



Ársuppgjör 2019

Kynning fyrir
markaðsaðila

18. febrúar 2020



Frá forstjóra

Rekstur Reita var ágætur á árinu 2019 þrátt fyrir nokkurn mótbyr í efnahagslífinu.

Umfangsmestu verkefni ársins fólust í aðlögun núverandi húsnæðis að breyttum þörfum langtíma viðskiptavina.

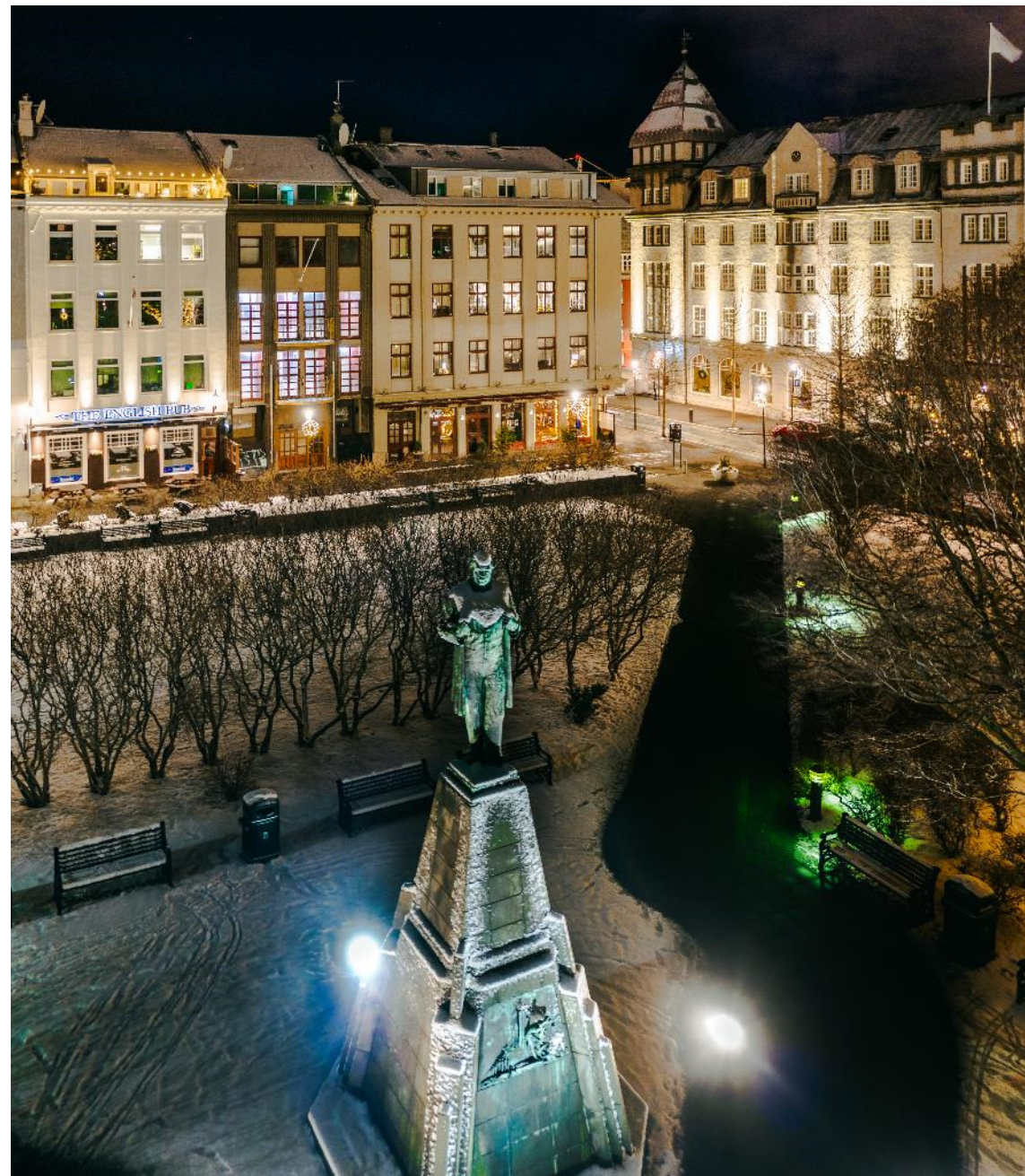
Farsæl viðskiptasambönd voru þannig efld enn frekar.

