



Árshlutauppgjör fyrsta fjórðungs 2021

Kynning fyrir
markaðsaðila

17. maí 2021



Allt í rétta átt

- Fátt kom stjórnendum Reita á óvart í rekstri félagsins á fyrsta ársfjórðungi.
- Reksturinn er í takti við áætlanir og útgefnar horfur.
- Leiðrétt fyrir áhrifum Covid-19 aukast leigutekjur um 4,5% milli ára.
- Áhrif kórónuveirufaraldursins á leigutekjur hafa farið minnkandi og gera stjórnendur ráð fyrir að svo verði áfram.
- Áhrifanna muni þó gæta út árið 2021 eða þar til ferðapjónustan nær vopnum sínum á ný.
- Útleiga fyrstu mánuði ársins gekk mjög vel og mun áhrifa þess gæta þegar líða tekur á árið.



Góður gangur í útleigu fyrstu mánuði ársins 2021

Alvotech

3.218 m² vöruhús að Klettagörðum 6



Myrkur Games

671 m² skrifstofa að Fiskislóð 10



Kerecis

597 m² skrifstofa að Laugavegi 77



Góður gangur í útleigu fyrstu mánuði ársins 2021

Gólfefnaval

649 m² verslunar- og lagerhúsnæði
að Höfðabakka 9



Rúmfatalagerinn

900 m² verslunarhúsnæði í
kjarnanum að Fitjum í Reykjanesbæ



Bótaréttur & Atlas lögmenn

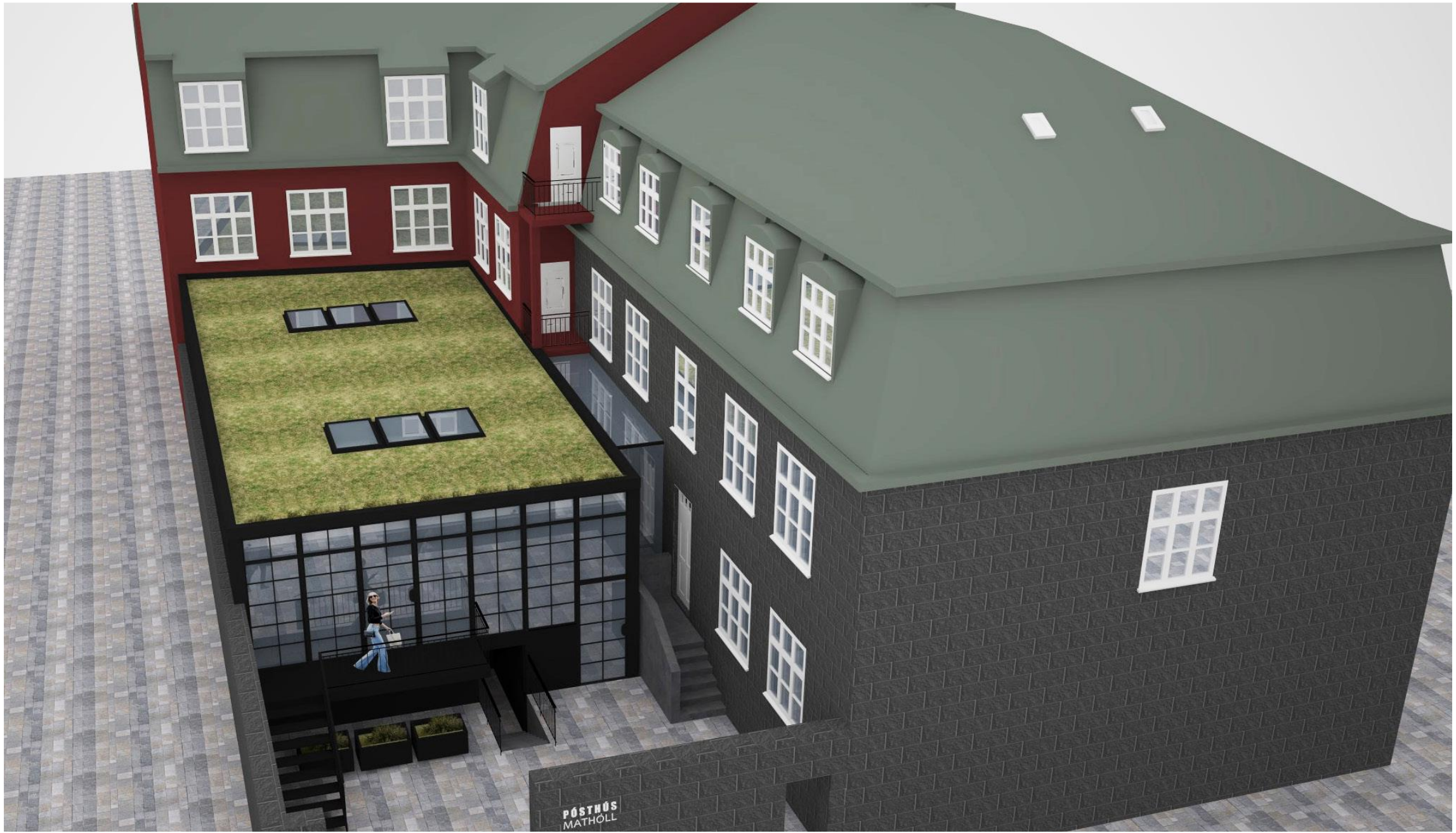
335 m² skrifstofuhúsnæði að
Suðurlandsbraut 24





