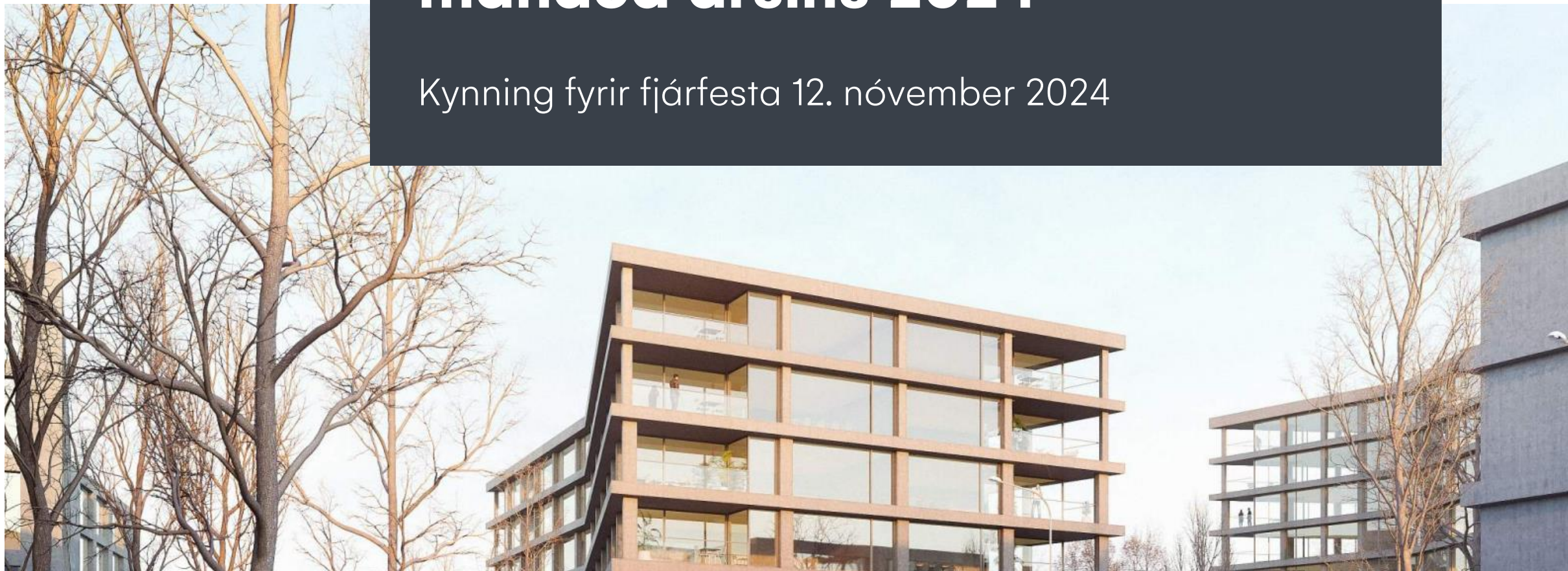




Uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2024

Kynning fyrir fjárfesta 12. nóvember 2024



Langtímastefna Reita er nú þegar farin að skila árangri

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 þeföldun þjónustutekna.
8. Stærðarhagkvæmni: Stjórnunarkostnaðarhlutfall lækki í 4,5%.

Kröftugur tekjuvöxtur skilar auknum rekstrarhagnaði á fyrstu níu mánuðum ársins

Vöxtur og aukin arðsemi

Aukning rekstrarhagnaðar 8,5% milli ára, 12% stækkun eignasafnins.

Arðbærar fjárfestingar

Vel hefur gengið í fjárfestingum á síðari hluta ársins. 6 milljarða fjárfesting á mjög góðri ávöxtun.

Umbreyting og aukinn slagkraftur

Fjölgun starfsfólks síðustu misseri færir okkur aukinn slagkraft. Stærstur hluti aukningar í stjórnunarkostnaði vegna mannabreytinga.

Góðar horfur fyrir næsta ár

Horfur á að tekjur næsta árs verði tæpir 18 milljarðar.



Meginstoðir arðsemi og vaxtar Reita



Kaupa

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

Raunarðsemi eigin fjár:

~ 12%



Byggja

Endurbótaverkefni í fyrirbyggjandi húsnæði. Skilar tekjum innan skamms tíma en með meiri arðsemi en hefðbundin kaup.

