

# Afkomutilkynning þriðja ársfjórðungs

## Tekjur og EBITDA hækka um rúm 8% milli ára

- Rekstrartekjur voru 11,8 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 8,2% frá fyrra ári sem er 4% umfram hækkun verðlags á sama tíma.
- Raunvöxtur leigutekna á sambærilegu eignasafni milli ára er 0,2%.
- EBITDA nam 8,1 ma.kr. og hækkar einnig um 8,2% m.v. sama tímabil árið 2024.
- Hagnaður var 2,9 ma.kr. en nam 5,6 ma.kr. á sama tímabili í fyrra sem skýrist af lægri matsbreytingu fjárfestingareigna í ár. Fjárfestingaeignir voru bókfærðar á 222 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestingaeigna nam um 3,1 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.
- Handbært fé 1,8 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 131,2 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 60,6% og eiginfjárhlutfall 32,4% í lok tímabils.

## Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima

„Rekstur gengur vel og tekjur frá Grósku og Exeter eru farnar að skila sér í öflugum vexti og aukinni arðsemi. Tekjuvöxtur leigutekna er 8,2% miðað við sama tímabil í fyrra sem jafngildir 4% raunvexti. Breyting á eignasafni hefur jákvæð áhrif á tekjuvöxt milli ára, en raunvöxtur á sambærilegu eignasafni milli ára er 0,2%. Áfram er sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og voru undirritaðir samningar fyrir tæplega 20 þúsund fermetra á fjórðungnum.

Útleiguhlutfall er 97% sem er sambærilegt og verið hefur. Um 42% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum sem koma til með að verða tekjuberandi á næstu mánuðum.”

## Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 11.801 m.kr. fyrstu níu mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 11.186 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 8,2% samanborið við sama tímabil 2024, sem jafngildir tæplega 4% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 8.051 m.kr. sem samsvarar 8,2% hækkun samanborið við sama tímabil 2024.

Afkomuspá fyrir árið 2025 var uppfærð og birt 21. ágúst sl. í kjölfar viðskipta á árinu. Leigutekjur eru áætlaðar 15.200-15.500 m.kr. og EBITDA 10.800-11.100 m.kr.

Til glöggvunar er það spá stjórnenda að leigutekjur núverandi eignasafns fyrir næstu tólf mánuði muni vera á bilinu 16.400-16.700 m.kr.

## Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingaeigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 216.395 m.kr. Safnið samanstendur nú af 97 fasteignum sem alls eru um 389 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall helst hátt og er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi, og undirstrikar sterka eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Heildarmatsbreyting fyrstu níu mánuði ársins nam 3.101 m.kr.

## Umsvif og horfur

Alls voru gerðir 21 samningar fyrir um 18.684 m<sup>2</sup> á þriðja ársfjórðungi, og er hann annar stærsti fjórðungur í útleigu hjá félaginu frá upphafi.

Stærstu samningar á tímabilinu voru við Teledyne Gavia í Vesturvör 29 fyrir um 5.150 m<sup>2</sup>, Smárabíó í Smáralind fyrir um 3.400 m<sup>2</sup> og við Wise lausnir ehf. í Dvergshöfða 4 fyrir um 3.300 m<sup>2</sup> sem er fyrsti leigusamningurinn í þeirri byggingu en um er að ræða nýtt hágæða skrifstofuhúsnæði sem rís á Borgarhöfða.

Mikil eftirspurn á kjarnasvæðum, t.d. við Smáralind í Kópavogi. Annars vegar var undirritaður samningur við Metta Sport um 650 m<sup>2</sup> og hins vegar voru undirritaðir samningar vegna tveggja nýrra verslana í Smáralind. Öll veitingarými í nýrri mathöll, sem opnar í Smáralind á næstu mánuðum, hafa verið útleigð, alls prettán talsins. Mikil eftirspurn var eftir því að fá að vera með starfsemi á svæðinu.

## Sjálfbærni

Umhverfisvottuðum eignum félagsins fjölgaði á tímabilinu og eru vottaðar eignir félagsins orðnar sjö talsins og nema um 42% af eignasafni félagsins. Fasteignirnar Gróska og Dvergshöfði 2 bættust nýlega í safn vottaðra eigna.

Finna má upplýsingar um fjárhagslega mælikvarða vottaðra eigna félagsins ásamt upplýsingum um kolefnisspor þeirra, rafmagns- og vatnsnotkun í áhrifaskýrslu grænnar fjármögnunar sem finna má á vefsíðu Heima.

## Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 32,4% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 1.763 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 2.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Þann 16. október sl. lauk útboði á nýjum grænum skuldabréfaflokk, HEIMAR230628 GB. Flokkurinn er óverðtryggður og ber 3 mánaða REIBOR vexti að viðbættu 0,90% álagi. Alls seldust skuldabréf að nafnvirði 1.120 m.kr.

## Kynningarfundur á afkomutilkynningu

Samhliða birtingu afkomutilkynningar bjóða Heimar til opins kynningarfundar samdægurs kl. 16:15. Fundurinn verður haldinn í höfuðstöðvum félagsins í Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Boðið verður upp á léttar veitingar.

Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Heima mun kynna uppgjörið og svarar spurningum að lokinni kynningu. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið [fjarfestatengsl@heimar.is](mailto:fjarfestatengsl@heimar.is). Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð: <https://www.heimar.is/kynningarfundir/afkomutilkynning-3f-2025/>

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu níu mánaða ársins og kynningargögn á <https://www.heimar.is/fjarfestar/fjarhagsupplysingar/>

*Nánari upplýsingar veitir Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Heima hf., sími: 821 0001*