



Kynningarfundur fyrir fjárfesta

16. maí 2024

Helstu atriði uppgjors fyrsta ársfjórðungs

Árið fer vel af stað. Tekjur (+0,8%) og rekstrarhagnaður (+1,1%) vaxa umfram verðlag síðustu 12 mánuði

Óbreyttar horfur. Gert ráð fyrir 10.900–11.100 m.kr. rekstrarhagnaði á árinu

Nýting minnkar tímabundið. Stór rými í Austurstræti fara mögulega í breytt not
Áfram sveiflur í viðhaldi og endurbótum

Ný stefna skilgreind til næstu fimm ára



Ný stefna til næstu fimm ára

Nýja stefnan

Stjórn og stjórnendur hafa skilgreint stefnu fyrirtækisins, markmið til næstu fimm ára og árangursmælikvarða.

300 ma.kr. eignasafn

Grunnmarkmið stefnunnar er stækkun eignasafnsins í 300 ma.kr. fyrir árslok 2028.

Vegferðin kortlögð

Vegferðin grundvallast á tilteknum áherslum og fjárhagslegum markmiðum og þeim aðferðum sem beitt verða til að ná þeim.

Regluleg upplýsingagjöf

Markaðsaðilar verða upplýstir reglulega um framgang stefnunnar til að auka gegnsæi og auðvelda markaðsaðilum að meta rekstrarárangur og fylgjast með vextinum.



Kraftmikill vöxtur á traustum grunni

Reitir er öflugasta fasteignafélag landsins og býr yfir fjárhagslegum styrkleika og mikilli þekkingu á sviði fasteignapróunar

Aukin áhersla á þróunarverkefni

Við aukum hlutdeild
þróunarverkefna í eignasafni Reita

Leiðandi afl í uppbyggingu samfélagsins

Við verðum leiðandi afl í breytingum
og uppbyggingu sem samfélagið
þarf til að þróast á sjálfbæran hátt

Vöxtur í nýjum eignaflokkum

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

Lykilmarkmið til næstu fimm ára

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

6. Við stefnum á kolefnishlutleysi 2040: Kolefnislosun lækki um þriðjung á fimm árum
7. 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%

