



Uppgjör fyrri árshelmings 2023

Kynning fyrir markaðsaðila

22. ágúst 2023



Árangursríkur rekstur á fyrri árshelmingi

Rekstur Reita á fyrri hluta árs 2023 gekk vel. Rekstrarhagnaður félagsins vex lítillega umfram verðlag og góður gangur hefur verið í útleigu.

Stór framkvæmdaverkefni félagsins ganga vel en á fyrri hluta árs námu eignfærðar framkvæmdir 2,9 milljörðum króna.

Stærstu verkefni undanfarin misseri felast í stækkun Klíníkurinnar í Ármúla og vöruhúss Aðfanga við Skútuvog.

Endurbætur og breytingar í Holtagörðum ganga samkvæmt áætlun, þar opnaði Bónus nýja verslun í júlí og þrjú ný premium outlet koma til með að opna þar í haust.



Lykiltölur fyrstu sex mánaða

11,2%



Rekstrarhagnaður jókst um 11,2% milli ára sem er umfram verðlag

64,1%



Bætt rekstrarhagnaðarlutfall (6M 2022: 63,9%)

12,7%



Tekjur jókust um 12,7% sem er umfram verðlag

96,0%



Nýting eigna hefur aukist
Tekjuvegið nýtingarlutfall (2022: 94,9%)

26,9%



Rekstrarkostnaðarlutfall (6M 2022: 25,6%)

5,0%



Stjórnunarkostnaðarlutfall (6M 2022: 5,1%)



Árangur útleiguverkefna



Útleiga er góð og innheimta leigu gengur vel



Nýting tekjuberandi eigna er 98,8%



Nýir leigusamningar undanfarið eru m.a. um 3.000 m² til Rapyd í Dalshrauni og um 1.000 m² til heilbrigðistengdrar starfsemi



Töluvert mikið hefur verið um endurnýjanir leigusamninga undanfarin misseri



Rekstur Mathallar í Pósthússtræti gengur vel. Unnið er að því að fá leyfi til að breyta núverandi húsnæði Alþingis í Austurstræti í íbúðir

Kringlan

Kúmen og endurbætt Kringlubíó eru að skila auknum heimsóknafjölda í Kringluna

Holta
gárdar

Ný Bónusverslun opnaði í Holtagörðum á dögnum og í haust opna þar þrjú ný Premium Outlet



Samrunaviðræður Reita og Eikar

Tilkynnt var um viðræðurnar þann 30. júní s.l.

Stjórnir félaganna telja umtalsverð tækifæri geti falist í sameiningu þeirra og að samlegðaráhrifin birtist einkum í:

- aukinni rekstrarhagkvæmni,
- aukinni sérhæfingu,
- bættri þjónustu við krefjandi markaði,
- hraðari tekjumyndun af uppbyggingu þróunareigna.

Loks telja stjórnir félaganna að stærra, sérhæfðara og arðsamara félag sé líklegt til að eiga betri og fjölbreyttari kosti um fjármögnun og höfða til breiðari hóps fjárfesta, innlendra sem erlendra.

Samrunaviðræðurnar eru í þeim farvegi sem þeim var markaður í upphafi í samstarfi við lögfræðilega og rekstrarlega ráðgjafa. Er viðræðunum ætlað að gefa stjórnnum félaganna svigrúm til að greina eignasöfn beggja félaga, heppilega umgjörð viðskipta og skipulag sameinaðs félags.

Vænta má frekari fréttu af samrunaviðræðunum í fyrri hluta septembermánaðar.



Lykiltölur uppgjörs fyrri árshelmings

Lykiltölur rekstrar	6M 2023	6M 2022
Tekjur	7.351	6.523
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.062	-1.759
Stjórnunarkostnaður	-381	-350
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.908	4.414
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.046	5.774
Rekstrarhagnaður	14.954	10.188
Hrein fjármagnsgjöld	-6.488	-5.745
Heildarhagnaður	6.747	4.014
Hagnaður á hlut	9,1 kr.	5,3 kr.

Lykiltölur efnahags	30.6.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir	185.308	172.270
Handbært og bundið fé	3.760	871
Heildareignir	190.957	174.880
Eigið fé	60.370	56.104
Vaxtaberandi skuldir	106.679	97.087
Eiginfjárlutfall	31,6%	32,1%
Skuldsetningarhlutfall	59,5%	58,3%

Lykilhlutföll	6M 2023	6M 2022
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,0%	94,9%
Arðsemi eigna	5,7%	5,6%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	64,1%	63,9%
Rekstrarkostnaðarhlutfall	26,9%	25,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,0%	5,1%

Tekjur og nýtingarhlutfall

Á fyrri hluta árs vaxa tekjur um 828 m.kr. (+12,7%). Verðlagsbreytingar (+9,8%) skýra stærstan hluta aukningarinnar. Nýting batnar um rúmt prósentustig.

