

Árshlutauppgjör fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2021

Kynning fyrir markaðsaðila, 16. nóvember 2021



Tekjuvöxtur og sterkt fjárflæði

- Tekjuvöxtur var góður á þriðja fjórðungi og var afkoma umfram væntingar og útgefnar spár.
- Afkomuspá ársins hækkuð.
- Sterkur ferðamannastraumur á fjórðungnum skilaði meiri tekjum en gert var ráð fyrir.
- Jólaverslun fer vel af stað í Kringlunni.
- Fjárflæði er gott og innheimta er með ágætum.
- Eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði til leigu.
- Nýtingarhlutfall hefur farið hækkandi undanfarin misseri og var 95,1% fyrstu níu mánuðum ársins.
- Efnahagur Reita er traustur sem áður. Skuldsetningarhlutfall var 58,1% í lok september.



Fasteignasafnið eflist og þróast

- Sala á nýbyggingarheimildum á Orkureitnum fyrir 3.830 m.kr. skilar félaginu um 1.300 m.kr. í söluhagnað.
- Fjöldi annarra þróunarverkefna eru í undirbúningi með það að markmiði að skapa leigutekjur eða hagnað sem nýta má til fjárfestinga.
- Þrjár verslunareignir, sem keyptar voru af Festi bættust í eignasafnið þann 1. nóvember.
- Reitir hafa gert samning um kaup verslunar- og þjónustuhúsnæðis að Sunnukrika 3 í Mosfellsbæ.
- Kaup þessara fjögurra fasteigna, fyrir um 5 milljarða króna, styrkja safn verslunareigna félagsins.



Salan á Orkureit

- Söluverðið sem er 3.830 m.kr. skilar Reitum um 1.300 m.kr. söluhagnaði.
- Gert er ráð fyrir að undirritun kaupsamnings og afhending eigi sér stað á fyrsta ársfjórðungi 2022.
- Kaupin ná ekki til gamla Rafmagnsveituhússins og munu Reitir halda áfram þátttöku á reitnum með kaupum á um 1.520 fermetrum af atvinnuhúsnæði sem byggt verður á lóðinni.
- Salan er ekki vísbending um almenna meðhöndlun á þróunarverkefnum félagsins.
- Félagið heldur á fjölda annarra þróunarreita sem munu halda áfram í þróunarferli.





Festiseignir

m²: ~10.000 | árlegar tekjur: ~250 m.kr. | frágengið 1.11.21

Háholt 13-15, Mosfellsbæ, Dalbraut 1, Akranesi og Hafnargata 2, Reyðarfirði.
Stærsti leigutakinn, Krónan, stendur að baki um 50% tekna.



Sunnukriki 3, Mosfellsbæ

m²: ~3.900 | árlegar tekjur: ~150 m.kr. | áreiðanleikakönnun

Reitir hafa samið um kaup á fasteigninni fyrir 1.950 m.kr.
Leigutakar eru Nettó, Heilsugæslan og Apótekarinn.



Lykiltölur árshlutauppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	9M 2021	9M 2020
Tekjur	8.682	8.134
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.529	-2.428
Stjórnunarkostnaður	-487	-467
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.666	5.239
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.114	-787
Rekstrarhagnaður	10.780	4.452
Hrein fjármagnsgjöld	-4.826	-4.593
Heildarhagnaður/heildartap	4.615	-335
Hagnaður/tap á hlut	5,9 kr.	-0,5 kr.
NOI hlutfall	58,5%	56,8%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,0%	5,1%

Lykiltölur efnahags

	30.9.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir	159.292	152.606
Handbært og bundið fé	4.688	2.088
Heildareignir	166.095	156.491
Eigið fé	56.665	52.828
Vaxtaberandi skuldir	89.359	84.878
Eiginfjárlutfall	34,1%	33,8%
Skuldsetningarhlutfall	58,1%	57,6%

