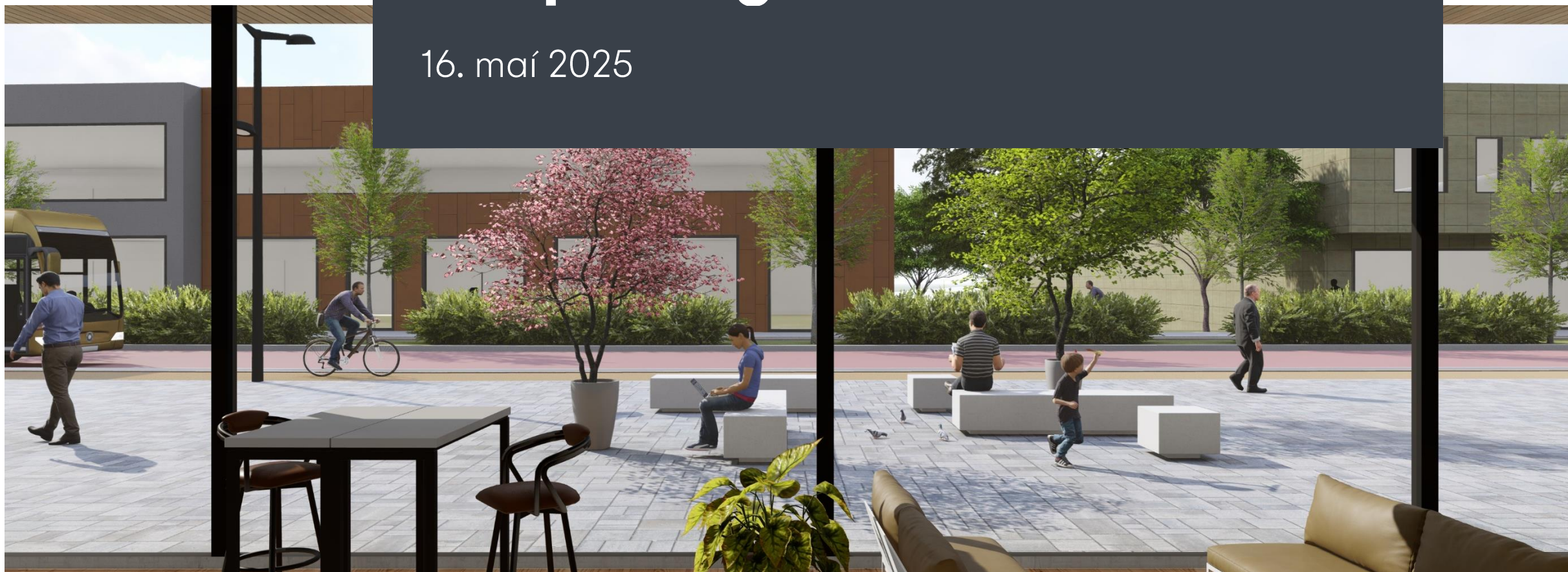


Afkomukynning fyrsta ársfjórðungs 2025

16. maí 2025



Fjárfesting á liðnu ári skilar góðum vexti á fyrsta fjórðungi



+9,8%

Leigutekjur eru 4.305 m.kr. og vaxa um 384 m.kr. milli ára. Vöxtur er drifinn af eignakaupum 2024 og verðlagsbreytingu leigusamninga.

+10,2%

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu er 2.801 m.kr., og eykst um 187 m.kr.

**5,2
ma.kr**

Fjárfest fyrir 5,2 ma.kr það sem af er ári í fasteignakaupum og verkefnum sem skila vexti til skemmri og lengri tíma

98%

Virkt nýtingarhlutfall lækkar örlítið um 0,2% og heildar nýtingarhlutfall er 94,1%, sem skýrist að mestu af Nauthólsvegi 52.



Góður framgangur á öllum sviðum vaxtarstefnu félagsins



Vöxtur og arðsemi

Fjárfest fyrir 3 ma.kr á
fjórðungnum

Gerum ráð fyrir að **201 Hótel**
bætist í eignasafnið í sumar



Þróun og nýjir eignaflokkar

Góður framgangur bæði á
Korputúni og Kringlureit

Framkvæmdir taka við eftir
langan skipulagstíma



Sjálfbærni

Kolefnislosun dróst saman
um 18% 2024 og aukinn
slagkraftur í sjálfbærni

Reitir og HR í samstarf til
þriggja ára með áherslu á
nýsköpun



Framúrskarandi rekstur

Hraðhleðsla í Hveragerði og
fleiri þjónustulausnir í bígerð
til þess að nýta og skapa
**tekjustraum af ónýttum
innviðum**



