

KALDALÓN

Árshlutauppgjör 2026

Opinn kynningarfundur

20. ágúst 2026



1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
3. Árshlutauppgjör
4. Stefna og horfur



Helstu áfangar tímabilsins

AFHENDING Á FASTEIGNUM FASTEIGNAFÉLAGS ÍSLANDS LOKIÐ

KALDALÓN



Markmiðum félagsins náð samkvæmt áætlun sem kynnt var árið 2023 – Vaxtartímabili lokið.

Virk stýring eignasafns framundan. Greiðslur til fjárfesta á undan áætlun.



Kaup á öllum fasteignum Fasteignafélags Íslands lauk á öðrum ársfjórðungi.

Fasteignir afhentar 1. júní s.l.



Endurfjármögnun skulda gengur vel.

63% af vaxtaberandi skuldum nú á markaðsfjármögnun.

83% af eignasafni undir almennu tryggingafyrirkomulagi.

Verðtryggðir meðalvextir halda áfram að lækka, nú 4,27%



Sex nýir leigusamningar um 3.700 m².



Arðsemi eigin fjár 14,0%



Helstu áfangar tímabilsins

REKSTRARHAGNAÐUR



Leigutekjur **aukast um 19%** frá sama tímabili í fyrra.
Rekstrartekjur 3.132 m.kr. (H1 2025: 2.638 m.kr.)



Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar **eykst um 18%*** frá sama tímabili í fyrra.

Leiðrétt fyrir einskiptislið **hækka gjöld um 16%** milli tímabila og rekstrarhagnaður eykst um 19% milli tímabila.*



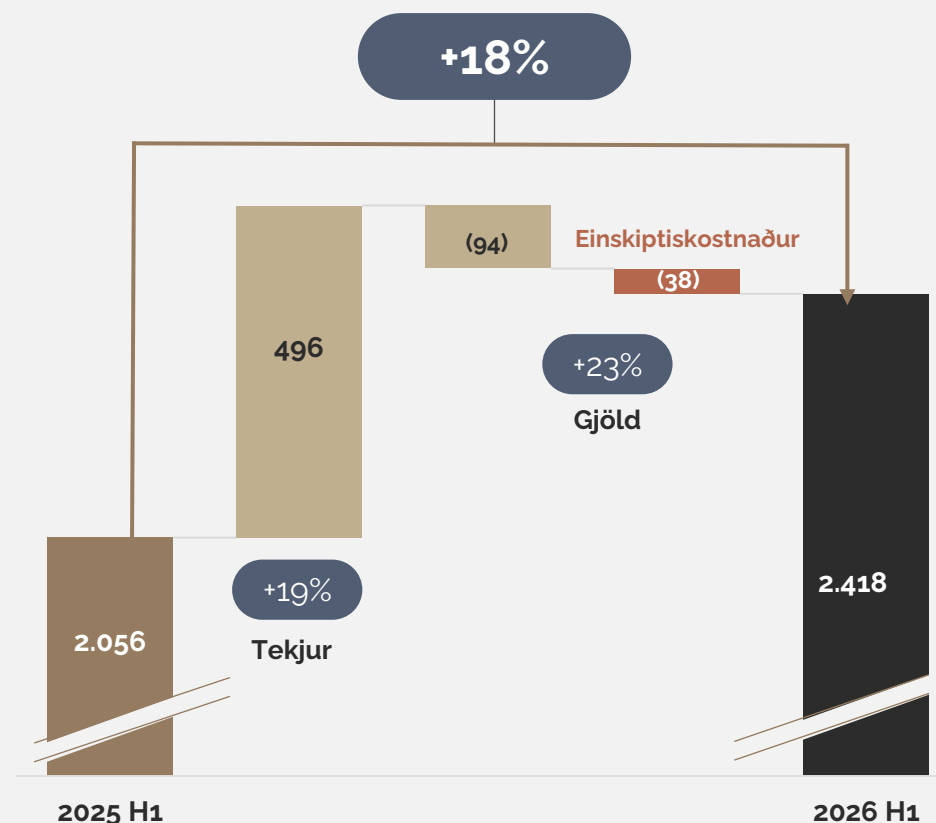
Nýjar eignir tekjuberandi **einn mánuð** á tímabilinu.
Fasteignir FÍ fasteignafélags. Eignir afhentar 1. júní 2026.



Handbært fé frá rekstri 1.163 m.kr. og **eykst um 67%** á milli tímabila.

**Endurkaup kaupréttva vegna andláts.*

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar (m.kr.)

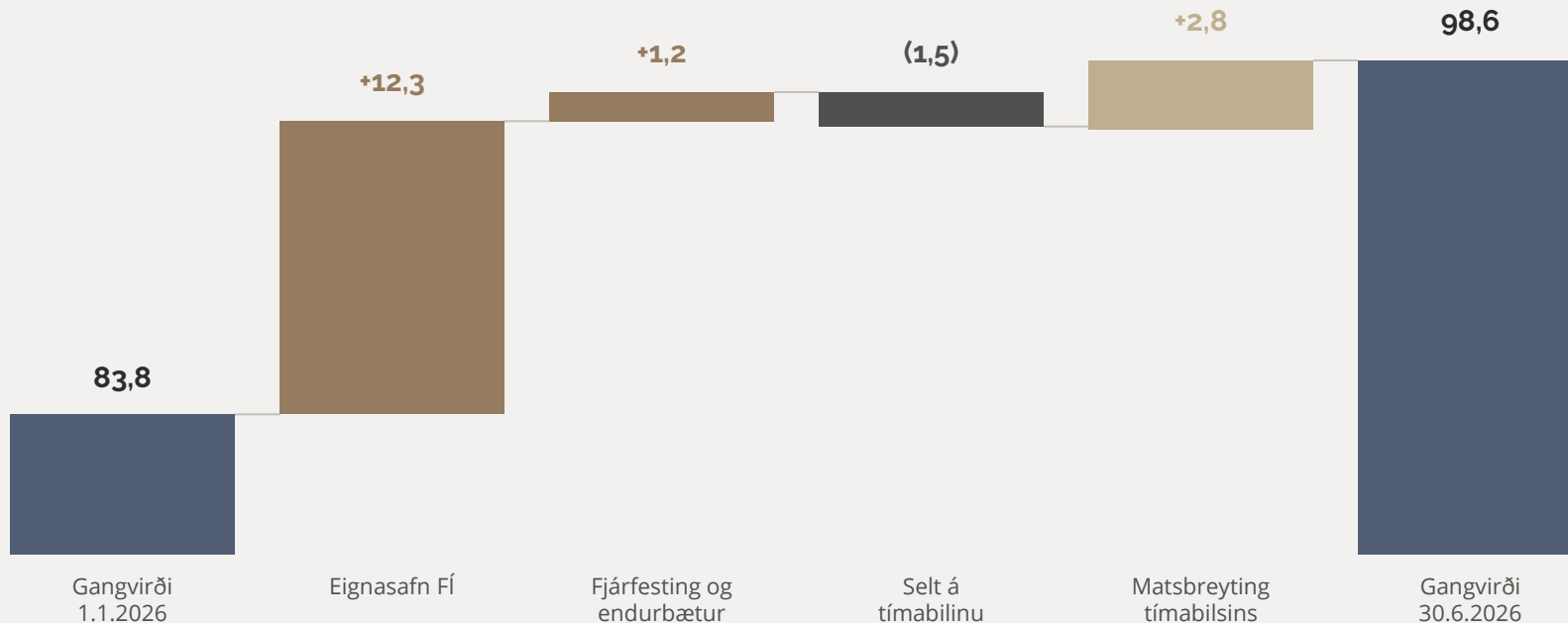


Helstu áfangar tímabilsins

FJÁRFESTING DRÍFUR VÖXTINN – EIGNASAFN STÆKKAR

KALDALÓN

Gangvirði fjárfestingareigna, ma.kr.



