

# Uppgjör fyrsta ársfjórðungs 2023

Kynning fyrir markaðsaðila 15.5.2023



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



# Helstu atriði í rekstri fyrsta ársfjórðungs

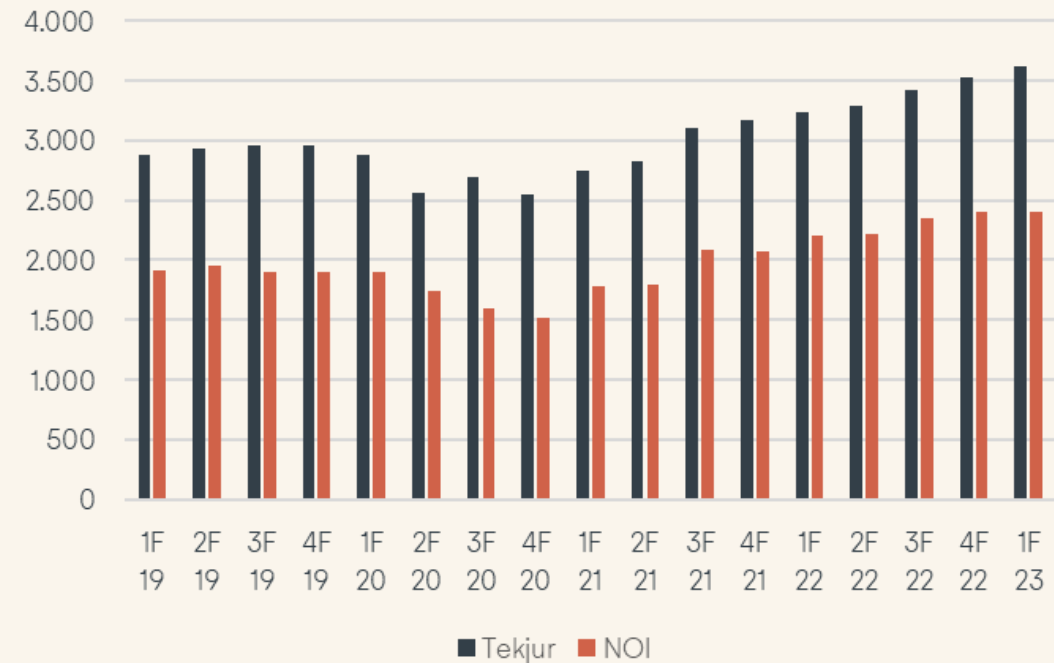
Ágætur gangur var í rekstri félagsins á fyrsta ársfjórðungi og niðurstaða fjórðungsins í takti við væntingar

Tekjur eru að vaxa umfram verðlag milli ársfjórðunga en aukning er í kostnaði sökum hærri fasteignagjalda og sveiflu í viðhaldi

Nokkur stór framkvæmdaverkefni eru í gangi. Eignfærðar framkvæmdir á fyrsta ársfjórðungi námu um 1,5 milljarði

Horfur um útleigu eru góðar en dæmi eru um að staðan í efnahagslífinu hægi á ákvörðunartöku

## Ársfjórðungslegar tekjur og NOI



# Fjárfesting í eignasafninu

## Verkefni í vinnslu eða undirbúningi

**+1.800 m<sup>2</sup>**

Heilsa

**Ármúli 7-9**

Stækkun og endurbygging fyrir Klíníkina

**+6.300 m<sup>2</sup>**

Gisting

**Laugavegur 176**

Stækkun og endurnýjun fyrir nýtt Hyatt hótél

**+2.700 m<sup>2</sup>**

Lager

**Skútvogur 7-9**

Breytingar og stækkun á vöruhúsi Aðfanga

**Endurnýjun**

Verslun

**Holtagarðar**

Verið að endurnýja um 9.300 m<sup>2</sup>





**Korputún**

**Nýr söluvefur  
[www.korputun.is](http://www.korputun.is)**



# Vistvottun þróunarverkefna

**Korputún verður fyrsta BREEAM vottaða  
atvinnuhverfið á Íslandi**

Til að tryggja umhverfisleg, samfélagsleg og  
efnahagsleg gæði leggja Reitir áherslu á  
vottun þróunarverkefna