Vel gengur að fjárfesta



3 ma.kr

1F fjárfesting

5,2 ma.kr

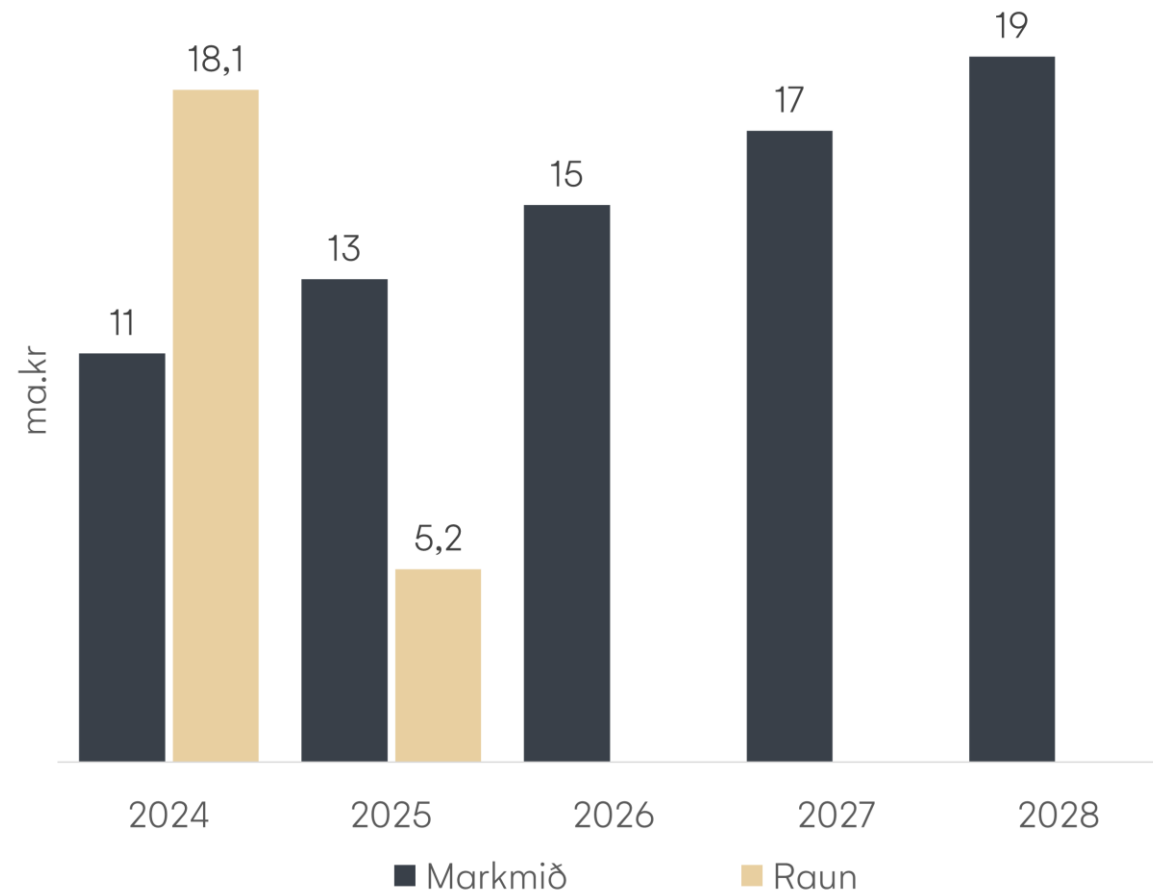
2025 fjárfesting

Fjárfestum fyrir tæpa **3 milljarða á fyrsta ársfjórðungi** og höfum skuldbundið okkur alls í tæpa **5,2 milljarða til dagsins í dag.**

Nánast búin að klára markmið áranna 2024 og 2025 um 24 milljarða með fjárfestingu upp á 23,3 milljarða á tímabilinu.

Fjárfestingin samanstendur af:

- **Nýjum eignum** sem skila tekjum nær samstundis
- Markvissum **uppbyggingar- og endurbótaverkefnum** sem auka virði eigna og tekjustraum af þeim
- **Þróunarverkefni** sem skila vexti til lengri tíma



201 Hótel bætist í eignasafnið í sumar



3.900 fm.
hótel

200 m.kr.
tekjuaukning

175 m.kr.
rekstrarhagnaður

Í mars fjárfestu Reitir í fasteign **201 Hótel** í Hlíðarsmára 5-7 í Kópavogi.

Hótelið er 105 herbergi, **3.900 fermetrar** og verður rekið af **Flóra hotels** sem rekur einnig Reykjavík Residence, Tower Suites og tvö hótel undir merkjum Oddsson.

Fjárfesting nemur **1.990 m.kr.** og hefur þegar verið fjármögnuð með handbæru fé og lánsfé.