Raunarðsemi eigin fjár:

~ 16%



Þróa

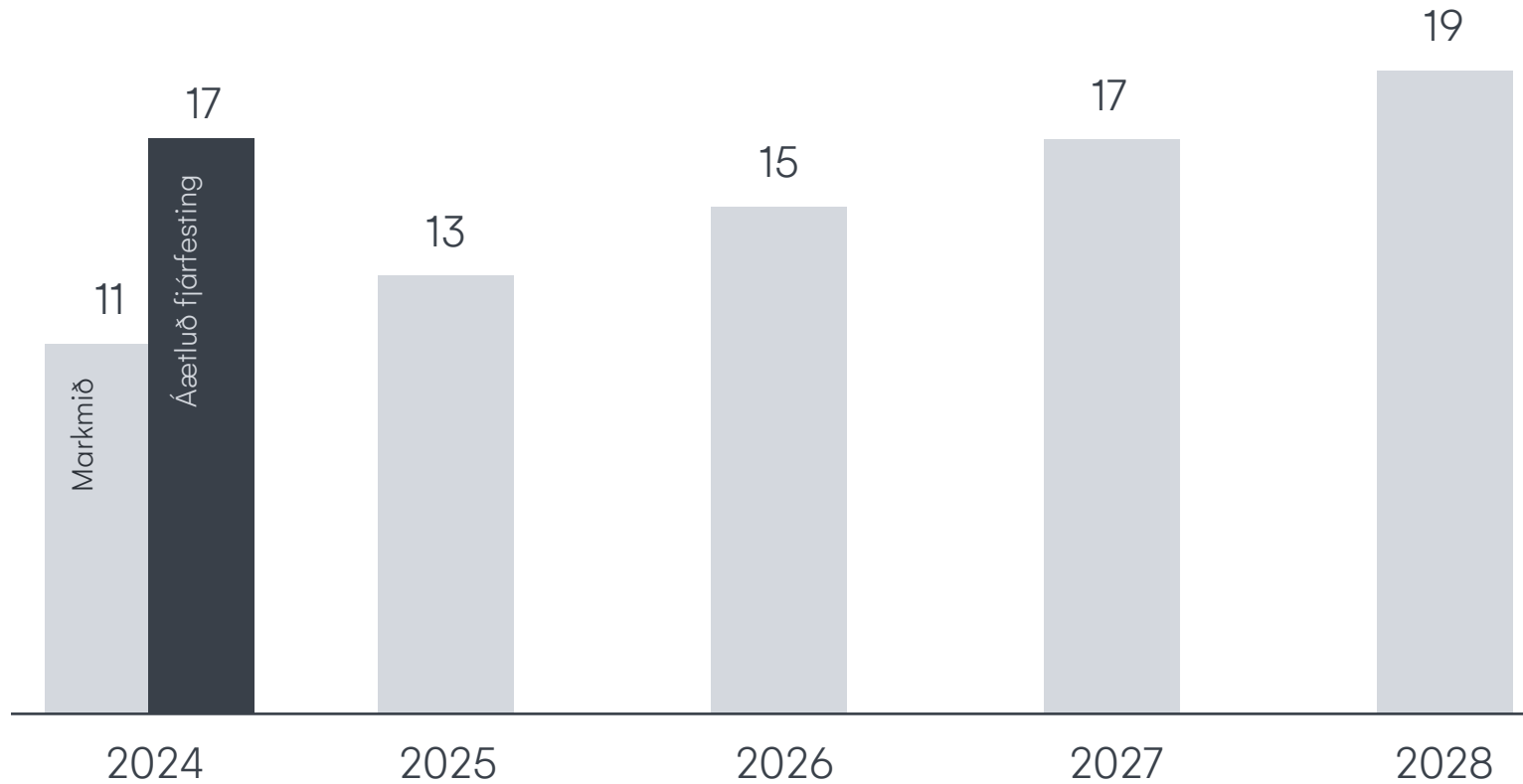
Fasteignaþróun á íbúða- og atvinnuhúsnæðis-verkefnum.

Raunarðsemi eigin fjár:

~ 20%

Vaxtarmarkmiðum ársins hefur verið náð

Framgangur vaxtaráætlana hraðari en áætlanir gerðu ráð fyrir





Kaup nýrra eigna

Fyrsta vaxtarstoð Reita

. R

Fjölbreytt og eftirsóknarvert húsnæði bættist í safnið á síðari hluta ársins



Urriðaholtstræti 2



Njarðarvellir 4



Fákafen 11 auk annarra eigna



Tónahvarf 3



Vesturvör 32B auk annarra eigna á Kársnesi

Mikill árangur í arðsömum fasteignakaupum

Fasteignakaup ársins nema í dag um 9 milljörðum

Tekjuaukning
710 m.kr.

Aukning í NOI
590 m.kr.

Fermetraverð
493 þ.kr.

