

Árshlutauppgjör fyrsta ársfjórðungs

Fjárfestakynning

20. maí 2016

 **REITIR**





Dagskrá

Fjárhagur

Afkoma á fyrsta ársfjórðungi

Horfur fyrir árið

Eignasafnið

Starfsemi Reita

Spurningar og svör

 **REITIR**



Fjárhagur

Afkoma á fyrsta ársfjórðungi

Horfur fyrir árið

REITIR

Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur		2.243	2.112	131
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)	(70)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620	61
Stjórnunarkostnaður		(137)	(106)	(31)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)	87
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427	117
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	417	271	146
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.961	1.698	263
Fjármunatekjur		39	52	(13)
Fjármagnsgjöld		(855)	(691)	(164)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(816)	(639)	(177)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.145	1.059	86
Tekjuskattur		(226)	(225)	(1)
Heildarhagnaður tímabilsins		919	834	85

Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur		2.243	2.112	131
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)	(70)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620	61
Stjórnunarkostnaður		(137)	(106)	(31)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)	87
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427	117

- Tekjuvöxtur milli ára 131 m.kr. eða 6,2%,
 - Óbreytt eignasafn vex um 3,8% (þar af 1,2 prós.stig vegna útleigu)
 - Breytt eignasafn vex um 2,3% (Hótel Ísland langstærst)
 - Verðlagsbreyting milli ára 2,0%
- Nýtingarhlutfall heldur áfram að batna og var 96,4% á fjórðungnum (2015:Q1: 95,0%).

Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur		2.243	2.112	131
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)	(70)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620	61
Stjórnunarkostnaður	(	137)	(106)	(31)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)	87
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427	117

- Rekstarkostnaður vex um 70 m.kr. milli ára eða 14%
- Hækkun fasteignagjalda eru um 2/3 hlutar aukningarinnar en óbreytt eignasafn er að hækka um rúm 10% milli ára.
- Viðhald og endurbætur nær óbreytt á milli ára.
- Nokkur aukning í töpuðum kröfum en aðrir liðir eru lítt breyttir.

Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur		2.243	2.112	131
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)	(70)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620	61
Stjórnunarkostnaður		(137)	(106)	(31)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)	87
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427	117

- Stjórnunarkostnaður vex um 31 m.kr. milli ára eða 29%.
- Aukinn launakostnaður skýrir tæpan helming breytingar frá fyrra ári. Viðbótar stöðugildi auk hækkun meðallauna.
- Kostnaður tengdur skráningu í kauphöll skýrir tæpan fjórðung breytingar frá fyrra ári.

Rekstrarafkoma ársfjórðungsins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur		2.243	2.112	131
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(562)	(492)	(70)
Hreinar leigutekjur		1.681	1.620	61
Stjórnunarkostnaður		(137)	(106)	(31)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)	87
Rekstrarhagnaður		1.544	1.427	117

- NOI var 1.544 m.kr. á fjórðungnum samanborið við 1.514 m.kr. árið áður.
- Vöxtur í NOI milli ára er um 2,0% og NOI hlutfall versnar nokkuð milli ára.

Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2016 1.1. - 31.3.	2015 1.1. - 31.3.	Breyting milli ára
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	417	271	146
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.961	1.698	263
Fjármunatekjur		39	52	(13)
Fjármagnsgjöld		(855)	(691)	(164)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(816)	(639)	(177)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.145	1.059	86
Tekjuskattur		(226)	(225)	(1)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>919</u>	<u>834</u>	<u>85</u>

- Matsbreyting frá áramótum 417 m.kr.
 - Verðlagsbreyting frá áramótum 0,4%,
 - Óbreytt ávöxtunarkrafa.
 - Lítilsháttar breytingar innbyrðis á milli eigna

Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2016 1.1. - 31.3.	2015 1.1. - 31.3.	Breyting milli ára
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	417	271	146
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.961	1.698	263
Fjármunatekjur		39	52	(13)
Fjármagnsgjöld	(	855)	(691)	(164)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(816)	(639)	(177)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.145	1.059	86
Tekjuskattur	(	226)	(225)	(1)
Heildarhagnaður tímabilsins		<u>919</u>	<u>834</u>	<u>85</u>

- Verðbætur 246 m.kr. vegna vísitöluhækkunar um 0,4%
- Sala skuldabréfa að fjárhæð 2.257 m.kr.
- Lánakjör af verðtryggðum skuldum 3,85% á fjórðungnum
- Vaxtatekjur nærri tvöfaldast frá fyrra ári. Lítilsháttar gengishagnaður.

Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður ársins

	Skýr.	2016 1.1. -31.3.	2015 1.1. -31.3.	Breyting milli ára
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	417	271	146
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld		1.961	1.698	263
Fjármunatekjur		39	52	(13)
Fjármagnsgjöld		(855)	(691)	(164)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(816)	(639)	(177)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.145	1.059	86
Tekjuskattur		(226)	(225)	(1)
Heildarhagnaður tímabilsins		919	834	85

- Aukning hagnaðar fyrir tekjuskatt og heildarhagnaðar um 8% og 10% milli ára.
- Arðsemi eigin fjár á fjórðungnum um 8% á ársgrundvelli.

Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	111.403	110.947
Víðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		631	735
Bundið fé		637	538
Handbært fé		2.267	582
Veltufjármunir		3.535	1.855
Eignir samtals		114.938	112.802

- Engar eignabreytingar á fjórðungnum
- Matsbreyting að fjárhæð 417 m.kr. áður kynnt.

Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	<u>111.403</u>	<u>110.947</u>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		631	735
Bundið fé		637	538
Handbært fé		<u>2.267</u>	<u>582</u>
Veltufjármunir		<u>3.535</u>	<u>1.855</u>
Eignir samtals		<u>114.938</u>	<u>112.802</u>

- Handbært fé safnast upp í aðdraganda kaupa á Stefniseignum
- Bundið fé bindur leigutekjur viðkomandi eigna.

Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eigið fé	8	46.102	46.736
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	56.135	55.108
Tekjuskattsskuldbinding		8.304	8.078
Langtímaskuldir		64.439	63.186
Vaxtaberandi skuldir	9	3.285	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.112	830
Skammtímaskuldir		4.397	2.880
Skuldir samtals		68.836	66.066
Eigið fé og skuldir samtals		114.938	112.802

- Eiginfjárhlutfall 40,1% í lok fjórðungs.
- Endurkaup fyrir 517 m.kr. á fjórðungnum.

Efnahagur í lok fjórðungs

	Skýr.	31.3.2016	31.12.2015
Eigið fé	8	46.102	46.736
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	56.135	55.108
Tekjuskattsskuldbinding		8.304	8.078
Langtímaskuldir		64.439	63.186
Vaxtaberandi skuldir	9	3.285	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.112	830
Skammtímaskuldir		4.397	2.880
Skuldir samtals		68.836	66.066
Eigið fé og skuldir samtals		114.938	112.802

- Ný útgáfa á fjórðungnum að fjárhæð 2,3 ma.kr.
- Vaxtaberandi skuldi í lok fjórðungs 59,4 ma.kr.
- Lánaþekja 53,3%
- Breytingar vegna Stefniseigna koma inn á öðrum fjórðungi.

Ársfjórðungsfirli

Ársfjórðungsfirli

	1F 2016	4F 2015	3F 2015	2F 2015	1F 2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.243	2.307	2.298	2.210	2.112
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ..	(562)	(534)	(516)	(578)	(492)
Hreinar leigutekjur	1.681	1.773	1.782	1.632	1.620
Stjórnunarkostnaður	(137)	(136)	(106)	(107)	(106)
Kostnaður vegna skráningar	0	0	0	0	(87)
Rekstrarhagnaður.....	1.544	1.637	1.676	1.525	1.427
Matsbreyting fjárfestingareigna	417	1.474	2.313	2.490	271
Hagnaður fyrir fjármunatekjur og fjármagnsgjöld	1.961	3.111	3.989	4.015	1.698
Fjármunatekjur	39	29	46	23	52
Fjármagnsgjöld	(855)	(235)	(1.158)	(1.445)	(691)
Hrein fjármagnsgjöld	(816)	(206)	(1.112)	(1.422)	(639)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.145	2.905	2.877	2.593	1.059
Tekjuskattur	(226)	(729)	(565)	(518)	(225)
Heildarhagnaður tímabilsins	919	2.176	2.312	2.075	834

Horfur fyrir afkomu ársins 2016

- Áður birtar afkomuhorfur ársins 2016 voru:
 - Tekjur ársins verði á bilinu 9.210 - 9.310 m.kr.
 - NOI ársins verði á bilinu 6.380 - 6.480 m.kr.

