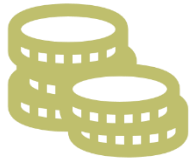


Árshlutauppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2017

Kynning fyrir markaðsaðila
14. nóvember 2017

Helstu atriði í rekstri og fjárhag Reita á þriðja ársfjórðungi



Afkoma ársfjórðungsins er í samræmi við væntingar stjórnenda og þær horfur sem gefnar hafa verið út um afkomu á árinu 2017. Áfram eru væntingar um rekstrarhagnað fyrir matsbreytingu á bilinu 7.250 - 7.350 m.kr.



Félagið fjárfesti fyrir tæpa tvo milljarða í fjárfestingareignum á þriðja ársfjórðungi. Rúmir tveir þriðju hlutar þeirrar fjárfestingar er í nýjum eignum. Nettó fjárfesting ársins er komin í tæpa fimm milljarða.



Í síðustu viku voru veitt verðlaun í hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Kringlusvæðisins. Unnið hefur verið að undirbúningi fyrirhugaðrar uppbyggingar á í samstarfi við Reykjavíkurborg, erlenda og innlenda ráðgjafa og aðra hagsmunaaðila. Ráðgert er að hefja ramma- og deili-skipulagsvinnu fyrri hluta næsta árs.



Opnun nýrra verslana H&M, Hagkaupa og TOYS”R”US í Kringlunni eru tímamót í mikilli breytingu aðallega í norðurenda verslunarmiðstöðvarinnar.



DAGSKRÁ

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

Afkoma þriðja ársfjórðungs

	Þriðji ársfjórðungur		2F 2017
	2017	2016	
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	2.660	2.632	2.645
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(691)	(675)	(698)
Hreinar leigutekjur	1.969	1.957	1.947
Stjórnunarkostnaður	(152)	(128)	(136)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.817	1.829	1.811
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.028	(68)	972
Rekstrarhagnaður	2.845	1.761	2.783
Fjármunatekjur	77	71	85
Fjármagnsgjöld	(945)	(895)	(1.346)
Hrein fjármagnsgjöld	(868)	(824)	(1.261)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.977	937	1.522
Tekjuskattur	(394)	(180)	(305)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.583	757	1.217

Leigutekjur:

- Á ársfjórðungnum vaxa tekjur um 1,1% milli ára eða um 28 m.kr. Óbreytt safn vex nokkuð í takti við verðlag.
- Í samanburði við annan ársfjórðung vaxa tekjur um 15 m.kr. sem er í samræmi við breytingu á verðlagi milli fjórðunganna.
- Nýting eykst lítillega frá öðrum ársfjórðungi en er verri samanborið við fyrra ár. Bætt nýting er fyrir séð á fjórða ársfjórðungi.

Rekstrarkostnaður:

- Rekstrarkostnaður á þriðja ársfjórðungi vex um 16 m.kr. milli ára eða 2,4%. Aukning í fasteignagjöldum en samdráttur í viðhaldi eru stærstu breytingar. Rekstrarhagnaðarhlutfallið er nær óbreytt á milli ára.
- Í samanburði við annan ársfjórðung er rekstrarkostnaður lítillega lægri. Helstu skýringar liggja í viðhaldi og endurbótum sem lækkuðu milli ársfjórðunga en munu verða hærri á fjórða ársfjórðungi.

Afkoma þriðja ársfjórðungs

	Þriðji ársfjórðungur		2F 2017
	2017	2016	
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	2.660	2.632	2.645
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(691)	(675)	(698)
Hreinar leigutekjur	1.969	1.957	1.947
Stjórnunarkostnaður	(152)	(128)	(136)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.817	1.829	1.811
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.028	(68)	972
Rekstrarhagnaður	2.845	1.761	2.783
Fjármunatekjur	77	71	85
Fjármagnsgjöld	(945)	(895)	(1.346)
Hrein fjármagnsgjöld	(868)	(824)	(1.261)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.977	937	1.522
Tekjuskattur	(394)	(180)	(305)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.583	757	1.217

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu:

- Dregst saman í samanburði við þriðja ársfjórðung í fyrra en eykst lítillega í samanburði við annan ársfjórðung.
- Mikill stöðugleiki í rekstrarhagnaði síðustu ársfjórðunga.

Matsbreyting fjárfestingareigna:

- Matshækkun að fjárhæð 1.028 m.kr. er að stærstum hluta til komin vegna lækkunar á ávöxtunarkröfu.

Fjármagnsgjöld:

- Samsetning skulda og ólík verðlagsþróun skýrir helstu breytingar í hreinum fjármagnsgjöldum.

Afkoma á fyrstu níu mánuðum ársins

	Þrír ársfjórðungar	
	2017	2016
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	7.942	7.435
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.079)	(1.873)
Hreinar leigutekjur	5.863	5.562
Stjórnunarkostnaður	(443)	(407)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.420	5.155
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.900	(177)
Rekstrarhagnaður	8.320	4.978
Fjármunatekjur	269	173
Fjármagnsgjöld	(3.246)	(3.272)
Hrein fjármagnsgjöld	(2.977)	(3.099)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	5.343	1.879
Tekjuskattur	(1.067)	(407)
Hagnaður og heildarhagnaður	4.276	1.472

Leigutekjur:

- Í samanburði við fyrra ár vaxa tekjur um tæp 7% eða 507 m.kr. Óbreytt eignasafn vex umfram verðlagsþróun.
- Síðustu fjórðunga hefur þróun tekna verið með svipuðum hætti. Stærsta framlag vaxtar kemur til vegna nýrra eigna. Vöxtur í óbreyttu eignasafni er í takti við það sem fer út vegna seldra eigna.
- Vannýting eignasafnsins er nokkuð meiri en á sama tímabili í fyrra. Breytingar í norðurenda Kringlunnar skýra alla aukningu í vannýtingu og eru að ganga til baka.

