

Árshlutauppgjör Níu mánuðir 2022

Kynning fyrir markaðsaðila
15. nóvember 2022



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Góður rekstur í krefjandi ytra umhverfi

- Rekstur Reita gekk vel á fyrstu níu mánuðum ársins og afkoma er í takti við væntingar og áður útgefnar áætlanir
- Nýting eignasafnsins er góð
 - Óútleigt húsnæði á fjórðungnum tengist að stórum hluta eignum í umbreytingarferli
 - Pósthússtræti 5 og 3ja hæð Kringlu eru dæmi um stór framkvæmdaverkefni sem fer að ljúka, og fara að afla tekna
- Verðlagshækkanir á árinu skýra auknar leigutekjur að miklu leiti. Vanskil leigutekna eru óveruleg
- Umtalsverðar fjárfestingar eru fyrirhugaðar innan eignasafnsins á næstu misserum og árum, s.s. í Ármúla 7-9, við Laugaveg 176 og í Holtagörðum
- Krefjandi ytra umhverfi með hækkandi verðlagi og háum vöxtum litar efnahag



Lambhagavegur 7 bættist í safnið 1. október s.l.

4.200 m² lagerhúsnæði byggt 2021. Leigjandi er Alvotech.

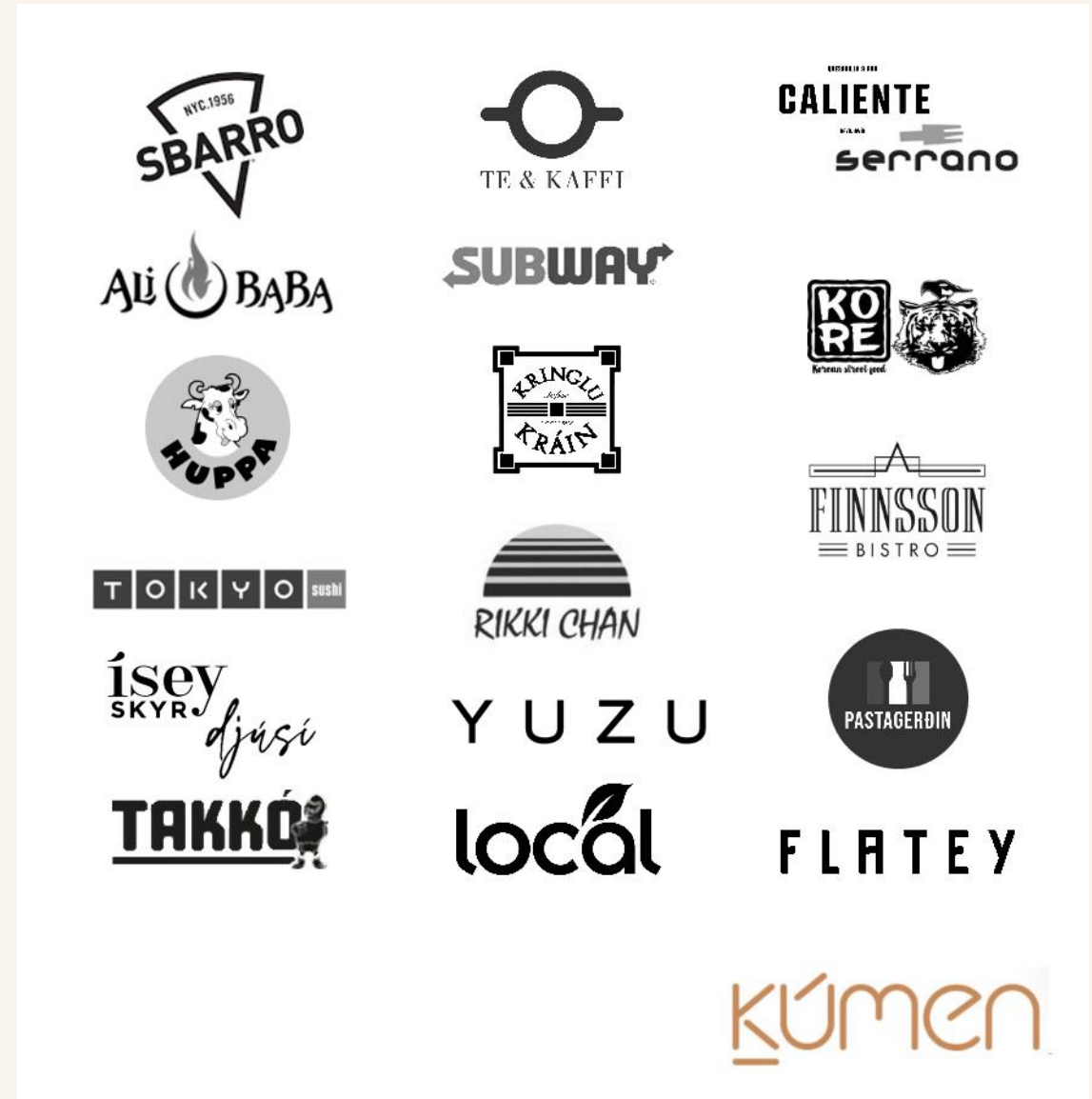


KÚmen

Kúmen opnar í Kringlunni

Ævintýraland og bíóið eru í endurnýjun

- Nýtt veitinga- og afþreyingarsvæði Kringlunnar hefur fengið nafnið Kúmen.
- Áætlað er að svæðið opni á næstu vikum.
- Fjárfesting Reita í verkefninu er um 1.000 m.kr. auk fjárfestingar í bíói.
- Breytingar á Kringlubíói ganga samkvæmt áætlun og er gert ráð fyrir að bíóið opni á næstu vikum.
- Ævintýraland verður endurnýjað og opnar brátt á nýjum stað.





Endurbætur í Holtagörðum

- Bónus flytur í stærra rými í húsinu
- Inngöngum verður fjölgað, sameign minnkuð og rúllurampar fjarlægðir
- Viðræður langt komnar við nýja leigutaka





VERSUN

BN



HOLTAGARÐAR



BON



Framkvæmdir hafnar við Klíníkina Ármúla 7-9

2.800 m.kr. verkefni í um 7.000 m² húsnæði



Framkvæmdaáætlun vegna Laugavegar 176 staðfest



- Stjórn Reita hefur staðfest nýja framkvæmdaáætlun vegna stækkunar og umbreytingar hússins.
- Fjárfesting Reita, eins og fyrirhuguð hönnun hússins er nú, er áætluð rúmlega fimm milljarðar króna.
- Heildarvirði verkefnisins er því um 6,5 ma.kr.
- Gert er ráð fyrir að kostnaður falli aðallega til á árinu 2024 og verði að mestu fjármagnaður með lánsfé.