Lykiltölur um fasteignasafn

	9M 2021	9M 2020
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,1%	94,7%

Leigutekjur

Leigutekjur	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		8.134		2.551		8.682		548	6,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.881	2.560	2.693	2.551	2.750	2.821	3.111	290	10,3%
Fjórðungar, milli ára	2.881	2.560	2.693	2.551	2.750	2.821	3.111	418	15,5%

Covid áhrif	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		606		329		523		-83	-13,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	-	315	291	329	261	244	18	-226	-92,6%
Fjórðungar, milli ára	-	315	291	329	261	244	18	-273	-93,8%

Nýtingarhlutfall	2020				2021			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		94,7%		95,1%		95,1%		0,4%
Fjórðungar, aðliggjandi	94,3%	94,7%	95,2%	95,1%	94,9%	95,2%	95,3%	0,1%
Fjórðungar, milli ára	94,3%	94,7%	95,2%	95,1%	94,9%	95,2%	95,3%	0,1%

- Leigutekjur þriðja ársfjórðungs voru 3.111 m.kr. og aukast um 418 m.kr. milli ára (+15,5%) en um 290 m.kr. frá öðrum ársfjórðungi (+10,3%).
- Verðlag hækkaði um 1,3% milli ársfjórðunga, 4,3% milli ára og 4,1% milli árshluta.
- Stærstan hluta í breytingu tekna milli ára og milli fjórðunga má rekja til minnkandi áhrifa Covid á rekstur á þriðja ársfjórðungi. Sterkur ferðamannastraumur á síðari hluta sumarsins skilaði meiri tekjum en félagið hafði gert ráð fyrir.
- Nýting eigna félagsins hefur mjakast aðeins upp á við síðustu mánuði.

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára	2.428				2.529			101	4,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	814	662	952	876	799	856	874	18	2,1%
Fjórðungar, milli ára	814	662	952	876	799	856	874	-78	-8,2%

Rekstrarkostnaðar- hlutfall	2020				2021			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára	26,3%				26,1%			-0,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	26,6%	21,8%	30,4%	28,9%	25,2%	26,6%	26,6%	0,0%
Fjórðungar, milli ára	26,6%	21,8%	30,4%	28,9%	25,2%	26,6%	26,6%	-3,8%

Stjórnunarkostnaðar- hlutfall	2020				2021			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára	5,1%				5,0%			0,0%
Fjórðungar, aðliggjandi	5,3%	5,1%	4,7%	5,4%	5,3%	5,1%	4,7%	-0,4%
Fjórðungar, milli ára	5,3%	5,1%	4,7%	5,4%	5,3%	5,1%	4,7%	0,0%

- Rekstrarkostnaður fjórðungsins er í mjög svipuðum takti og var á öðrum ársfjórðungi og sáralitlar breytingar eru hlutfallslega milli ára.
- Árstíðasveifla sumarsins í viðhaldi var minni í ár en í fyrra.
- Minni afskriftir viðskiptakrafna en við sáum á sama tíma í fyrra.
- Stjórnunarkostnaður sem hlutfall af tekjum lækkar frá öðrum ársfjórðungi en er óbreyttur frá sama fjórðungi í fyrra.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		5.239		1.512		5.666		427	8,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.904	1.742	1.593	1.512	1.782	1.801	2.083	282	15,7%
Fjórðungar, milli ára	1.904	1.742	1.593	1.512	1.782	1.801	2.083	490	30,8%

Rekstrarhagnaðar- hlutfall	2020				2021			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		56,8%		49,9%		58,5%		1,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	62,3%	57,4%	50,8%	49,9%	56,1%	55,9%	63,4%	7,5%
Fjórðungar, milli ára	62,3%	57,4%	50,8%	49,9%	56,1%	55,9%	63,4%	12,6%

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um tæp 16% frá fyrri fjórðungi og um rúm 30% milli ára.
- Rekstrarhagnaður sem hlutfall af heildartekjum var á þriðja fjórðungi orðinn sambærilegur og var fyrir Covid og nánast í þeim takti sem félagið ætti að öllu jöfnu að starfa á.

