



:REITIR

Ársuppgjör 2025

Kynning fyrir fjárfesta
17. febrúar 2026, kl. 8:30

Fjárfestakynning 17. febrúar, kl. 8:30

Kynningin fer fram á skrifstofu Reita og í streymi.

Spurningum verður svarað í lokin. Fyrir þau sem horfa í streymi er hægt að senda spurningar á:

fjarfestatengsl@reitir.is

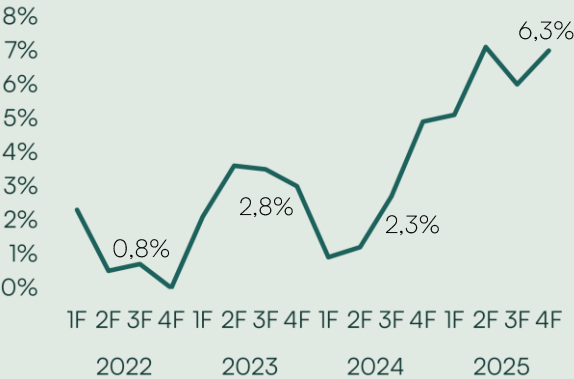


Árið í hnotskurn

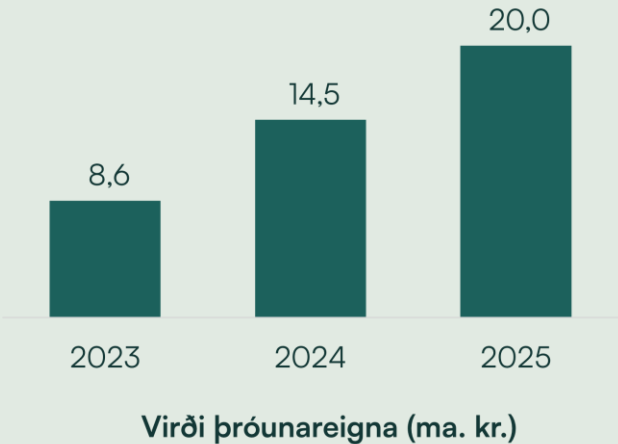
Vaxtarstefnan raungerist



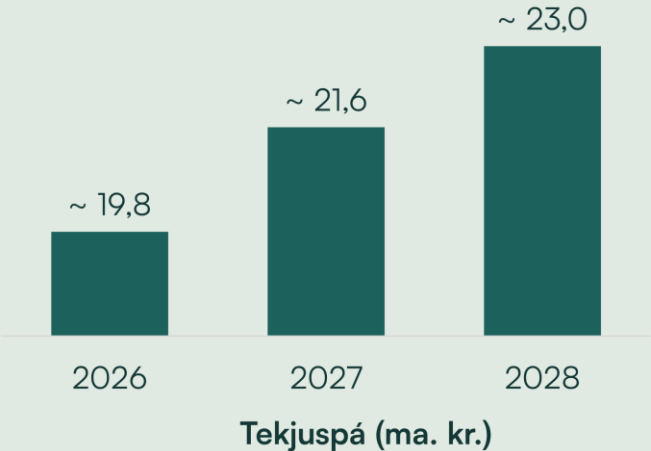
Kröftugur raunvöxtur á árinu



Aukið vægi þróunarverkefna



Fyrirsjáanlegur tekjuvöxtur

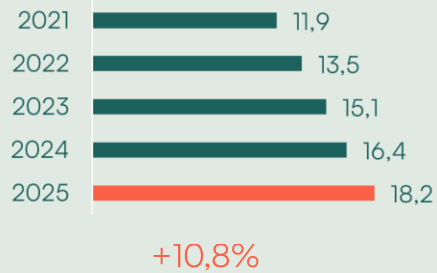


Sterkt ár að baki

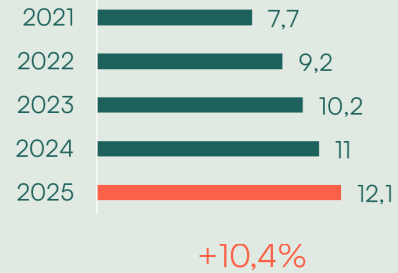
Kröftugur vöxtur tekna og hagnaðar



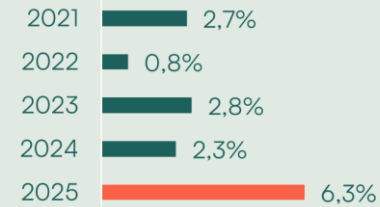
Leigutekjur
ma. kr.



