



Ársuppgjör 2022

Kynning fyrir markaðsaðila
13. febrúar 2023



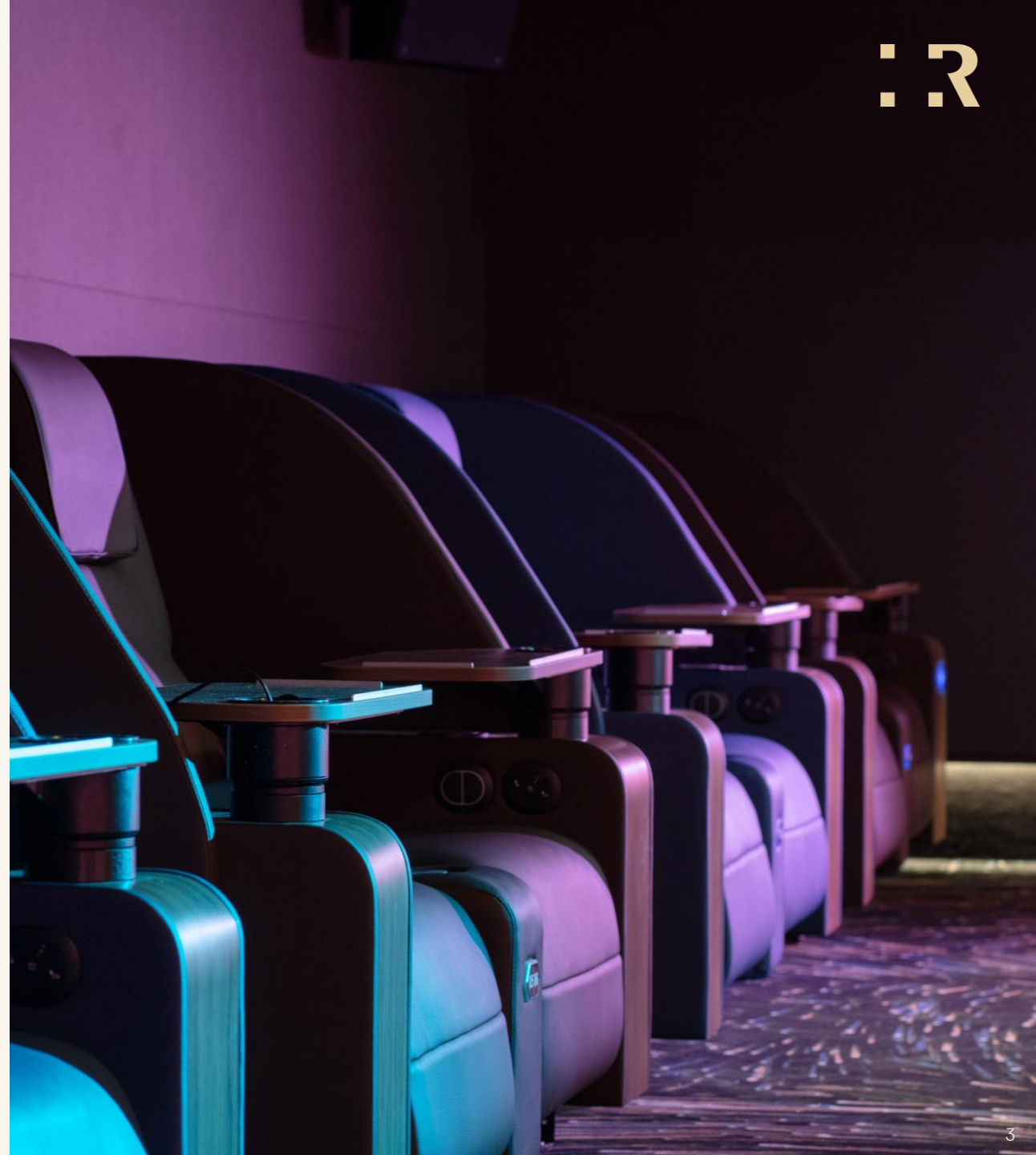
Helstu atriði úr rekstri ársins

- Rekstur Reita á árinu 2022 gekk mjög vel og horfur fyrir árið 2023 eru góðar. Verðbólga setur svip sinn á reikning félagsins
- Nýting eigna hefur aukist jafnt og þétt síðustu misseri. Mikið um gerð nýrra og endurnýjaðra leigusamninga við öfluga leigutaka
- Mjög stór hluti óútleigðs er vegna þróunareigna og eigna í framkvæmdum
- Rénun heimsfaraldursins hefur jákvæð áhrif í samanburði milli ára. Búið er að ganga frá öllum eftirhreytum þessa tímabils
- Umfangsmiklar framkvæmdir hafnar innan eignasafnsins á spennandi staðsetningum, s.s. í Ármúla 7-9 og í Holtagörðum



Helstu atriði úr rekstri ársins

- Tekjuvöxtur milli ára var sá mesti sem félagið hefur séð í nokkurn tíma
- Rekstrarhagnaður jókst hratt og er sem hlutfall af heildartekjum kominn í grennd við 65%
- Jákvæð matsbreyting mælist yfir árið en á fjórða ársfjórðungi var umtalsverð matslækkun vegna skarpt hækkandi raunvaxta
- Verðbólga skýrir aukningu í fjármagnsgjöldum á árinu



Lykiltölur ársuppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	2022	2021
Tekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Heildarhagnaður	675	7.609
Hagnaður á hlut	0,9 kr.	9,8 kr.

Lykiltölur efnahags

	31.12.2022	31.12.2021
Fjárfestingareignir	172.270	168.147
Handbært og bundið fé	871	1.008
Heildareignir	174.880	171.124
Eigið fé	56.104	58.719
Vaxtaberandi skuldir	97.087	90.895
Eiginfjárlutfall	32,0%	34,3%
Skuldsetningarhlutfall	58,3%	55,9%

Lykilhlutföll

	2022	2021
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,1%	95,1%
NOI hlutfall	64,6%	59,3%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	25,3%	26,2%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,1%	5,3%