Fyrsta skref vottunar skipulags Korputúns  
er á lokametrinum

Orkureiturinn fékk fyrstu BREEAM Communities  
vistvottunina í Reykjavík nú á dögum

Reitir fóru fyrir þeirri vinnu áður en reiturinn  
var seldur

Reitir eiga enn skrifstofubyggingu og  
kauprétt að atvinnuhúsnæði á reitnum



# Lykiltölur uppgjörs fyrsta fjórðungs

Lykiltölur rekstrar	3M 2023	3M 2022
Tekjur	3.619	3.238
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.013	-857
Stjórnunarkostnaður	-198	-180
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.408	2.201
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.508	2.154
Rekstrarhagnaður	4.916	4.355
Hrein fjármagnsgjöld	-3.425	-2.503
Heildarhagnaður	1.138	1.374
Hagnaður á hlut	1,5 kr.	1,8 kr.

Lykiltölur efnahags	31.3.2023	31.12.2022
Fjárfestingareignir	176.304	172.270
Handbært og bundið fé	817	871
Heildareignir	178.825	174.880
Eigið fé	55.428	56.104
Vaxtaberandi skuldir	101.143	97.087
Eiginfjárlutfall	31,0%	32,1%
Skuldsetningarhlutfall	59,3%	58,3%

Lykilhlutföll	3M 2023	3M 2022
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,1%	94,9%
Arðsemi eigna	6,1%	5,7%
Rekstrarhagnaðarhlutfall	64,0%	64,5%
Rekstrarkostnaðarhlutfall	26,9%	25,1%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,3%

# Rekstrarafkoma fjórðungsins

Verðlag heldur áfram að hækka og hafa leigutekjur verið að hækka lítillega umfram verðlag

Nýting eigna jókst og nam nýtingarhlutfallið 96,1% á fjórðungnum. Um tveir þriðju hlutar vannýtttra rýma (~100 m.kr.) eru eignir í þróun eða framkvæmdum

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er lítillega hærri en ársmeðaltalið vegna sveiflu í viðhaldi. Fasteignagjöld ársins hækka um 9% frá fyrra ári

Rekstrarhagnaðarhlutfallið var 64% samanborið við 65% á fyrri fjórðungi og 64,5% fyrir ári síðan



# Rekstrarafkoma fjórðungsins

			Samanburður við fyrra ár					Samanburður við fyrri fjórðung				
	1F 2023	% af tekjum	1F 2022	% af tekjum	% af t br	br	% br	4F 2022	% af tekjum	% af t br	br	% br
Áætlaðar heildarleigutekjur	3.765	100,0%	3.412	100,0%	0,0%	353	10,3%	3.692	100,0%	0,0%	73	2,0%
Óútleigt	-146	-3,9%	-174	-5,1%	1,2%	28	-16,1%	-160	-4,3%	0,5%	14	-8,8%
<b>Leigutekjur</b>	<b>3.619</b>	<b>96,1%</b>	<b>3.238</b>	<b>94,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>381</b>	<b>11,8%</b>	<b>3.532</b>	<b>95,7%</b>	<b>0,5%</b>	<b>87</b>	<b>2,5%</b>
Rekstrarkostn. fjárf.eigna	-1.013	-26,9%	-857	-25,1%	-1,8%	-156	18,2%	-930	-25,2%	-1,7%	-83	8,9%
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<b>2.606</b>	<b>69,2%</b>	<b>2.381</b>	<b>69,8%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>225</b>	<b>9,4%</b>	<b>2.602</b>	<b>70,5%</b>	<b>-1,3%</b>	<b>4</b>	<b>0,2%</b>
Stjórnunarkostnaður	-198	-5,3%	-180	-5,3%	0,0%	-18	10,0%	-204	-5,5%	0,3%	6	-2,9%
<b>NOI</b>	<b>2.408</b>	<b>64,0%</b>	<b>2.201</b>	<b>64,5%</b>	<b>-0,6%</b>	<b>207</b>	<b>9,4%</b>	<b>2.398</b>	<b>65,0%</b>	<b>-1,0%</b>	<b>10</b>	<b>0,4%</b>



