



## Ársuppgjör 2023

Kynning fyrir fjárfesta og markaðsaðila 13.2.2024

# Gott uppgjör eftir viðburðaríkt ár

## 12,1%

### Tekjuaukning

Tekjur aukast um 12,1% milli ára,  
vel umfram verðlag.

Leigutekjur voru 15.107 m.kr.  
samanborið við 13.481 m.kr. árið  
2022.

## 11,4%

### Aukin afkoma

Að frátöldum einskiptiskostnaði  
jókst rekstrarhagnaður fyrir  
matsbreytingu um 1.044 m.kr.  
eða 11,4% milli ára.

Á sama grunni er  
rekstrarhagnaðarhlutfallið 64,7%  
og hækkar um 0,1% milli ára.

## 10,2 kr.

### Hagnaður á hlut

Umtalsverð aukning í hagnaði  
ársins.

Ráðstöfun til hluthafa hækkar  
um 15% milli ára.



**Uppskera ársins 2023**

# Fyrsta rekstrarár Kúmen skilaði auknum gestafjölda í Kringluna og meiri ánægju viðskiptavina

## Kúmen & Kringlan

Kringlan var efst í flokki verslunarmiðstöðva í niðurstöðum Íslensku ánægjuvogarinnar 2023.

Á árinu varð mögulegt að versla úr mörgum verslunum í eina rafræna körfu á [kringlan.is](http://kringlan.is).



# Stækkun vöruhúss Aðfanga um 2.700 m<sup>2</sup> að ljúka



## Stækkun Skútuvogs 7–9

Um 3/4 viðbyggingar var afhent í haust. Húsið er í dag um 16.500 m<sup>2</sup>.

Reitir og Aðföng undirrituðu nýjan langtímaleigusamning í tengslum við breytingarnar í Skútuvogi.

# Uppfærðir Holtagarðar fá frábærar viðtökur

## Holtagarðar

Verslunarhluti Holtagarða fékk yfirhalningu á árinu 2023 með nýju útiliti, nýjum inngangi og lyftu.

Fimm nýjar verslanir opnuðu í Holtagörðum á árinu. Breytingunum hefur verið gríðarlega vel tekið.

Á skömmum tíma hafa Holtagarðar markað sér sérstöðu með þremur af stærstu outletum landsins.



# Pósthús mathöll stækkuð tvisvar á fyrsta starfsári



## Pósthús mathöll

Fyrsta heila rekstrarárið gekk vonum framar.

Vegna umframeftirspurnar hefur mathöllin stækkað tvisvar á fyrsta starfsári.

# Gagngerar endurbætur innanhúss og utan í tengslum við nýjan langtímasamning við heilsugæsluna í Spönginni

## Heilsugæslan Spönginni

Húsnæðið er um 1.150 m<sup>2</sup> og afhending er áætluð á fyrri hluta ársins.







**Verkefni ársins 2024**



# Undirritaður leigusamningur um 840 m<sup>2</sup> afþreyingarrými í Kringlunni



## Ný afþreying

Framkvæmdir eru langt á veg komnar. Reiknað er með opnun í byrjun sumars.

Afþreying er mikilvægur hluti hugmyndafræðinnar að baki Kúmen. Nýja rýmið var áður Stjörnutorg.

# Klíníkin í Ármúla er að stækka og verður um 7.000 m<sup>2</sup>

## Stækkun Klíníkurinnar

Eftir stækkun verður Klíníkin starfrækt í um 7.000 m<sup>2</sup> sérhæfðu spítalahúsnæði.

Klíníkin mun áfram leigja hluta Ármúla 9 en stækkar starfsemina yfir í Ármúla 7 og í bakhús og tengibyggingu sem verið er að endurbyggja.



# Framkvæmdir við 170 herbergja Hyatt hótel hafnar



## Nýtt Hyatt Centric hótel

Tæplega 10 þúsund m<sup>2</sup> hótel rís á grunni gamla sjónvarpshússins við Laugaveg 176.

