

# Árshlutauppgjör 1. janúar til 30. júní 2021

Kynning fyrir markaðsaðila, 24. ágúst 2021



# Tekjuvöxtur og heilbrigð útleiga

- Uppgjör fyrri ársheimings ber merki um að atvinnulífið sé almennt við góða heilsu þrátt fyrir Covid-19.
- Fjórða bylgja faraldursins er ekki að hafa jafn mikil áhrif á leigutaka félagsins eins og fyrri bylgjur höfðu.
- Tekjur hafa verið að aukast milli fjórðunga og áhrif faraldursins hafa farið minnkandi í takti við spár félagsins.
- Verslun og þjónusta er í góðum vexti. Velta er í sögulegu hámarki í Kringlunni.
- Nýting eigna hefur aukist jafnt og þétt síðustu mánuði og innheimta leigutekna er ágæt.
- Efnahagur Reita er mjög traustur. Skuldsetningarhlutfall um mitt ár var 57,6%.





Reitir hafa samið um kaup þriggja verslunar-  
eininga, samtals um 9.900 m<sup>2</sup> fyrir 3.286 m.kr.  
Áætluð áhrif á NOI eru 196 m.kr. á ári. Afhending er  
áætluð í upphafi fjórða ársfjórðungs.

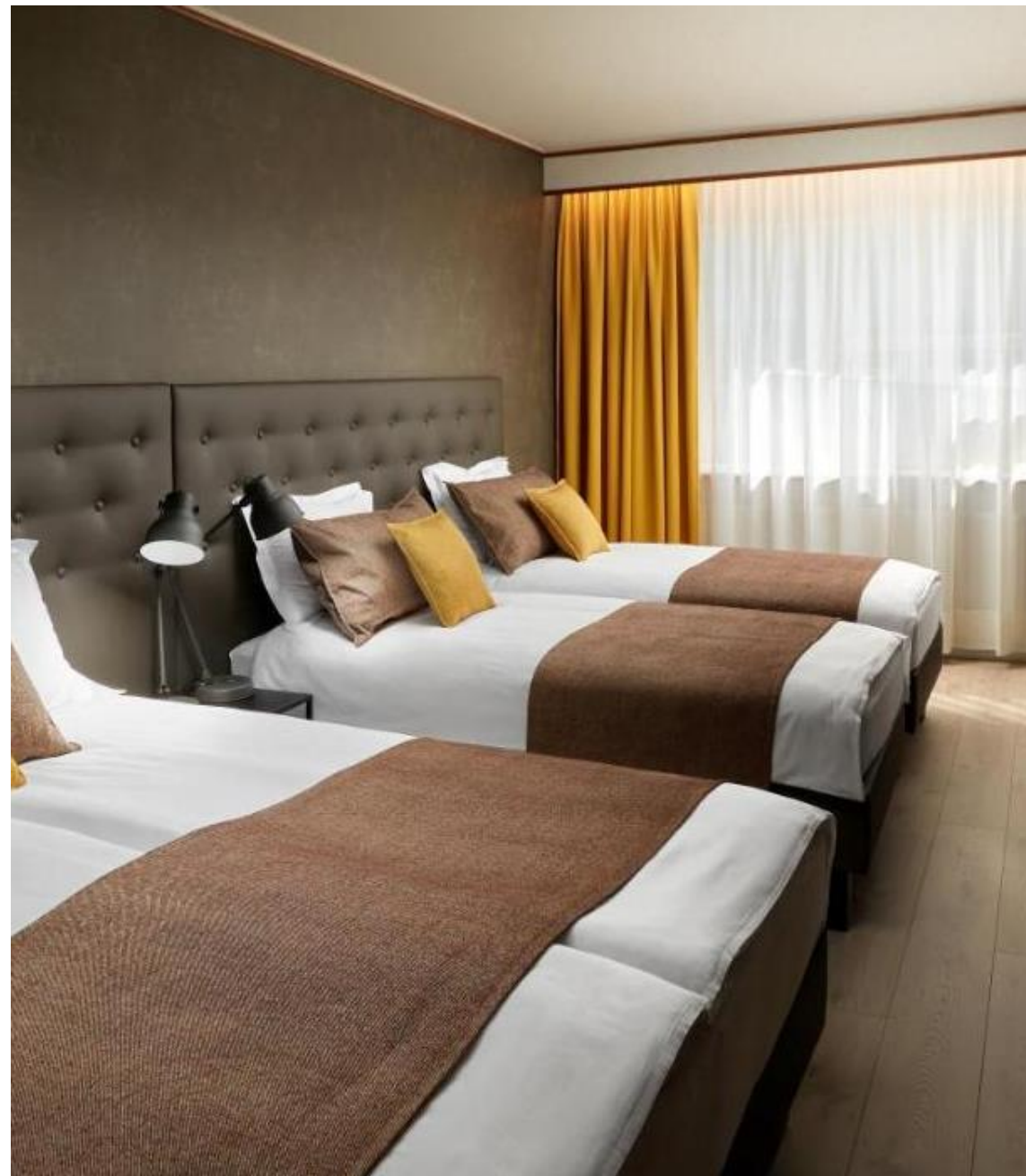
# Útleiga gengur vel

- Ný Ellingsen verslun opnaði að Hvannavöllum 14 á Akureyri í sumarbyrjun.
- Org og Spúútnik eru meðal verslana sem flytja og stækka innan Kringlunnar og rýma fyrir breytingum á þriðju hæð Kringlunnar.
- Össur hefur tekið á leigu um 600 m<sup>2</sup> rými að Fosshálsi 5-7.
- Útleiga í miðbæ Reykjavíkur hefur tekið við sér. Meðal nýrra leigutakar eru VA arkitektar á Laugavegi 26.



# Staða hótela

- Langstærstur hluti tapaðra leigutekna vegna Covid-19 kemur frá hótelum.
- Öll hótél hafa opnað og gert er ráð fyrir að frá og með fjórða fjórðungi verði tekjur vegna hóteleigna nálægt því sem var fyrir faraldurinn.
- Nýr rekstraraðili hefur yfirtekið rekstur Hótel Íslands við Ármúla. Hótelið nýtur góðs af samlegð með heilbrigðisþjónustu í sama húsi.
- Framkvæmdir standa nú yfir sem miða að því að efla heilbrigðisþjónustuna á svæðinu.