# Matsbreyting og fjármagnsliðir

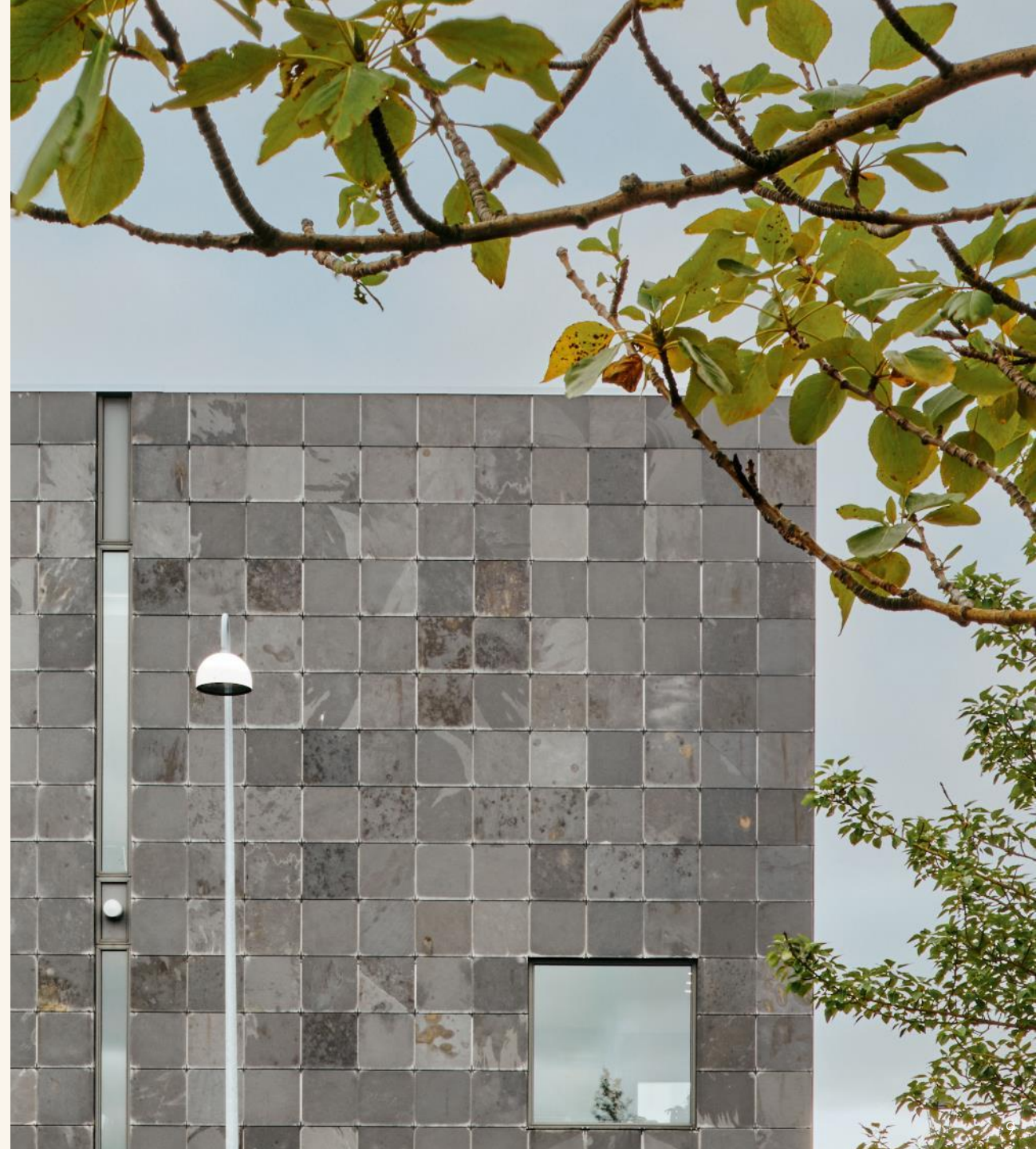
Matsbreyting fjárfestingareigna á fyrsta fjórðungi nam 2.508 m.kr. sem er nokkru minna en verðlagsbreyting gaf tilefni til