Áætlað er að leigutekjur á ársgrundvelli muni aukast um **200 m.kr.** og rekstrarhagnaður um **175 m.kr.**

Unnið er að frágangi kaupsamnings og jafnframt beðið eftir samþykki Samkeppniseftirlitsins við kaupum Flóru hotels á rekstrarfélaginu en væntingar eru um að viðskiptin klárast í sumar.

Nýir leigusamningar um Reykjavík Natura og Hilton Nordica hótelin



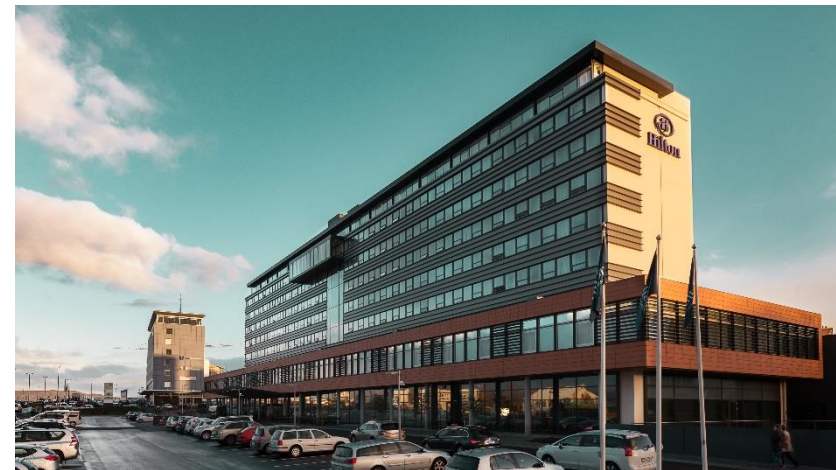
3 ma.kr
fjárfesting

620 m.kr
aukning í NOI á ársgrunni

Félagið hefur undirritað nýja **leigusamninga til 17 ára** vegna fasteigna Suðurlandsbraut 2 og Nauthólsvegi 52 sem hýsa hótelin Hilton Nordica og Reykjavík Natura.

Samningurinn var gerður við Íslandshótel en núverandi leigutaki **Berjaya** hefur tilkynnt um nýtingu forleiguréttar vegna samningsins.

Áætlað er að **aukning tekna og rekstrarhagnaðar vegna leigusamninganna sé um 620 m.kr. á ársgrundvelli fyrstu tvö ár leigutímans en um 720 m.kr. eftir það.** Gert er ráð fyrir að fjárfesta um 3 milljörðum í endurbótum á hótelnunum næstu árin.



Þróunar- og framkvæmdaverkefni munu skila félaginu mikilli tekjuaukningu á næstu árum

Góður framgangur er í þróunar- og framkvæmdaverkefnum félagsins og tekjur farnar að skila sér af nokkrum stórum verkefnum.

Við lok ársins 2028 áætlar félagið að **tekjur hafi aukist um 2.550 m.kr.** vegna þeirra verkefna sem félagið hefur í vinnslu. Innifalið í þessari tölu er aukning vegna Hilton Nordica og Reykjavík Natura. Klíníkin og Orkuhúsið Suðurlandsbraut 34 eru hluti af áætlun ársins 2025.

2025	450 m.kr.
2026	750 m.kr.
2027	1.100 m.kr.
2028	250 m.kr.

Mörg þeirra verkefna sem félagið stendur að eru endurbætur á fyrirliggjandi húsnæði og fylgir því takmarkaðri aukning rekstrarkostnaðar samanborið við nýbyggingar.

Fjárfesting að baki þessari tekjuaukningu nemur um **15 milljörðum**.



Hyatt hótél



Klíníkin



Nauthólsvegur 50-52



Suðurlandsbraut 34



Korputún



Hilton Nordica

Fínn taktur í útleigu en aukning í óútleigðu vegna þróunar

94,1%

nýtingarhlutfall

98%

nýting í rekstri

4.305 m.kr.

leigutekjur á 1F

9,8%

aukning tekna milli ára

Á fyrsta ársfjórðungi varð fyrrum skrifstofa Icelandair við Nauthólsveg útleigð og skýrir það alla **breytingu á nýtingarhlutfalli félagsins á fjórðungnum.**

Klíníkin og Travel Connect, leigutakar í Ármúla og Suðurlandsbraut eru að taka við nýjum og endurnýjuðum fasteignum sínum þessa dagana. **Tekjur vegna þeirra leigusamninga koma inn á öðrum ársfjórðungi.**

Vel gengur að fylgja eftir aðlögun leiguverða að markaðsleigu. Á árunum 2025 og 2026 kemur um þriðjungur tekna félagsins til endurnýjunar og áætlað félagið að markaðsleiga þeirra eigna sé um **8% hærrí.** Helmingur þessarar fjárhæðar er vegna Reykjavík Natura og Hilton Nordica.