VÖXTUR EIGNASAFNS

+17,7%

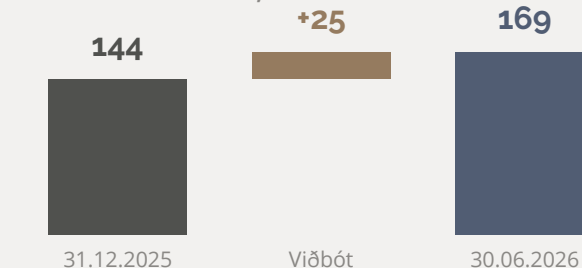
frá 31.12.2025

HLUTFALL VAXTAR SEM ER FJÁRFESTING

81%

matsbreyting skýrir 19%

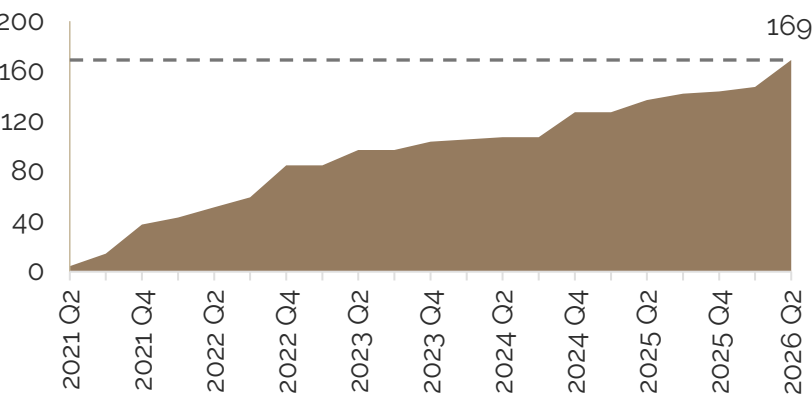
STÆRÐ EIGNASAFNS, ÞÚS. M²



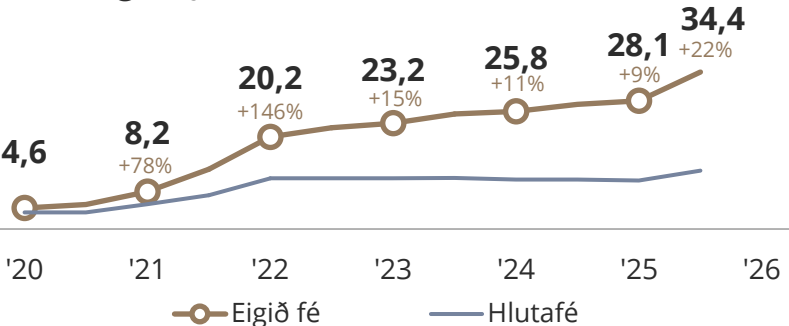
Helstu lykiltölur í lok tímabils

LYKILTÖLUR FYRRI ÁRSHLUTA 2026 (31.12.2025)

Þróun fasteignasafns eftir ársfjórðungum (þ.m²)



Þróun eigin fjár (ma.kr.)



97,5%
(97,6%)

%

Útleiguhlutfall*

14,0%
(12,5%)

%

Arðsemi eigin fjár

99,8
(85,0)

ma.kr.

Fjárfestingareignir

57,7
(48,1)

ma.kr.

Vaxtaberandi skuldir

57,8%¹
(56,6%)

%

¹Leiðrétt fyrir sölu: 56,6%
Veðhlutfall**

33,6%
(32,5%)

%

Eiginfjárlutfall***

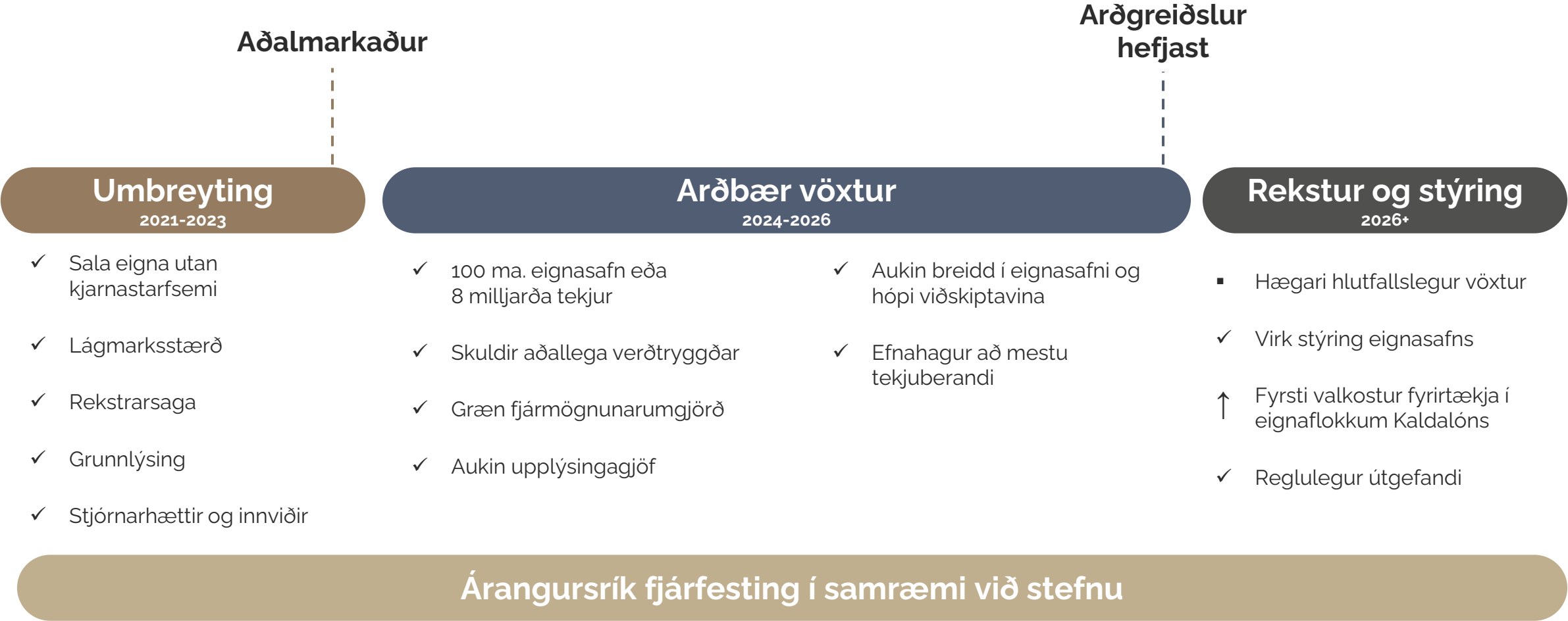
*Tekjuvegið hlutfall af þegar afhentum tekjuberandi eignum

**Vaxtaberandi skuldir / Fjárfestingareignir.

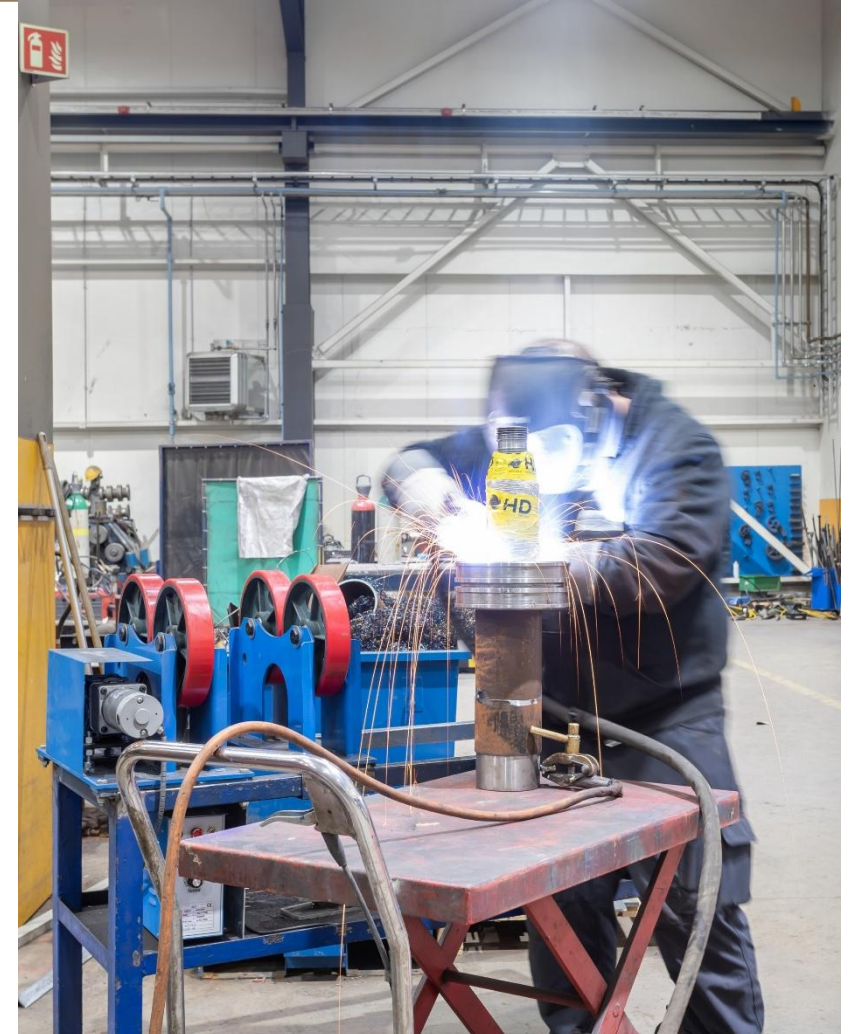
***Eigið fé / heildareignir.

