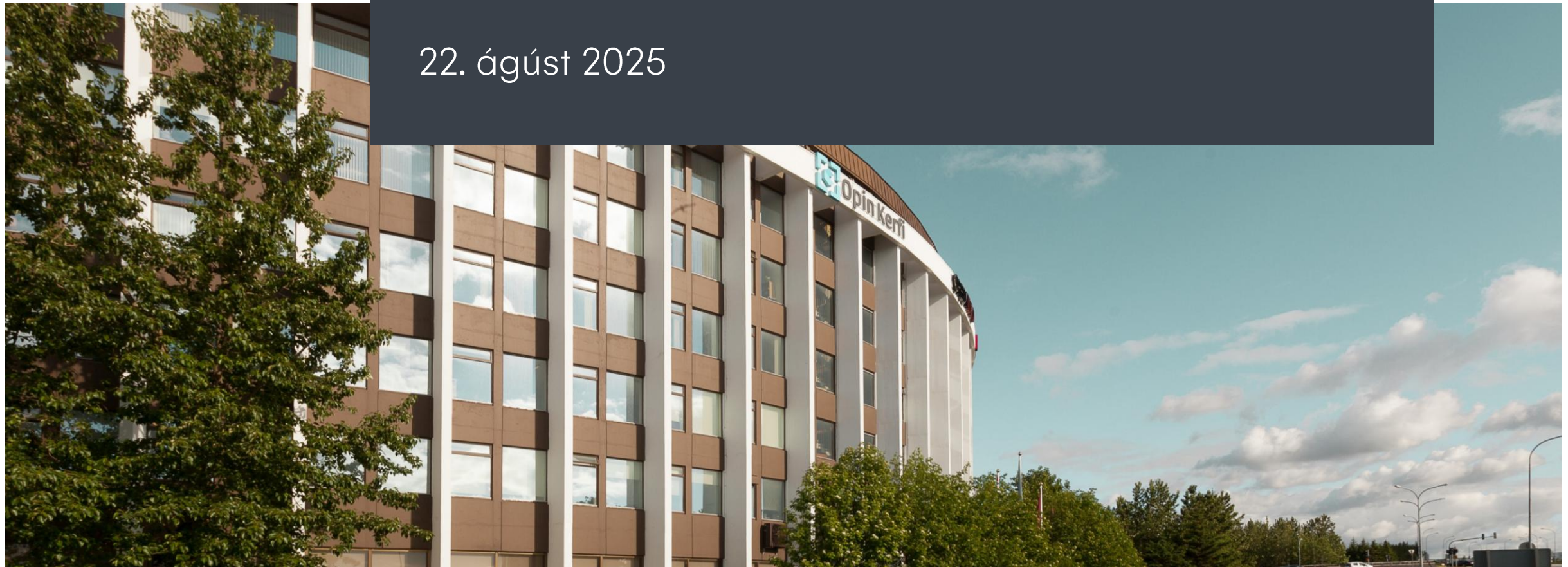


Afkomukynning fyrri árshelmingis og annars ársfjórðungs 2025

22. ágúst 2025



Fjárfestakynning í streymi

22. ágúst kl: 8:30

Streymi

Kynning vegna uppgjörs fer eingöngu fram í streymi að þessu sinni vegna breytinga á skrifstofu Reita í Kringlunni.

Spurningar

Hægt er að senda spurningar á:

fjarfestatengsl@reitir.is

Við munum svara spurningum í lok kynningar.



Stöðugur tekjuvöxtur og arðbærar fjárfestingar



+10,5%

Leigutekjur á fjórðungnum námu 4.469 m.kr. og vaxa um 164 m.kr. milli fjórðunga. Tekjur á fyrsta árshelmingi voru 8.774 m.kr. og hafa vaxið um 10,5% milli ára, eða 5,9% umfram verðlag.

+8,3%

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á fjórðungnum var 2.873 m.kr. og eykst um 71 m.kr. Á fyrri árshelmingi er rekstrarhagnaður 5.674 m.kr. og eykst um 8,3%.