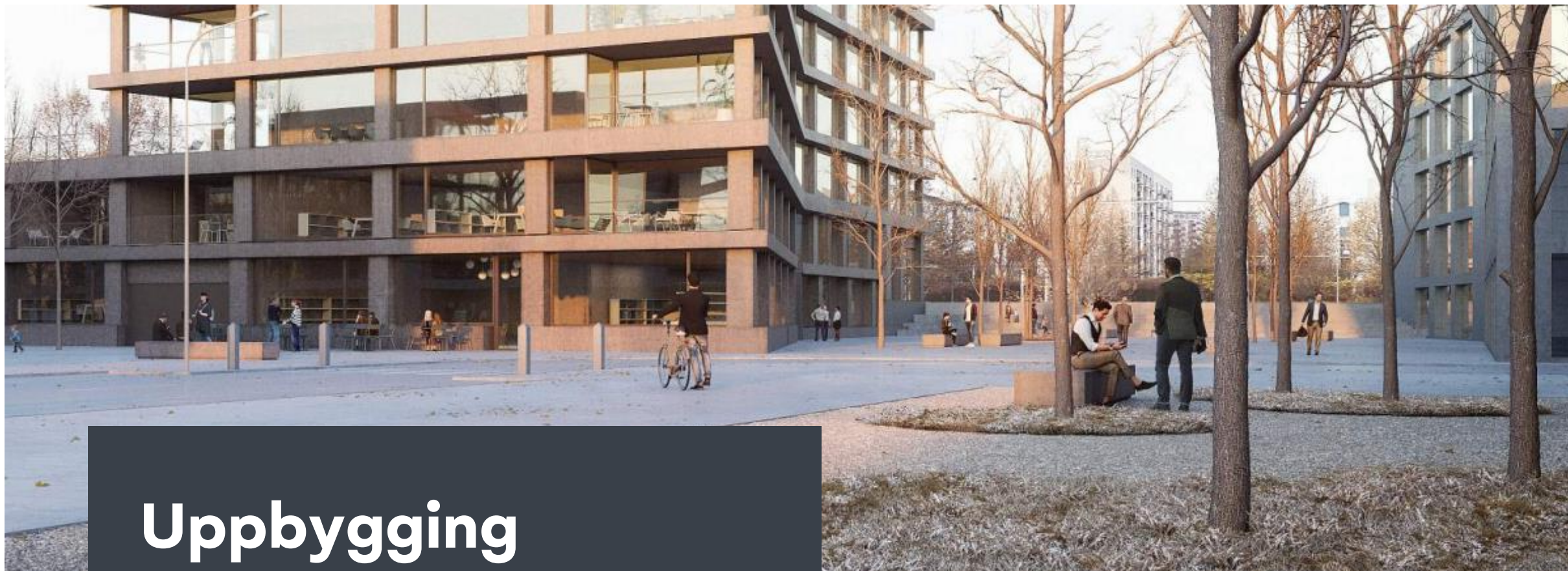
Arðsemi
6,7%

Tekjuaukning vegna fasteignakaupa ársins er áætluð um 710 m.kr. á ársgrundvelli

Áætlað er að rekstrarhagnaður aukist um 590 m.kr. á ársgrundvelli vegna kaupanna

Meðalfermetraverð er lítillega hærra en meðaltal eignasafnsins

Arðsemi fjárfestinganna er mjög góð og möguleiki er á að bæta arðsemi þegar frá líður



Uppbygging

Önnur vaxtarstoð Reita

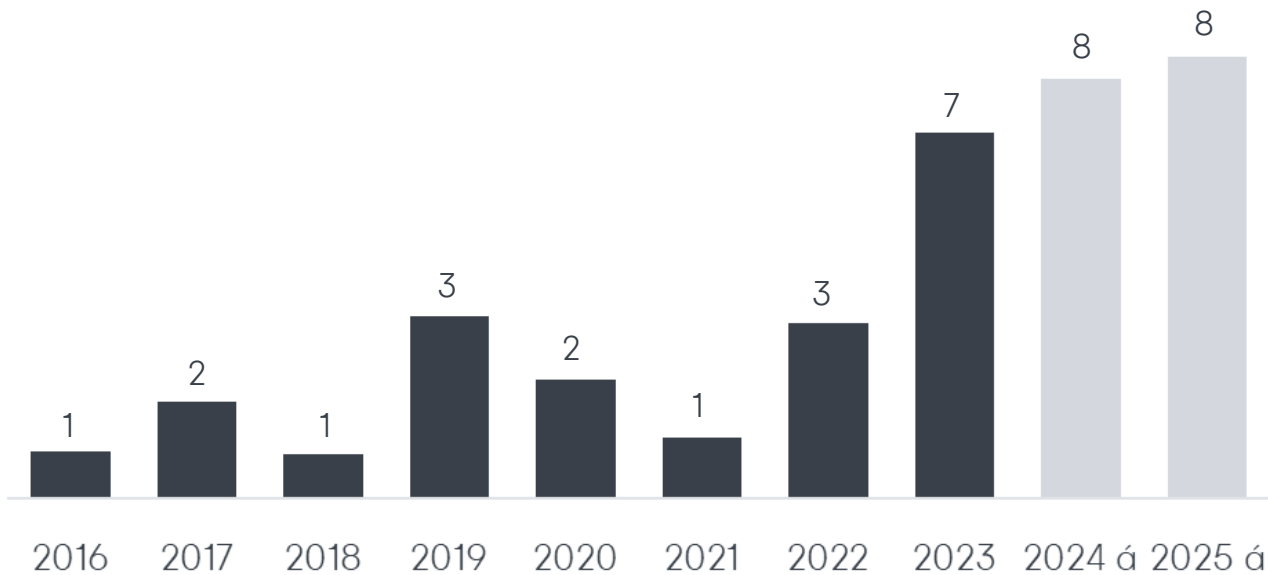


Mikil uppbygging innan eignasafnsins

Endurbætur skila hærra leiguverði og hárrí arðsemi

Gert er ráð fyrir að innri vöxtur verði um **7,5 ma.kr. á árinu 2024** og um **8 ma.kr. á því næsta**.

