



Stjórnendauppgjör 2024

Kynning fyrir fjárfesta
28. janúar 2025



Metár að baki og bjart framundan á árinu 2025

+19,5%

Mesta eignaukning í sögu félagsins. Fjárfestingaeignir jukust um 36,5 ma. kr. Aldrei meiri uppbygging innan eignasafnins

+8,1%

Rekstrarhagnaðar eykst um 824 m.kr. milli árs

+7–10%

Áætlað að rekstrarhagnaður á árinu 2025 aukist um 7–9% og verði allt að 12 ma. kr

**26
ma.kr**

Stefnt að fjárfestingu fyrir 26 ma. kr. í þróunarverkefnum á næstu 3 árum, þar af 7 ma. kr. í ár

**+2,3
ma.kr**

Áætluð aukning leigutekna vegna fyrirhugaðra fjárfestinga í þróunarverkefnum



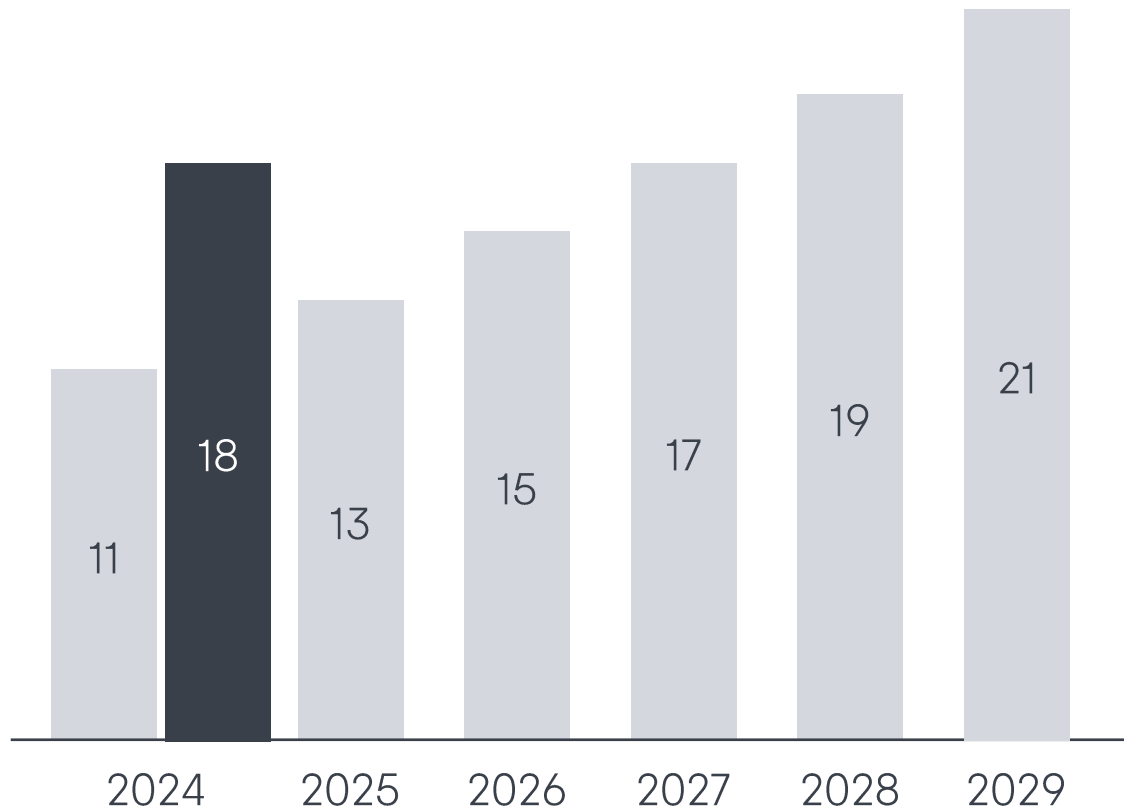
Árið 2024

Svipmyndir frá viðburðaríku ári



..R

Framgangur vaxtarstefnu framar vonum á fyrsta ári



Fjárfestum fyrir **18,1 ma. kr.** á árinu 2024. Tæpir **9,6 ma.kr.** í nýjar eignir og rúmir **8,5 ma.kr.** endurbætur fasteigna.