**9,2
ma.kr**

Fjárfest hefur verið fyrir 9,2 ma.kr. það sem af er ári í arðbærum fasteignakaupum og verkefnum sem skila vexti til skemmri og lengri tíma. Lykil endurbótaverkefni byrjuðu að skila tekjum á fjórðungnum.

97,7%

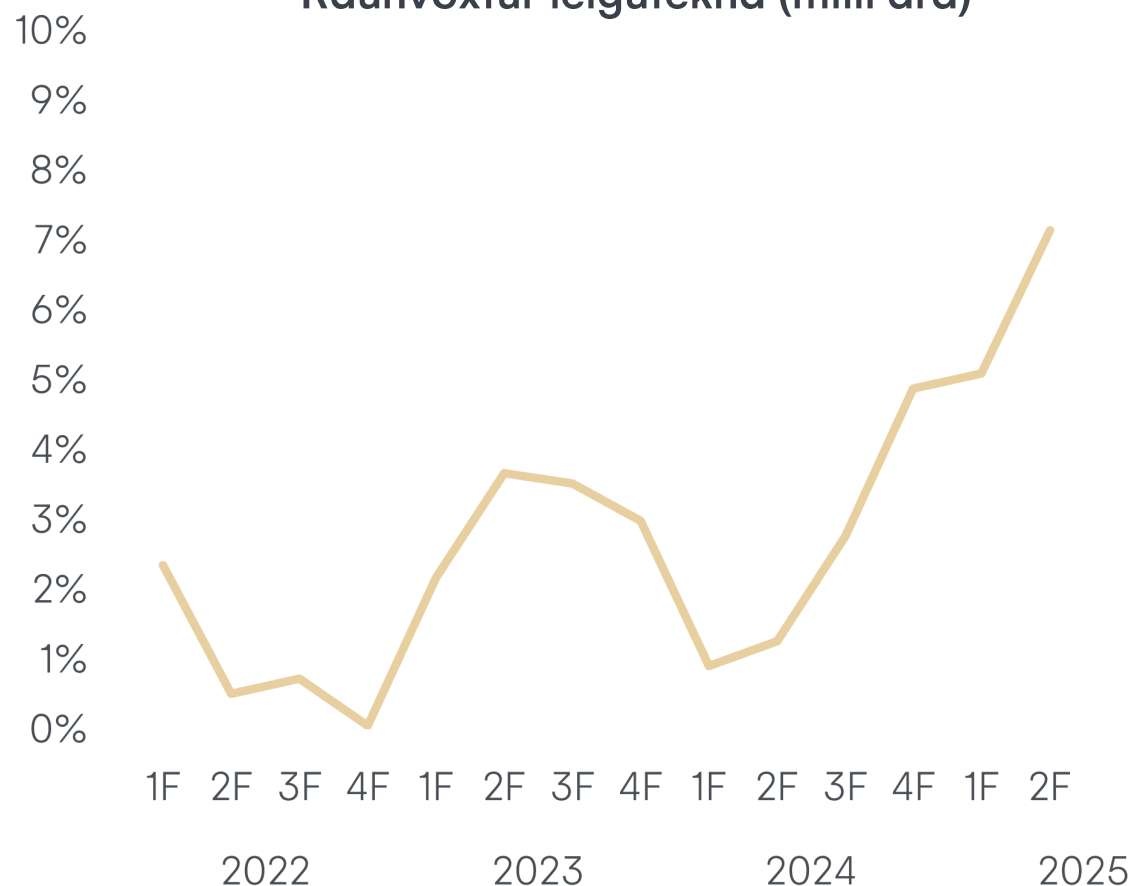
Á öðrum ársfjórðungi lækkar virkt nýtingarhlutfall örlítið um 0,3% og er 97,7% en heildar nýtingarhlutfall er 94,3% og eykst um 0,3%. Helsta breyting milli fjórðunga skýrist af Klíníkinni við Ármúla.



Ný stefna skilar auknum raunvexti tekna



Raunvöxtur leigutekna (milli ára)



Nýrri **stefnu um vöxt** félagsins hefur verið framfylgt af krafti og hún **skilar miklum tekjuvexti**.