- Félagið áætla nú að
 - Tekjur ársins verði á bilinu 10.090 - 10.190 m.kr.
 - NOI ársins verði á bilinu 7.000 - 7.100 m.kr.

- Innkoma Stefniseigna er stærsti áhrifaþáttur breytingarinnar.

- Vegna breytinga á nokkrum leigusamningum mun tekjuflæði skila sér seinna en áætlanir er gerðu ráð fyrir en halda óbreyttu virði fyrir félagið til lengri tíma.



Útgáfa skuldabréfa undir útgáfuramma

- Reitir áforma að halda áfram útgáfu á skuldabréfum undir útgáfuramma sínum. Á næstu tólf mánuðum eða fyrir lok maí 2017 áætla félagið að gefa út skuldabréf fyrir allt að 10 milljarða króna að nafnvirði í lokuðum útboðum til fagfjárfesta.
- Tilgangur fyrirhugaðrar skuldabréfaútgáfu er endurfjármögnun á hluta núverandi skulda félagsins, til fjármögnunar fasteignaþróunar og mögulegra fasteignakaupa sem og til rekstrarþarfa eftir atvikum.
- Stefnt er að útgáfu á uppfærðri grunnlýsingu á næstu vikum og útboði á skuldabréfum í framhaldinu.

Staða endurkaupa og uppfærður hluthafalisti

- Á aðalfundi félagsins 15. mars var samþykkt ný heimild til endurkaupa á eigin bréfum. Stjórn félagsins samþykkti í kjölfarið endurkaupaáætlun með það að markmiði að lækka útgefið hlutafé félagsins.
- Áætlað er að kaupa allt að 16,7 m. hluta sem jafngildir 2,3% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 m.kr.
- Á fyrsta ársfjórðungi voru keyptir 6,2 m. hluta fyrir 516 m.kr. Síðan þá hefur félagið keypt eigin bréf fyrir 4,4 m. hluta 383 m.kr.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,2%
Arion banki hf.	8,2%
Ríkissjóður Íslands	6,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Stapi lífeyrissjóður	3,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,2%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,8%
10 stærstu samtals	63,4%
Brimgarðar ehf	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
A.C.S safnreikningur I	1,4%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Íslandsbanki hf.	1,2%
Landsbankinn hf.	1,0%
Global Macro Portfolio	1,0%
Stefnir - ÍS 15	0,9%
20 stærstu samtals	75,8%
Aðrir hluthafar	24,2%
þar af eigin hlutir	0,9%