Hjúkrunarheimili og lífsgæðakjarni við Nauthólsveg



Hjúkrunarheimili með 87 rýmum með möguleiki á stækkun um 88 rými. Í framhaldi **uppbygging lífsgæðakjarni** með 120 íbúðum auk þjónustukjarna.

Góð staðsetning, í nánd við innviði, sjúkrahús, útivistarperlur við Ægissíðu og Öskjuhlíð, og miðbæ Reykjavíkur.

Liður í vaxtarstefnu og aukinni áherslu á **uppbyggingu fasteigna í þágu samfélagsins** og nýja eignaflokka.

Framkvæmdir á fyrsta áfanga Kringlureits á næsta leiti



Auglýsing á skipulagi í gangi

Nýtt deiliskipulag fyrir fyrsta áfanga var auglýst 25. apríl og umsagnafresti um skipulagið lýkur 9. júní.

Tillaga að íbúða- og skrifstofuuppbyggingu í **öðrum áfanga** liggur fyrir. Gert er ráð fyrir **uppbyggingu á 15.000 fm. íbúðarhúsnæði og 2.000–3.000 fm skrifstofur** á norðurhluta Kringlureits, nær Miklubraut.



Reitir svara kallinu um smærri íbúðir

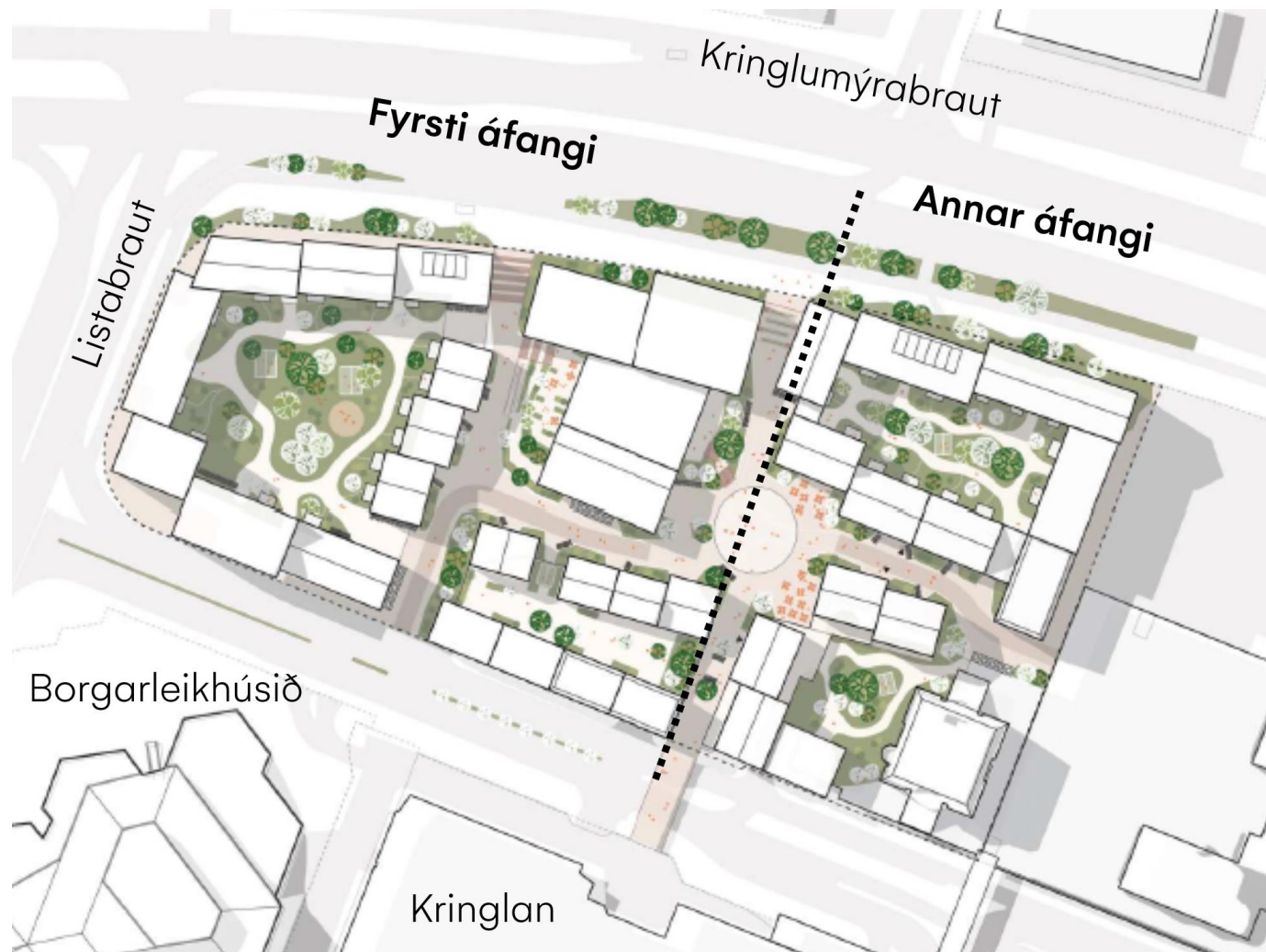
A-reitur er um 16.500 fermetrar eða um **170 íbúðir**.

