

# Árshlutauppgjör fyrsta fjórðungs 2022

Kynning fyrir markaðsaðila  
17. maí 2022



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



# Helstu atriði uppgjörs fyrsta ársfjórðungs 2022

- Tekjur fyrsta fjórðungs 2022 eru um 18% hærri en sama fjórðungs fyrra árs
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu hækkar um 24% milli ára
- Afkoma fjórðungsins í takti við útgefna spá
- Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er góð, sér í lagi eftir verslunar- og iðnaðarhúsnæði
- Fjöldi leigusamninga var endurnýjaður á tímabilinu og samningar gerðir við nýja leigutaka
- Útleiguhlutfall félagsins var rúmlega 97% yfir tímabilið ef tekið er tillit til eigna í endurbótaferli en annars 95%
- Yfirstandandi endurbótum á nokkrum fasteignum er ætlað að skila auknum leigutekjum þegar líður á árið



# Samið um uppbyggingu í landi Blikastaða

- Mosfellsbær og Reitir hafa undirritað samkomulag um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis í landi Blikastaða
- Um 90 þús. m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis á um 15 hektara landsvæði
- Samgöngumiðað og BREEAM vistvottað skipulag með Borgarlínustöð í miðju svæðisins
- Samkomulagið gerir ráð fyrir að gatnaframkvæmdir geti hafist vorið 2023
- Framkvæmdir fyrsta áfanga hefjist í kjölfarið





ÍBÚÐABYGGÐ



# Þriðja hæð Kringlunnar

- Framkvæmdir eru á góðu skriði á Bíógangi
- Verið er að ganga frá samningum við veitingaaðila og aðila með afþreyingu
- Undirritaður hefur verið samningur við Sambíóin um stækkun og endurbætur á bíóinu



# Breytingar í Holtagörðum

- Unnið er að verulegum breytingum á verslunarrýmum í Holtagörðum
- Breytingar á sameign bæta húsnæðið og draga úr kostnaði
- Viðræður við núverandi og nýja leigutaka eru langt á veg komnar







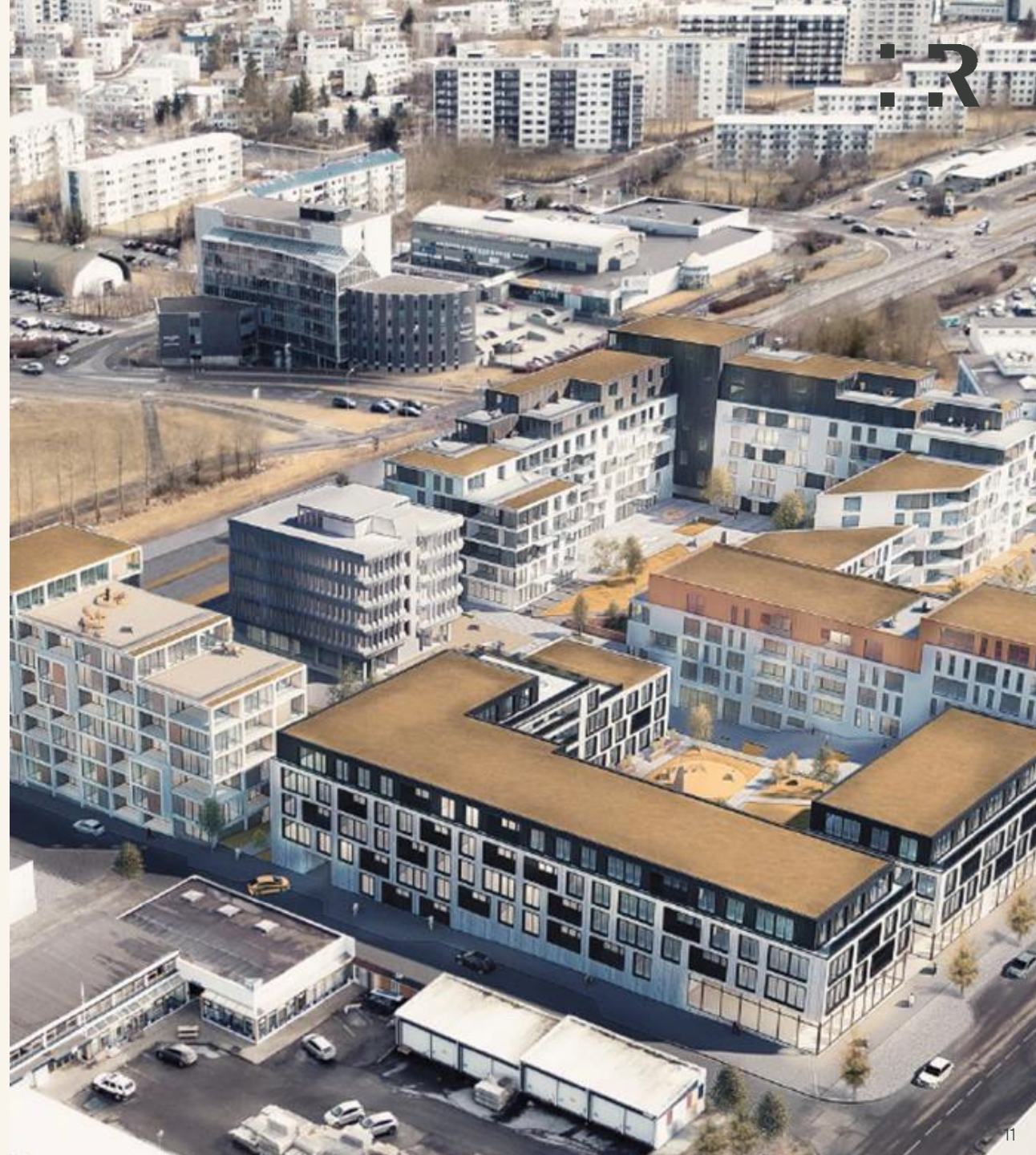
# Skaftahlíð 24 hlýtur BREEAM In-Use vottun

