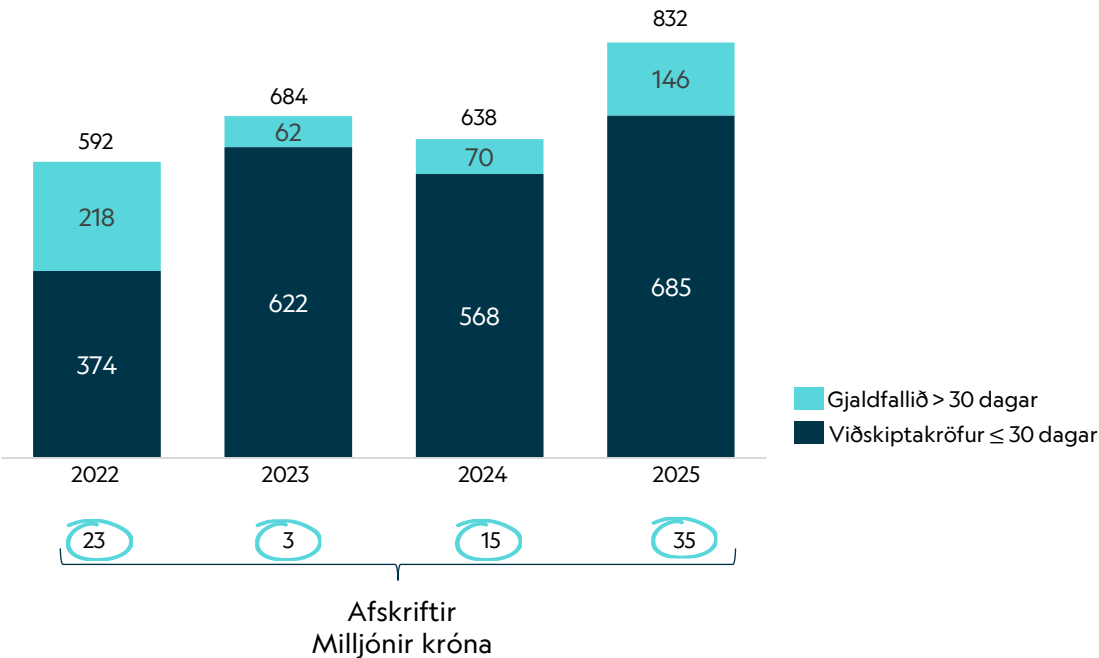
Viðskiptakröfur eldri en 30 daga (Nettó)

Sem hlutfall af leigutekjum



Viðskiptakröfur

Milljónir króna





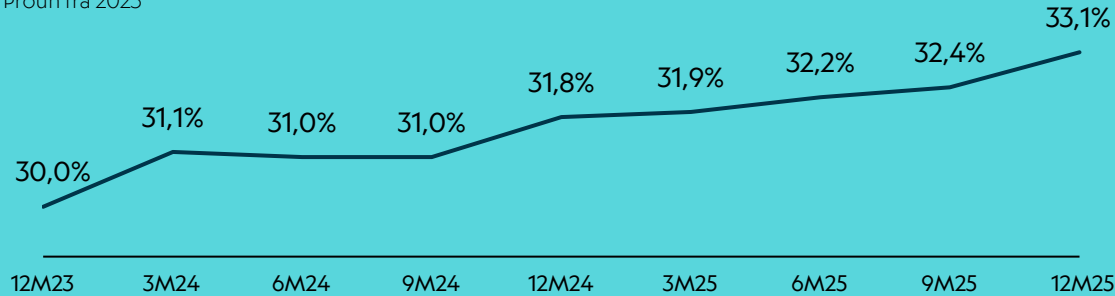
Hækkandi eiginfjárlutfall og lækkandi skuldahlutfall

Efnahagur
Milljónir króna

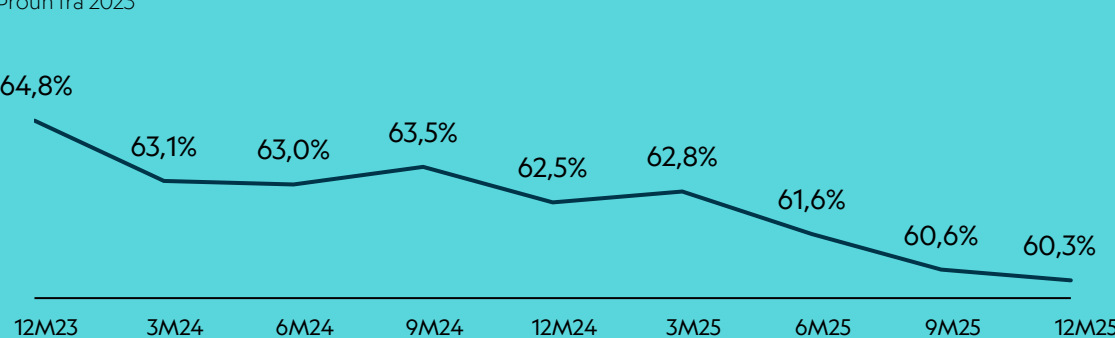
	31.12.25	31.12.24
Fjárfestingareignir og hlutdeildarfélög	234.621	196.985
Aðrar eignir	1.036	1.171
Veltufjármunir	4.748	4.707
Eignir alls	240.405	202.862
Vaxtaberandi skuldir	134.468	117.688
Aðrar skuldir	26.455	20.654
Skuldir alls	160.922	138.341
Eigið fé	79.483	64.521

+23%

Eiginfjárlutfall
Próun frá 2023



Skuldsetningahlutfall
Próun frá 2023





Jákvæð matsbreyting að fjárhæð 7,5 ma.kr. á árinu 2025

- Verðlag er helsti áhrifapáttur matsbreytingar.
- Ávöxtunarkrafa í lok árs 2025 er 6,48% en var 6,46% í lok árs 2024.
- Fjárfesting ársins 2025 nam **27 ma.kr.**





Vaxtalækkannir 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

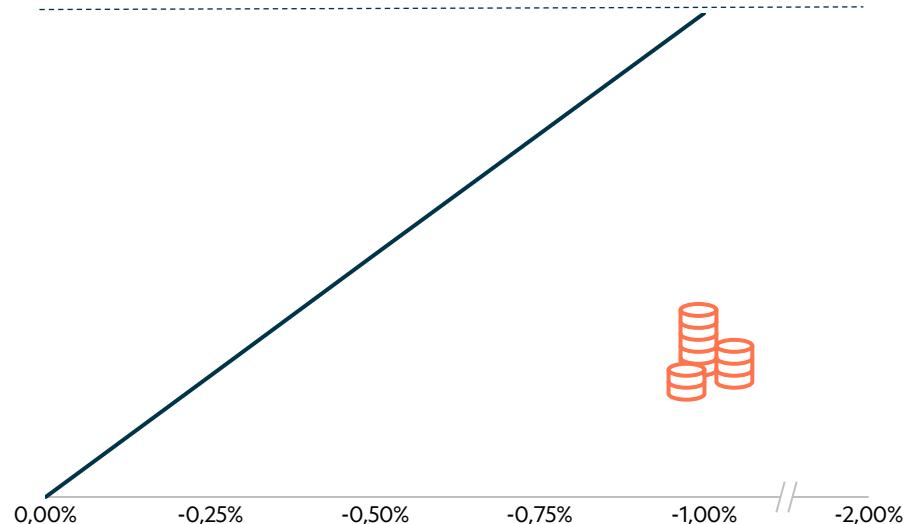
↓ 0,50%

Virðismat fjárfestingareigna

↑ 14 ma.kr.

