

9 mánaða uppgjör Reita fasteignafélags 2015

Kynning fyrir fjárfesta

20. nóvember 2015

 **REITIR**





Dagskrá

- Umfjöllun um afkomu fyrstu 9 mánuði ársins
- Skuldabréfaútgáfa og kaup á eigin bréfum
- Hreyfingar í eignasafninu
- Spurningar og svör



Umfjöllun um afkomu
fyrstu níu mánuði ársins

REITIR

Rekstur fyrstu 9 mánuði ársins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrír ársfjórðungar	
	2015	2014	2015	2014
	1.7. -30.9.	1.7. -30.9.	1.1. -30.9.	1.1. -30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.298	2.170	6.620	6.343
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(516)	(638)	(1.586)	(1.565)
Hreinar leigutekjur	1.782	1.532	5.034	4.778
Stjórnunarkostnaður	(106)	(94)	(319)	(295)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87)	(1)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.676	1.438	4.628	4.482
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.313	205	5.071	1.516
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	0	3	(5)
Rekstrarhagnaður	3.989	1.643	9.702	5.993
Fjármunatekjur	46	36	121	477
Fjármagnsgjöld	(1.158)	(1.495)	(3.294)	(4.156)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.112)	(1.459)	(3.173)	(3.679)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.877	184	6.529	2.314
Tekjuskattur	(565)	(50)	(1.308)	(507)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.312	134	5.221	1.807
Hagnaður á hlut				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	3,08	0,32	6,95	4,30

Leigutekjur:

- Tekjuvöxtur 4,4% milli ára, þar af 2,4 prósentur vegna óbreytts eignasafns og 2,0 prósentur vegna eigna sem tekið hafa breytingum á tímabilinu.
- Tekjur vaxa lítillega umfram verðlag.
- Nýtingarhlutfall batnar lítillega milli fjórðunga og var 95,6% (2014: 95,8%).

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

- Rekstarkostnaður fyrstu níu mánuði vex um 1,3% milli ára. Samdráttur um 11% samanborið við fyrri fjórðung.
- Sveiflur í viðhaldi og endurbótum skýra frávik.

Rekstrarhagnaður:

- NOI án kostnaðar við skráningu var 4.715 m.kr. fyrstu níu mánuði ársins samanborið við 4.483 m.kr. árið áður.
- Vöxtur í NOI milli ára er um 5,2% og NOI hlutfall batnar um 0,4% og er 68,1% á tímabilinu.

Rekstur fyrstu 9 mánuði ársins

Skýr.	Þriðji ársfjórðungur		Þrír ársfjórðungar	
	2015	2014	2015	2014
	1.7. -30.9.	1.7. -30.9.	1.1. -30.9.	1.1. -30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.298	2.170	6.620	6.343
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5 (516) (638)		(1.586) (1.565)	
Hreinar leigutekjur	1.782	1.532	5.034	4.778
Stjórnunarkostnaður	(106) (94)		(319) (295)	
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87) (1)	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.676	1.438	4.628	4.482
Matsbreyting fjárfestingareigna	7 2.313	205	5.071	1.516
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	0	3 (5)	
Rekstrarhagnaður	3.989	1.643	9.702	5.993
Fjármunatekjur	46	36	121	477
Fjármagnsgjöld	(1.158) (1.495)		(3.294) (4.156)	
Hrein fjármagnsgjöld	6 (1.112) (1.459)		(3.173) (3.679)	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.877	184	6.529	2.314
Tekjuskattur	(565) (50)		(1.308) (507)	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.312	134	5.221	1.807
Hagnaður á hlut				
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	3,08	0,32	6,95	4,30

Matsbreyting fjárfestingareigna:

- Matshækkun fjárfestingareigna á fjórðungnum nemur 2.313 m.kr. eða um 2,3%.
- Um 1% verðlagsbreyting ásamt frekari lækkun verðtryggðra vaxta á markaði stuðla að stærstum hluta breytingarinnar.
- Veginn meðalkostnaður fjármagns lækkar um 6 punkta milli fjórðunga.

Fjármagnsgjöld

- Engar breytingar á samsetningu fjármögnunar félagsins á fjórðungnum.
- Um 1% breyting á verðlagi yfir fjórðunginn skilar 550 m.kr. verðbótaaukningu á skuldir.
- Fyrirhugað skuldabréfaútboð um næstu mánaðamót.

Hagnaður tímabilsins

- Hagnaður eftir skatta á tímabilinu nam 5.221 m.kr. samanborið við 1.807 m.kr. árið áður.

