

Uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2023

Kynning fyrir markaðsaðila 14.11.2023



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Helstu atriði uppgjörs nú mánaða ársins 2023

Tekjuvöxtur milli ára er umfram verðlag

Nýtingarhlutfall hækkar

Rekstrarhagnaður vex umfram verðlag

Kröftugur þriðji fjórðungur í viðhaldi og endurbótum

Líklegt að um 100 m.kr. tilflutningur verði á afkomu milli þriðja og fjórða fjórðungs 2023 vegna sveiflna í viðhaldi

Einskiptiskostnaður vegna samrunaviðræðna við Eik fasteignafélag nam 56 m.kr.

Horfur fyrir árið eru óbreyttar

12,5%



Aukning tekna

95,8%



Nýtingarhlutfall atvinnuhúsnæðis
og þróunareigna

10,4%



Aukning rekstrarhagnaðar



Samrunaviðræðum milli Reita og Eikar slitið

Samkomulag náðist ekki um skiptahlutföll milli félaganna.

Í ljósi þess að rekstrarhorfur Reita, arðsemi og tækifæri til þróunar og uppbyggingar eru með ágætum þá mat stjórn það ekki í þágu hagsmuna hluthafa félagsins að fallast á verulega eftirgjöf í virðismati til þess að af sameiningu yrði.

Við undirbúning viðræðna hefur farið fram ítarleg skoðun á rekstri félagsins og skipulagi sem gagnast mun stjórn þess og stjórnendum við að skerpa á skipulagi og rekstrarlegum áherslum.

Þá verður umgjörð um hagnýtingu þróunareigna efld og áhersla lögð á að nýta enn betur uppbyggingar- og sölutækifæri sem í þeim felast.



Þrjú stærstu outlet landsins nú í Holtagörðum

Verslanirnar opnuðu þann 26. október sl. Aðsókn og velta fer frábærlega af stað.

Um er að ræða samtals tæplega 4.500 m² langtíma leigusamninga við þrjú af stærstu fyrirtækjum landsins í verslun með fatnað og skó.

Partyland opnar í vikunni 500 m² stórverslun og Bónus opnaði glæsilega 2.500 m² verslun í júlí.

Þegar öll rými Holtagarða eru útleigð má gera ráð fyrir að tekjur hússins á ári séu um 100 m.kr. hærrí en áætlun 2024 ber með sér.

s4s | PREMIUM
OUTLET

P PARTYLAND

F&S
outlet

OUTLET 10



Kúmen gengur vel og vöxtur í Kringlunni

Útleiga í Kringlunni er mjög góð, öllum rýmum er ráðstafað. Nýjar verslanir í nóvember eru Gina Tricot og Klukkan.

Velta og gestafjöldi hefur farið vaxandi bæði á Kúmen og í kvikmyndahúsinu á því tæpa ári síðan svæðið opnaði.

Væntingar eru um að afþreying bætist við á Kúmen á vormánuðum 2024.

Nýjar rafrænar lausnir gera Kringlunni kleift að keppa við netverslanir:

Hægt er að versla í eina körfu úr flestum verslunum Kringlunnar á kringlan.is.

Gjafakort Kringlunnar eru orðin rafræn.



Góður árangur í útleigu

Útleiga gekk vel á þriðja fjórðungi. Reitir leggja áherslu á góð viðskiptasambönd og endurnýjun leigusamninga.

Viðbygging við vöruhús Aðfanga í Skútuvogi var afhent í byrjun fjórða fjórðungs. Heildarstærð viðbyggingar er um 2.700 m² og hefur um ¾ hluti hennar þegar verið afhentur.

Múlabær, dagþjálfun aldraðra og öryrkja í Síðumúla bætti við sig rými.

Magna lögmenn bættu við sig rými í Höfðabakka og Intellecta er nýr leigutaki þar.

Fiskistofa bætti við sig rými á Norðurslóð á Akureyri.

Heilsugæsla Höfuðborgarsvæðisins hefur undirritað nýjan langtíma leigusamning um 1.150 m² húsnæði í Spönginni.



