

6 mánaða uppgjör Reita fasteignafélags 2015

Kynning fyrir fjárfesta

21. ágúst 2015

 **REITIR**





Lykilatriði uppgjörs og rekstrar

- Rekstur félagsins áfram stöðugur
- Áætlanir ganga að stærstu leyti eftir
- Litlar breytingar á eignasafninu á tímabilinu
- Unnið að endurbótum innan núverandi eignasafns með það að markmiði að auka gæði þess og virði
- Horft til nýfjárfestinga í fjárfestingaeignum þegar arðsemi þeirra er talin trygg



Rekstur og efnahagur

REITIR

Rekstur

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri ársfjórðungur	
	2015	2014	2015	2014
	1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.210	2.105	4.322	4.173
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(578)	(487)	(1.070)	(927)
Hreinar leigutekjur	1.632	1.618	3.252	3.246
Stjórnunarkostnaður	(107)	(99)	(213)	(201)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87)	(1)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.525	1.519	2.952	3.044
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.485	1.150	2.759	1.311
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	6 (5)	3 (5)
Rekstrarhagnaður	4.016	2.664	5.714	4.350
Fjármunatekjur	23	146	75	479
Fjármagnsgjöld	(1.445)	(1.403)	(2.136)	(2.700)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.422)	(1.257)	(2.061)	(2.221)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.594	1.407	3.653	2.129
Tekjuskattur	(518)	(298)	(743)	(457)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.076	1.109	2.910	1.672
Hagnaður á hlut				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	2,76	2,63	3,85	3,98

Leigutekjur:

- Tekjuvöxtur 3,6% milli ára, þar af 2,4 prósentur vegna óbreytts eignasafns og 1,2 prósentur vegna eigna sem tekið hafa breytingum á tímabilinu
- Tekjur vaxa lítillega umfram verðlag
- Nýtingarhlutfall fyrstu sex mánuði 95,3% samanborið við 95,9% á síðasta ári

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

- 15% vöxtur í kostnaði milli ára
- Fasteignagjöld vaxa um 9% milli ára og skýra 6 prósentur af aukningu kostnaðar milli ára
- Mikil aukning í viðhaldi og endurbótum milli ára. Hærri áætlun en í fyrra að viðbættu miklu rigningarsumri í fyrra.

Rekstrarhagnaður (NOI)

- Að teknu tilliti til kostnaðar vegna skráningar stendur rekstrarhagnaður því sem næst í stað á milli ára
- Rekstrarhagnaðarhlutfallið lækkar úr 69,2% í 66,9%
 - Lítillega aukin vannýting
 - Aukning rekstrarkostnaðar

Rekstur

Skýr.	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2015	2014	2015	2014
	1.4. -30.6.*	1.4. -30.6.*	1.1. -30.6.	1.1. -30.6.*
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.210	2.105	4.322	4.173
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(578)	(487)	(1.070)	(927)
Hreinar leigutekjur	1.632	1.618	3.252	3.246
Stjórnunarkostnaður	(107)	(99)	(213)	(201)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87)	(1)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.525	1.519	2.952	3.044
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.485	1.150	2.759	1.311
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	6 (5)	3 (5)
Rekstrarhagnaður	4.016	2.664	5.714	4.350
Fjármunatekjur	23	146	75	479
Fjármagnsgjöld	(1.445)	(1.403)	(2.136)	(2.700)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.422)	(1.257)	(2.061)	(2.221)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.594	1.407	3.653	2.129
Tekjuskattur	(518)	(298)	(743)	(457)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.076	1.109	2.910	1.672
Hagnaður á hlut				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	2,76	2,63	3,85	3,98

Matsbreyting fjárfestingareigna:

- Tæplega 2,5 ma.kr. matshækkun á fjárfestingareignum á fjórðungnum eða um 2,5%
- Um 1,4% verðbólga á ársfjórðungnum
- Áframhaldandi lækkun á verðtryggðum vöxtum orsakar lækkun á metnum lánsfjáarkostnaði og skilar rúmlega 1% hækkun á mati eigna
- Veginn meðalkostnaður fjármagns lækkar um 9 punkta frá lokum fyrsta ársfjórðungs

Fjármagnsgjöld:

- Fjármagnsgjöld námu 2.136 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins
- Aukin verðbólga á fjórðungnum skýrir að nær öllu leyti aukningu fjármagnsgjalda milli fyrsta og annars árfjórðungs.

Hagnaður:

- Hagnaður fyrir skatta nam 2.594 m.kr. á öðrum ársfjórðungi og 3.653 m.kr. á fyrri árshelmingi
- Hagnaður eftir skatta nam 2.076 m.kr. á öðrum ársfjórðungi og 2.910 m.kr. á fyrri árshelmingi
- Góður vöxtur hagnaðar frá fyrra ári. 14% arðsemi eiginfjár á ársgrundvelli.