Helstu áfangar og markmið

FRAMGANGUR Í SAMRÆMI VIÐ METNAÐARFULL ÁFORM



1. Helstu áfangar
- 2. Eignasafn**
3. Árshlutauppgjör
4. Stefna og horfur



Vöxtur í gegnum kaup og eigin uppbyggingu



YTRI OG INNRI VÖXTUR Á TÍMABILINU

Ytri vöxtur	
Ármúli 1 Skrifstofur / Verslun og þjónusta	6.483 m ²
Borgartún 25 Skrifstofur	5.980 m ²
Hverfisgata 103 Hótel	4.221 m ²
Þverholt 11 Þróunareign	4.127 m ²
Víkurhvarf 3 Skrifstofur	3.216 m ²
Álfheimar 74 Heilsugæsla	948 m ²
Bankastræti 7 Verslun og þjónusta	812 m ²
Fjárfesting tímabilsins	13,4 ma.kr.

Innri vöxtur	
Fossaleynir 19 Nýbygging · afhending 4F 2026	3.400 m ²
Köllunarklettsvegur 1 Ný verslunar- og þjónusturými	1.750 m ²
Þverholt 1 Veitingarými	440 m ²
Brúartorg 6 Stækkun · afhending 3F 2026	116 m ²
Suðurhraun 10 - stækkun Hönnunarfasi	--
Straumhella Hönnunarfasi	--
Fermetrar til viðbótar	+25 þús. m ²

Sala eigna	
Lækjargata 3 Verslun og þjónusta	896 m ²
Hjalteyrargata 8 Vöruhús og iðnaður	668 m ²
Bankastræti 2 Verslun og þjónusta	523 m ²
Amtmannsstígur 1 Verslun og þjónusta	393 m ²
Söluandvirði	1,5 ma.kr.

Kaup og sala sömu eignar á tímabilinu (Amtmannsstígur 1, Bankastræti 2, Lækjargata 3) eru gegnumgangandi viðskipti tengd yfirtöku FÍ-safnsins.

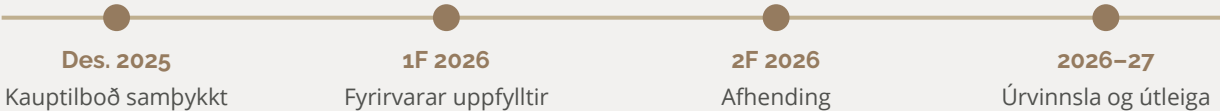
Fasteignasafn FÍ

AFHENDINGU LOKIÐ Á ÖÐRUM ÁRSFJÓRÐUNGI



- Kaup á eignasafni FÍ Fasteignafélags lauk á öðrum ársfjórðungi og eignirnar hafa verið afhentar.
- Viðskiptin voru fullfjármögnuð með útgáfu skuldabréfa og nýs hlutafjár.
- Tekjuvegið útleiguhlutfall safnsins var 88% við undirritun kaupsamnings. Ákveðnir samningar að losna á næstu mánuðum sem mun lækka heildarútleiguhlutfall Kaldalóns tímabundið.
- Úrvinnsla stendur yfir: móttaka eigna, endurbætur og útleiga á næstu misserum. Félagið hefur þegar selt frá sér eignir úr safninu.
- Ein eign safnsins er flokkuð sem þróunareign.

FRAMVINDA



HELSTU TÖLUR VIÐSKIPTA

HEILDARKAUPVERÐ

12.280 m.kr.

STÆRÐ FASTEIGNA

23.500 m²

LEIGUTEKJUR*

1.120 m.kr.

REKSTRARHAGNAÐUR*

920 m.kr.

ÁVÖXTUN M.V. 100% ÚTLEIGU

7,5%

GREIÐSLUFYRIRKOMULAG



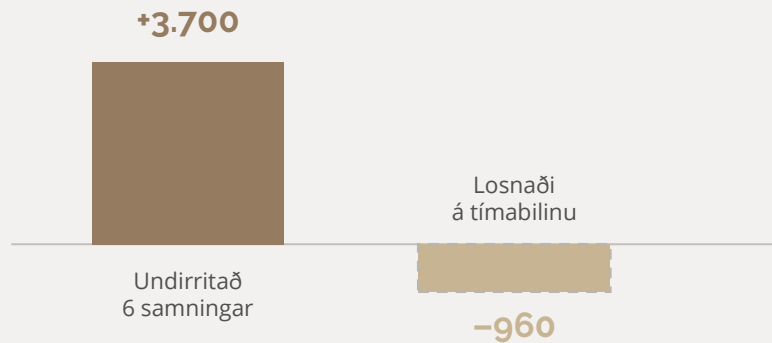
*Miðað við 100% útleigu. Tekjuvegið útleiguhlutfall 88% við undirritun kaupsamnings.