Stækkun vöruhúss Aðfanga á lokastigi framkvæmda



Fjárfestingar sem skila auknum tekjum

Klíníkin í Ármúla 7-9

Endurbygging, endurnýjun og stækkun

Heildarumfang: 7.000 m²

Áætluð afhending: 2025

Hyatt Centric Reykjavík á Laugavegi 176

Endurbygging, endurnýjun og stækkun

Heildarumfang 9.800 m²

Stækkun: 5.700 m²

Áætluð opnun: 2026

Áætluð NOI aukning frá 2025/2026: um 700 m.kr.



Lykiltölur uppgjörs níu mánaða 2023

Lykiltölur rekstrar

	9M 2023	9M 2022
Leigutekjur	11.193	9.949
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	3.164	2.660
Stjórnunarkostnaður ¹	562	525
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	7.467	6.764
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.271	6.227
Rekstrarhagnaður	14.682	12.991
Hrein fjármagnsgjöld	8.594	8.963
Heildarhagnaður	4.818	3.743
Hagnaður á hlut	6,5 kr.	4,9 kr.

Lykiltölur efnahags

	30.9.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir	183.873	172.270
Handbært og bundið fé	2.397	871
Heildareignir	187.999	174.880
Eigið fé	58.032	56.104
Vaxtaberandi skuldir	106.530	97.087
Eiginfjárlutfall	30,9%	32,1%
Skuldsetningarhlutfall	59,9%	58,3%

Lykilhlutföll

	9M 2023	9M 2022
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,8%	94,9%
Arðsemi eigna	5,9%	5,8%
Rekstrarhagnaðarlutfall ¹	63,9%	64,5%
Rekstrarkostnaðarlutfall	27,1%	25,4%
Stjórnunarkostnaðarlutfall ¹	4,8%	5,0%

¹ Án einskiptiskostnaðar

Tekjur og nýtingarhlutfall

Hækkun verðlags (+9,4%) skýrir um $\frac{3}{4}$ hluta aukningar tekna milli ára og eignabreytingar í um 7% til viðbótar.

Nýting batnar milli ára um tæpt prósentustig.

Tekjuvöxtur umfram verðlag á þriðja ársfjórðungi.

Nýting dregst lítillega saman milli ársfjórðunga (-0,2%). Áfram stór hluti vannýtingar vegna þróunar og eigna í umbreytingarferli.

Leigutekjur	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		9.949		-		11.193		1.244	12,5%
Fjórðungar, aðliggjandi	3.238	3.285	3.426	3.532	3.619	3.732	3.842	110	2,9%
Fjórðungar, milli ára	3.238	3.285	3.426	3.532	3.619	3.732	3.842	416	12,1%

Nýtingarhlutfall	2022				2023			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		94,9%		-		95,8%		0,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	94,9%	94,9%	94,9%	95,7%	96,1%	95,9%	95,4%	-0,7%
Fjórðungar, milli ára	94,9%	94,9%	94,9%	95,7%	96,1%	95,9%	95,4%	0,5%



Rekstrarreikningur

	9M 2023	9M 2022	Δ	Δ %
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	11.193	9.949	1.244	13%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.164	-2.660	-504	19%
Hreinar leigutekjur	8.029	7.289	740	10%
Stjórnunarkostnaður	-562	-525	-37	7%
Einskiptiskostnaður	-56	-	-	-
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.411	6.764	647	10%
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.271	6.227	1.044	17%
Rekstrarhagnaður	14.682	12.991	1.691	13%
Fjármunatekjur	187	52	135	260%
Fjármagnsgjöld	-8.781	-9.015	234	-3%
Hrein fjármagnsgjöld	-8.594	-8.963	369	-4%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.088	4.028	2.060	51%
Tekjuskattur	-1.270	-285	-985	346%
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	4.818	3.743	1.075	29%

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Árið 2023 er umfangsmeira ár í viðhaldi og endurbótum en árið 2022.