Aðlögun að þeim vaxtabreytingum sem orðið hafa á markaði síðasta hálfu árið eða svo er lokið og er ávöxtunarkrafa matsins nú 6,3%

Verðbótahækkun lána á fyrsta fjórðungi nam 2.592 m.kr. og eru vaxtaberandi skuldir 101,1 ma.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs

Hrein fjármagnsgjöld námu 3.425 m.kr. en þar af eru vaxtagjöld 786 m.kr.

Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,02% og hækkuðu um 1 punkt samanborið við árslok í fyrra. Meðalkjör óverðtryggðra skulda voru 5,41% samanborið við 5,2% í lok árs í fyrra



# Rekstrarreikningur

	1F 2023	1F 2022	br	% br
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>				
Leigutekjur	3.619	3.238	381	11,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.013	-857	-156	18,2%
<b>Hreinar leigutekjur</b>	2.606	2.381	225	9,4%
Stjórnunarkostnaður	-198	-180	-18	10,0%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	2.408	2.201	207	9,4%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.508	2.154	354	16,4%
<b>Rekstrarhagnaður</b>	4.916	4.355	561	12,9%
Fjármunatekjur	47	8	39	487,5%
Fjármagnsgjöld	-3.472	-2.511	-961	38,3%
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	3.425	2.503	922	36,8%
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	1.491	1.852	-361	-19,5%
Tekjuskattur	-353	-478	125	-26,2%
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	1.138	1.374	-236	-17,2%



