



Uppgjör fyrri árshelmings 2024

Kynning fyrir fjárfesta 23. ágúst 2024

Helstu atriði uppgjors fyrri árshelmings

Vöxtur tekna og rekstrarhagnaðar er umfram verðlagspróun. Mikil aukning í heildarhagnaði samstæðunnar.

Rekstrarniðurstaða annars ársfjórðungs mjög sterk og í takti við áætlun ársins.

Ný langtímamarkmið voru sett í vor. Tilsettum árangri hefur verið náð í átt að átta árangursmælikvörðum.

Áformum um stækkun eignasafnsins og vöxt innan nýrra eignaflokka hefur verið fylgt eftir á öflugan hátt.



Kraftmikill vöxtur á fyrri árshelmingi

Fjárhagslegur styrkur og þekking eru grundvöllur öflugss vaxtar í átt að nýju marki í árslok 2028

Vöxtur og arðsemi

1. Eignir verði 300 ma.kr.
2. Hagnaður á hlut aukist um meira en 60%.

Þróun og nýir eignaflokkar

3. 10% eigna verði í nýjum eignaflokkum.
4. Virði þróunareigna tvöfaldist á tímabilinu.

Sjálfbærni

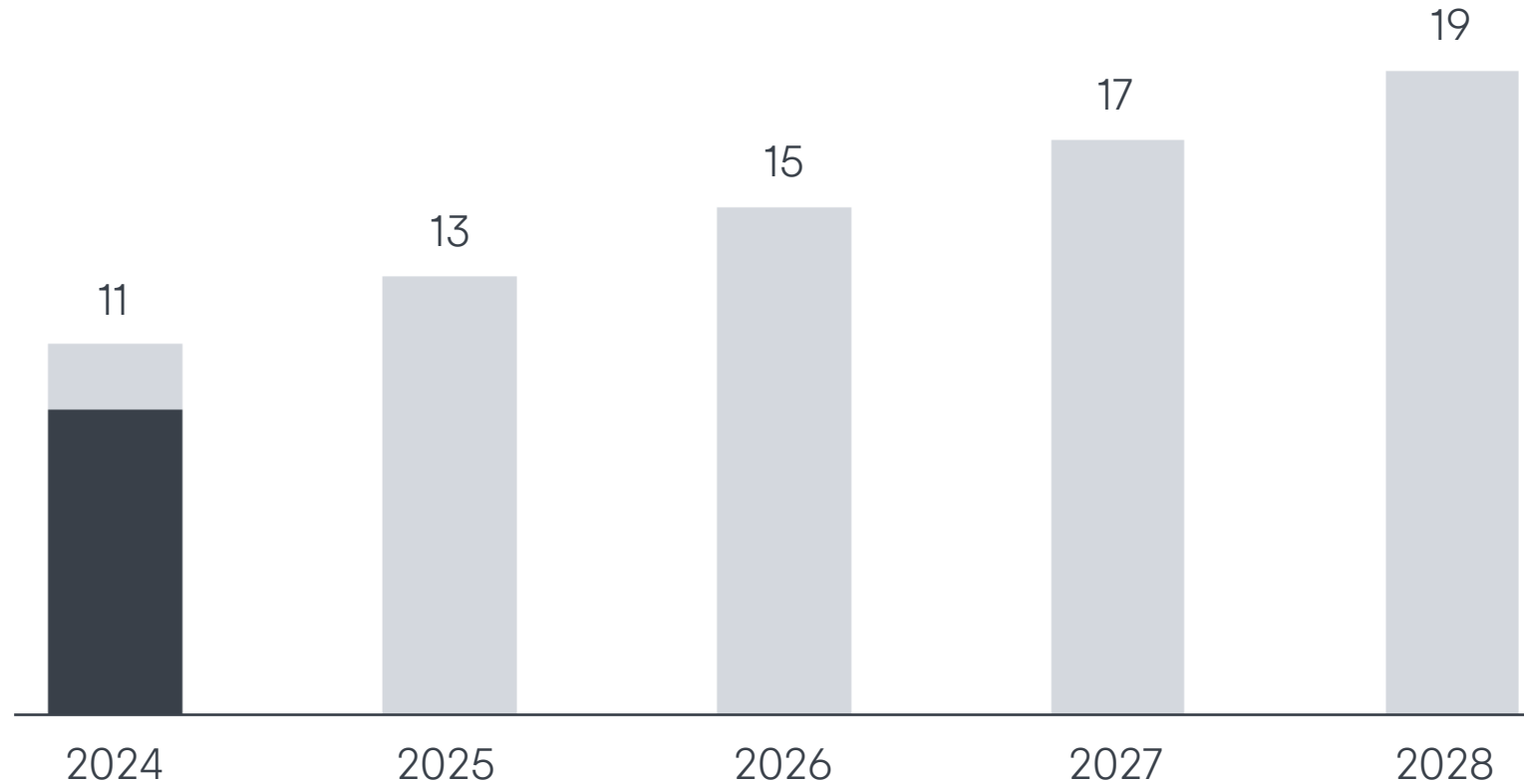
5. Kolefnishlutleysi 2040: Kolefnislosun lækki um þriðjung á fimm árum.
6. Fjölbreytileiki: Mest 60% af sama kyni á hverju stigi skipurits.

