

Afkomukynning fyrstu nínu mánaða 2025

11. nóvember 2025



Fjárfestakynning í streymi 11. nóvember kl. 8:30

Streymi

Kynning vegna uppgjörs fer eingöngu fram í streymi að þessu sinni.

Spurningar

Við svörum spurningum í lok kynningar. Hægt er að senda spurningar á:

fjarfestatengsl@reitir.is

Stjórnendauppgjör 2025

Afkomufundur vegna stjórnendauppgjörs 2025 fer fram 27. janúar 2026 og verður bæði boðið upp á streymi og mætingu í hús.



Afkoma fyrstu níu mánaða sterk og vaxtaráform raungerast



Raunvöxtur tekna
er um 6% og
raunvöxtur af
óbreyttu eignasafni 2%



Deiliskipulag fyrir Kringlureit
er samþykkt og uppbygging
gefur hafist



Horfur um **6% raunvöxt**
næstu ár og spáð að
tekjur verði 21,5 ma. kr.
árið 2027

Rekstrarhagnaður ársfjórðungs yfir 3 ma. kr. í fyrsta skipti



Raunvöxtur leigutekna

10,5%	tekjuvöxtur milli ára (9M)
6%	raunvöxtur leigutekna
2%	raunvöxtur óbreytts eignasafns

Leigutekjur á fyrstu níu mánuðum ársins voru **13.401 m. kr.** og niðurstöður eru í samræmi við áætlanir félagsins.

Rekstrarhagnaður eykst

9%	aukning rekstrarhagnaðar
8,8 ma. kr.	rekstrarhagnaður 9M
3,1 ma. kr.	rekstrarhagnaður 3F

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á fyrstu níu mánuðum ársins var **8.769 m. kr. og eykst um 9%.** Á fjórðungnum er rekstrarhagnaður **3.094 m.kr. og eykst um 7,7%.**

Nýtingarhlutfall

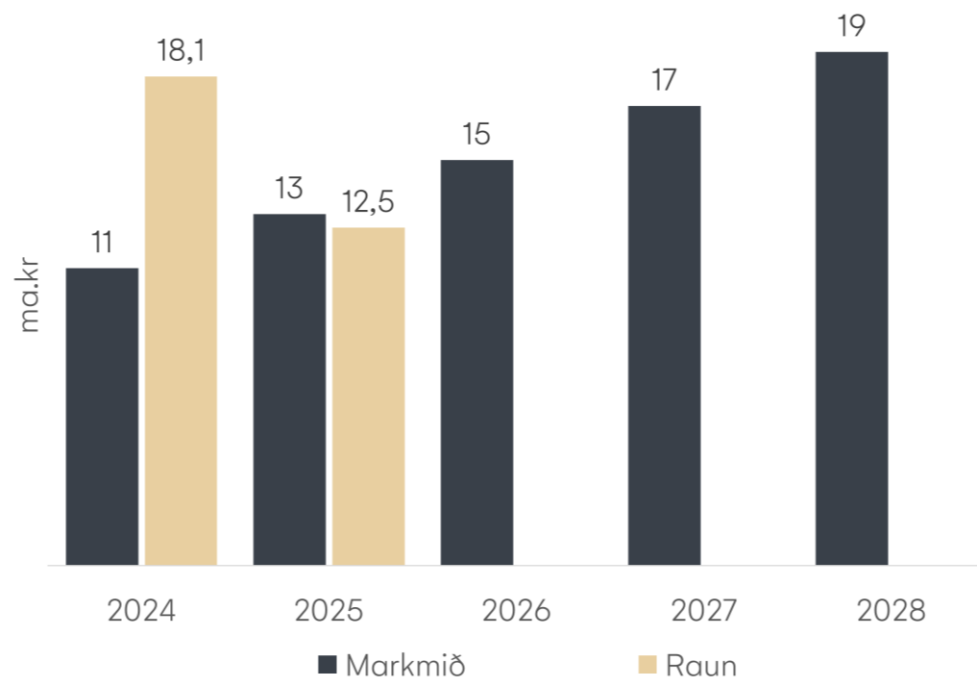
97,5%	virkt nýtingarhlutfall
94,6%	heildar nýtingarhlutfall

Virkt nýtingarhlutfall lækkar lítillega um 0,2% en heildar nýtingarhlutfall hækkar um 0,3% milli fjórðunga.