Skilyrði til ytri vaxtar voru félaginu hagfelld undir lok síðasta árs og mörg tækifæri eru í skoðun á hverjum tíma.

Þróunarverkefni í eignasafni félagsins geta staðið undir stærstum hluta af vaxtaráformum félagsins á næstu árum.

Fjórtán nýjar eignir keyptar fyrir tæpa 9,6 milljarða króna



1460 m.kr.

Urriðaholtstræti 2



1440 m.kr.

Njarðarvellir 4



750 m.kr.

Laugavegur 29



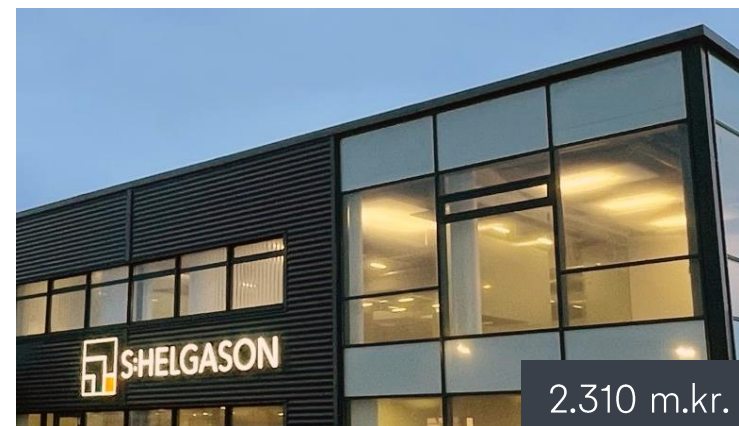
1.150 m.kr.

Fákafen 11 auk annarra eigna



1.700 m.kr.

Tónahvarf 3



2.310 m.kr.

Vesturvör 32B auk annarra eigna á Kársnesi

Aldrei meiri uppbygging innan eignasafnsins

Félagið fjárfesti innan eignasafnsins fyrir rúma **8,5 milljarða** í um 60 verkefnum í 35 fasteignum.

Stærstu verkefni ársins voru bygging á Hyatt Centric á Laugavegi 176, stækkun og endurbygging Klíníkurinnar í Ármúla 7 og stækkun á vöruhúsi Aðfanga í Skútuvogi.

Félagið hefur á síðustu árum tekist á hendur lengri og flóknari verkefni en áður og hefur bætt við sig reynslumiklum starfsmönnum í verkefnastjórn.



Umbreyting Laugavegs 176 í nýtt Hyatt Centric hótel



Endurnýjun á skrifstofum í gamla Orkuveituhúsinu fyrir Travel Connect



Endurnýjun sameignar og verslunarrýma í Holtagörðum



Stækkun og endurbygging Klíníkurinnar í Ármúla



Heilsugæslan í Spönginni



Stækkun vöruhúss Aðfanga í Skútuvogi



Gilligogg er glæsilegur nýr bar við Austurvöll



Framkvæmdir í húsnæði Advania í Guðrúnartúni



Kúmen og önnur endurnýjun á þriðju hæð Kringlunnar

Mikilvægir áfangar náðust í framgangi þróunarverkefna



Góður framgangur var í þróun á fyrirhuguðu **89 þúsund** fermetra atvinnuhúsnæðissvæði í Korputúni.

Mikill áhugi fyrir svæðinu. Reiknað er með að í hverfinu verði bæði tilbúið og klæðskerasniðið leiguhúsnæði í boði.

Á árinu 2024 tók deiliskipulag fyrir reitinn gildi og gatnagerð hófst. **Samkomulag var gert við JYSK** um kaup á lóðum og eru framkvæmdir þeirra í undirbúningi.

Viljayfirlýsing var gerð við Bónus um verslunarrekstur í verslunarkjarna hverfisins og er hönnun langt á veg komin.



Samningaviðræður við FSRE um uppbyggingu á **87 herbergja** hjúkrunarheimilis við Nauthólsveg 50 ganga vel.

Viðræður Sjúkratrygginga Íslands og rekstraraðila standa yfir.