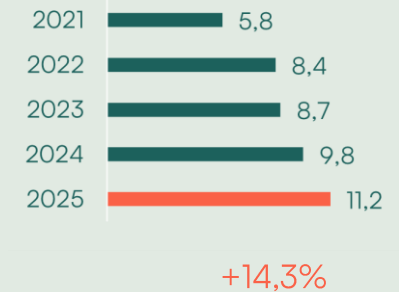
Rekstrarhagnaður
ma. kr.



Raunvöxtur leigutekna
frá fyrra ári



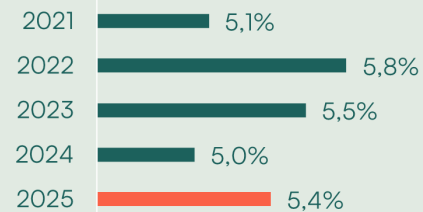
Handbært fé frá rekstri
á hlut



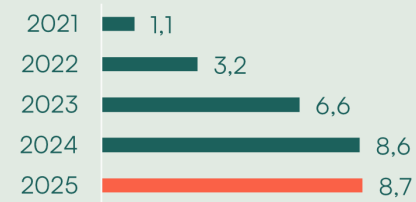
Fjárfestingareignir
ma. kr.



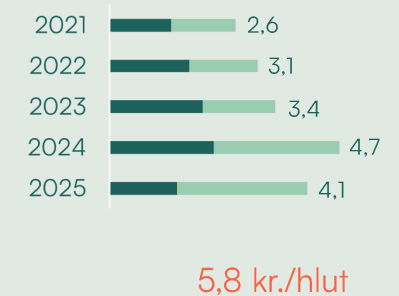
Arðsemi fjárfestingareigna



Innri vöxtur
ma. kr.



Ráðstöfun til hluthafa
ma. kr.



Arðbær eignaaukning

14,7 ma. kr.

fjárfesting 2025

6 ma. kr.

kaup á eignum

8,7 ma. kr.

