



# Ársuppgjör 2021

Kynning fyrir  
markaðsaðila  
15. febrúar 2021



# Mikill tekjuvöxtur og góður rekstrarhagnaður

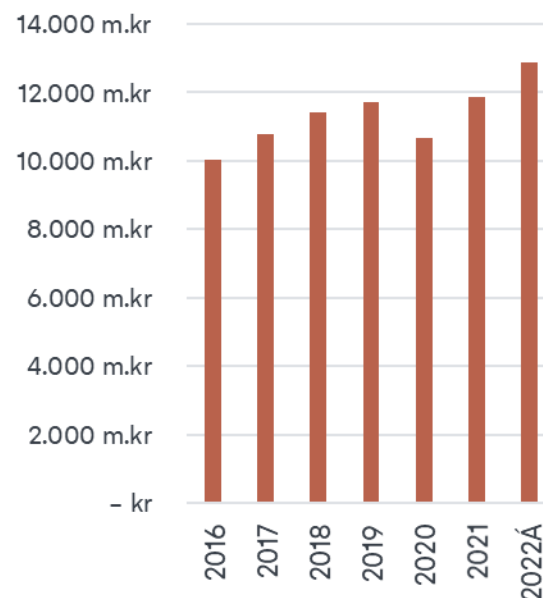
- Mikill viðsnúningur í rekstrarhagnaði og vexti tekna.
- Mesti rekstrarhagnaður og hæstu leigutekjur félagsins frá upphafi.
- Rekstrarafkoma ársins er á miðju bandinu sem gefið var út í október síðastliðnum.
- Faraldurinn hefur sífellt minni áhrif á reksturinn og tekjur síðasta fjórðungs nálgast þann takt sem við þekktum.
- Útleiga hefur gengið vel á árinu og er útleiguhlutfall ársins 95,1%.
- Rekstur Reita er sem áður stöðugur og afkoma í takti við útgefnar horfur.
- Fjárfest var fyrir um 7 ma.kr. á árinu og er áfram gert ráð fyrir fjárfestingum í eignasafninu og í nýfjárfestingum.



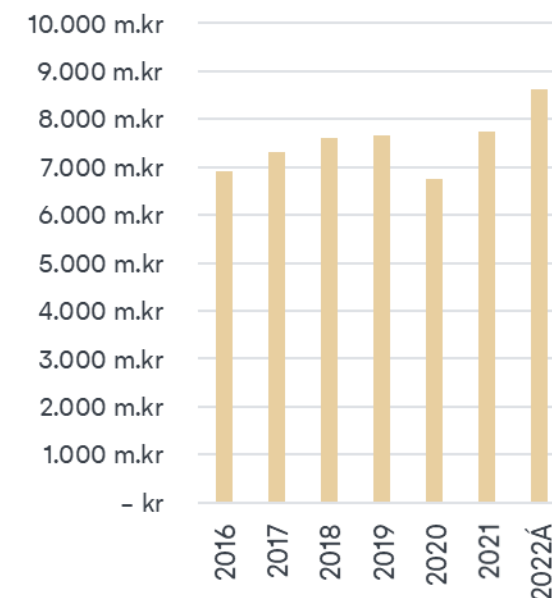
# Rekstrarhorfur ársins 2022

- Mat stjórnenda félagsins er að áhrif faraldurs Covid-19 á tekjur félagsins fari ört minnkandi og vonir standa til að þau verði hverfandi á árinu 2022.
- Vænst er til að útleiga verði góð á árinu og að nýtingarhlutfall hækki milli ára.
- Áætlað er að tekjur ársins 2022 verði á bilinu 12.750–13.000 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu er áætlaður á bilinu 8.500–8.750 m.kr.
- Í framangreindum horfum er miðað við óbreytt eignasafn, en félagið áformar þó bæði umtalsverðar fjárfestingar innan eignasafnsins sem og kaup nýrra tekjuberandi eigna ef tækifæri gefast.