Á Loftleiðasvæðinu er jafnframt fyrirhuguð uppbygging lífsgæðakjarna, 120 íbúðir auk þjónustukjarna. Staðsetning hverfisins er miðlæg og í nálægð við mikilvæga innviði.

Uppbygging hjúkrunarheimilis fellur vel að stefnu Reita um að vera leiðandi afl í þróun og uppbyggingu á samfélagslegum innviðum.

Ný stefna hefur lyft félaginu hærra

Sem þekkingar- og þróunarfélag verðum við leiðandi afl í uppbyggingu og rekstri innviða

Aukin áhersla á þróunarverkefni

Við aukum hlutdeild
þróunarverkefna í eignasafni
Reita

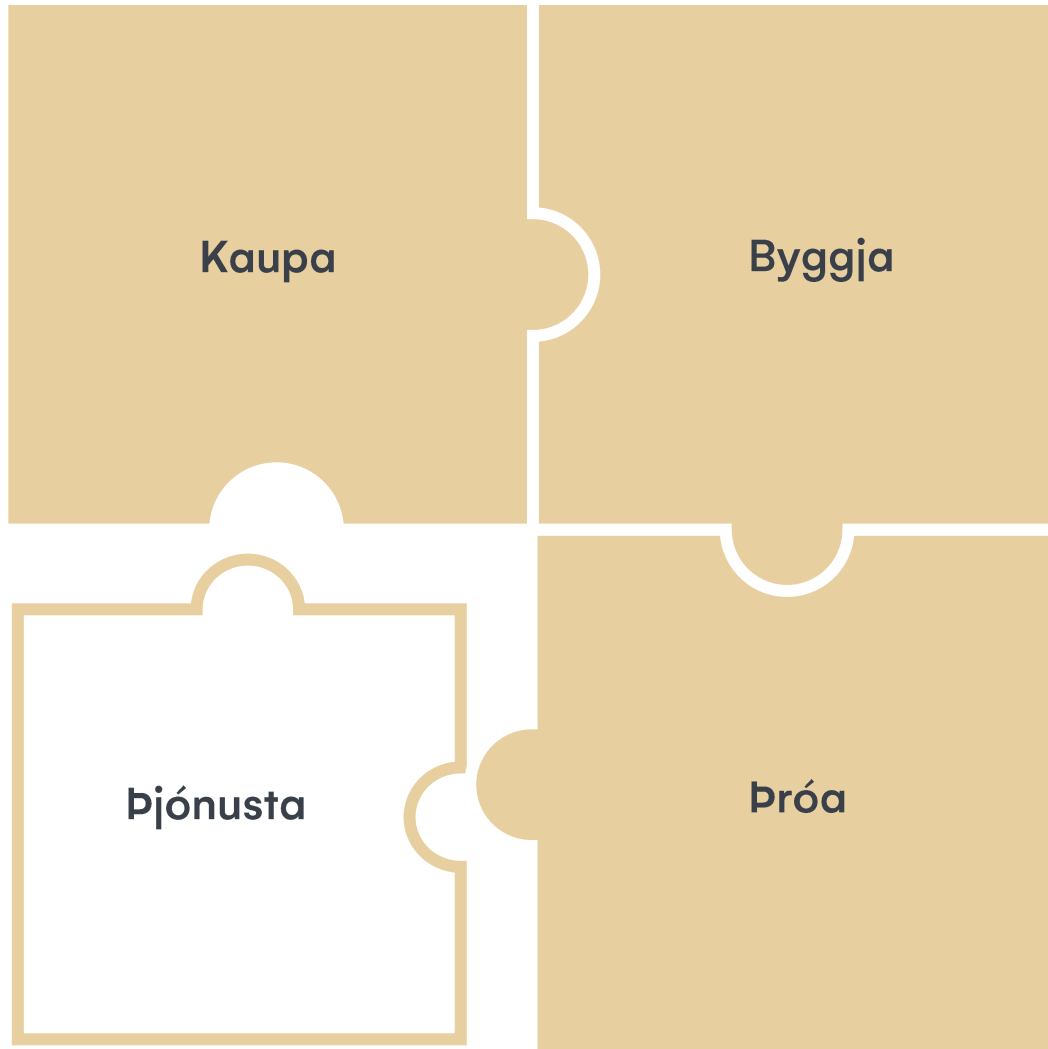
Vöxtur í nýjum eignaflokkum

Við stefnum að uppbyggingu
fjölbreyttari innviða og
fjárfestinga sem efla og
styrkja samfélagið

