

The logo for REITIR, consisting of a stylized colon followed by the word REITIR in a bold, sans-serif font. The background of the entire image is a photograph of a modern, multi-story apartment building with a unique facade of protruding rectangular panels and windows. The building is set in an urban environment with a courtyard area in the foreground featuring a small stream, picnic tables, and a modern sculpture.

: REITIR

Afkomukynning fyrsta ársfjórðungs 2026

Kynning fyrir fjárfesta
12. maí 2026, kl. 8:30

Fjárfestakynning 12. maí, kl. 8:30

Kynningin fer fram í streymi.

Hægt er að senda spurningar á:

fjarfestatengsl@reitir.is

Spurningum verður svarað í lokin.



Árið fer vel af stað



Leigutekjur **+11,8%**

Leigutekjur eru 4.811 m. kr. á fyrsta ársfjórðungi og vaxa um 506 m. kr. milli ára. Tekjuaukning af óbreyttu eignasafni er 404 m. kr. eða 9,4%.

Rekstrarhagnaður **+14,7%**

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu er 3.212 m. kr. og eykst um 411 m. kr. milli ára.

Raunvöxtur tekna **+7,1%**

Raunvöxtur tekna milli ára er 7,1%. Fjárfesting í eignakaupum, innri verkefni og endurnýjun leigusamninga stuðlar að stöðugum raunvexti.

Nýtingarhlutfall **96,7%**

Virkt nýtingarhlutfall lækkar og er 96,7% en heildar nýtingarhlutfall helst óbreytt og er 94%.

Fjárfest í uppbyggingu sem skilar fram tíðartekjum

Fjárfest í innri vexti á fyrsta ársfjórðungi fyrir 2,6 ma. kr. og 10 ma. kr. áætlað í heildina á árinu.

2,6 ma. kr.

innri vöxtur
á fyrsta ársfjórðungi

1,3 ma. kr.

árleg tekjuaukning vegna
3. stærstu
fjárfestingarverkefna

Stærsti hluti fjárfestingarinnar á fyrsta ársfjórðungi var í þremur verkefnum: Hyatt hóteli við Laugaveg, hjúkrunarheimili við Nauthólsveg og á D-reit á Korputúni.

Þessi þrjú uppbyggingarverkefni **skila á næsta ári um 1,3 ma. kr. í tekjur, sem er 7% af tekjum** í áætlun félagsins í ár.



Hyatt hótél við Laugaveg 176



Hjúkrunarheimili við Nauthólsveg



Verslunarreitir í atvinnukjarna á Korputúni

Hyatt hótel opnar um áramótin

177 herbergi, þar af níu svítur á efstu hæð, auk fundarherbergja, veislusalar, veitingastaðar, heilsuræktar og fleira.

Um **75% af framkvæmd** verkefnisins er lokið og **skuldbinding fyrir um 94% af fjárfestingu** í verkefninu liggur fyrir.



Jarðvinna hafin á Kringlureit

Jarðvinna er hafin og grafið er fyrir 2-hæða bílajakjallara. Fyrsti áfangi er A-reitur þar sem 165 íbúðir verða byggðar af þeim 420 sem áætlað er í heildina.

Áætluð afhending fyrstu íbúða er 2029.

NIB fjármagnar heilsutengd þróunarverkefni



4,4 ma. kr.

verðtryggð fjármögnun
til 10 ára

Lánsfjármögnun sem styður
við tvö uppbyggingar-
verkefni í heilsutengdri
starfsemi með heildar-
kostnað upp á 8,8 ma. kr.

Styður við stefnu Reita um að:



útvíkka eignasafnið
í **nýja eignaflokka**



auka **fjölbreytileika**
í **fjármögnunarleiðum** félagsins



Hjúkrunarheimili við Nauthólsveg



Klíníkin við Ármúla

Reitir í samstarf við Hýsi um leikskóla



Eftirspurn víða um land

Uppsöfnuð framkvæmda- og viðhaldspörf, skortur á húsnæði og fjölgun barna í sumum sveitarfélögum hefur skapað mikla þörf fyrir húsnæði undir skólastarf, sér í lagi leikskóla, víða á landinu.

Reitir og Hýsi í samstarf

Reitir hafa gert samstarfssamning við Hýsi sem búa yfir farsælli reynslu í stöðluðum húsaeyningum og hafa þegar reist sex skólabyggingar.

Reitir annast leigu en Hýsi fara með samskipti við framleiðenda erlendis og uppsetningu hérlendis.

Leikskóli á 6 mánuðum

Frumhönnun að fimm deilda leikskóla fyrir 90 börn sem hægt er að framleiða, flytja og staðsetja á sex mánuðum liggur fyrir.

Sveigjanleg, hagkvæm og skilvirk lausn fyrir sveitarfélög og aðra aðila í skólarekstri.

Íslandshótel taka við tveimur hótélum 1. september

Nýr leigusamningur

Nýr leigusamningur við Íslandshótel um tvö hótél við Suðurlandsbraut 2 og Nauthólsveg 52 tekur gildi 1. september nk.

Samningurinn er verðtryggður og veltutengdur.

Jákvæð rekstraráhrif

Áætluð árleg aukning tekna og rekstrarhagnaðar (NOI) er um 620 m.kr. á fyrstu tveimur og hálfu ári leigutímans en um 720 m.kr. eftir það, sem eru óbreytt áætlun frá því sem birt var í apríl 2025.

Endurnýjun hótela

Herbergi og önnur rými verða endurnýjuð og er framkvæmda-
kostnaður áætlaður um 3 ma. kr.

Íslandshótel er stærsta hótélkeðja landsins með 17 hótél í rekstri og 16,6 ma. kr. tekur árið 2025.