Áhrif á vaxtagreiðslur

0-362 m.kr.



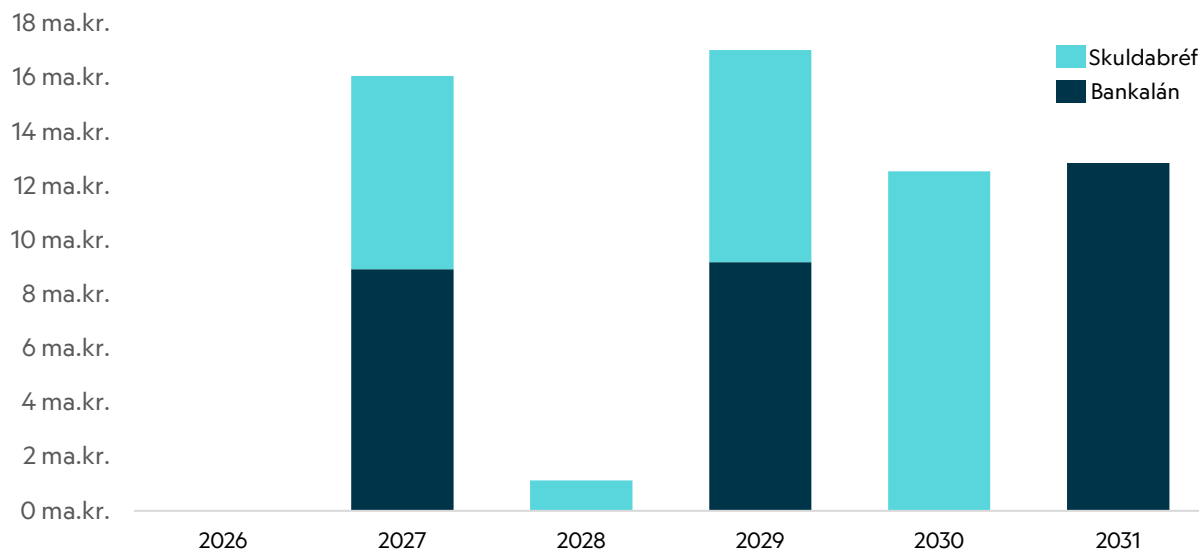


Engin endurfjármögnunarpörf á árinu 2026

Tveir nýjir grænir skuldabréfaflokkar gefnir út á árinu

Lokagjalddagar*

2026-2031



*Fjármögnun á gjalddaga 2032-2050 er ekki á súluritinu.

- Engin endurfjármögnunarpörf út árið 2026.
- Heimar gáfu út tvo nýja skuldabréfaflokka á fjórða fjórðungi 2025.
 - HEIMAR230628 GB – fljótandi óverðtryggðir vextir.
 - HEIMAR301036 GB – fastir verðtryggðir vextir.
- Ný lántaka á árinu 2025 var 18,9 ma.kr. og afborganir og uppgreiðslur 12,9 ma.kr.
- Um 40% af heildar vaxtaberandi skuldum félagsins telst til grænnar fjármögnunar.
- Um 29% vaxtaberandi lána eru bankalán.
- Virkir meðalvextir verðtryggðra lána voru 3,44% í árslok 2025.