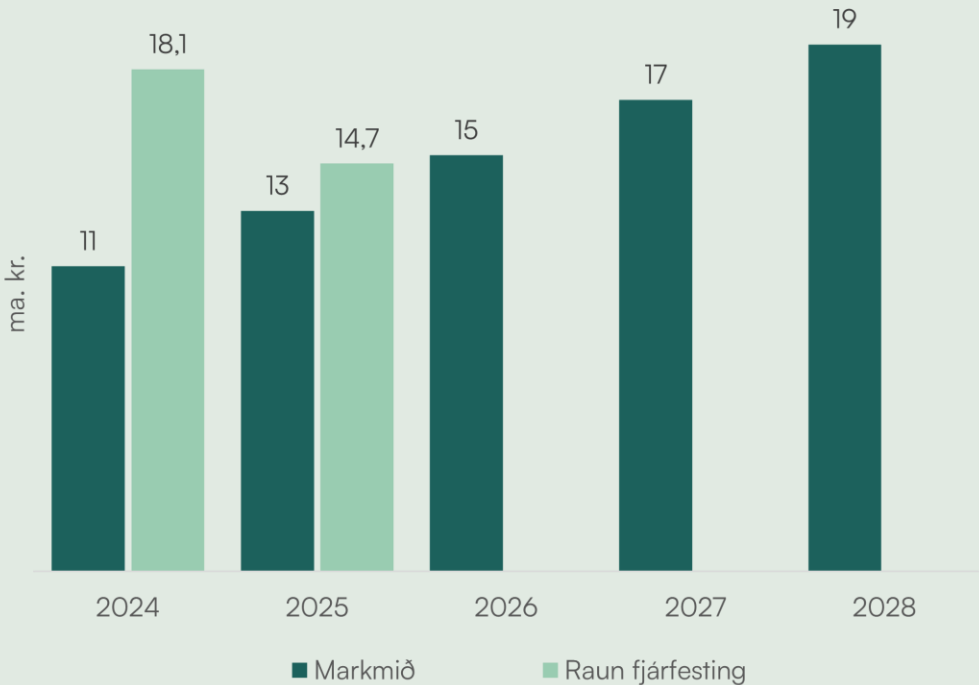
uppbygging og
endurbætur

Fjárfesting í innri og ytri vexti hefur verið kröftug frá því að ný vaxtarstefna var sett árið 2024.

Stærsta verkefnið í innri vexti á árinu var uppbygging Hyatt hótels við Laugaveg 176.

Innri vöxtur kemur til með að standa undir stórum hluta 15 ma. kr. fjárfestingar árið 2026.

Fjárfesting í innri og ytri vexti



Fjölbreyttar eignir keyptar á árinu



6,0 ma. kr.

fjárfesting í nýjum eignum

7,8%

arðsemi fjárfestinga



Hlíðarsmári 5-7
Hótel | 3.900 fm.



Klettháls 5
Iðnaður | 2.270 fm.



Víkurhvarf 6
Verslun og iðnaður | 1.792 fm.

11.500 fm.

stækkun eignasafnsins



Bæjarlind 12
Verslun og heilsa | 1.350 fm.



Tunguháls 8
Iðnaður | 729 fm.



Dalvegur 4
Verslun | 447 fm.

550 m. kr.

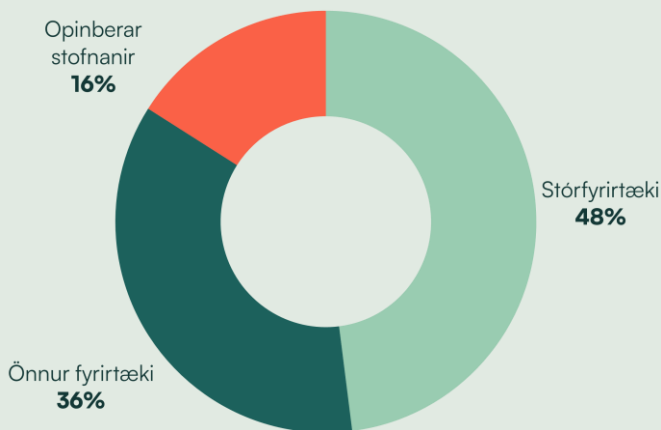
árleg tekjuaukning

Traustur grunnur í kjarnastarfsemi

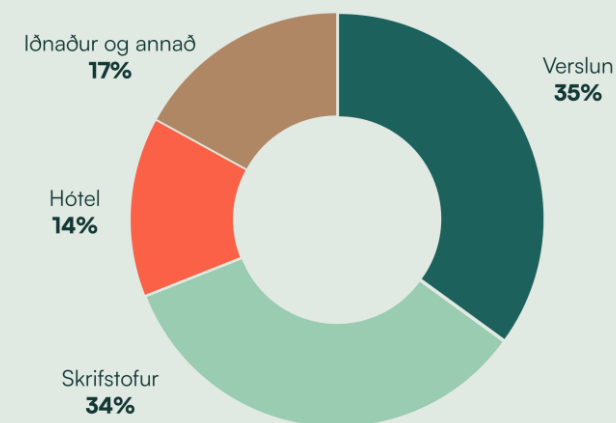


Reitir eiga og reka stærsta safn atvinnueigna á landinu. Safnið telur 490.000 fm. í um 155 eignum og er metið á **482 þús./fm.** Viðskiptavinir félagsins eru um 500 talsins og eru vel dreifðir hvað varðar atvinnugrein og stærð.

