



Stjórnendauppgjör Reita fasteignafélags 2024





Bréf frá forstjóra

Helstu atriði

Framgangur vaxtarstefnu var umfram björtustu væntingar á árinu. Fjárfest var fyrir 18,1 milljarð króna í fjölbreyttum eignum á hagstæðum verðum.

Tekjur og rekstrarhagnaður jukust kröftuglega milli ára. Mikil matshækkun eigna og rúmlega tvöföldun hagnaðar.

Góðar horfur eru fyrir árið 2025. Útlit er fyrir aukningu tekna um 8–9% og aukningu rekstrarhagnaðar um 7–10%.

Tækifæri Reita til framtíðar liggja víða. Góður gangur er í þróunarverkefnum félagsins og stór uppbygginga-verkefni félagsins eru að klárast.

Árið 2024 var Reitum fasteignafélagi gæfuríkt og markaði upphaf nýs vaxtarskeiðs í sögu félagsins. Ný stefna var kynnt á vormánuðum og vegferð næstu ára kortlögð. Stefnan felur í sér aukinn vaxtarhraða með ríkari áherslu á þróunarverkefni þar sem fjárfesting í fjölbreyttari eignaflokkum og sjálfbærni er í forgrunni. Markmið félagsins er að vera leiðandi afl í uppbyggingu og rekstri innviða. Þar er sérstaklega horft til innviða samfélagsins og eignaflokka þar sem þörfin er brýn og framlag Reita gæti verið þjóðfélaginu jafnt og hluthöfum til heilla.

Félagið birtir nú í fyrsta sinn stjórnendauppgjör en í því er að finna fjárhagsupplýsingar um það helsta sem gerðist hjá félaginu árið 2024 ásamt lykilupplýsingum um rekstur, efnahag og sjóðstreymi. Stjórnendauppgjörin er ekki endurskoðað af endurskoðendum félagsins og inniheldur ekki ófjárhagslegar upplýsingar en endurskoðaður ársreikningur verður birtur 3. mars næstkomandi ásamt árs- og sjálfbærnisráskýrslu ársins 2024. Markmið stjórnenda Reita með birtingu stjórnendauppgjöris er að flýta upplýsingagjöf til markaðsaðila eins og kostur er nú þegar upplýsingagjöf í ársreikningi er orðin ítarlegri og tímafrekari.

Skýr stefna um vöxt

Í nýrri stefnu félagsins eru væntingar og markmið félagsins sett til næstu fimm ára. Þar er að finna markmið um kröftugan vöxt félagsins í 300 milljarða króna heildareignir með aukinni áherslu á fasteignarþróun og fjárfestingu í nýjum eignaflokkum og innviðum.

Þó þessi nýja stefna sé sett til lengri tíma var framgangur vaxtar samkvæmt henni umfram björtustu væntingar á árinu 2024. Alls var fjárfest fyrir um 18,1 ma.kr. á árinu en markmið voru um fjárfestingu fyrir 11 ma.kr. Líkt og lagt var upp með er fjárfestingin annars vegar í þróunar- og

endurbótaverkefnum innan eignasafnsins og hins vegar í arðbærum fasteignakaupum.

Þróun í takt við þarfir samfélagsins

Ein af undirstöðum vaxtarstefnu félagsins er að setja samfélagslega mikilvægar fjárfestingar í forgang. Í takt við þessa stefnu vinna Reitir nú að umbreytingu á skrifstofuhúsnæði við Nauthólsveg yfir í 87 rýma hjúkrunarheimili. Þá má einnig nefna kaup á dagdvöl í Reykjanesbæ og samstarf við Íslenskar Fasteignir um þróun og uppbyggingu hjúkrunarheimila þar sem fyrsta lóðin er í Hamranesi í Hafnarfirði. Með þessum hætti vill félagið leggja sitt af mörkum í uppbyggingu samfélagsinnviða.

Félagið hefur á teikniborðinu uppbyggingu um 600 íbúða. Fyrsta verkefnið af þeim verður bygging á fyrsta áfanga íbúðabyggingar í Kringlu, um 170 íbúðir. Alls munu rísa um 400 íbúðir á Kringlusvæðinu þar sem vistvæn og samfélagslega ábyrg hönnun er í öndvegi. Með áherslu á íbúðabyggingu vilja Reitir koma á mótis við síaukna þörf á húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Fjárfesting innan eignasafnsins

Kjarnastarfsemi Reita eru kaup, uppbygging og útleiga atvinnuhúsnæðis. Á árinu hefur félagið fjárfest fyrir um 8,4 ma.kr. í endurbótum fjölmargra fasteigna sem auka virði fasteignanna og skila sér í hærra leiguverði.