Á hótelinu verða 170 herbergi, veitingahús, veislusalur og líkamsrækt.

Framkvæmdir eru samkvæmt BREEAM staðli. Nú er unnið við niðurrif og lokaútfærslu hönnunar.

# Allt að 500 íbúða áfangi á Kringlureit í deiliskipulagsferli

## Kringlureitur

Deiliskipulagsvinna er unnin náið með Reykjavíkurborg. Borgin miðar að afgreiðslu á deiliskipulagi til auglýsingar á árinu.

Danska arkitektastofan Henning Larsen leiðir verkefnið með aðstoð THG arkitekta. Á reitnum verður menningarhús ásamt íbúðum.

Deiliskipulagið er unnið samkvæmt BREEAM Communities vistvottunarstaðlinum.



# Viðræður við rekstraraðila í Korputúni hafnar



## Korputún

89 þús. m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðiskjarni hannaður út frá kröfum BREEAM Communities vistvottunarstaðlinum.

Deiliskipulag hefur tekið gildi. Reiknað með að gatnagerð hefjist á næstu mánuðum.

Viðræður við fyrstu rekstraraðila hafnar og markaðssetning lóða og leiguhúsnæðis hefst fljótlega.

# 700 íbúðir og 140.000 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis í þróun

## Möguleikar á mikilli verðmætasköpun

Atvinnuhúsnæði	Staðsetning	Áætluð stærð	Núv. stærð	Lýsing	Skipulag	Núverandi staða
	Korputún	89.000		Atvinnulóðir	Samþykkt dsk.	Hönnun/Undirbúningur
	Kringlan 4-12	10.000		Nýbygging	Óskipulagt	Tækifæri í skoðun
	Laugavegur 176	9.800	4.105	Endurbygging	Samþykkt dsk.	Framkvæmdir
	Kringlan 1-3	7.750	6.947	Nýbygging	Í dsk. ferli	Undirbúningur
	Höfðabakki 9	6.500		Nýbygging	Samþykkt dsk.	Hönnun
	Súðarvogur	3.500	4.198	Endurbygging	Samþykkt dsk.	Óvissa
	Orkuhúsið	3.040	3.040	Endurbygging	Samþykkt dsk.	Framkvæmdir
	Norðurslóð 4	3.000		Nýbygging	Samþykkt dsk.	Tækifæri í skoðun
	Múlareitur	2.300	1.532	Nýbygging	Í skipulagsferli	Undirbúningur
	Loftleiðir	2.250		Nýbygging	Í skipulagsferli	Tækifæri í skoðun
Metróreiturinn	1.500	713	Nýbygging	Í skipulagsferli	Undirbúningur	
	<b>138.640</b>					

Íbúðir	Staðsetning	Áætluð stærð	Núv. stærð	Lýsing	Skipulag	Núverandi staða
	Kringlan 1-3	50.000		Allt að 500 íbúðir	Í dsk. ferli	Undirbúningur
	Múlareitur	9.100		85 íbúðir	Í skipulagsferli	Undirbúningur
	Metróreiturinn	8.500		85 íbúðir	Í skipulagsferli	Undirbúningur
	Byggðavegur 98	3.000	537	25 íbúðir	Í skipulagsferli	Undirbúningur
	Austurstræti	2.300	2.300	20 íbúðir	Í skipulagsferli	Undirbúningur
	<b>72.900</b>		<b>Allt að 715 íbúðir</b>			

# Guðni Aðalsteinsson tekur við starfi forstjóra af Guðjóni Auðunssyni þann 1. apríl n.k.



**Guðni Aðalsteinsson**

Guðni er með B.Sc. gráðu í hagfræði frá Háskóla Íslands og MBA gráðu frá háskólanum í Cambridge.

Hann hefur jafnframt lokið diplómu í fjárfestingum frá Harvard viðskiptaháskólanum og er um þessar mundir í doktorsnámi við UBIS viðskiptaháskólann í Genf.