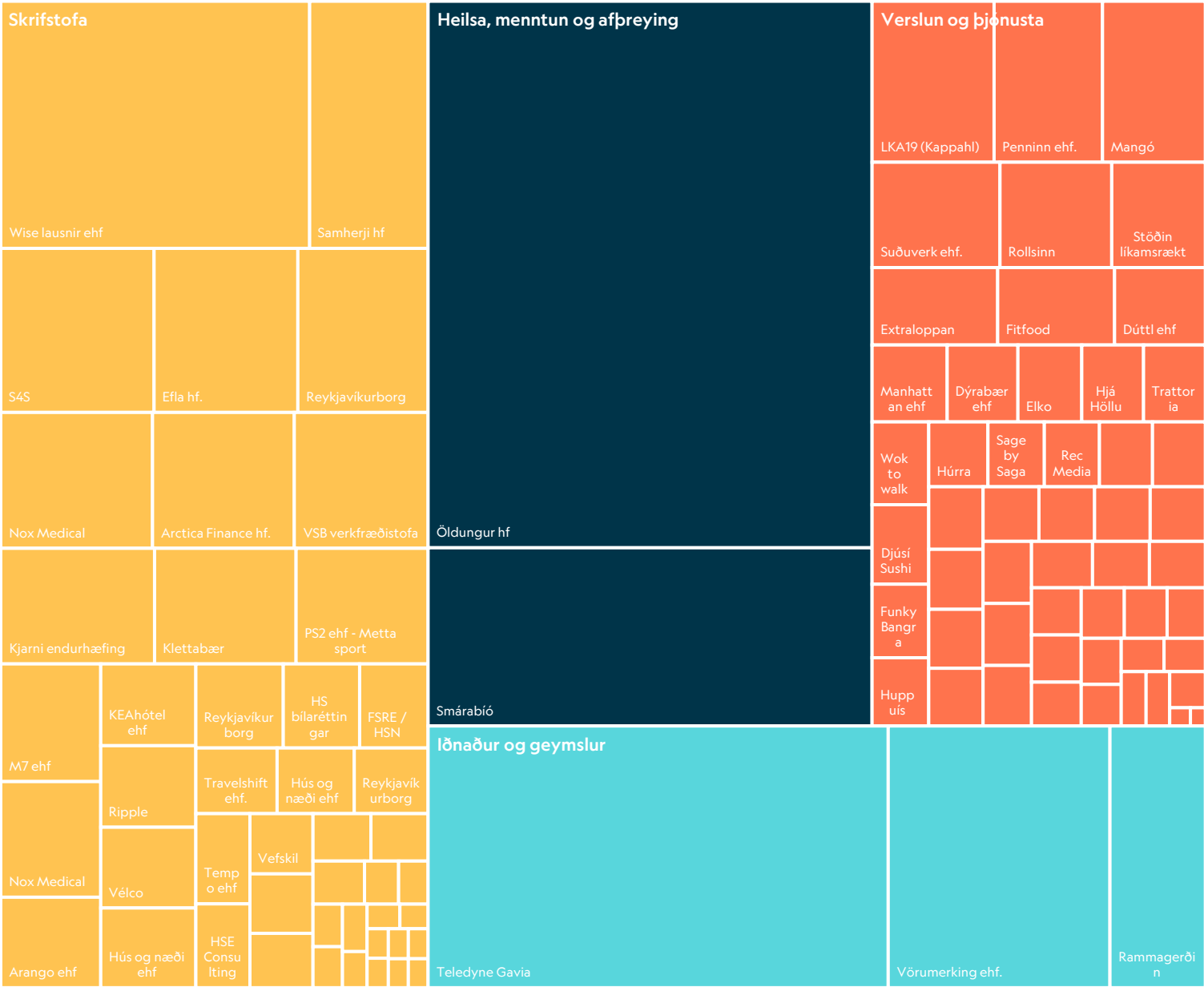


103 leigusamningar undirritaðir á árinu 2025

22 Endurnýjaðir samningar
~10.800 m²

81 Nýir samningar
~40.040 m²

103 Samningar alls
~50.840 m²





Nýjar tekjur

Afhendingar á
næstu mánuðum

Viðskiptavinur	Eign	Fermetrar	Samningur tekjuberandi
Reykjavíkurborg	Ármúli 6	914,1	1F
Samherji hf.	Hagasmári 1	1.255	1F
Klukkan	Smáralind	121	1F
Reykjavíkurborg	Borgartún 8-16	208,6	1F
Reykjavíkurborg	Borgartún 8-16	314	1F
Culiacan	Hafnartorg	11,6	1F
Rollsinn	Hafnarstræti 18	503,1	2F
Metta Sport	Sunnusmári 2	653,7	2F
Arango ehf.	Silfursmári 12	387,6	2F
Stöðin líkamsrækt	Miðhraun 4	422	2F
M7 ehf.	Silfursmári 12	503,1	2F
HSE Consulting	Silfursmári 12	194,5	2F
FRSE/HSN	Sunnuhlíð 12	246,5	3F
Elko	Smáralind	210	3F
Wise lausnir ehf.	Dvergshöfði 4	3.266,8	1F 27
Öldungur, stækkun	Sóltún 2	3.512,5	3F 27

12.724 m²



Jaðartekjur

Frá tilraunaverkefni yfir í sjálfstæðan, verðtryggðan tekjustofn

4F 2024

Vinna við greiningu
tækifæra og áskorana
tengda innleiðingu
jaðartekna hófst

35 m.kr.

Jaðartekjur á ársgrundvelli

2F 2025

Metnaðarfull áætlun
um þróun jaðartekna
birt samhliða
árshlutauppgjöri

100 m.kr.

Jaðartekjur á ársgrundvelli

4F 2025

Jaðartekjur ársins 2025
um 100 m.kr. – nær
þreföldun milli ára

170 m.kr.

Jaðartekjur á ársgrundvelli

2028

- Aukin LED væðing
- Innleiðing gjaldskyldu
bílastæða við lykileignir
- Fjölgun rafhleðslustöðva

2-3% af heildartekjum

Jaðartekjur á ársgrundvelli



Jaðartekjur

Bætt þjónusta og nýir tekjustraumar

Þróun úr afmörkuðum tilraunaverkefnum í sjálfstæðan og vaxandi tekjustofn.

Hröð og markviss uppbygging á árinu 2025 endurspeglast í um 100 m.kr. jaðartekjum.

Verðtryggðir langtíma samningar í upphafi 2026 tryggja að lágmarki 170 m.kr. jaðartekjur á ársgrundvelli.

Með aukinni nýtingu auglýsingaskjáa og innleiðingu gjaldskyldra bílastæða er raunhæft að jaðartekjur fari yfir 200 m.kr. á árinu, áður en frekari uppbygging er tekin inn.

Langtímaspá byggir á stigvaxandi innleiðingu nýrra lausna og samningsbundnum vexti í núverandi tekjustoðum.

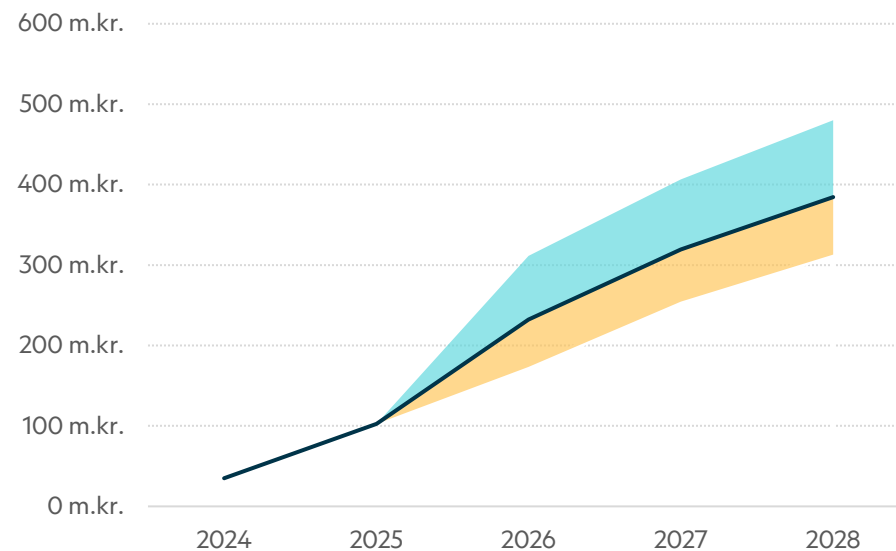
Framtíðarspá um jaðartekjur byggir á raunhæfri innleiðingu í núverandi eignum og innviðum, með takmarkaðri fjárfestingu og lágum rekstrarkostnaði.