Endurbætt Kringlubíó með nýjum lúxussal



Kúmen opnaði í desember



Nýtt Ævintýraland hefur opnað á Kúmen



ÁRÍÐ 2022



Lambhagavegur 7 bættist í eignasafnið

4.200 m² lagerhúsnæði byggt 2021



ÁRÍÐ 2022



Framkvæmdir við Klíníkin Ármúla 7-9

2.800 m.kr. verkefni í um 7.000 m² húsnæði



ÁRÍÐ 2022

Ný mathöll í Pósthússtræti



ÁRÍÐ 2022



Skrifstofa Landspítala við Skaftahlíð hlaut BREEAM In-Use vottun með topp einkunn



Arðbærar fjárfestingar í vinnslu innan eignasafnsins



Skútuvogur 7–9

Breytingar og stækkun á vöruhúsi Aðfanga



Holtagarðar

Endurnýjun vegna nýrra leigusamninga



Ármúli 7–9

Stækkun og breytingar fyrir Klíníkina



Laugavegur 176

Breytingar og stækkun vegna nýs Hyatt hótels

Fjárfesting

~ 11,2 ma.kr.

Aukning NOI frá '23

~ 1,1 ma.kr.

Tímarammi

2023–2025

Nýir 5.900 m² langtíma leigusamningar í Holtagörðum



Bónus endurnýjar og stækkar úr 1.500 m² í 3.000 m²

NTC

NTC hefur tekið á leigu um 1.600 m² verslunar- og lagerrými

S4S

S4S hefur tekið á leigu um 1.500 m² verslunarrými



Föt og skór, sem rekur m.a. Herra lagerinn, hefur tekið á leigu um 1.300 m² rými



An aerial architectural rendering of a proposed urban development. The scene features a large, modern building complex with multiple interconnected structures, some with flat roofs and others with more complex, stepped designs. The buildings are situated in a valley, with a winding river or stream flowing through the foreground and middle ground. To the left, there is a golf course with several green fairways and sand traps. In the background, a prominent, rugged mountain with a flat top (a plateau) rises above the valley. The sky is blue with some light clouds. The overall impression is one of a planned, integrated community development in a natural setting.