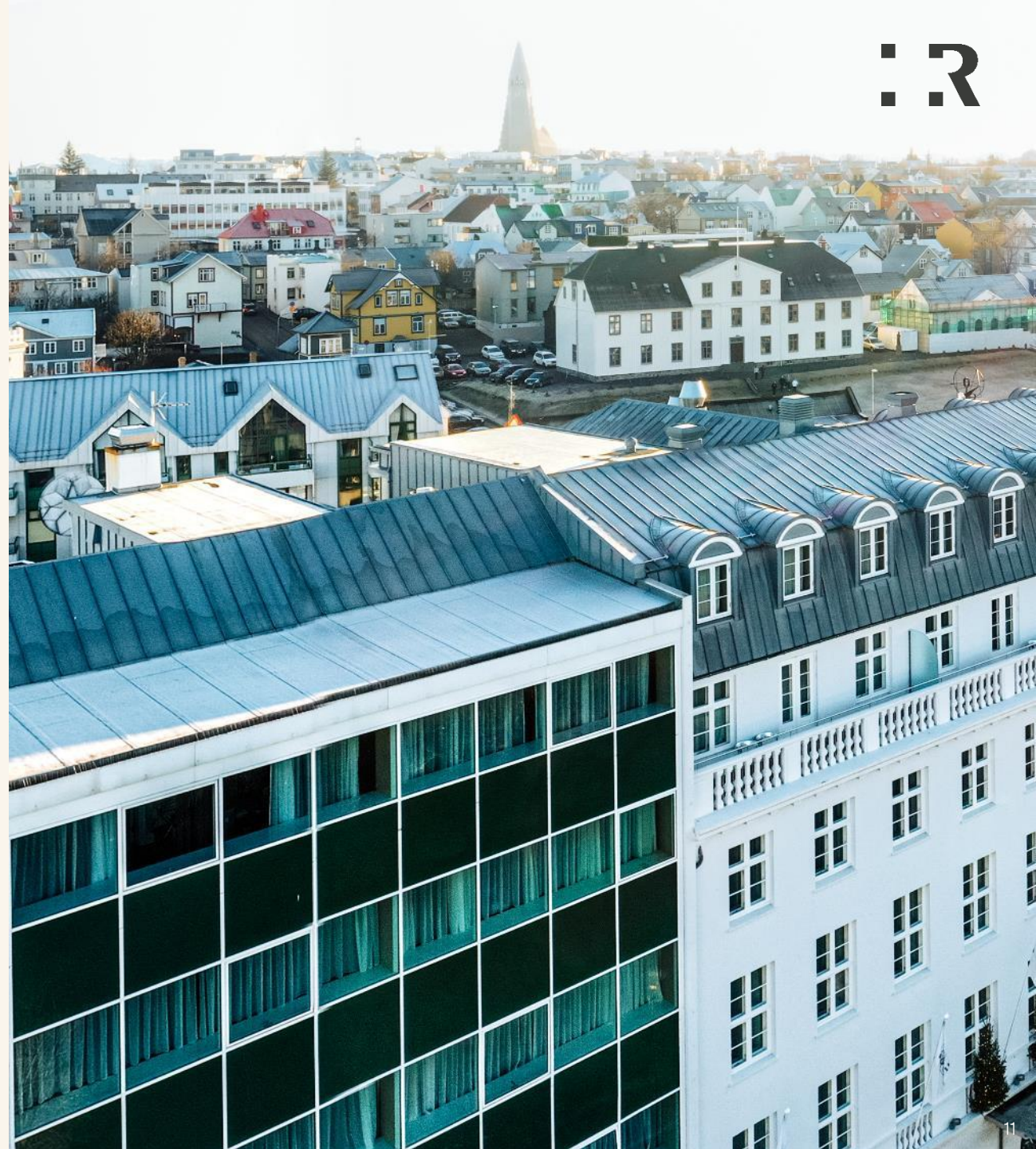
# Efnahagsreikningur

Heildareignir aukast um tæpa fjóra milljarða króna, mest vegna fjárfestinga og matsbreytingar á eignum

LTV hækkar um 1 prósentustig frá áramótum og er nú 59,3%

Eiginfjárlutfallið er 31% í lok fjórðungsins samanborið við 32,1% í árslok 2022

Með útgáfum í mars og lok apríl hefur félagið klárað endurfjármögnun á stærstu gjalddögum ársins



	31.3.2023	31.12.2022	br árs
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir	176.304	172.270	4.034
Eignir til eigin nota	241	242	-1
Langtímakröfur	319	439	-120
Fastafjármunir	176.864	172.951	3.913
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.144	1.058	86
Bundið fé	168	829	-661
Handbært fé	649	42	607
Veltufjármunir	1.961	1.929	32
<b>Eignir samtals</b>	178.825	174.880	3.945
<b>Eigið fé</b>	55.428	56.104	-676
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	89.926	88.030	1.896
Tekjuskattsskuldbinding	14.624	14.271	353
Leiguskuldbinding	5.876	5.876	0
Langtímaskuldir	110.426	108.177	2.249
Vaxtaberandi skuldir	11.217	9.057	2.160
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	1.754	1.542	212
Skammtímaskuldir	12.971	10.599	2.372
Skuldir samtals	123.397	118.776	4.621
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	178.825	174.880	3.945