Spá um þróun jaðartekna

— Miðspá

■ Háspá

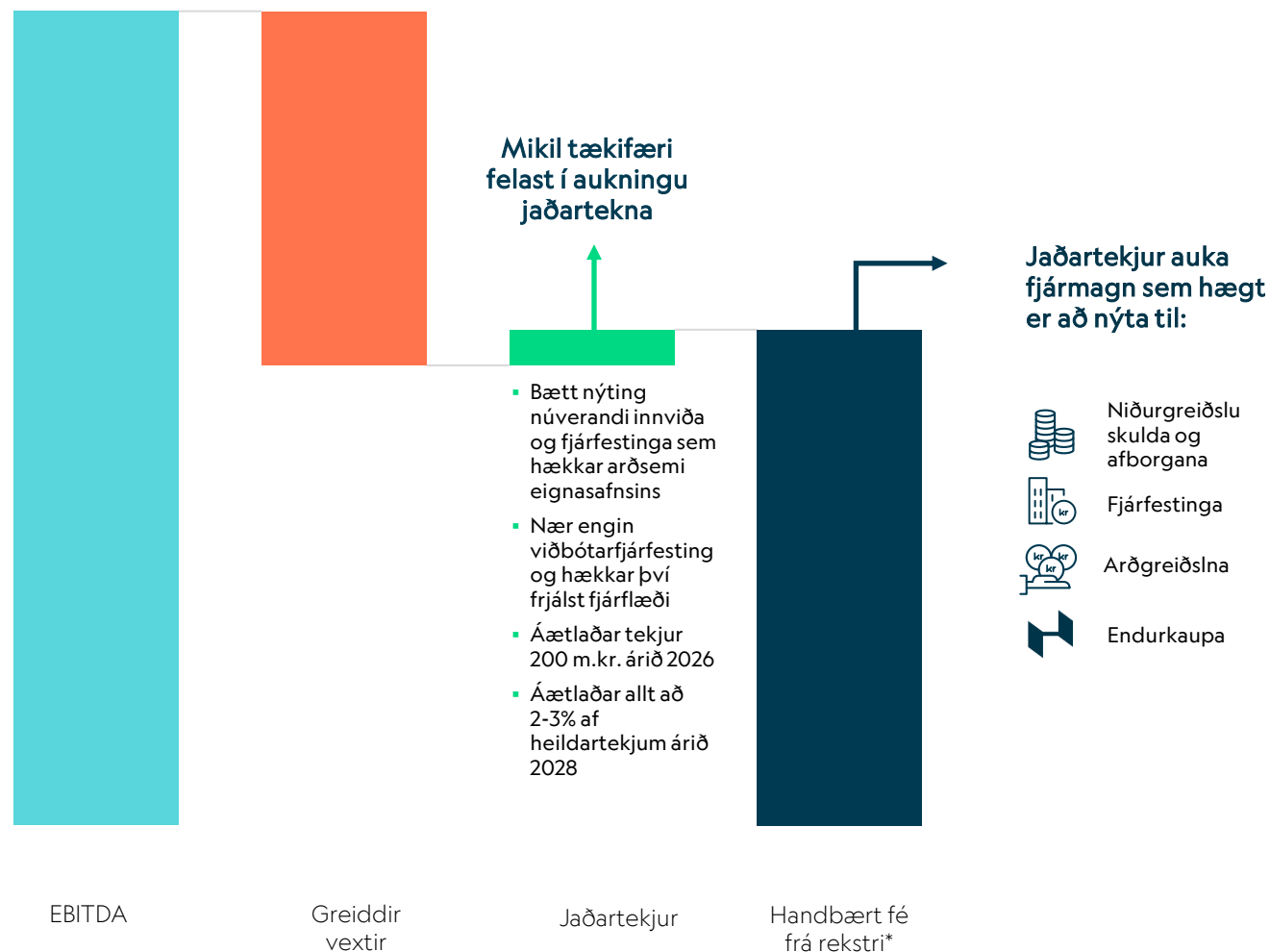
■ Lágspá





Auknar jaðar- tekjur skila sér beint í hagnað og hækka frjálst fjárflæði

Mjór er mikils vísir





Rekstur á traustum grunni þar sem heildin er stærri en summa liðanna



Kjarnastarfsemi



Jaðartekjur

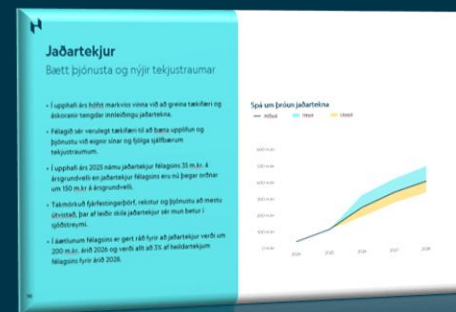


Klasi/fasteignaþróun

Kjarnastarfsemi



Jaðartekjur



100 – 500 m.kr.

Klasi



700 – 900 m.kr.

800 – 1.400 m.kr.
áhrif á árshagnað

Sjálfbærni





Heimar umhverfisfyrirtæki ársins 2025

- Heimar hlutu eina stærstu viðurkenningu íslensks atvinnulífs í umhverfismálum þegar félagið var valið Umhverfisfyrirtæki ársins 2025 á Umhverfisdegi atvinnulífsins.
- Verðlaunin eru veitt fyrirtækjum sem skara fram úr í umhverfis- og loftslagsmálum og sýna hvernig markvissar aðgerðir, nýsköpun og ábyrg stjórnun skila raunverulegum árangri.
- Heimar hlutu 84 stig í mati Reitunar á sjálfbærniárangri 2025 og voru fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum.
- Þessar viðurkenningar staðfesta árangur Heima í uppbyggingu sem skapar langtímavirði fyrir samfélagið, viðskiptavini og fjárfesta.
- Sjálfbærni er lykilforsenda langtímavirðissköpunar hjá Heimum.





Rekstrarlegt forskot í sjálfbærni

- Með umsjón með rekstri í fasteignum í um þriðjungi eignasafnsins eru Heimar í sterkri stöðu til að afla, greina og miðla gögnum, sem styður markvissa kortlagningu á losun í umfangi 3 í virðiskeðju félagsins.
- Við gerð umhverfisuppgjörs er byggt á raunupplýsingum um orkunotkun fyrir 65% eignasafnsins, en 35% eru áætluð.
- Unnið er að frekari þróun þjónustu með aukinni miðlun notkunartalna til leigutaka, til stuðnings við þeirra eigin sjálfbærnivegferð.
- 42% af heildarfermetrum í eignasafni félagsins eru vottaðar eignir.
 - Gróska og Dvergshöfði 2 bættust við sem vottaðar eignir á árinu.
- Hraðhleðslustöð í Smáralind var tvöfölduð að umfangi og tæplega þrefölduð í afli, sem styður við orkuskipti og bætir aðgengi viðskiptavina, gesta og nærumhverfis.





Orkuvöktun skilar árangri

- Orkunotkun* í rekstrareignum Heima dregst saman milli 2024 og 2025, sem skilar sér í lækkun rekstrarkostnaðar fyrir bæði Heima og leigutaka félagsins.
- Rekstrareignirnar** nema rúmum þriðjungi eignasafnsins eða 137.000 m².
- Niðurstöðurnar endurspeglar sérstöðu félagsins og þann ábata sem felst í eigin rekstri eigna með markvissri orkuvöktun og virkum stýringum.
- 86% rekstrareigna félagsins eru vottaðar í hluta 2 í BREEAM In-Use þar sem rekstur eignanna er sérstaklega greindur.
- Hagstæðir raforkusamningar skila sér í betri kjörum til leigutaka.



	Orkunotkun	Sparnaður
--	------------	-----------



Rafmagn	-11%	~31 m.kr
---------	------	----------



Heitt vatn	-5%	~6 m.kr
------------	-----	---------



Kalt vatn	-13%	~2 m.kr
-----------	------	---------

* á fermetra í eignum í rekstri og eigin rekstri
** rekstrareignirnar eru Smáralind, Egilshöll, Katrínartún 2, Gróska, Áslandsskóli, leikskólarnir Hörðuvellir og Tjarnarás.

Þróun eignasafns





Stór framkvæmdaverkefni í fullum gangi

Sóltún 2

- 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 159 hjúkrunarrými.
- Framkvæmdir eru hafnar og gert er ráð fyrir verklokum haustið 2027.



Dvergshöfði 4

- Dvergshöfði 4 verður um 10.300 m² hágæða skrifstofubygging á sjö hæðum auk bílakjallara, samtals um 14.000 m².
- Byggingin er mjög vel staðsett á nýju kjarnasvæði Heima við Borgarhöfða.
- Gert er ráð fyrir að fyrstu leigurýmin verði afhent í byrjun árs 2027 á grunvelli undirritaðra leigusamninga.





Þróunartækifæri innan eignasafnsins Garðatorg

- Unnið er að í samstarfi við Garðabæ að breyta deiliskipulagi miðbæjarins sem mun styrkja Garðatorg.
- Meginmarkmið eru að styðja áfram við uppbyggingu í miðbænum með fjölbreyttri þjónustu, verslun, almenningsrýmum og íbúðum.
- Bæjarstjórn auglýsti í lok síðasta árs tillögu að breytingu á deiliskipulagi miðbæjarins.
- Tillagan gerir ráð fyrir fimm hæða nýbyggingu á norðurhluta lóðar Garðatorgs 1 með 40-45 íbúðum og fjögurra hæða atvinnuhúsnæði á suðurhluta lóðar þar sem gert er ráð fyrir að núverandi hús verði hækkað um tvær hæðir. Viðbótar byggingarmagn á lóðum Heima nemur um 6.600 m² ofanjarðar en auk þess er bætt við byggingarreit fyrir nýjan bílakjallara undir nýbyggingu og bílastæðum norðan Garðatorgs.
- Samhliða uppbyggingu er gert ráð fyrir að göngugata Garðatorgs verði uppfærð og lifandi, sólríkt torg verði til við hlið Garðatorgs 1.
- Tillöguna má nálgast [hér](#) á vef Skipulagsstofnunnar.