Á öðrum ársfjórðungi var **raunvöxtur tekna rúm 7%** og er sjáanleg breyting síðustu ársfjórðunga.



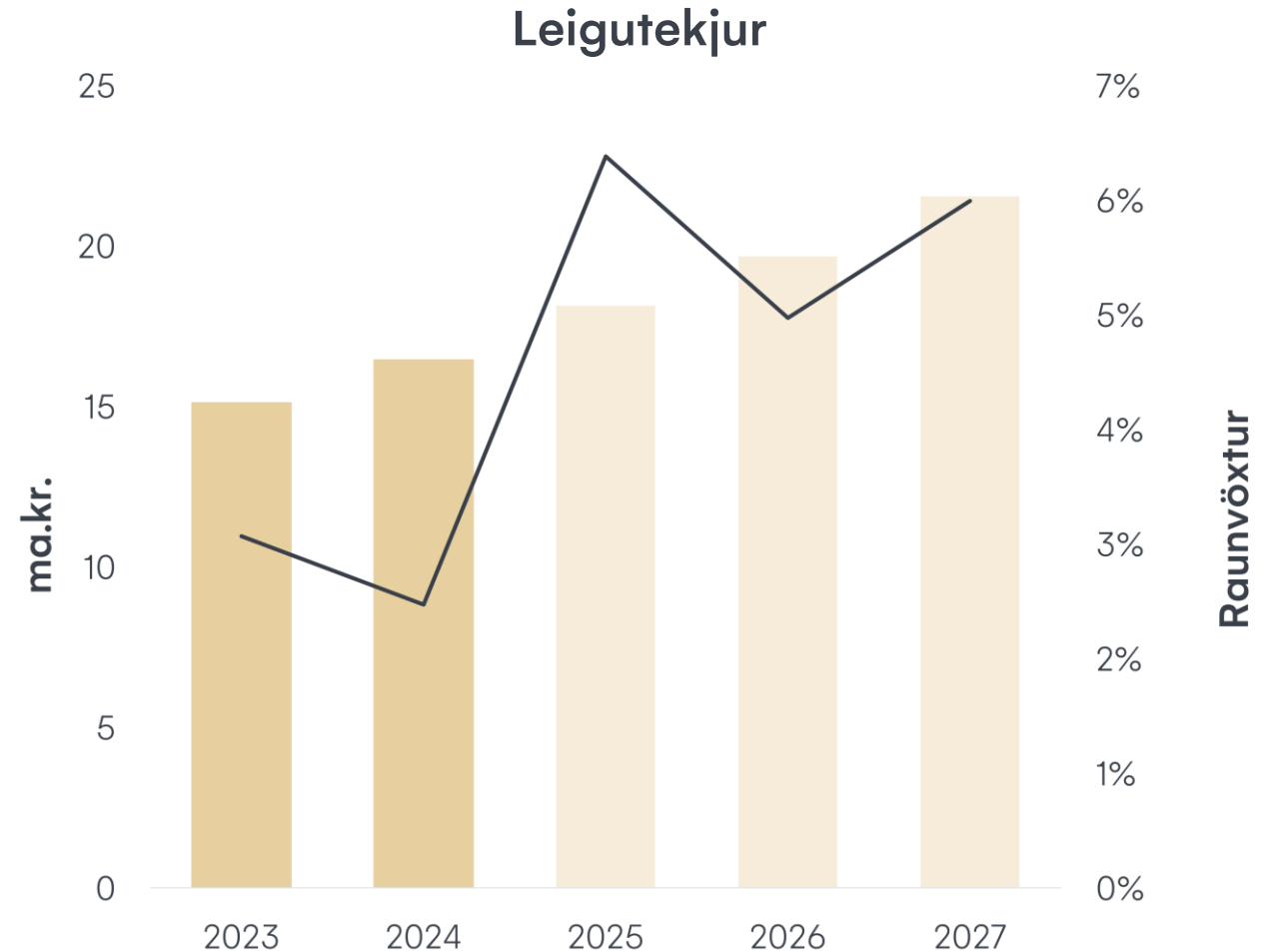
Betri afkomuhorfur vegna ársins 2025 og góðar horfur til næstu ára

Stjórnendur áætla nú auknar tekjur og betri afkomu á árinu 2025 en áður.