Matsbreyting og fjármagnsliðir

Matsbreyting fjárfestingareigna	2020				2021			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		-787		3.028	5.114			5.901
Fjórðungar, aðliggjandi	-2.134	20	1.327	3.028	907	1.349	2.858	1.509
Fjórðungar, milli ára	-2.134	20	1.327	3.028	907	1.349	2.858	1.531

Hrein fjármagnsgjöld	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		4.593		1.580	4.827			234	5,1%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.040	1.856	1.696	1.580	1.382	2.009	1.436	-573	-28,5%
Fjórðungar, milli ára	1.040	1.856	1.696	1.580	1.382	2.009	1.436	-260	-15,3%

- Stóran hluta matsbreytingar á þriðja ársfjórðungi má skýra með sölunni á Orkureit.
- Yfir þriðja ársfjórðung var verðlagshækkun 0,88% sem er nokkru minna en á öðrum ársfjórðungi.
- Vaxtaþróun fasteignatryggðra bréfa heldur áfram að hafa áhrif á mat eigna.
- Breyting á hreinum fjármagnsgjöldum milli fjórðunga má að stærstum hluta rekja til ólíkra verðlagshreyfinga.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,09% (-7 pkt.) og meðalkjör óverðtryggðra skulda voru 3,53% (+5 pkt.).

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu 1. janúar til 30. september 2021

	2021	2020	2021	2020
	1.7. –30.9.	1.7. –30.9.	1.1. –30.9.	1.1. –30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	3.111	2.693	8.682	8.134
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(874)	(952)	(2.529)	(2.428)
Hreinar leigutekjur	2.237	1.741	6.153	5.706
Stjórnunarkostnaður	(154)	(148)	(487)	(467)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.083	1.593	5.666	5.239
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.858	1.327	5.114	(787)
Rekstrarhagnaður	4.941	2.920	10.780	4.452
Fjármunatekjur	6	21	22	129
Fjármagnsgjöld	(1.441)	(1.717)	(4.848)	(4.722)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.435)	(1.696)	(4.826)	(4.593)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	3.506	1.224	5.954	(141)
Tekjuskattur	(748)	(335)	(1.339)	(194)
Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma	2.758	889	4.615	(335)
Hagnaður (tap) á hlut				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	3,54	1,35	5,93	(0,51)

Efnahagsreikningur 30. september 2021

	30.9.2021	31.12.2020	Br.
Eignir			
Fjárfestingareignir	159.292	152.606	6.686
Eignir til eigin nota	218	218	0
Fastafjármunir	159.510	152.824	6.686
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	1.763	1.227	536
Krafa vegna sölu fjárfestingareignar	134	352	(218)
Bundið fé	79	34	45
Handbært fé	4.609	2.054	2.555
Veltufjármunir	6.585	3.667	2.918
Eignir samtals	166.095	156.491	9.604
Eigið fé			
Hlutfé	778	778	0
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	26.011	26.011	0
Annað bundið eigið fé	6.516	4.974	1.542
Óráðstafað eigið fé	23.360	21.065	2.295
Eigið fé	56.665	52.828	3.837
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	85.876	80.132	5.744
Tekjuskattsskuldbinding	13.828	12.489	1.339
Leiguskuldbinding	5.384	5.153	231
Langtímaskuldir	105.088	97.774	7.314
Vaxtaberandi skuldir	3.483	4.746	(1.263)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	859	1.143	(284)
Skammtímaskuldir	4.342	5.889	(1.547)
Skuldir samtals	109.430	103.663	5.767
Eigið fé og skuldir samtals	166.095	156.491	9.604

Horfur ársins 2021

- Eftir lok annars ársfjórðungs tilkynnti félagið um óbreyttar horfur fyrir árið en að afkoman myndi verða í efri mörkum útgefinna horfa.
 - Tekjur ársins 2021 verði 11.350 – 11.550 m.kr.
 - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði 7.250 – 7.450 m.kr.
- Afkomubati á síðari hluta ársins borinn uppi af minnkandi áhrifum kórónuverufaraldursins hjá hótelum.
- Eins og uppgjör þriðja ársfjórðungs ber með sér þá eru þessi áhrif sterkari en við væntum.
- Gert er ráð fyrir því nú að á árinu 2021 muni:
 - Tekjur ársins nema 11.825 – 11.875 m.kr.
 - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verða 7.725 – 7.775 m.kr.