Framúrskarandi rekstur

7. Viðskiptavinir í forgang: Bætt upplifun viðskiptavina og þreföldun þjónustutekna.
8. Stærðarhagkvæmni: Stjórnunarkostnaðarhlutfall lækki í 4,5%.

9 af 11 ma.kr. fjárfestingaráætlun ársins lokið 22. ágúst

Um 7,6 ma.kr. fjárfesting er frágengin og 1,5 ma.kr. fjárfesting er í vinnslu



Fasteignakaup í nýjum og rótgrónum eignaflokkum



Verzlunarrými í Skeifunni, Kringlunni og miðborginni

Fasteignakaup í Skeifunni, Kringlunni og í miðborginni. Afhending fór að mestu fram 1. júní.



Húsnæði dagdvalar aldraðra að Njarðarvöllum 4

Húsið var byggt 2008 og er 2.338 m² að stærð. Leigusamningur við Reykjanesbæ til 2038. Afhending fór fram 1. ágúst.



Skrifstofuhúsnæði að Urriðaholtsstræti 2

Nýleg um 2.500 m² bygging sem hýsir m.a. skrifstofur Bláa lónsins og Krambúðina. Afhending er áætluð 1. september.

4,6 ma.kr. fjárfesting innan safnsins á fyrri árshelmingi í heilsuhúsnæði, hótéluppbyggingu, skrifstofuendurnýjun o.fl.



Klíníkin við Ármúla 7-9

Framkvæmdum miðar vel og verklok eru áætluð á fyrsta fjórðungi 2025.

Suðurlandsbraut 34

Endurnýjun stendur yfir og húsið verður afhent Travel Connect vorið 2025.

Hyatt Centric Reykjavík, Laugavegi 176

Áætlað er að um rúmlega 9.000 m² hótél opni sumarið 2026.

Samningur um uppbyggingu fimm hjúkrunarheimila

Stórt skref í stefnu Reita um þátttöku í mikilvægri innviðauppbýggingu

Reitir og Íslenskar fasteignir undirrituðu í júní rammasamning um uppbyggingu fimm hjúkrunarheimila með 400–600 rýmum á næstu árum.

Heildarumfang samstarfsins gæti numið 24 til 36 milljörðum króna.

Samhliða var samið um þróun og byggingu fyrsta heimilisins í Hamraneshverfi í Hafnarfirði.

Um er að ræða allt að 7.000 fermetra byggingu með 80 til 100 rýmum.