Gert er ráð fyrir að **framkvæmdir hefjist** eins fljótt og skipulagsyfirvöld heimila.

Á reitnum er hugað vel að gæðum íbúða, og fjölbreyttu framboði ólíkra tegunda og stærða íbúða. Um **50% íbúða eru 75m² eða smærri**.

Heimilisstærð fer minnkandi og spáð er að íbúum per íbúð fækki úr 2,4 í 1,9–2,1 fram til ársins 2050.

Fyrsti og annar áfangi Kringlureits



Framvinda á Korputúni samkvæmt áætlun



Skipulagsvinna í Korputúni er að baki og **tími framkvæmda er hafinn.**

Í apríl seldi félagið A og B reiti til **Jysk og eru framkvæmdir á þeirra vegum hafnar.**

Ákvörðun hefur verið tekin um **uppbyggingu á 2.000 fermetra verslunarhúsnæði** á D reit af þeim 4.000 fermetrum sem skipulagið fyrir þann reit heimilar.

Jákvæð framvinda í uppbyggingu Korputúns skilar **matshækkun á reitnum að fjárhæð 1,1 milljarði** í uppgjöri fyrsta ársfjórðungs.



Tækifæri til uppbyggingar á 60+ íbúðum í Korputúni



Reitir hafa lagt fram **nýja tillögu að 60+ íbúðum og lífsgæðakjarna næst Korpu**. Tillagan hefur fengið góðar undirtektir hjá skipulagsnefnd Mosfellsbæjar.

Uppbygging íbúðanna, sem eru 108 talsins, passar vel fyrirbyggjandi skipulag sem gerir ráð fyrir léttari starfsemi eftir því sem neðar dregur í reitinn.

Tillagan hentar vel þeirri þróun sem á sér stað í samfélaginu um breytta aldurssamsetningu og er **liður í að mæta vaxandi spurn eftir húsnæði af fjölbreyttum toga fyrir eldri borgara**.



Framkvæmdum við nýtt Hyatt hótél miðar vel



Stefnt er að **opnun hótelsins haustið 2026** en það nálgast fokheldisstig þessa dagana.

Vel gengur að framkvæma. **Búið er að framkvæma eða semja um framkvæmdir á helming verkefnisins.** Notast er við forsmíðaðar einingar að hluta sem eykur byggingahraða.

Unnið að **stækkun sjöundu hæðar** hótelsins til þess að fjölga herbergjum. Umsókn liggur fyrir hjá skipulagssviði Reykjavíkurborgar.

A photograph of a modern multi-story building with a glass and metal facade. The building features a central glass-enclosed section with balconies. The sky is blue with some clouds. In the foreground, there are some green plants and a paved area.

Afkoma fyrsta ársfjórðungs

.R

Rekstrarhagnaður vex um 10,2% milli ára

Um 5,5% vöxtur umfram verðlag

Lykiltölur rekstrar	2025 1F	2024 1F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.305	3.921	384	9,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.245	-1.084	-161	14,9%
Stjórnunarkostnaður	-259	-296	37	-12,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.801	2.541	260	10,2%
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.139	3.367	-2.228	-66,2%
Hrein fjármagnsgjöld	2.456	2.611	-155	-5,9%
Hagnaður og heildarhagnaður	1.094	2.536	-1.442	-56,9%
Nýtingarhlutfall	94,1%	94,6%	-0,5%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	27,2%	26,1%	1,1%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,7%	7,1%	-1,5%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	61,2%	61,3%	-0,1%	