Uppbyggingu á nýrri lækningamiðstöð fyrir Klíníkina sem verið hefur í vinnslu síðustu átján mánuði mun ljúka snemma á þessu ári. Þá hefur félagið verið að innrétta gamla Orkuveituhúsið á Suðurlandsbraut fyrir nýja leigutaka. Félagið lauk á árinu stækkun á aðstöðu Aðfanga í Skútuvogi sem og síðustu rýmum í endurnýjun á þriðju hæð í Kringlunni.



Góður gangur er í uppbyggingu á nýju Hyatt Centric hóteli félagsins að Laugavegi 176 og er þar stefnt að opnun á einu glæsilegasta hóteli landsins á árinu 2026.

Að framkvæmdum loknum munu framangreindar eignir skila félaginu um 1,2 ma.kr. í nýjar leigutekjur á ársgrunni.

Horft til framtíðar hefur félagið möguleika á uppbyggingu á 120 þúsund fm. atvinnuhúsnæðis á lóðum og byggingarreitum í eigu félagsins. Stærstur hluti þess byggingamagns er í Korputúni í Mosfellsbæ. Þar hefur deiliskipulag verið samþykkt og mun það atvinnusvæði, sem er yfir 90.000 fermetrar, henta einstaklega vel með uppbyggingu byggðar í kring. Gatnaframkvæmdir eru nú þegar hafnar og munu framkvæmdir við fyrstu byggingar svæðisins hefjast á árinu 2025.

Arðbær kaup á nýjum eignum

Sá hluti af vaxtarstefnunni sem snýr að ytri vexti raungerðist hratt á árinu. Fjölbreytt og eftirsóknarvert húsnæði, um 18 þúsund fm., bættist í safnið á síðari hluta ársins. Námu þessar fjárfestingar, sem allar eru á höfuðborgarsvæðinu og í Reykjanesbæ, alls 9,4 ma.kr.

Meðal stærstu fjárfestinga félagsins á árinu má telja:

Nýtt og glæsilegt 2.500 fm. skrifstofu- og verslunarhúsnæði í Urriðaholti sem hýsir meðal annars höfuðstöðvar Bláa lónsins, keypt á tæpan 1,5 ma.kr.;

Dagdvöl fyrir eldri borgara í Reykjanesbæ að Njarðarvöllum, keypt fyrir 1,4 ma.kr. Dagdvölin er helsti samkomustaður íbúa á svæðinu og einkar vel staðsett;

Um 5.000 fm. iðnaðarhúsnæði í Vesturvör í Kópavogi, auk annarra eigna, var keypt fyrir 2,3 ma.kr. Eignirnar eru staðsettar á spennandi þróunarsvæði á Kársnesinu; Nýlegt 3.750 fm. fjölbreytt atvinnuhúsnæði í Tónahvarfi í Kópavogi, keypt fyrir 1,7 ma.kr.

Arðsemismarkmið eru skýr í fjárfestingastefnu félagsins og hefur ekki verið hnikað frá þeim markmiðum þó meira sé fjárfest en áður. Nýfjárfestingar ársins leiða á ársgrunni til um 760 m.kr. aukningar í leigutekjum og um 630 m.kr. í rekstrarhagnaði. Arðsemi kaupanna er því 6,7% og telur félagið mögulegt að auka hana frekar þegar frá líður.

Kröftug aukning rekstrahagnaðar á árinu

Tekjur ársins 2024 námu 16.442 m.kr. sem er aukning um 8,8% og 1.335 m.kr. frá fyrra ári. Verðlag hækkaði um 6,4% milli ára og nam aukning tekna vegna verðlagshreyfinga um 960 m.kr. Nýjar eignir skiluðu um 200 m.kr. í tekjuaukningu milli ára. Stærstur hluti tekjuaukningarinnar var vegna eigna bættust við

eignasafnið á árinu en til viðbótar var aukning vegna nýrra eigna sem bættust við árið áður.