Óbreytt stefna um fjárhagsleg markmið og ráðstöfun verðmæta til hluthafa



Óbreytt stefna um lánaþekju á bilinu 60%-65%



Óbreytt stefna um ráðstöfun 1/3 rekstrarhagnaðar til hluthafa

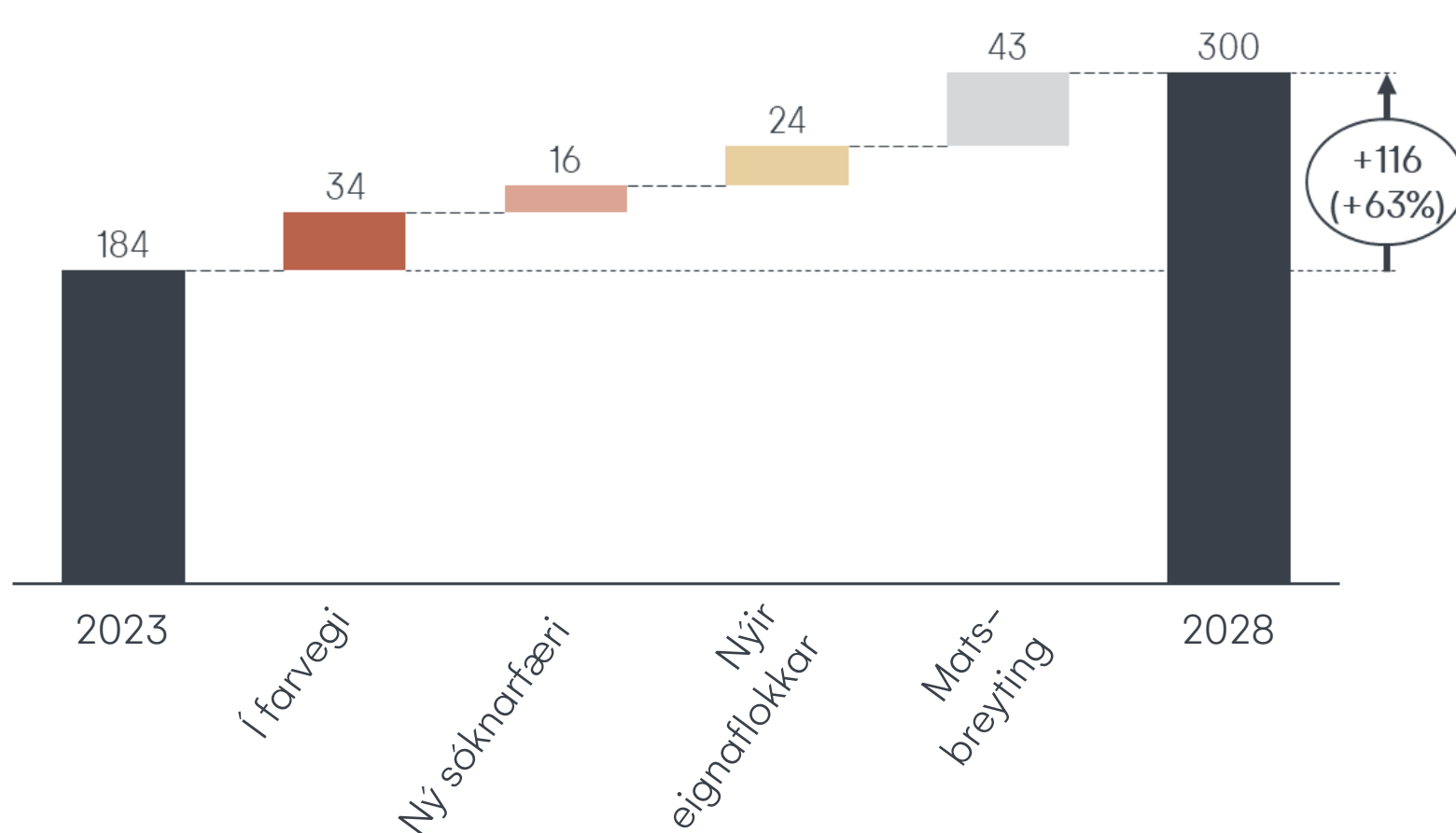


Engin aukning hlutafjár



Vöxtur eignasafns í 300 ma.kr. árið 2028

Áætlun um þróun fjárfestingareigna 2023–2028 ma.kr.



Verðmæt þróunar- og framkvæmdaverkefni í farvegi

Atvinnusvæðið í Korputúni, stækkun Klíníkurinnar, hótél á Laugavegi, nýbygging við Höfðabakka og endurnýjun skrifstofuhúss á Orkureitnum eru meðal verkefna.