Þróunareignir í fókus

16. nóvember 2021

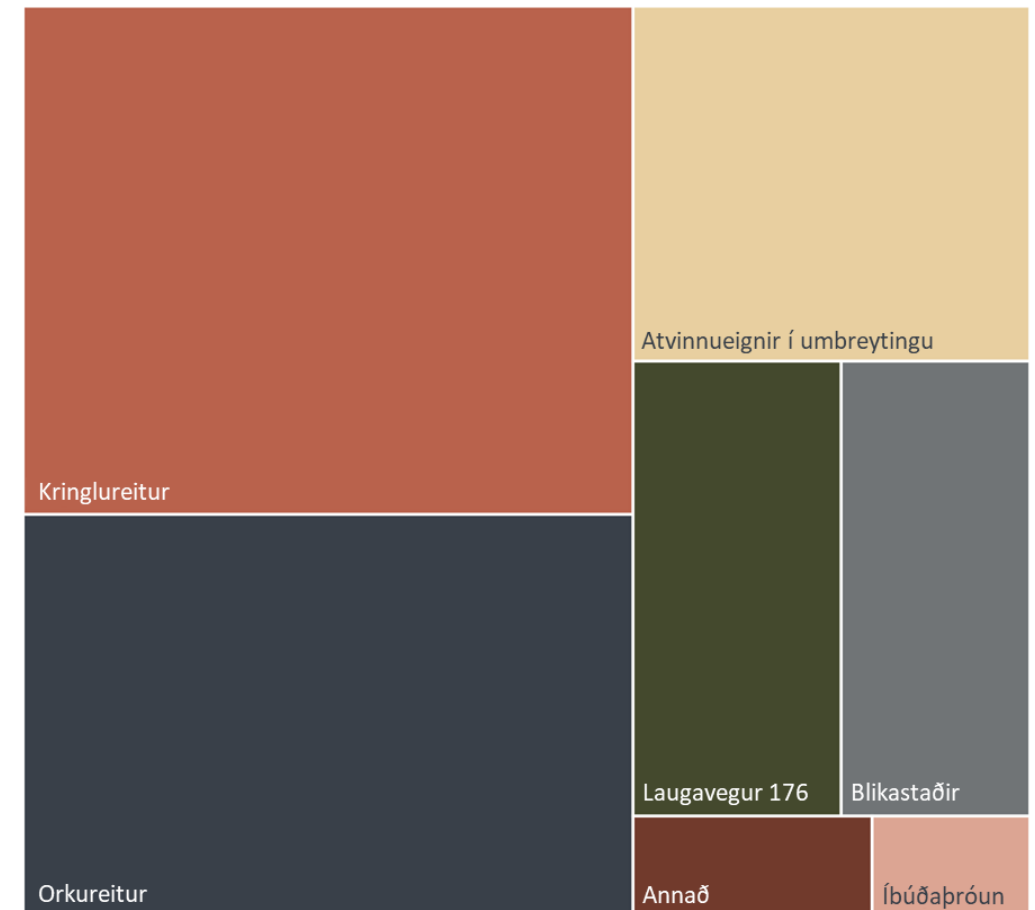


Þróunareignir í fókus

Umfang þróunarverkefna

- Í lok þriðja ársfjórðungs nemur virði þróunareigna félagsins um 9,8 ma.kr.
 - Að þróunarhluta Orkureits frátöldum er virði eignanna um 7,2 ma.kr.
- Í grófum dráttum má skipta þessum eignum í eftirfarandi flokka:
 - Kringlusvæðið
 - Orkureiturinn
 - Atvinnueignir í umbreytingu
 - Laugavegur 176
 - Blikastaðir
 - Íbúðapróun meðfram atvinnueignum
 - Annað
- Mat þróunareigna byggir á áætluðum fjölda nýrra fermetra og áætluðu fermetraverði fyrir byggingarétti að teknu tilliti til þess hversu langt verkefnið er komið í þróunarferlinu á þeim tíma sem verðmatið er unnið.