Útleiga á tímabilinu

NÝIR LEIGUSAMNINGAR OG ENDURNÝJANIR

KALDALÓN

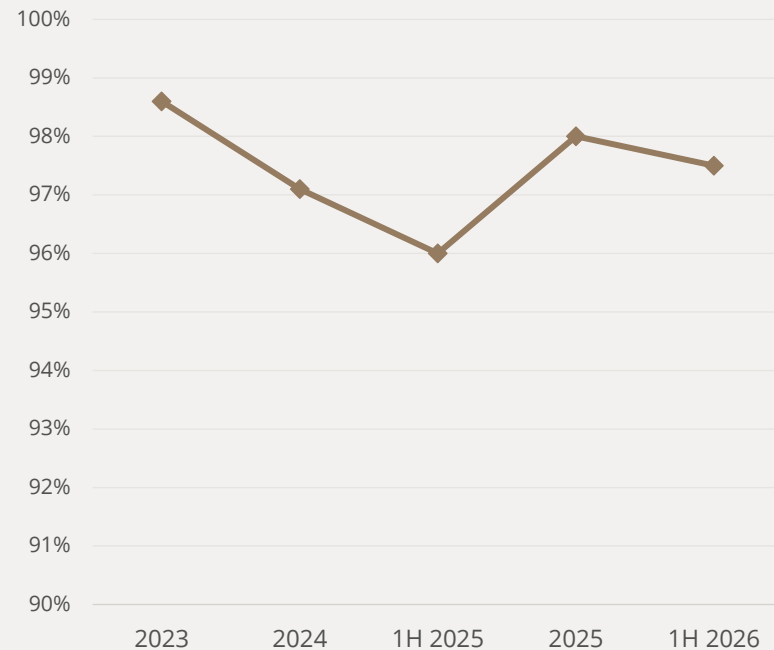
NETTÓ ÚTLEIGA, FERMETRAR



NETTÓ ÚTLEIGA TÍMABILSINS

2.740 m²

ÞRÓUN ÚTLEIGUHLUTFALLS



LANGIR SAMNINGAR

8,2 ár

Tekjuvegin lengd leigusamninga

7,2 ár

M.v. fyrsta mögulega uppsagnardag

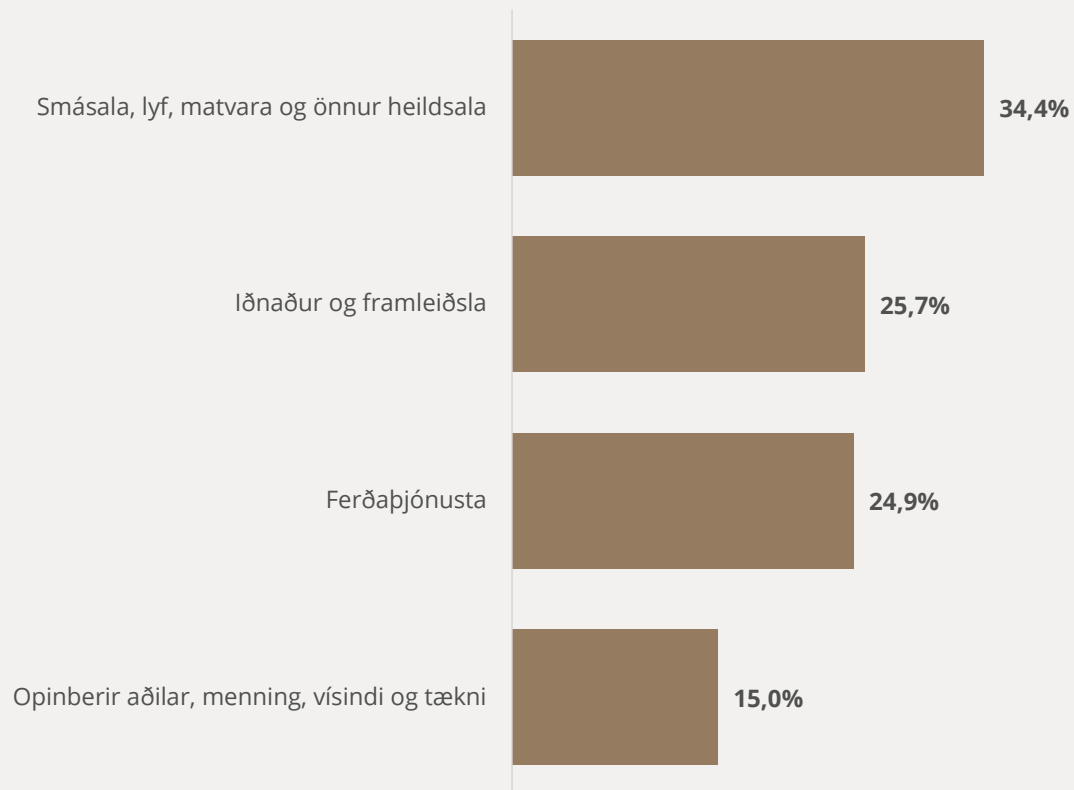
Tekjuvegin lengd var 9,1 ár í árslok 2025; stytting skýrist af samsetningu FÍ-safnsins.

Traustir viðskiptavinir og fjölbreytt safn

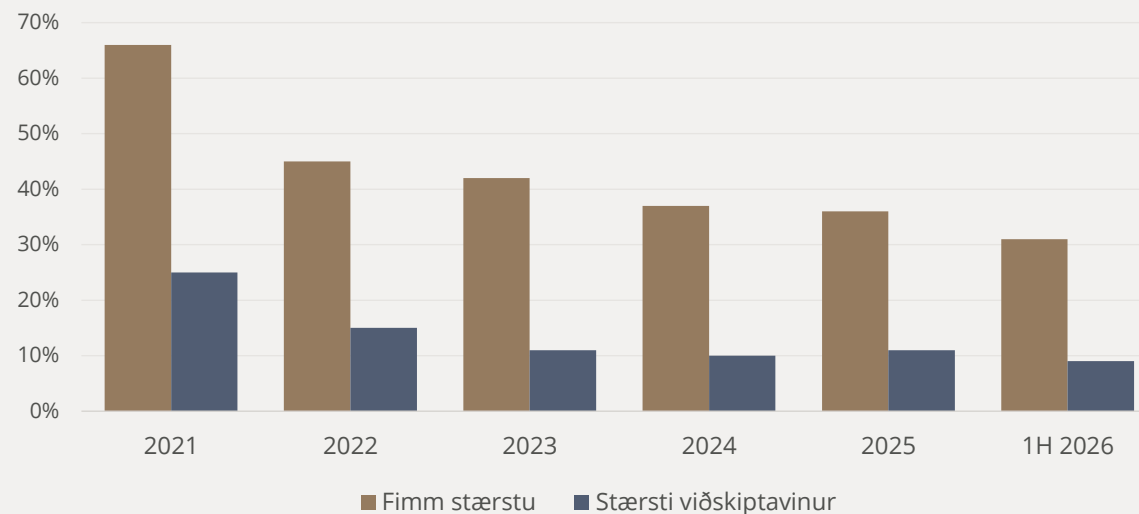
KALDALÓN

MINNKANDI SAMPJÖPPUN · GÓÐ DREIFING INNAN ATVINNUGREINA

DREIFING LEIGUTEKNA EFTIR ATVINNUGREINUM



HLUTDEILD STÆRSTU VIÐSKIPTAVINA AF HEILDARTEKJUM



STAÐSETNING EFTIR VIRÐI

96,5% höfuðborgarsvæðið
3,5% utan höfuðborgarsvæðis

Þróunarverkefni og afhendingar

FRAMKVÆMDUM LÝKUR Á SEINNI ÁRSHELMINGI



VERKEFNI Í VINNSLU

Verkefni	Eignaflokkur	m²	Afhending
Fossaleynir 19	Iðnaður og framleiðsla	3.400	4F 2026
Köllunarklettsvegur 1	Verslun og þjónusta	1.750	3F 2026
Þverholt 1	Veitingarými	440	2F 2026
Brúartorg 6	Verslun og þjónusta	116	3F 2026
Samtals		5.706	