# Afkoma verður í efri mörkum útgefina horfa

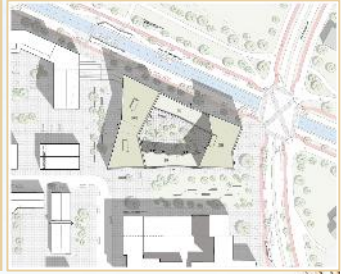
- Horfur um afkomu ársins eru óbreyttar en samkvæmt áætlunum félagsins mun afkoman verða í efri mörkum útgefina horfa.
  - Tekjur ársins 2021 verði 11.350 – 11.550 m.kr.
  - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði 7.250 – 7.450 m.kr.
- Væntingar eru um að afkomubati á síðari hluta ársins verði borinn uppi af minnkandi áhrifum kórónuverufaraldursins hjá hótelum.
  - Frá ágúst hafa öll hótél hafið fullar greiðslur samkvæmt þeim samningum sem í gildi eru.
  - Samningaviðræður eru í gangi við Icelandair Hotels um framlengingu samninga um Natura og Nordica samhliða úrlausn uppsafnaðra skulda.
- Horfur ársins 2021 verða uppfærðar þegar Festis-eignir koma inn í samstæðuna.



Umhverfismál og sjálfbærni skipa sífellt viðameiri sess í rekstri Reita. Vinna við BREEAM In-Use vottun Skaftahlíðar 24 er hafin og tvö þróunarverkefni eru í BREEAM Communities vottun.



Á lóðinni að Suðurlandsbraut 56,  
við Skeifuna, er til skoðunar að  
byggja um 87 nýjar íbúðir.





# Traustir leigutakar, fjölbreyttar fasteignir og þróunarverkefni

- Eignasafnsskýrslu má finna á [reitir.is/eignasafn](https://reitir.is/eignasafn)
- Fjallað er um framgang þróunarverkefna félagsins í eignasafnsskýrslu þess fyrir fyrri ársþelming 2021.
  - Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Orkureitsins er í auglýsingu. Gert er ráð fyrir staðfestingu í árslok.
  - Nýtt aðalskipulag Reykjavíkur sem nú er í auglýsingu gerir ráð fyrir að hægt verði að ráðast í þróun á Kringlureit. Vinna við deiliskipulag fyrsta áfanga, á horni Listabrautar og Kringlumýrarbrautar að Hamrahlíð, stendur nú yfir.
- Í skýrslunni má finna ítarupplýsingar um leigutekjur og fasteignasafn félagsins ásamt upplýsingum um landfræðilega dreifingu eigna og flokkun út frá tegundum og stærð leigutaka.