## Tekjur



## NOI



# Fjárfest fyrir sjö milljarða árið 2021

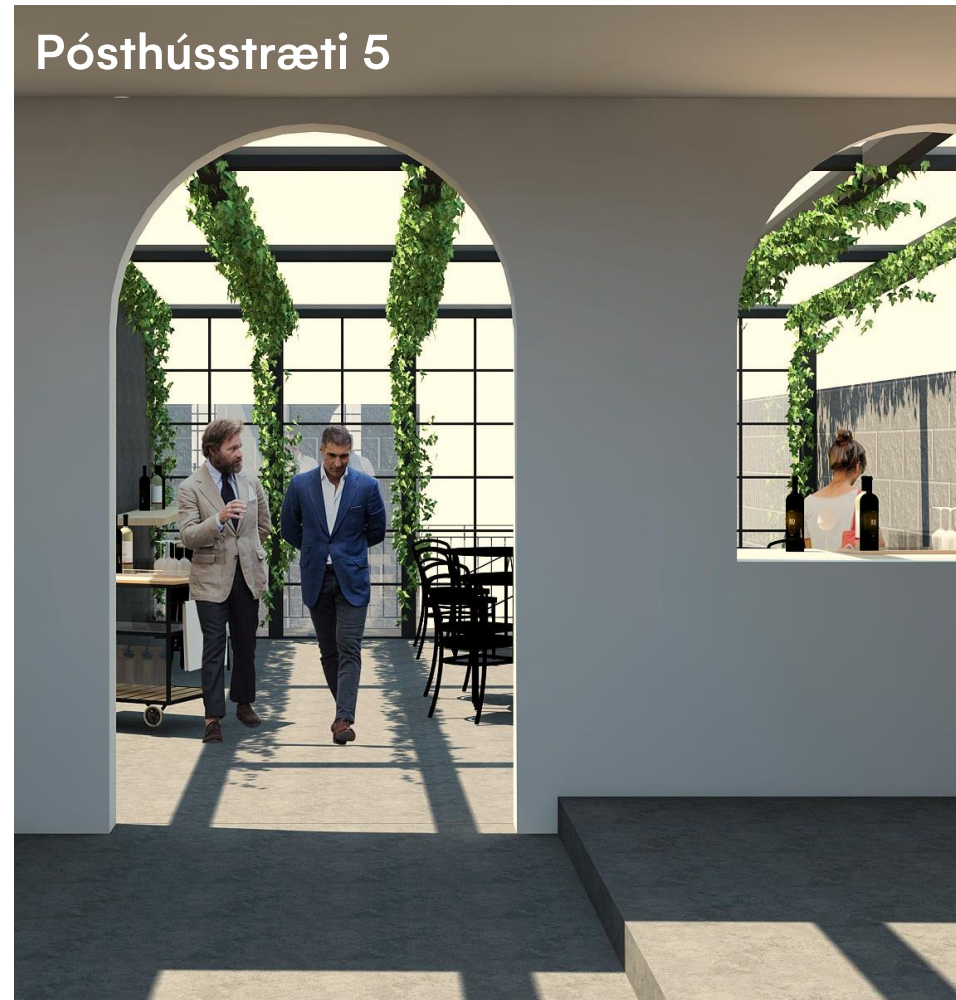


# Fjárfestingar í eignasafninu í undirbúningi

Kringlan 3ja hæð



Pósthússtræti 5





## Þolinmóð vinna skilar arðsemi af þróunarverkefnum

- Byggingarheimildir á Orkureit voru seldar fyrir 3,8 m.kr. á árinu með 1,3 m.kr. hagnaði.
- Væntingar eru um að önnur þróunarverkefni í eignasafninu geti skilað góðri arðsemi til hluthafa í framtíðinni.
- Þróunarverkefni Reita, sem þó eru tekjuberandi að hluta, standa að baki um 6% eignasafnsins.



Úr árs- og samfélagsskýrslu

## Kolefnislosun dregst saman

- Reitir tóku ákveðin skref í átt að sjálfbærni á árinu 2021 og kolefnislosun af rekstri Reita dróst saman um 29% milli ára.
- Unnið er að BREEAM In-Use vistvottun skrifstofuhúsnæðis Landspítala við Skaftahlíð 24.
- Reitir héldu áfram að leggja sitt til í baráttunni við Covid-19 með láni á Suðurlandsbraut 34 til heilbrigðisyfirvalda.
- Góður árangur náðist í flokkun úrgangs í framkvæmdaverkefnum. Flokkunarhlutfall var 94%.
- Unnið hefur verið að því að kortleggja orkunotkun leigutaka í öllum okkar byggingum sem kemur til með að hjálpa okkur að bæta orkunýtingu bygginga í framtíðinni.