Þróunartækifæri innan eignasafnsins

Ofanleiti

- Heimar vinna að deiliskipulagsbreytingu á lóð Ofanleitis 2 í samstarfi við Reykjavíkurborg.
- Tillaga Heima gerir ráð fyrir randbyggð með 170 - 200 íbúðum og atvinnurýmum á jarðhæðum. Núverandi skrifstofuhúsnæði mun standa óbreytt.
- Markmið Heima er að þróa lóðina í samræmi við þá þróun sem er að eiga sér stað á svæðinu til að tryggja að svæðið þróist heildstætt og á samræmdan máta.
- Áhersla verður á vel hannaðar íbúðir sem njóta góðrar dagsbirtu og hljóðvistar og einnig að nýbyggingar muni fá sín sérstöku útlitseinkenni.

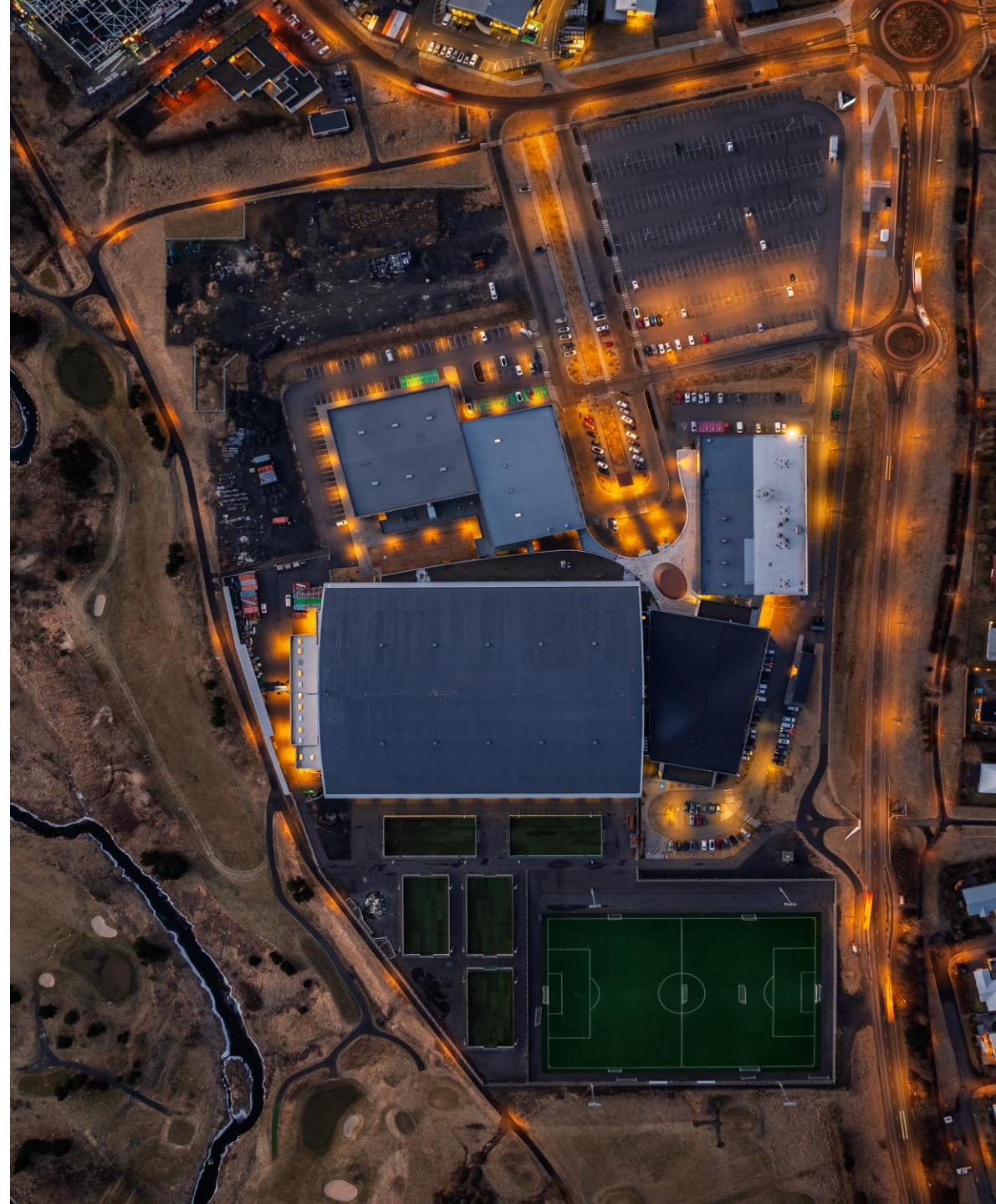




Þróunartækifæri innan eignasafnsins

Egilshöll

- Egilshallarsvæðið er einn mest spennandi þróunarreitur Heima, lóðin er tæplega 10 hektarar landssvæðis og nýtingarhlutfall á henni í dag einungis um 0,3.
- Vinna er í gangi með erlendum ráðgjöfum að þróunarmöguleikum og endurskoðun á nýtingu lóðarinnar.
- Markmið Heima eru að þróa Egilshallarsvæðið sem hágæða borgarkjarna – stað þar sem fólk vill lifa, leika og starfa.
- Framtíðarsýn Heima er að við Egilshöll rísi blönduð byggð þar sem íþróttir, heilsa og hreyfing verða samofin daglegu lífi, fjölbreyttri þjónustu og vönduðum almenningssrýmum.



Áframhaldandi uppbygging Smárans

Nýr miðbær í Kópavogi

- Heimar og Klasi vinna saman að þróun suðursvæðis Smáralindar.
- Heimar lögðu lóðina inn í Klasa við kaup á 1/3 hlutafjár í Klasa og eiga kauprétt á öllu verslunar- og atvinnuhúsnæði að þróun lokinni.
- Skipulagstillagan gerir ráð fyrir að byggðir verði 22.970 m² ofanjarðar af blandaðri byggð þar sem gert er ráð fyrir skrifstofu- og atvinnuhúsnæði auk 80 íbúða. Einnig verður heimilt að byggja allt að 20.000 m² neðanjarðar á tveimur hæðum þar sem bílastæði verða sem þjóna munu bæði nýbyggingum og Smáralind.
- Tillöguna má nálgast [hér](#) á vef Skipulagsstofnunnar.