Nýtingarhlutfall ársins var 94,9% fyrir allar eignir. Miklar umbreytingar í eignasafninu og þróun síðustu missera hafa lækkað nýtingu eigna félagsins tímabundið. Ef horft er til þeirra eigna sem eru í rekstri frá degi til dags mælist nýtingin 98,3% og lækkar um 0,5 prósentustig milli ára.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 4.435 m.kr. sem er aukning um 7,5% að fjárhæð 309 m.kr. Reiknað sem hlutfall af heildartekjum lækkar kostnaðarhlutfallið lítillega milli ára.

Samhliða nýrri vaxtarstefnu hefur félagið fjölgað starfsfólki sínu. Alls fjölgaði stöðugildum um 3,8 milli ára. Stjórnunarkostnaður jókst um 202 m.kr. milli ára eða 24,3%. Hluta aukningarinnar má rekja til einskis- kostnaðar en mest aukning er í launum og tengdum gjöldum. Markmið félagsins er að hlutfall stjórnunar- kostnaðar muni lækka aftur þegar þróunarverkefni félagsins raungerast og efnahagsreikningur vex.

Þannig jókst rekstrarhagnaður félagsins fyrir matsbreytingu um 824 m.kr. eða 8,1% og nam 10.974 m.kr. Rekstrarhagnaðarhlutfallið nam 63,4% og lækkaði um 1 prósentu milli ára.

Mikil matshækkun og lækkandi fjármagnsgjöld

Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu nam 17.834 m.kr. eða um 8,8%. Hækkun verðlags var stærsti áhrifaþátturinn með um helming matsbreytingarinnar. Raunhækkun markaðsleigu og lítils háttar lækkun ávöxtunarkröfu stuðluðu einnig að kröftugri matshækkun milli ára.

Í árslok var ávöxtunarkrafa í mati fjárfestingareigna 6,57% og lækkaði um 15 punkta yfir árið 2024.

Lækkun verðbólgu samanborið við fyrra ár sést glögglega í fjármagnsgjöldum félagsins. Alls lækkuðu hrein fjármagnsgjöld félagsins um 15% þrátt fyrir vaxandi umsvif og fjármögnun.

Allt framangreint stuðlar að því að hagnaður ársins rúmlega tvöfaldaðist milli ára og nam rúmum 15,4 mö.kr. og arðsemi eigin fjár nam 23,4%.

Sterkur efnahagur grundvöllur vaxtar

Efnahagsreikningur félagsins er sterkur. Í árslok námu heildareignir félagsins 230,8 mö.kr. sem er aukning um 37,4 ma.kr. yfir árið. Nær öll aukningin er tilkomin vegna fjárfestingareigna og matsbreytinga þeirra.

Vaxtaberandi skuldir félagsins námu 128,8 mö.kr. í árslok sem er aukning um 20,4 ma.kr. á árinu. Verðlagshækkun



á verðtryggðum lánum nam rúmum 6 mö.kr. en aukning skulda nam rúmum 14 mö.kr.

Í árslok voru nær allar skuldir samstæðunnar verðtryggðar og um 90% heildarskulda voru útgáfur á skuldabréfum í dreifðri eigu. Meðalkjör á verðtryggðum skuldum í árslok voru 3,40% sem er hækkun um 3 punkta yfir fjórðunginn en meðalkjör voru 3,08% á sama tíma árið áður.

Lánaþekja samstæðunnar var 58,6% í árslok samanborið við 58,9% í árslok 2023.

Ráðstöfun til hluthafa

Á árinu 2024 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 21 milljón fyrir 1.687 m.kr. eða sem nemur 2,9% hlutfjár í þremur áætlunum. Fyrsti hluti endurkaupa fór fram í janúar þegar félagið keypti bréf með öfugu tilboðsfyrirkomulagi. Seinni tvær áætlanirnar voru framkvæmdar með hefðbundnum hætti.

Í samræmi við stefnu félagsins um ráðstöfun til hluthafa hefur verið tekin ákvörðun um síðasta hluta endurkaupa-áætlunar félagsins fyrir um 450 m.kr. Mun félagið þannig hafa ráðstafað um tveimur milljörðum af rekstrarhagnaði ársins 2024 í endurkaup.

Tillaga stjórnar um arðgreiðslu verður birt samhliða ársreikningi félagsins í byrjun mars.

Góðar horfur fyrir árið 2025

Horfur í rekstri félagsins fyrir árið 2025 eru góðar. Félagið gerir ráð fyrir að rekstrartekjur ársins verði 17.700 – 18.000 m.kr., sem er aukning um 8–9% og að rekstrarhagnaður ársins nemi 11.750 – 12.050 m.kr. og aukist um 7–10%.