Deiliskipulag Korputúns samþykkt af Skipulagsstofnun
Gatnagerð hefst á árinu
Hönnun verslunarkjarna hafin

Rekstur fjórða ársfjórðungs

- Sambærilegur taktur í rekstri fjórða ársfjórðungs og við sáum á fyrri fjórðungum ársins 2022.
- Tekjuvöxtur fjórðungsins í takti við verðlagsbreytingu fjórðungsins. Nýting batnaði lítillega. Áfram aukning í hlutdeild þróunareigna í vannýtingu.
- Matsbreyting fjárfestingareigna er neikvæð um 4.420 m.kr. og má rekja þá breytingu að nær öllum hluta til hækkunar á ávöxtunarkröfu.

	4F 2022	3F 2022	2F 2022	1F 2022	4F 2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.532	3.426	3.285	3.238	3.168
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-930	-901	-902	-857	-889
Hreinar leigutekjur	2.602	2.525	2.383	2.381	2.279
Stjórnunarkostnaður	-204	-175	-170	-180	-201
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.398	2.350	2.213	2.201	2.078
Matsbreyting fjárfestingareigna	-4.420	453	3.620	2.154	3.629
Rekstrarhagnaður	-2.022	2.803	5.833	4.355	5.707
Fjármunatekjur	32	31	13	8	16
Fjármagnsgjöld	-1.746	-3.249	-3.255	-2.511	-1.938
Hrein fjármagnsgjöld	-1.714	-3.218	-3.242	-2.503	-1.922
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-3.736	-415	2.591	1.852	3.785
Tekjuskattur	666	144	49	-478	-817
Hagnaður og heildarhagnaður	-3.068	-271	2.640	1.374	2.994

Rekstur ársins 2022

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 3.590 m.kr. og jókst um 172 m.kr. frá fyrra ári eða 5,0%.
- Rekstrarkostnaðarhlutfallið var 25,3% af brúttótekjum sem er lækkun um 0,9 prósentur frá fyrra ári (26,2%).
- Mikill samdráttur í afskriftum viðskiptakrafna.
- Mest aukning er í kostnaði vegna fasteignagjalda (+106 m.kr.) en dregst saman sem hlutfall af tekjum. Aukning í öðrum rekstrarkostnaði var 56 m.kr. en aðrir kostnaðarliðir skipta á milli sín aukningu milli ára.
- Stjórnunarkostnaður jókst um 41 m.kr. milli ára og var 5,1% sem hlutfall af brúttótekjum samanborið við 5,3% árið áður.

	2022	2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Hreinar leigutekjur	9.891	8.432
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Fjármunatekjur	84	38
Fjármagnsgjöld	-10.761	-6.786
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Hagnaður fyrir tekjuskatt	292	9.739
Tekjuskattur	381	-2.156
Hagnaður og heildarhagnaður	675	7.609

Rekstur ársins 2022

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 1.418 m.kr eða 18,3% milli ára. Aukning tekna var 1.631 m.kr en aukning í öllum kostnaði var 213 m.kr.
- Rekstrarhagnaðarhlutfall ársins var 64,6% samanborið við 59,3% á árinu 2021.
- Arðsemi eigna á árinu mælist 5,8% og eykst um rúma 40 punkta milli ára.