Verðmat þróunarverkefna 30.9.2021





Suðurlandsbraut 34

m²: ~3.000 | atvinnueign í umbreytingu

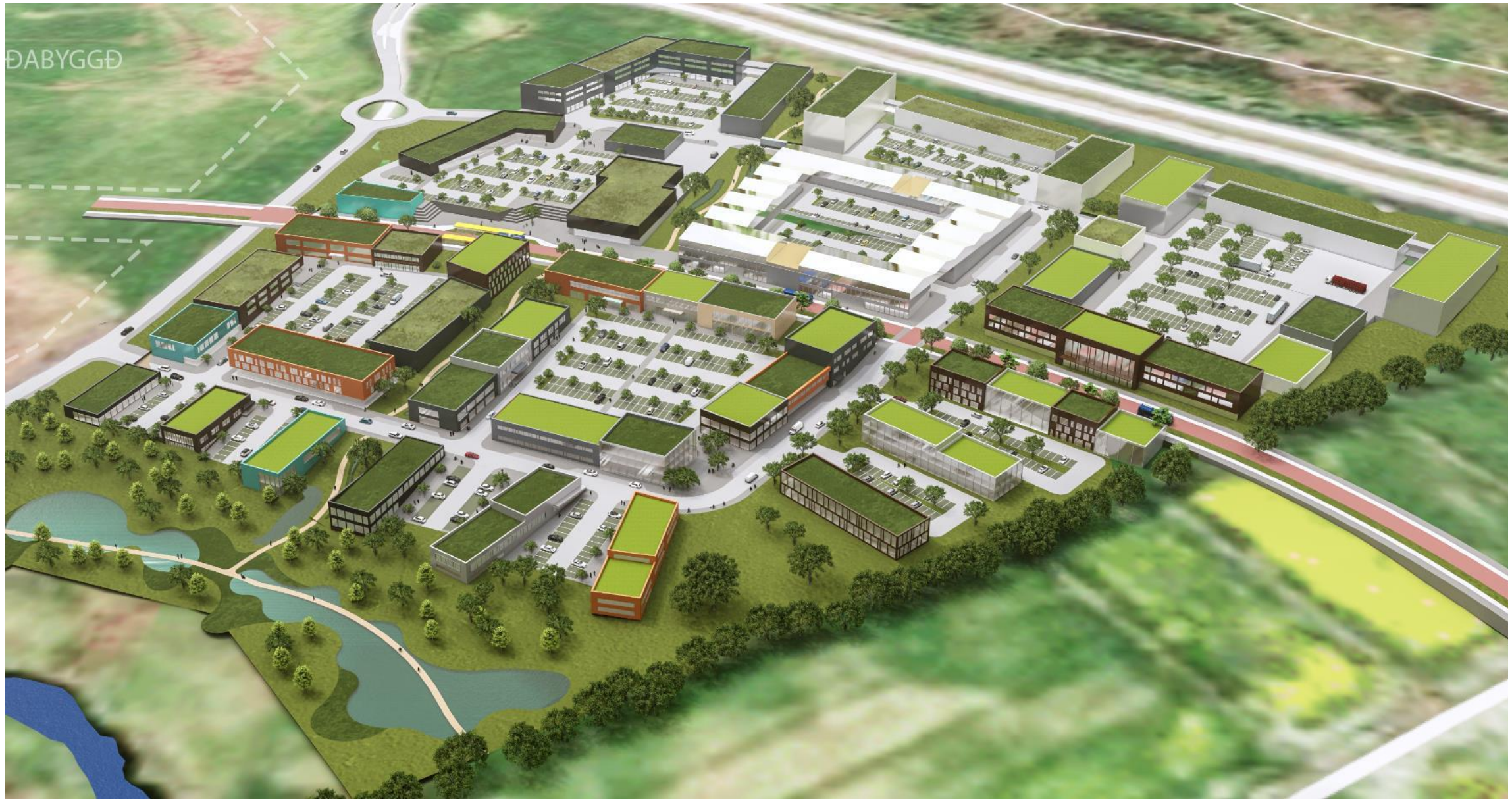
Nýtt deiliskipulag Orkureitsins gerir ráð fyrir að gamla Rafmagnsveituhúsið, sem verður áfram eign Reita, haldi virðingarsessi á hinum nýja Orkureit. Það styrkir húsið, sem verður endurnýjað fyrir nýja starfsemi.