Korputún

Gatnagerð er hafin og samkomulag gert við tvö stór fyrirtæki um tæplega 18 af 90 þúsund fermetra byggingarmagni

Korputún er vistvottaður um 90 þúsund m² atvinnukjarni í þróun á mörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar.

Fyrir liggur samkomulag við stóran aðila á smásölumarkaði um kaup lóða með samtals um 17 þús. m² byggingarmagn. Unnið er að afléttingu fyrirvara um kaupin.

Hönnun verslunarlóðarinnar er á lokastigi og undirritað hefur verið samkomulag við aðila á matvörumarkaði varðandi kjölfestuverslun.

Á næstu vikum hefst almenn markaðssetning húsnæðis og lóða á svæðinu. Áætlað er að framkvæmdir á fyrstu lóðum hefjist í haust.

Hverfið er skipulagt út frá viðmiðum BREEAM Communities vistvottunarkerfisins.



Kringlusvæðið Væntingar um að deiliskipulagstillaga verði samþykkt í borgarráði á næstu vikum

Þróunarvinna á Kringlusvæðinu gengur samkvæmt áætlun.

Einstök staðsetning og áhugavert skipulag með fjölbreyttum byggingum mun höfða til fjölbreytts hóps.

Kynning á deiliskipulagshugmyndum var haldin í Kringlunni í maí. Athugasemdir við auglýsta skipulagslýsingu bárust embætti skipulagsfulltrúa og hefur verið tekið tillit til þeirra í uppfærðri tillögu sem lögð hefur verið inn til yfirferðar hjá skipulagsfulltrúa.

Ætla má að skipulagsferlinu ljúki í nóvember og í framhaldinu líði 3–5 vikur þar til að skipulagið verður auglýst til gildistöku. Ef allt gengur að óskum mun skipulagið því öðlast gildi fyrir áramót.

Nú stendur yfir undirbúningsvinna með ráðgjöfum um hagkvæmasta fyrirkomulag verkefnisins, bæði hvað byggingarform og framkvæmdaáætlun varðar.



Fjárhagsleg áhrif brunans óveruleg á fyrri árshelmingi

Mat á umfangi tjónsins stendur yfir og tryggingastaða metin góð

Um miðjan júní sl. varð eldur laus í þakklæðningu Kringlunnar og varð tjón vegna hans minna en hefði getað orðið.

Til viðbótar við lögbundna brunatryggingu hafa Reitir einnig rekstrarstöðvunartryggingu sem nær yfir tjón af þessu tagi, bæði vegna brunans og mögulegs tekjutaps.

Mat á umfangi tjónsins stendur yfir og er unnið að úrlausn mála í samstarfi við tryggingafélög.

Gert er ráð fyrir að heildarniðurstaða verði ljós á næstu mánuðum, þó einstök mál geti tekið lengri tíma.

Félagið metur tryggingastöðu sína vegna brunans góða og mun gefa frekari upplýsingar þegar endanlegt mat liggur fyrir.



Unnið hörðum höndum að uppbyggingu í Kringlunni

Margar verslanir að opna fyrir septemberlok

Þó nokkuð margar verslanir áætla opnun í þessari viku og næstu. Þær sem urðu hvað verst úti verða í uppbyggingu fram í október.