Pósthús mathöll opnar 18. nóvember



9 veitingastaðir

Bangrha indverskur

Pizza Popolare

Fuku Mama asískt grill

Yuzu Burger

Finsen franskur bistro

Enoteca pasta,
hráskinka og ostar

Drykk bar með áherslu
á kokteila

Mossley Taco og
vængir

Djusi Sushi by sushi
social



Lykilbættir úr uppgjöri fyrstu níu mánuði ársins

- Góð afkoma á þriðja ársfjórðungi bætir ofan á nokkuð sterkan fyrri árshelming.
- Tekjuvöxtur hefur verið góður samhliða mikilli hækkun verðlags.
- Höfum verið að ná að hækka nýtingu á tekjuberandi eignum á árinu og væntingar eru um að sú þróun haldi áfram á fyrri hluta árs 2023.
- Rekstrarhagnaður heldur áfram að vaxa og er nú svipaður í hlutfalli við tekjur og var fyrir covid.



Leigutekjur og nýting

- Leigutekjur þriðja ársfjórðungs vaxa um 141 m.kr. (+4,3%) frá öðrum ársfjórðungi og um 315 m.kr. samanborið við fyrra ár (+10,1%).
- Tekjur á fyrstu níu mánuðum ársins hafa vaxið um 14,6%.
- Verðlag hækkaði um 3,3% milli fjórðunga.
- Nýtingarhlutfall alls safnsins er áfram um 95% en vegna tekjuberandi eigna er nýtingin 97,5%.

Leigutekjur	2021				2022			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		8.682		3.168		9.949		1.267	14,6%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.750	2.821	3.111	3.168	3.238	3.285	3.426	141	4,3%
Fjórðungar, milli ára	2.750	2.821	3.111	3.168	3.238	3.285	3.426	315	10,1%

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

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fyrstu níu mánuði ársins hækkar um 131 m.kr. (5,2%) frá sama tímabili árið áður.
- Afskriftir viðskiptakrafna á fyrstu níu mánuðum ársins eru miklu lægri milli ára. Kostnaðarhækkarnir sjást í öðrum rekstrarkostnaðarliðum.
- Stjórnunarkostnaður fyrstu níu mánaða ársins jókst um 38 m.kr. milli ára eða um 7,8%. Stjórnunarkostnaðarhlutfallið er óbreytt milli ára.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2021				2022			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		2.529		889		2.660		131	5,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	799	856	874	889	857	902	901	-1	-0,1%
Fjórðungar, milli ára	799	856	874	889	857	902	901	27	3,1%