**Árs- og samfélagsskýrsla: [www.reitir.is/2021](http://www.reitir.is/2021)**





Úr árs- og eignasafnsskýrslu

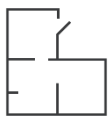
# Fasteignasafnið í árslok



~500 leigutakar



~455 þús. fermetrar



~700 leigueiningar

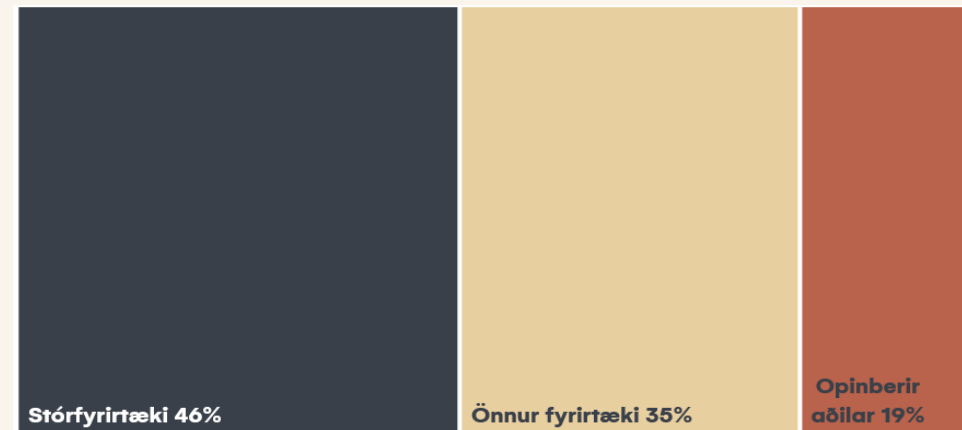


~135 fasteignir

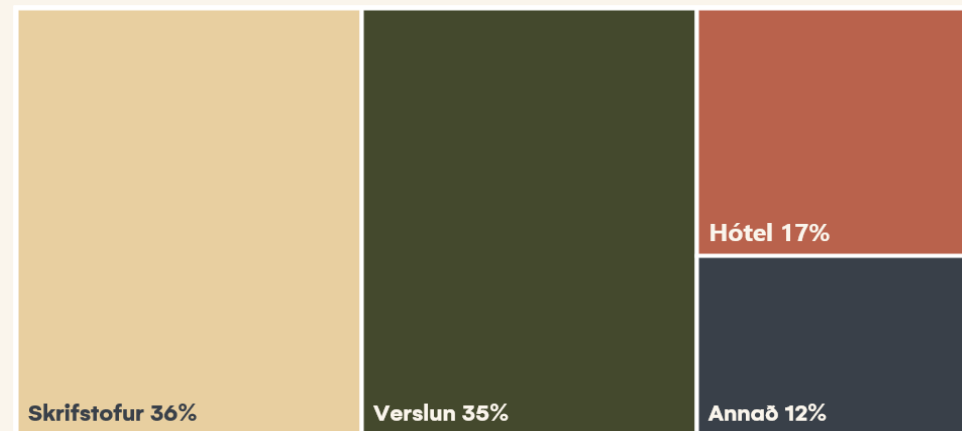


Árs- og samfélagsskýrsla: [www.reitir.is/2021](http://www.reitir.is/2021)

## Leigutekjur eftir tegund og stærð mótaðila



## Virði tekjuberandi eigna í árslok eftir tegundum



# Lykiltölur árshlutauppgjörs

## Lykiltölur rekstrar

	2021	2020
Tekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
Rekstrarhagnaður	16.487	8.992
Hrein fjármagnsgjöld	-6.748	-6.173
Heildarhagnaður	7.609	1.951
Hagnaður á hlut	9,8 kr.	2,9 kr.
NOI hlutfall	59,3%	55,1%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,1%

## Lykiltölur efnahags

	31.12.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir	168.147	152.606
Handbært og bundið fé	1.008	2.088
Heildareignir	171.124	156.492
Eigið fé	58.719	52.828
Vaxtaberandi skuldir	90.895	84.878
Eiginfjárhlutfall	34,3%	33,8%
Skuldsetningarhlutfall	55,8%	57,6%

