

# Árshlutauppgjör fyrri árshelmings 2022

Kynning fyrir markaðsaðila  
22. ágúst 2022



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



# Lykilþættir úr uppgjöri fyrri árshelmings

- Rekstur Reita gengur vel og afkoma er í takti við væntingar og áður útgefnar áætlanir.
- Góð eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði til leigu og nýtingarhlutfall er um 97,5% af tekjuberandi eignum.
- Mikill fjöldi leigusamninga hefur verið gerður það sem af er ári, bæði endurnýjanir og nýir samningar.
- Fjárfesting innan eignasafnsins heldur áfram, en lítið hefur verið um nýfjárfestingar á fyrri hluta ársins.
- Hækkandi verðlag er farið að setja svip sinn á bæði rekstur og efnahag.





# Korputún er nafn atvinnukjarnans á Blikastöðum

Deiliskipulagið var kynnt í sumar og vænst er þess að gatnagerð hefjist 2023.





Kringlan fagnaði 35 ára  
afmæli þann 13. ágúst.

# Breytingar og nýjungar í Kringlunni

Ísey  
SKYR

flytur

TAKKÓ

opnar

FLATEY  
PIZZA NAPOLETANA

opnar

Y U Z U

opnar

local

flytur

Levi's

stækkar

Optical Studio

opnar

hrím

stækkar

april  
SKÓR

opnar



Kringlubíó er í endurnýjun. Lúxussalur opnar í vetur.



# Hreyfingar í húsnæði Reita

- Advania hefur framlengt leigusamningi um tæplega 7.000 m<sup>2</sup> hús í Guðrúnartúni.
- Ráðgjafar- og greiningarstöð ríkisins flytur í um 1.800 m<sup>2</sup> rými í Dalshrauni 1 á næstunni.
- ÍAV hefur stækkað sitt rými í Höfðabakka 9 um rúmlega 600 m<sup>2</sup>.
- Stígamót hefur tekið á leigu um 450 m<sup>2</sup> í Höfðabakka 9.
- InfoCapital hefur tekið á leigu um 400 m<sup>2</sup> rými að Lágmúla 9.
- Icewear hefur opnað nýja verslun í Aðalstræti 2.



# Leigutekjur og nýting

- Leigutekjur á fyrstu sex mánuðum ársins vaxa um 952 m.kr. eða 17,1% samanborið við sama tímabil í fyrra.
- Stöðugur vöxtur hefur verið í leigutekjum síðustu ársfjórðunga.
- Í þetta sinn er verðbólga drifkraftur vaxtarins.
- Nýting er um 95% og hefur sveiflast í kringum það mark um nokkurt skeið fyrir safnið í heild.
- Undanfarið hafa þróunareignir og framkvæmdir vigtað þyngra í vannýtingu og nýtingarhlutfall eigna leiðrétt fyrir slíku er um 97,5%.

| Leigutekjur             | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ   | Δ%    |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|
|                         | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |     |       |
| Árshlutar, milli ára    | 5.571 |       | 6.279 |       | 6.523 |       | 952 | 17,1% |
| Fjórðungar, aðliggjandi | 2.750 | 2.821 | 3.111 | 3.168 | 3.238 | 3.285 | 47  | 1,5%  |
| Fjórðungar, milli ára   | 2.750 | 2.821 | 3.111 | 3.168 | 3.238 | 3.285 | 464 | 16,4% |

| Nýtingarhlutfall        | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ     |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                         | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |       |
| Árshlutar, milli ára    | 95,0% |       | 95,3% |       | 94,9% |       | -0,1% |
| Fjórðungar, aðliggjandi | 94,9% | 95,2% | 95,3% | 95,2% | 94,9% | 95,0% | 0,1%  |
| Fjórðungar, milli ára   | 94,9% | 95,2% | 95,3% | 95,2% | 94,9% | 95,0% | -0,2% |



# Rekstar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fyrstu sex mánaði ársins vex um 103 m.kr. frá sama tímabili árið áður.
- Stærstur hluti aukningar er tilkominn vegna hærri fasteignagjalda en kostnaðarhækkunar eru farnar að skila sér inn í viðhalds- og endurbótaframkvæmdir.
- Afskriftir viðskiptakrafna eru með minnsta móti.
- Stjórnunarkostnaður er áfram á svipuðu róli.

| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | 2021  |     |       |     | 2022  |     | Δ   | Δ%   |
|--------------------------------------|-------|-----|-------|-----|-------|-----|-----|------|
|                                      | 1F    | 2F  | 3F    | 4F  | 1F    | 2F  |     |      |
| Árshlutar, milli ára                 | 1.656 |     | 1.762 |     | 1.759 |     | 103 | 6,2% |
| Fjórðungar, aðliggjandi              | 799   | 856 | 874   | 889 | 857   | 902 | 45  | 5,3% |
| Fjórðungar, milli ára                | 799   | 856 | 874   | 889 | 857   | 902 | 46  | 5,4% |

| Stjórnunarkostnaður     | 2021 |     |     |     | 2022 |     | Δ   | Δ%    |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|------|-----|-----|-------|
|                         | 1F   | 2F  | 3F  | 4F  | 1F   | 2F  |     |       |
| Árshlutar, milli ára    | 333  |     | 355 |     | 350  |     | 17  | 5,1%  |
| Fjórðungar, aðliggjandi | 169  | 164 | 154 | 201 | 180  | 170 | -10 | -5,6% |
| Fjórðungar, milli ára   | 169  | 164 | 154 | 201 | 180  | 170 | 6   | 3,7%  |

# Rekstrarhagnaður

- Rekstrarhagnaður fyrri árshelmings eykst verulega á milli ára og góður vöxtur er samanborið við síðari hluta árs 2021 sömuleiðis.
- Rekstrarhlutföll (kostnaðar- og hagnaðarhlutföll) eru komin í svipaðan takt og þau voru á árunum 2018 og 2019.
- Arðsemi fjárfestingareigna mælist 5,7% á árshlutanum.

| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ   | Δ%    |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|
|                                      | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |     |       |
| Árshlutar, milli ára                 | 3.582 |       | 4.162 |       | 4.414 |       | 832 | 23,2% |
| Fjórðungar, aðliggjandi              | 1.782 | 1.801 | 2.083 | 2.078 | 2.201 | 2.213 | 12  | 0,5%  |
| Fjórðungar, milli ára                | 1.782 | 1.801 | 2.083 | 2.078 | 2.201 | 2.213 | 412 | 22,9% |

| Rekstrarhagnaðarhlutfall | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ     |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                          | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |       |
| Árshlutar, milli ára     | 56,0% |       | 62,4% |       | 63,9% |       | 7,9%  |
| Fjórðungar, aðliggjandi  | 56,1% | 55,9% | 63,4% | 61,4% | 64,5% | 63,4% | -1,1% |
| Fjórðungar, milli ára    | 56,1% | 55,9% | 63,4% | 61,4% | 64,5% | 63,4% | 7,5%  |

# Matsbreyting og hrein fjármagnsgjöld

- Áhrif mikillar verðbólgu sjást greinilega á matsbreytingu og fjármagnsliðum.
- Matsbreyting á fyrri árshelmingi er 5.774 m.kr. eða um 3,6%.
- Helsti áhrifaþáttur matshækkunar er verðlagsbreyting.
- Hrein fjármagnsgjöld eru 5.746 m.kr. á fyrri hluta ársins samanborið við 3.391 m.kr. á sama tíma í fyrra. Aukning í fjármagnsgjöldum má rekja eingöngu til aukningar í verðbótum (+2,3 ma.kr.)
- Engar breytingar á meðalkjörum verðtryggðra vaxta (3,01%) en óverðtryggðir vextir hækka lítillega samhliða vaxtahækkunum (4,0%)

| Matsbreyting<br>fjárfestingareigna | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ     | Δ%     |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                                    | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |       |        |
| Árshlutar, milli ára               | 2.256 |       | 6.487 |       | 5.774 |       | 3.518 | 155,9% |
| Fjórðungar, aðliggjandi            | 907   | 1.349 | 2.858 | 3.629 | 2.154 | 3.620 | 1.466 | 68,1%  |
| Fjórðungar, milli ára              | 907   | 1.349 | 2.858 | 3.629 | 2.154 | 3.620 | 2.271 | 168,3% |

| Hrein fjármagnsgjöld    | 2021  |       |       |       | 2022  |       | Δ     | Δ%    |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                         | 1F    | 2F    | 3F    | 4F    | 1F    | 2F    |       |       |
| Árshlutar, milli ára    | 3.391 |       | 3.357 |       | 5.745 |       | 2.354 | 69,4% |
| Fjórðungar, aðliggjandi | 1.382 | 2.009 | 1.435 | 1.922 | 2.503 | 3.242 | 739   | 29,5% |
| Fjórðungar, milli ára   | 1.382 | 2.009 | 1.435 | 1.922 | 2.503 | 3.242 | 1.233 | 61,4% |

# Rekstrarreikningur fyrri árshelmings 2022

|                                             | <b>6M<br/>2022</b> | <b>6M<br/>2021</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>      |                    |                    |
| Leigutekjur                                 | 6.523              | 5.571              |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna        | <u>-1.759</u>      | <u>-1.656</u>      |
| <b>Hreinar leigutekjur</b>                  | 4.764              | 3.915              |
| Stjórnunarkostnaður                         | <u>-350</u>        | <u>-333</u>        |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> | 4.414              | 3.582              |
| Matsbreyting fjárfestingareigna             | <u>5.774</u>       | <u>2.256</u>       |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                     | 10.188             | 5.838              |
| Fjármunatekjur                              | 21                 | 16                 |
| Fjármagnsgjöld                              | <u>-5.766</u>      | <u>-3.407</u>      |
| <b>Hrein fjármagnsgjöld</b>                 | <u>-5.745</u>      | <u>-3.391</u>      |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>            | 4.443              | 2.447              |
| Tekjuskattur                                | -429               | -591               |
| <b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>          | <u>4.014</u>       | <u>1.856</u>       |