	2022	2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Hreinar leigutekjur	9.891	8.432
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Fjármunatekjur	84	38
Fjármagnsgjöld	-10.761	-6.786
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Hagnaður fyrir tekjuskatt	292	9.739
Tekjuskattur	381	-2.156
Hagnaður og heildarhagnaður	675	7.609

Rekstur ársins 2022

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna á árinu 2022 nam 1.807 m.kr. á árinu eða 1,1%.
- Miklar sveiflur voru í mati eigna á árinu vegna mikillar verðbólgu og skarprar hækkunar á vöxtum á síðari hluta ársins.
- Stærstu breytingar í mati eigna frá áramótum er að finna í verðlagsbreytingu, hækkandi ávöxtunarkröfu og lítilsháttar hækkun á markaðsleigu að raunvirði.
- Fjárfesting ársins í nýjum tekjuberandi eignum nam tæpum 2,6 milljörðum króna en til viðbótar var fjárfest fyrir um 3,2 milljarðar króna í eignasafninu.
- Meðalávöxtunarkrafa verðmatsins í árslok er 6,2% og hækkar um 50 punkta á árinu og markaðsleiga 2.716 kr. á fermetra og hækkar um tæp 10% yfir árið.

	2022	2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Hreinar leigutekjur	9.891	8.432
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Fjármunatekjur	84	38
Fjármagnsgjöld	-10.761	-6.786
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Hagnaður fyrir tekjuskatt	292	9.739
Tekjuskattur	381	-2.156
Hagnaður og heildarhagnaður	675	7.609

Rekstur ársins 2022

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld jukust um 3.929 m.kr milli ára eða 58,2%.
- Gjaldfærðar verðbætur vegna lána aukast um 3.852 m.kr. milli ára. Verðbólga yfir árið var 9,3% mælt með vísitölu neysluverðs til verðtryggingar samanborið við 4,8% yfir árið þar á undan.
- Vaxtagjöld aukast um 132 m.kr eða 4,7% á milli ára en meðalstaða vaxtaberandi skulda er um 7,7% hærri yfir árið í fyrra.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,01% í lok árs og voru óbreyttir yfir árið. Meðalkjör óverðtryggðra skulda voru 5,2% samanborið við 3,5% í lok árs í fyrra.
- Hlutdeild verðtryggðra lána er rétt rúm 90% af lánasafninu í árslok.

	2022	2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Hreinar leigutekjur	9.891	8.432
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Fjármunatekjur	84	38
Fjármagnsgjöld	-10.761	-6.786
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Hagnaður fyrir tekjuskatt	292	9.739
Tekjuskattur	381	-2.156
Hagnaður og heildarhagnaður	675	7.609

Rekstur ársins 2022

Hagnaður ársins

- Lítilsháttar hagnaður á árinu en hann nam 675 m.kr. samanborið við 7.609 m.kr. á fyrra ári.
- Hagnaður á hlut nam 0,9 kr. samanborið við 9,8 kr. í fyrra.
- Arðsemi eiginfjár nam 1,2% á árinu samanborið við 13,8% árið á undan.

	2022	2021
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	13.481	11.850
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.590	-3.418
Hreinar leigutekjur	9.891	8.432
Stjórnunarkostnaður	-729	-688
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.162	7.744
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.807	8.743
Rekstrarhagnaður	10.969	16.487
Fjármunatekjur	84	38
Fjármagnsgjöld	-10.761	-6.786
Hrein fjármagnsgjöld	-10.677	-6.748
Hagnaður fyrir tekjuskatt	292	9.739
Tekjuskattur	381	-2.156
Hagnaður og heildarhagnaður	675	7.609

Sterkt sjóðstreymi á árinu

- Sjóðstreymi félagsins á árinu var mjög sterkt.
- Handbært fé frá rekstri sem hlutfall af rekstrarhagnaði var um 70% sem er mjög hátt hlutfall.
- Notuðum sterkt sjóðstreymi til þess að sinna afborgunum af lánum að stórum hluta. Fórum ekki út á markaðinn að sækja lánsfé nema til endurfjármögnunar á REITIR22 í árslok.