# Lykiltölur árshlutauppgjörs

## Lykiltölur rekstrar

	6M 2021	6M 2020
Tekjur	5.571	5.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.656	-1.476
Stjórnunarkostnaður	-333	-318
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.582	3.647
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.256	- 2.115
Rekstrarhagnaður	5.838	1.532
Hrein fjármagnsgjöld	-3.391	-2.896
Heildarhagnaður/heildartap	1.856	-1.223
Hagnaður/tap á hlut	2,4 kr.	-1,9 kr.
NOI hlutfall	56,0%	59,9%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,2%	5,2%

## Lykiltölur efnahags

	30.6.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir	156.047	152.606
Handbært og bundið fé	2.033	2.088
Heildareignir	160.058	156.491
Eigið fé	53.906	52.828
Vaxtaberandi skuldir	86.707	84.878
Eiginfjárlutfall	33,7%	33,8%
Skuldsetningarhlutfall	57,6%	57,6%

## Lykiltölur um fasteignasafn

	6M 2021	6M 2020
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,0%	94,5%

# Tekjur

- Leigutekjur voru 2.821 m.kr. á öðrum ársfjórðungi og aukast um 261 m.kr. milli ára en um 71 m.kr. frá fyrsta fjórðungi.
- Aukin verðbólga er stærsti áhrifapáttur í tekjuaukningu, bæði frá fyrra ári og milli fjórðunga. Meðalverðlag hækkaði um 4,3% milli ára.
- Eignabreytingar skila rúmum 40 m.kr. í viðbótartekjur á öðrum fjórðungi í ár, samanborið við síðasta ár og um 5 m.kr. í viðbótartekjur á öðrum fjórðungi samanborið við þann fyrsta.
- Áhrif Covid á rekstur félagsins fara minnkandi. Mikill samdráttur var milli sömu ársfjórðunga en minni frá síðasta fjórðungi. Engin Covid áhrif á fyrsta ársfjórðungi í fyrra skýra mikla breytingu milli árshluta.
- Nýting eigna hefur aukist jafnt og þétt síðustu mánuði.

Leigutekjur	2020				2021		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	5.441		5.244		5.571		130	2,4%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.881	2.560	2.693	2.551	2.750	2.821	71	2,6%
Fjórðungar, milli ára	2.881	2.560	2.693	2.551	2.750	2.821	261	10,2%

Covid áhrif	2020				2021		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	315		620		505		190	60,3%
Fjórðungar, aðliggjandi	-	315	291	329	261	244	-17	-6,5%
Fjórðungar, milli ára	-	315	291	329	261	244	-71	-22,5%

Nýtingarhlutfall	2020				2021		Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	
Árshlutar, milli ára	94,5%		95,1%		95,0%		0,5%
Fjórðungar, aðliggjandi	94,3%	94,7%	95,2%	95,1%	94,9%	95,2%	0,3%
Fjórðungar, milli ára	94,3%	94,7%	95,2%	95,1%	94,9%	95,2%	0,4%

# Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Nær alla aukningu í rekstrarkostnaði fasteigna milli ára má rekja til endurgreiðslu á fasteignagjöldum sem kom inn á öðrum ársfjórðungi í fyrra.
- Aukning frá fyrsta ársfjórðungi er vegna viðhalds og endurbóta en töluverð árstíðasveifla er á þeim liðum.
- Samdráttur var í afskriftum viðskiptakrafna samhliða því sem efnahagsástandið batnar.
- Stjórnunarkostnaður sem hlutfall af tekjum hefur haldist nokkuð stöðugur síðustu fjórðunga, lækkar um 0,2 prósentur frá fyrsta fjórðungi en er óbreyttur að hlutfalli milli ára.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2020				2021		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	1.476		1.828		1.656		180	12,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	814	662	952	876	799	856	57	7,1%
Fjórðungar, milli ára	814	662	952	876	799	856	194	29,3%

Rekstrarkostnaðar-hlutfall	2020				2021		Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	
Árshlutar, milli ára	24,2%		29,7%		25,9%		1,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	26,6%	21,8%	30,4%	28,9%	25,2%	26,6%	1,5%
Fjórðungar, milli ára	26,6%	21,8%	30,4%	28,9%	25,2%	26,6%	4,8%

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

# Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Á fyrstu sex mánuðum ársins dregst rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu lítillega saman en eykst frá fyrsta ársfjórðungi og sama ársfjórðungi fyrra árs.
  - Áhrif Covid í tvo ársfjórðunga og endurgreiðsla fasteignagjalda í fyrra.
- Litlar breytingar í rekstrarhagnaðarhlutfalli á árinu.
- Arðsemi eigna á árshlutanum er 5,1%