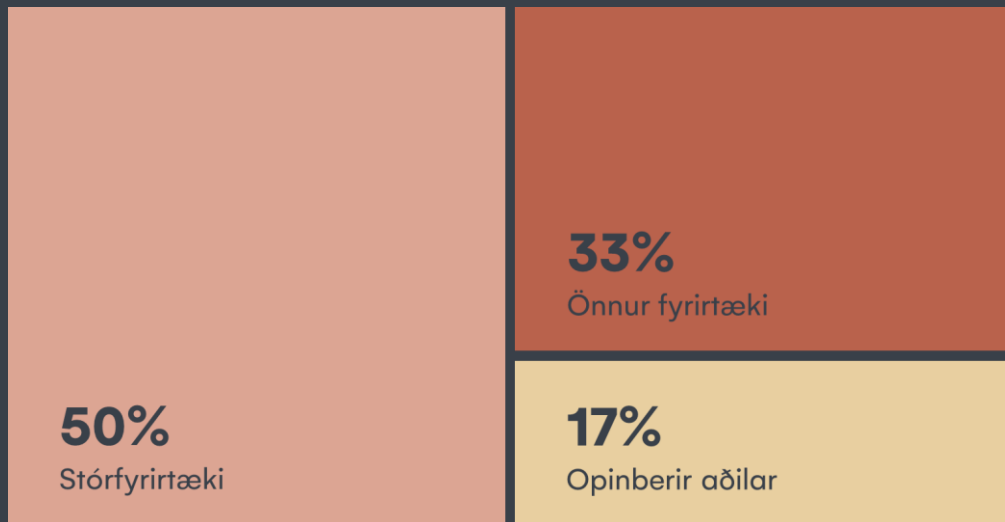
Guðni hefur víðtæka reynslu af rekstri og stjórnunarstörfum.

Hann kemur til Reita frá Doha Bank, þriðja stærsta viðskiptabanka Katar, þar sem hann gegndi stöðu forstjóra og þar áður stöðu framkvæmdastjóra fjárfestinga og fjárstýringar bankans.

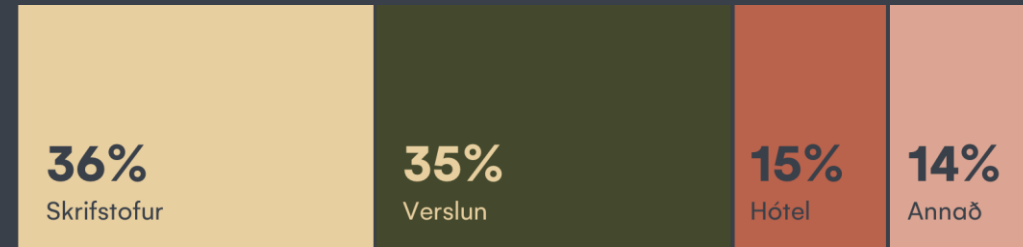


# Góð áhættudreifing með ólíkum tegundum húsnæðis og sterkum leigutökum í fjölbreyttum starfsgreinum

## Flokkun leigutekna ársins 2023 eftir tegundum aðila



## Virði tekjuberandi eigna í árslok 2023 eftir tegundum



Nánari tölfræði um fasteignasafnið og leigutaka má finna í árs- og sjálfbærnisráskýrslu á [reitir.is/2023](https://reitir.is/2023)

[LESA ÁRSSKÝRSLU](#)

# 11% samdráttur í losun gróðurhúsalofttegunda í umfangi 1 og 2 og flokkun í framkvæmdaverkefnum hefur aukist

Losun gróðurhúsalofttegunda dróst saman um 11% í umfangi 1 og 2. Losun jókst í umfangi 3 sem er afleiðing af auknum framkvæmdum á árinu. Flokkunarhlutfall í framkvæmdaverkefnum hefur hækkað mikið milli ára og endurnýting hefur aukist.

