

# Árshlutauppgjör fyrri ársheimings

Fjárfestakynning

19. ágúst 2016

 **REITIR**





# Dagskrá

- 1. Fjárhagur**
2. Eignasafnið og starfsemi
3. Spurningar og svör



# Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 636)	( 578)	( 1.198)	( 1.070)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.924</b>	<b>1.632</b>	<b>3.605</b>	<b>3.252</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 142)	( 107)	( 279)	( 213)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		<b>1.782</b>	<b>1.525</b>	<b>3.326</b>	<b>2.952</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 526)	2.491	( 109)	2.762
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>		<b>1.256</b>	<b>4.016</b>	<b>3.217</b>	<b>5.714</b>
Fjármunatekjur .....		63	23	102	75
Fjármagnsgjöld .....		( 1.522)	( 1.445)	( 2.377)	( 2.136)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	6	<b>( 1.459)</b>	<b>( 1.422)</b>	<b>( 2.275)</b>	<b>( 2.061)</b>
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>		<b>( 203)</b>	<b>2.594</b>	<b>942</b>	<b>3.653</b>
Tekjuskattur .....		( 1)	( 518)	( 227)	( 743)
<b>(Tap) hagnaður og (heildartap)- hagnaður ..</b>		<b>( 204)</b>	<b>2.076</b>	<b>715</b>	<b>2.910</b>

- Breytingar í eignsafni skýra mikla breytingu tekna og kostnaðar á fjórðungnum.
- Tekjur vaxa umfram verðlag og nýting heldur áfram að batna.
- Kostnaðarhlutfall óbreytt frá fyrsta ársfjórðungi en lækkar milli ára.
  - Fasteignagjöld vegna þungt í samanburði á milli ára.
- Matslækkun á eignasafninu.



# Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 636)	( 578)	( 1.198)	( 1.070)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.924</b>	<b>1.632</b>	<b>3.605</b>	<b>3.252</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 142)	( 107)	( 279)	( 213)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		<b>1.782</b>	<b>1.525</b>	<b>3.326</b>	<b>2.952</b>

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- NOI var 1.782 m.kr. á fjórðungnum samanborið við 1.525 m.kr. árið áður. Vöxtur milli ára er því um 257 m.kr. eða 16,9%.
- NOI hlutfall batnar um 1,6 prósentustig milli ára og er 67,6%.
  - Bætt útleiga og lægri rekstrarkostnaður hafa meiri áhrif heldur en hækkun stjórnunarkostnaðar

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- NOI á fyrri hluta árs var 3.326 m.kr. samanborið við 3.039 m.kr. árið áður. Vöxtur milli ára er því 9,4%.
- NOI hlutfall 67,0% fyrstu 6 mánuðina – óbreytt frá fyrra ári.
  - Bætt útleiga en hærri rekstrar- og stjórnunarkostnaður





# Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 636)	( 578)	( 1.198)	( 1.070)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.924</b>	<b>1.632</b>	<b>3.605</b>	<b>3.252</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 142)	( 107)	( 279)	( 213)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		<b>1.782</b>	<b>1.525</b>	<b>3.326</b>	<b>2.952</b>

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Tekjur vaxa um 350 m.kr. milli ára eða 15,8%.
  - Verðlagsbreyting milli ára 1,7%
  - Óbreytt eignasafn vex umfram verðlag (+5,2%) en stærsta hluta breytingar á milli ára má rekja til breytinga á eignasafninu.
- Nýtingarhlutfall heldur áfram að batna og er 97,0% á fjórðungnum samanborið við 96,3% á fyrsta fjórðungi og 95,6% á sama tíma árið áður.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- Tekjuvöxtur milli ára 481 m.kr. eða 11,1%.
  - Verðlagsbreyting milli ára 1,9%
  - Óbreytt eignasafn (+3,9%) skilar þriðjungi vaxtar. Breytingar í eignasafninu (+112,5%) skýra tvo þriðju hluta vaxtar.
- Nýtingarhlutfall á fyrri árs helmingi var 96,7% og batnar um 1,4 prósentur milli ára.

# Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016		2015	
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 636)	( 578)	( 1.198)	( 1.070)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.924</b>	<b>1.632</b>	<b>3.605</b>	<b>3.252</b>
Stjórnunarkostnaður .....		( 142)	( 107)	( 279)	( 213)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		<b>1.782</b>	<b>1.525</b>	<b>3.326</b>	<b>2.952</b>

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Rekstrarkostnaður vex um tæpar 60 m.kr. milli ára eða 10%.
- Óbreytt rekstrarkostnaðarhlutfall frá fyrsta ársfjórðungi '16 en nokkur lækkun hlutfalls í samanburði milli ára. Í óbreyttu safni.
- Hækkun fasteignagjalda vegur áfram þungt. Lítilsháttar samdráttur var í viðhaldi og endurbótum samanborið við annan fjórðung í fyrra.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- Rekstarkostnaður vex um 128 m.kr. milli ára eða 12%. Óbreytt eignasafn (+8,5%) tvo þriðju hluta aukningar en breytt eignasafn (+69,3%) þriðjung.
- Hækkun fasteignagjalda skýrir nær alla hækkun kostnaðar á milli ára en lítilsháttar samdráttur er í viðhaldi og endurbótum milli ára.
- Kostnaðarhlutfallið hækkar um 0,5 prósentur milli ára.



# Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....		2.560	2.210	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	5	( 636)	( 578)	( 1.198)	( 1.070)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>		<b>1.924</b>	<b>1.632</b>	<b>3.605</b>	<b>3.252</b>
<b>Stjórnunarkostnaður .....</b>					
Stjórnunarkostnaður .....		( 142)	( 107)	( 279)	( 213)
Kostnaður vegna skráningar .....		0	0	0	( 87)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>		<b>1.782</b>	<b>1.525</b>	<b>3.326</b>	<b>2.952</b>

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Stjórnunarkostnaður vex um 35 m.kr. milli ára eða 32,7%.
- Litlar breytingar í stjórnunarkostnaði frá fyrsta fjórðungi.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- Stjórnunarkostnaður vex um 66 m.kr. milli ára eða 31%.
- Aukinn launakostnaðar skýrir rúman þriðjung breytingar en einnig er aukning í öðrum skrifstofukostnaði og aðkeyptri þjónustu.



# Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður/tap

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016	2015	2016	2015
		1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 526)	2.491	( 109)	2.762
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		1.256	4.016	3.217	5.714
Fjármunatekjur .....		63	23	102	75
Fjármagnsgjöld .....		( 1.522)	( 1.445)	( 2.377)	( 2.136)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	6	( 1.459)	( 1.422)	( 2.275)	( 2.061)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		( 203)	2.594	942	3.653
Tekjuskattur .....		( 1)	( 518)	( 227)	( 743)
<b>(Tap) hagnaður og (heildartap)- hagnaður</b> ..		( 204)	2.076	715	2.910

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Matslækkun á öðrum fjórðungi að fjárhæð 526 m.kr.
- Helstu áhrifaþættir til hækkunar matsins frá fyrri fjórðungi eru 1% verðlagsbreyting, bætt útleiga og vöxtur í markaðsleigu.
- Til lækkunar veða þyngra hækkun á ávöxtunarkröfu vegna hækkunar á markaðsvöxtum, hækkun á fasteignamati 2017 og IFRS meðhöndlun keyþra eigna.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- Lítilsháttar matslækkun frá áramótum. Sömu áhrifaþættir á heildina litið og fyrir annan fjórðung.