Umbylting Smáralindar

Besta ár Smáralindar frá upphafi

- 19 nýjir rekstraraðilar hófu starfsemi í Smáralind á árinu, sex verslanir og 13 veitingaaðilar.
- Í Smárabíó var bíósölum fjölgað og farið í endurbætur á eldri sölum – met aðsókn eftir breytingar.
- Aðsóknarmet slegið á Miðnæturopnun þar sem 8 m.kr. söfnuðust til Bleiku slaufunnar.
- Opnun Garðsins hefur styrkt samkeppnisstöðu Smáralindar verulega
 - 17% aukning gesta milli ára í desember og 23% aukning í janúar.
 - Veltuaukning rekstraraðila í desember nam 12% milli ára á meðan kortavelta jókst um 6%.
 - Veltuaukning rekstraraðila í janúar nam 20% milli ára.
- Þróun Smáralindar heldur áfram, á næstu mánuðum opna þrjár nýjar verslanir, sjö ný setusvæði verða sett upp og þjónusta við gesti Smáralindar aukin.



TOP
WINGS
IT'S SO GOOD

serrano

Mexican Kitchen
ABUELA LOLA

SKINCARELAB

FUNKY
BHANGRA

MANGO

KLUKKAN

Djúsi
sushi
by Sushi Social

mayoral

SUBWAY

hjá
höllu

NOO PIZZA



GGEALEATTAO



LA TRATTORIA
MATUR · VÍN · BAR



SPICE
by X0

HÚRRA





Garðurinn Mathöll

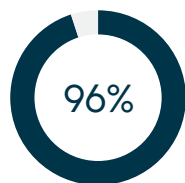
Metnaðarfullsta mathöll landsins

- Í lok nóvember s.l. opnaði Garðurinn mathöll í Smáralind eftir einungis 10 mánaða framkvæmdatíma.
- Í Garðinum eru 13 fjölbreyttir veitingaaðilar á svæði þar sem áður voru fjórir staðir.
- Betri nýting á veitingasvæði skapar svigrúm til að opna 4-5 nýjar verslanir þar sem áður voru veitingastaðir.
- Veitingasala í Smáralind hefur rúmlega **tvöfaldast** með tilkomu Garðsins en **um 100 þúsund** gestir borðuðu í Garðinum í desember sl.



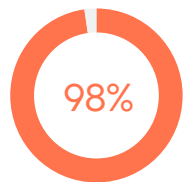


Kjarnasvæði Heima



96%

Keyptar eigna
innan kjarnasvæða



98%

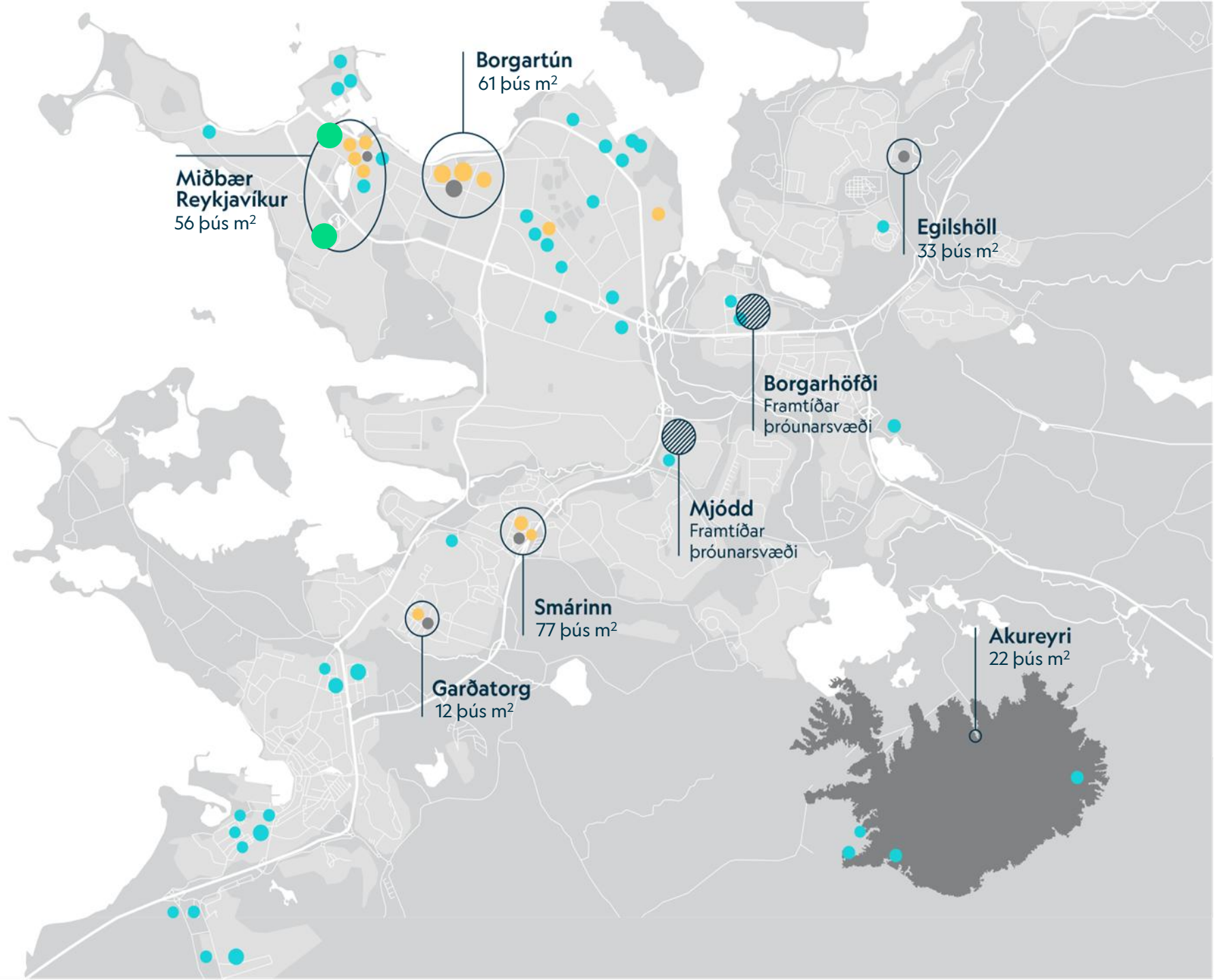
Seldar eigna
utan kjarnasvæða

● 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



Mjölnisholt 12-14

Hótel og ferðapjónusta - 6.742 m²



Litlatún 3

Verslun og þjónusta - 5.261 m²



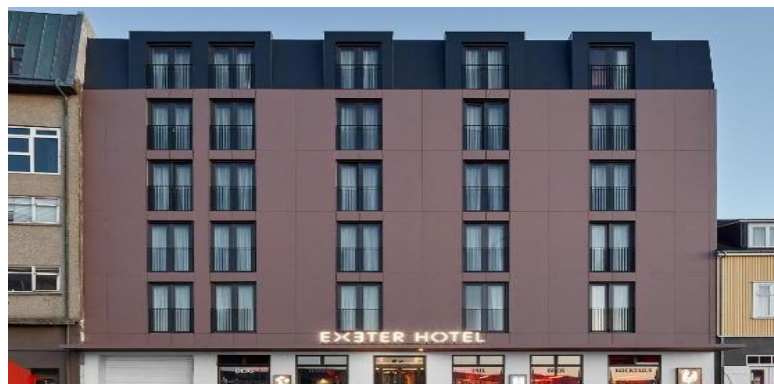
Austurstræti 16

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



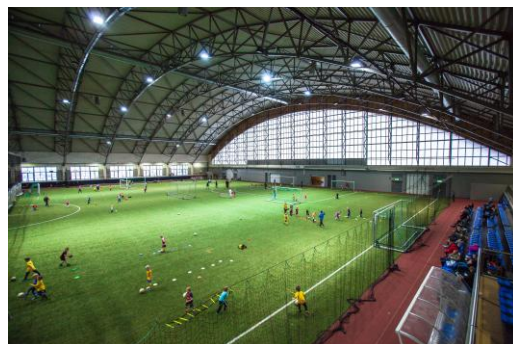
Skólar

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





Afkomuspá Heima 2026

16.600-16.950 m.kr.