Gert er ráð fyrir um 4% hækkun verðlags milli ára og að nýtingarhlutfall verði sambærilegt við nýtingu ársins 2024 – þó nýting muni minnka framan af ári. Gert er ráð fyrir að kostnaðarhlutföll verði sambærileg og á fyrra ári sem skilar nær óbreyttu rekstrarhagnaðarhlutfalli fyrir árið í heild.

Ekki er áætlað fyrir tekjum eða hagnaði af nýjum eignum í þessari áætlun en félagið áformar bæði fjárfestingar innan eignasafnsins sem og kaup nýrra tekjuberandi eigna í takti við þá stefnu sem kynnt hefur verið. Munu horfur verða uppfærðar þegar tilefni gefur til.

Nokkrar stærri breytingar á eignasafninu eru fyrir séðar á árinu. Framkvæmdum við lækningamiðstöð í Ármúla mun ljúka sem og framkvæmdum við endurbættar skrifstofur í gamla Orkuveituhúsinu við Suðurlandsbraut. Þá hefur Ícelandair flutt höfuðstöðvar sínar af Nauthólsvegi í Hafnarfjörð. Áætluð áhrif þessara breytinga eru jákvæð

um 80 m.kr. í tekjur á árinu. Þá eru tveir stórir leigusamningar um hótél að renna sitt skeið á árinu. Félagið hefur kynnt mögulega útleigu á Nordica hótelinu við Suðurlandsbraut og Natura hótelinu við Nauthólsveg fyrir áhugasömum aðilum. Búast má við að skýrari línur fáiist í þessi mál á vormánuðum.

Vel hefur gengið að vinna að uppbyggingu effir brunann í Kringlunni sem varð í júní síðastliðnum. Mat óháðra sérfræðinga er að trygginga- og bótastaða félagsins sé góð. Von er á því að greiðslur úr rekstrarstöðvunartryggingu félagsins hefjist fljótlega og muni ganga samkvæmt áætlun. Allar verslanir sem þurftu að loka vegna brunans hafa nú opnað á ný, og leigurymi þeirra eru glæsilegri og betur útbúin en áður.

Þjart framundan og áframhaldandi vöxtur

Árið 2024 var félaginu hagsælt og teljum við framtíðina þjarta. Á næstu misserum munu þróunareignir raungerast og skila nýjum tekjustofnum ásamt því sem kaup á nýjum eignum munu áfram stuðla að vexti.

Ljóst er að efnahagsreikningur Reita muni stækka verulega á næstu árum. Þau verkefni sem eru á hönnunar- og skipulagsstigi í dag, og munu fljótlega komast á framkvæmdastig, duga ein og sér til að félagið vaxi um 7–8% árlega. Fyrirtækið er því ekki háð framboði á arðbærum fjárfestingarkostum með ytri vexti til að ná vaxtarmarkmiðum sínum.

Tækifæri Reita til framtíðar liggja víða. Markaðsleiga hefur hækkað nokkuð á síðustu árum og viðbúið er að sú þróun haldi áfram. Á árunum 2025 og 2026 munu samningar koma til endurnýjunar sem svara til tæps þriðjungs af heildartekjum félagsins. Stjórnendur áætla að leiguverð munu haldi áfram að þróast í átt að markaðsleigu og óhjákvæmilega endurspegla þá hækkun sem orðið hefur í byggingakostnaði fasteigna.

Mikil tækifæri eru sömuleiðis í bættri nýtingu eignasafnsins. Með bættri nýtingu þeirra eigna sem eru í hefðbundnum rekstri eru tækifæri til þess að auka tekjur og rekstrarhagnað félagsins um 1–2%.

Með skýra stefnu í farteskinu mun árið 2025 verða spennandi fyrir Reiti og vænti ég mikils af framgangi félagsins á árinu.

Guðni Aðalsteinsson,
forstjóri Reita fasteignafélags hf.



Lykiltölur og hlutföll

Lykiltölur rekstrar	2024	2023
Leigutekjur	16.442	15.107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	4.435	4.126
Stjórnunarkostnaður	1.033	831
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.974	10.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	17.834	10.750
Rekstrarhagnaður	28.808	20.900
Hrein fjármagnsgjöld	9.213	10.850
Heildarhagnaður	15.295	7.496
Hagnaður á hlut	21,7 kr.	10,2 kr.