# Fasteignamat ársins 2017

- Þjóðskrá kynnti í júní nýtt fasteignamat sem gildir fyrir árið 2017. Meðaltal hækkunar á atvinnuhúsnæði var 7,6%. Meiri hækkun var á höfuðborgarsvæðinu heldur en á öðrum svæðum.
- Eignir Reita koma heilt yfir út í takti við þessi meðaltöl. Breyting milli ára fyrir safnið var 7,9% og litlu meiri hækkun var á höfuðborgarsvæðinu.
- Áfram heldur þessi mikla breyting milli ára þrátt fyrir að með breyttri aðferðarfræði hefði að líkindum átt að nást stöðugleiki í kringum „nýja matið“.
  - Breytingar í leiguverðum
  - Breytingar í margföldurum
- Reitir munu halda áfram á þeirri vegferð sem félagið hóf á árinu 2015. Enn á félagið eftir að fá svar við hluta af þeim athugasemdum sem gerðar voru þá, til að mynda vegna Kringlunnar.

# Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður/tap

	Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árs helmingur	
		2016		2015	
		1.4.	-30.6.*	1.4.	-30.6.*
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	( 526)	2.491	( 109)	2.762
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....		1.256	4.016	3.217	5.714
Fjármunatekjur .....		63	23	102	75
Fjármagnsgjöld .....		( 1.522)	( 1.445)	( 2.377)	( 2.136)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	6	( 1.459)	( 1.422)	( 2.275)	( 2.061)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		( 203)	2.594	942	3.653
Tekjuskattur .....		( 1)	( 518)	( 227)	( 743)
<b>(Tap) hagnaður og (heildartap)- hagnaður</b> ..		( 204)	2.076	715	2.910

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Nýjar skuldir vegna kaupa á SRE eignum koma inn.
- Verðbætur 767 m.kr. vegna vísitöluhækkunar 1,0%.
- Vaxtagjöld 782 m.kr., annar fjármagnskostnaður 12 m.kr.
- Lánakjör af verðtryggðum skuldum 3,89%.
- Vaxtatekjur háar vegna hárrar sjóðsstöðu.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- 1,4% verðlagsbreyting frá áramótum skilar rúmum 1.000 m.kr. í verðbætur.
- Vaxtagjöld 1.337 m.kr.



# Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður/tap

	Skýr.	Annar ársfjórðungur				Fyrri árs helmingur			
		2016		2015		2016		2015	
		1.4.	-30.6.*	1.4.	-30.6.*	1.1.	-30.6.	1.1.	-30.6.*
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	7	(	526)	2.491	(	109)	2.762		
<b>Rekstrarhagnaður</b> .....			1.256	4.016	3.217	5.714			
Fjármunatekjur .....			63	23	102	75			
Fjármagnsgjöld .....		(	1.522)	(	1.445)	(	2.377)	(	2.136)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b> .....	6	(	1.459)	(	1.422)	(	2.275)	(	2.061)
<b>(Tap) hagnaður fyrir tekjuskatt</b> .....		(	203)	2.594	942	3.653			
Tekjuskattur .....		(	1)	(	518)	(	227)	(	743)
<b>(Tap) hagnaður og (heildartap)- hagnaður</b> ..		(	204)	2.076	715	2.910			

## ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR

- Tap á öðrum ársfjórðungi að fjárhæð um 200 m.kr.

## FYRRI ÁRSHELMINGUR

- Hagnaður fyrir skatt á fyrri árs helmingi nam 942 m.kr. og 715 m.kr. eftir skatt.
- Arðsemi eigna á fyrri árs helmingi var tæp 6% og arðsemi eigin fjár á sama tímabili um 3%.



# Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	7	<u>126.756</u>	<u>110.947</u>
Fyrirframgreiddur kostnaður .....		126	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....		715	735
Bundið fé .....		679	538
Handbært fé .....		<u>2.378</u>	<u>582</u>
Veltufjármunir		<u>3.898</u>	<u>1.855</u>
<b>Eignir samtals</b>		<u>130.654</u>	<u>112.802</u>

- Kaup á Stefniseignum, sala á Aðalstræti og matsbreyting skýra eignabreytingu frá fyrri fjórðungi.
- Áfram smávægilegar fjárfestingar í endurbótum.
- Litlar hreyfingar á öðrum eignaliðum síðasta fjórðunginn.



# Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eigið fé	8	45.090	46.736
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	71.960	55.108
Tekjuskattsskuldbinding .....		9.964	8.078
Langtímaskuldir		81.924	63.186
Vaxtaberandi skuldir .....	9	2.522	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		1.118	830
Skammtímaskuldir		3.640	2.880
Skuldir samtals		85.564	66.066
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<b>130.654</b>	<b>112.802</b>

- Eiginfjárhlutfall komið í 34,5% í lok ársfjórðungsins úr 41,4% í upphafi árs.
- Arðgreiðsla 1.136 m.kr. á fyrsta fjórðungi. Endurkaup fyrir 807 m.kr. á fjórðungnum, frá áramótum 1.325 m.kr.
- Fjárhæð færð á bundinn hlutdeildarreikning í samræmi við lög 73/2016.



# Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	30.6.2016	31.12.2015
Eigið fé	8	<u>45.090</u>	<u>46.736</u>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	9	71.960	55.108
Tekjuskattsskuldbinding .....		<u>9.964</u>	<u>8.078</u>
Langtímaskuldir		<u>81.924</u>	<u>63.186</u>
<b>Vaxtaberandi skuldir .....</b>			
<b>9</b>			
Víðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....		<u>1.118</u>	<u>830</u>
Skammtímaskuldir		<u>3.640</u>	<u>2.880</u>
Skuldir samtals		<u>85.564</u>	<u>66.066</u>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>		<u><u>130.654</u></u>	<u><u>112.802</u></u>

- Vaxtaberandi skuldir í lok fyrri árshelmings námu tæpum 74,5 mö.kr.
- Lánabekja tæp 59% mæld með safninu í heild. Litlu hærri í tryggingafyrirkomulagi félagsins.





# Horfur fyrir afkomu ársins

- Stjórnendur Reita gera ráð fyrir óbreyttum afkomuhorfum fyrir árið.
  - Tekjur ársins verði á bilinu 10.090 m.kr. – 10.190 m.kr.
  - NOI ársins verði á bilinu 7.000 – 7.100 m.kr.





# Endurkaup og hluthafalisti

- Í lok síðustu viku hafði félagið keypt 14,5 m. hluti sem samsvarar 86,8% af þeim eigin hlutum sem að hámarki verða keyptir samkvæmt áætluninni.
- Kaupverð hinna keyptu hluta nemur samtals 1.227 m.kr.
- Við þetta tímamark átti félagið samtals 15,9 m. hluti, eða 2,1% af heildarhlutafé félagsins.

Hluthafi	%
Gildi - Lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,2%
Arion banki hf.	7,8%
Ríkissjóður Íslands	6,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,8%
Landsbréf - Úrvallsbréf	1,7%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>62,5%</b>
Brimgarðar ehf	1,6%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
A.C.S safnreikningur I	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Global Macro Portfolio	1,0%
Global Macro Absolute Return Ad	0,9%
Stefnir - ÍS 15	0,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn - tryggingadeild	0,9%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>75,1%</b>
Aðrir hluthafar	22,7%
þar af eigin hlutir	2,1%