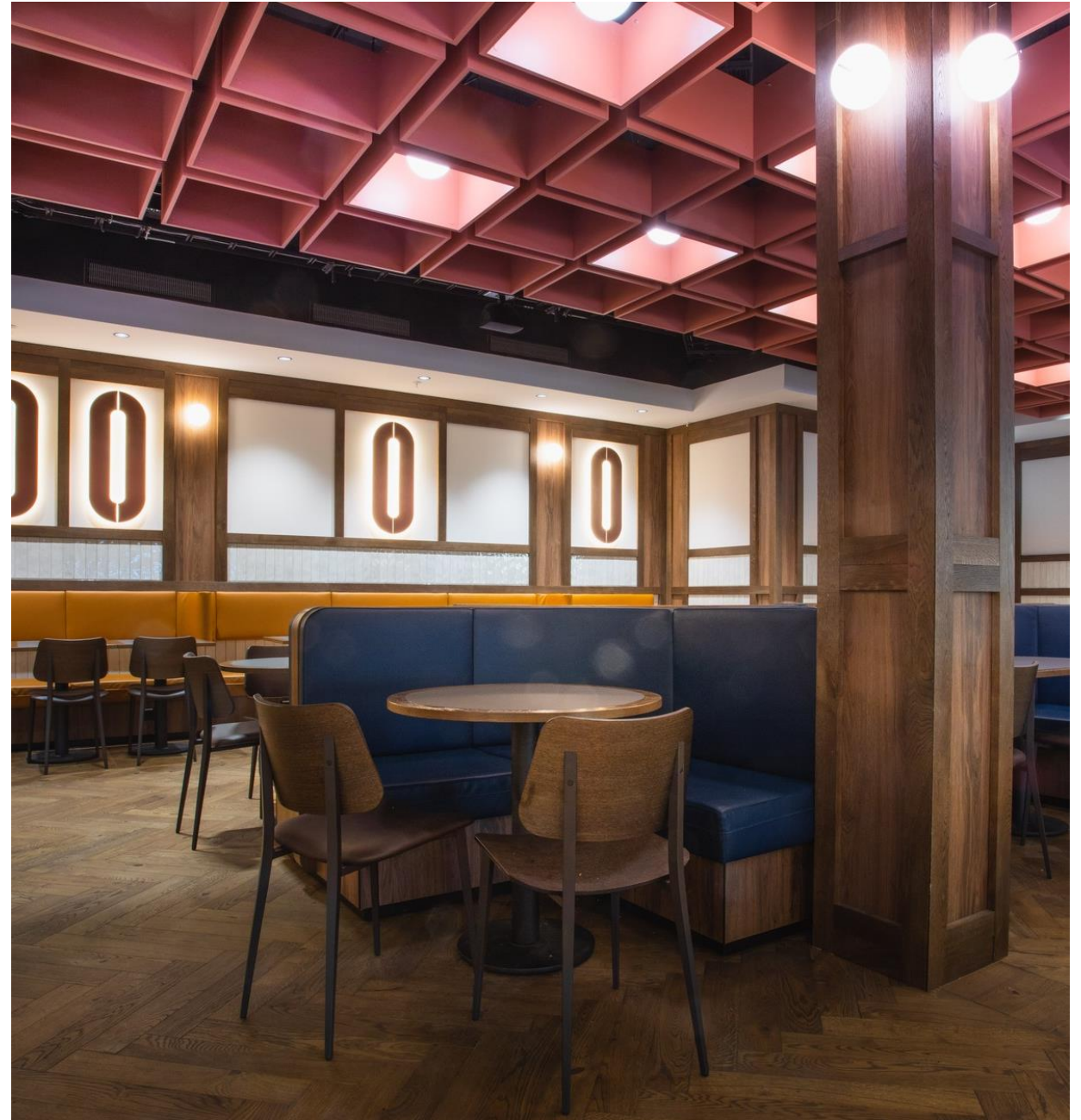
Kringlan hlýtur virt evrópsk verðlaun

Kringlan hlaut á dögumum tvenn *Transform Award* fyrir mörkun og upplifunarhönnun Kúmens sem opnaði í Kringlunni í nóvember 2022.

- *Best Brand Development Project* verðlaunin eru veitt fyrir framúrskarandi mörkun og umbreytingu húsnæðis í takt við breytta stefnu, gildi eða staðfærslu á markaði.
- *Best Brand Experience* verðlaunin eru veitt fyrir frábæra upplifun gesta á staðnum.