Sterkir aðilar að baki 64% tekna



Góð áhættudreifing eftir atvinnugreinum



Endurnýjun leigusamninga

Meðallengd samninga hækkar úr 6 árum í 7 ár og leiðandi áhrif þar eru samningar um hótelin Reykjavík Natura og Hilton Nordica.

Aukin fjölbreytni eignasafnsins

Greining á atvinnuhúsnæðismarkaði, framboði og eftirspurn er lykilbreyta í fjárfestingum félagsins. Reitir hafa lagt aukna áherslu á eignir undir iðnað og heilsutengda starfsemi og horfa til þess að auka hlutfall opinberra aðila meðal leigutaka.

Góður gangur í langtíamarkmiðum til 2028



Staða fjárhagsmarkmiða við árslok



**Eignir verði
300 ma. kr.**

Fjárfestingareignir hafa vaxið um 62,2 ma. kr. frá árslokum 2023 og eru nú **252 ma. kr.**



**Handbært fé frá
rekstri á hlut +60%**

Handbært fé frá rekstri á hlut hefur **aukist um 17%** og félagið á góðri leið að uppfylla markmiðið.



**Virði þróunareigna
tvöfaldist**

Virði þróunareigna hefur meira en tvöfaldast frá árslokum 2023, úr **8,6 í 20 ma. kr. við árslok 2025.**



**10% eigna í nýjum
eignaflokkum**

3,3% eigna var í nýjum eignaflokkum í árslok. Áframhaldandi vöxtur í íbúðum, hjúkrunarheimilum, auk leik- og grunnskóla.

Þróun í takt við eftirspurn samfélagsins

1.000
íbúðir

130.000 fm.
atvinnuhúsnæði

Góður fjölbreytileiki í tegund verkefna.

Núverandi verkefnastaða tryggir félaginu umfangsmikil verkefni næstu 5-10 árin.

Áhersla á uppbyggingu sem byggir á lýðfræðilegri þróun og eftirspurn.



Ný þróunarverkefni



Lífsgæðakjarni við Nauthólsveg

150-170 íbúðir fyrir 60 ára og eldri.

3.600 fm. af atvinnuhúsnæði, einkum
undir heilsutengda þjónustu og verslun.

Grunn- og leikskóli verður hluti af kjarnanum.

Reitir svara ört vaxandi eftirspurn eftir
íbúðarhúsnæði fyrir eldri borgara og mæta
innviðaskuld í fasteignatengdum innviðum.

Spöngin í hjarta Grafarvogs

150 íbúðir og 1.400 fm. aukning
verslunar- og þjónusturýma.

Hverfismiðja Grafarvogs eflist með nýrri
íbúðabyggð, útvíkkun og upplifingu
atvinnurýma, grænum svæðum og góðum
samgöngutengingum.

Reitir mæta eftirspurn eftir íbúðum á
höfuðborgarsvæðinu.

Íbúðir og atvinnurými á Metróreit

100 íbúðir í tveimur 5-7 hæða
tengdum byggingum.