Áætlaðar leigutekjur

- Miðað við eignasafn félagsins í lok árs 2025.
- Hækkun verðlags milli ára verði 4,0%.

11.800-12.150 m.kr.

Áætluð EBITDA

- EBITDA er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.

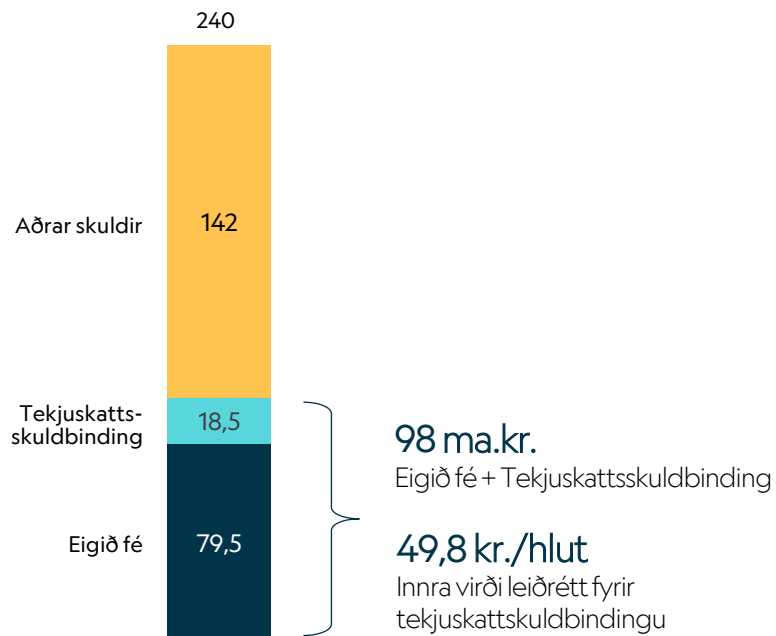


Hluthafar í forgrunni: Innra virði áfram viðmið endurkaupa

V/I hlutfall leiðrétt fyrir óvaxtaberandi tekjuskattsskuld

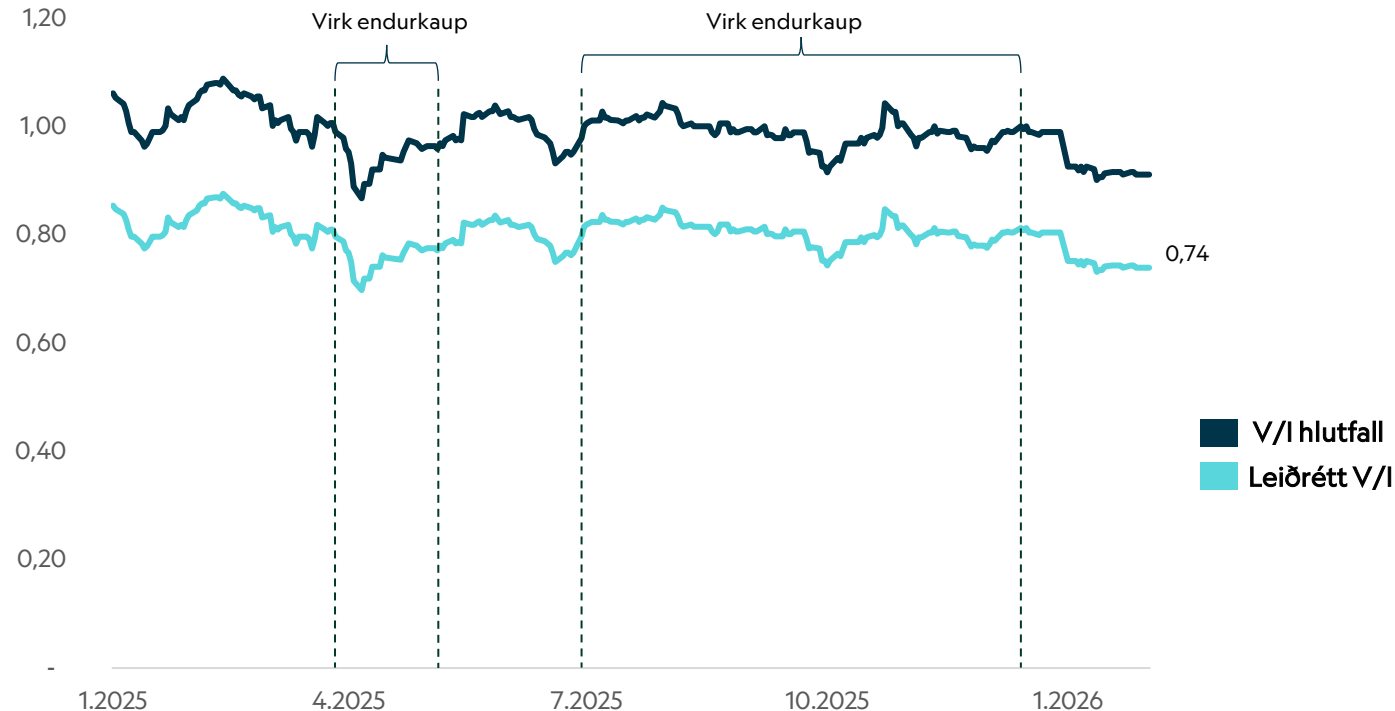
Skuldir og eigið fé

Milljarðar króna



V/I hlutfall

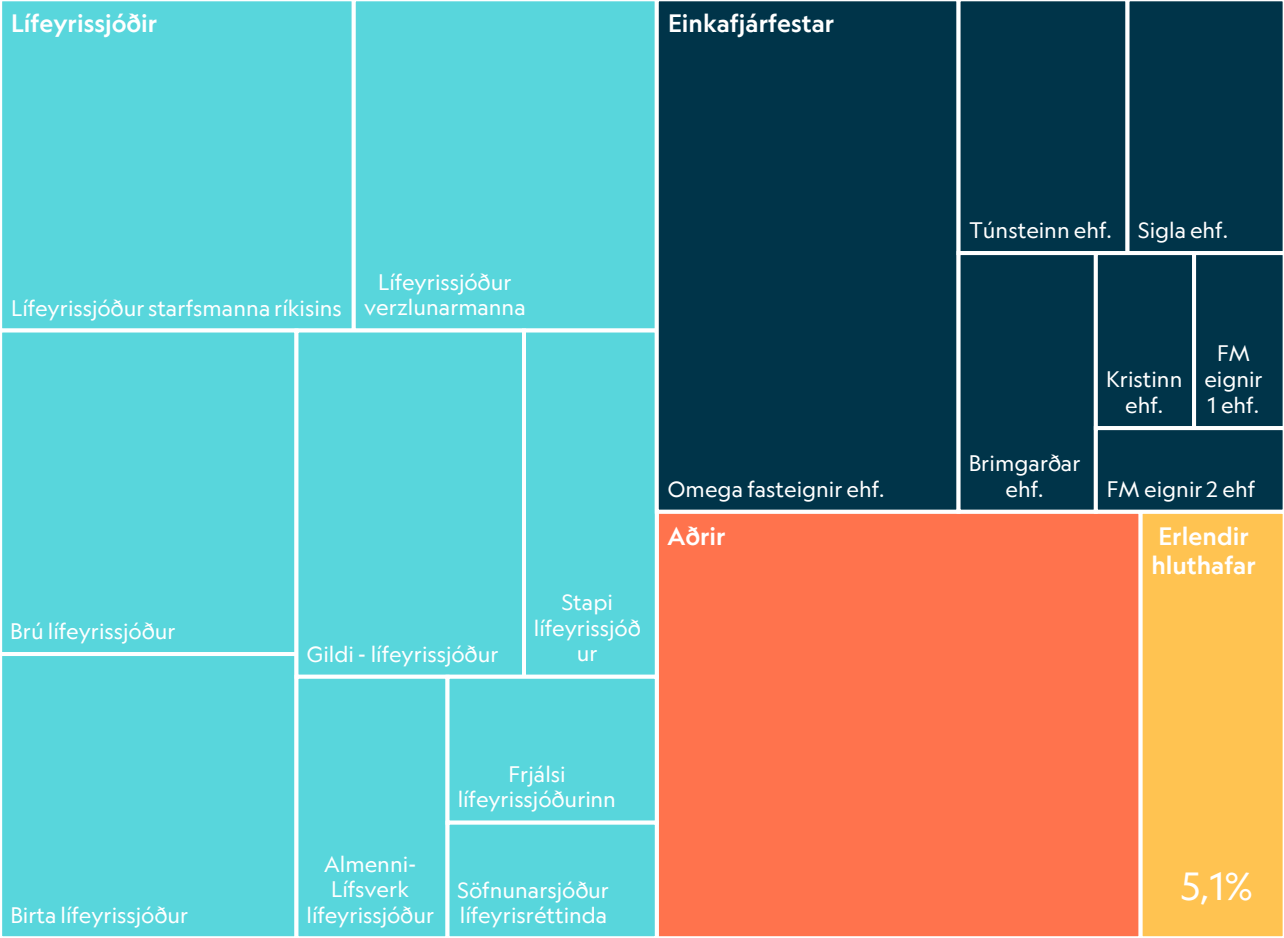
Þróun yfir tíma





20 stærstu hluthafar Heima

Hlutfallsleg skipting



Nr.	Heiti	Hlutir	%	Δ*
1	Omega fasteignir ehf.	252.273.929	12,82%	-
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	191.287.919	9,72%	▲
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	163.778.141	8,32%	▲
4	Brú lífeyrissjóður	156.371.937	7,95%	▼
5	Birta lífeyrissjóður	137.297.345	6,98%	▲
6	Gildi - lífeyrissjóður	128.395.988	6,53%	-
7	Stapi lífeyrissjóður	75.064.062	3,82%	▲
8	Túnsteinn ehf.	70.000.000	3,56%	-
9	Sigla ehf.	65.000.000	3,30%	-
10	Almenni-Lífsværk lífeyrissjóður	64.498.644	3,28%	▲
11	Vanguard	61.863.748	3,14%	▲
12	Brimgarðar ehf.	57.924.483	2,94%	▲