# Dagskrá

1. Fjárhagur
- 2. Eignasafnið og starfsemi**
3. Spurningar og svör





# Auglýst eftir rekstraraðilum að hóteli við Laugaveg 176



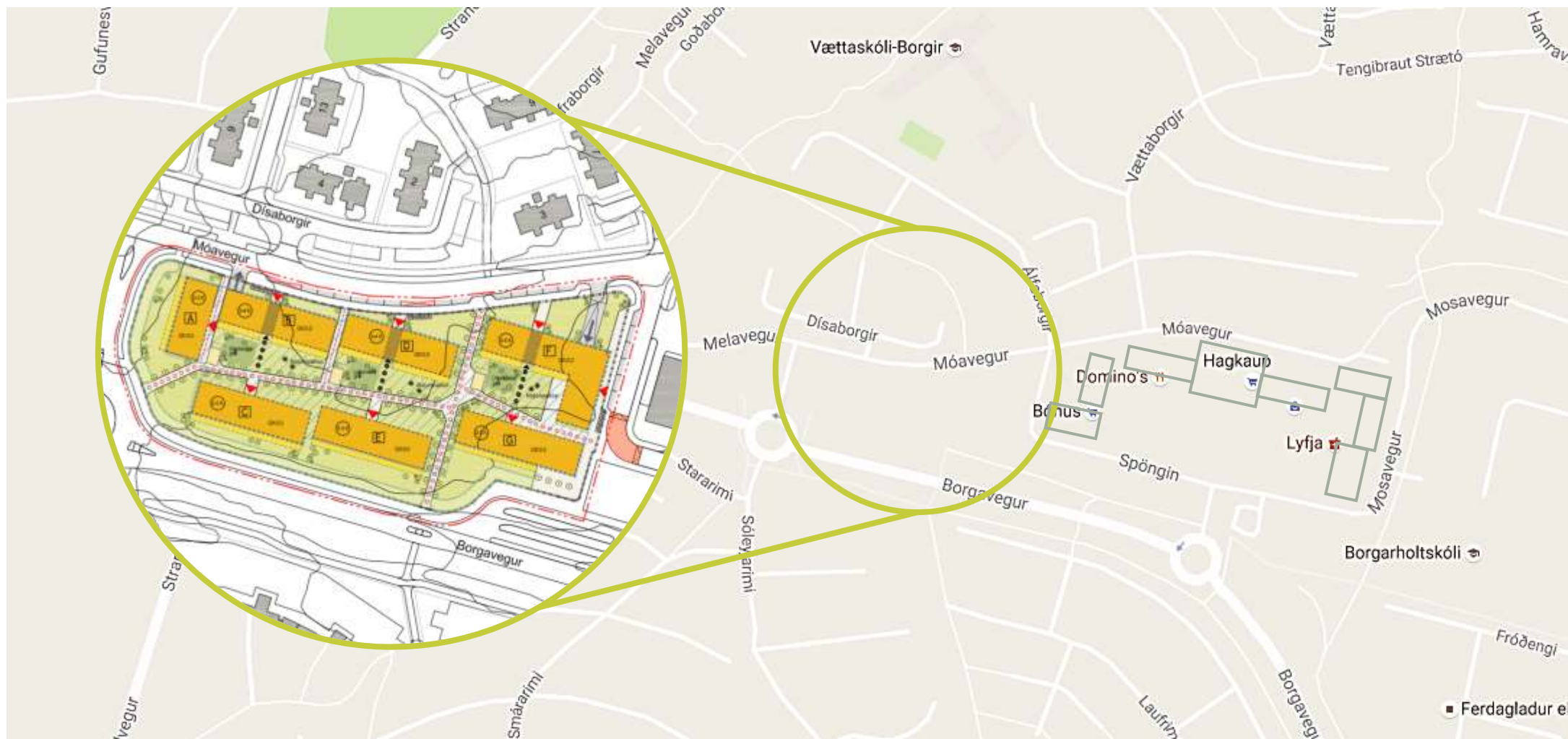


# Auglýst eftir rekstraraðilum í Sælkerahöll í Holtagörðum





# 120 nýjar íbúðir á deiliskipulagi við Spöngina í Grafarvogi







Kringlan



# Nýir leigusamningar



Fiskistofa leigir á Norðurslóð



Hard Rock Cafe í Lækjargötu



Under Armour í Kringluna



Nýir leigusamningar á Fitjum



Okkar talþjálfun

SENDIRÁÐIÐ

Nýir leigutakar að Höfðabakka 9



Fulltingi flytur í Höfðabakka 9



## Dagskrá

1. Fjárhagur
2. Eignasafnið og starfsemi
- 3. 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.