Rekstrarkostnaðarhlutfall	2021				2022			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		26,1%		26,3%		25,3%		-0,8%
Fjórðungar, aðliggjandi	25,2%	26,6%	26,6%	26,3%	25,1%	25,8%	25,0%	-0,9%
Fjórðungar, milli ára	25,2%	26,6%	26,6%	26,3%	25,1%	25,8%	25,0%	-1,6%

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstrarhagnaður fyrstu níu mánuði ársins vex um 1.098 m.kr eða um 19,4% samanborið við sama tímabil í fyrra.
- Rekstrarhagnaðarhlutfallið var 64,5% á fyrstu níu mánuðum ársins og vex um 6,0% milli ára.

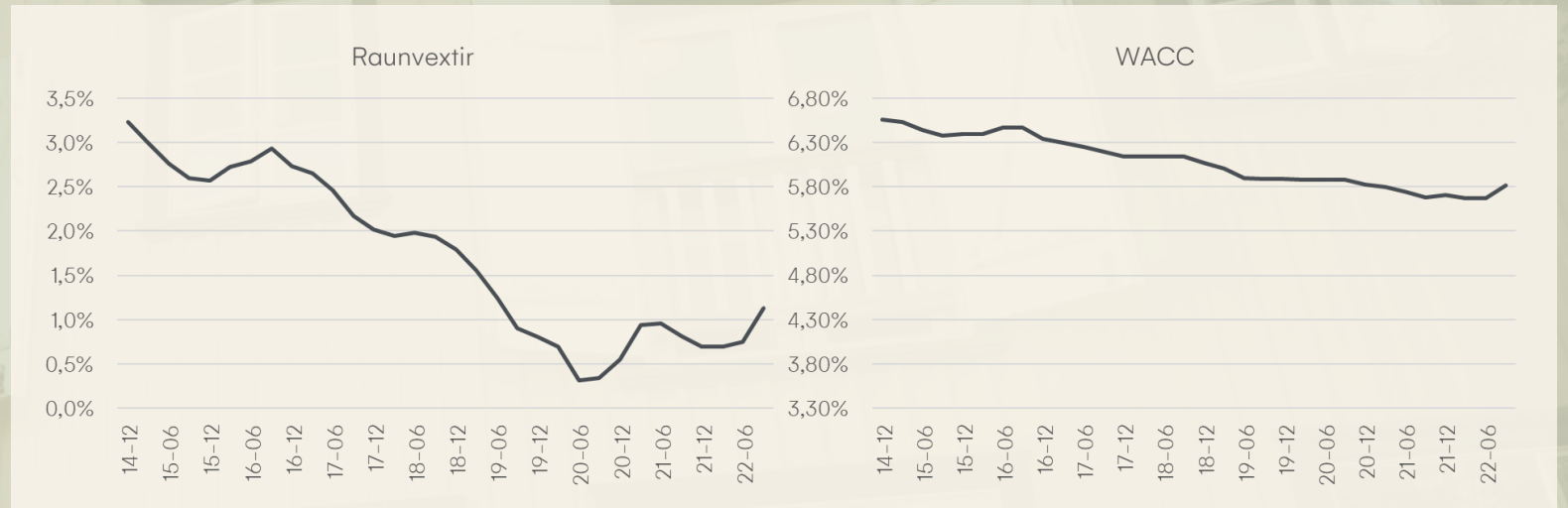
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2021				2022			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		5.666		2.078		6.764		1.098	19,4%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.782	1.801	2.083	2.078	2.201	2.213	2.350	137	6,2%
Fjórðungar, milli ára	1.782	1.801	2.083	2.078	2.201	2.213	2.350	267	12,8%

Rekstrarhagnaðarhlutfall	2021				2022			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		58,5%		61,4%		64,5%		6,0%
Fjórðungar, aðliggjandi	56,1%	55,9%	63,4%	61,4%	64,5%	63,4%	65,1%	1,7%
Fjórðungar, milli ára	56,1%	55,9%	63,4%	61,4%	64,5%	63,4%	65,1%	1,7%

Matsbreyting

- Framan af ári voru miklar matsbreytingar vegna verðlagshækkana. Matsbreytingar fyrstu sex mánuði ársins námu 5.774 m.kr.
- Á þriðja ársfjórðungi hækkaði verðlag áfram en á sama tíma hafa raunvextir verið að hækka.
- Matsbreyting þriðja ársfjórðungs er 453 m.kr og uppsöfnuð á árinu 6.227 m.kr.
- Vænta má að matsbreyting muni halda áfram að taka mið af breyttu vaxtaumhverfi.