Um mitt ár 2019 fékk Landspítalinn afhent algjörlega endurnýjað húsnæði að Skaftahlíð 24.

Eiríksgata 5 fær senn nýtt hlutverk eftir gagngerar endurbætur sem ráðist verður í á árinu 2020.

Sjúkrahjálfun Íslands, sem áður var í Orkuhúsinu, opnaði nýja starfsstöð í Kringlunni.

Tilkynnt um fyrirhugaða opnun nýrrar World Class stöðvar í Kringlunni haustið 2020.



Frá forstjóra

Undir lok árs voru tilkynnt áform um að breyta Laugavegi 176, gamla sjónvarpshúsinu, í nýtt Hyatt Centric hótél.

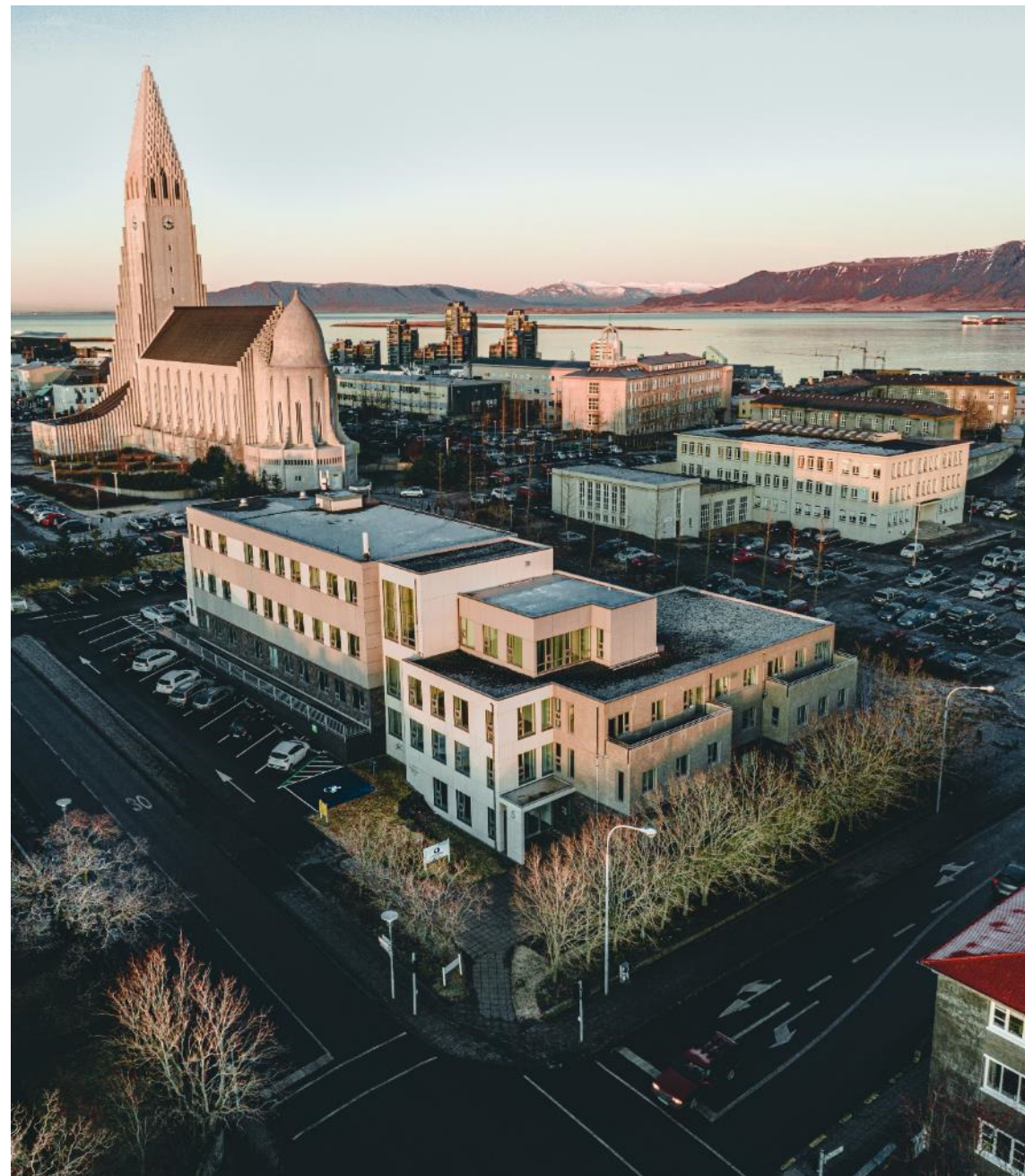
Áætlað er að framkvæmdir hefjist í ársbyrjun 2021 og að hótelið opni árið 2022.