Kringlureitur, 1. áfangi

fjöldi íbúða: ~350 | þróun blandaðrar byggðar | í deiliskipulagsferli

Gert er ráð fyrir uppbygging geti hafist innan 3ja ára. Á svæðinu öllu er gert ráð fyrir 160 þús. m² af nýju byggingarmagni.



Atvinnukjarninn á Blikastöðum

m²: ~90 þús. | þróun atvinnuhúsnæðis | í deiliskipulagsferli

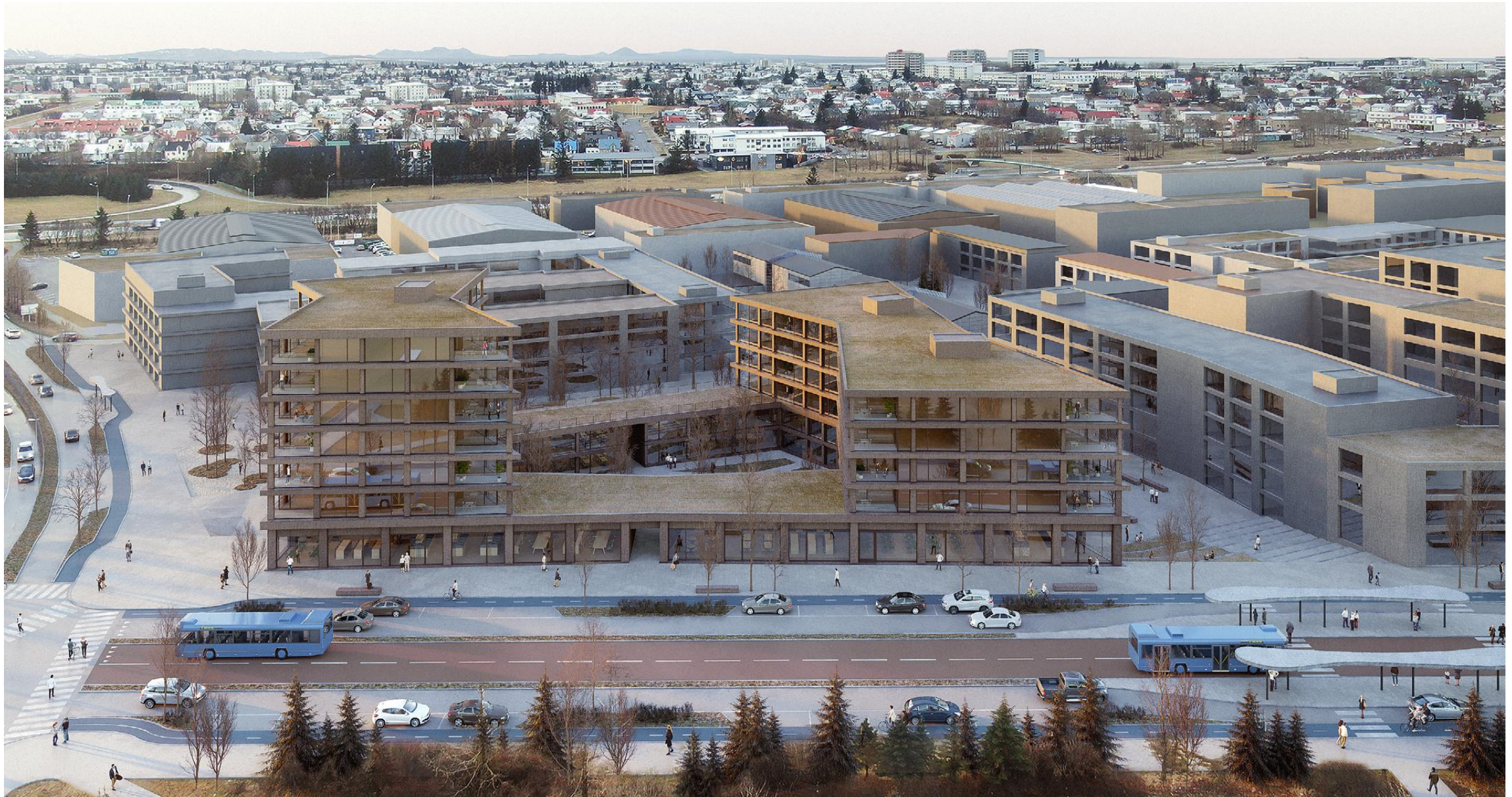
Kjarninn verður staðsettur á um 15 hektara landi á sveitarfélagamörkum Mosfellsbæjar og Reykjavíkur. Áætlað er að deiliskipulag verði auglýst á árinu 2022.