Aukning í viðhaldi og endurbótum skýrir um 3/5 hluta aukningar í rekstrarkostnaði milli ára.

Þriðji fjórðungur var óvenju þungur í viðhaldi og endurbótum og má ætla að fjórðungurinn sé um 100 m.kr. hærra en ársmeðaltalið.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		2.660		-		3.164		504	18,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	857	902	901	930	1.013	1.049	1.102	53	5,1%
Fjórðungar, milli ára	857	902	901	930	1.013	1.049	1.102	201	22,3%

Rekstrarkostnaðarhlutfall	2022				2023			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		25,4%		-		27,1%		1,7%
Fjórðungar, aðliggjandi	25,1%	26,1%	25,0%	25,2%	26,9%	27,0%	27,4%	0,5%
Fjórðungar, milli ára	25,1%	26,1%	25,0%	25,2%	26,9%	27,0%	27,4%	2,4%



Stjórnunarkostnaður

Stjórnunarkostnaður án einskiptiskostnaðar er sambærilegur við það sem var á öðrum fjórðungi og hefur lækkað sem hlutfall af heildartekjum á árinu.

Stjórnunarkostnaður	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		525		-		561		36	6,9%
Fjórðungar, aðliggjandi	180	170	175	204	198	183	181	-2	-1,1%
Fjórðungar, milli ára	180	170	175	204	198	183	181	6	3,4%

Stjórnunarkostnaðar- hlutfall	2022				2023			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		5,0%		-		4,8%		-0,2%
Fjórðungar, aðliggjandi	5,3%	4,9%	4,8%	5,5%	5,3%	4,7%	4,5%	-0,8%
Fjórðungar, milli ára	5,3%	4,9%	4,8%	5,5%	5,3%	4,7%	4,5%	-0,4%



Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Án áhrifa af einskiptiskostnaði þá eykst rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu milli ára um 10,4%.

Sem hlutfall af tekjum er lítilsháttar lækkun, fyrst og fremst vegna þeirra kostnaðarliða sem fjallað var um að framan.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		6.764		-		7.467		703	10,4%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.201	2.213	2.350	2.398	2.408	2.500	2.559	59	2,4%
Fjórðungar, milli ára	2.201	2.213	2.350	2.398	2.408	2.500	2.559	209	8,9%

Rekstrarhagnaðarhlutfall	2022				2023			Δ
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F	
Árshlutar, milli ára		64,5%		-		63,9%		-0,6%
Fjórðungar, aðliggjandi	64,5%	63,9%	65,1%	65,0%	64,0%	64,3%	63,5%	-0,4%
Fjórðungar, milli ára	64,5%	63,9%	65,1%	65,0%	64,0%	64,3%	63,5%	-1,6%



Matsbreyting

Á þriðja ársfjórðungi hækkaði ávöxtunarkrafa verðtryggðra ríkisskuldabréfa nokkuð hratt og tekur matið á fjórðungnum mið af þeirri þróun.

Matslækkun þriðja ársfjórðungs nam 2.775 m.kr. og yfir árið nemur matshækkun fjárfestingareigna 7.271 m.kr.

Hækkun verðlags vegur þyngst í hækkun frá áramótum og lækkun vegna breytinga í ávöxtunarkröfu vegur þyngst til lækkunar.

Ávöxtunarkrafa í matinu nú er 6,6% en var 6,4% í lok fyrri árshelmings.

	9M 2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld	
Leigutekjur	11.193
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.164
Hreinar leigutekjur	8.029
Stjórnunarkostnaður	-562
Einskiptiskostnaður	-56
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.411
Matsbreyting fjárfestingareigna	7.271
Rekstrarhagnaður	14.682
Fjármunatekjur	187
Fjármagnsgjöld	-8.781
Hrein fjármagnsgjöld	-8.594
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.088
Tekjuskattur	-1.270
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	4.818

Hrein fjármagnsgjöld

Vaxtatekjur aukast vegna hærri stöðu á handbæru fé.