Við ætlum að hraða vexti kjarnastarfseminnar og nýta sóknarfæri

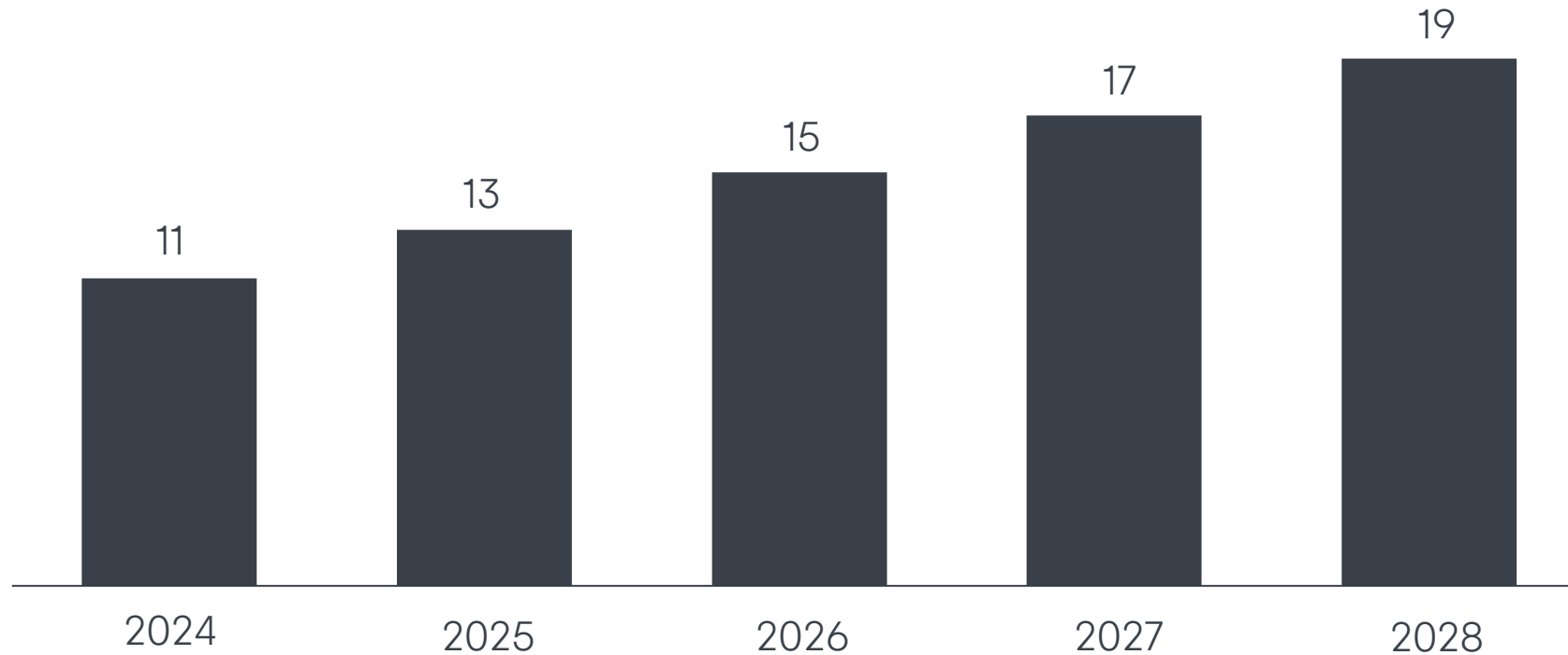
Sterkt sjóðstreymi úr framúrskarandi rekstri styrkir fjárfestingagetu Reita.

Við ætlum að vaxa í nýjum eignaflokkum

Þróun 450 íbúða á Kringlureit er þegar í farvegi. Auk íbúðaþróunar er talin eftirspurn eftir þróun hjúkrunarheimila og uppbyggingar ýmissa innviða.

Fjárfestingaáætlun: 75 ma.kr. á fimm árum

Stigvaxandi fjárfesting í takti við aukið sjóðstreymi frá rekstri



Komin af stað: Fjárfest fyrir 2,4 ma.kr. á fyrsta fjórðungi

Hótelþróun við Laugaveg 176 á áætlun

Hóteluppbygging við Laugaveg 176 miðar áfram samkvæmt áætlun.

Hótelið verður rúmlega 9.000 m².

Áætlað er að það opni sumarið 2026 undir nafninu Hyatt Centric Reykjavik.

Stækkun Klíníkurinnar í Ármúla

Framkvæmdir við Klíníkina í Ármúla halda áfram.

Áætlað er að framkvæmdum ljúki á fyrsta ársfjórðungi 2025.

Umbreyting Holtagarða á lokastigi

Breytingar í Holtagarðum eru á lokastigi.

Umbylting hefur orðið á verslunarhúsnæðinu.

25 þúsund gestir heimsækja húsið vikulega.

Fjölbreyttari afþreying í Kringlunni

Oche, nýr 840 m² pílu-, karaoke- og shuffleboardstaður opnar í Kringlunni í sumar.

Staðurinn er mikilvægt skref í sýn Reita fyrir Kúmen og Kringluna í heild.

Önnur verkefni á lokastigi

Ný heilsugæsla í Spönginni, þvottahús fyrir Berjaya í Síðumúla og stækkun vöruhúss Aðfanga í Skútuvogi eru meðal annarra stærri framkvæmda og fjárfestingaverkefna á fyrsta fjórðungi.

Kringlureitur

Forkynning 450 íbúða deiliskipulags stendur yfir og samþykktar skipulagsins vænst í haust

Reykjavíkurborg hefur kynnt drög að deiliskipulagi fyrir lóðir Reita að Kringlunni 1–3 og Kringlunni 5.

