

Ársuppgjör Reita fasteignafélags 2015

Kynning fyrir fjárfesta

18. febrúar 2016

 **REITIR**





Dagskrá

- Umfjöllun um afkomu ársins
- Skuldabréfaútgáfa og ráðstöfun verðmæta til hluthafa
- Horfur fyrir afkomu ársins 2016
- Eignasafnið
- Spurningar og svör

REITIR

Rekstrarreikningur

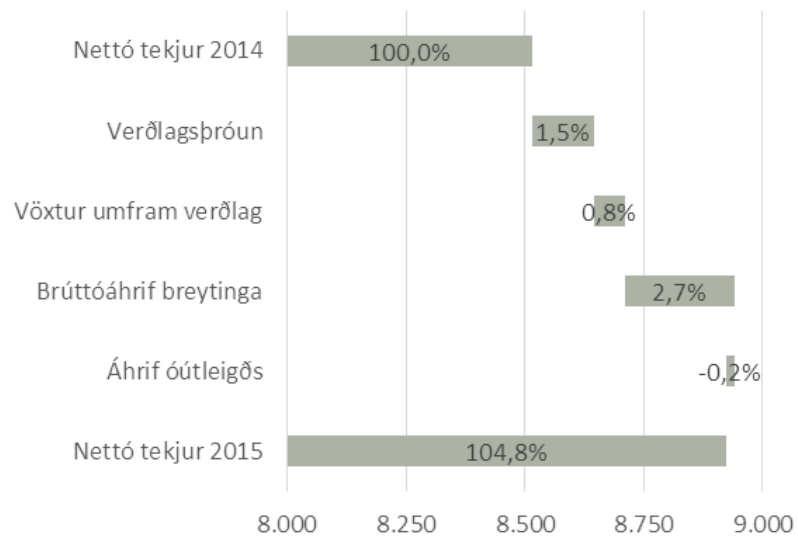
	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		6.807	6.410
 Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982
 Matsbreyting fjárfestingareigna	8	6.548	1.944
 Rekstrarhagnaður		12.813	7.926
 Fjármunatekjur		150	542
Fjármagnsgjöld		(3.529)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(3.379)	(4.481)
 Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434	3.445
 Tekjuskattur	15	(2.037)	(987)
 Heildarhagnaður ársins		7.397	2.458

Rekstrarafkoma ársins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		6.807	6.410
Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982

Leigutekjur:

- Tekjuvöxtur milli ára 412 m.kr. eða 4,8%, þar af 2,4 prósentur vegna óbreytts eignasafns og 2,4 prósentur vegna eigna sem tekið hafa breytingum á tímabilinu.
- Tekjur vaxa lítillega umfram verðlag.
- Nýtingarhlutfall heldur áfram að batna milli fjórðunga en var óbreytt milli ára 95,7% (2014: 95,7%).



Rekstrarafkoma ársins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		6.807	6.410
 Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna:

- Rekstrarkostnaður vex um 0,7% milli ára.
- Mikill vöxtur í fasteignagjöldum (+9,6%) en verulegur samdráttur í gjaldfærðum endurbótum heldur aftur af áhrifum þess vaxtar.
- Aðrir liðir hafa minni áhrif.

Fasteignagjöld	1.333	1.216	+117 m.kr.	10%
Viðhald og endurbætur	564	663	- 99 m.kr.	-15%
Vátryggingar	81	83		
Virðisrýrnun krafna	34	47		
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	108	96		
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna alls	2.120	2.105		

Rekstrarafkoma ársins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		6.807	6.410
 Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982

Stjórnunarkostnaður

- Stjórnunarkostnaður vex um 6,3% milli ára.
- Aukinn launakostnaður í samræmi við kjarasamninga.
- Kostnaður tengdur skráningu í kauphöll kemur inn frá öðrum ársfjórðungi.