Á síðustu árum hefur félagið ráðist í mörg umfangsmikil endurbótaverkefni í fyrirbyggjandi eignasafni. Slík verkefni skapa oft gríðarmikil tækifæri til arðbærs vaxtar þar sem þessum vexti fylgir lítil aukning í rekstrarkostnaði.



Stækkun og endurbygging Klíníkurinnar í Ármúla



Endurnýjun sameignar og verslunarrýma í Holtagörðum



Heilsugæslan í Spönginni



Stækkun vöruhúss Aðfanga í Skútuvogi



Kúmen og önnur endurnýjun á þriðju hæð Kringlunnar



Umbreyting Laugavegs 176 í nýtt Hyatt Centric hótél

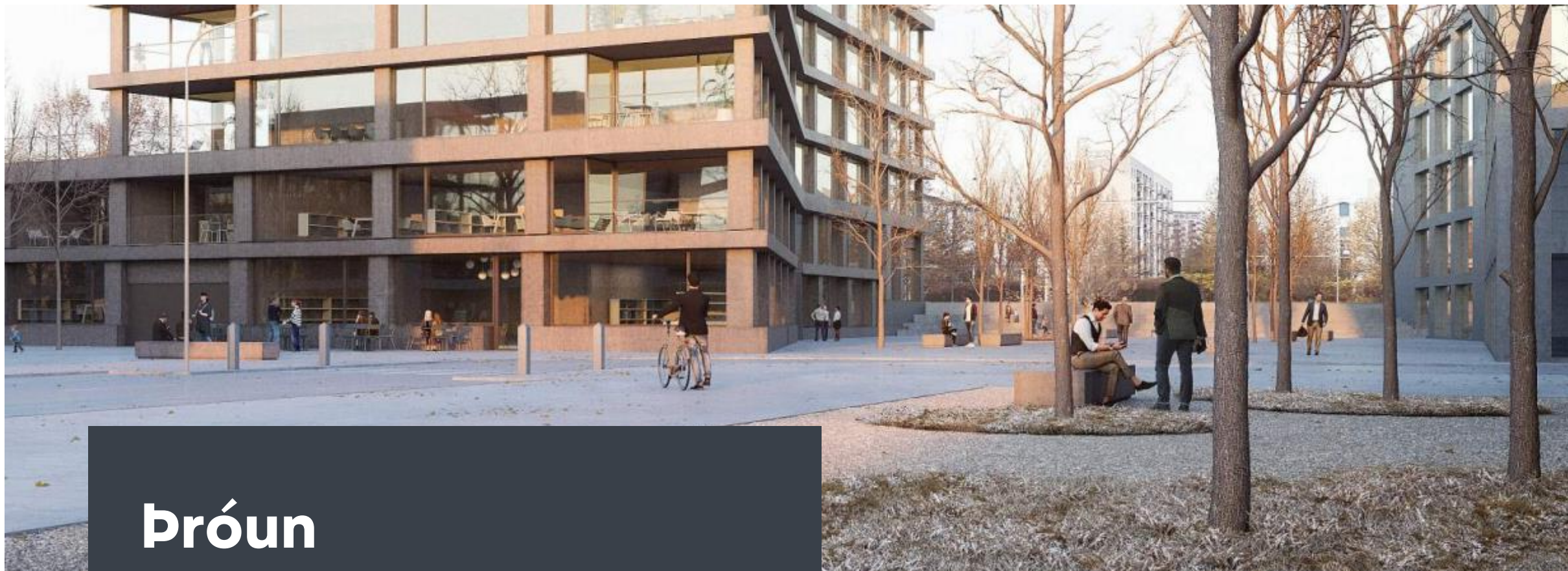
Byggingakostnaður atvinnuhúsnæðis 60–80% umfram bókfært virði

Hröð hækkun á kostnaði við byggingu atvinnuhúsnæðis á síðustu árum hefur ekki að fullu komið fram í verðmati eigna. Leiguverð þarf sömuleiðis að fylgja betur.

Miðað við upplýsingar í þeim fjárfestingum, nýbyggingar- og endurbótaverkefnum sem félagið hefur komið að síðustu misseri má áætla að heildarkostnaður við byggingu sambærilegra eigna og er í eignasafninu sé um **700–800 þús.kr.** á fermetra

Bókfært virði eigna Reita í dag er um **440 þús. kr.** á fermetra.