Tekjur á öðrum fjórðungi vaxa um 113 m.kr. milli fjórðunga (+3,1%) nánast eingöngu vegna verðlagsbreytingar (+3,0%).

Nýting dregst lítillega saman milli ársfjórðunga (-0,2%) en vannýting tengist eignum í þróun og framkvæmdum að rúmlega tveimur þriðja hluta. Nýtingarhlutfall annarra eigna er um 98,8%.

Leigutekjur	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	6.523		6.958		7.351		828	12,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	3.238	3.285	3.426	3.532	3.619	3.732	113	3,1%
Fjórðungar, milli ára	3.238	3.285	3.426	3.532	3.619	3.732	447	13,6%

Nýtingarhlutfall	2022				2023		Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	
Árshlutar, milli ára	94,9%		95,9%		96,0%		1,1%
Fjórðungar, aðliggjandi	94,9%	95,0%	94,9%	95,7%	96,1%	95,9%	-0,2%
Fjórðungar, milli ára	94,9%	95,0%	94,9%	95,7%	96,1%	95,9%	1,0%



Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna vex nokkuð hraðar en verðlag á milli ára. Stór skýring á því eru meiri umsvif í viðhaldsverkefnum en á fyrra ári.

Lítill breyting er í kostnaði milli aðliggjandi fjórðunga.

Stjórnunarkostnaður lækkar lítillega milli fjórðunga og er í takti við áætlanir.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	1.759		1.831		2.062		303	17,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	857	902	901	930	1.013	1.049	36	3,6%
Fjórðungar, milli ára	857	902	901	930	1.013	1.049	147	16,3%

Stjórnunarkostnaður	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	350		379		381		31	8,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	180	170	175	204	198	183	-15	-7,6%
Fjórðungar, milli ára	180	170	175	204	198	183	13	7,6%



Rekstrarhagnaður

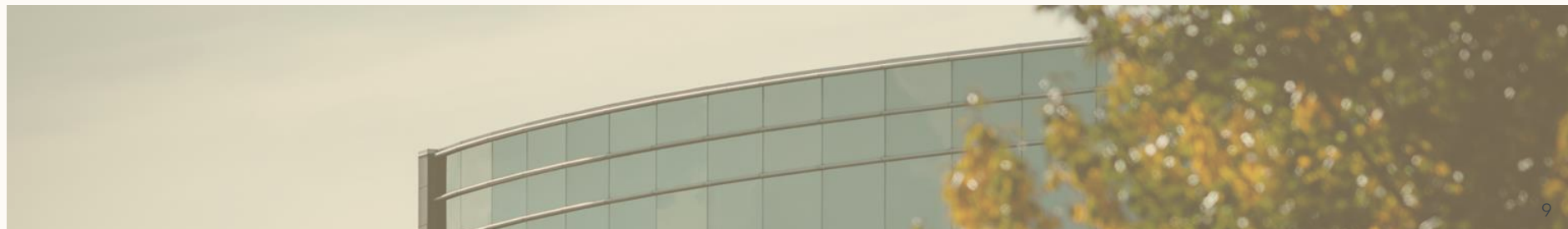
Rekstrarhagnaður fyrstu sex mánaða ársins vex umfram verðlag (+11,2%) milli ára.

Rekstrarhagnaðarhlutfallið á árs Slutnum var 64,1%, hækkar lítillega á öðrum ársfjórðungi.

Arðsemi eigna á fyrstu sex mánuðum ársins var 5,7%

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	4.414		4.748		4.908		494	11,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.201	2.213	2.350	2.398	2.408	2.500	92	3,8%
Fjórðungar, milli ára	2.201	2.213	2.350	2.398	2.408	2.500	287	13,0%

Rekstrarhagnaðarhlutfall	2022				2023		Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	
Árshlutar, milli ára	63,9%		66,8%		64,1%		0,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	64,5%	63,4%	65,1%	65,0%	64,0%	64,3%	0,2%
Fjórðungar, milli ára	64,5%	63,4%	65,1%	65,0%	64,0%	64,3%	-0,9%



Matsbreyting fjárfestingareigna

Matsbreyting fjárfestingareigna er nokkuð mikil á öðrum ársfjórðungi.

Stærstur hluti matsbreytingar fjórðungsins stafar af verðlagsbreytingum og vísbendingum um hækkun á markaðsleigu.