10,2%

Vöxtur rekstrarhagnaðar

61,2%

Rekstrarhagnaðarhlutfall
ársins lítillega lægra í fyrra

98,0%

Nýtingarhlutfall fasteigna í
hefðbundnum rekstri

0,5%

Matshækkun
fjárfestingareigna

5,8%

Arðsemi tekjuberandi eigna

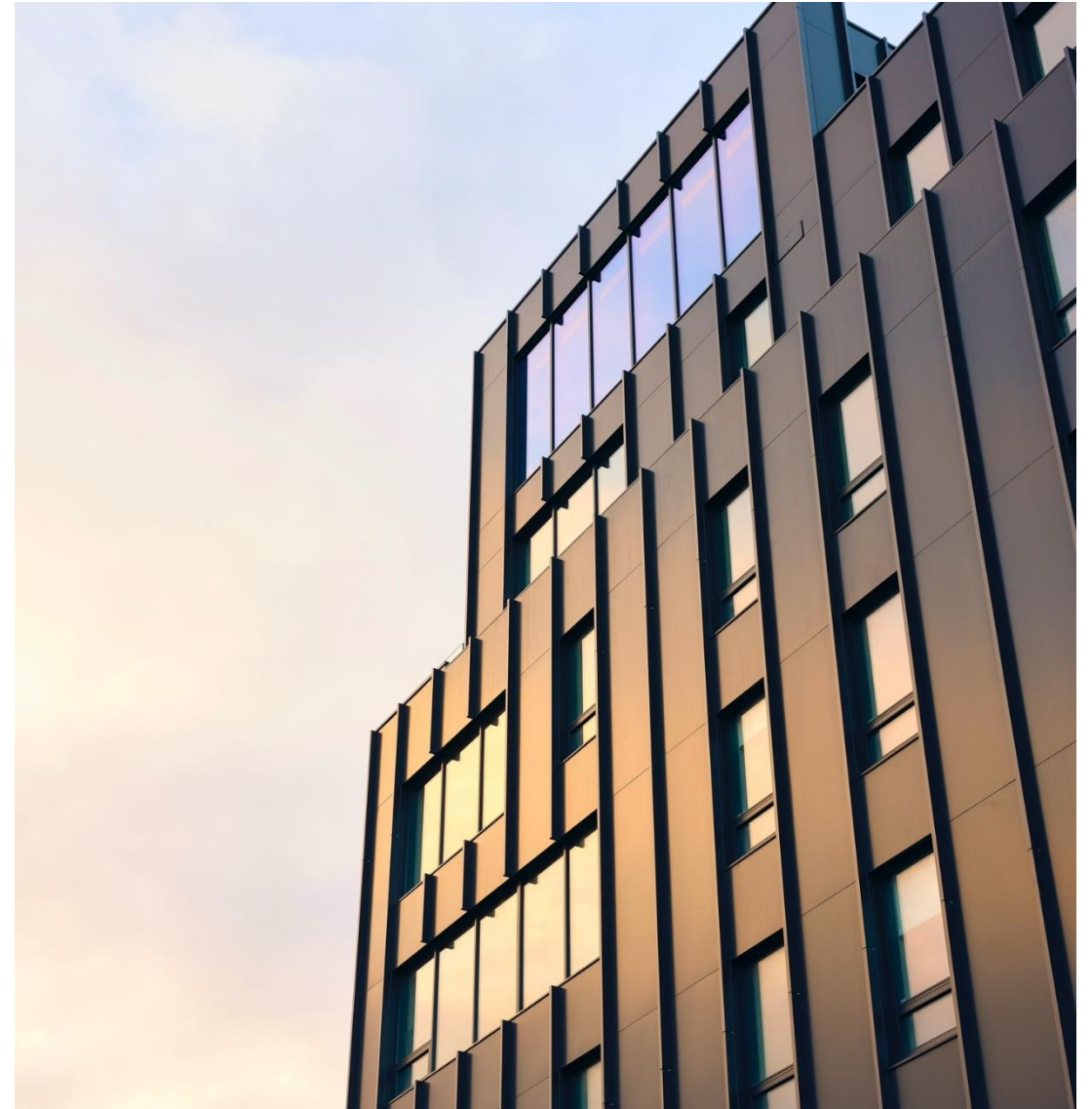
Áframhaldandi vöxtur efnahagsreiknings



	31.3.2025	31.12.2024	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	230.496	226.396	4.100
Eignir til eigin nota	316	283	33
Fastafjármunir	230.812	226.679	4.133
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	3.508	2.353	1.155
Bundið fé	226	179	47
Handbært fé	1.344	2.158	-814
Veltufjármunir	5.078	4.690	388
Eignir samtals	235.890	231.369	4.521

Fjárfestingareignir vaxa um 4,1 ma.kr. á fjórðungnum nemur 1,8%.
Aukning í viðskipta- og skammtímakröfum eru tilfallandi, m.a. vegna virðisaukaskatts.

Staða í handbæru fé ágæt á þessum tímapunkti. Höfðum klárað sölu á skuldabréfum nokkrum dögum áður.