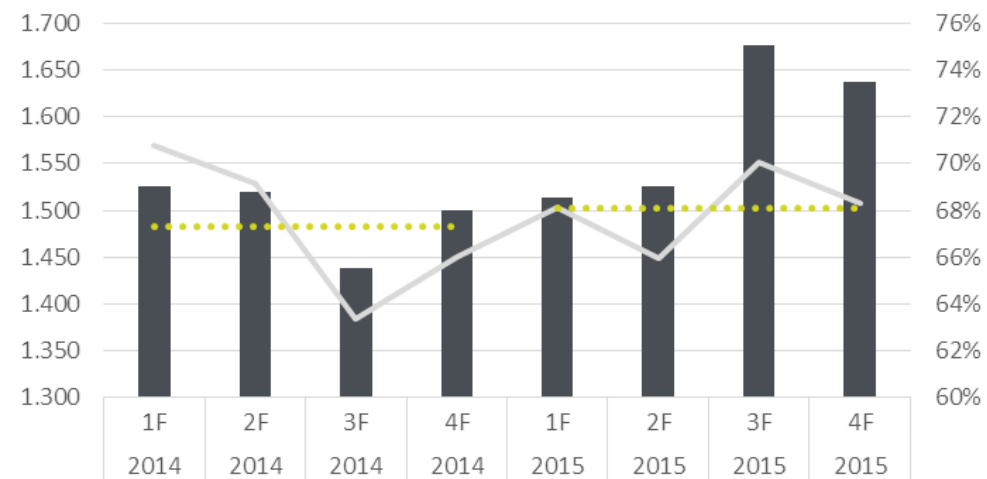
Rekstrarafkoma ársins

	Skýr.	2015	2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	4	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(2.120)	(2.105)
Hreinar leigutekjur		6.807	6.410
 Stjórnunarkostnaður	6	(455)	(428)
Kostnaður vegna skráningar		(87)	0
 Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		6.265	5.982

Rekstrarhagnaður:

- NOI án kostnaðar við skráningu var 6.352 m.kr. á árinu samanborið við 5.982 m.kr. árið áður.
- Vöxtur í NOI milli ára er um 6,2% og NOI hlutfall batnar um 0,9 prós. og er 68,1% á tímabilinu.
- Arðsemi tekjuberandi eigna um 6,2%.

NOI og NOI%



Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2015	2014
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>6.548</u>	<u>1.944</u>
Rækstrarhagnaður		12.813	7.926
Fjármunatekjur		150	542
Fjármagnsgjöld		(3.529)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(3.379)</u>	<u>(4.481)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434	3.445
Tekjuskattur	15	<u>(2.037)</u>	<u>(987)</u>
Héildarhagnaður ársins		<u><u>7.397</u></u>	<u><u>2.458</u></u>

Matsbreyting fjárfestingareigna:

- Töluverð matshækkun fjárfestingareigna á árinu.
- Betur gerð grein fyrir matsbreytingu síðar í kynningunni.

Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2015	2014
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	<u>6.548</u>	<u>1.944</u>
Réstrarhagnaður		12.813	7.926
Fjármunatekjur		150	542
Fjármagnsgjöld		(3.529)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	7	<u>(3.379)</u>	<u>(4.481)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434	3.445
Tekjuskattur	15	<u>(2.037)</u>	<u>(987)</u>
Héildarhagnaður ársins		<u><u>7.397</u></u>	<u><u>2.458</u></u>

Fjármagnsgjöld:

- Erfiður samanburður milli ára vegna endurfjármögnunar í árslok 2014.
 - Vaxtakjör og skuldastaða lækka verulega milli ára.
- Aukning í verðbótum milli ára.
 - Neikvæðar verðbætur á fjórðungnum.
- 3,9% kjör á verðtryggðum vöxtum félagsins í upphafi árs.

Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2015	2014
Matsbreyting fjárfestingareigna	8	6.548	1.944
Rækstrarhagnaður		12.813	7.926
Fjármunatekjur		150	542
Fjármagnsgjöld		(3.529)	(5.023)
Hrein fjármagnsgjöld	7	(3.379)	(4.481)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		9.434	3.445
Tekjuskattur	15	(2.037)	(987)
Héildarhagnaður ársins		7.397	2.458

Hagnaður

- Umtalsverð aukning í hagnaði milli ára.
 - Matshækkun fjárfestingareignar og lægri fjármagnskostnaður.
- Um 17% arðsemi eiginfjár.

Efnahagur í lok árs

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	110.947	101.010
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	735	457
Bundið fé	10	538	326
Handbært fé	11	582	506
Veltufjármunir		1.855	1.289
Eignir samtals		112.802	102.299

Fjárfestingareignir:

- Aukning í kaupum og sölu á eignum. Nettókaup ársins námu 2.744 m.kr.
- Matsbreyting ársins nam 6.548 m.kr.
- Nánar gerð grein fyrir matsbreytingu ársins síðar í kynningunni.