- Skrifstofubyggingar Landspítala við Skaftahlíð 24 hafa hlotið BREEAM In-Use vottun
- BREEAM In-Use er umhverfisvottun fyrir eignir í rekstri
- Vottunin hlaut einkunnina „Excellent“, sem er framúrskarandi einkunn
- Vottunin staðfestir gæði fasteignarinnar og stuðlar að sjálfbærum rekstri og vinnuumhverfi



# Söluferli á Orkureit gengur samkvæmt áætlun

- Nýtt deiliskipulag hefur tekið gildi
- Kaupsamningur hefur verið undirritaður og Orkureitur ehf. tekur við öllum byggingarrétti á reitnum
- Afsal og greiðsla kaupverðs er áætluð þann 20. maí nk.



# Helstu atriði í afkomu fyrsta ársfjórðungs

- Góður vöxtur rekstrarhagnaðar milli fjórðunga og Covid áhrif að baki á fyrsta ársfjórðungi.
- Áframhaldandi tekjuaukning vegna nýrra eigna og fjárfestingu innan eignasafnsins.
- Nýting eignasafnsins áfram svipuð. Horfur um útleigu eru góðar.
- Kostnaður er innan þeirra marka sem stjórnendur hafa lagt upp fyrir árið.
- Áhrifa mikillar verðbólgu þessi misserin er farið að gæta í rekstri félagsins.



# Rekstrarafkoma fjórðungsins

			Samanburður við 4F 2021					Samanburður við 1F 2021				
	1F 2022	% af tekjum	4F 2021	% af tekjum	% af t br	br	% br	1F 2021	% af tekjum	% af t br	br	% br
Áætlaðar heildarleigutekjur	3.412	100,0%	3.329	100,0%	0,0%	83	2,5%	3.174	100,0%	0,0%	238	7,5%
Covid áhrif			-57	-1,8%	1,8%	57	-100,0%	-261	-8,2%	8,2%	261	-100,0%
Óútleigt	-174	-5,1%	-161	-4,8%	-0,3%	-13	8,1%	-163	-5,1%	0,0%	-11	6,7%
<b>Leigutekjur</b>	<b>3.238</b>	<b>94,9%</b>	<b>3.168</b>	<b>95,2%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>70</b>	<b>2,2%</b>	<b>2.750</b>	<b>86,6%</b>	<b>8,3%</b>	<b>488</b>	<b>17,7%</b>
<b>Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna</b>	<b>-857</b>	<b>-25,1%</b>	<b>-889</b>	<b>-26,7%</b>	<b>1,6%</b>	<b>32</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-799</b>	<b>-25,2%</b>	<b>0,1%</b>	<b>-58</b>	<b>7,3%</b>
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<b>2.381</b>	<b>69,8%</b>	<b>2.279</b>	<b>68,5%</b>	<b>1,3%</b>	<b>102</b>	<b>4,5%</b>	<b>1.951</b>	<b>61,5%</b>	<b>8,3%</b>	<b>430</b>	<b>22,0%</b>
Stjórnunarkostnaður	-180	-5,3%	-201	-6,0%	0,8%	21	-10,4%	-169	-5,3%	0,0%	-11	6,5%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>2.201</b>	<b>64,5%</b>	<b>2.078</b>	<b>62,4%</b>	<b>2,1%</b>	<b>123</b>	<b>5,9%</b>	<b>1.782</b>	<b>56,1%</b>	<b>8,4%</b>	<b>419</b>	<b>23,5%</b>