## Lykiltölur um fasteignasafn

	2021	2020
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,1%	94,8%

**Ársskýrsla Reita 2021 er  
komin út á [www.reitir.is/2021](http://www.reitir.is/2021)**

**Lesið skýrsluna**



# Rekstur ársins 2021

## Leigutekjur

- Leigutekjur ársins aukast um 1.165 m.kr. eða 10,9% á árinu.
- Verðlagsbreyting milli ársmeðaltala var 4,2%.
- Áhrif heimsfaraldurs Covid-19 á leigutekjur voru umtalsvert minni á árinu 2021 en á árinu 2020. Áætlaðar tapaðar tekjur á árinu voru 580 m.kr. samanborið við 935 m.kr. á árinu áður.
- Nýting eignasafnsins batnaði lítillega milli ára og var 95,1%. Áætluð leiga fyrir óútleigð rými var nánast sama fjárhæð á árunum tveimur.
- Heildartekjur félagsins á árinu námu rúmum 13 milljörðum og aukast um rúmar 800 m.kr. milli ára.
- Eignahreyfingar skiluðu tekjuaukningu á árinu að fjárhæð 234 m.kr.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>8.432</u>	<u>7.381</u>
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>8.743</u>	<u>2.241</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-6.748</u>	<u>-6.173</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	<u>7.609</u>	<u>1.951</u>

# Rekstur ársins

## Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 3.418 m.kr. og jókst um 115 m.kr. frá fyrra ári eða 3,5%.
- Rekstrarkostnaðarhlutfallið var 26,2% af heildartekjum sem er lítilsháttar lækkun frá fyrra ári (27,0%).
- Mest aukning er í kostnaði vegna fasteignagjalda (+186 m.kr.) en á árinu 2020 kom inn 200 m.kr. endurgreiðsla vegna oftekinna fasteignagjalda árin áður.
- Mikill samdráttur var í afskriftum viðskiptakrafna.
- Stjórnunarkostnaður jókst um 58 m.kr. milli ára og var 5,3% sem hlutfall af heildartekjum samanborið við 5,1% árið áður.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	8.432	7.381
<b>Stjórnunarkostnaður</b>	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-6.748	-6.173
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	7.609	1.951

# Rekstur ársins

## Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 993 m.kr. eða 14,7% milli ára. Aukning tekna var 1.165 m.kr. en aukning í kostnaði var 172 m.kr.
- Rekstarhagnaðarhlutfall ársins var 59,3% samanborið við 55,1% á árinu 2020.
- Arðsemi eigna á árinu mælist 5,4% og eykst um tæpa 40 punkta milli ára.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	8.432	7.381
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-6.748	-6.173
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	7.609	1.951

# Rekstur ársins

## Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna nam 8.743 m.kr. á árinu eða 5,7%. Tekjuberandi eignir skila um 7,4 milljörðum króna af matshækkuninni og þróunareignir um 1,3 milljörðum króna.
- Stærstu breytingar í mati eigna frá áramótum er að finna í verðlagsbreytingu, lækkandi ávöxtunarkröfu og lítilsháttar lækkun á markaðsleigu að raunvirði.
- Áhrif Covid-19 á eignamat minnka eftir því sem áhrif faraldursins minnka. Áhrifin eru nú um neikvæð um 900 m.kr.
- Fjárfesting ársins í nýjum tekjuberandi eignum nam tæpum 6,2 milljörðum króna en til viðbótar var fjárfest fyrir um 1,1 milljarð króna í eignasafninu.
- Meðalávöxtunarkrafa verðmatsins er 5,7%, lækkar um 12 punkta á árinu, og markaðsleiga er 2.476 kr. á fermetra og hækkar um rúm 4% milli ára.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	8.432	7.381
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-6.748	-6.173
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	7.609	1.951

# Rekstur ársins

## Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld jukust um 575 m.kr. milli ára
- Gjaldfærðar verðbætur vegna lána aukast um 821 m.kr. milli ára. Verðbólga yfir árið var 4,8% samanborið við 3,5% yfir árið þar á undan.
- Vaxtagjöld dragast saman um 319 m.kr. eða 10% á milli ára en meðalstaða vaxtaberandi skulda er því sem næst sambærileg milli ára.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,01% í lok árs samanborið við 3,24% í ársbyrjun. Meðalkjör óverðtryggðra skulda eru 3,52%. Hlutdeild verðtryggðra lána er rúm 90% af lánasafninu í árslok.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	8.432	7.381
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-6.748	-6.173
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	7.609	1.951



# Rekstur ársins

## Hagnaður

- Heildarhagnaður ársins var 7.609 m.kr. samanborið við 1.951 m.kr. árið 2020.
- Hagnaður á hlut var 9,8 kr. samanborið við 2,9 kr. í fyrra.
- Arðsemi eiginfjár nam 13,8% á árinu.