FERMETRAR TIL
AFHENDINGAR 2026

5.706

m²

ÁÆTLAÐAR ÁRSTEKJUR AF
ÞEIM

300

m.kr. á ársgrundvelli

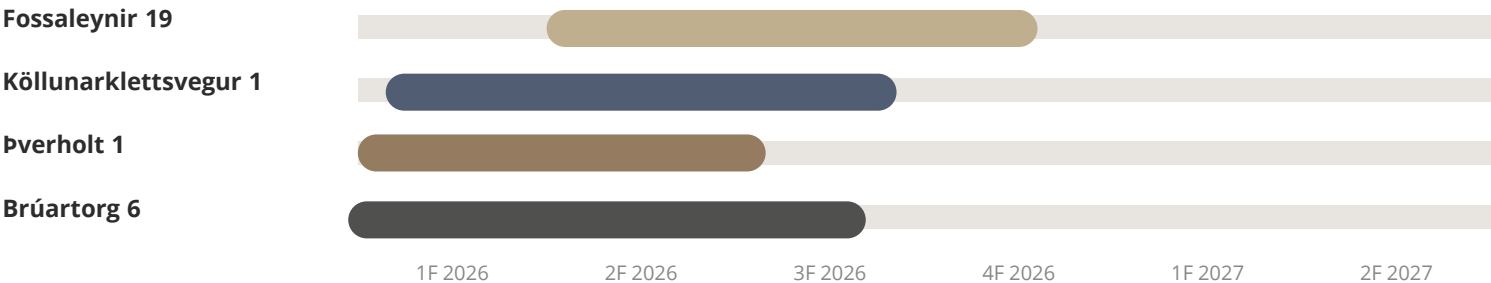


Fossaleynir 19 — nýbygging



Köllunarklettsvegur 1 — ný verslunar- og þjónusturými

AFHENDINGAR



Þverholt 1 — veitingarými

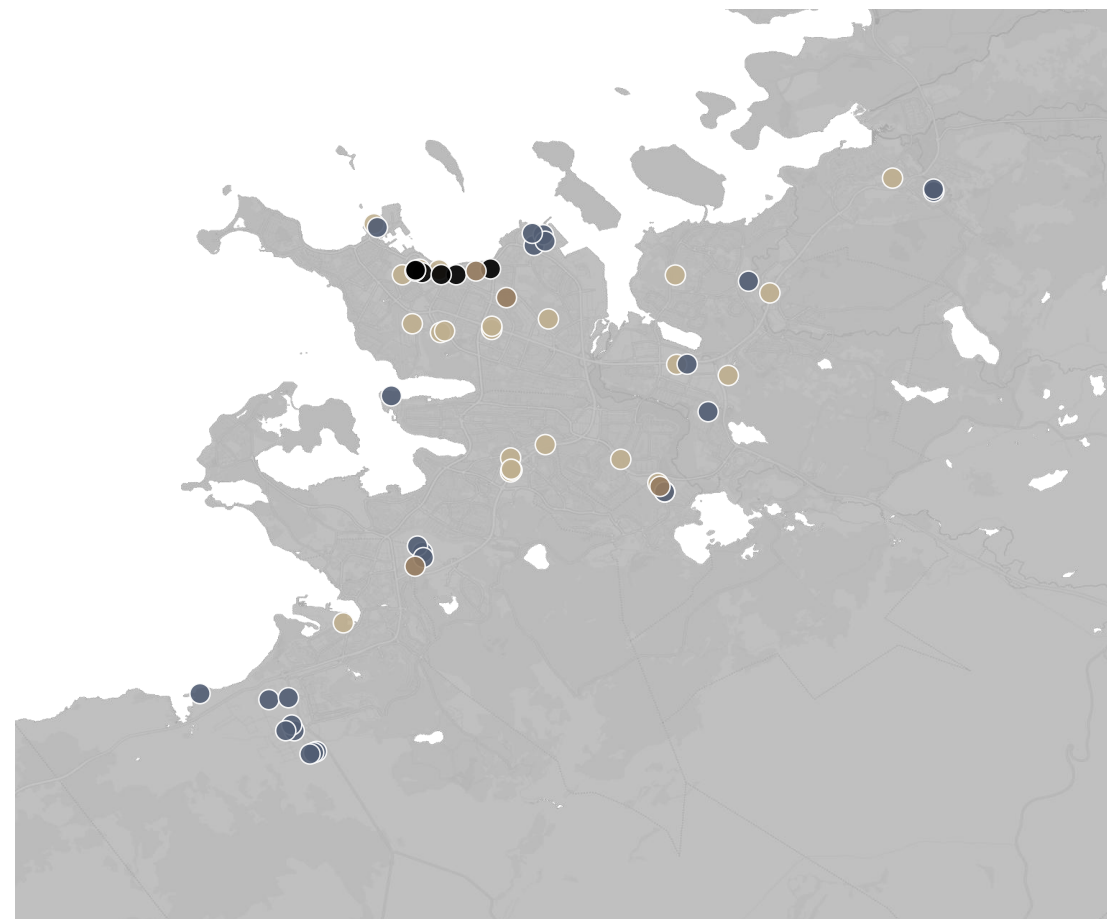
Fasteignasafnið 30. júní 2026

KALDALÓN

DREIFT SAFN – 169 ÞÚSUND FERMETRAR

EIGNASAFN EFTIR FLOKKUM, 30.06.2026

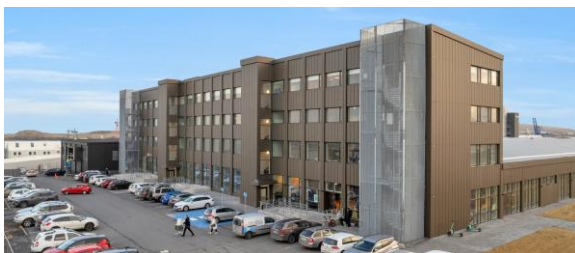
Eignaflokkur	Þús. m ²	Gangvirði ma.kr.	% af virði
Vöruhús, iðnaður og geymslur	91	40,6	41,1%
Hótel	21	22,1	22,4%
Verslun og þjónusta	28	21,8	22,1%
Skrifstofur	21	9,9	10,0%
Þróunareignir	8	4,4	4,4%
Samtals	169	98,6	100,0%



Stærstu eignir safnsins

ÁTTA STÆRSTU FASTEIGNIR KALDALÓNS

KALDALÓN



Köllunarklettsvegur 1
SKRIFSTOFUR, VERSLUN OG VÖRUHÚS

12.549 m²



Suðurhraun 4-6
VÖRUHÚS OG IÐNAÐUR

9.148 m²



Klettagarðar 19
VÖRUHÚS

7.933 m²



Íshella 1
VÖRUHÚS OG IÐNAÐUR

7.397 m²



Suðurhraun 10
VÖRUHÚS OG SKRIFSTOFUR

7.147 m²



Borgartún 32
HÓTEL

6.649 m²



Borgartún 25
SKRIFSTOFUR

5.980 m²



Einhella 1
VÖRUHÚS OG ÞJÓNUSTA

5.762 m²

Aðrar lykileignir

DREIFT EIGNASAFN

KALDALÓN



Fossaleynir 19-23
VÖRUHÚS OG IÐNAÐUR

5.476 m²



Klettagarðar 8-10
VÖRUHÚS OG IÐNAÐUR

4.393 m²



Hverfisgata 103
HÓTEL

4.221 m²



Laugavegur 32-36
HÓTEL

4.025 m²



Víkurhvarf 7
SKRIFSTOFUR

4.014 m²



Þórunnartún 4
HÓTEL

2.953 m²



Vegamótastígur 7
HÓTEL

1.895 m²

FIMMTÁN STÆRSTU EIGNIR

55,5%

af fermetrum safnsins

1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
- 3. Árshlutauppgjör**
4. Stefna og horfur

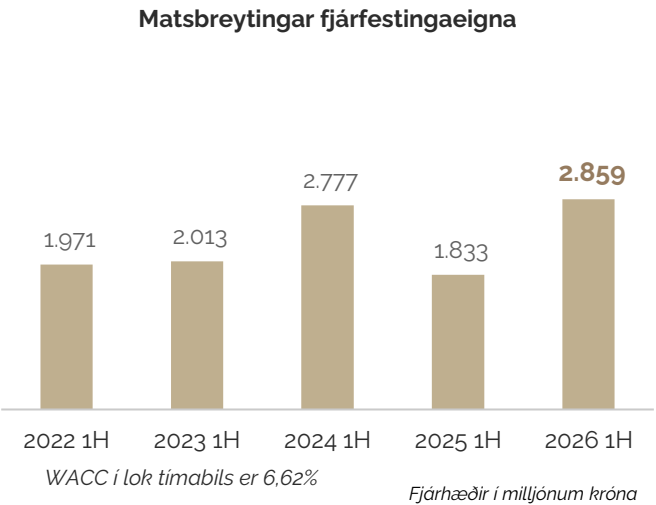
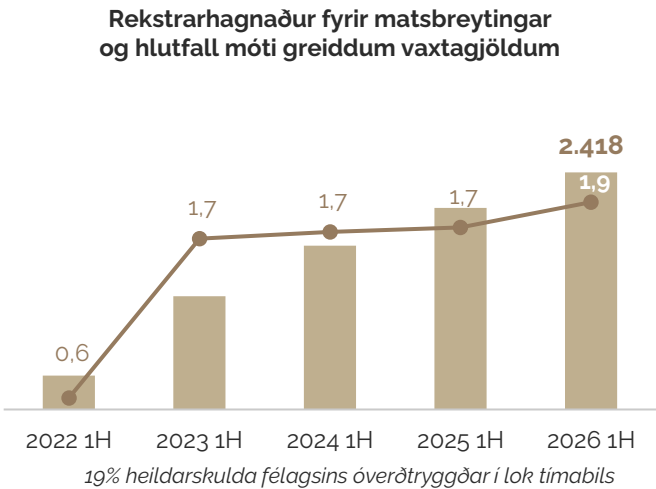
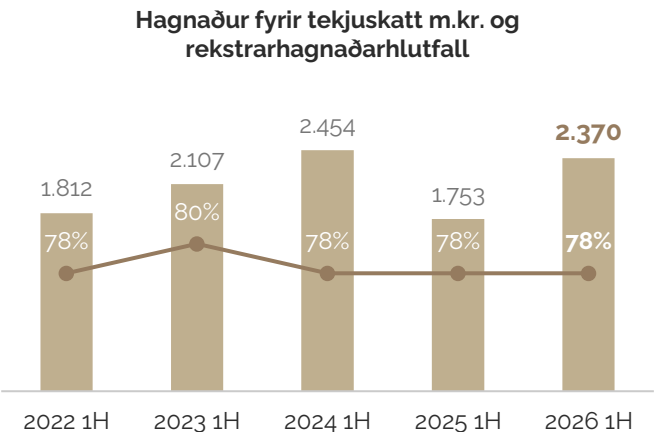
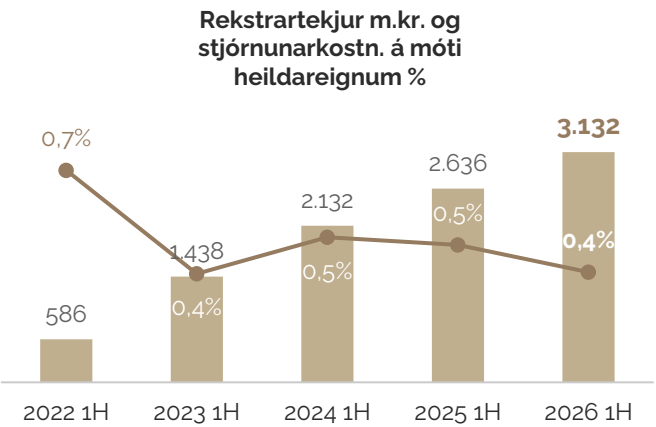