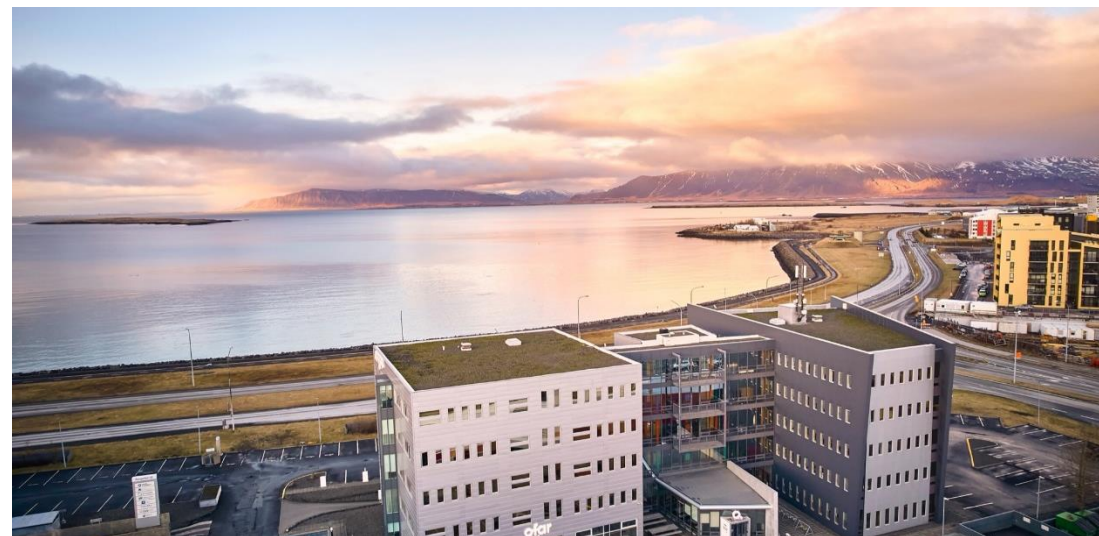


Hóflega skuldsettur efnahagsreikningur

	31.3.2025	31.12.2024	br árs
Eigið fé	73.072	72.429	643
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	125.626	123.031	2.595
Tekjuskattsskuldbinding	21.493	21.103	390
Leiguskuldbinding	6.522	6.489	33
Langtímaskuldir	153.641	150.623	3.018
Vaxtaberandi skuldir	5.969	5.809	160
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	3.208	2.508	700
Skammtímaskuldir	9.177	8.317	860
Skuldir samtals	162.818	158.940	3.878
Eigið fé og skuldir samtals	235.890	231.369	4.521

Lánaþekja í lok mars nam 58,8% og hækkar um 0,2% frá áramótum. Eiginfjárhlutfall hækkar um 0,3% og er 31%.

Aukning á skuldum frá áramótum nemur rúmum 2,7 milljörðum króna. Skuldabréfaútgáfa í mars að fjárhæð 2,8 milljarðar. Verðbætur fjórðungsins voru 1.360 m.kr. og afborganir sama fjárhæð.



Aðrir punktar uppgjörsins

3,4%

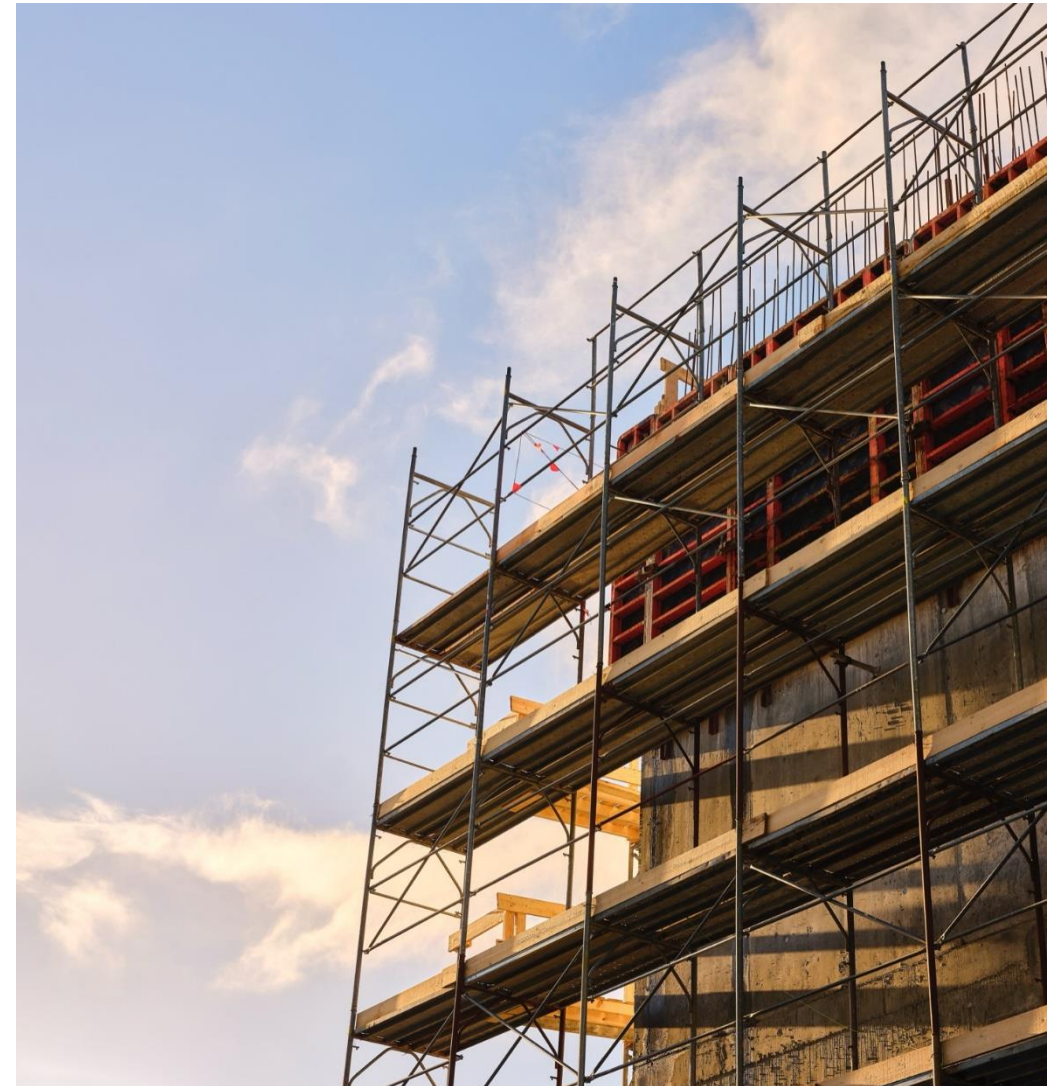
Meðalkjör á verðtryggðum lánum. Engin óverðtryggð lán eftir uppgreiðslu á Reitum 150525 í vikunni.