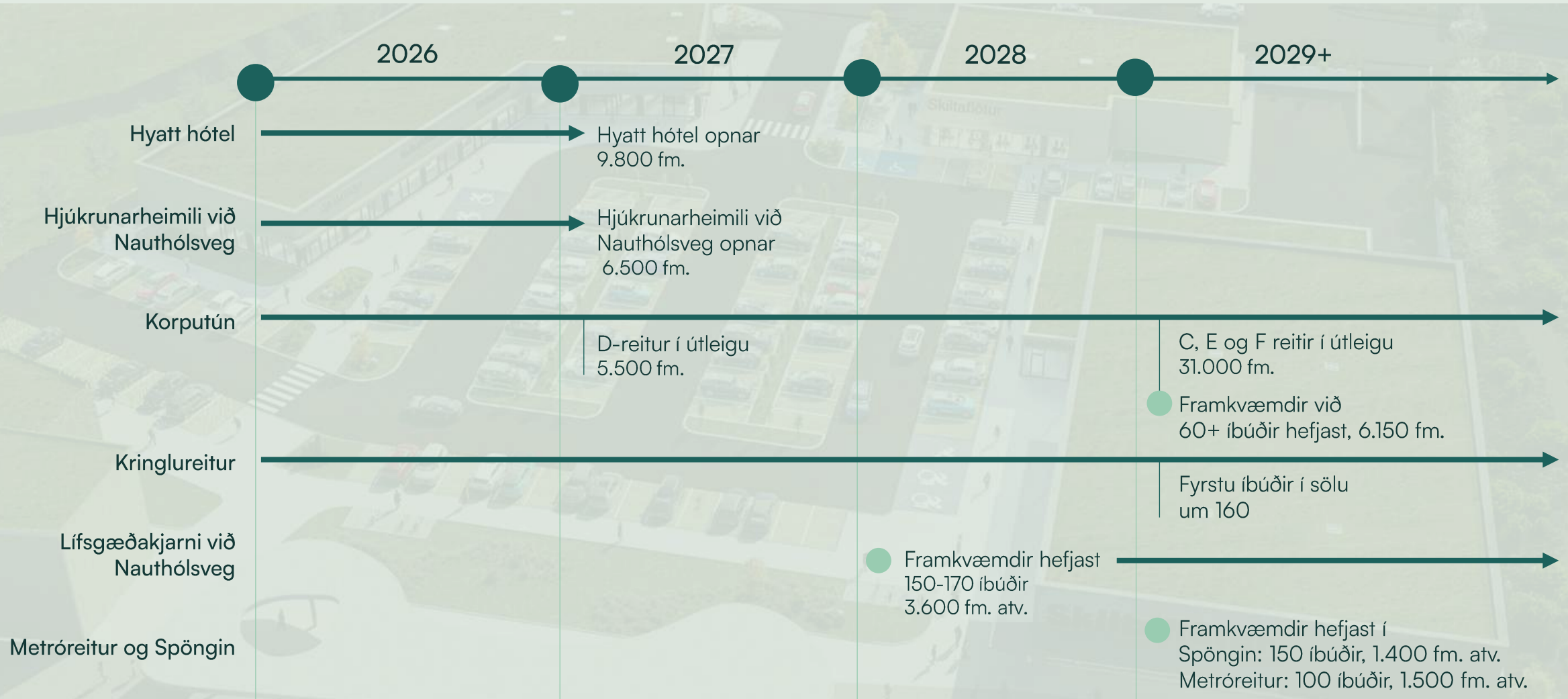
1.500 fm. atvinnuhúsnæði á jarðhæð
og bílakjallari.

Uppbyggingin verður í takt við yfirstandandi
breytingar í Skeifunni og endurskipulagningu
Suðurlandsbrautar.

Góð verkefnastaða í þróun



Núverandi þróunarverkefni standa undir vaxtarmarkmiðum næstu ára



Áfangar í sjálfbærni 2025



Góður árangur í flokkun úrgangs

Reitir leggja áherslu á endurnýtingu- og vinnslu. Sem dæmi var steypa úr niðurrifi á Kringlureit nýtt í landfyllingu á Korputúni.

Þrátt fyrir áttföldun í magni heildarúrgangs er 13% minni kolefnislosun frá úrgangi úr framkvæmdar-verkefnum.

Flokkunarhlutfall er 77% að meðaltali og 91,5% í stærsta uppbyggjar-verkefni ársins við Hyatt hótél.



Hringrásarnálgun í endurbótum eigna

Reitir eru **fyrst á Íslandi til þess að taka þátt í hringrásarverkefninu ReStart** á vegum þriðja stærsta gólfefna-framleiðenda heims.