Samkvæmt áætlunum munu tekjur ársins 2025 vera á bilinu **17.900 – 18.200 m.kr.** sem er aukning um 200 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir hlutfallslega sambærilegri aukningu á rekstrarhagnaði sem verður á bilinu **11.850–12.150 m.kr.**

Félagið gerir ráð fyrir að framhald verði á raunvexti tekna og að **raunvöxtur verði að jafnaði um 6% næstu þrjú ár.** Miðar þetta við þau fjárfestingaverkefni sem félagið vinnur að og þær ytri fjárfestingar sem fjallað hefur verið um.

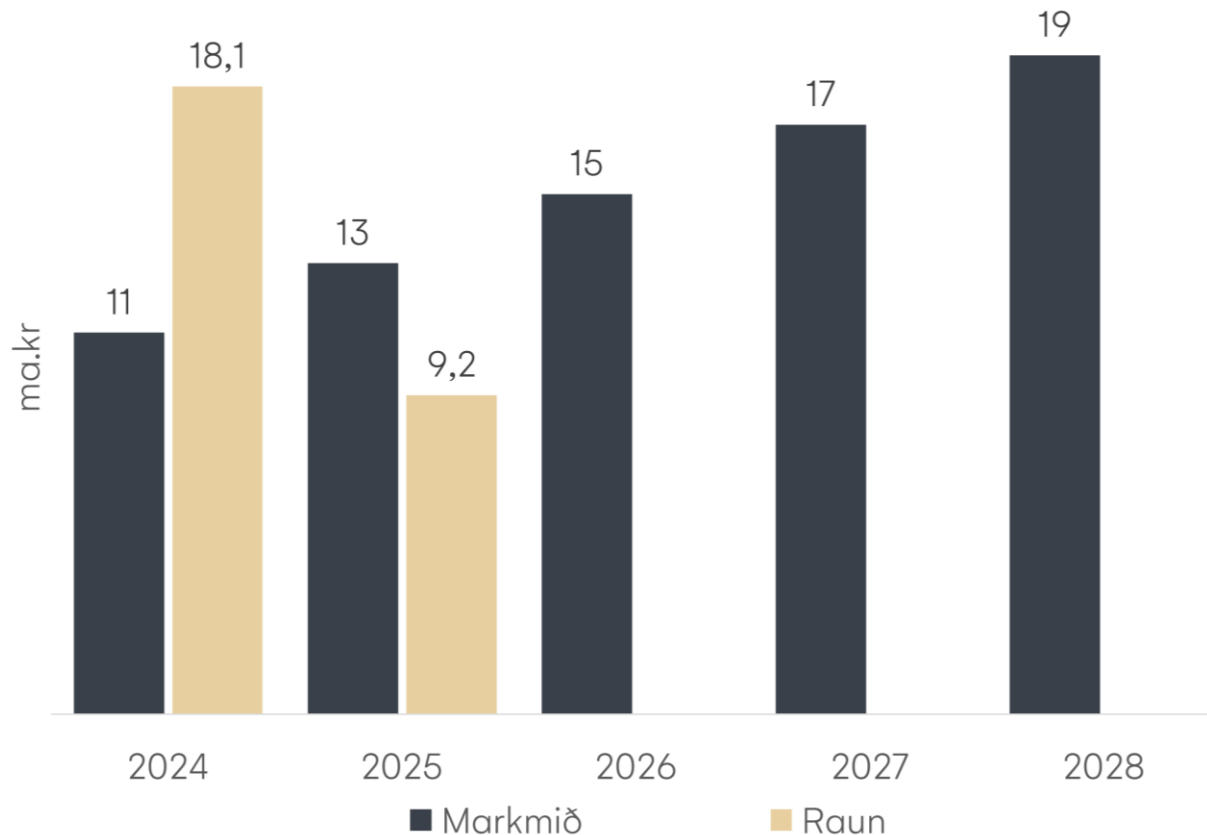
Gangi þessi áform eftir verða tekjur félagsins um **21,5 milljarðar** árið 2027.