Reitir hafa sett sér stefnu um að vistvotta öll þróunarverefni. Reitir fengu BREEAM Communities vottun fyrir Orkureit á árinu, með einkunnina Excellent, hæstu einkunn fyrir vottun skipulags á Íslandi. Að auki fékkst fyrsta þreps vottun á skipulagi Korputúns.

**Nánari tölfræði um sjálfbærni ásamt sjálfbærniuppgjöri má finna í árs- og sjálfbærnisráskýrslu á [reitir.is/2023](https://reitir.is/2023)**

**LESA ÁRSSKÝRSLU**

# Lykiltölur rekstrar ársins 2023

**15.107**  
m.kr.

Leigutekjur

**6,0%**

Arðsemi eigna

**95,8%**

Nýting allra  
fasteigna

**10.750**  
m.kr.

Matsbreyting  
fjárfestingareigna

**4.901**  
m.kr.

Rekstrar- og  
stjórnunarkostnaður\*

**10.850**  
m.kr.

Hrein  
fjármagnsgjöld

**10.206**  
m.kr.

Rekstrarhagnaður  
fyrir matsbreytingu\*

**7.496**  
m.kr.

Heildarhagnaður



\* án einskiptiskostnaðar

# Fjórðungsyfirlit\*

	2023 4F	2023 3F	2023 2F	2023 1F	2022 4F
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur	3.914	3.842	3.732	3.619	3.532
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-962	-1.102	-1.049	-1.013	-930
Hreinar leigutekjur	2.952	2.740	2.683	2.606	2.602
Stjórnunarkostnaður	-213	-181	-183	-198	-204
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	2.739	2.559	2.500	2.408	2.398

\* án einskiptiskostnaðar

Áfram góður stígandi í leigutekjum og rekstrarhagnaði.

Fjórði ársfjórðungur var minni í viðhaldi en fyrri fjórðungur ársins. Tilflutningur í afkomu á síðari hluta ársins.

\* án einskiptiskostnaðar

# Leigutekjur vaxa umfram verðlag vegna fjárfestinga

Leigutekjur vaxa um 1.626 m.kr. milli ára eða um 12,1%

Um þrjú fjórðu hlutar tekjuaukningar á milli ára er tilkomin vegna verðlagshækkunar. Hækkun verðlags milli ára nam 9%

Aukning stafar einnig af innri fjárfestingu í eignasafninu og kaupum á Lambahagavegi seint á árinu 2022

Nýting jókst lítillega milli ára og nam nýtingarhlutfall allra eigna í árslok 95,8% og jókst um 0,7%. Vannýting vegna þróunar og umbreytingar er um 3% af heildartekjum.

	2023	2022
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	15.107	13.481
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.126	-3.590
Hreinar leigutekjur	10.981	9.891
Stjórnunarkostnaður	-831	-729
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	10.150	9.162
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.750	1.807
<b>Rekstrarhagnaður</b>	20.900	10.969
Fjármunatekjur	246	84
Fjármagnsgjöld	-11.096	-10.761
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	10.850	10.677
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	10.050	292
Tekjuskattur	-2.546	381
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	7.496	675

# Rekstrarhagnaður jókst um 10,8% milli ára

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna vex um 14,9% milli ára eða 536 m.kr.

Aukning í viðhaldi og endurbótum (+264 m.kr.) varð meiri en áætlað var. Hækkun á fasteignagjöldum nam 186 m.kr.

Stjórnunarkostnaður jókst um 14% eða 102 m.kr. Þar af er 56 m.kr. einskiptiskostnaður vegna samrunaviðræðna við Eik.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu um jókst um 988 m.kr. eða 10,8% milli ára.

