



Árshlutauppgjör
fyrstu sex mánaða 2017

Kynning fyrir markaðsaðila
22. ágúst 2017



DAGSKRÁ

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



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Á fyrri helmingi ársins vaxa tekjur um 10% milli ára. Keyptar eignir skýra stærstan hluta tekjuvaxta milli ára líkt og verið hefur síðasta árið.
- Á ársfjórðungnum vaxa tekjur um 3,3% milli ára. Keyptar eignir skýra aukninguna. Óbreytt eignasafn vex umfram verðlag.
- Vannýting mælist 3,9% á fyrri árshelmingi samanborið við 3,3% á sama tíma árið áður. Vannýting á öðrum ársfjórðungi nam 4,5% en alla aukningu í vannýtingu má rekja til breytinga í norðurenda Kringlunnar.



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Rekstrarkostnaður á fyrri hluta árs vex um 190 m.kr. eða 16% milli ára en er nær sami kostnaður og á fyrsta ársfjórðungi.
- Rekstrarkostnaðarhlutfallið var 25,2% á fyrri helmingi ársins samanborið við 24,1% á fyrri helmingi ársins 2016.
- Hækkun fasteignagjalda skýrir alla breytingu milli ára en litlar breytingar eru hlutfallslega milli ára í einstökum kostnaðarliðum.



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) á fyrri árshelmingi var 3.603 m.kr. og eykst um 277 m.kr. frá fyrra ári eða 8,3%.
- Rekstrarhagnaðarhlutfallið á árshelmingnum er 65,6% og lækkar um 1,4% prós.stig milli ára – fyrst og fremst vegna aukinnar vannýtingar og hækkunar fasteignagjalda.



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Matsbreyting á fyrri hluta ársins nemur 1.872 m.kr., þar af 972 m.kr. á öðrum ársfjórðungi.
- Helstu áhrifaþættir matshækkunarinnar eru lækkun á metinni ávöxtunarkröfu, sem og metinni markaðsleigu ásamt verðlagsbreytingu.



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Hrein fjármagnsgjöld námu 2.110 m.kr. á fyrri helmingi árs samanborið við 2.276 m.kr. í fyrra. Ólík verðlagsþróun skýrir breytinguna að stærstum hluta þrátt fyrir að skuldirnar séu lítillega hærri á þessu ári.
- Ný útgáfa á skuldabréfum í apríl og lok maí að andvirði rúmlega 2.000 m.kr. hefur verið haldið í handbæru fé.
- Verðlagsbreyting yfir fjórðunginn var 0,7% og var 1,0% á fyrri hluta árs.
- Meðalkjör á verðtryggðum lánum félagsins í lok fjórðungsins voru óbreytt í 3,87%.



Rekstur á fyrri helmingi ársins

	Annar ársfjórðungur		Fyrri árshelmingur	
	2017	2016	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld				
Leigutekjur	2.645	2.560	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(698)	(636)	(1.388)	(1.198)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.924	3.894	3.605
Stjórnunarkostnaður	(136)	(142)	(291)	(279)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu...	1.811	1.782	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	(526)	1.872	(109)
Rekstrarhagnaður	2.783	1.256	5.475	3.217
Fjármunatekjur	85	63	191	102
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(1.522)	(2.301)	(2.377)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(1.459)	(2.110)	(2.275)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.522	(203)	3.365	942
Tekjuskattur	(305)	(1)	(673)	(227)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.217	(204)	2.692	715

- Hagnaður fyrir skatta á fyrri hluta ársins nemur 3.365 m.kr. samanborið við 942 m.kr. árið áður.
- Aukinn rekstrarhagnaður, matshækkun í stað matslækkunar og lægri fjármagnsgjöld byggja undir aukinn hagnað milli ára.
- Hagnaður eftir skatta á fyrri hluta ársins nemur 2.692 m.kr. samanborið við 715 m.kr. á sama tíma árið áður.



Ársfjórðungsfirlit

	2F 2017	1F 2017	4F 2016	3F 2016	2F 2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.645	2.637	2.600	2.632	2.560
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ...	(698)	(690)	(692)	(675)	(636)
Hreinar leigutekjur	1.947	1.947	1.908	1.957	1.924
Stjórnunarkostnaður	(136)	(155)	(138)	(128)	(142)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreyti	1.811	1.792	1.770	1.829	1.782
Matsbreyting fjárfestingareigna	972	900	524	(68)	(526)
Rekstrarhagnaður	2.783	2.692	2.294	1.761	1.256
Fjármunatekjur	85	106	115	71	63
Fjármagnsgjöld	(1.346)	(955)	(1.083)	(895)	(1.522)
Hrein fjármagnsgjöld	(1.261)	(849)	(968)	(824)	(1.459)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.522	1.843	1.326	937	(203)
Tekjuskattur	(305)	(368)	(381)	(180)	(1)
Heildarhagnaður (-tap)	1.217	1.475	945	757	(204)