Góður taktur í fjárfestingum á fyrri árshelmingi



Fjárfesting



5,2 ma.kr
1H fjárfesting

9,2 ma.kr
2025 fjárfesting
frá áramótum

Fjárfest fyrir 9,2 ma.kr. á árinu, þar á meðal í kaupum á nýjum eignum og markvissum endurbótum á núverandi eignasafni.

Fjárfestingin skiptist jafnt milli ytri og innri fjárfestingar.

Á fyrstu sex mánuðum ársins nam fjárfestingin 5,2 ma.kr.

Arðbærar úrvals atvinnu- og hóteleignir bætast í safnið

Áfram gengur vel að fjárfesta í nýjum eignum sem skila tekjuvexti frá fyrsta degi. Krafa um arðsemi er lykilbreyta í fjárfestingum.

8,1% arðsemi nýrra kaupa á árinu

424 m.kr. áætluð aukning leigutekna á ársgrunni

~8.850 fm. bætast í eignasafnið



201 Hótel, Hlíðarsmári 5–7
3.900 fm.

Kaupum á félaginu L1100 ehf. lokið í júlí. Langtíma leigusamningur gerður við Flóra hótels um rekstur 201 Hótel.



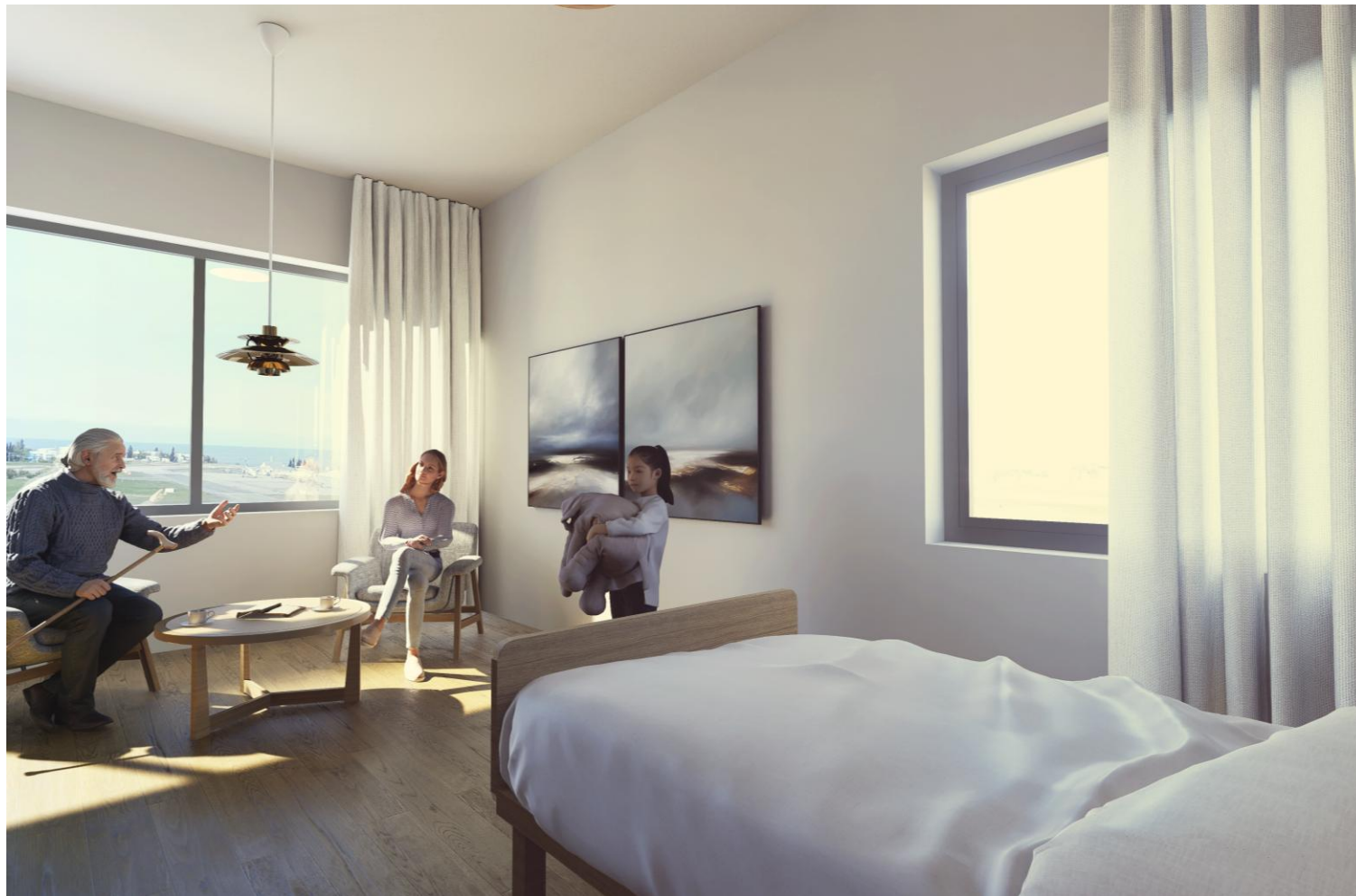
Bæjarlind 12
1.350 fm. | atvinnu- og verslunarhúsnæði