Rekstrarhagnaðarhlutfallið nam 64,4% og lækkaði um 0,2% frá því í fyrra

	2023	2022
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	15.107	13.481
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.126	-3.590
Hreinar leigutekjur	10.981	9.891
Stjórnunarkostnaður	-831	-729
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	10.150	9.162
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.750	1.807
<b>Rekstrarhagnaður</b>	20.900	10.969
Fjármunatekjur	246	84
Fjármagnsgjöld	-11.096	-10.761
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	10.850	10.677
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	10.050	292
Tekjuskattur	-2.546	381
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	7.496	675

# Matshækkun á árinu þrátt fyrir hækkun ávöxtunarkröfu

Matsbreyting ársins nemur 10.750 m.kr. eða 6,2%.

Verðlagshækkun og hækkandi ávöxtunarkrafa höfðu mikil og gagnstæð áhrif á verðmat eigna þetta árið. Hækkun varð á metinni markaðsleigu.

Framgangur þróunarverkefna stuðlaði að tæplega 15% hækkun á virði þeirra eigna.

Ávöxtunarkrafa hækkaði um 50 punkta yfir árið og var 6,7% í árslok.



# Lítill aukning í fjármagnsgjöldum, sterk samsetning skulda og lítil endurfjármögnun framundan

Fjármagnsgjöld ársins jukust um 2% eða 173 m.kr. og námu 10.850 m.kr.

Verðbólga yfir árið var lítillega minni en árið á undan. Vaxtagjöld jukust um 16% og fjármunatekjur tæplega þrefölduðust.

Hrein fjármagnsgjöld	2022	2023	br	% br
Fjármunatekjur	84	246	162	193%
Vaxtagjöld	-2.919	-3.376	-457	16%
Verðbætur	-7.554	-7.362	192	-3%
Lóðaleiga	-253	-273	-20	8%
Önnur fjármagnsgjöld	-35	-85	-50	143%
	<b>-10.677</b>	<b>-10.850</b>	<b>-173</b>	<b>2%</b>

Meðalkjör í árslok voru 3,08% af verðtryggðum skuldum samanborið við 3,01% í lok árs 2022.

Meðalkjör á óverðtryggðum skuldum voru 8,6% í árslok 2023 samanborið við 5,2% í árslok 2022.

Vaxtaberandi skuldir nema samtals 108,4 mö.kr. í árslok og aukast um 11,3 ma.kr. yfir árið., þ.a. 7,4 ma.kr. vegna verðlags.

Endurfjármögnun vaxtaberandi lána á árinu 2024 er lokið. Lokagjalddagar á árunum 2025 og 2026 eru samanlagt undir 3 mö.kr.



# Hagnaður eykst verulega milli ára

## Tillaga um 15% hækkun ráðstöfunar til hluthafa

Hagnaður af rekstri félagsins á árinu nam 7.496 m.kr. eða 10,2 kr. á hlut sem er umtalsverð aukning frá fyrra ári.

Arðsemi eiginfjár nam 12,8% á árinu samanborið við 1,2% árið á undan.

Stjórn gerir tillögu um greiðslu arðs að fjárhæð 2,05 kr. á hlut sem er aukning um 8,5% frá fyrra ári.

Samkvæmt tillögunni yrði ráðstöfun til hluthafa þannig 4,72 kr. á hlut sem er aukning um 15% frá fyrra ári.

	2023	2022
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	15.107	13.481
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.126	-3.590
Hreinar leigutekjur	10.981	9.891
Stjórnunarkostnaður	-831	-729
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	10.150	9.162
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.750	1.807
<b>Rekstrarhagnaður</b>	20.900	10.969
Fjármunatekjur	246	84
Fjármagnsgjöld	-11.096	-10.761
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	10.850	10.677
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	10.050	292
Tekjuskattur	-2.546	381
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	7.496	675

# Eignir aukast um 18 ma. kr. og eigið fé um 4 ma. kr.

Heildareignir aukast um rúma 18 ma. kr. yfir árið, mest vegna fjárfestingareigna.

Fjárfesting ársins nam nettó tæpum rúmum 6,8 mö.kr. og matsbreyting ársins var tæpir 11 ma. kr.

Eigið fé jókst um rúma 4 milljarða á árinu og nam eiginfjárhlutfall í lok árs 31,2% samanborið við 32,1% í lok árs 2022.