Undirbúningur þróunar á **Orkureit, Kringlusvæðinu** og í landi **Blikastaða** í Mosfellsbæ gengur vel.

Nánar er fjallað um þróunarverkefnin í ársskýrslu Reita á www.reitir.is/2019 og gerð verður ítarlegri grein fyrir verkefnunum á aðalfundi félagsins 10. mars nk.

Á árinu 2019 endurfjármögnuðu Reitir eldri lán með nýrri skuldabréfaútgáfu fyrir rúma 10 milljarða króna.

Reitir halda áfram að skila hluthöfum a.m.k. 1/3 að rekstrarhagnaði í formi arðs eða endurkaupa á eigin bréfum.



Ársskýrsla 2019

Ársskýrsla Reita er komin út

- Í skýrslunni er fjallað nánar um framkvæmdaverkefni ársins
- Upplýst er um framgang skipulagsvinnu vegna þróunarverkefna

reitir.is/2019



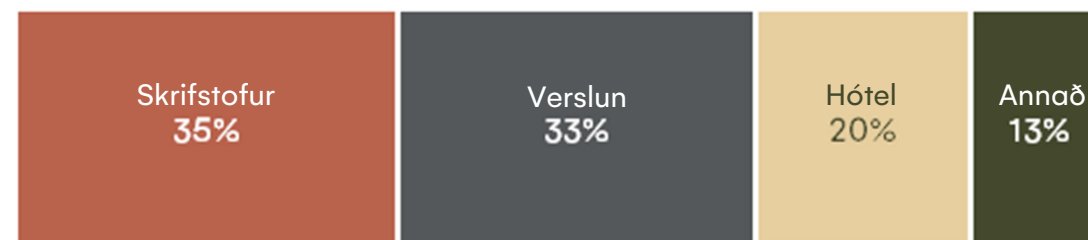
Eignasafnsskýrsla 2019

Ítarefni um eignasafn og leigutekjur

- Reitir gefa út skýrslu með upplýsingum um leigutekjur og fasteignir.
- Leigutekjur eru flokkaðar út frá landfæðilegri dreifingu, og út frá tegundum og stærð leigutaka.
- Virði fasteigna er skoðað út frá staðsetningu og tegund.
- Veitt er yfirlit yfir allar eignir félgsins með upplýsingum um aldur, stærð og fasteignamat.

reitir.is/2019/eignasafn

Flokkun tekjuberandi eigna



Flokkun leigutaka



Samfélagsskýrsla 2019

Ítarefni um samfélagsleg áhrif af starfseminni

- Samfélagsskýrslan er útgefin í samræmi við ESG leiðbeiningar Nasdaq.
- Samfélagsskýrslan skiptist í kafla um umhverfispætti, félagslegapætti og stjórnarhætti.