Matsbreyting fjárfestingareigna	2021				2022			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		5.114		3.629		6.227		1.113	21,8%
Fjórðungar, aðliggjandi	907	1.349	2.858	3.629	2.154	3.620	453	-3.167	-87,5%
Fjórðungar, milli ára	907	1.349	2.858	3.629	2.154	3.620	453	-2.405	-84,1%



Fjármagnsgjöld

- Verðlagshækkanir ársins hafa einnig haft áhrif á fjármagnsgjöld félagsins.
- Fjármagnsgjöld fyrstu níu mánuði ársins eru nærri tvöfalt hærrí en á sama tíma í fyrra og er breytingin nær eingöngu vegna verðbótahækkunar lána.
- Meðalkjör verðtryggðra vaxta eru í lok ársfjórðungsins 3,0% en óverðtryggðir vextir halda áfram að hækka og eru nú 4,29%.

Fjármagnsgjöld	2021				2022			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		4.849		1.938		9.015		4.166	85,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.390	2.017	1.441	1.938	2.511	3.255	3.249	-6	-0,2%
Fjórðungar, milli ára	1.390	2.017	1.441	1.938	2.511	3.255	3.249	1.808	125,5%

Rekstrarreikningur fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2022

	9M 2022	9M 2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	9.949	8.682
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.660	-2.529
Hreinar leigutekjur	7.289	6.153
Stjórnunarkostnaður	-525	-487
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.764	5.666
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.227	5.114
Rekstrarhagnaður	12.991	10.780
Fjármunatekjur	52	22
Fjármagnsgjöld	-9.015	-4.848
Hrein fjármagnsgjöld	-8.963	-4.826
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.028	5.954
Tekjuskattur	-285	-1.339
Hagnaður og heildarhagnaður	3.743	4.615

Efnahagsreikningur 30. september 2022

	30.9.2022	31.12.2021		30.9.2022	31.12.2021
Eignir			Eigið fé	59.728	58.719
Fjárfestingareignir	172.768	168.147			
Eignir til eigin nota	243	246	Skuldir		
Fastafjármunir	173.011	168.393	Vaxtaberandi skuldir	84.876	84.936
Viðskipta- og aðrar sk.t. kröfur	1.523	1.607	Tekjuskattsskuldbinding	14.936	14.651
Krafa v. sölu fjárfestingareignar	0	116	Leiguskuldbinding	5.823	5.459
Bundið fé	76	51	Langtímaskuldir	105.635	105.046
Handbært fé	3.371	957	Vaxtaberandi skuldir	11.190	5.959
Veltufjármunir	4.970	2.731	Viðskipta- og aðrar sk.t. skuldir	1.428	1.400
Eignir samtals	177.981	171.124	Skammtímaskuldir	12.618	7.359
			Skuldir samtals	118.253	112.405
			Eigið fé og skuldir samtals	177.981	171.124

Fjórðungs- yfirlit

	3F 2022	2F 2022	1F 2022	4F 2021	3F 2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.426	3.285	3.238	3.168	3.111
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-901	-902	-857	-889	-874
Hreinar leigutekjur	2.525	2.383	2.381	2.279	2.237
Stjórnunarkostnaður	-175	-170	-180	-201	-154
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.350	2.213	2.201	2.078	2.083
Matsbreyting fjárfestingareigna	453	3.620	2.154	3.629	2.858
Rekstrarhagnaður	2.803	5.833	4.355	5.707	4.941
Fjármunatekjur	31	13	8	16	6
Fjármagnsgjöld	-3.249	-3.255	-2.511	-1.938	-1.441
Hrein fjármagnsgjöld	-3.218	-3.242	-2.503	-1.922	-1.435
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-415	2.591	1.852	3.785	3.506
Tekjuskattur	144	49	-478	-817	-748
Hagnaður tímabilsins	-271	2.640	1.374	2.968	2.758
Önnur heildarafkoma	0	0	0	26	0
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	-271	2.640	1.374	2.994	2.758

Horfur

- Félagið áætlar að tekjur ársins verði á bilinu 13.250 – 13.400 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á árinu verði á bilinu 9.050 – 9.200 m.kr.
- Eru þetta lítillega betri horfur um afkomu en áður höfðu verið gefnar út.
- Fyrri horfur gerðu ráð fyrir tekjum á árinu að fjárhæð 13.150 – 13.400 m.kr. og rekstrarhagnaði fyrir matsbreytingu 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