Skuldsetningarhlutfall í árslok var 58,9% samanborið við 58,3% árið á undan.

	31.12.2023	31.12.2022	br
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	189.971	172.270	17.701
Eignir til eigin nota	223	242	-19
Langtímakröfur	0	439	-439
Fastafjármunir	190.194	172.951	17.243
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.779	1.058	721
Bundið fé	131	829	-698
Handbært fé	1.277	42	1.235
Veltufjármunir	3.187	1.929	1.258
<b>Eignir samtals</b>	<b>193.381</b>	<b>174.880</b>	<b>18.501</b>
<b>Eigið fé</b>	<b>60.273</b>	<b>56.104</b>	<b>4.169</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	98.380	88.030	10.350
Tekjuskattsskuldbinding	16.815	14.271	2.544
Leiguskuldbinding	5.987	5.876	111
Langtímaskuldir	121.182	108.177	13.005
Vaxtaberandi skuldir	10.052	9.057	995
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	1.874	1.542	332
Skammtímaskuldir	11.926	10.599	1.327
Skuldir samtals	133.108	118.776	14.332
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>193.381</b>	<b>174.880</b>	<b>18.501</b>

# Sterkt sjóðstreymi grunnur vaxtar

Handbært fé frá rekstri sem hlutfall af rekstrarhagnaði var nær óbreytt milli ára, 69%. Það óx um 10,3% milli ára og 11,8% pr. hlut.

Fjárfesting ársins 2023 nam um 6,8 mö.kr. nettó.

Skuldabréfaútgáfa ársins nam um 12 mö.kr. og tekin ný bankalán á árinu voru 1,5 ma.kr.

Ráðstöfun til hluthafa á árinu var tæpur þriðjungur rekstrarhagnaði ársins og um 47% af handbæru fé frá rekstri.

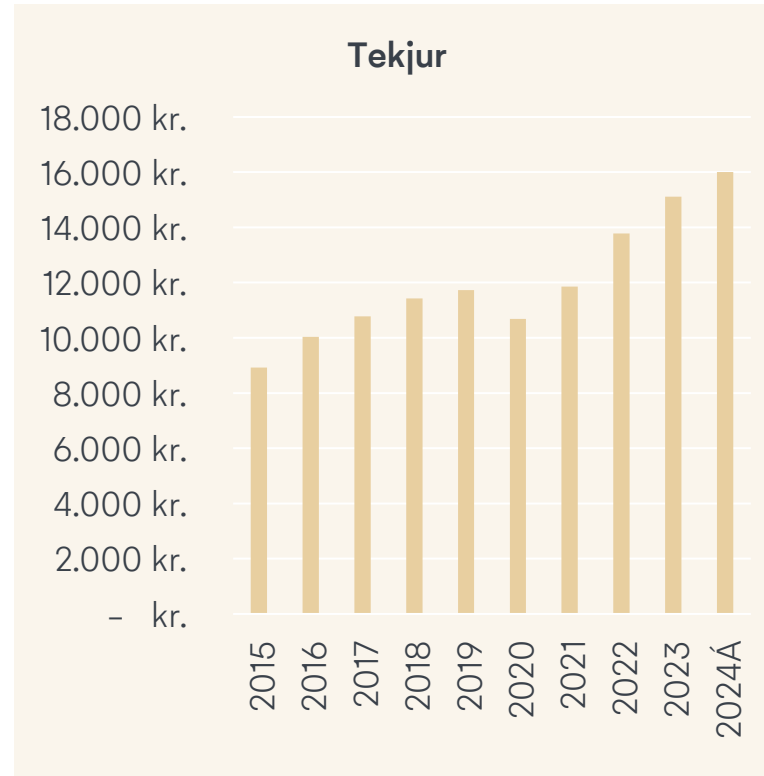
	2023	2022
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.159	9.169
Veltufjármunir, nettó	235	282
Vaxtatekjur, vaxtagjöld og lóðarleiga	-3.376	-3.089
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>7.018</b>	<b>6.362</b>
<b>Fjárfestingarhreyfingar:</b>		
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	-670	-2.554
Fjárfesting í endurbótum	-6.618	-3.179
Söluverð fjárfestingareigna	450	3.834
Breyting á eignum til eigin nota	0	-1
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna	-246	57
	<b>-7.084</b>	<b>-1.843</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar:</b>		
Tekin ný langtímalán	13.411	4.566
Afborganir langtímalána	-9.286	-6.136
Skammtímalán, breyting	-200	200
	<b>3.925</b>	<b>-1.370</b>
<b>Ráðstöfun verðmæta til hluthafa:</b>		
Arðgreiðsla	-1.403	-1.320
Endurkaup á eigin bréfum	-1.922	-1.970
	<b>-3.325</b>	<b>-3.290</b>
Hækkun á handbæru fé	534	-141
Bundið fé, breyting	696	-776
<b>Breyting á handbæru og bundnu fé</b>	<b>1.230</b>	<b>-917</b>