Laugavegur 176 „gamla sjónvarpshúsið“

m² eftir breytingu: ~9.500 | hótélþróun | framkvæmdir í undirbúningi

Samningur við Hyatt hótélkeðjuna liggur fyrir en framkvæmdum var slegið á frest vegna heimsfaraldursins. Ný tímalína liggur ekki fyrir. Deiliskipulagið var staðfest í september 2021.



Metróreitur

um 87 íbúðir og 1.200 m² atvinnurýmis | íbúðapróun með atvinnueignum | í upphafi skipulags

Tillaga Reita að skipulagi lóðar hefur verið send skipulagsyfirvöldum til efnislegrar meðferðar.



Hallarmúli 2

fjöldi íbúða: ~120 | íbúðapróun | frumathugun

Á sameignlegum byggingarreit Hallarmúla 2 og Suðurlandsbrautar 2 er til skoðunar að byggja fjölbýlishús til að styrkja svæðið. Bæði húsin eru í fullri útleigu.



Súðarvogur 2E-F

m² eftir breytingu: ~3.000 | atvinnueign í umbreytingu | byggingarleyfisumsókn

Gildandi deiliskipulag miðast við atvinnustarfsemi. Til skoðunar er að endurgera núverandi húsnæði og breyta í verslunarkjarna til að þjóna Vogabyggð.



Ármúli 7-9

Nýtt byggingarmagn: ~2.800 m² | atvinnueign í umbreytingu | byggingarleyfisumsókn

Fyrirhugað er að reisa fjögurra hæða nýbyggingu milli Ármúla 7 og 9 og þriggja hæða byggingu í bakhúsi. Viðræður við mögulega leigutaka standa yfir.



Loftleiðareitur

byggingarmagn óvíst | þróunarverkefni | frumathugun

Skipulagstillaga Reita fyrir Loftleiðir gengur út á samþættingu við Vatnsmýrarskipulagið og nýja Borgarlínustöð. Tillagan gerir ráð fyrir íbúðum, aukinni þjónustu, matvöruverslun og almenningsrými.

Spurningar og svör



Fyrirvari

Reitir vekja athygli á því að í efni kynningar þessarar er að finna staðhæfingar sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins en ekki á staðreyndum sem hægt er að sannreyna við birtingu kynningarinnar.

Athygli fjárfesta er vakin á því að margir þættir geta haft áhrif á það rekstrarumhverfi sem félagið starfar í og kann afkoma félagsins að verða með öðrum hætti en forsendur gera ráð fyrir í kynningu þessari.

Kynningin verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hvað þetta varðar. Þær staðhæfingar sem finna má í þessari kynningu gilda eingöngu á þeim tímapunkti þegar kynningin er fyrst birt og takmarkast gildi þeirra við það sem segir í fyrirvara þessum.