Rekstrarreikningur

REKSTRARTEKJUR AUKAST UM 19% MILLI ÁRA



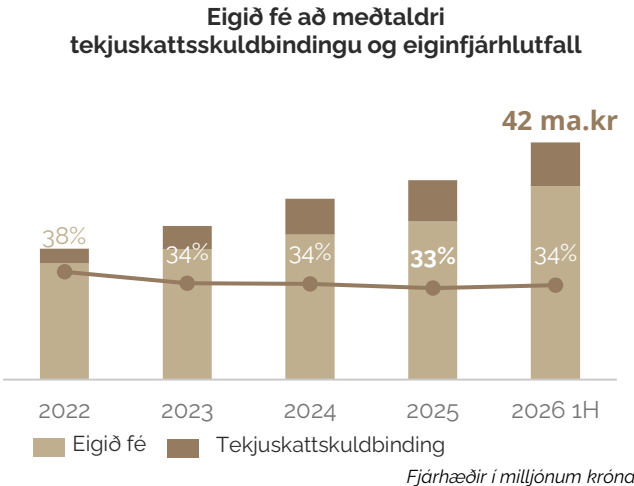
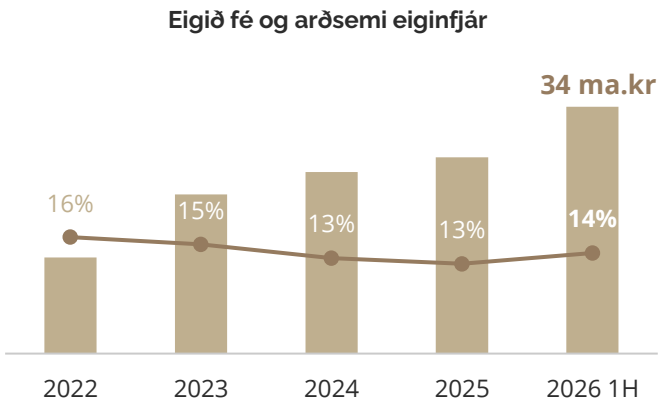
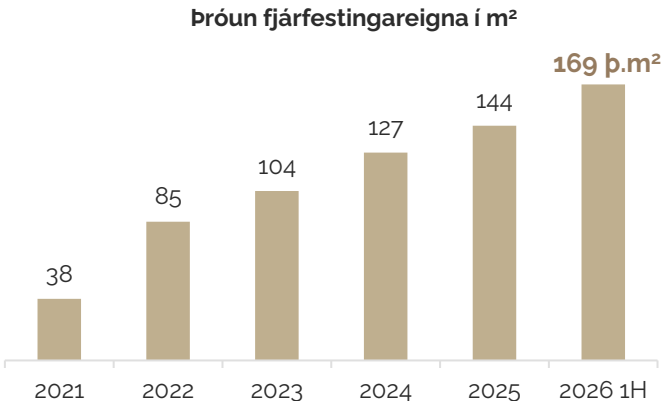
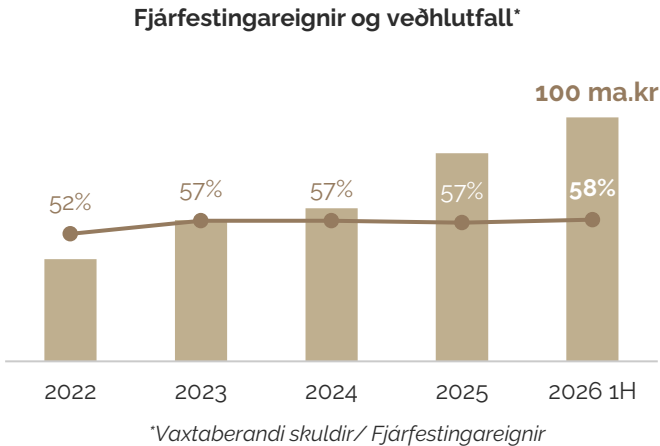
Rekstrarreikningur	H1 2026	H1 2025	▲%
Rekstrartekjur	3.132	2.636	19%
Rekstrarkostn. fjárfestingareigna	(522)	(393)	33%
Stjórnunarkostnaður	(192)	(189)	2%
Heildar rekstrargjöld*	(714)	(582)	23%
Rekstrarhagn. fyrir matsbr.	2.418	2.056	18%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.859	1.833	56%
Rekstrarhagnaður	5.277	3.889	36%
Hrein fjármagnsgjöld	(2.907)	(2.136)	36%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.370	1.753	35%



*Heildar rekstrargjöld a.t.t. 38 m.kr. einskiptisliða eru 676 m.kr. og aukast um 16%, rekstrarhagnaðarhlutfall 77%

HEILDAREIGNIR 102 MILLJARÐAR OG AUKAST UM 16 MILLJARÐA MILLI ÁRA

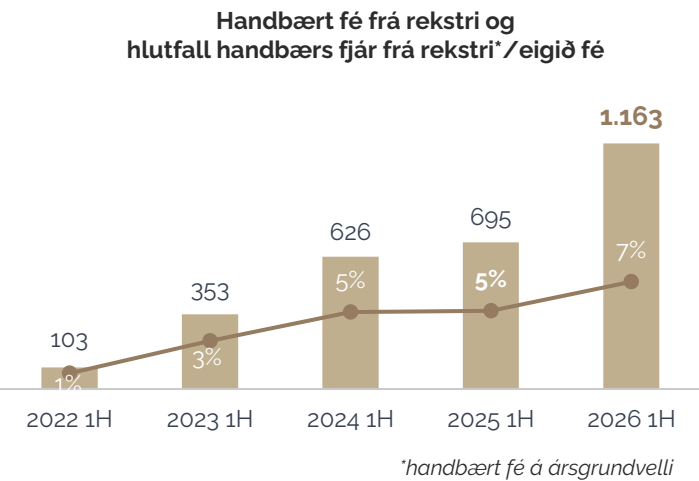
	30.06.2026	31.12.2025	▲
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir/fasteignir	99.844	84.959	14.885
	99.844	84.959	14.885
Veltufjármunir			
Viðskipta- og aðrar skammtímakröfur	1.930	337	1.592
Handbært fé	539	1.090	(551)
	2.469	1.428	1.042
Eignir samtals	102.313	86.387	15.926
Eigið fé	34.357	28.104	6.253
Langtímaskuldir			
Tekjuskattsskuldbinding	7.795	7.321	474
Vaxtaberandi skuldir	54.246	43.632	10.615
Leiguskuldbinding	959	930	29
	63.000	51.883	11.117
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	3.506	4.461	(954)
Aðrar skuldir	1.450	1.939	(489)
	4.956	6.399	(1.444)
Skuldir samtals	67.956	58.283	9.673
Eigið fé og skuldir samtals	102.313	86.387	15.926