Fjárfesting ársins nálgast markmið vaxtarstefnu



Fjárfesting í innri og ytri vexti



Markmið um fjárfestingu upp á 13 ma. kr. á árinu er í augnsýn þar sem 12,5 ma. kr. hefur verið varið í arðbærar fjárfestingar í innri og ytri vexti það sem af er ári.

10,7 ma. kr.
9M fjárfesting

12,5 ma. kr.
2025 fjárfesting

7,8%
arðsemi af kaupum

Kaup á eignum á þriðja fjórðungi



Klettháls 5

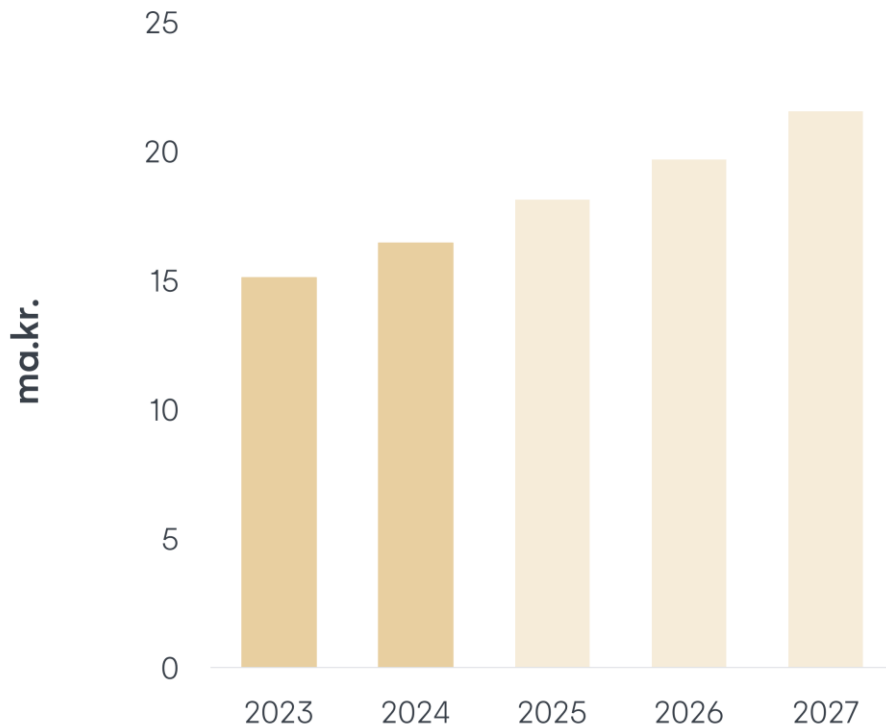
2.270 fm.
Atvinnu- og iðnaðarhúsnæði

Tunguháls 8

729 fm.
Atvinnu- og iðnaðarhúsnæði

Fjölmörg verkefni styðja bjartar horfur næstu ára

Horfur um leigutekjur



Tekjuspá félagsins til næstu ára gerir eingöngu ráð fyrir núverandi eignum, verkefnum, fjárfestingum og skuldbindingum sem þegar eru í farvegi.

Vöxtur ársins 2026

Fjárfesting í nýjum eignum árið 2025 og verkefni sem skila tekjum allt árið samanborið við hluta árs 2025 munu knýja vöxt á árinu 2026:

- Endurnýjun leigusamninga um Hilton Nordica og Reykjavík Natura
- Uppbygging Klíníkurinnar í Ármúla 7 og 9
- Útleigu Suðurlandsbrautar 34 til Travel Connect
- Viðbætur við Skútuvog 7-9

Árið 2027 fara ný þróunarverkefni að skila tekjum

- Hyatt hótel við Laugaveg 176 en áætlað er að rekstur hefjist seint á árinu 2026
- Leigutekjur af hjúkrunarheimili við Nauthólsveg 50
- Afhending rýma á ýmsum reitum á Korputúni til nýrra leigutaka

Tímamótaáfanga náð með samþykkt deiliskipulags

Borgarráð samþykkti deiliskipulag fyrir Kringlureit þann 6. nóvember.

Deiliskipulagið nær til alls reitsins sem telur um **420 íbúðir og rúmlega 4.500 fm. af atvinnuhúsnæði**, bæði verslun og skrifstofum.

Í þróunarverkefnum sínum leggja Reitir áherslu á **uppbyggingu sem gagnast samfélaginu** og eftirspurn er eftir. Félagið tekur mið af mikilvægri **lýðfræðilegri þróun samfélagsins, meðal annars minnkandi meðalheimilisstærð** sem knýr eftirspurn eftir smærri íbúðum.

