

Fjárfestingarstefna Kaldalóns hf.

1. Fjárfestingarstefna

Kaldalón („Félagið“) fjárfestir í atvinnueignum á Íslandi. Félagið fjárfestir í fjölbreyttum eignaflokkum atvinnueigna með markmið að minnka áhættu einstaka eignaflokka. Félagið horfir m.a. til fjárfestinga á höfuðborgarsvæðinu¹, og í nágreni helstu innviða s.s. hafnir og flughafnir. Þeir eignaflokkar sem félagi leggur áherslu á eru iðnaður, verslun og þjónusta auk hótela. Fjárfestingar miða að því að safnið sé með hátt útleiguhlutfall, langtímaleigusamninga og stöndugt sjóðstreymi. Félagið mun einnig íhuga að fjárfesta í virðisaukandi tækifærum sem geta skilað hærri ávöxtun, svo sem eignum sem þarf að þróa eða endurnýja til að ná hámarksarðsemi.

Félagið mun leitast við að halda fjölbreytni í eignasafni sínu með fjárfestingum í eignum á mismunandi atvinnusvæðum og atvinnugreinum. Félagið mun viðhalda íhaldssömu skuldahlutfalli til að stýra áhættu og tryggja fjármálastöðugleika.

Félagið stýrir eignasafni sínu með virkum hætti, þannig kann stjórn félagsins að taka ákvörðun um söluigna sem félagið telur ekki henta eignasafni til lengri tíma.

2. Fjárfestingarviðmið

Við fjárfestingar er horft til eftirfarandi viðmiða:

Gæði leigjanda: Leiguverð fasteigna taki mið af áhættumati leigutaka, s.s. út frá lánsþæfismati.

Sjóðstreymi: Fasteignir skapi stöðugt og fyrirsjáanlegt sjóðstreymi með háu nýtingarhlutfalli og langtímaleigusamningum.

Vaxtarmöguleikar: Fasteignir hafi möguleika á framtíðarvexti með framlengingu leigusamninga, endurbótum, virðisaukandi viðbótum eða hækkun á leigutekjum.

Áhættustýring: Eignir eru metnar út frá hugsanlegri áhættu, þar á meðal umhverfisáhættu, nýtingarheimildum og áhættu á gjaldfalli leigutaka.

3. Fjárfestingarferli

Fjárfesting í fasteignum fylgi ferli við áreiðnaleikakönnun fasteigna sem felur í sér eftirfarandi skref:

Eignaskimum: Hugsanlegar fjárfestingar verða greindar út frá staðsetningu, eðli og þeim markaði sem eignin getur hentað til framtíðarnota.

¹ Félagið skilgreinir höfuðborgarsvæðið sem Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Seltjarnarnes og Mosfellsbæ.

Mat á fasteign: Félagið mun meta fjárfestingarkosti að undangenginni greiningu sem tekur tillit til ástandsskoðunar, fjárhagsgreiningu og áhættu mats. Þá er rekstrarkostnaður eignar sérstaklega metinn.

Fjárfestingarákvörðun: Fjárfestingarákvarðanir eru teknar af stjórn félagsins með hliðsjón af niðurstöðu mat á fasteign, fjárfestingarviðmiðum og fjárhagslegum markmiðum félagsins.

Stýring fasteignasafns: Félagið mun með virkum hætti stjórna fasteignasafni sínu með eftirlit fasteignasafns, samskiptum við leigjendum, viðhaldi og endurbótum fasteigna.

Árangurseftirlit: Félagið mun fylgjast með frammistöðu eigna í fasteignasafni sínu hvort þau standist fjárhagsleg markmið og áhættustýringarviðmið.

4. Endurskoðun og eftirlit

Stefna þessi skal endurskoðuð að lágmarki árlega.

Svo samþykkt á stjórnarfundum félagsins þann 17. apríl 2023