Oche trekkir að og styður við heildarsýn Kúmens

Pílu- og afþreyingarstaðurinn Oche, sem opnaði í júní, styður vel við markmið Kringlunnar um að bjóða viðskiptavinum upp á breiðara framboð veitinga og afþreyingar frá morgni til kvölds.



Helstu atriði í rekstri fyrri árshefningu

Lykiltölur rekstrar	2024	2023	Δ	Δ%
	1H	1H		
Leigutekjur	7.941	7.351	590	8,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	2.177	2.062	115	5,6%
Stjórnunarkostnaður	448	381	67	17,6%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.316	4.908	408	8,3%
Matsbreyting fjárfestingareigna	12.268	10.046	2.222	22,1%
Hrein fjármagnsgjöld	5.736	6.488	-752	-11,6%
Hagnaður og heildarhagnaður	9.253	6.747	2.506	37,1%
Nýtingarhlutfall	94,8%	96,0%	-1,2%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	26,0%	26,9%	-0,9%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,0%	0,4%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,5%	64,1%	-0,6%	

8,0%

Vöxtur leigutekna er um 1 prósentu umfram verðlag síðustu 12 mánuði

63,5%

Rekstrarhagnaðarhlutfall árslutans lítillega lægra en á sama tíma í fyrra

98,4%

Nýtingarhlutfall fasteigna í hefðbundnum rekstri

5,7%

Arðsemi eigna á fyrri árschluta

Helstu atriði í rekstri annars ársfjórðungs

	2024	2024		
Lykiltölur rekstrar	2F	1F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.020	3.921	99	2,5%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.093	1.084	9	0,8%
Stjórnunarkostnaður	226	222	4	1,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.701	2.615	86	3,3%
Nýtingarhlutfall	95,1%	94,6%	0,5%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,8%	26,1%	-0,3%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,4%	0,0%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,9%	63,1%	0,8%	

Tekjur jukust rétt umfram verðlag á öðrum fjórðungi samanborið við fyrsta fjórðung (+99 m.kr., +2,5%) og skiluðu sér að stærstum hluta niður í rekstrarhagnað (+86 m.kr., +3,3%).

Nýting batnaði og samdráttur var bæði í rekstrarkostnaðarhlutfalli og stjórnunarkostnaðarhlutfalli.

Stjórnunarkostnaður og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu sýndur án 74 m.kr. einskisliða á 1F 2024



Kröftug matshækkun eigna og lækkandi fjármagnsgjöld

Mat eigna hækkar um 4,6%

Matshækkun annars ársfjórðungs nam 4,6% eða 8.902 m.kr. Stærstur hluti matsbreytingar er tilkominn vegna verðlags, lækkandi grunnvaxta og lækkandi álags á fasteignatryggð skuldabréf á markaði. Könnun á stöðu markaðsleigu hafði einnig jákvæð áhrif á matið.

Ávöxtunarkrafa lækkar um 12 punkta og er 6,6% um mitt ár.

Hrein fjármagnsgjöld lækka

Verðlag hækkaði um 3,5% yfir hálfu árið samanborið við 5,3% á sama tíma í fyrra. Samdráttur í hreinum fjármagnsgjöldum um tæplega 700 m.kr. má fyrst og fremst skýra með lækkandi verðlagi en lítilsháttar aukning er í vöxtum samhliða aukinni lántöku.

Vaxtakjör á verðtryggðum skuldum voru 3,28% og hækka um 8 punkta yfir annan fjórðung. Meðalkjör á óverðtryggðum skuldum voru 8,0%, óbreytt yfir fjórðunginn.