	2022	2021
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	9.169	7.751
Veltufjármunir, nettó	282	-264
Vaxtatekjur, vaxtagjöld og lóðarleiga	-3.089	-3.008
Handbært fé frá rekstri	6.362	4.479
Fjárfestingarhreyfingar:		
Kaupverð nýrra fjárfestingareigna	-2.554	-6.206
Fjárfesting í endurbótum	-3.179	-1.106
Söluverð fjárfestingareigna	3.834	820
Kröfur og skuldir vegna fjárfestingareigna	57	347
Breyting á eignum til eigin nota	-1	-5
-1.843	-6.150	
Fjármögnunarhreyfingar:		
Tekin ný langtímalán	4.566	16.696
Afborganir langtímalána	-6.136	-14.385
Skammtímalán, breyting	200	0
-1.370	2.311	
Ráðstöfun verðmæta til hluthafa:		
Arðgreiðsla	-1.320	-778
Endurkaup á eigin bréfum	-1.970	-940
-3.290	-1.718	
Handbært fé, breyting	-141	-1.078
Bundið fé, breyting	-776	-17
Breyting á handbæru og bundnu fé	-917	-1.095

Efnahagur

31.12.2022

Eignir

- Heildareignir aukast um 3,8 ma.kr. yfir árið. Mest breyting er á fjárfestingareignum.
- Skipting á milli bundins og handbærs fjár um áramót skýrist af aukinni notkun á bundnum innlánnum til ávöxtunar.

	31.12.2022	31.12.2021	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	172.270	168.147	4.123
Eignir til eigin nota	242	246	-4
Langtímakröfur	439	0	439
Fastafjármunir	172.951	168.393	4.558
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.058	1.607	-549
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar	0	116	-116
Bundið fé	829	51	778
Handbært fé	42	957	-915
Veltufjármunir	1.929	2.731	-802
Eignir samtals	174.880	171.124	3.756

Efnahagur

31.12.2022

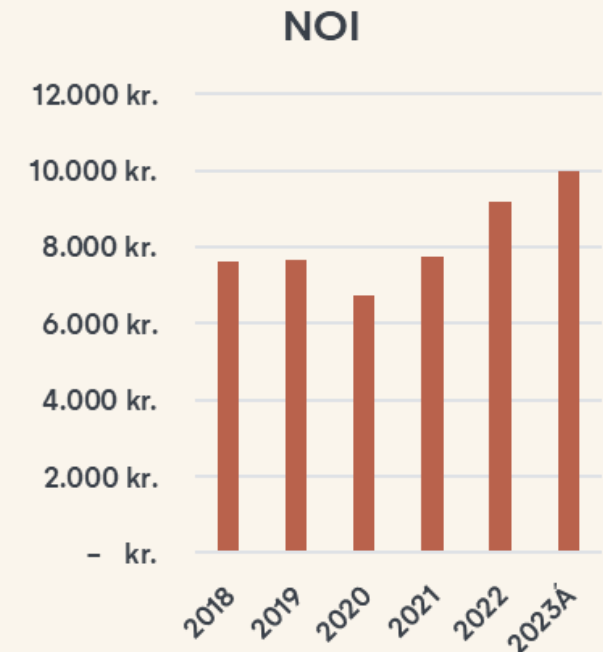
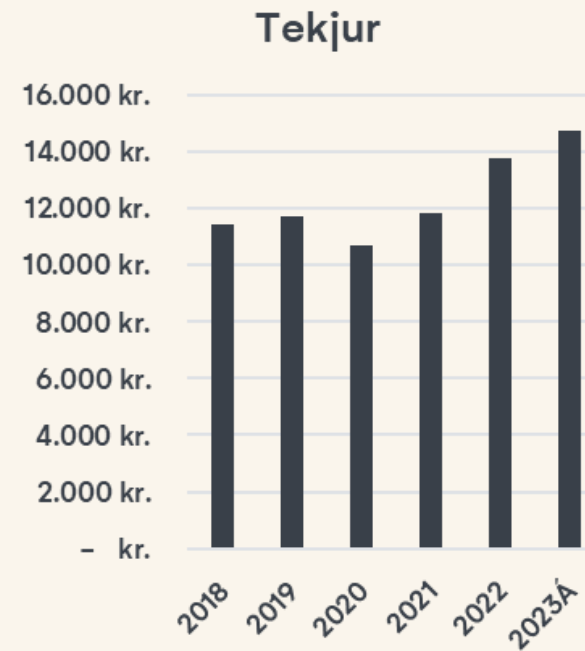
Skuldir og eigið fé