Rekstrarkostnaður:

- Rekstrarkostnaður vex um 11% eða 206 m.kr. Rekstrarkostnaðarhlutfallið var 25,1% á fyrstu 9 mánuðum ársins samanborið við 24,4% á fyrstu níu mánuðum 2016. Rekstrarkostnaður hefur vaxið hraðar en tekjur síðustu tvö ár fyrst og fremst vegna breytinga í fasteignagjöldum.

Fjármagnstekjur og fjármagnsgjöld:

- Mikil aukning í fjármunatekjum kemur til vegna hærri sjóðstöðu að jafnaði á árinu í ár en í fyrra.
- Vaxtagjöld hafa sömuleiðis aukist í samræmi við hærri skuldastöðu en verðlagsþróun skýrir ólíka verðbótahækkun lána milli ára.

	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1
Rekstrartekjur og rekstrargjöld							
Leigutekjur	2.660	2.645	2.637	2.600	2.632	2.560	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(691)	(698)	(690)	(692)	(675)	(636)	(562)
Hreinar leigutekjur	1.969	1.947	1.947	1.908	1.957	1.924	1.681
Stjórnunarkostnaður	(152)	(136)	(155)	(138)	(128)	(142)	(137)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.817	1.811	1.792	1.770	1.829	1.782	1.544
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.028	972	900	524	(68)	(526)	417
Rekstrarhagnaður	2.845	2.783	2.692	2.294	1.761	1.256	1.961
Fjármunatekjur	77	85	106	115	71	63	39
Fjármagnsgjöld	(945)	(1.346)	(955)	(1.083)	(895)	(1.522)	(855)
Hrein fjármagnsgjöld	(868)	(1.261)	(849)	(968)	(824)	(1.459)	(816)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.977	1.522	1.843	1.326	937	(203)	1.145
Tekjuskattur	(394)	(305)	(368)	(381)	(180)	(1)	(226)
Hagnaður og heildarhagnaður	1.583	1.217	1.475	945	757	(204)	919

Staða efnahags í lok þriðja ársfjórðungs

	30.9.2017	31.12.2016
Eignir		
Fjárfestingareignir	133.531	125.719
Fyrirframgreiddur kostnaður	282	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	874	789
Bundið fé	1.251	813
Handbært fé	4.547	6.713
Veltufjármunir	6.954	8.315
Eignir samtals	140.485	134.034
Eigið fé	47.885	46.156
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	76.521	73.713
Tekjuskattsskuldbinding	11.581	10.515
Langtímaskuldir	88.102	84.228
Vaxtaberandi skuldir	2.010	2.510
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.670	1.140
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna	818	0
Skammtímaskuldir	4.498	3.650
Skuldir samtals	92.600	87.878
Eigið fé og skuldir samtals	140.485	134.034

Eignir:

- Fjárfestingareignir vaxa um tæpa 3 ma.kr. frá lokum síðasta ársfjórðungs og hafa vaxið um tæpa 8 ma.kr. frá áramótum
- Arðsemi tekjuberandi eigna fyrstu 9 mánuði ársins var 5,9%
- Sjóðstaða mjög sterk

Eigið fé:

- Eiginfjárhlutfall í lok fjórðungsins er 34,1%.
- Arðsemi eigin fjár fyrstu níu mánuði ársins var 15,8%

Skuldir:

- Engar breytingar á samsetningu skulda. Hófleg hækkun á vísitölu neysluverðs yfir fjórðunginn.
- LTV fyrir samstæðuna í heild er 59% en um 61% fyrir tryggingafyrirkomulagið.
- Óbreytt vaxtakjör á fjármögnun samstæðunnar 3,87%

Óbreyttar afkomuhorfur fyrir árið 2017



- Engar breytingar eru gerðar á afkomuhorfum fyrir árið 2017
- Áætlað er að tekjur ársins verði á bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.250 - 7.350 millj. kr.

Hluthafar og endurkaup

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	3,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Global Macro Absolute Return Ad	2,9%
Brimgarðar ehf.	2,3%
Global Macro Portfolio	2,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
10 stærstu samtals	58,8%
Arion banki hf.	2,1%
Landsbankinn hf.	1,8%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,7%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,4%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Birta lífeyrissjóður	1,3%
Akta HS1	1,0%
20 stærstu samtals	73,8%
Aðrir hluthafar	24,1%
Þar afeigin hlutir	2,1%

- Á fjórðungnum keypti félagið eigin bréf fyrir 542 m.kr. og lauk endurkaupaáætlun þess í ágúst.
- Alls voru keyptar 15 milljónir hluta fyrir rétt tæpar 1.500 m.kr.



- Gerum ráð fyrir að uppfærð grunnlýsing félagsins vegna skuldabréfaútgáfu verði gefin út í vikunni.
- Framhald á þeirri vegferð sem verið hefur síðustu ár og hófst í árslok 2015.
- Áformað er að gefa út skuldabréf fyrir allt að 10 milljarða króna að nafnvirði á næstu 12 mánuðum.
- Reitir hafa hug á að fara í fyrsta útboð sem byggir á uppfærðu grunnlýsingunni í næstu viku, en tilkynnt verður um það síðar í vikunni ef af verður.



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

Úrslit hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Kringlusvæðisins





H&M opnaði í Kringlunni



Hagkaup opnaði endurnýjaða verslun í Kringlunni



Fjárfest í atvinnuhúsnæði að Kletthálsi 3





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.