Framúrskarandi og fjölbreyttari þjónusta

Umsvif okkar býður upp á
möguleika á sölu á
viðbótarþjónustu og nýtingu
óvirkra innviða í
fasteignasafninu

Meginstoðir arðsemi og vaxtar Reita



Kaupa

Kaup á atvinnuhúsnæði sem skilar félaginu tekjum og arðsemi frá fyrsta degi.

Byggja

Endurbótaverkefni í eignum félagsins. Skilar tekjum innan skamms tíma með meiri arðsemi en hefðbundin kaup.

Þróá

Fasteignaþróun á íbúða- og atvinnuhúsnæðisverkefnum.

Þjónusta

Þjónusta í og við eignir félagsins, leigutökum og nærumhverfinu til bóta.

Bætt þjónusta er mikilvægur hlekkur stefnunnar

Ónýttir innviðir verða að nýjum tekjustofnum og aukinni þjónustu

Rafhleðsluinnviðir



Reitir taka þátt í orkuskiptum með fjárfestingu í hleðslulausnum

LED auglýsingar



Tækifæri til að bæta ásjón fyrirtækja og nýta ónýtta innviði

Gjaldskyld bílastæði



Stýring bílastæða fyrir notendur fasteigna eykur gæði fasteigna

Fasteignaumsjón



Umsjón fasteigna er nær kjarnastarfsemi félagsins. Eykur nálægð við eignir félagsins.



Árið 2025

Bjart framundan

IR

Bjartar horfur í rekstri fyrir árið 2025

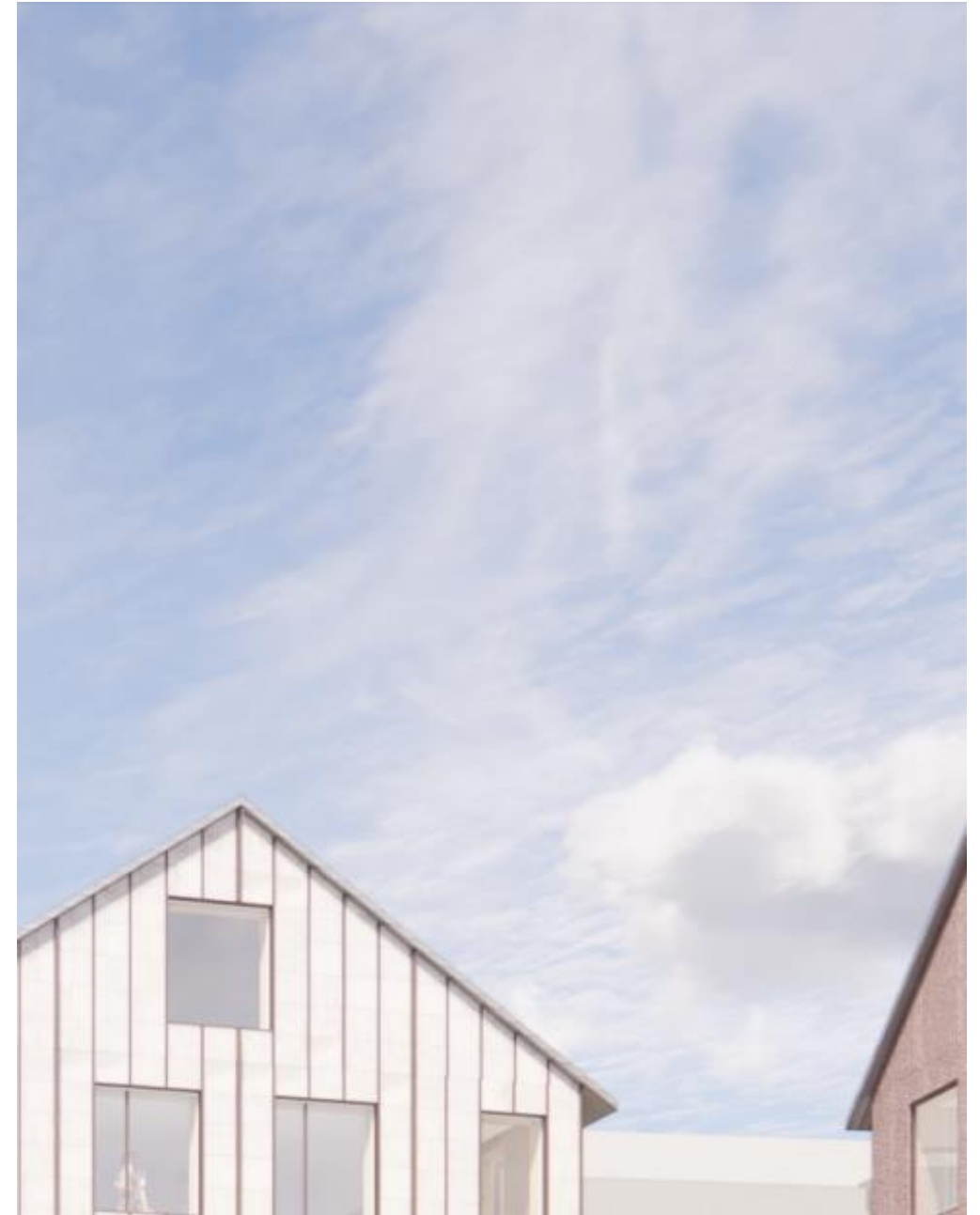
Byggt á þeim eignum sem félagið ræður yfir í dag eru horfur á að tekjur vaxi um 8–9% og nemi **17.700–18.000 m.kr.** og að rekstrarhagnaður aukist um 7–10% og nemi **11.750 – 12.050 m.kr.**