Víkurhvarf 6
1.792 fm. | atvinnu- og verslunarhúsnæði

Leigusamningur til 20 ára undirritaður og framkvæmdir hafnar við Nauthólsveg

: R



Samningur við Ríkiseignir til 20 ára um leigu á Nauthólsvegi 50 undir 87 rýma hjúkrunarheimili var undirritaður í maí.

Fjárfesting upp á um 3,5 ma.kr. af hálfu Reita. **Árleg tekjuaukning** að framkvæmdum löknum **um 450 m.kr. og árleg aukning NOI um 430 m.kr.**



Niðurrif stendur yfir á Kringlureit og uppbygging hefst í kjölfarið



Niðurrif gamla Morgunblaðshússins hófst í lok seinustu viku. **Auglýsinga á deiliskipulagi** er lokið og frestur til þess að skila athugasemdum vegna skipulagsins rann út fyrr í sumar.

Heildarsamningur við byggingarverktaka vegna uppbyggingar á 170 íbúðum á A-reit er á lokastigum. Reitir og Þarfaping skrifuðu undir **viljayfirlýsingu** vegna samstarfs um verkefnið þann 21. ágúst.

Grunnur lagður að fyrstu rýmum á Korputúni



Framkvæmdir á D-reit
eru hafnar og fyrstu
atvinnurýmin undir
verslun og þjónustu
verða **afhent sumar 2026.**

Áfangar í sjálfbærni í starfsemi Reita



Umhverfispættir

Náttúran í forgrunni á Korputúni

Yfirstandandi framkvæmdir á Korputúni taka mið af **BREEAM Communities vottun** sem skipulag reitsins hefur hlotið. Vottunin staðfestir að skipulagið taki mið af sjálfbærni, samspili við náttúruna og vistvænt samfélag í heild.

Sérstök áhersla er lögð á vatnafar. Í framkvæmdarfasa verkefnisins er til að mynda komið í veg fyrir að fín- og mengunarefni berist með yfirborðsvatni. Sérstakar ráðstafanir eru gerðar til þess að sía slík efni frá áður en vatni er hleypt áfram í viðtaka.

BREEAM[®]

Félagslegir þættir

Reitir styðja við ungar fjölskyldur

Í byrjun sumars innleiddu Reitir aukin réttindi fyrir foreldra til fæðingarorlofs með það markmið að styðja við nýja foreldra og ungar fjölskyldur og stuðla að fjölskylduvænum vinnustað.

Stjórnarhættir

Fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum í 10 ár

Árið markar það tíunda í röð sem Reitir hljóta viðurkenningu Stjórnvísi, Nasdaq, VÍ og SA sem fyrirmyndarfyrirtæki í stjórnarháttum.