Próun

Þriðja vaxtarstoð Reita

. R

Þróun fasteigna sem samfélagið kallar á



Um 600 íbúðir, 120 þúsund m² atvinnuhúsnæðis auk hjúkrunarrýma í þróun

Atvinnuhúsnæði ~120 þúsund fm

Höfum möguleika á uppbyggingu á 120 þúsund fm. atvinnuhúsnæðis á lóðum og byggingarreitum í eigu félagsins.

- Atvinnusvæði í Korputúni mun fylla í gat á markaðnum vega þéttingu byggðar.
- Nýbygging í Höfðabakka getur orðið glæsileg viðbót í skrifstofuflóru félagsins.
- Nýtt Hyatt Centric á Laugavegi 176 verður eitt glæsilegasta hótél landsins.

Vel staðsett atvinnuhúsnæði tengt íbúðapróun mun auka lífsgæði íbúa í nærumhverfinu.

Íbúðapróun 600+ íbúðir

Höfum verið að undirbúa umbreytingu eldra húsnæðis og lóða í töluverðan fjölda íbúða sem gætu komið inn á markaðinn fljótt.

- Á Kringlureit, Skeifureit og í Hallarmúla er líklegt að byggðar verði um 600 íbúðir.

Allar greiningar benda til þess að mikil vöntun sé á íbúðum á höfuðborgar-svæðinu.

„Þörf á um fjögur þúsund nýjum íbúðum á hverju ári.“

Heimild: HMS

Hjúkrunarheimili

Reitir eiga í samstarfi við Íslenskar fasteignir um þróun og uppbyggingu 88 hjúkrunarrýma í Hamranesi í Hafnarfirði.

Þróun lífsgæðakjarna við Nauthólsveg er í skoðun ásamt fleiri verkefnum.

„Gera má ráð fyrir því að fjölga þurfi hjúkrunarrýmum um tæplega 3.700 (+130%) til ársins 2040. Í dag eru hjúkrunarrými á landsvísu um 3.000 sem þýðir að tvöfalda þarf fjölda þeirra eða meira næstu 15 ár miðað við óbreytta stöðu.“

Heimild: Nýtt gagnvirkt mælaborð KPMG ráðgjafar

Um 600 íbúðir á teikniborðinu

Mikil vöntun á höfuðborgarsvæðinu og söluverð hátt – um 1 m.kr. á fermetur



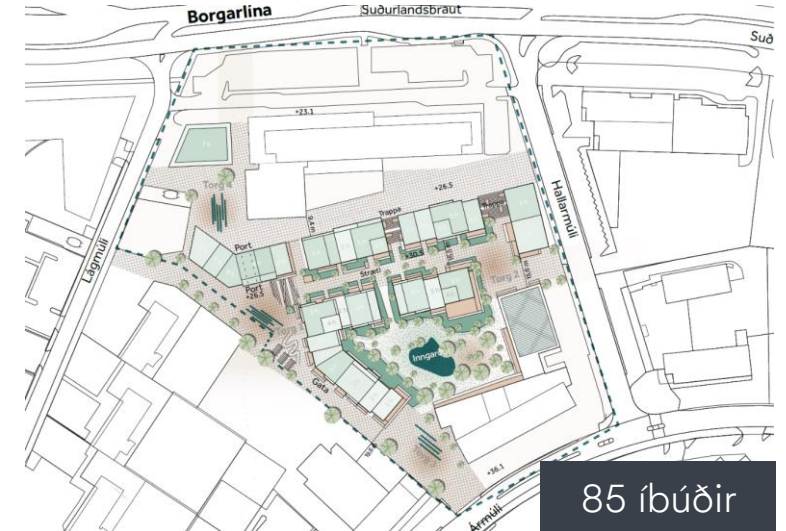
Kringlusvæðið, 1. fasi

Nýtt borgarhverfi með um 420 íbúðum, atvinnuhúsnæði og menningarhúsi. Svæðið er skipulagt með áherslu á græn almenningsrými, húsnæði fyrir mannlíf og góðar tengingar við Kringluna og nærliggjandi hverfi.



Skeifureitur

Stórhýsi með um 85 íbúðum og 1.200 fermetrum atvinnuhúsnæðis á jarðhæð. Í samræmi við aðalskipulag er reiknað með stækkun núverandi lóðar þegar hringtorg víkur fyrir hefðbundnum gatnamótum.



Hallarmúli

Samstarfsverkefni um þéttingarreit á svæði sem er nú aðallega bílastæði og götur. Húsið að Hallarmúla 2 verður fjarlæggt og um 16.600 fermetrar íbúðarhúsnæðis reist á svæðinu auk um 2.600 fermetrum atvinnuhúsnæðis og bílakjallara.

Hjúkrunarheimili í þróun við Nauthólsveg

Reitir eiga í samningaviðræðum við FSRE um þróun nútímalegs 87 herbergja hjúkrunarheimilis við Nauthólsveg 50.