Lítill hækkun á fasteignamati 2024 skapar jákvæð áhrif á matið núna, andhverft því sem við höfum áður séð í mikilli hækkun matsins.

Þróunareignir hækka um rúmlega verðlag.

Matsbreyting fjárfestingareigna	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	5.774		-3.967		10.046		4.272	74,0%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.154	3.620	453	-4.420	2.508	7.538	5.030	200,6%
Fjórðungar, milli ára	2.154	3.620	453	-4.420	2.508	7.538	3.918	108,2%



Fjármagnsgjöld

Verðbólga setur svip sinn á fjármagnsgjöld fyrstu sex mánuði ársins.

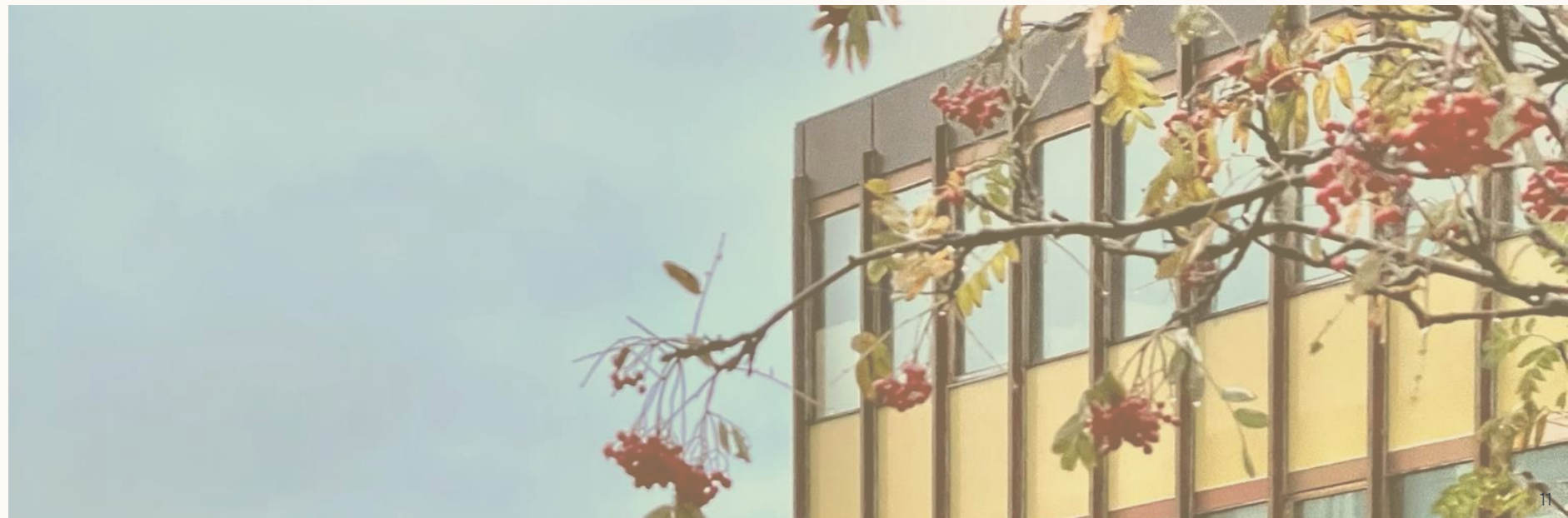
Verðbótahækkun lána nam tæpum 4,8 milljörðum króna, þar af 2,2 milljörðum króna á öðrum ársfjórðungi.

Aukning í vaxtagjöldum samhliða nýjum útgáfum og stærra lánasafni.

Vaxtakjör verðtryggðra lána 3,04% og hækka um 2 punkta.

Vaxtakjör óverðtryggðra lána 8,50% og hækka um tæp 3%. Uppgreiðsla á 23 flokknum skýrir breytinguna.

Fjármagnsgjöld	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	5.766		4.995		6.585		819	14,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.511	3.255	3.249	1.746	3.472	3.113	-359	-10,3%
Fjórðungar, milli ára	2.511	3.255	3.249	1.746	3.472	3.113	-142	-4,4%



Hagnaður árshlutans

Hagnaður árshlutans var tæpir 6,8 milljarðar króna

Arðsemi eigin fjár mælist 11,8%.