Staðfastur taktur í kjarnastarfsemi



Kjarnastarfsemi félagsins heldur áfram að vaxa og skila stöðugum og verðtryggðum tekjum.



Kringlan í uppsveiflu

Vinsælar verslanir bætast við fjölbreytt úrval Kringlunnar um vorið, m.a. Lindex, Kappahl og Mango.

Nýtt útisvæði sem stækkar mathöllina Kúmen opnar í júní.

Metfjöldi gerði sér leið á miðnætursprengju sl. fimmtudag, eða 1 af hverjum 9 á höfuðborgarsvæðinu sem er 15% aukning í aðsókn á viðburðinn milli ára.



Grímsbær eflist með nýjum leigutökum

Fossinn veitinga- og kaffihús hefur opnað fyrir gestum í Grímsbæ í Efstalandi og nýr leigutaki er fluttur inn á efri hæð verslunarkjarnans.

Ný sjúkraþjálfunarstöð, Studio lða, hefur einnig hafið starfsemi í Grímsbæ.



REITIR

**Afkoma fyrsta
ársfjórðungs 2026**

7,1% raunvöxtur tekna á fyrsta fjórðungi



Lykiltölur rekstrar	2026 1F	2025 1F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.811	4.305	506	11,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.323	-1.245	-78	6,3%
Stjórnunarkostnaður	-276	-259	-17	7,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.212	2.801	411	14,7%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.841	1.139	1.702	149,4%
Hrein fjármagnsgjöld	4.937	2.456	2.481	101,0%
Hagnaður og heildarhagnaður	858	1.094	-236	-21,6%
Lykilhlutföll				
Virkt nýtingarhlutfall	96,7%	98,0%	-1,3%	
Heildarnýtingarhlutfall	94,2%	94,1%	0,1%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,9%	27,2%	-1,3%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,4%	5,7%	-0,3%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	62,9%	61,2%	1,7%	

Árið byrjar vel með 7,1% raunvexti tekna.

Tekjur vaxa um 11,8% milli ára og stærstur hluti vaxtar er kominn frá fyrirbyggjandi eignasafni.

Minni vöxtur er í kostnaðarliðum og vex rekstrarhagnaður því um 14,7%.

Matsbreyting fjórðungsins er 2.841 m. kr. eða um 1,1%.

Meðalkjör verðtryggðra skulda í lok fyrsta ársfjórðungs voru 3,53% og hækka um 1 punkt frá áramótum.

Heildarnýting helst óbreytt en nýting eigna tiltækra til útleigu lækkar um 1,3%. Bæði vegna þróunar og endurbóta sem og í rekstri.

Gott jafnvægi í fjármagnsskipan



Heildareignir vaxa um 5 ma. kr., að öllu leyti vegna fjárfestingareigna.

Eigið fé dregst saman um 2,2 ma. kr. eða 2,8%. Arðgreiðsla samþykkt á aðalfundi 25. mars færast niður í viðskiptaskuldir.

Vaxtaberandi skuldir aukast um 4,4 ma. kr. eða 3% vegna verðlagshækkunar.

Lánaþekja í lok fjórðungsins var 59,0%, og eykst um 0,5%. Eiginfjárhlutfall var á sama tíma 29,5% og lækkar um 1,4%.

	31.3.2026	31.12.2025	br. árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	257.755	252.194	5.561
Eignir til eigin nota	563	554	9
Fastafjármunir	258.318	252.748	5.570
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	2.156	2.146	10
Handbært og bundið fé	591	1.167	-576
Veltufjármunir	2.747	3.313	-566
Eignir samtals	261.065	256.061	5.004
Eigið fé	76.922	79.099	-2.177
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	136.133	132.096	4.017
Tekjuskattsskuldbinding	24.328	24.070	258
Leiguskuldbinding	6.896	6.896	0
Langtímaskuldir	167.337	163.062	4.275
Vaxtaberandi skuldir	11.792	11.456	336
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	5.014	2.444	2.570
Skammtímaskuldir	16.806	13.900	2.906
Skuldir samtals	184.143	176.962	7.181
Eigið fé og skuldir samtals	261.065	256.061	5.004

Horfur ársins óbreyttar



19.600-19.900 m. kr.

13.000-13.300 m. kr.

Leigutekjur 2026

Rekstrarhagnaður f.
matsbreytingu 2026

Horfur ársins eru óbreyttar frá því sem kynnt var við birtingu áruppgjörs.

Verðlag síðustu mánuði hefur hækkað meira en gert var ráð fyrir í áætlun og liggja horfur fyrir tekjur og rekstrarhagnað við efri mörkin á því bili sem er í gildi fyrir árið 2026.

Forsendur fyrir horfur ársins eru að öðru leyti óbreyttar og taka mið af eignasafni félagsins eins og það var um áramót. Gert er ráð fyrir að vöxtur félagsins á árinu verði að stórum hluta innri vöxtur, þar sem tekjur skili sér ekki á árinu. Horfurnar gera ráð fyrir opnun á Hyatt hótelinu undir lok ársins.



Endurkaup og arður



558 m. kr.

Fjárhæð endurkaupa á árinu 2026

1.569 m. kr

2,3 kr. á hlut greiddar í arð í apríl

Keyptum um 0,4% hlutafjár fyrir 383 m. kr. á fyrsta ársfjórðungi og höfum bætt um 0,2% fyrir 175 m. kr. við á öðrum fjórðungi.

Í lok síðustu viku vorum við hálfnuð með aðra endurkaupaáætlun ársins.

Seinni arðgreiðsla ársins verður greidd út í lok september og er 1,6 kr. á hlut.



REITIR

Spurningar og svör



REITIR

Takk fyrir



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.