Íbúðir á Kringlureit verða fjölbreyttar að stærð og gerð en **áhersla er þó á að byggja fjölda smærri íbúða** til þess að mæta vaxandi eftirspurn.



Deiliskipulagt Kringlureits samþykkt og framkvæmdir hafnar



170 íbúðir byggðar á A reit

Framkvæmdir á A reit eru hafnar þar sem 170 íbúðir af 420 á Kringlureit verða byggðar.

Áætluð birt stærð íbúða á A reit er að meðaltali um 95 fm.



Uppfært verðmat byggingarréttar

Í uppgjöri þriðja ársfjórðungs hefur verðmæti byggingarréttar á Kringlureit verið fært upp í áætlað söluandvirði fyrir verkefni með samþykkt deiliskipulag.

Matshækkunin nemur tæpum 1.200 m. kr.



Heildarkostnaður við A reit áætlaður 13,6 ma. kr.

Reitir og Þarfaping undirrituðu samning um alverktöku við hönnun og byggingu íbúðarhúsnæðis og bílakjallara á A reit. Samningsfjárhæð nemur 10 ma. kr. á föstu verði.

Áætlaður heildarkostnaður án fjármagnskostnaðar við uppbyggingu A reitar er 13,6 ma. kr.

Fjölbreytt þróunarverkefni í farvegi á ólíkum stigum



Lífsgæðakjarni við Nauthólsveg

Tillögur að **metnaðarfullum lífsgæðakjarna** byggðar á hönnun Henning Larsen liggja fyrir og virkt samtal við skipulagsyfirvöld í Reykjavíkurborg stendur yfir. Uppbyggingin er umfangsmikil og frumáætlun gerir ráð fyrir:

14.200 fm. íbúðarhúsnæði fyrir 60 ára og eldri
6.330 fm. þjónustu-, skóla- og samfélagsrými
8.250 fm. bílakjallari



Laugavegur 77

Nýtt **deiliskipulag** fyrir húsið var **nýlega samþykkt** í borgarráði og uppbyggingarsamningur við Reykjavíkurborg hefur verið undirritaður. Húsinu verður breytt í **25 íbúðir, samtals 3.000 fm.**



Korputún

Framkvæmdir á vegum JYSK ganga vel og stefnt er að opnun verslunarinnar haustið 2026.

Uppbygging á D-reit er hafin og verða fyrstu rýmin afhent um mitt ár 2026. Bæjarráð Mosfellsbæjar hefur **samþykkt breytingu á neðstu lóðum í íbúðir fyrir 60+** og unnið er að uppbyggingarsamningi.

Nýir samningar í útleigu og þjónustu



Áframhaldandi þróun Kringlunnar

Reitir halda áfram að **þróa úrval þjónustu og afþreyingar í Kringlunni**. Nýlega gerði félagið **leigusamning við World Class** um nýtt rými þar sem World Fit klúbburinn bætist við starfsemi líkamsræktarstöðvarinnar í Kringlunni.

Blóðbankinn flutti inn í Kringluna en Reitir stóðu að **umbreytingu húsnæðisins úr skrifstofum í sérhæft húsnæði** undir starfsemi Blóðbankans. Vel þekkt staðsetning, gott aðgengi og næg bílastæði fyrir viðskiptavinum styðja við starfsemina.



Þjónustusamningur undirritaður við Bláa lónið

Reitir halda áfram að þróa þjónustulausnir sínar með það markmið að veita viðskiptavinum **framúrskarandi þjónustu og skapa nýja tekjustrauma** af óvirkum innviðum í og við fasteignir félagsins.

Reitir keyptu Urriðaholtstræti 2 árið 2024 en þar er til húsa skrifstofa Bláa lónsins. **Nýlega undirrituðu Reitir og Bláa lónið þjónustusamning sem felur í sér alhliða húsumsjón.**

Áfangar í ytri og innra starfi



Nýsköpun í starfi Reita í samstarfi við HR

Reitir og HR eru í þriggja ára samstarfi um hugmyndasamkeppni fyrir **nemendur** með það markmið að auka nýsköpun og styrkja tengsl Reita og háskólasamfélagsins.

Torgið, fyrsta keppnin fór fram í október. Yfir **50 nemendur** þvert á deildir **tóku þátt** og fengu það verkefni að **móta framtíð Kringlunnar til næstu 20 ára**. Tillögur nemenda eru þegar í farvegi í stefnumótun Kringlunnar.