Sjóðstreymi

HANDBÆRT FÉ FRÁ REKSTRI EYKST UM 67% Á MILLI ÁRA

	H1 2026	H1 2025	▲%
Handbært fé í byrjun tímabils	1.090	1.727	
Handbært fé frá rekstri	1.163	695	67%
Fjárfestingahreyfingar	(2.143)	(3.565)	
Fjármögnunarahreyfingar	429	2.386	
Handbært fé í lok tímabils	539	1.243	-56%



- Óáðregnar lánalínur í lok tímabils eru 2.900 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri á móti meðalmarkaðsvirði félagsins 2026 er 8%

Fjárhæðir í milljónum króna



Verðtryggðar skuldir eru 81% af heildarfjármögnun félagsins.

- Vegnir meðalvextir vtr. skulda eru 4,27%, (- 0,4 pr.st. milli ára)
- Vegnir meðalvextir óvtr. skulda eru 9,20% (- 0,3 pr.st. milli ára)

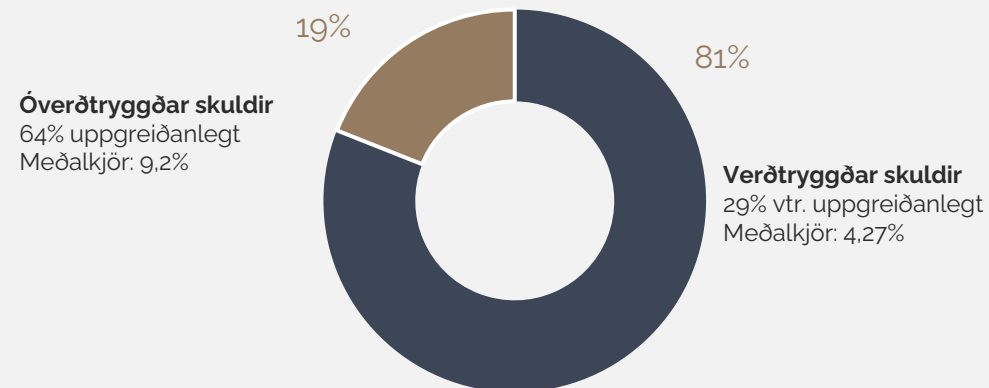
Markaðsfjármögnun 63% af heildarfjármögnun félagsins

- Ný fjármögnun á tímabilinu 17,6 ma.kr.,
 - Markaðsskuldabréf fyrir 14,6 ma.kr. og víxla fyrir 2 ma.kr.
- Greidd upp eldri fjármögnun fyrir 9,4 ma.kr.

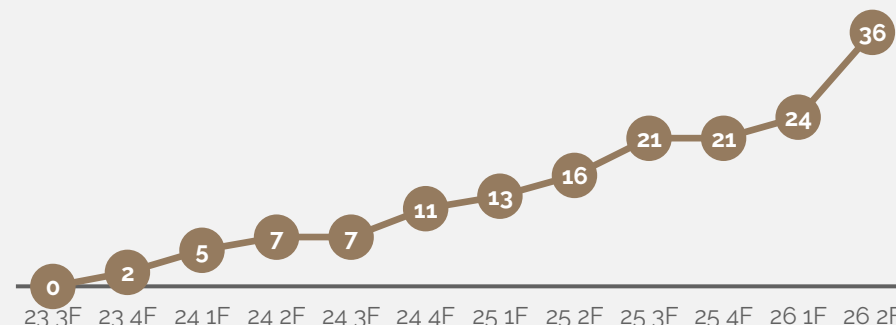
Tækifæri í grænum útgáfum hjá félaginu

- Grænar eignir félagsins eru samtals að virði 26,5 ma.kr.
- Búið er að gefa út 8,8 ma.kr. af grænum skuldabréfum.

Vaxtaberandi skuldir 57,8 ma.kr.



Uppsöfnuð útgáfa markaðsskulda (ma.kr.)



Tækifæri í endurfjármögnun

ÁFRAMHALDANDI VINNA VIÐ BREYTINGAR Á FJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS

KALDALÓN



Áframhaldandi tækifæri eru í útgáfum og endurfjármögnun skulda.

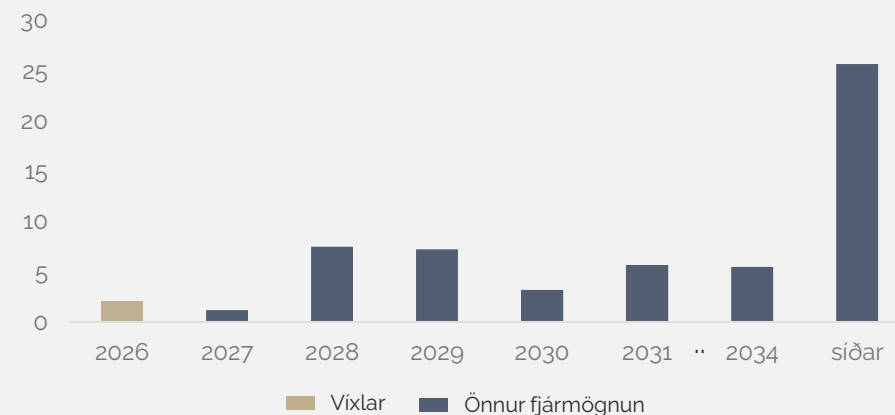
- **Veðsetningarhlutfall, 58% (57% eftir uppgreiðslu v. sölu eigna)**
- **52 ma.kr. í fyrirsjáanlegt óuppsegjanlegt** sjóðstreymi leigugreiðslna frá stöndugum viðskiptavinum.
- **Endurfjármögnun til næstu tveggja ára 6% af heildarskuldum**
- Bankalán eru tveir þriðju af endurfjármögnunarpörf til næstu 3 ára.
- 35% af fjármögnun er uppgreiðanleg og 33% á breytilegum vöxtum.
- Handbært fé hefur aukist í takt við endurfjármögnun yfir í verðtryggt.



Töluverð tækifæri enn sem geta því falist í að endurfjármagna lánasafnið

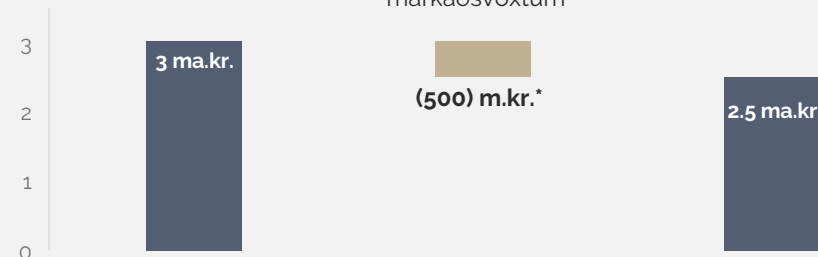
- Áætluð greidd vaxtagjöld til næstu 12 mánaða eru 3 ma.kr.
Endurfjármögnun á uppgreiðanlegum skuldum yfir á vaxtakjör í útgáfum gæti lækkað vaxtagreiðslur um 500 m.kr. yfir 12 mánaða tímabil*

Gjalddagar skulda (ma.kr.)



Sviðsmynd greiddir ársvextir

ef uppgreiðanleg lán væru endurfjármögnuð á verðtryggðum markaðsvöxtum



*Lækkun **greiddra vaxta** miðað við vaxtaberandi skuldir 30.06.2026 og mismun á meðalkjörum uppgreiðanlegra skulda og væntum kjörum markaðsútgáfu.