reitir.is/2019/samfelag



Lykiltölur síðustu ára

	2015	2016	2017	2018	2019
Leigutekjur	8.927	10.035	10.781	11.421	11.723
Rekstrarkostnaður	-2.120	-2.565	-2.878	-3.195	-3.416
NOI	6.265	6.925	7.301	7.606	7.672
Hrein fjármagnsgjöld	-3.379	-4.067	-4.063	-5.779	-5.582
Tekjuvöxtur	-	12,4%	7,4%	5,9%	2,6%
NOI hlutfall	68,1%	66,9%	65,1%	64,6%	62,0%
Nýtingarhlutfall	95,7%	96,9%	96,2%	97,0%	94,8%
Rekstrarkostnaðarhlutfall	22,7%	24,8%	25,7%	27,1%	27,6%
Fjárfestingareignir	110.947	125.719	135.002	138.524	149.106
Bundið og handbært fé	1.120	7.526	4.690	3.311	1.224
Eigið fé	46.736	46.156	49.281	46.914	47.644
Vaxtaberandi skuldir	57.158	76.223	77.491	84.316	85.297
LTV	51,5%	60,6%	57,4%	60,9%	59,4%
Eiginfjárlutfall	41,4%	34,4%	35,1%	32,6%	31,4%

Lykiltölur ársuppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	2019	2018
Tekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður	3.324	110
Hagnaður á hlut	4,8 kr.	0,2 kr.
NOI hlutfall	62,0%	64,6%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,1%	5,3%

Lykiltölur efnahags

	31.12.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir	149.106	138.524
Handbært og bundið fé	1.224	3.311
Heildareignir	151.640	143.696
Eigið fé	47.644	46.914
Vaxtaberandi skuldir	85.297	84.316
Eiginfjárhlutfall	31,4%	32,6%

Lykiltölur um fasteignasafn

	2019	2018
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	94,8%	97,0%

Rekstur ársins

Leigutekjur

- Leigutekjur ársins vaxa um 302 m.kr. eða 2,6% frá fyrra ári. Sökum aukningar í óútleigðu er nær allur vöxtur í tekjum til kominn vegna kaupa á Vínlandsleið árið 2018.
- Brúttótekjur vaxa um 4,9%, þar af 2,6% vegna breytinga á eignasafni og fylgir eignasafnið í heildina því verðlagi ágætlega.
- Reiknaðar tekjur vegna óútleigðra rýma jukust um 290 m.kr. milli ára og var nýting eignasafnsins 94,8% á árinu samanborið við 97,0% á árinu 2018. Stór verkefni í aðlögun leigurýma fyrir nýja leigutaka skýra stóran hluta þessarar breytingar.

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Rekstur ársins

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 3.416 m.kr. og jókst um 221 m.kr. frá fyrra ári eða 6,9%. Nam kostnaðarhlutfallið 27,6% af brúttótekjum.
- Breyting á reikningsskilastöðlum færir 250 m.kr. niður í fjármagnsgjöld.
- Áframhaldandi hækkun fasteignagjalda skýrir stóran hluta kostnaðarauka milli ára. Gjaldfærsla vegna vátrygginga, annars rekstrarkostnaðar og virðisrýrnunar krafna er að aukast á milli ára. Viðhald og endurbætur lítilla lægri en á fyrra ári.
- Stjórnunarkostnaður eykst um 15 m.kr. milli ára og lækkar lítillega sem hlutfall af brúttótekjum í 5,1%.

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Rekstur ársins

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 66 m.kr. eða 0,9% milli ára.
- Rekstarhagnaðarlutfall ársins var 62,0% samanborið við 64,6% á árinu 2018.
- Samdráttur í nýtingu skýrir breytinguna að stærstum hluta. Lítilsháttar aukning í rekstarkostnaðarlutfalli en lækkun í stjórnunarhlutfalli.
- Arðsemi eigna á árshlutanum mælist 5,71%.

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Rekstur ársins

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna nam 2.349 m.kr. á árinu.
- Stærstu breytingar í mati eigna frá áramótum er að finna í verðlagsbreytingu, lækkandi ávöxtunarkröfu og lítilsháttar lækkun á markaðsleigu að raunvirði samhliða mikilli fjárfestingu í eignasafninu.
- Fjárfesting í eignasafninu á árinu nam tæpum 3,3 milljörðum króna.
- Meðalávöxtunarkrafa verðmatsins er 5,9% og markaðsleiga 2.270 kr. á fermetra.