Minni verðbólga þýðir samdrátt í fjármagnsgjöldum. Verðbætur lækka um rúmlega 950 m.kr. milli fjórðunga.

Vaxtagjöld aukast lítillega milli fjórðunga vegna aukinnar skuldsetningar.

Meðalkjör skulda í lok fjórðungs:

Verðtryggt 3,06% og hækka um 2 punkta yfir fjórðunginn.

Óverðtryggt 8,61% og hækka um 16 punkta yfir fjórðunginn.

Fjármunatekjur	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		52		-		187		135	259,6%
Fjórðungar, aðliggjandi	8	13	31	32	47	50	90	40	80,0%
Fjórðungar, milli ára	8	13	31	32	47	50	90	59	190,3%

Fjármagnsgjöld	2022				2023			Δ	Δ%
	1F	2F	3F	4F	1F	2F	3F		
Árshlutar, milli ára		9.015		-		8.781		-234	-2,6%
Fjórðungar, aðliggjandi	2.511	3.255	3.249	1.746	3.472	3.113	2.196	-917	-29,5%
Fjórðungar, milli ára	2.511	3.255	3.249	1.746	3.472	3.113	2.196	-1.053	-32,4%



Fjórðungsyfirlit

	2023 3F	2023 2F	2023 1F	2022 4F	2022 3F
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	3.842	3.732	3.619	3.532	3.426
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.102	-1.049	-1.013	-930	-901
Hreinar leigutekjur	2.740	2.683	2.606	2.602	2.525
Stjórnunarkostnaður	-181	-183	-198	-204	-175
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.503	2.500	2.408	2.398	2.350
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.775	7.538	2.508	-4.420	453
Rekstrarhagnaður	-272	10.038	4.916	-2.022	2.803
Fjármunatekjur	90	50	47	32	31
Fjármagnsgjöld	-2.196	-3.113	-3.472	-1.746	-3.249
Hrein fjármagnsgjöld	-2.106	-3.063	-3.425	-1.714	-3.218
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-2.378	6.975	1.491	-3.736	-415
Tekjuskattur	449	-1.366	-353	666	144
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	-1.929	5.609	1.138	-3.068	-271

Efnahagur

Frá áramótum eru helstu breytingar á efnahag tengdar fjárfestingareignum og vaxtaberandi skuldum.

Litlar breytingar á efnahag yfir þriðja ársfjórðung. Fjárfest var fyrir tæpar 1.600 m.kr. á fjórðungnum.

Lánaþekja var 59,9% í lok september og fór lítillega upp yfir fjórðunginn.

Eiginfjárhlutfall er 30,9%.

Sterk samsetning í skuldasafninu og lítið til endurfjármögnunar á næsta ári og alls 17% af heildinni á næstu þremur árum.

	30.9.2023	31.12.2022	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	183.873	172.270	11.603
Eignir til eigin nota	237	242	-5
Langtímakröfur	120	439	-319
Fastafjármunir	184.230	172.951	11.279
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.372	1.058	314
Bundið fé	180	829	-649
Handbært fé	2.217	42	2.175
Veltufjármunir	3.769	1.929	1.840
Eignir samtals	187.999	174.880	13.119
Eigið fé	58.032	56.104	1.928
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	96.573	88.030	8.543
Tekjuskattsskuldbinding	15.541	14.271	1.270
Leiguskuldbinding	5.991	5.876	115
Langtímaskuldir	118.105	108.177	9.928
Vaxtaberandi skuldir	9.957	9.057	900
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	1.905	1.542	363
Skammtímaskuldir	11.862	10.599	1.263
Skuldir samtals	129.967	118.776	11.191
Eigið fé og skuldir samtals	187.999	174.880	13.119

Unnið að þróun um 600 íbúða og um 140 þúsund m² atvinnuhúsnæðis

Þróunareignir eru metnar á tæpa 7,8 ma.kr. í lok þriðja fjórðungs.

Fasteignir í enduruppbyggingu

Slíkar eignir mynda stundum minniháttar leigutekjur á meðan á ferlinu stendur.