Endurvinnsla á teppaflísum úr framkvæmdaverkefnum er dæmi um leiðir sem félagið nýtir til þess að finna sjálfbæran farveg fyrir byggingarefni sem fellur til í endurbótaverkefnum.



Grænn rammi um fjármögnun

Undirbúningur er hafinn að gerð græns fjármögnunar-ramma fyrir félagið. Mikil tækifæri eru í gerð slíkrar umgjörðar og margar eignir í safninu henta vel til grænnar fjármögnunar.



Korputún og Kringlureitur með BREEAM vottanir

Korputún mun verða **fyrsti atvinnukjarninn á Íslandi sem hlýtur BREEAM sjálfbærnivottun** fyrir skipulag. Stefnt er að því að fá Excellent einkunn fyrir verkefnið.

Skipulag **Kringlureits** mun einnig hljóta BREEAM vottun á árinu 2026.

Rekstrarhagnaður vex um 10,4% milli ára

Um 6,3% vöxtur umfram verðlag



Lykiltölur rekstrar	2025	2024	Δ	Δ%
Leigutekjur	18.215	16.442	1.733	10,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.997	-4.435	-542	12,2%
Stjórnunarkostnaður	-1.126	-1.035	-91	8,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	12.112	10.972	1.140	10,4%
Matsbreyting fjárfestingareigna	11.613	17.800	-6.187	-34,8%
Hrein fjármagnsgjöld	-9.657	-9.213	444	4,8%
Hagnaður og heildarhagnaður	11.062	15.453	-3.633	-23,8%
Lykilhlutföll				
Virkt nýtingarhlutfall	97,6%	98,3%	-0,7%	
Heildarnýtingarhlutfall	94,4%	94,9%	-0,6%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,8%	25,6%	0,2%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,8%	6,0%	-0,2%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	62,8%	63,4%	-0,6%	

Sterkur vöxtur heilt yfir. Raunvöxtur bæði í tekjum og rekstrarhagnaði.

Kostnaður eykst lítillega hraðar en tekjur.

Matsbreyting ársins að þremur fjórðu hlutum vegna tekjubrandi eigna. Verðlagshækkun 7,6 milljarðar.

Meðalkjör verðtryggðra skulda í árslok voru 3,52% og hækka um 12 punkta á árinu.

Nýting dregst aðeins saman. Bæði vegna þróunar og endurbóta sem og í rekstri.

Fín afkoma á fjórða ársfjórðungi. Raunvöxtur 7,1% milli ára og 3,3 milljarðar í rekstrarhagnað.

Efnahagur í árslok



Heildareignir vaxa um 24,7 ma. kr., að öllu leyti vegna fjárfestinga ársins og matshækkunar á fjárfestingaeignum.

Eigið fé eykst um 6,7 ma. kr. eða 9,2%. Hagnaður ársins að frádregnum arði og endurkaupum.

Vaxtaberandi skuldir aukast um 14,7 ma. kr. eða 11,4%. Stór hluti gjalddaga á næstu tólf mánuðum eru bankalán.

Lánaþekja í árslok var 58,5%, nær óbreytt frá fyrra ári. Eiginfjárhlutfall var 30,9% og lækkar um 0,3%.

	31.12.2025	31.12.2024	br. árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	252.194	226.396	25.798
Eignir til eigin nota	554	283	271
Fastafjármunir	252.748	226.679	26.069
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	2.146	2.353	-207
Bundið fé	203	179	24
Handbært fé	964	2.158	-1.194
Veltufjármunir	3.313	4.690	-1.377
Eignir samtals	256.061	231.369	24.692
Eigið fé	79.099	72.429	6.670
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	132.096	123.031	9.065
Tekjuskattsskuldbinding	24.070	21.103	2.967
Leiguskuldbinding	6.896	6.489	407
Langtímaskuldir	163.062	150.623	12.439
Vaxtaberandi skuldir	11.456	5.809	5.647
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	2.444	2.508	-64
Skammtímaskuldir	13.900	8.317	5.583
Skuldir samtals	176.962	158.940	18.022
Eigið fé og skuldir samtals	256.061	231.369	24.692

Virðismat þróunareigna

Þróunareignir eru eignir á ýmsum stigum sem falla ekki undir hefðbundið tekjumat.