Eignasafnið

Fjárfestingar, leigusamningar og framkvæmdir

 **REITIR**

Átta fasteignir bættust í eignasafnið þann 1. apríl



Leigusamningar



Cyren leigir á Dalshrauni 3



Lúr leigir á Suðurlandsbraut 24



Parlogis leigir Skútuvog 3



Skechers opnar í Kringlunni



TripCreator leigir í Lágmúla 9



Fakó húsgögn leigir í Ármúla 7

Leigusamningar



Olís leigir í Súðarvogi

BEAUTY | BAR

Beauty Bar leigir í Kringlunni



Nesklúbburinn leigir á Eiðistorgi



Bleksmiðjan leigir í Kringlunni 7



Kone stækkar í Lynghálsl



Tokyo Sushi stækkar í Glæsibæ



Framkvæmdir





Starfsemi Reita

Stjórnarhættir og framkvæmdastjórn

 **REITIR**

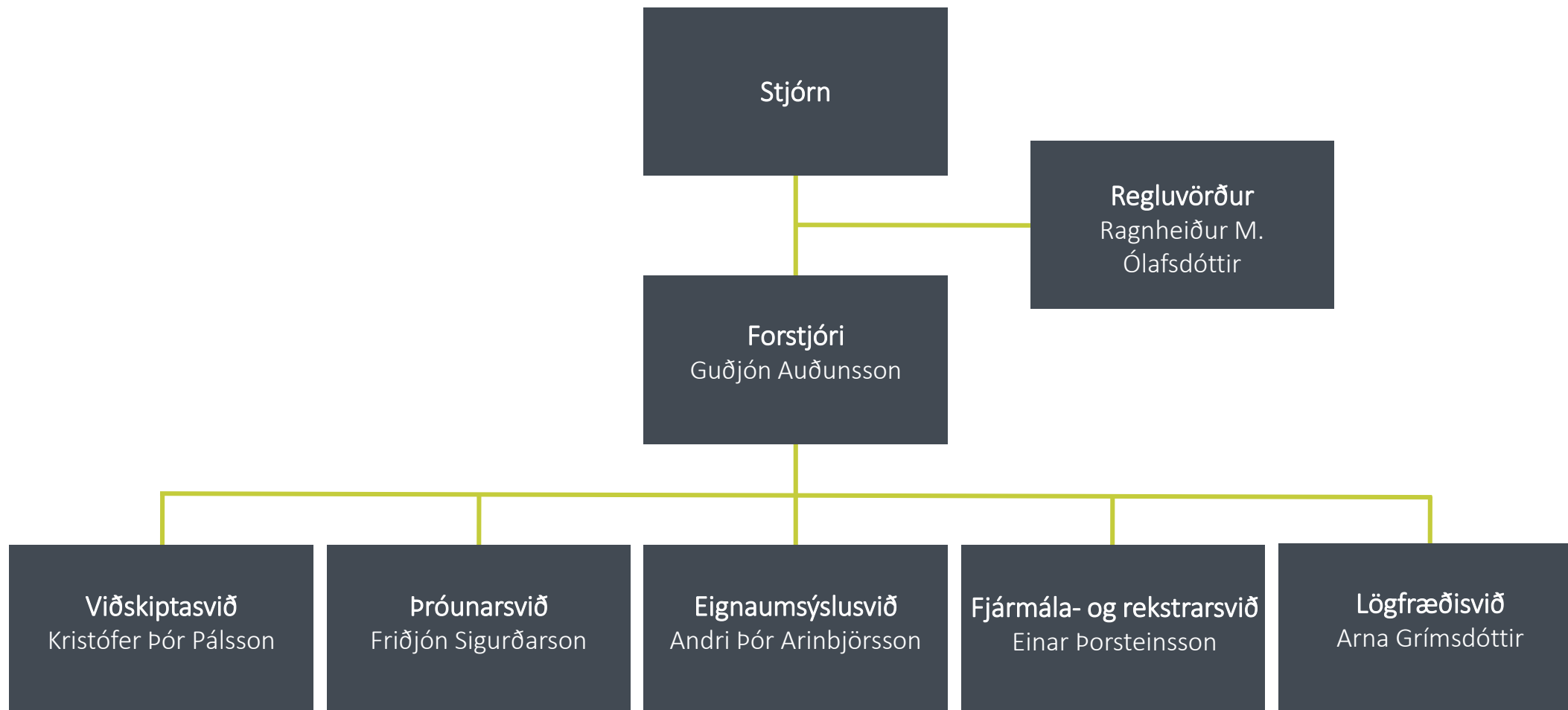
Stjórnarhættir Reita viðurkenndir

- Viðskiptaráð Íslands, Samtök atvinnulífsins, Nasdaq OMX Iceland og Rannsóknarmiðstöð um stjórnarhætti við Háskóla Íslands veittu viðurkenninguna
- Viðurkenningin er veitt á grundvelli úttektar KPMG á stjórnarháttum hjá Reitum, sem fór fram í upphafi ársins.
- Úttektin og viðurkenningin er farvegur fyrir félagið til að tryggja fagleg vinnubrögð og samskipti sem eykur traust milli hluthafa, stjórnar, stjórnenda, starfsmanna og annarra hagsmunaaðila.



FYRIRMYNDARFYRIRTÆKI
Í STJÓRNARHÁTTUM

Breytingar á framkvæmdastjórn



Skipurit frá 1. júní 2016



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.