Hagnaður og heildarhagnaður	2022				2023		Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F		
Árshlutar, milli ára	4.014		-3.341		6.747		2.733	68,1%
Fjórðungar, aðliggjandi	1.374	2.640	-271	-3.068	1.138	5.609	4.471	392,9%
Fjórðungar, milli ára	1.374	2.640	-271	-3.068	1.138	5.609	2.969	112,5%



Rekstrarreikningur

	6M 2023	6M 2022	Δ	Δ %
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	7.351	6.523	828	13%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.062	-1.759	-303	17%
Hreinar leigutekjur	5.289	4.764	525	11%
Stjórnunarkostnaður	-381	-350	-31	9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	4.908	4.414	494	11%
Matsbreyting fjárfestingareigna	10.046	5.774	4.272	74%
Rekstrarhagnaður	14.954	10.188	4.766	47%
Fjármunatekjur	97	21	76	362%
Fjármagnsgjöld	-6.585	-5.766	-819	14%
Hrein fjármagnsgjöld	-6.488	-5.745	-743	13%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	8.466	4.443	4.023	91%
Tekjuskattur	-1.719	-429	-1.290	301%
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	6.747	4.014	2.733	68%

Fjórðungsyfirlit

	2023 2F	2023 1F	2022 4F	2022 3F	2022 2F
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.732	3.619	3.532	3.426	3.285
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.049	-1.013	-930	-901	-902
Hreinar leigutekjur	2.683	2.606	2.602	2.525	2.383
Stjórnunarkostnaður	-183	-198	-204	-175	-170
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.500	2.408	2.398	2.350	2.213
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.538	2.508	-4.420	453	3.620
Rekstrarhagnaður	10.038	4.916	-2.022	2.803	5.833
Fjármunatekjur	50	47	32	31	13
Fjármagnsgjöld	-3.113	-3.472	-1.746	-3.249	-3.255
Hrein fjármagnsgjöld	-3.063	-3.425	-1.714	-3.218	-3.242
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.975	1.491	-3.736	-415	2.591
Tekjuskattur	-1.366	-353	666	144	49
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	5.609	1.138	-3.068	-271	2.640

Efnahagur

Vöxtur í heildareignum vegna matsbreytingar og stækkunar á lánasafni

Lánaþekja helst nær óbreytt milli ársfjórðunga 59,5%

	30.6.2023	31.12.2022	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	185.308	172.270	13.038
Eignir til eigin nota	239	242	-3
Langtímakröfur	199	439	-240
Fastafjármunir	185.746	172.951	12.795
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.451	1.058	393
Bundið fé	137	829	-692
Handbært fé	3.623	42	3.581
Veltufjármunir	5.211	1.929	3.282
Eignir samtals	190.957	174.880	16.077
Eigið fé	60.370	56.104	4.266
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	96.790	88.030	8.760
Tekjuskattsskuldbinding	15.990	14.271	1.719
Leiguskuldbinding	5.991	5.876	115
Langtímaskuldir	118.771	108.177	10.594
Vaxtaberandi skuldir	9.889	9.057	832
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	1.927	1.542	385
Skammtímaskuldir	11.816	10.599	1.217
Skuldir samtals	130.587	118.776	11.811
Eigið fé og skuldir samtals	190.957	174.880	16.077

Horfur ársins

Vegna góðrar afkomu á fyrstu sex mánuðum ársins hækkum við horfur um tekjur og rekstrarhagnað á árinu um 100 m.kr.

Gerum nú ráð fyrir að:

Tekjur ársins verði á bilinu 14.950 – 15.150 m.kr. NOI ársins verði á bilinu 10.200 – 10.400 m.kr.



Hluthafar og endurkaup

21. ágúst 2023

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	18,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	10,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	7,2%
Brimgarðar ehf.	6,6%
Birta lífeyrissjóður	6,1%
Friðalsi lífeyrissjóðurinn	4,6%
Festa – lífeyrissjóður	3,7%
Stefnir – Innlend hlutabréf hs.	3,6%
Arion banki hf.	3,1%
Almennir lífeyrissjóðurinn	2,7%
10 stærstu samtals	66,5%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,5%
Stefnir – ÍS 5 hs.	2,0%
Íslandsbanki hf.	1,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	1,7%
Vanguard Emerging Markets Stock	1,3%
Vanguard Total International S	1,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,1%
Sildarbein ehf.	0,9%
GJ Invest ehf.	0,8%
20 stærstu samtals	82,6%
Aðrir hluthafar	15,0%
þar af eigin hlutir	2,4%

Litlar breytingar á lista stærstu hluthafa

Með þeirri áætlun sem lauk í síðustu viku höfum við lokið þremur endurkaupaáætlunum á árinu.

Nú hafa verið keyptir rúmlega 18 milljónir hluta fyrir rúmlega 1.487 milljónir króna.



Spurningar og svör



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