	2014	2015
Fjárfestingareignir í ársbyrjun	97.710	101.010
Keypt	1.431	4.369
Selt	-670	-1.625
Endurbætur	596	645
Matsbreyting	1.944	6.548
Fjárfestingareignir í árslok	101.010	110.947

Efnahagur í lok árs

	Skýr.	2015	2014
Eignir			
Fjárfestingareignir	8	110.947	101.010
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	9	735	457
Bundið fé	10	538	326
Handbært fé	11	582	506
Veltufjármunir		1.855	1.289
Eignir samtals		112.802	102.299

Handbært og bundið fé:

- Lítilsháttar breyting í handbæru fé milli ára.
- Handbært fé í lok Q3 nýtt að hluta til fjárfestinga.
- Sterkt sjóðstreymi og gott aðgengi að lánsfé.

Efnahagur í lok árs

	Skýr.	2015	2014
Eigið fé	12	46.736	39.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	55.108	53.244
Tekjuskattsskuldbinding	15	8.078	6.055
Langtímaskuldir		63.186	59.299
Vaxtaberandi skuldir	14	2.050	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	830	1.092
Skammtímaskuldir		2.880	3.052
Skuldir samtals		66.066	62.351
Eigið fé og skuldir samtals		112.802	102.299

Eigið fé:

- Eiginfjárlutfall 41,4% í lok árs.
- Endurkaup fyrir rúmar 800 m.kr. á árinu, 1,4%.

Efnahagur í lok árs

	Skýr.	2015	2014
Eigið fé	12	46.736	39.948
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	14	55.108	53.244
Tekjuskattsskuldbinding	15	8.078	6.055
Langtímaskuldir		63.186	59.299
 Vaxtaberandi skuldir	14	2.050	1.960
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	16	830	1.092
Skammtímaskuldir		2.880	3.052
 Skuldir samtals		66.066	62.351
 Eigið fé og skuldir samtals		112.802	102.299

Vaxtaberandi skuldir:

- Breytingar á vaxtaberandi skuldum á árinu var vegna kaupa á Hótel Íslandi í apríl og skuldabréfaútboð í lok árs til endurfjármögnunar.
- Lánaþekja í árslok 51,5%.

Ársfjórðungsyfirlit

	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015	4F 2014
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.307	2.298	2.210	2.112	2.172
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(534)	(516)	(578)	(492)	(540)
Hreinar leigutekjur	1.773	1.782	1.632	1.620	1.632
Stjórnunarkostnaður	(136)	(106)	(107)	(106)	(132)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	0	(87)	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.637	1.676	1.525	1.427	1.500
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.474	2.313	2.490	271	433
Rekstrarhagnaður	3.111	3.989	4.015	1.698	1.933
Fjármunatekjur	29	46	23	52	63
Fjármagnsgjöld	(235)	(1.158)	(1.445)	(691)	(865)
Hrein fjármagnsgjöld	(206)	(1.112)	(1.422)	(639)	(802)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.905	2.877	2.593	1.059	1.131
Tekjuskattur	(729)	(565)	(518)	(225)	(480)
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	2.176	2.312	2.075	834	651

- Rekstrartekjur nær óbreyttar frá fyrri fjórðungi.
- Minni sveiflur í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna á fjórðungnum en verið hefur á fyrri fjórðungum.
- Einskiptismál og leiðréttingar frá fyrri fjórðungum lita stjórnunarkostnað.
- Rekstarhagnaður fjórðungsins nam 1.637 m.kr.
- Neikvæðar verðbætur skýra lækkun í fjármagnskostnaði.

Mat fjárfestingareigna

- Aðferðarfræði við matið er óbreytt á milli ára. Metið samkvæmt sjóðstreymisaðferð til 30 ára, raunlíkan.
- Matsbreyting ársins nemur 6.548 m.kr.
 - Tekjuberandi eignir 6.279 m.kr.
 - Þróunareignir 269 m.kr.
- Helstu áhrifaþættir á hækkun mats tekjuberandi eigna um 6,3%.
 - Verðlagsbreyting milli ára 2,0%.
 - Veginn meðalkostnaður fjármagns lækkar um 16 punkta milli ára. Áhrif á hækkun 2,0%.
 - Önnur áhrif skila um 2,3% matshækkun. Raunhækkun á markaðsleigu vegur langþýngst.
- Veginn meðalkostnaður í árslok 6,4%.