3. sæti af 1.720 fyrirtækjum

Í ár eru Reitir í **3. sæti af 1.720 félögum á Íslandi, þar á meðal 29 skráðum** sem teljast fyrirmyndarfyrtæki í rekstri. Félagið hefur hlotið vottunina samfleytt frá 2017. **Keldan og Viðskiptablaðið** taka saman listann og horft er m.a. til afkomu, tekna, verðmæti eigna, eiginfjárlutfalls, upplýsingagjafar o.fl.



Framúrskarandi í níu ár samfleytt

Reitir hafa verið framúrskarandi fyrirtæki samkvæmt samantekt Creditinfo **níu ár samfleytt**. Ýmis skilyrði liggja að baki vottuninni, m.a. **rekstrarniðurstöður og árangur í sjálfbærni**.



Afkoma þriðja ársfjórðungs

Áframhaldandi vöxtur tekna og rekstrarhagnaðar

Raunvöxtur tekna 6% á árshlutanum

Lykiltölur rekstrar	2025 9M	2024 9M	Δ	Δ%		
Leigutekjur	13.401	12.123	1.278	10,5%	10,5%	Tekjuaukning árshlutans
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.795	-3.315	-480	14,5%		
Stjórnunarkostnaður	-837	-766	-71	9,3%	9,0%	Vöxtur rekstrarhagnaðar
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.769	8.042	727	9,0%		
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.797	13.215	-6.418	-48,6%		
Hrein fjármagnsgjöld	8.278	7.969	309	3,9%	61,7%	Rekstrarhagnaðarlutfall árshlutans lækkar lítillega
Hagnaður og heildarhagnaður	5.765	10.373	-4.608	-44,4%		
Nýtingarlutfall	94,3%	94,9%	-0,5%		97,7%	Nýtingarlutfall fasteigna í hefðbundnum rekstri
Rekstrarkostnaðarlutfall	26,7%	25,9%	0,8%			
Stjórnunarkostnaðarlutfall	5,9%	6,0%	-0,1%			
Rekstrarhagnaðarlutfall	61,7%	62,9%	-1,2%		5,5%	Arðsemi tekjuberandi eigna

Fyrsti ársfjórðungur yfir 3 ma.kr.

Lykiltölur rekstrar	2025 3F	2025 2F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.627	4.469	158	3,5%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.238	-1.312	74	-5,6%
Stjórnunarkostnaður	-294	-284	-10	3,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.095	2.873	222	7,7%
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.193	2.465	728	29,5%
Hrein fjármagnsgjöld	2.627	3.195	-568	-17,8%
Hagnaður og heildarhagnaður	2.994	1.677	1.317	78,5%
Nýtingarhlutfall	94,6%	94,3%	0,3%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,3%	27,7%	-2,4%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	6,0%	6,0%	0,0%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,3%	60,7%	2,6%	

3,5%

Aukning **tekna**

7,7%

Vöxtur **rekstrarhagnaðar**

63,3%

Rekstrarhagnaðarhlutfall
fjórðungsins

3,2 ma.

Matsbreyting þriðja
ársfjórðungs

Eignir hafa vaxið um rúma 17 milljarða á árinu

	30.9.2025	31.12.2024	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	243.238	226.396	16.842
Eignir til eigin nota	364	283	81
Fastafjármunir	243.602	226.679	16.923
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	2.457	2.353	104
Bundið fé	229	179	50
Handbært fé	2.480	2.158	322
Veltufjármunir	5.166	4.690	476
Eignir samtals	248.768	231.369	17.399



Fjárfesting og hófleg matsbreyting skýrir eignaaukningu ársins



Gott jafnvægi í fjármögnun félagsins



	30.9.2025	31.12.2024	br árs
Eigið fé	74.195	72.429	1.766
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	137.100	123.031	14.069
Tekjuskattsskuldbinding	22.626	21.103	1.523
Leiguskuldbinding	6.521	6.489	32
Langtímaskuldir	166.247	150.623	15.624
Vaxtaberandi skuldir	5.395	5.809	-414
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	2.931	2.508	423
Skammtímaskuldir	8.326	8.317	9
Skuldir samtals	174.573	158.940	15.633
Eigið fé og skuldir samtals	248.768	231.369	17.399