Gert er ráð fyrir lækkandi verðbólga í samræmi við útgefnar spár og sambærilegum kostnaðarhlutföllum

Stórar breytingar í nokkrum fasteignum á árinu:

- Verklok í uppbyggingu **lækningamiðstöðvar Klíníkur í Ármúla** á vormánuðum
- Endurbættar skrifstofur í **gamla Orkuveituhúsinu** teknar í notkun í maí.
- Brotthvarf Icelandair úr Vatnsmýrinni
- Lok leigusamninga um **Nordica** og **Natura** hótelin

Í takt við stefnu félagsins eru frekari fjárfestingar áformaðar á árinu. Horfur um afkomu verða uppfærðar eftir því sem þær raungerast.



Uppbyggingasamningur um Kringlureit samþykktur af stjórn

Stjórn Reita hefur samþykkt uppbyggingarsamning við Reykjavíkurborg um Kringlureit og fer samningurinn til umfjöllunar í borgarráði **6. febrúar**.

Samningurinn er skilyrði fyrir framgangi deiliskipulags og eftir undirritun hans fer deiliskipulag reitsins í auglýsingu.

Fyrsti áfangi framkvæmdanna er bygging um **170 íbúða**. Unnið er að frumhönnun og gerð grunngagna fyrir samninga-viðræður við verktaka.

Samkvæmt tillögum mun **nýtt borgarhverfi** með um 420 íbúðum, atvinnuhúsnæði og menningarhúsi rísa á svæðinu. Skipulagið leggur áherslu á græn almenningsrými, húsnæði fyrir mannlíf og góðar tengingar við Kringluna og nærliggjandi hverfi.