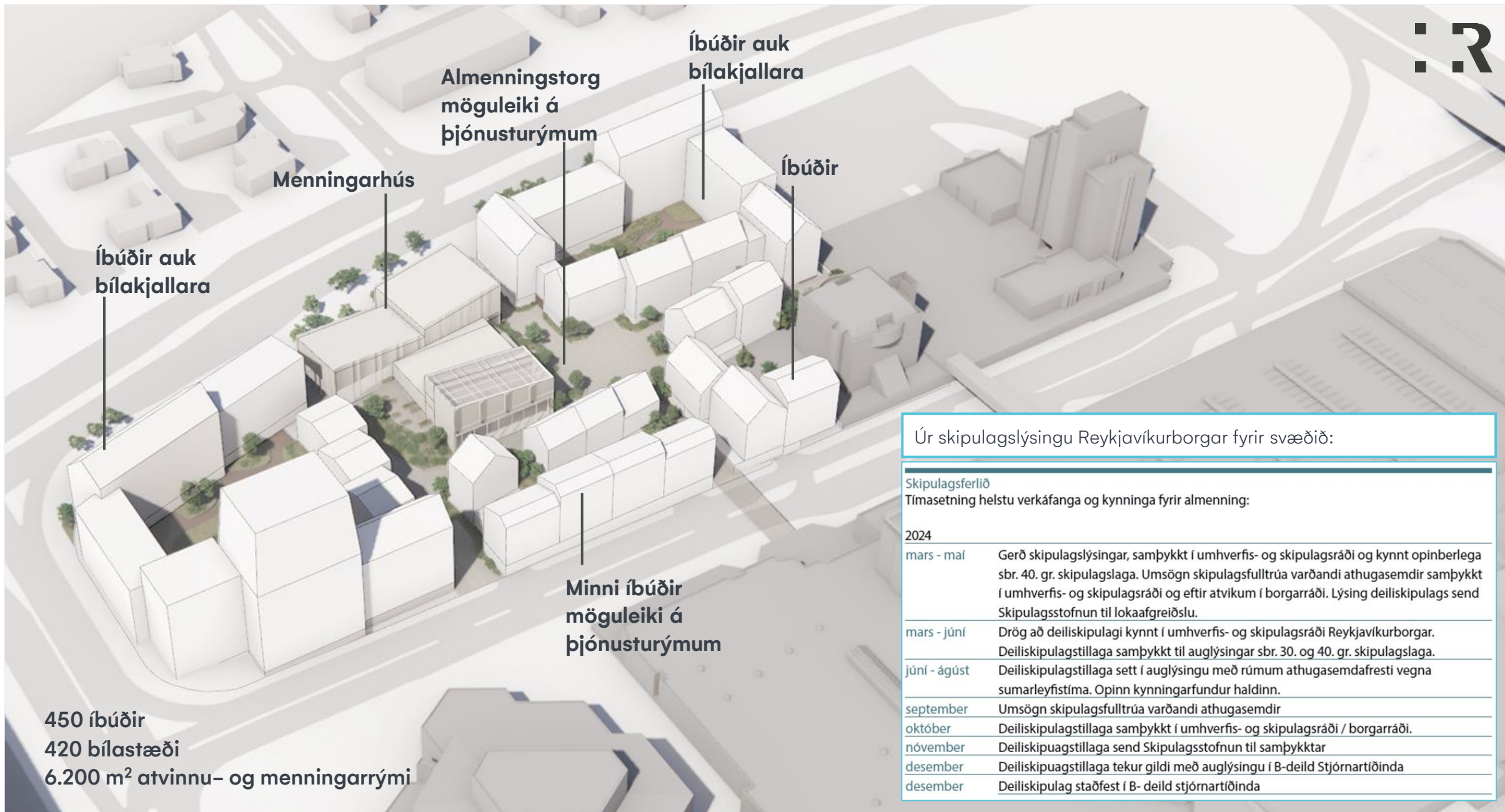
Áformað er að byggja 450 nýjar íbúðir auk 6.200 m² atvinnu- og menningarrýmis og 420 bílastæða kjallara.

Áætlun Reykjavíkurborgar gerir ráð fyrir að deiliskipulagstillaga fyrir svæðið verði samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og í borgarráði í október n.k.