Eignir í lok annars ársfjórðungs

	30.6.2016	31.12.2016	Br. fjórð.	Br. áram.
Eignir				
Fjárfestingareignir	130.563	125.719	1.541	4.844
Fyrirframgreiddur kostnaður	139	0	139	139
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	1.068	789	227	279
Bundið fé	1.102	813	57	289
Handbært fé	5.398	6.713	758 (	1.315)
Veltufjármunir	7.707	8.315	1.181 (	608)
Eignir samtals	138.270	134.034	2.722	4.236

- Fjárfestingareignir vaxa um rúmar 1.500 m.kr. vegna eignfærslna og matsbreytingar.
- Lítilsháttar aukning í viðskiptakröfum og handbæru fé.



Eigið fé og skuldir í lok annars ársfjórðungs

	30.6.2016	31.12.2016	Br. fjórð.	Br. áram.
Eigið fé				
Eigið fé	46.843	46.156	290	687
Skuldir				
Vaxtaberandi skuldir	76.831	73.713	2.145	3.118
Tekjuskattsskuldbinding	11.187	10.515	304	672
Langtímaskuldir	88.018	84.228	2.449	3.790
Vaxtaberandi skuldir	1.988	2.510	75 (	522)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.421	1.140	(92)	281
Skammtímaskuldir	3.409	3.650	(17) (	241)
Skuldir samtals	91.427	87.878	2.432	3.549
Eigið fé og skuldir samtals	138.270	134.034	2.722	4.236

- Félagið keypti eigin bréf undir endurkaupaáætlun fyrir tæpar 925 m.kr. á öðrum ársfjórðungi.
- Andvirði skuldabréfaútboðs í byrjun apríl og í lok maí var haldið í handbæru fé.



Lítillega breyttar horfur í afkomu ársins

- Stjórnendur Reita gera ráð fyrir lítillega breyttum afkomuhorfum fyrir árið 2017. Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði óbreyttar bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. en að að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.250 - 7.350 millj. kr.
- Breytingin er vegna nauðsynlegra viðhaldsverkefna sem ekki var gert ráð fyrir í áætlunum ársins auk þess sem væntingar um lækkun á fasteignagjöldum í Kringlu virðast ekkiætla að ganga eftir á árinu
- Horfur ársins taka mið af af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag. Væntingar stjórnenda standa til þess að viðbætur í eignasafnið á árinu nemi 8-10 milljörðum kr. en af þeim hefur félagið þegar fjárfest fyrir rúma 4 milljarða króna.





Fasteignamat 2018

- Fasteignamat á eignum Reita hækkar um rúma 8 milljarða milli 2017 og 2018 eða um 9,3%
- Alls er fasteignamat eigna Reita árið 2018 um 97,3 milljarðar króna samanborið við 89 milljarða árið 2017.
- Lóðarmat hækkar meira húsmat en er minni stofn.
- Atvinnuhúsnæði á landsvísu hækkar um 9,1% samkvæmt gögnum Þjóðskrár og er þessi hækkun því í góðu samræmi við landið í heild.



Hluthafalisti 18. ágúst 2017 og staða endurkaupa

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Arion banki hf.	2,7%
Brimgarðar ehf.	2,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Landsbankinn hf.	2,0%
10 stærstu samtals	58,2%
Global Macro Portfolio	1,9%
Kvika banki hf.	1,9%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,7%
Global Macro Absolute Return Ad	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
20 stærstu samtals	74,1%
Aðrir hluthafar	24,2%
þar afeigin hlutir	1,8%

- Samkvæmt endurkaupaáætluninni verða að hámarki keyptir 15.000.000 hlutir og fjárhæð endurkaupanna verður aldrei hærri en 1.500 milljónir króna.
- Félagið hefur í dag keypt hlutabréf undir endurkaupaáætlun fyrir um 89% af þeirri fjárhæð sem áætlunin heimilaði. Miðað við gang endurkaupa síðustu vikur má gera ráð fyrir að áætlunin klárast í kringum næstu mánaðamót.



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

 Reitir kaupa 15 hektara atvinnusvæði í landi Blikastaða



Fleiri alþjóðleg vörumerki og aukin veitingaflóra í Kringluna



H&M

SELECTED

ToysRUs


NESPRESSO

HAGKAUP

next



Skipulagssamkeppni um Laugaveg 176, *Sjónvarpshúsið*, og *Hek lureit* lokið

- Borgarlínutorg er fyrirhugað framan við Laugaveg 176 sem skapar tækifæri og sérstöðu.
- Yrki arkitektar áttu sigurtillöguna.
- Tímalína verkefnisins er enn óskýr.





Tilfærslur í Hveragerði, bæjarskrifstofan flytur og ný leigurými verða til





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.



 REITIR