Rekstrarreikningur fyrri árshelmings

	1H 2024	1H 2023	br	% br
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	7.941	7.351	590	8,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.177	-2.062	-115	5,6%
Hreinar leigutekjur	5.764	5.289	475	9,0%
Stjórnunarkostnaður	-522	-381	-141	37,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.242	4.908	334	6,8%
Matsbreyting fjárfestingareigna	12.268	10.046	2.222	22,1%
Rekstrarhagnaður	17.510	14.954	2.556	17,1%
Fjármunatekjur	154	97	57	58,8%
Fjármagnsgjöld	-5.890	-6.585	695	-10,6%
Hrein fjármagnsgjöld	5.736	6.488	-752	-11,6%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	11.774	8.466	3.308	39,1%
Tekjuskattur	-2.521	-1.719	-802	-
Hagnaður og heildarhagnaður	9.253	6.747	2.506	37%



Efnahagsreikningur

Vöxtur fjárfestingareigna

Fjárfesting á fyrri hluta ársins og matsbreyting stuðlar að verulegum vexti fjárfestingareigna félagsins.

Lánaþekja lækkar og eiginfjárhlutfall stendur í stað

Lánaþekja um mitt ár var 58,4% samanborið við 58,9% í lok síðasta árs.

Eiginfjárhlutfall mælist 31,2% á sama tíma, óbreytt frá áramótum.

Lítill endurfjármögnunarpörf framundan

Með endurfjármögnun skuldabréfs í maí hefur fjármögnunarpörf næstu 12 mánuði minnkað um 40%.

Næsti stóri gjalddagi er í árslok 2026.

	30.6.2024	31.12.2023	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	208.766	189.971	18.795
Eignir til eigin nota	221	223	-2
Fastafjármunir	208.987	190.194	18.793
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.330	1.779	-449
Bundið fé	157	131	26
Handbært fé	1.967	1.277	690
Veltufjármunir	3.454	3.187	267
Eignir samtals	212.441	193.381	19.060
Eigið fé	66.381	60.273	6.108
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	112.113	98.380	13.733
Tekjuskattsskuldbinding	19.336	16.815	2.521
Leiguskuldbinding	6.420	5.987	433
Langtímaskuldir	137.869	121.182	16.687
Vaxtaberandi skuldir	5.976	10.052	-4.076
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	2.215	1.874	341
Skammtímaskuldir	8.191	11.926	-3.735
Skuldir samtals	146.060	133.108	12.952
Eigið fé og skuldir samtals	212.441	193.381	19.060

Óbreyttar horfur um rekstrarhagnað Vöxtur í tekjum

Áfram er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 10.900 – 11.100 m.kr. en búast má við að afkoma ársins verði í efri mörkum bilsins.

Búast má við að tekjur verði á bilinu 16.200 – 16.400 m.kr. og má rekja aukningu í tekjum til kaupa á nýjum eignum á árinu.

Útleiga á stórum rýmum sem eru í framkvæmdum hefur tafist auk aukningar í stjórnunarkostnaði vegna starfsloka og fjölgunar í starfsmannahópnum.

Í þessum horfum er ekki gert ráð fyrir að umtalsverður kostnaður falli á félagið vegna bruna í Kringlu en beðið er endanlegs mats á þeim fjárhæðum.



Hluthafar við lok viðskipta þann 22.8.2024

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	18,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,1%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	7,9%
Birta lífeyrissjóður	6,4%
Brimgarðar ehf.	6,0%
Friðalsi lífeyrissjóðurinn	3,4%
Festa – lífeyrissjóður	3,0%
Kjölur fjárfestingarfélag ehf.	2,9%
Arion banki hf.	2,9%
Almenni lífeyrissjóðurinn	2,8%
10 stærstu samtals	65,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,8%
Stapi lífeyrissjóður	2,7%
Íslandsbanki hf.	1,9%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	1,7%
Vanguard Total International S	1,4%
Vanguard Emerging Markets Stock	1,4%
Stefnir – Innlend hlutabréf hs.	1,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,1%
Síldarbein ehf.	1,0%
GJ Invest ehf.	1,0%
20 stærstu samtals	81,2%
Aðrir hluthafar	18,8%
Eigin hlutir	1,5%





Spurningar og svör

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.