20 ma. kr.

virði þróunareigna við árslok 2025

8,1%

hlutfall þróunareigna af fjárfestingareignum 2025

Í m. kr.	2024	2025	br
Byggingarréttur íbúða	4.052	6.099	2.047
Byggingarréttur atvinnuhúsnæðis	3.064	3.532	468
Framkvæmdaverkefni	7.044	9.947	2.903
Annað	388	432	44
Samtals	14.548	20.010	5.462

Byggingarréttir bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis eru metnir út frá líklegu söluverði þeirra miðað við samþykkt deiliskipulag. Framgangur verkefna og staða ræður bókfærðu verði sem hlutfall af metnu söluverði.

Mat á söluverði er fengið úr nýlegum viðskiptum á markaði, samtali við markaðsaðila og eigin greiningum.

Framkvæmdaverkefni eru þau verkefni þar sem félagið stendur í framkvæmdum og verkefnið er ekki stætt til hefðbundins tekjumats. Eignfærður framkvæmdakostnaður bætist á upphafsvirði verkefnisins og safnast upp yfir líftíma framkvæmdarinnar. Verkefni færast yfir í tekjumat að loknum framkvæmdum.

Framkvæmdir við íbúðir á árinu 2026 munu fara undir þennan lið í uppgjörum félagsins.

Horfur ársins 2026



19.600-19.900 m. kr.

Leigutekjur 2026

13.000-13.300 m. kr.

Rekstrarhagnaður f.
matsbreytingu 2026

Byggt á áætlun félagsins birtir félagið nú horfur um leigutekjur og rekstrarhagnað á árinu 2026.

Gert er ráð fyrir að leigutekjur ársins nemi 19.600-19.900 m. kr. og vaxi því um 7,6-9,3% milli ára.

Að sama skapi er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 13.000-13.300 m. kr. og vaxi um sambærilegt hlutfall og tekjur.

Framangreindar horfur taka mið af eignasafni félagsins eins og það er um áramót. Gert er ráð fyrir að vöxtur félagsins á árinu verði að stórum hluta innri vöxtur, þar sem tekjur skili sér ekki á árinu. Horfurnar gera ráð fyrir opnun á Hyatt hótelinu undir lok ársins.



Tillaga um arð vegna ársins 2025

Arður vex um 5,4%

3,9 kr. á hlut

arður ársins

2,3 kr. á hlut

greitt í apríl

1,6 kr. á hlut

greitt í september

Tillaga stjórnar er að arðgreiðsla vegna ársins 2025 jafngildi tæpum 2,7 milljörðum króna og verði greidd í tvennu lagi eins og stefna félagsins kveður á um.

Með arðgreiðslunni verður ráðstöfun til hluthafa vegna ársins 2025 tæpir 4,1 milljarðar króna eða sem nemur 33,6% af rekstrarhagnaði ársins og rétt rúmur helmingur af handbæru fé frá rekstri.



Endurkaup ársins hefjast

400 m. kr.

hámarksfjárhæð

3 m. hluta

hámarksfjöldi hluta

0,4%

hlutafjár

Gert er ráð fyrir að kaupa rúmlega 3 milljónir hluta eða 0,4% hlutafjár fyrir allt að 400 m. kr.

Framkvæmd áætlunarinnar hefst þriðjudaginn 17. febrúar næstkomandi og mun áætlunin vera í gildi þar til öðru hvoru ofangreindra viðmiða um magn eða fjárhæð er náð, en þó aldrei lengur en til 28. febrúar 2027.

Hámarksmagn hvers viðskiptadags er 188.806 hlutir sem er 25% af meðalveltu janúarmánaðar.



REITIR

Spurningar og svör





REITIR

Takk fyrir



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.