- Eigið fé dregst saman um 2,6 ma.kr., mest vegna arðgreiðslu og endurkaupa.
- Aukning í vaxtaberandi skuldum knúin áfram af verðlagsbreytingu.
- Eiginfjárhlutfall 32,1% og lækkar um 2,2 prósentur yfir árið.
- Lánaþekja í árslok er 58,3% sem er aukning um 2,5 prósentur yfir árið.

	31.12.2022	31.12.2021	br árs
Eigið fé	56.104	58.719	-2.615
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	88.030	84.936	3.094
Tekjuskattsskuldbinding	14.271	14.651	-380
Leiguskuldbinding	5.876	5.459	417
Langtímaskuldir	108.177	105.046	3.131
Vaxtaberandi skuldir	9.057	5.959	3.098
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	1.542	1.400	142
Skammtímaskuldir	10.599	7.359	3.240
Skuldir samtals	118.776	112.405	6.371
Eigið fé og skuldir samtals	174.880	171.124	3.756

Rekstrarhorfur ársins 2023

- Stjórnendur Reita hafa metið rekstrarhorfur félagsins fyrir árið 2023 og eru væntingar um að rekstur á árinu verði góður, útleiga batni milli ára og að vöxtur kostnaðar verði hóflegur.
- Gert er ráð fyrir að tekjur ársins verði á bilinu 14.650 – 14.850 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 9.900 –10.100 m.kr.
- Horfur um afkomu gera ráð fyrir óbreyttu eignasafni, um 6% meðalverðbólgu yfir árið 2023, að eignabreytingar ársins 2022 skili nettó aukningu tekna um 90 m.kr. og að útleigu- og framkvæmdaverkefni ársins fari að skila auknum tekjum á síðari hluta ársins.
- Félagið áformar áframhaldandi fjárfestingar innan eignasafnsins sem og kaup nýrra tekjuberandi eigna ef tækifæri gefast.



Horfur í sjóðstreymi og fjármögnun

- Miðað við rekstrarhorfur ársins 2023 og verkefnastöðu hjá félaginu í dag er útlit fyrir að lántaka nettó á árinu verði um 8 milljarðar og útlit fyrir að 2024 líti sambærilega út.
- Stærstu endurfjármögnunarverkefnin eru lokagjalddagar á Reitir 23 og Reitir 24.

Afborganir vaxtaberandi skulda

2023	8,9
2024	9,3
2025	3,0
2026	3,0
2027	9,4
Síðar	63,7

- Síðla árs 2024 hefur félagið heimild til uppgreiðslu á Reitir 44 í heild eða hluta og hefur félagið ráðið Íslandsbanka til ráðgjafar í því máli.

2023

Rekstrarhagnaður	10,0
Greiddir vextir, nettó	-3,1
Ráðstöfun til hluthafa	-3,3
Laust til ráðstöfunar	3,6
Framkvæmdaverkefni	-3,0
Afborganir lána	-4,1
Lokagjalddagar	-4,8
Lántaka nettó	-8,3

Arðgreiðslur, endurkaup og aðalfundur

- Stjórn félagsins hefur ákveðið að leggja til arðgreiðslu til hluthafafundar að fjárhæð 1,89 krónur á hlut. Arðgreiðsla á hlut myndi þannig vaxa um 9% milli ára.
- Fyrir skemmstu var sömuleiðis ákveðið að hefja endurkaup á eigin bréfum. Gert er ráð fyrir að kaupa 6 milljónir hluta fyrir allt að 550 milljónir króna.
- Aðalfundur félagsins verður haldinn 8. mars næstkomandi á Hótel Reykjavík Natura og hefst klukkan 15.



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