**1.297
m.kr**

Handbært fé frá rekstri á fjórðungnum. Tilfallandi sveiflur í skammtímaskuldum og —kröfum.

6,65%

Vegin fjármagnskostnaður í eignamati. Hækkar um 8 punkta frá áramótum.



10 ár frá skráningu Reita

Á fyrsta ársfjórðungi 2015 var 2,1 milljarður í leigutekjur og 1,5 milljarður í rekstrarhagnað

Höfum greitt út tæpa 12 milljarða í arð til hluthafa og keypt eigin bréf fyrir tæpa 15 milljarða króna.

11ta verðmætasta

skráða fasteignafélagið á Norðurlöndum af 69

5,4%

Árlegt arðgreiðslu- og endurkaupahlutfall 2015–2025

Verðmætasta

skráða fasteignafélagið á Íslandi og 10da verðmætasta skráða félagið af 29



Breytingar í ráðstöfun verðmæta til hluthafa samþykktar á aðalfundi

Arðgreiðslur

1.533 m.kr.	2,20 kr./hlut	1,50 kr./hlut
Arðgreiðsla apríl 2025	Arðgreiðsla apríl 2025	Arðgreiðsla september 2025

Stefna félagsins um að **skila 1/3 af rekstrarhagnaði til hluthafa** í formi arðgreiðslna eða kaupa á eigin bréfum er óbreytt.

Á aðalfundi 2. apríl 2025 samþykktu hluthafar tillögu stjórnar um breytt fyrirkomulag arðgreiðslna sem gerir ráð fyrir **arðgreiðslum tvisvar á ári**.

Að jafnaði skal við það miðað að arður sé greiddur til hluthafa tvisvar á ári. Annars vegar í kjölfar aðalfundar svo náð sé markmiði um ráðstöfun rekstrarhagnaðar til hluthafa vegna liðins rekstrarárs og innan sex mánaða frá aðalfundi, fjárhæð sem svari til allt að 10% áætlaðs rekstrarhagnaðar yfirstandandi rekstrarárs.

Endurkaup

500 m.kr.	4,2 m	0,6%
Hámarksfjárhæð endurkaupa	Hámarksfjöldi í endurkaupum	Hlutfall hlutafjár

Gert er ráð fyrir að kaupa allt að 4,2 milljónir hluta eða 0,6% hlutafjár fyrir allt að 500 m.kr.

Framkvæmd áætlunarinnar hefst föstudaginn 16. maí næstkomandi og mun áætlunin vera í gildi þar til öðru hvoru framangreindra viðmiða um magn eða fjárhæð er náð, en þó aldrei lengur en til 28. febrúar 2026.

Hámarksmagn hvers viðskiptadags er 470.792 hlutir sem er 25% af meðalveltu aprílmánaðar.

Landsbankinn mun framkvæma endurkaupaáætlunina fyrir hönd félagsins.

Óbreyttar horfur um afkomu á árinu 2025



17.700–18.000 m.kr.

Horfur um tekjur

11.750–12.050 m.kr.

Horfur um rekstrarhagnað

Afkoma fyrsta ársfjórðungs var í takti við þá áætlun sem félagið hefur gefið út og horfur um verðbólgu virðast í góðu samræmi við áætlun.

Nýir samningar um hótelin tvö og kaup á 201 Hótel hafa fært tekjur og rekstrarhagnað nærri efri mörkum á því bili sem gefið var út.





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.