PÓSTHÚS MATHÖLL

Undirritaður hefur verið leigusamningur um Mathöll á fyrstu hæð og í kjallara Pósthússtrætis 5.





Reitir hafa keypt Hallarmúla 2 ásamt umtalsverðum byggingarheimildum. Gerður hefur verið leigusamningur við verslunina Fjallakofann.



Fyrirhugað er að reisa fjögurra hæða nýbyggingu milli Ármúla 7 og 9. Viðræður við mögulega leigutaka standa yfir.



Ráðgert er að fjárfesta fyrir rúmlega einn milljarð króna í endurbótum í suðurenda Kringlunnar á næstu misserum. Þriðja hæð Kringlunnar verður nýr og spennandi áfangastaður á daginn og á kvöldin með fjölbreytta veitingastaði og nýja afþreyingarmöguleika.



Finnsón Bistro opnar á þriðju hæð Kringlunnar á næstu vikum.

Kringlan eflist með nýju vöru og þjónustuframboði

World Class

Ný 1.600 m² líkamsræktarstöð opnaði í Kringlunni í apríl



Bláa Lónið

Ný snyrtivöruverslun á 2. hæð Kringlunnar





Deiliskipulagstillaga fyrir Orkureit gerir ráð fyrir um 440 íbúðum og 6.179 m² af atvinnuhúsnæði.
Viðræður standa yfir við áhugasama þátttakendur í verkefninu.
www.orkureitur.is

Lykiltölur árshlutauppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	3M 2021	3M 2020
Tekjur	2.750	2.882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-799	-814
Stjórnunarkostnaður	-169	-163
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.782	1.905
Matsbreyting fjárfestingareigna	907	- 2.135
Rekstrarhagnaður/tap	2.689	-230
Hrein fjármagnsgjöld	-1.382	-1.040
Heildarhagnaður/Heildartap	996	-1.032
Hagnaður/tap á hlut	1,3 kr.	-1,5 kr.
NOI hlutfall	56,1%	62,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,3%