Efnahagur í lok september

	Skýr.	30.9.2015	31.12.2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	108.987	101.010
Fyrirframgreiddur kostnaður		208	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		578	457
Bundið fé		487	326
Handbært fé		1.165	506
Veltufjármunir		2.438	1.289
Eignir samtals		111.425	102.299
Eigið fé			
Hlutfé		751	751
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		28.974	29.069
Matsbreyting fjárfestingareigna		5.732	1.670
Óráðstafað eigið fé		9.617	8.458
Eigið fé	8	45.074	39.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	55.914	53.244
Tekjuskattsskuldbinding		7.344	6.055
Langtímaskuldir		63.258	59.299
Vaxtaberandi skuldir	9	1.983	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.110	1.092
Skammtímaskuldir		3.093	3.052
Skuldir samtals		66.351	62.351
Eigið fé og skuldir samtals		111.425	102.299

Fjárfestingareignir

- Engar breytingar í eignasafninu á fjórðungnum en nettókaup á fyrstu níu mánuðum ársins nema rúmum 2,9 mö.kr.
- Matsbreyting fyrstu níu mánuði ársins er tæpir 5,1 ma.kr.

Handbært fé

- Áframhaldandi rúm staða í handbæru fé.

Eigið fé

- Eiginfjárhlutfall var 40,5% í lok fjórðungsins.

Vaxtaberandi skuldir

- Vaxtaberandi skuldir námu 57,9 mö.kr. í lok þriðja fjórðungs. Engar breytingar voru á samsetningu skulda á fjórðungnum.
- Frá áramótum eru nettó lántaka um 1,2 ma.kr. og áfallnar verðbætur um 1,5 ma.kr.
- Hlutfall skulda af fjárfestingareignum um 53%.

Ársfjórðungsýfirlit

	3F 2015	2F 2015	1F 2015	4F 2014	3F 2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.298	2.210	2.112	2.172	2.170
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(516)	(578)	(492)	(540)	(638)
Hreinar leigutekjur	1.782	1.632	1.620	1.632	1.532
Stjórnunarkostnaður	(106)	(107)	(106)	(132)	(94)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	(87)	0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.676	1.525	1.427	1.500	1.438
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.313	2.484	274	420	205
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	0	6	(3)	13	0
Rekstrarhagnaður	3.989	4.015	1.698	1.933	1.643
Fjármunatekjur	46	23	52	63	36
Fjármagnsgjöld	(1.158)	(1.445)	(691)	(865)	(1.495)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.112)	(1.422)	(639)	(802)	(1.459)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.877	2.593	1.059	1.131	184
Tekjuskattur	(565)	(518)	(225)	(480)	(50)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.312	2.075	834	651	134

- Rekstrartekjur vaxa milli fjórðunga um tæp 4%
 - Leigutekjur af Hótel Íslandi, Klettagörðum og hótelframkvæmd í Aðalstræti skýra aukningu
- Rekstrarkostnaður dregst saman um 11% milli fjórðunga
 - Sveiflur í viðhaldi og endurbótum
- Rekstarhagnaður fjórðungsins nam 1.676 m.kr.

Horfur fyrir afkomu ársins

- Félagið hefur gefið 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.
- Horfur fyrir afkomu ársins eru óbreyttar. Áður hafði verið gefið til kynna að afkoma ársins yrði við neðri mörk uppgefins bils en nú er aftur horft á uppgefið bil





Skuldabréfaútgáfa og
kaup á eigin bréfum

REITIR



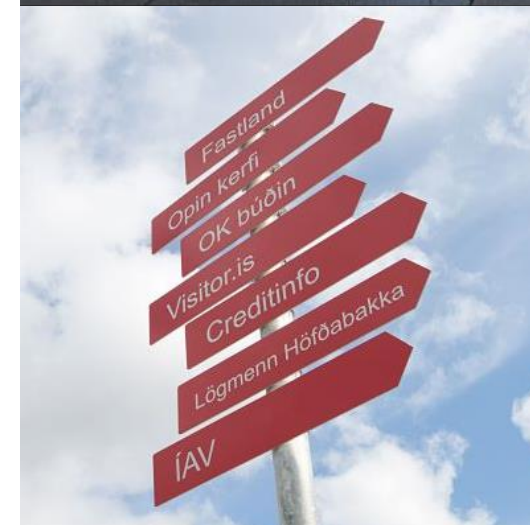
Staða endurkaupa og uppfærður hluthafalisti