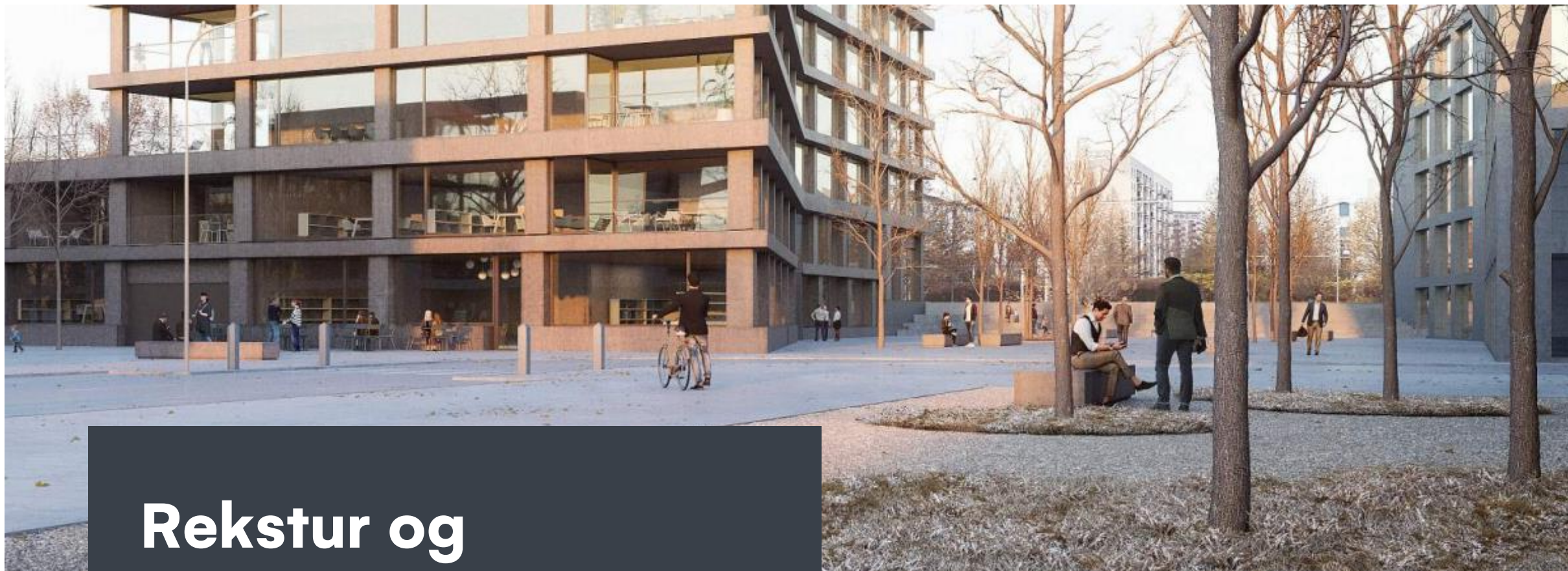
Frumhönnun stendur yfir og deiliskipulagstillaga sem heimilar breytta starfsemi hússins hefur verið lögð inn til Reykjavíkurborgar.

Reitir og Reykjavíkurborg hafa undirritað viljayfirlýsingu um uppbyggingu lífsgæðakjarna á Loftleiðasvæðinu en í því felst einnig uppbygging um 120 íbúða, að hluta til þjónustuíbúða, auk þjónustukjarna.

Miðlæg staðsetning við Borgarlínuás og nálægð við Landspítala er afar hentug fyrir slíkan kjarna.

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





Rekstur og fjárhagur

. R

Nýjar verslanir opna í Kringlunni og eldri verslanir stækka

Endurbygging vegna brunans gengur vel. Von er á að öll rými opni fyrir jól. Þau verða flest stærri og glæsilegri en áður.

HÚRRA

Verslunin Húrra Reykjavík opnar og bætir mörgum vinsælum tískumerkjum við vöruúrval Kringlunnar

MÓRI

Gæludýravöruverslunin Móri opnar í suðurenda Kringlunnar með vörur frá Ralph Lauren, BOSS og fleiri merkjum

Vinsælar verslanir stækka og verða endurnýjaðar:

SØSTRENE GRENE

POLARN O. PYRET

galleri sautján

Spáatíð

BEAUTY|BAR

Kultur



Rekstrarhagnaður vex um 8,5% milli ára

Tæplega 2% vöxtur umfram verðlagsþróun

Lykiltölur rekstrar	2024 9M	2023 9M	Δ	Δ%
Leigutekjur	12.123	11.193	930	8,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.315	-3.164	-151	4,8%
Stjórnunarkostnaður	-766	-618	-148	23,9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.042	7.411	631	8,5%
Matsbreyting fjárfestingareigna	13.215	7.271	5.944	81,7%
Hrein fjármagnsgjöld	7.969	8.594	-625	-7,3%
Hagnaður og heildarhagnaður	10.373	4.818	5.555	115,3%
Nýtingarhlutfall	94,9%	95,8%	-0,9%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,9%	27,1%	-1,1%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	6,0%	5,3%	0,7%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	62,9%	63,4%	-0,5%	

8,5%

Vöxtur rekstrarhagnaðar er 1,6% umfram verðlagsþróun

62,9%

Rekstrarhagnaðarhlutfall árshlutans lítillega lægra en á sama tíma í fyrra

98,2%

Nýtingarhlutfall fasteigna í hefðbundnum rekstri

7,2%

Matshækkun fjárfestingareigna



Aukning í stjórnunarkostnaði skýrist af stórum hluta af fjölgun stöðugilda.