	2021	2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	11.850	10.685
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.418	-3.304
<b>Hreinar leigutekjur</b>	8.432	7.381
Stjórnunarkostnaður	-688	-630
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.744	6.751
Matsbreyting fjárfestingareigna	8.743	2.241
<b>Rekstrarhagnaður</b>	16.487	8.992
Fjármunatekjur	38	153
Fjármagnsgjöld	-6.786	-6.326
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-6.748	-6.173
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	9.739	2.819
Tekjuskattur	-2.156	-872
<b>Heildarhagnaður</b>	7.609	1.951

# Ársfjórðungsyfirlit

	4F 2021	3F 2021	2F 2021	1F 2021	4F 2020
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur	3.168	3.111	2.821	2.750	2.551
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-889	-874	-856	-799	-876
<b>Hreinar leigutekjur</b>	2.279	2.237	1.965	1.951	1.675
Stjórnunarkostnaður	-201	-154	-164	-169	-163
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	2.078	2.083	1.801	1.782	1.512
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.629	2.858	1.349	907	3.028
<b>Rekstrarhagnaður</b>	5.707	4.941	3.150	2.689	4.540
Fjármunatekjur	16	6	8	8	24
Fjármagnsgjöld	-1.938	-1.441	-2.017	-1.390	-1.604
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-1.922	-1.435	-2.009	-1.382	-1.580
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	3.785	3.506	1.141	1.307	2.960
Tekjuskattur	-817	-748	-280	-311	-678
<b>Heildarhagnaður</b>	2.994	2.758	861	996	2.286

- Tekjur fjórðungsins námu 3.168 m.kr. á fjórðungnum.
- Tapaðar tekjur vegna Covid-19 á fjórðungnum námu 57 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu var sambærilegur við þriðja ársfjórðung.
- Matshækkun eigna að fjárhæð 3,6 milljarðar á fjórðungnum.

# Efnahagur í árslok

## Eignir

- Heildareignir vaxa um 14,6 ma.kr. milli ára.
- Virði fjárfestingareigna jókst um rúma 15,5 ma.kr. á árinu.
  - Kaupverð nýrra eigna 6,2 ma.kr.
  - Fjárfesting í endurbótum og þróun um 1,1 ma.kr.
  - Seldar eignir -0,8 ma.kr.
  - Matsbreyting 8,7 ma.kr.
  - Aukning lóðarleiguskuldbindingar 0,3 ma.kr.
- Aukning í viðskiptakröfum og skammtímakröfum milli ára skýrist af frestuðum leigugreiðslum vegna Covid-19. Vel gengur að innheimta þá leigu sem safnast hefur upp.
- Handbært fé hefur verið nýtt til fjárfestinga.

	31.12.2021	31.12.2020	br áram
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	168.147	152.606	15.541
Eignir til eigin nota	246	218	28
Fastafjármunir	168.393	152.824	15.569
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.607	1.227	380
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar	116	352	-236
Bundið fé	51	34	17
Handbært fé	957	2.054	-1.097
Veltufjármunir	2.731	3.667	-936
<b>Eignir samtals</b>	<b>171.124</b>	<b>156.491</b>	<b>14.633</b>

# Efnahagur í árslok

## Skuldir og eigið fé

- Eigið fé félagsins jókst um tæpa 5,9 ma.kr. á árinu og hækkaði eiginfjárhlutfallið um 0,6% og var 34,3% um áramót.
- Vaxtaberandi skuldir námu 90,9 mö.kr. í lok ársins og jukust um 6 ma.kr. á árinu
- Á árinu gaf félagið út skuldabréf og tók bankalán fyrir um 17 milljarða til endurgreiðslu á skuldum.
- LTV samstæðunnar var 55,8% í lok ársins samanborið við 57,6% í lok árs 2020.

	31.12.2021	31.12.2020	br áram
<b>Eigið fé</b>	58.719	52.828	5.891
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	84.936	80.132	4.804
Tekjuskattsskuldbinding	14.651	12.489	2.162
Leiguskuldbinding	5.459	5.153	306
Langtímaskuldir	105.046	97.774	7.272
Vaxtaberandi skuldir	5.959	4.746	1.213
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.400	1.143	257
Skammtímaskuldir	7.359	5.889	1.470
Skuldir samtals	112.405	103.663	8.742
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	171.124	156.491	14.633

# 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.





—  
: R