- 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 46. viku hafði félagið keypt rúmlega 7,1 m. hluti eða sem jafngildir 0,95% eignarhlut í félaginu fyrir um 536,5 m.kr.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Arion banki hf.	9,7%
Glitnir hf.	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,6%
Stapi lífeyrissjóður	2,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	2,2%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,0%
A.C.S safnreikningur I	1,9%
10 stærstu samtals	63,1%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Landsbankinn hf.	1,4%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,3%
Íslandsbanki hf.	1,2%
Fagfjárfestasjóðurinn IHF	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Festa - lífeyrissjóður	1,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,1%
Brimgarðar ehf	1,1%
20 stærstu samtals	76,2%
Aðrir hluthafar	23,8%

Fyrirhuguð útgáfa á skuldabréfum fyrir allt að 10 milljarða króna

- Stjórn Reita hefur samþykkt útgáfu skuldabréfa undir nýjum útgáfuramma
- Útgáfuramminn myndar heildarumgjörð um skuldabréfaútgáfu félagsins á næstu árum
- Grunnlýsing sem lýsir rammanum birt í lok nóvember nk.
- Áformað að gefa út skuldabréf fyrir allt að 10 ma.kr. fram til loka mars 2016
- Heildarheimild til útgáfu undir rammanum gefur möguleika á að auka hlutdeild skuldabréfa í fjármögnun félagsins
 - REITIR151244
 - 10 ma.kr. útgáfuáætlun
 - 34 ma.kr. ónýtt heimild
- Lokuð útboð á skuldabréfum áformuð með reglulegum hætti
- Stefnt er að því að fyrsta útboð skuldabréfa fari fram um mánaðamótin nóvember/desember nk.
 - Stækkun skuldabréfaflokksins REITIR151244
 - Verðtryggð skuldabréf með styttri líftíma
 - Verðtrygging með almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins





Hreyfingar í eignasafninu

 **REITIR**

Kaup á fasteignafélögum í rekstri Stefnis hf.

- Reitir hafa gengið til samninga við eigendur fasteignasjóðanna SRE I slhf. og SRE II slhf. sem eru í rekstri Stefnis hf., um kaup Reita á tilteknum fasteignafélögum
- Heildarvirði kaupanna er 17.980 m.kr. og verður að fullu fjármagnað með lánsfé og yfirtöku áhvílandi skulda
 - Tæplega 37.500 fermetrar ásamt byggingarrétti
 - Eignirnar eru í útleigu til um 20 aðila með um 99% útleiguhlutfall
 - Meðaltími leigusamninga er um 12 ár
 - Leigutekjur á ársgrunni nema um 1.360 m.kr.
 - Kaupin leiða til þess að áætlaður rekstrarhagnaður (NOI) Reita hækkar um 1.125 m.kr. á ársgrundvelli
- Kaupin falla vel að eignasafni félagsins og fjárfestingarstefnu þess, samræmast vel þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér varðandi fjármagnsskipan til framtíðar og arðsemi
- Með kaupunum stækkar eignasafn Reita um 9% í fermetrum talið, bókfært virði eignasafnsins eykst um 17% og áætlaður rekstrarhagnaður um 18%



REITIR

Hótel Borg
Leigutaki: Keahótel ehf.







Icelandair Hotels



LANDAIR HOTEL AKUREYRI

REITIR

Þingvallastræti 23
Leigutaki: Flugleiðahótel ehf.



REITIR

Laugavegur 77

Leigutakar: Ýmsir s.s. Reykjavíkurborg, Plain Vanilla og Penninn hf.









Staða verkefnisins

- Afhending eignanna mun fara fram þegar fyrirvörum vegna viðskiptanna hefur verið aflétt
 - Fyrirvara um samþykki hluthafafunda seljenda hefur verið aflétt
 - Fyrirvari um niðurstöðu áreiðanleikakannana er enn virkur
 - Fyrirvari um samþykki Samkeppniseftirlitsins er enn virkur en eftirlitið hefur allt að 150 daga til að skoða samrunann
- Verið er að vinna í kaupsamningi
- Fyrir liggur tilboð um fjármögnun frá Arion banka





REITIR

Skútuvegur 3

Kaup á um 3.753 m² vöruhúsi fyrir 670 milljónir



REITIR

Laugavegur 42

Sala á 1. og 2. hæð hússins, birt stærð er um 604 m²



















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.