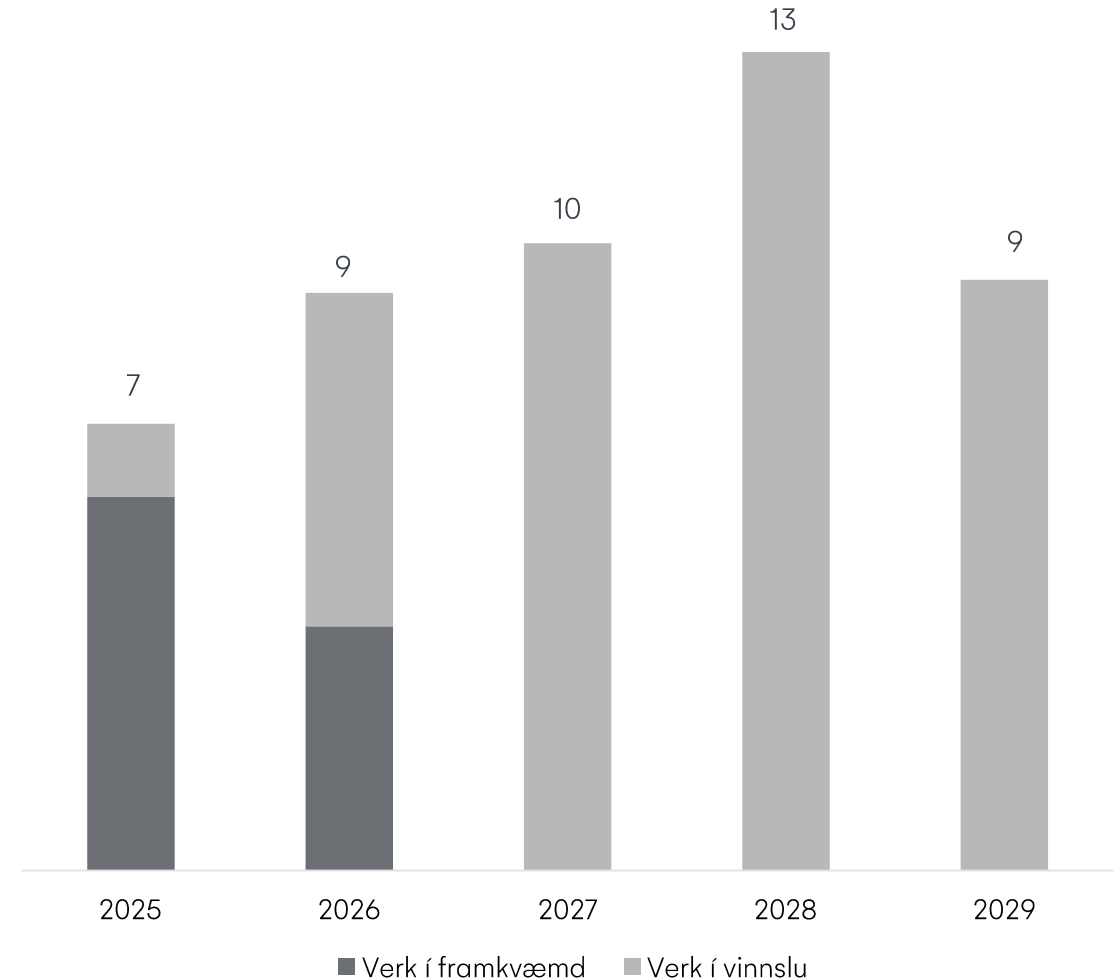
Þróunarverkefni fara langt með að uppfylla vaxtaráform á næstu árum

Þau verkefni sem félagið er með á þrjónunum í uppbyggingu atvinnuhúsnæðis eru umfangsmikil.

Verk sem félagið er með í framkvæmd þessa dagana mynda stærstan hluta af um 7 milljarða fjárfestingu á ársinu 2025 og 40% af innri vexti næsta árs.

Verk í vinnslu geta orðið að rúmlega 40 milljarða fjárfesting á næstu árum.

Nýjar tekjur gætu numið 6 milljörðum árlega eftir lok framkvæmda. Ef einvörðungu er litið til verkefna sem nú eru í framkvæmd er aukning tekna á árinu 2027 um **1,6 ma.kr.**



Tækifæri í aðlögun samninga að markaðsleigu á næstu árum

Í árslok 2024 var veginn meðalleigutími samninga félagsins 5,9 ár.

Á árunum 2025 og 2026 munu samningar koma til endurnýjunar sem svara til **tæps þriðjungs** af heildartekjum félagsins.

Markaðsleiga hefur hækkað nokkuð á undanförunum árum. Stjórnendur áætla að leiguverð munu haldi áfram að þróast í átt að markaðsleigu og óhjákvæmilega endurspegla þá hækkun sem orðið hefur í byggingakostnaði fasteigna.

Leigusamningar um **Nordica** og **Natura** hótelin sem renna út árinu 2025 eru stór hluti af þeim samningum sem eru undir markaðsleigu.