Lykiltölur efnahags

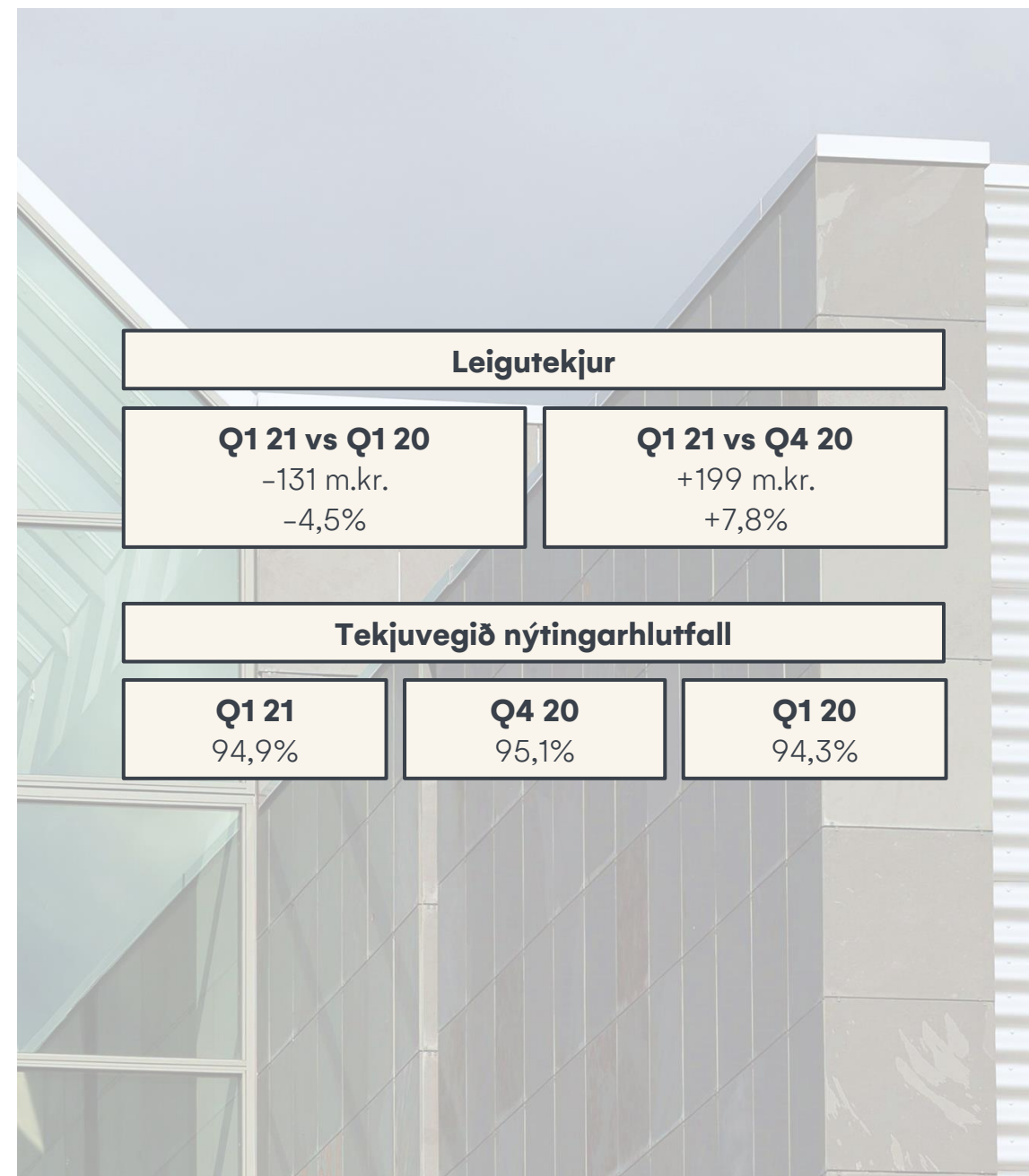
	31.3.2021	31.12.2020
Fjárfestingareignir	154.016	152.606
Handbært og bundið fé	2.153	2.088
Heildareignir	157.778	156.491
Eigið fé	53.046	52.828
Vaxtaberandi skuldir	84.828	84.878
Eiginfjárlutfall	33,6%	33,8%
Skuldsetningarlutfall	57,0%	57,6%

Lykiltölur um fasteignasafn

	3M 2021	3M 2020
Nýtingarlutfall (tekjuvegið)	94,9%	94,3%

Tekjur

- Leigutekjur voru 2.750 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi.
- Nýfjárfestingar á fyrsta ársfjórðungi skýra hluta af aukningu tekna á fjórðungnum.
- Stærstur hluti breytingar milli fjórðunga er tilkominn vegna minnkandi Covid-19 áhrifa.
- Áætlað er að félagið hafi orðið af 261 m.kr. í tekjur á fjórðungnum vegna Covid-19 áhrifa samanborið við 329 m.kr. á fjórða fjórðungi 2020.
- Nýtingarhlutfall fjórðungsins var 94,9% og eykst nýting um 0,6 prósentur frá fyrra ári en lækkar um 0,2 prósentur frá fjórða fjórðungi.



Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrar og stjórnunarkostnaðar var 968 m.kr., eða 30,5% af brúttótekjum, á fyrsta ársfjórðungi.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall fjórðungsins var 25,2% sem er nokkru lægra en það var á fjórða fjórðungi og fyrsta fjórðungi síðasta árs.
- Helsta ástæða samdráttar í rekstrarkostnaði eru afskriftir á viðskiptakröfum og ársfjórðungssveiflur í viðhaldi og endurbótum.
- Stjórnunarkostnaður er svipaður og áður sem hlutfall af tekjum.

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður fjárfestingareigna		
Q1 21 vs Q1 20 -9 m.kr. -0,9%	Q1 21 vs Q4 20 -71 m.kr. -6,8%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall		
Q1 21 25,2%	Q4 20 28,9%	Q1 20 26,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall		
Q1 21 5,3%	Q4 20 5,4%	Q1 20 5,3%

Rekstarhagnaður

- Rekstrarhagnaður ársfjórðungsins var 1.782 m.kr. og eykst nokkuð frá fjórða ársfjórðungi, mest vegna tekjuáhrifa en einnig vegna minni kostnaðar.
- Rekstrarhagnaðarhlutfallið er 56,1%.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

Q1 21 vs Q1 20

-122 m.kr.
-6,4%

Q1 21 vs Q4 20

+270 m.kr.
+17,9%

Rekstrarhagnaðarhlutfall

Q1 21

56,1%

Q4 20

49,9%

Q1 20

62,3%

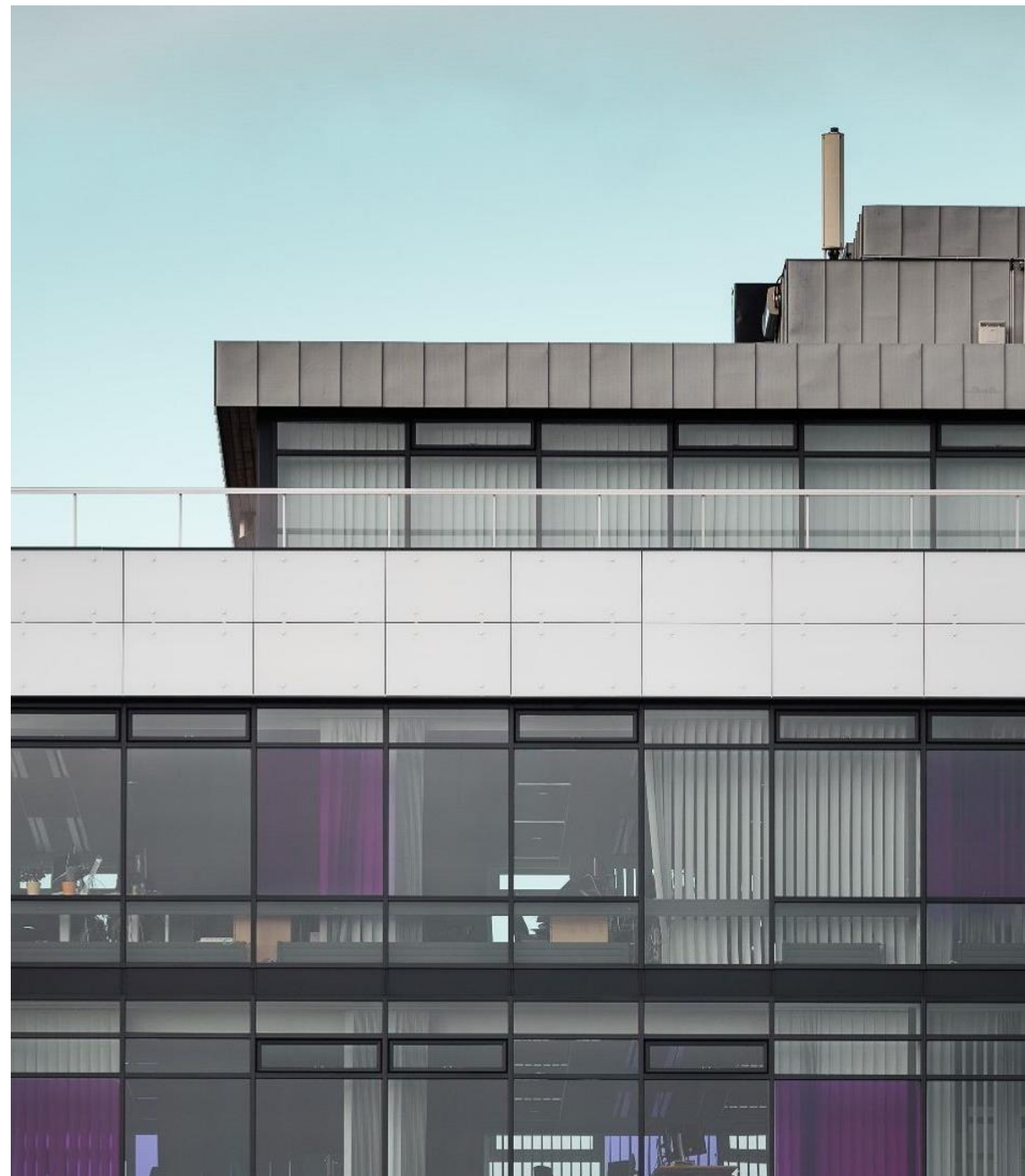
Annað úr rekstri fyrsta ársfjórðungs

- Matsbreyting fjárfestingareigna á fjórðungnum var 907 m.kr.
- Helstu áhrifaþættir á mat eigna á fjórðungnum eru verðlag, lækkandi fjármagnskostnaður og minnkandi Covid-19 áhrif.
- Hrein fjármagnsgjöld dragast saman um 198 m.kr. milli ársfjórðunga en aukast um 342 m.kr. milli ára.
- Verðlagspróun er helsta orsök sveiflna en vaxtakostnaður félagsins heldur áfram að lækka.
 - Meðalkjör verðtryggðra skulda 3,21%
 - Meðalkjör óverðtryggðra skulda 3,44%



Horfur ársins

- Horfur ársins eru óbreyttar.