13	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	49.836.184	2,53%	▲
14	Íslandsbanki hf.	49.044.879	2,49%	▼
15	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	39.493.269	2,01%	▲
16	Arion banki hf.	32.988.888	1,68%	▼
17	Stefnir hf.	30.988.448	1,58%	▲
18	Kristinn ehf.	28.000.000	1,42%	-
19	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,31%	-
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,31%	-
20 stærstu		1.705.650.345	86,7%	

Hluthafar m.v. dagslokastöðu 05.02.2026

* Breyting á fjölda hluta frá 16.10.2025



Heimar áfram í hópi veltuhæstu félaga í Kauphöllinni

Hlutabréfaverð lækkaði um 4,6% á árinu 2025

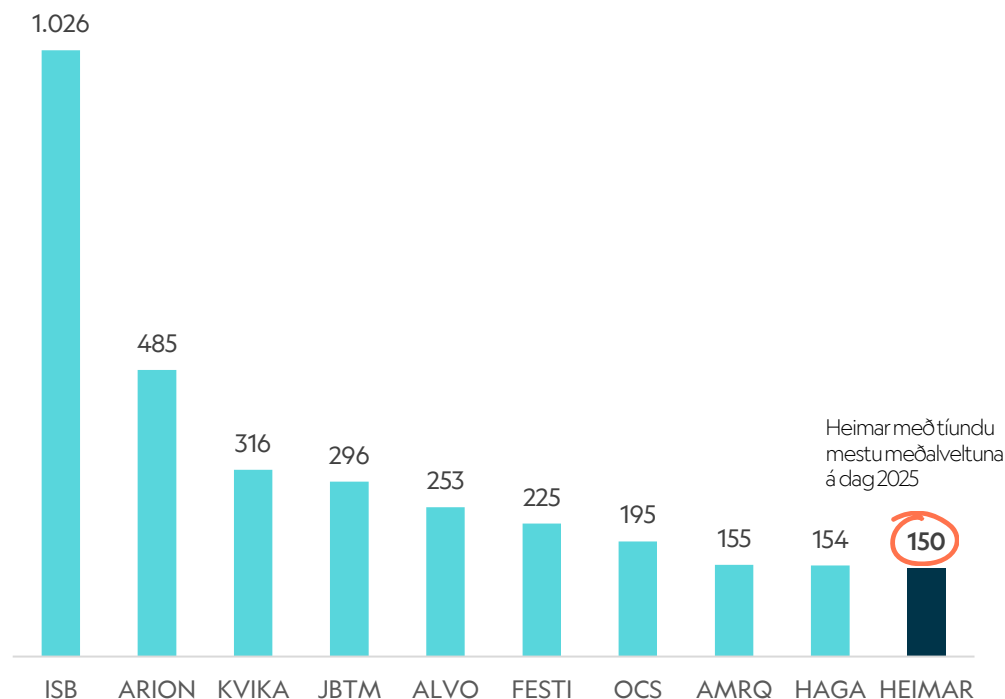
Þróun hlutabréfaverðs Heima

Dagslokagengi 2025 í íslenskum krónum



Veltuhæstu hlutabréf Nasdaq Ísland

Meðalvelta á dag á 2025 í m.kr.



Heimar með tíundu mestu meðalveltuna á dag 2025

150



Fjárhagsdagatal Heima

Aðalfundur 2026	9. mars 2026
Afkoma fyrstu 3 mánaða	12. maí 2026
Afkoma fyrstu 6 mánaða	27. ágúst 2026
Afkoma fyrstu 9 mánaða	5. nóvember 2026
Ársuppgjör 2026	11. febrúar 2027
Aðalfundur 2027	11. mars 2027





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.