**Afkoma fyrri
árshelmingis og
annars ársfjórðungs**

Rekstrarhagnaður fyrri árshluta vex um 8,2% milli ára

Um 3,9% vöxtur umfram verðlag

Lykiltölur rekstrar	2025 1H	2024 1H	Δ	Δ%
Leigutekjur	8.774	7.941	833	10,5%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.557	-2.177	-380	17,5%
Stjórnunarkostnaður	-543	-522	-21	4,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.674	5.242	432	8,2%
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.604	12.268	-8.664	-70,6%
Hrein fjármagnsgjöld	5.651	5.736	-85	-1,5%
Hagnaður og heildarhagnaður	2.771	9.253	-6.482	-70,1%
Nýtingarhlutfall	94,2%	94,8%	-0,6%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	27,5%	26,0%	1,5%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,8%	6,2%	-0,4%	



Sambærilegur rekstur á fyrsta og öðrum fjórðungi



Lykiltölur rekstrar	2025 2F	2025 1F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.469	4.305	164	3,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.312	-1.245	-67	5,4%
Stjórnunarkostnaður	-284	-259	-25	9,7%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.873	2.801	72	2,6%
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.465	1.139	1.326	116,4%
Hrein fjármagnsgjöld	3.195	2.456	739	30,1%
Hagnaður og heildarhagnaður	1.677	1.094	583	53,3%
Nýtingarhlutfall	94,3%	94,1%	0,3%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	27,7%	27,2%	0,5%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	6,0%	5,7%	0,3%	

Góður vöxtur leigutekna á öðrum ársfjórðungi skýrist af verkefnum sem komu í rekstur á fjórðungnum.

Nýtingarhlutfall hækkar lítillega.

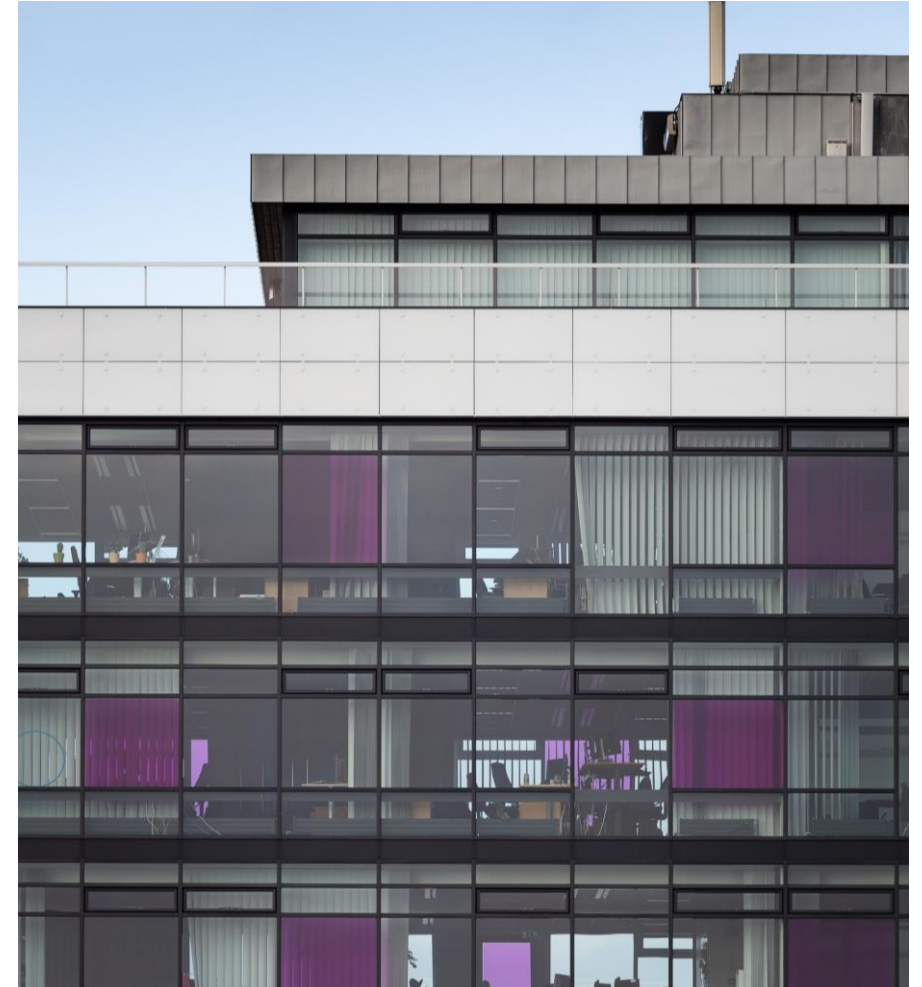
Árstíðabundin hækkun í viðhaldi og endurbótum skýrir nær alla breytingu í rekstrarkostnaði.