Lóðir sem bíða þróunar

Umfangsmestu lóðirnar eru á um 15 ha. landi Reita í Korputúni, á mörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Eignir í skipulagsferli

Fasteignir og/eða vannýttar lóðir sem eru í skipulagsferli.

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
	138.640				

Íbúðarhúsnæði

Kringlan 1-3	40.800		Allt að 418 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
	63.700		Allt að 633 íbúðir		

Ólík ásýnd þróunarverkefna

Á síðustu misserum hefur félagið tekið heilar húseignir í þeim tilgangi að þróa umhverfi þeirra.

Á þróunartíma er ásýnd þessara eigna mjög ólík öðrum atvinnuhúsnæðiseignum félagsins.

Um þriðjungur af vannýtingu heildarinnar er tilkominn vegna þessara eigna, leiga oft á tíðum lægri og rekstrarkostnaður hlutfallslega hærri.

Stór hluti vannýtingar í atvinnuhúsnæði er vegna umbreytinga á eignum sem eru komnar með leigusamning, t.d. Holtagarðar og Ármúli 7.



	Atv.húsn.	Þróun	9M 2023
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	11.112	81	11.193
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.067	-97	-3.164
Hreinar leigutekjur	8.045	-16	8.029
Stjórnunarkostnaður	-606	-12	-618
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.439	-28	7.411
Nýtingarhlutfall	97,0%	36,2%	95,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-26,8%	-43,3%	-27,1%
Stjórnunarkostnaður	-5,3%	-5,4%	-5,3%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	64,9%	-12,5%	63,4%
Hlutfall af nettótekjum	66,9%	-34,6%	66,2%



Korputún

89 þúsund fermetrar atvinnuhúsnæðis
Deiliskipulag var staðfest í vor
Beðið eftir tengingu við kerfi og stofnun lóða
Hönnun fyrsta fasa er langt komin

Horfur fyrir árin 2023 og 2024

Áfram er gert ráð fyrir að tekjur ársins verði á bilinu 14.950 – 15.150 m.kr. og að NOI ársins verði á bilinu 10.200 – 10.400 m.kr.

Gera má ráð fyrir að rekstrarafkoman verði við neðri mörk bilsins, vegna þess einskiptiskostnaðar sem fjallað hefur verið um.

Drög áætlunar fyrir árið 2024 gera ráð fyrir tekjum á bilinu 15.900 – 16.100 m.kr. og að NOI ársins verði á bilinu 10.900 – 11.100 m.kr.

Um 6% hækkun verðlags milli ára

Nýtingarhlutfall sambærilegt við 2023

Fasteignagjöld lægri að raunvirði



Endurkaup og ávöxtun í kauphöll

Í lok síðustu viku hafði félagið keypt tæpar 2,9 milljónir hluta af þeim 5,6 milljónum sem núverandi endurkaupaáætlun gerir ráð fyrir.

Miðað við stöðu á markaði má gera ráð fyrir að þegar þessi áætlun er búin hafi endurkaup ársins numið um 1.925 m.kr. og að keypt hafi verið tæp 3,2% hlutafjár.

Miðað við stöðu efnahags í uppgjörinu og stöðu í kauphöll þessa dagana er vænt ávöxtun metin um 7,3%

Nokkuð hærrí ávöxtun en ávöxtunarkrafa í bókum félagsins. Gerir það að verkum að markaðsvirði hlutafjár er komið nokkuð undir bókfært virði.

Útistandandi hlutafé	724,7
Gengi í kauphöll	74,50
Markaðsvirði hlutafjár	53.990
Vaxtaberandi skuldir	106.530
Handbært og bundið fé	-2.397
Endurkaup Q4	226
Nettó vaxtaberandi skuldir	104.359
Próunareignir	7.773
Heildarvirði	150.576
Áætlaður rekstrarhagnaður (mið)	11.000
Ávöxtun rekstrar (e. yield)	7,3%

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**