- Áætlað er að tekjur ársins 2021 verði 11.350 – 11.550 m.kr.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði 7.250 – 7.450 m.kr.
- Í áætlun ársins er gert ráð fyrir að áhrif Covid-19 heimsfaraldursins verði um 750 m.kr. á árinu.
- Verðlagsbreyting milli ára verði 3,2% og að nýting verði sambærileg við fyrra ár.



	1F 2021	4F 2020	1F 2020
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	2.750	2.551	2.881
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-799	-876	-814
Hreinar leigutekjur	1.951	1.675	2.067
Stjórnunarkostnaður	-169	-163	-163
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.782	1.512	1.904
Matsbreyting fjárfestingareigna	907	3.028	-2.134
Rekstrarhagnaður	2.689	4.540	-230
Fjármunatekjur	8	24	57
Fjármagnsgjöld	-1.390	-1.604	-1.097
Hrein fjármagnsgjöld	-1.382	-1.580	-1.040
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.307	2.960	-1.270
Tekjuskattur	-311	-678	238
Heildarhagnaður	996	2.286	-1.032

	31.3.2021	31.12.2020	br
Eignir			
Fjárfestingareignir	154.016	152.606	1.410
Eignir til eigin nota	217	218	-1
Fastafjármunir	154.233	152.824	1.409
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.232	1.227	5
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar	160	352	-192
Bundið fé	69	34	35
Handbært fé	2.084	2.054	30
Veltufjármunir	3.545	3.667	-122
Eignir samtals	157.778	156.491	1.287
Eigið fé	53.046	52.828	218
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	81.594	80.132	1.462
Tekjuskattsskuldbinding	12.799	12.489	310
Leiguskuldbinding	5.127	5.153	-26
Langtímaskuldir	99.520	97.774	1.746
Vaxtaberandi skuldir	3.234	4.746	-1.512
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.200	1.143	57
Ógreiddur arður	778	0	778
Skammtímaskuldir	5.212	5.889	-677
Skuldir samtals	104.732	103.663	1.069
Eigið fé og skuldir samtals	157.778	156.491	1.287

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.