Vöxtur stjórnunarkostnaðar er kominn til vegna fjölgunar starfsfólks.

Eignir hafa vaxið um rúma 7 milljarða á árinu



	30.6.2025	31.12.2024	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	234.529	226.396	8.133
Eignir til eigin nota	337	283	54
Fastafjármunir	234.866	226.679	8.187
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	2.036	2.353	-317
Bundið fé	181	179	2
Handbært fé	1.652	2.158	-506
Veltufjármunir	3.869	4.690	-821
Eignir samtals	238.735	231.369	7.366



Heilbrigð lánaþekja þrátt fyrir hækkandi ávöxtunarkröfu

	30.6.2025	31.12.2024	br árs
Eigið fé	71.708	72.429	-721
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	130.257	123.031	7.226
Tekjuskattsskuldbinding	21.959	21.103	856
Leiguskuldbinding	6.521	6.489	32
Langtímaskuldir	158.737	150.623	8.114
Vaxtaberandi skuldir	5.097	5.809	-712
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	3.193	2.508	685
Skammtímaskuldir	8.290	8.317	-27
Skuldir samtals	167.027	158.940	8.087
Eigið fé og skuldir samtals	238.735	231.369	7.366

Lánaþekja í lok júní nam 59,4% og hækkar um 0,6% yfir fjórðunginn. Stærsti áhrifapáttur á hækkun lánaþekju er hækkun ávöxtunarkröfu í eignamati.

Skuldir hafa aukist um 6,5 milljarða frá áramótum. Verðbætur vegna skulda nema tæpum 3,9 milljörðum. Um 3 milljarðar hafa verið sóttir af nýju lánsfé, umfram afborganir.

Eiginfjárhlutfall var 30% og lækkar um 0,9% vegna arðgreiðslu og endurkaupa.

Aðrir punktar uppgjörsins

3,46%

Meðalkjör á verðtryggðum lánum. Hækkun um 5 punkta yfir fyrsta ársfjórðung.

3.720 m.kr

Handbært fé frá rekstri á fyrri hluta árs var mjög sterkt. Tæpir 2/3 hlutar rekstrarhagnaðar.

6,79%

Veginn fjármagnskostnaður í eignamati hefur hækkað um 22 punkta frá áramótum. Hækkar um 14 punkta á öðrum ársfjórðungi.

4 ma.kr.

Fjárfestingareignir aukast um 4 milljarða á fjórðungnum, þar af eru tæpir 2,5 milljarðar vegna matsbreytingar.



Tæpum 2,5 milljörðum verið ráðstafað til hluthafa : R

Arður

Í lok apríl var greiddur arður að fjárhæð **2,20 kr.** á hlut vegna rekstrarársins 2024 eða um **1.533 milljónir króna.**

Í samræmi við niðurstöður aðalfundar 2025 mun félagið greiða **arð að fjárhæð 1,50 kr.** fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár til hluthafa í **lok september.**

22. september 2025 – arðleysisdagur

23. september 2025 – arðsviðmiðunardagur

30. september 2025 – arðgreiðsludagur

Endurkaup

Félagið hefur keyrt **tvær endurkaupaáætlanir** frá birtingu uppgjörs fyrsta ársfjórðungs. Samtals hafa verið keyptir **8.400.000 eigin hlutir eða 1,21% af heildarhlutafé** fyrir tæpar **953 milljónir kr.**

Útistandandi hlutir í félaginu eru því 688.600.000.



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.