Horfur fyrir afkomu ársins 2016

- Afkomuhorfur ársins 2015 voru:
 - Tekjur ársins verði á bilinu 8.850 - 8.950 m.kr.
 - NOI ársins verði á bilinu 6.250 - 6.350 m.kr.
- Rauntölur ársins:
 - Tekjur ársins 8.927 m.kr.
 - NOI ársins 6.352 m.kr.
- Félagið áætlað að miðað við stöðu eignasafnsins í dag muni
 - Tekjur ársins 2016 vera á bilinu 9.210 – 9.310 m.kr.
 - NOI ársins 2016 verði á 6.380 – 6.480 m.kr.
- Eins og þekkt er býður félagið nú niðurstöðu skoðunar samkeppnisyfirvalda á kaupum eigna í rekstri Stefnis. Ekki er vitað hvenær niðurstöðu er að vænta en gert er ráð fyrir að NOI aukist um 1.125 m.kr. á ársgrundvelli.



Útgáfa skuldabréfa undir útgáfuramma

- Útgáfuáætlun gerði ráð fyrir útgáfu á allt að 10 mö.kr. að nafnvirði fram til loka mars 2016.
- Við fyrstu útgáfu í desember bárust tilboð í flokkana að nafnvirði 9.650 m.kr.
 - Í flokknum REITIR151124 var selt að nafnvirði 1.280 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,41%.
 - Í flokknum REITIR151244 var selt að nafnvirði 2.520 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,45%.
- Nú fyrr í febrúar bárust tilboð í flokkana að nafnvirði 3.350 m.kr.
 - Í flokknum REITIR151124 var selt að nafnvirði 910 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,50%.
 - Í flokknum REITIR151244 var selt að nafnvirði 870 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,49%.
- Álag nokkuð svipað á flokkana milli útboða.



Ráðstöfun verðmæta til hluthafa 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 m.kr.
- Í lok síðustu viku hafði félagið keypt um 14,4 milljónir hluta eða sem jafngildir 1,9% eignarhlut í félaginu fyrir um 1.138 m.kr.
- Á árinu 2015 keypti félagið 10,3 milljónir hluta, 1,36% af heildarhlutafé fyrir tæpar 800 m.kr.
- Stjórn leggur til við aðalfund að greiddur verði arður til hluthafa að fjárhæð 1.036 m.kr., eða 1,40 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs.
- Stefnt er að því að endurnýja endurkaupaáætlun um eigin bréf með það að markmiði að kaupa eigin bréf fyrir allt að 1.500 millj. kr.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,0%
Arion banki hf.	8,9%
Ríkissjóður Íslands	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,6%
Stapi lífeyrissjóður	2,8%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,1%
Landsbankinn hf.	2,1%
Landsbréf - Úrvalsbréf	2,0%
10 stærstu samtals	63,1%
Reitir fasteignafélag hf.	1,9%
Íslandsbanki hf.	1,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
A.C.S safnreikningur I	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,1%
Brimgarðar ehf	1,1%
20 stærstu samtals	77,7%
Aðrir hluthafar	22,3%



Eignasafnið

 **REITIR**

Kringlan



ORG

Kringlan



Lin
DESIGN



Kringlan



5 milljón gestir á árinu 2015





SPÖNGIN

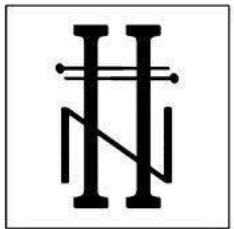
SPÖNGIN

I am Happy



SPÖNGIN

SPÖNGIN



hngallery.is

VÍNBÚÐIN
Áfengis- og tóbaksverslun ríkisins

ERINDI
Samtök um samskipti og skólamál



GRÍMSBÆR



SUNNUMÖRK

Mjóddin



Suðurlandsbraut 24





HÓTEL
REYKJAVÍK
CENTRUM

Adalstræti 16



Sala á húsnæði Hótel Reykjavík Centrum



Kaup fasteignafélaga í rekstri Stefnis



Nýr inngangur fyrir efri hæð á Fiskislóð 10



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.