Rekstur á þriðja ársfjórðungi sambærilegur fyrri fjórðungi

Lykiltölur rekstrar	2024 3F	2024 2F	Δ	Δ%
Leigutekjur	4.182	4.020	162	4,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	1.138	1.093	45	4,1%
Stjórnunarkostnaður	243	226	17	7,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.801	2.701	100	3,7%
Nýtingarhlutfall	95,0%	95,1%	-0,1%	
Rekstrarkostnaðarhlutfall	25,8%	25,8%	0,0%	
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,5%	5,3%	0,2%	
Rekstrarhagnaðarhlutfall	63,6%	63,9%	-0,3%	



Fjármögnun félagsins er sterk

Hrein fjármagnsgjöld lækka

Samdráttur er í hreinum fjármagnsgjöldum milli ára um rúmlega 600 m.kr. sem skýrist með lækkandi verðlagi (-900 m.kr.) en lítilsháttar aukning er í vöxtum samhliða aukinni lántöku.

Virði fólgið í núverandi fjármögnun

Vaxtakjör á verðtryggðum skuldum voru 3,37% og hækka um 9 punkta yfir annan fjórðung. Markaðskjör í dag liggja nærri 4%.

Heilbrigð lánabekja

Lánabekja í lok september var 59,2% samanborið við 58,9% í lok síðasta árs. Verður líklega um 60% að teknu tilliti til nýlegra viðskipta.

Lítill endurfjármögnunarpörf

Endurfjármögnunarpörf ársins 2025 er mjög lítil. Næsti stóri gjalddagi er á bankaláni í árslok 2026 og skuldabréfaflokki 27 á miðju ári 2027.

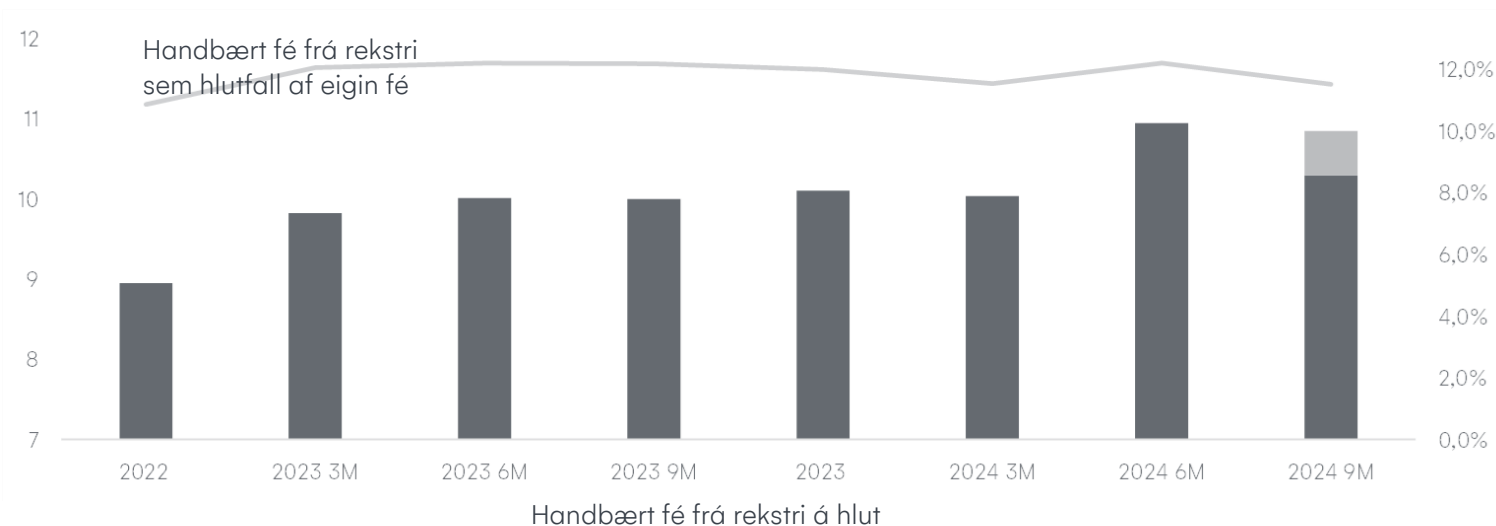


Öflugt sjóðstreymi er forsenda vaxtar

Sjóðstreymi á fyrstu níu mánuðum ársins er sterkt. Um 2/3 hlutar af rekstrarhagnaði skila sér í handbæru fé frá rekstri. Fjárbinding vegna bruna í Kringlu skýrir lítinn vöxt milli ára í þessu uppgjöri.