Einar Þorsteinsson borgarstjóri á Stöð 2 þann 14.5.2024:
„Vonandi er hægt að stinga niður skóflu snemma á næsta ári. Aðalmálið er að fá þessar íbúðir inn á markaðinn.“

Nánar á www.reitir.is/kringlureitur





Almenningstorg
möguleiki á
þjónusturýmum

Íbúðir auk
bílakjallara

Menningarhús

Íbúðir

Íbúðir auk
bílakjallara

Minni íbúðir
möguleiki á
þjónusturýmum

450 íbúðir
420 bílastæði
6.200 m² atvinnu- og menningarrými

Úr skipulagslýsingu Reykjavíkurborgar fyrir svæðið:

Skipulagsferlið

Tímasetning helstu verkáanga og kynninga fyrir almenning:

2024

| | |
|--------------|--|
| mars - maí | Gerð skipulagslýsingar, samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og kynnt opinberlega sbr. 40. gr. skipulagslaga. Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og eftir atvikum í borgarráði. Lýsing deiliskipulags send Skipulagsstofnun til lokaafgreiðslu. |
| mars - júní | Drög að deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar. Deiliskipulagstillaga samþykkt til auglýsingar sbr. 30. og 40. gr. skipulagslaga. |
| júní - ágúst | Deiliskipulagstillaga sett í auglýsingu með rúmum athugasemdafresti vegna sumarleyfistíma. Opinn kynningarfundur haldinn. |
| september | Umsögn skipulagsfulltrúa varðandi athugasemdir |
| október | Deiliskipulagstillaga samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði / borgarráði. |
| nóvember | Deiliskipulagstillaga send Skipulagsstofnun til samþykktar |
| desember | Deiliskipulagstillaga tekur gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda |
| desember | Deiliskipulag staðfest í B- deild stjórnartíðinda |



Korputún Viljayfirlýsing um uppbyggingu tveggja lóða og hönnun verslunarlóðar á lokastigi

Um 90 þúsund m² atvinnurýmis er í þróun á sveitarfélagamörkum Reykjavíkur og Mosfellsbæjar

Undirrituð hefur verið viljayfirlýsing um uppbyggingu tveggja lóða undir verslun og þjónustu

Auk þess sem hönnun er langt komin á verslunarlóð Reita

Áætlað er að framkvæmdir á fyrstu lóðum hefjist á haustmánuðum 2024

Hverfið er skipulagt út frá viðmiðum BREEAM Communities vistvottunarkerfisins

Nánar á www.korputun.is



Rekstrarafkoma fyrsta ársfjórðungs

Starfsþættir og helstu atriði

| | Atv.húsn. | Þróun | 1F 2024 |
|---|-----------|--------|---------|
| Rekstrartekjur og rekstrargjöld | | | |
| Leigutekjur | 3.898 | 23 | 3.921 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -1.057 | -27 | -1.084 |
| Hreinar leigutekjur | 2.841 | -4 | 2.837 |
| Stjórnunarkostnaður | -217 | -5 | -222 |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 2.624 | -9 | 2.615 |
| <hr/> | | | |
| Nýtingarhlutfall | 95,5% | 35,6% | 94,6% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | 25,9% | 41,8% | 26,1% |
| Stjórnunarkostnaður | 5,3% | 7,7% | 5,4% |
| Rekstrarhagnaðarhlutfall | 64,3% | -13,9% | 63,1% |

8,3%

Vöxtur leigutekna er 0,8% umfram verðlag síðustu 12 mánuði

26,1%

Rekstrarkostnaðarhlutfall fjórðungsins sambærilegt við síðasta ár

98,4%

Nýtingarhlutfall fasteigna í hefðbundnum rekstri

5,9%

Arðsemi eigna á fjórðungnum

Einskiptiskostnaður 74 m.kr. á 1. ársfjórðungi

Hrein fjármagnsgjöld lækka og matshækkun eigna

Hrein fjármagnsgjöld lækka

Verðlag hækkaði um 1,6% yfir ársfjórðunginn. Áhrif minnkandi verðbólgu á fjármagnsgjöld sjást greinilega. Hrein fjármagnsgjöld námu 2.611 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi samanborið við 3.425 m.kr. á sama tíma í fyrra.

Vaxtakjör á verðtryggðum skuldum voru 3,20% samanborið við 3,08% í árslok 2023. Meðalkjör á óverðtryggðum skuldum voru 8,0% samanborið við 8,6% í árslok 2023.

Um 2% matshækkun og lækkandi krafa

Matshækkun fjórðungsins nam 1,9% eða 3.367 m.kr. Verðlag hefur mest áhrif til hækkunar. Ávöxtunarkrafa lækkar lítillega og er 6,7% í lok fjórðungsins.