Fyrsta stjórnendauppgjör félagsins

Uppgjörið inniheldur lykilupplýsingar um rekstur, efnahag og sjóðstreymi.

Upplýsingagjöf skráðra fyrirtækja er að þyngjast

Tækifæri að birta fjárhagsupplýsingar fyrr til markaðarins og skapa svigrúm fyrir vinnslu á árs- og sjálfbærnisráðgjöf.

Óendurskoðað en fengið umfjöllun á vettvangi stjórnar.

Ársuppgjör félagsins verður birt 3. mars næstkomandi og aðalfundur félagsins haldinn 2. apríl.



**Stjórnendauppgjör
Reita fasteignafélags
2024**



Rekstrarhagnaður vex um 8,1% milli ára

Tæplega 2% vöxtur umfram verðlag

Lykiltölur rekstrar	2024	2023	Δ	Δ%
Leigutekjur	16.442	15.107	1.335	8,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-4.435	-4.126	-309	7,5%
Stjórnunarkostnaður	-1.033	-831	-202	24,3%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	10.974	10.150	824	8,1%
Matsbreyting fjárfestingareigna	17.834	10.750	7.084	65,9%
Hrein fjármagnsgjöld	9.214	10.850	-1.636	-15,1%
Hagnaður og heildarhagnaður	15.453	7.496	7.957	106,1%
Nýtingarhlutfall	94,9%	95,8%	-0,9%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,6%	26,2%	-0,6%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	6,0%	5,3%	0,7%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,4%	64,4%	-1,0%	

8,1%

Vöxtur rekstrarhagnaðar

63,4%

Rekstrarhagnaðarhlutfall ársins lítillega lægra í fyrra

98,3%

Nýtingarhlutfall fasteigna í hefðbundnum rekstri

8,8%

Matshækkun fjárfestingareigna

3,8

Fjölgun stöðugilda hjá félaginu á árinu

Sterk rekstrarafkoma á fjórða ársfjórðungi

Lykiltölur rekstrar	2024 4F	2024 3F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.319	4.182	137	3,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.120	-1.138	18	-1,6%
Stjórnunarkostnaður	-265	-243	-22	9,1%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.934	2.801	133	4,7%
Nýtingarhlutfall	95,2%	95,0%	0,2%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	24,7%	25,8%	-1,2%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,8%	5,5%	0,3%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	64,6%	63,6%	1,0%	