# Efnahagsreikningur 30. júní 2022

| <b>Eignir</b>                   | <b>30.6.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| Fjárfestingareignir             | 171.522          | 168.147           |
| Eignir til eigin nota           | <u>244</u>       | <u>246</u>        |
| Fastafjármunir                  | <u>171.766</u>   | <u>168.393</u>    |
| Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur | 1.537            | 1.607             |
| Ógreitt söluverð fjárf.eigna    | 95               | 116               |
| Bundið fé                       | 37               | 51                |
| Handbært fé                     | <u>1.958</u>     | <u>957</u>        |
| Veltufjármunir                  | <u>3.627</u>     | <u>2.731</u>      |
| <b>Eignir samtals</b>           | <u>175.393</u>   | <u>171.124</u>    |

|                                    | <b>30.6.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Eigið fé</b>                    | <u>60.033</u>    | <u>58.719</u>     |
| <b>Skuldir</b>                     |                  |                   |
| Vaxtaberandi skuldir               | 82.288           | 84.936            |
| Tekjuskattskuldbinding             | 15.079           | 14.651            |
| Leiguskuldbinding                  | <u>5.818</u>     | <u>5.459</u>      |
| Langtímaskuldir                    | <u>103.185</u>   | <u>105.046</u>    |
| Vaxtaberandi skuldir               | 11.003           | 5.959             |
| Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir   | <u>1.172</u>     | <u>1.400</u>      |
| Skammtímaskuldir                   | <u>12.175</u>    | <u>7.359</u>      |
| Skuldir samtals                    | <u>115.360</u>   | <u>112.405</u>    |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> | <u>175.393</u>   | <u>171.124</u>    |

# Fjórðungs- yfirlit

|                                             | <b>2F 2022</b> | <b>1F 2022</b> | <b>4F 2021</b> | <b>3F 2021</b> | <b>2F 2021</b> |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>      |                |                |                |                |                |
| Leigutekjur                                 | 3.285          | 3.238          | 3.168          | 3.111          | 2.821          |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna        | <u>-902</u>    | <u>-857</u>    | <u>-889</u>    | <u>-874</u>    | <u>-856</u>    |
| Hreinar leigutekjur                         | 2.383          | 2.381          | 2.279          | 2.237          | 1.965          |
| Stjórnunarkostnaður                         | <u>-170</u>    | <u>-180</u>    | <u>-201</u>    | <u>-154</u>    | <u>-164</u>    |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> | 2.213          | 2.201          | 2.078          | 2.083          | 1.801          |
| Matsbreyting fjárfestingareigna             | <u>3.620</u>   | <u>2.154</u>   | <u>3.629</u>   | <u>2.858</u>   | <u>1.349</u>   |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                     | 5.833          | 4.355          | 5.707          | 4.941          | 3.150          |
| Fjármunatekjur                              | 13             | 8              | 16             | 6              | 8              |
| Fjármagnsgjöld                              | <u>-3.255</u>  | <u>-2.511</u>  | <u>-1.938</u>  | <u>-1.441</u>  | <u>-2.017</u>  |
| <b>Hrein fjármagnsgjöld</b>                 | <u>-3.242</u>  | <u>-2.503</u>  | <u>-1.922</u>  | <u>-1.435</u>  | <u>-2.009</u>  |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt                   | 2.591          | 1.852          | 3.785          | 3.506          | 1.141          |
| Tekjuskattur                                | <u>49</u>      | <u>-478</u>    | <u>-817</u>    | <u>-748</u>    | <u>-280</u>    |
| <b>Hagnaður tímabilsins</b>                 | <u>2.640</u>   | <u>1.374</u>   | <u>2.968</u>   | <u>2.758</u>   | <u>861</u>     |
| Önnur heildarafkoma samtals                 | <u>0</u>       | <u>0</u>       | <u>26</u>      | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
| <b>Heildarhagnaður</b>                      | <u>2.640</u>   | <u>1.374</u>   | <u>2.994</u>   | <u>2.758</u>   | <u>861</u>     |

# Uppfærsla á horfum ársins 2022

- Eftir fyrsta ársfjórðung voru horfur ársins hækkaðar og gert ráð fyrir að tekjur ársins 2022 yrðu á bilinu 13.000–13.250 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði á bilinu 8.750–9.000 m.kr.
- Gert er ráð fyrir því nú að tekjur ársins verði á bilinu 13.150–13.400 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 8.900–9.150 m.kr.



# Spurningar og svör



**REITIR**  
**FASTEIGNAFÉLAG**





**REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG**



# 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.



**REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG**