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2020				2021		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	3.647		3.104		3.582		-65	-1,8%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.904	1.742	1.593	1.512	1.782	1.801	19	1,1%
Fjórðungar, milli ára	1.904	1.742	1.593	1.512	1.782	1.801	59	3,4%

Rekstrarhagnaðarhlutfall	2020				2021		Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	
Árshlutar, milli ára	59,9%		50,4%		56,0%		-3,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	62,3%	57,4%	50,8%	49,9%	56,1%	55,9%	-0,3%
Fjórðungar, milli ára	62,3%	57,4%	50,8%	49,9%	56,1%	55,9%	-1,5%

# Matsbreyting og fjármagnsliðir

- Mikil verðbólga var á öðrum ársfjórðungi. Mælt með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar þá var 1,62% verðlagshækkun yfir ársfjórðunginn samanborið við 0,84% á fyrsta ársfjórðungi.
- Matsbreyting fjárfestingareigna var jákvæð um 1.349 m.kr. á fjórðungnum. Verðlagshækkun, rénun Covid áhrifa og lækkun ávöxtunarkröfu skýra stærstan hluta matsbreytingar.
- Hrein fjármagnsgjöld aukast um 627 m.kr. frá fyrsta ársfjórðungi og um 495 m.kr. milli árshluta vegna aukinnar verðbólgu.
  - Meðalkjör verðtryggðra skulda 3,16% -5 pkt.
  - Meðalkjör óverðtryggðra skulda 3,48% +4 pkt.

Matsbreyting fjárfestingareigna	2020				2021		
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	Δ
Árshlutar, milli ára		-2.115		4.356		2.256	4.371
Fjórðungar, aðliggjandi	-2.134	20	1.327	3.028	907	1.349	442
Fjórðungar, milli ára	-2.134	20	1.327	3.028	907	1.349	1.329

Hrein fjármagnsgjöld	2020				2021			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F			
Árshlutar, milli ára		2.896		3.277		3.391	495	17,1%	
Fjórðungar, aðliggjandi	1.040	1.856	1.696	1.580	1.382	2.009	627	45,4%	
Fjórðungar, milli ára	1.040	1.856	1.696	1.580	1.382	2.009	153	8,2%	

	2021	2020	2021	2020
	1.4. –30.6.	1.4. –30.6.	1.1. –30.6.	1.1. –30.6.
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>				
Leigutekjur	2.821	2.560	5.571	5.441
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	( 856)	( 662)	( 1.656)	( 1.476)
Hreinar leigutekjur	1.965	1.898	3.915	3.965
Stjórnunarkostnaður	( 164)	( 156)	( 333)	( 318)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	1.801	1.742	3.582	3.647
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.349	20	2.256	( 2.115)
<b>Rekstrarhagnaður</b>	3.150	1.762	5.838	1.532
Fjármunatekjur	8	51	16	108
Fjármagnsgjöld	( 2.017)	( 1.907)	( 3.407)	( 3.004)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	( 2.009)	( 1.856)	( 3.391)	( 2.896)
<b>Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt</b>	1.141	( 94)	2.447	( 1.364)
Tekjuskattur	( 280)	( 97)	( 591)	141
<b>Hagnaður (tap) og önnur heildarafkoma</b>	861	( 191)	1.856	( 1.223)
<b>Hagnaður (tap) á hlut</b>				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	1,11	( 0,29)	2,38	( 1,85)

	30.6.2021	31.12.2020	Br.
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	156.047	152.606	3.441
Eignir til eigin nota	216	218	( 2)
Fastafjármunir	156.263	152.824	3.439
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	1.500	1.227	273
Krafa vegna sölu á fjárfestingareign	262	352	( 90)
Bundið fé	43	34	9
Handbært fé	1.990	2.054	( 64)
Veltufjármunir	3.795	3.667	128
<b>Eignir samtals</b>	160.058	156.491	3.567
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	778	778	0
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	26.011	26.011	0
Annað bundið eigið fé	3.342	4.974	( 1.632)
Óráðstafað eigið fé	23.775	21.065	2.710
Eigið fé	53.906	52.828	1.078
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	83.300	80.132	3.168
Tekjuskattsskuldbinding	13.080	12.489	591
Leiguskuldbinding	5.386	5.153	233
Langtímaskuldir	101.766	97.774	3.992
Vaxtaberandi skuldir	3.407	4.746	( 1.339)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	979	1.143	( 164)
Skammtímaskuldir	4.386	5.889	( 1.503)
Skuldir samtals	106.152	103.663	2.489
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	160.058	156.491	3.567

# 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.





3