Á síðustu árum hefur handbært fé frá rekstri verið á bilinu 11–12% sem hlutfall af eigin fé. Árlegur vöxtur á hlut liggur í kringum 13%.

Að jafnaði stendur um þriðjungur af rekstrahagnaði eftir til vaxtar. Skuldsett í sambærilegum hlutföllum skilar það fjárfestingagetu í kringum 8–9 milljarða.



Rekstrarreikningur fyrstu níu mánaða ársins

	9M 2024	9M 2023	br	% br
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	12.123	11.193	930	8,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.315	-3.164	-151	4,8%
Hreinar leigutekjur	8.808	8.029	779	9,7%
Stjórnunarkostnaður	-766	-618	-148	23,9%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	8.042	7.411	631	8,5%
Matsbreyting fjárfestingareigna	13.215	7.271	5.944	81,7%
Rekstrarhagnaður	21.257	14.682	6.575	44,8%
Fjármunatekjur	222	187	35	18,7%
Fjármagnsgjöld	-8.191	-8.781	590	-6,7%
Hrein fjármagnsgjöld	-7.969	-8.594	625	-7,3%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	13.288	6.088	7.200	118,3%
Tekjuskattur	-2.915	-1.270	-1.645	-
Hagnaður og heildarhagnaður	10.373	4.818	5.555	115%



Efnahagsreikningur

30.9.2024

13%

Vöxtur heildareigna er sá mesti hjá félaginu síðan 2016

59,2%

Virði fjárfestingareigna á móti vaxtaberandi skuldum (lánaþekja)

31,0%

Eiginfjárlutfall. Nær óbreytt frá áramótum.

5,7%

Heildararðsemi fjárfestingareigna

43%

Samdráttur í næsta árs afborgunum langtímalána

	30.9.2024	31.12.2023	br árs
Eignir			
Fjárfestingareignir	212.775	189.971	22.804
Eignir til eigin nota	231	223	8
Fastafjármunir	213.006	190.194	22.812
Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur	1.971	1.779	192
Bundið fé	221	131	90
Handbært fé	2.790	1.277	1.513
Veltufjármunir	4.982	3.187	1.795
Eignir samtals	217.988	193.381	24.607
Eigið fé	67.501	60.273	7.228
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	116.462	98.380	18.082
Tekjuskattsskuldbinding	19.729	16.815	2.914
Leiguskuldbinding	6.420	5.987	433
Langtímaskuldir	142.611	121.182	21.429
Vaxtaberandi skuldir	5.755	10.052	-4.297
Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir	2.121	1.874	247
Skammtímaskuldir	7.876	11.926	-4.050
Skuldir samtals	150.487	133.108	17.379
Eigið fé og skuldir samtals	217.988	193.381	24.607

Rekstrarhagnaður ársins verður í efri mörkum

Búast má við að rekstrarhagnaður ársins 2024 verði í efri mörkum á því bili 10.900 – 11.100 m.kr. sem gefið hefur verið út.

Tekjur ársins verða um 16.400 m.kr. og eru frávik frá fyrri áætlun að mestu fólgin í nýjum eignum sem koma inn á fjórða ársfjórðungi.

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.



Tekjur næsta árs tæpir 18 milljarðar

Fyrstu drög að horfum um tekjur næsta árs gera ráð fyrir að tekjur vaxi um 8,5% og nemi um 17,8 milljörðum króna.

Verðbólguþáttur gera ráð fyrir að verðbólga milli ára verði í kringum 4% sem gera um 600 m.kr. tekjuaukningu

Nýjar eignir munu skila um 550 m.kr. í viðbótartekjur á árinu 2024.

Orkuhús og Klíník fara í útleigu á árinu og Nauthólsvegur 50 fer í önnur not, nettó áhrif um 80 m.kr. viðbótartekjur.

Líkur eru á að nýting muni minnka framan af ári en horft á árið í heild eru horfur á svipaðri nýtingu og í ár.

Félagið mun birta afkomuhorfur vegna ársins 2025 í byrjun janúar.



Hluthafar

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	18,7%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,2%
Birta lífeyrissjóður	6,2%
Íslandsbanki hf.	5,2%
Brimgarðar ehf.	3,3%
Kjölur fjárfestingarfélag ehf.	3,2%
Stapi lífeyrissjóður	3,2%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,2%
Festa — lífeyrissjóður	3,0%
10 stærstu samtals	65,2%
Arion banki hf.	2,9%
Almenni lífeyrissjóðurinn	2,8%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	1,6%
Vanguard Total International Stock Index Fund	1,4%
Vanguard Emerging Markets Stock Index Fund	1,4%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,1%
GJ Invest ehf.	1,0%
Síldarbein ehf.	1,0%
Landsbréf - Úrvalsbréf hs.	0,9%
20 stærstu samtals	82,1%
Aðrir hluthafar	16,4%
Eigin hlutir	1,5%

Í lok viðskipta 8. nóvember



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.