Rekstrarreikningur

| | 1F 2024 | 1F 2023 | br |
|---|---------|---------|-------|
| Rekstrartekjur og rekstrargjöld | | | |
| Leigutekjur | 3.921 | 3.619 | 302 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -1.084 | -1.013 | -71 |
| Hreinar leigutekjur | 2.837 | 2.606 | 231 |
| Stjórnunarkostnaður | -296 | -198 | -98 |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 2.541 | 2.408 | 133 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 3.367 | 2.508 | 859 |
| Rekstrarhagnaður | 5.908 | 4.916 | 992 |
| Fjármunatekjur | 81 | 47 | 34 |
| Fjármagnsgjöld | -2.692 | -3.472 | 780 |
| Hrein fjármagnsgjöld | 2.611 | 3.425 | -814 |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.297 | 1.491 | 1.806 |
| Tekjuskattur | -761 | -353 | -408 |
| Hagnaður og heildarhagnaður | 2.536 | 1.138 | 1.398 |



Efnahagsreikningur

Heildareignir vaxa

Heildareignir vaxa um tæpa 5,4 milljarða yfir fjórðunginn vegna fjárfestinga og matsbreytingar á fjárfestingareignum.

Lánaþekja 59,5%

Lántaka hefur fylgt þessum fjárfestingum en lánaþekja hefur lítillega hækkað. Lánaþekja í lok fyrsta fjórðungs var 59,5% samanborið við 58,9% í lok síðasta árs.

Eiginfjárhluutfall 30,4%

Eiginfjárhluutfall mælist 30,4% samanborið við 31,2% í lok síðasta árs.

| | 31.3.2024 | 31.12.2023 | br |
|------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Eignir | | | |
| Fjárfestingareignir | 195.709 | 189.971 | 5.738 |
| Eignir til eigin nota | 221 | 223 | -2 |
| Fastafjármunir | 195.930 | 190.194 | 5.736 |
| Viðskipta- og aðrar sk.t.kröfur | 1.557 | 1.779 | -222 |
| Bundið fé | 192 | 131 | 61 |
| Handbært fé | 1.090 | 1.277 | -187 |
| Veltufjármunir | 2.839 | 3.187 | -348 |
| Eignir samtals | 198.769 | 193.381 | 5.388 |
| Eigið fé | 60.366 | 60.273 | 93 |
| Skuldir | | | |
| Vaxtaberandi skuldir | 105.275 | 98.380 | 6.895 |
| Tekjuskattsskuldbinding | 17.575 | 16.815 | 760 |
| Leiguskuldbinding | 5.987 | 5.987 | 0 |
| Langtímaskuldir | 128.837 | 121.182 | 7.655 |
| Vaxtaberandi skuldir | 7.570 | 10.052 | -2.482 |
| Viðskipta- og aðrar sk.t.skuldir | 1.996 | 1.874 | 122 |
| Skammtímaskuldir | 9.566 | 11.926 | -2.360 |
| Skuldir samtals | 138.403 | 133.108 | 5.295 |
| Eigið fé og skuldir samtals | 198.769 | 193.381 | 5.388 |

Óbreyttar horfur, endurkaup og vel heppnað skuldabréfaútboð

Óbreyttar horfur fyrir árið í heild

Engar breytingar eru gerðar á horfum ársins. Verðlagspróun fyrstu mánaða ársins er nokkuð sambærileg því sem gert var ráð fyrir og rekstur fyrstu mánaða fer ágætlega af stað.

Gert er ráð fyrir tekjum á bilinu 15.900 –16.100 m.kr. og að NOI ársins verði á bilinu 10.900 –11.100 m.kr.

Félagið hefur keypt 2,4% hlutafjár frá áramótum

Á fyrsta ársfjórðungi voru keyptir 12 m. hluta fyrir 984 m.kr., þar af 10,5 m. hluta í endurkaupum með öfugu tilboðsfyrirkomulagi fyrir 857 m.kr.

Í lok viku 19 hafði félagið á árinu keypt 17 m. hluta eða 2,4% hlutafjár fyrir 1.367 m.kr.

Vel heppnað skuldabréfaútboð nú fyrr í maí

Alls bárust tilboð að nafnverði 9.200 m.kr. Ákveðið var að taka tilboðum að nafnverði 2.300 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 4,0%. Álag lækkaði um 10 punkta frá fyrra útboði.





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.





IR