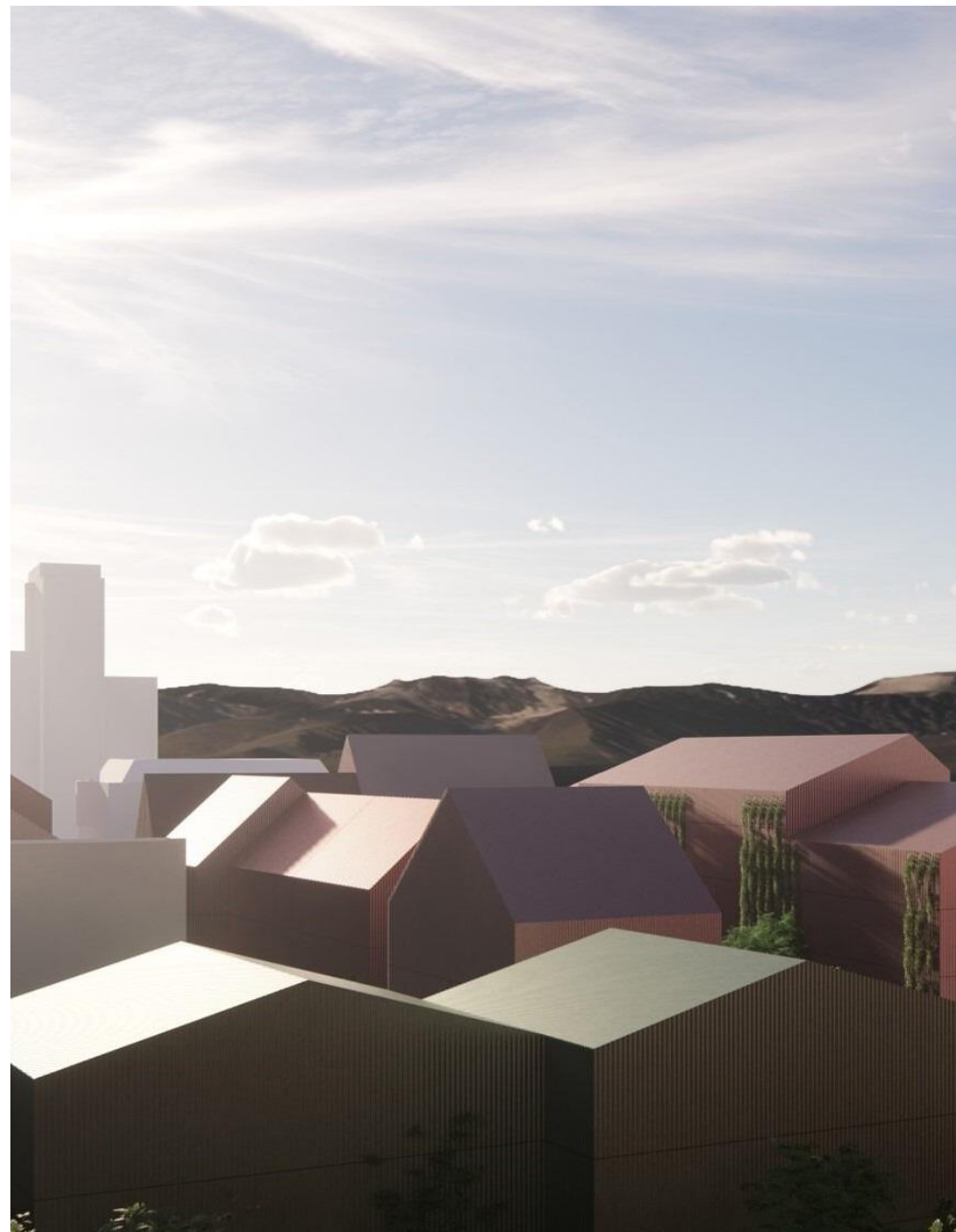


Mesta eignaaukning félagsins á einu ári

	31.12.204	31.12.2023	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	226.430	189.971	36.459
Eignir til eigin nota	249	223	26
Fastafjármunir	226.679	190.194	36.485
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	2.353	1.779	574
Bundið fé	179	131	48
Handbært fé	2.158	1.277	881
Veltufjármunir	4.690	3.187	1.503
Eignir samtals	231.369	193.381	37.988

Fjárfestingareignir félagsins vaxa um 36,5 ma.kr. á árinu eða sem nemur 19,5%. Matsbreyting ársins nam 8,8% og vöxtur vegna fjárfestinga tæpum 10%.

Aukning í handbæru og bundnu fé nam 929 m.kr.



Hóflega skuldsettur efnahagur

	31.12.204	31.12.2023	br árs
Eigið fé	72.429	60.273	12.156
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	123.031	98.380	24.651
Tekjuskattsskuldbinding	21.103	16.815	4.288
Leiguskuldbinding	6.489	5.987	502
Langtímaskuldir	150.623	121.182	29.441
Vaxtaberandi skuldir	5.809	10.052	-4.243
Víðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	2.508	1.874	634
Skammtímaskuldir	8.317	11.926	-3.609
Skuldir samtals	158.940	133.108	25.832
Eigið fé og skuldir samtals	231.369	193.381	37.988



Hefjum endurkaup fyrir allt að 450 m.kr.

Tilkynntum í gær um nýja lotu endurkaupa sem hefst í dag þriðjudaginn 28. janúar. Höfðum á árinu 2024 keypt eigin bréf að nafnvirði 21 milljón fyrir 1.687 m.kr. eða sem nemur 2,9% hlutafjár.

Stefnum núna að því að kaupa 4 milljónir hluta fyrir allt að 450 m.kr. og munum þannig hafa ráðstafað um 2,1 milljörðum af rekstrarhagnaði ársins 2024 í endurkaup.

Tillaga stjórnar um arðgreiðslu verður kynnt á sama tíma og ársreikningur félagsins verður birtur í byrjun mars.





Spurningar og svör

.R

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.