# Horfur fyrir árið 2023

Verðbólga fyrstu mánaða ársins er nokkuð hærrí en áætlun félagsins gerði ráð fyrir

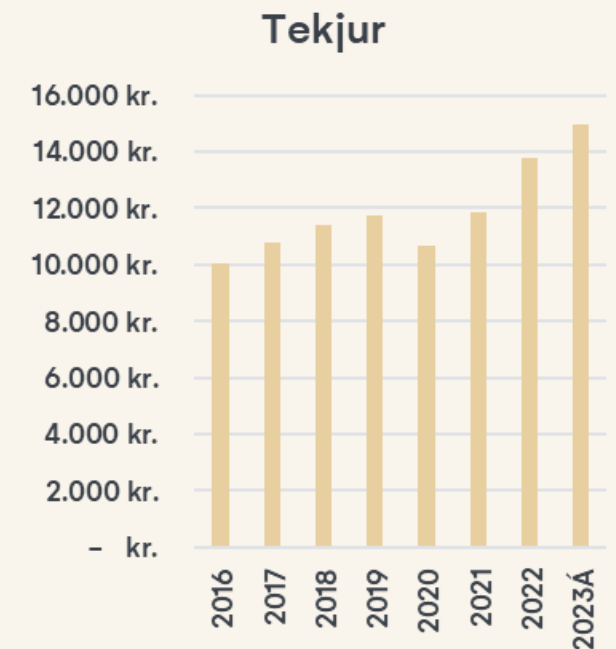
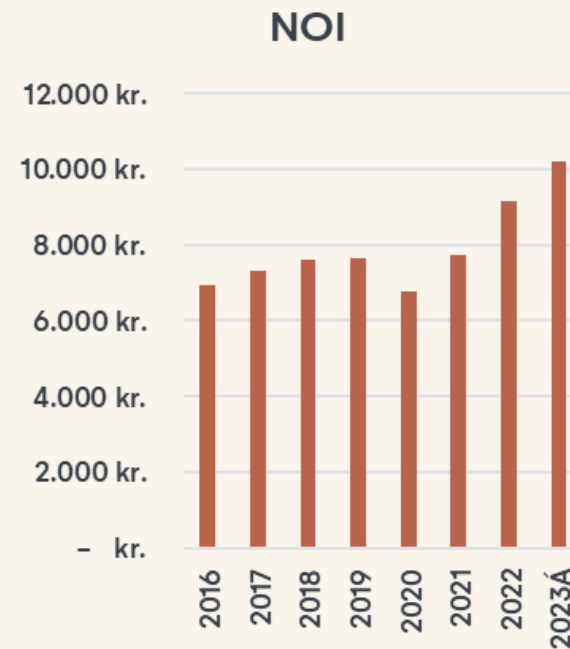
Miðað við útistandandi spá greiningaraðila á markaði má gera ráð fyrir að verðbólga yfir árið 2023 verði a.m.k. 8,5% (fyrri spá 6%)

Eldri horfur gerðu ráð fyrir að:

Tekjur ársins yrðu á bilinu 14.650 – 14.850 m.kr.  
NOI ársins yrði á bilinu 9.900 – 10.100 m.kr.

Gerum nú ráð fyrir að:

Tekjur ársins verði á bilinu 14.850 – 15.050 m.kr.  
NOI ársins verði á bilinu 10.100 – 10.300 m.kr.



# Kaup á eigin bréfum

Hófum endurkaup í febrúar og lukum þeirri áætlun eftir miðjan apríl mánuð. Alls voru keyptir 6 milljón hlutir fyrir 504,4 m.kr.

Ný endurkaupaáætlun sett af stað undir lok aprílmánaðar með það að markmiði að kaupa rétt rúmlega 6 milljón hluti fyrir allt að 550 m.kr.

Framkvæmd þessara áætlana hefur verið í samræmi við stefnu félagsins um ráðstöfun verðmæta til hluthafa





**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.