	Skýr.	30.6.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	106.513	101.010
Fyrirframgreiddur kostnaður		97	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		521	457
Bundið fé		393	326
Handbært fé		1.099	506
Veltufjármunir		2.110	1.289
Eignir samtals		108.623	102.299
Eigið fé			
Hlutfé		755	751
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutfjár		29.240	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna		3.882	1.670
Óráðstafað eigið fé		9.156	8.458
Eigið fé	8	43.033	39.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	55.650	53.244
Tekjuskattsskuldbinding		6.779	6.055
Langtímaskuldir		62.429	59.299
Vaxtaberandi skuldir	9	1.987	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.174	1.092
Skammtímaskuldir		3.161	3.052
Skuldir samtals		65.590	62.351
Eigið fé og skuldir samtals		108.623	102.299

Fjárfestingareignir:

- Keyptar eignir og fjárfest í eignum fyrir 3,8 ma.kr. á fjórðungnum. Seldar eignir fyrir rúma 1,2 ma.kr.
- Matsbreyting fyrstu sex mánuði nemur 2.759 m.kr. og fjárfestingar tæpum 4,0 mö.kr.

Handbært og bundið fé:

- Handbært og bundið fé heldur áfram að vaxa.
- Andvirði seldra eigna nýtt að hluta til kaupa á nýjum eignum

Vaxtaberandi skuldir

- Tekin ný lán að fjárhæð 2,3 ma.kr. vegna kaupanna á Hótel Íslandi.
- Afborganir ársins nema tæpum 550 m.kr.
- Verðbótahækkun nemur tæpum milljarði króna, þar af rúmlega 800 m.kr. á öðrum ársfjórðungi.

Ársfjórðungsfirlit

Ársfjórðungsfirlit

	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.210	2.112	2.172	2.170	2.105
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(578)	(492)	(540)	(638)	(487)
Hreinar leigutekjur	1.632	1.620	1.632	1.532	1.618
Stjórnunarkostnaður	(107)	(106)	(132)	(94)	(99)
Kostnaður vegna skráningar	0	(87)	0	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.525	1.427	1.500	1.438	1.519
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.485	274	420	205	1.150
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	6	(3)	13	0	(5)
Rekstrarhagnaður	4.016	1.698	1.933	1.643	2.664
Fjármunatekjur	23	52	63	0	146
Fjármagnsgjöld	(1.445)	(691)	(865)	(1.458)	(1.403)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.422)	(639)	(802)	(1.458)	(1.257)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.594	1.059	1.131	185	1.407
Tekjuskattur	(518)	(225)	(480)	(50)	(298)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.076	834	651	135	1.109



Horfur fyrir afkomu ársins 2015

- Í tengslum við birtingu afkomu fyrsta ársfjórðungs gaf félagið út afkomuhorfur fyrir árið í heild
 - Tekjur ársins verði á bilinu 8.850 - 8.950 m.kr.
 - NOI ársins verði á bilinu 6.250 - 6.350 m.kr.
- Engar stórar breytingar hafa átt sér stað í rekstrarhorfum fyrir árið að undanskildum þeim eignum sem seldar voru á öðrum ársfjórðungi. Vegna þeirrar sölu má vænta að tekjur og NOI ársins 2015 verði við neðri mörk þess bils sem gefið var upp fyrir árið.



Önnur mál

REITIR

Hluthafar og framkvæmd endurkaupaáætlunar

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Arion banki hf.	8,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,0%
Landsbankinn hf.	5,9%
Glitnir hf.	3,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,9%
Íslandsbanki hf.	2,7%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,4%
10 stærstu samtals	61,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,8%
A.C.S safnreikningur I	1,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
Fagfjárfestastjóðurinn IHF	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborðs	1,2%
Lífsvirk lífeyrissjóður	1,2%
Festa - lífeyrissjóður	1,1%
Júpíter - Innland hlutabréf	1,1%
20 stærstu samtals	76,0%
Aðrir hluthafar	24,0%

- Lítilsháttar breytingar á stærstu hluthöfum síðustu mánuði
- Aukin dreifing þar sem 20 stærstu halda nú á 76% eignarhlut í félaginu.

- Framkvæmd endurkaupaáætlunar hófst 19. júní
- Áætlað er að kaupa allt að 34 milljónum hluta sem jafngildir 4,51% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 2.300 millj. kr.
- Í lok 33. viku hafði félagið keypt rúmlega 2,4 m. hluti eða sem jafngildir 0,33% eignarhlut í félaginu
- Lítil velta síðustu mánuði dregur úr möguleikum félagsins til þess að kaupa eigin bréf



Spurningar og svör

REITIR



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.