# Matsbreyting og hrein fjármagnsgjöld

- Mikil verðbólga er farin að hafa áhrif á rekstrarreikning félagsins.
- Matsbreyting á fyrsta ársfjórðungi er 2.154 m.kr. eða um 1,4%.
- Helsti áhrifapáttur matshækkunar er verðlagsbreyting.
- Verðbætur á fjórðungnum námu 1.737 m.kr. sem er aukning um rúmar 1.100 m.kr. frá fyrra ári.
- Hrein fjármagnsgjöld eru samtals 2.503 m.kr. samanborið við 1.382 m.kr. á sama tíma í fyrra.
- Meðalkjör verðtryggðra vaxta óbreytt en óverðtryggðir vextir hækka lítillega.



# Rekstrarreikningur

	1F 2022	1F 2021
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	3.238	2.750
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-857	-799
<b>Hreinar leigutekjur</b>	2.381	1.951
Stjórnunarkostnaður	-180	-169
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	2.201	1.782
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.154	907
<b>Rekstrarhagnaður</b>	4.355	2.689
Fjármunatekjur	8	8
Fjármagnsgjöld	-2.511	-1.390
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-2.503	-1.382
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	1.852	1.307
Tekjuskattur	-478	-311
<b>Heildarhagnaður</b>	1.374	996

# Efnahagsreikningur

	31.3.2022	31.12.2021
<b>Eignir</b>		
Fjárfestingareignir	170.669	168.147
Eignir til eigin nota	246	246
Fastafjármunir	170.915	168.393
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.620	1.607
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar	103	116
Bundið fé	87	51
Handbært fé	559	957
Veltufjármunir	2.369	2.731
<b>Eignir samtals</b>	<b>173.284</b>	<b>171.124</b>

	31.3.2022	31.12.2021
<b>Eigið fé</b>	58.445	58.719
<b>Skuldir</b>		
Vaxtaberandi skuldir	85.522	84.936
Tekjuskattsskuldbinding	15.129	14.651
Leiguskuldbinding	5.460	5.459
Langtímaskuldir	106.111	105.046
Vaxtaberandi skuldir	7.508	5.959
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.220	1.400
Skammtímaskuldir	8.728	7.359
Skuldir samtals	114.839	112.405
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>173.284</b>	<b>171.124</b>

# Horfur ársins 2022

- Útgefnar horfur fyrir rekstur á árinu 2022 gera ráð fyrir að tekjur ársins 2022 verði á bilinu 12.750–13.000 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 8.500–8.750 m.kr.
- Verðbólga á fyrstu mánuðum ársins hefur verið umtalsvert meiri en áætlunin gerði ráð fyrir.
- Sökum þessa hefur félagið ákveðið að hækka útgefnar horfur ársins og gerir nú ráð fyrir að:
  - tekjur ársins 2022 verði á bilinu 13.000–13.250 m.kr.
  - rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 8.750–9.000 m.kr.





# Endurkaup og lækkun hlutafjár

- Stjórn félagsins ákvað í lok aprílmánaðar að hefja endurkaup á eigin bréfum í þeim tilgangi að lækka útgefið hlutafé. Keypt verða að hámarki 6 milljónir hluta eða 0,8% af útgefnu hlutafé fyrir allt að 650 milljónir króna.
- Lækkun á hlutafé sem samþykkt var á síðasta hluthafafundi hefur verið framkvæmd og er útgefið hlutafé félagsins nú 763.138.233 hlutir.





**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**