Dagskrá

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 2026 - OPINN KYNNINGARFUNDUR

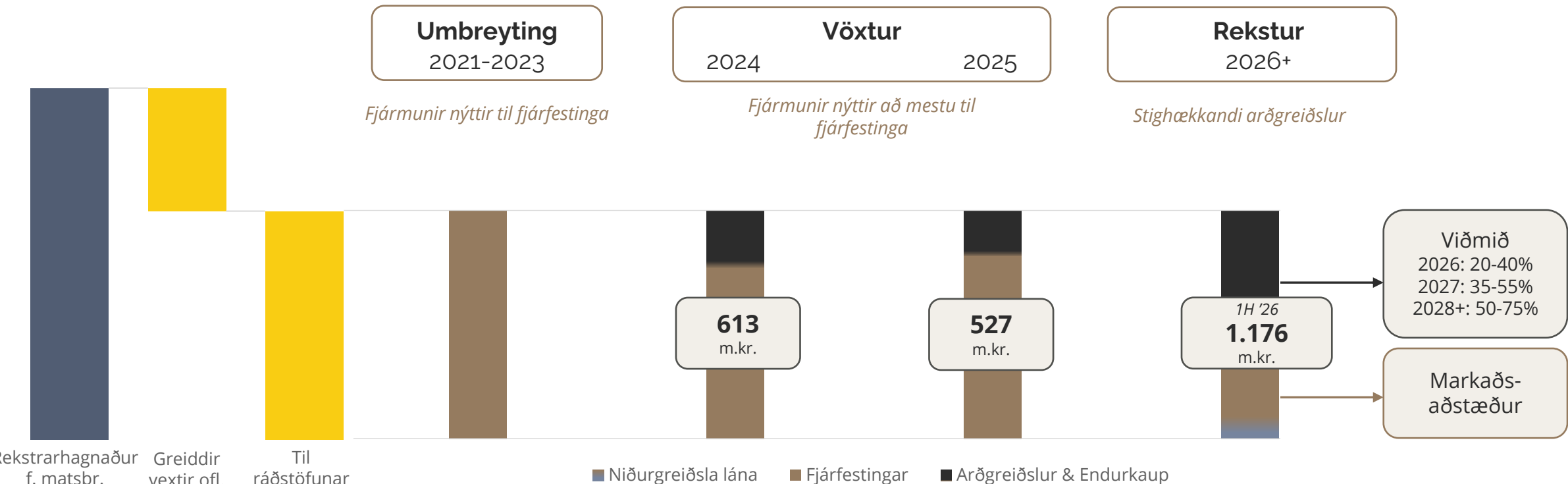
KALDALÓN

1. Helstu áfangar
2. Eignasafn
3. Árshlutauppgjör
- 4. Stefna og horfur**



Greiðslur til hluthafa

GREIÐSLUR TIL HLUTHAFA - STEFNA OG RAUNNIÐURSTAÐA



Kaldalón stefnir að 50-75% af handbæru fé frá rekstri sé ráðstafað í arðgreiðslur eða kaup á eigin bréfum eftir að vaxtarmarkmiðum er náð.
Gera má ráð fyrir að hlutfall aukist í skrefum milli ára.

Tillaga til arðgreiðslu mun taka mið af fjármagnsskipan, vaxtarhorfum og ytri aðstæðum í efnahagsmálum.

Fjárhagsdagatal

TÍÐARI BIRTING UM STÖÐU Á REKSTRI

KALDALÓN

Hálfsársuppgjör 2026	20. ágúst 2026
Tilkynning 3F	16. nóvember 2026
Ársuppgjör 2026	10. febrúar 2027
Aðalfundur 2026	18. mars 2027

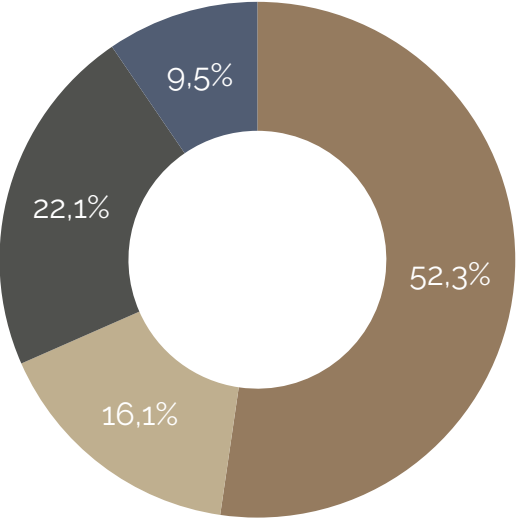
Birt með fyrirvara um breytingar.



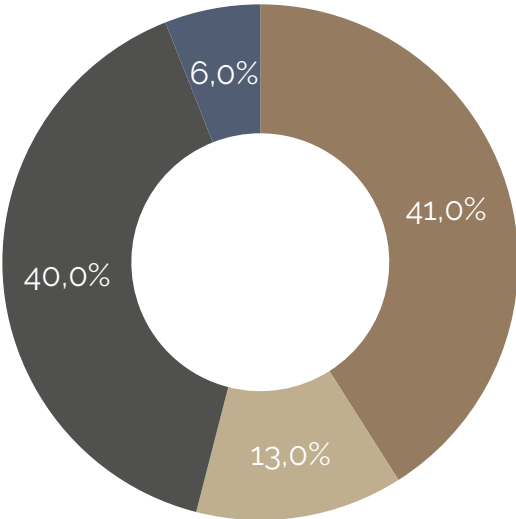
Hluthafar og hlutafé

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 30.6.2026 OG SAMSETNING HLUTHAFAHÓPS

Júní 2024



Júní 2026



● Einkafjárfestar/Einstaklingar ● Fjármálastofnanir og tryggingafélög ● Lífeyrissjóðir ● Sjóðir

Stærstu hluthafar	%
Skel fjárfestingafélag hf.	13,34%
Stapi lífeyrissjóður	8,69%
Norvik hf.	7,35%
Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	7,03%
Birta lífeyrissjóður	4,64%
RES g ehf.	4,43%
Loran ehf.	4,41%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,09%
FÍ Fasteignafélag slhf.	2,90%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	2,85%
Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	2,65%
Kvika - Innlend hlutabréf	2,31%
Gildi - lífeyrissjóður	2,27%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	2,12%
Búbót ehf.	2,11%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	1,84%
IREF ehf.	1,69%
Festa - lífeyrissjóður	1,30%
Lífeyrissj.starfsm.rik. B-deild	1,20%
Almenni-Lífsverk lífeyrissjóður	1,16%

30.6.2026

* Skráð félög flokkuð með einkafjárfestum

Horfur 2026

REKSTRARHORFUR 2026

KALDALÓN

6.670 – 6.800 m.kr

Leigutekjur*

5.140 – 5.300 m.kr

Rekstrarhagnaður**

Helstu breytingar frá fyrri afkomuspá:

Fjórar seldar eignir
Verðlagsáhrif
Lækkun spá veltutengdrar leigu
Seinkun afhendinga vegna leyfismála
Uppfærsla leigusamninga

**Áætlun gerir ráð fyrir 5,0% verðbólgu á árinu og leigusamninga þegar í gildi m.v. 93,6% á seinni hluta ársins ** Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.*



Samantekt

TRAUSTUR REKSTUR OG SKÝR FRAMTÍÐARSÝN

KALDALÓN

1

Markmiðum vaxtaferils náð

100 ma. fasteignasafn.

78% rekstrarhagnaðarhlutfall* – helst áfram hátt.

Hægari hlutfallslegur vöxtur og auknar greiðslur til fjárfesta.

2

Sterk fjárhagsstaða

Fjármögnun gengur vel og 63% vaxtaberandi skulda nú markaðsfjármögnun.

Vegnir meðalvextir verðtryggðra skulda lækkað í 4,27% úr 4,9% frá upphafi árs 2025.

3

Auknar greiðslur til fjárfesta

Fjárfestingar minnka hlutfallslega.

Handbært fé frá rekstri 1.163 m.kr. á tímabilinu.

Viðmið stefnu vegna arðgreiðslu 35-55% árið 2027.

* Leiðrétt fyrir einskiptiskostnaði. 77% að teknu tilliti til einskiptiskostnaðar.



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 hljóta 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