Þriðju endurkaupaáætlun ársins lokið

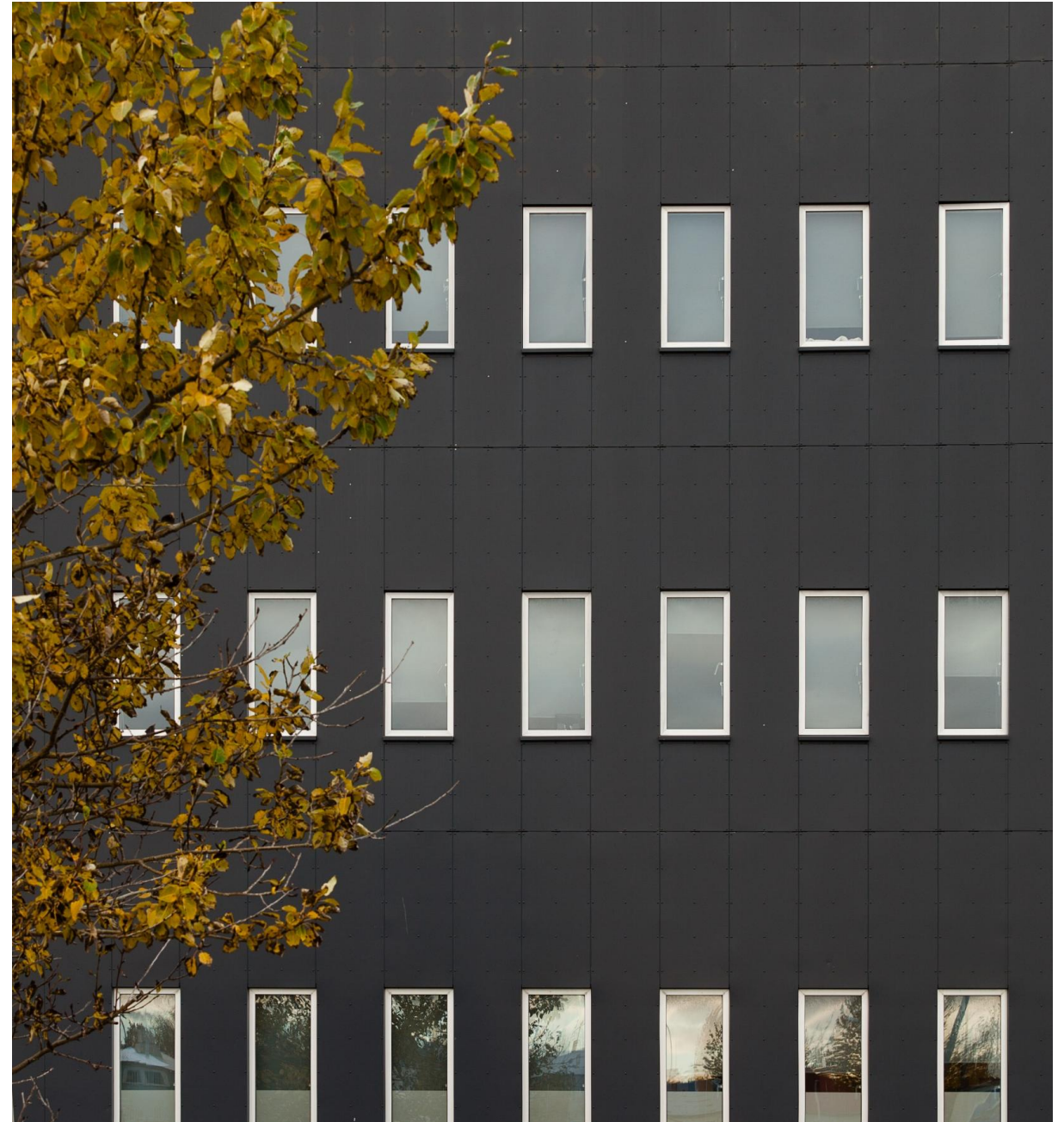
Þriðju endurkaupaáætlun ársins lauk í síðustu viku.

Alls voru keyptir tæplega 3,6 milljónir hluta fyrir 440 m. kr. og hafa þá verið **keyptir tæplega 12 milljónir hluta fyrir 1.393 milljónir króna á árinu í heild.**

Endurkaupin til þessa nema tæplega **12% af áætluðum rekstrarhagnaði ársins 2025** en stefna félagsins er að ráðstafa þriðjungi rekstrarhagnaðar ár hvert til hluthafa.

Á árinu 2025 hafa verið greiddar tvær arðgreiðslur. Í lok apríl voru greiddar 2,2 kr. á hlut og í lok september voru greiddar 1,5 kr. á hlut., samtals 2.566 m.kr.

Samtals nemur ráðstöfuð **fjárhæð á þessu ári því 3.959 m.kr.**



Spurningar

Hægt er að senda spurningar á:

fjarfestatengsl@reitir.is





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.