Lykiltölur efnahags	31.12.2024	31.12.2023
Fjárfestingareignir	226.430	189.971
Handbært og bundið fé	2.337	1.408
Heildareignir	231.369	193.381
Eigið fé	72.429	60.273
Vaxtaberandi skuldir	128.840	108.432
Eiginfjárlutfall	31,3%	31,2%
Skuldsetningarhlutfall	58,6%	58,9%

Lykilhlutföll	2024	2023
Heildarleigutekjur	17.318	15.763
Tekjuvegið nýtingarhlutfall (allar eignir)	94,9%	95,8%
Tekjuvegið nýtingarhlutfall (rekstur)	98,3%	98,8%
Arðsemi eigna	5,9%	6,0%
Arðsemi eigin fjár	23,6%	12,8%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,4%	64,4%
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,6%	26,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	6,0%	5,3%



Rekstrarreikningur

	2024	2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	16.442	15.107
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.435	-4.126
Hreinar leigutekjur	12.007	10.981
Stjórnunarkostnaður	-1.033	-831
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.974	10.150
Matsbreyting fjárfestingareigna	17.834	10.750
Rekstrarhagnaður	28.808	20.900
Fjármunatekjur	302	246
Fjármagnsgjöld	-9.515	-11.096
Hrein fjármagnsgjöld	-9.213	-10.850
Hagnaður fyrir tekjuskatt	19.595	10.050
Tekjuskattur	-4.300	-2.546
Hagnaður ársins	15.295	7.504
Hagnaður á hlut:		
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	21,7	10,2



Efnahagsreikningur

	31.12.2024	31.12.2023
Eignir		
Fjárfestingareignir	226.430	189.971
Eignir til eigin nota	249	223
Fastafjármunir	226.679	190.194
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	2.353	1.779
Bundið fé	179	131
Handbært fé	2.158	1.277
Veltufjármunir	4.690	3.187
Eignir samtals	231.369	193.381
Eigið fé		
Hlutfé	701	722
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár	19.568	21.233
Annað bundið eigið fé	17.099	4.168
Óráðstafað eigið fé	35.061	34.150
Eigið fé	72.429	60.273
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	123.031	98.380
Tekjuskattsskuldbinding	21.103	16.815
Leiguskuldbinding	6.489	5.987
Langtímaskuldir	150.623	121.182
Vaxtaberandi skuldir	5.809	10.052
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	2.508	1.874
Skammtímaskuldir	8.317	11.926
Skuldir samtals	158.940	133.108
Eigið fé og skuldir samtals	231.369	193.381



Sjóðstreymisýfirlit

	2024	2023
Rekstrarhreyfingar		
Hagnaður ársins	15.295	7.504
Rekstrarliðir sem hafa ekki áhrif á fjárstreymi:		
Matsbreyting fjárfestingareigna	-17.834	-10.750
Hrein fjármagnsgjöld	9.213	10.850
Afskriftir	7	9
Aðrir liðir	6	0
Tekjuskattur	4.300	2.546
	10.987	10.159
Skammtíma kröfur, breyting	-506	135
Skammtíma kröfur, breyting	336	102
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	-170	237
Innheimtar vaxtatekjur	302	252
Greidd vaxtagjöld	-3.796	-3.355
Greiddir vextir af leiguskuldbindingu	-280	-273
Handbært fé frá rekstri	7.043	7.020
Fjárfestingarhreyfingar		
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	-8.580	-670
Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum	-8.557	-6618
Söluverð fjárfestingareigna	0	450
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna	121	-246
Breyting á eignum til eigin nota	-33	0
Bundið fé, breyting	-50	696
Fjárfestingarhreyfingar	-17.099	-6.388
Fjármögnunarhreyfingar		
Tekin ný langtímalán	25.594	13.411
Afborganir langtímalána	-11.514	-9.286
Skammtímalán breyting	0	-200
Greiddur arður	-1.459	-1.403
Endurkaup á eigin bréfum	-1.686	-1.924
Fjármögnunarhreyfingar	10.935	598
Hækkun á handbæru fé	879	1.230
Áhrif gengisbreytinga á handbært fé	2	5
Handbært fé í ársbyrjun	1.277	42
Handbært fé í árslok	2.158	1.277
Fjárfestingar- og fjármögnunarhreyfingar án greiðsluáhrifa		
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-986	0
Yfirteknar skuldir	986	0

IR