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Rekstur ársins

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld lækkuðu um 197 m.kr. á árinu 2019 en þau voru 5.582 m.kr. á árinu 2019 samanborið við 5.779 m.kr. á fyrra ári.
- Vaxtagjöld hækka um 167 m.kr. eða rúm 5% á milli ára en meðalstaða vaxtaberandi skulda tímabilsins er 7% hærri nú en var fyrir ári síðan.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,65% í lok árs samanborið við 3,9% í ársbyrjun.
- Verðbætur dragast saman um 353 m.kr. milli ára. Verðbólga yfir árið var 2,7% samanborið við 3,3% árið 2018.
- Mest breytingin í hreinum fjármagnsgjöldum er tilkomin vegna lóðarleigu að fjárhæð 250 m.kr. sem bættist inn í fjármagnsgjöld við innleiðingu á IFRS 16 á árinu. Á móti var kostnaður við uppgjör við erlendan lánveitanda á árinu 2018.

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Rekstur ársins

Hagnaður

- Hagnaður ársins var 3.324 m.kr. samanborið við 110 m.kr. árið 2018.
- Hagnaður á hlut var 4,8 kr. samanborið við 0,2 kr. í fyrra.
- Ólík matsbreyting ásamt eignfærslu á tekjuskatti í fyrra skýra þessa miklu aukningu hagnaðar.
- Arðsemi eiginfjár nam 6,9% á árinu

	2019	2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.723	11.421
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.416	-3.195
Hreinar leigutekjur	8.307	8.226
Stjórnunarkostnaður	-635	-620
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.672	7.606
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.349	-3.132
Rekstrarhagnaður	10.021	4.474
Fjármunatekjur	188	181
Fjármagnsgjöld	-5.770	-5.960
Hrein fjármagnsgjöld	-5.582	-5.779
Hagnaður fyrir tekjuskatt	4.439	-1.305
Tekjuskattur	-1.115	1.415
Hagnaður og heildarhagnaður	3.324	110

Ársfjórðungsyfirlit

	4F 2019	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.956	2.962	2.928	2.877	2.966
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-905	-902	-820	-789	-779
Hreinar leigutekjur	2.051	2.060	2.108	2.088	2.187
Stjórnunarkostnaður	-150	-157	-156	-172	-158
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.901	1.903	1.952	1.916	2.029
Matsbreyting fjárfestingareigna	358	192	1.093	706	-3.863
Rekstrarhagnaður	2.259	2.095	3.045	2.622	-1.834
Fjármunatekjur	80	30	42	36	29
Fjármagnsgjöld	-1.374	-1.262	-1.815	-1.319	-1.668
Hrein fjármagnsgjöld	-1.294	-1.232	-1.773	-1.283	-1.639
Hagnaður fyrir tekjuskatt	965	863	1.272	1.339	-3.473
Tekjuskattur	-196	-196	-343	-342	2.057
Hagnaður og heildarhagnaður	769	667	929	997	-1.416

Efnahagur 31.12.2019

Eignir

- Virði fjárfestingareigna jókst um 5.108 m.kr. á árinu.
- Endurbætur í eignasafninu hafa verið umtalsverðar og nema tæpum 3.300 m.kr. Seldar eignir umfram keyptar á árinu nema um 530 m.kr. og matsbreyting eignasafnsins 2.349 m.kr.
- Afnotaréttur vegna lóðaleigusamninga að fjárhæð 5.474 m.kr. bættist við fjárfestingareignir vegna innleiðingu á IFRS 16.
- Viðskiptakröfur dragast saman um 534 m.kr. milli ára.
- Handbært fé dregst einnig saman á milli ára og var 1.190 m.kr. um áramótin

	31.12.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	149.106	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.310	1.844
Bundið fé	34	45
Handbært fé	1.190	3.266
Veltufjármunir	2.534	5.172
Eignir samtals	151.640	143.696

Efnahagur 31.12.2019

Skuldir og eigið fé

- Eigið fé félagsins jókst um 730 m.kr. á árinu en eiginfjárlutfallið lækkaði um 1,2% og var 31,4% um áramót.
- Eign og skuldbinding vegna lóðarleigusamninga skekkir samanburð í eiginfjárlutfalli við fyrra ár.
- Vaxtaberandi skuldir námu 85.297 m.kr. í lok ársins og jukust um skuldir um 981 m.kr., mest vegna verðbóta.
- Á árinu gaf félagið út skuldabréf nettó fyrir um 10 milljarða til endurgreiðslu á skuldum.
- LTV samstæðunnar var 59,4% í lok ársins samanborið við 60,9% í lok árs 2018.