# Áframhaldandi vöxtur á árinu 2024

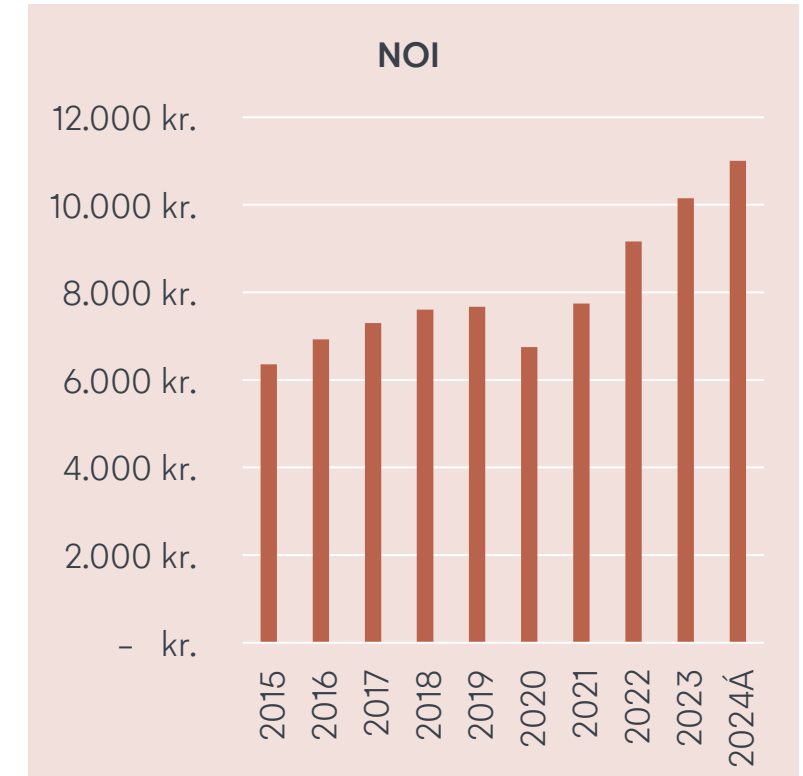
Áætlun ársins 2024 gerir ráð fyrir tekjum á bilinu 15.900 – 16.100 m.kr. og að NOI ársins verði á bilinu 10.900 – 11.100 m.kr.

Forsendur matsins eru:

- Um 6% hækkun verðlags milli ára
- Nýtingarhlutfall sambærilegt við 2023
- Fasteignagjöld lægri að raunvirði



**Áætlaðar tekjur 2024**  
15.900 – 16.100 m.kr.



**Áætlaður NOI 2024**  
10.900 – 11.100 m.kr.

**Aðalfundur verður haldinn kl. 15.00, miðvikudaginn 6. mars 2024 á Hotel Reykjavík Natura, Nauthólsvegi 52, 102 Reykjavík**





**IR**

## Spurningar og svör

# 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.



IR