	31.12.2019	31.12.2018
Eigið fé	47.644	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	82.290	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	11.616	10.501
Leiguskuldbinding	5.474	0
Langtímaskuldir	99.380	91.893
Vaxtaberandi skuldir	3.007	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.609	1.965
Skammtímaskuldir	4.616	4.889
Skuldir samtals	103.996	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	151.640	143.696

Hluthafar

Hluthafar við lok viðskipta 14.2.2020

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	5,2%
Kvika banki hf.	4,4%
Stapi lífeyrissjóður	4,1%
Landsbankinn hf.	3,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Festa – lífeyrissjóður	2,7%
Arion banki hf.	2,5%
10 stærstu samtals	64,5%
Global Macro Absolute Return	2,4%
Brimgarðar ehf.	2,3%
Birta lífeyrissjóður	2,3%
Lífsvær lífeyrissjóður	2,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Incrementum slhf.	1,5%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,3%
Global Macro Portfolio	1,2%
Eftirlaunasj atvinnuflugmanna	1,0%
Landsbréf – Úrvalsbréf	0,7%
20 stærstu samtals	81,1%
Aðrir hluthafar	16,0%
þar af eigin hlutir	2,9%



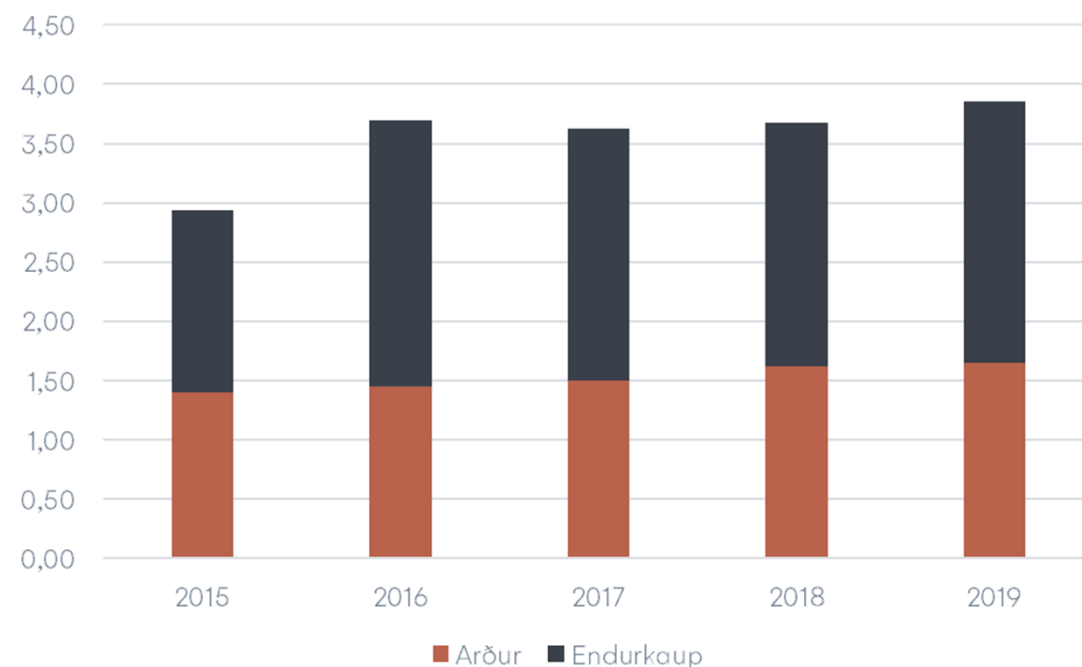
Endurkaup á eigin bréfum

- Stjórn félagsins hefur tekið ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar með það að markmiði að lækka útgefið hlutafé.
- Gert er ráð fyrir að hefja endurkaup fimmtudaginn 20. febrúar næstkomandi en tilkynnt verður síðar um hvaða markaðsaðili muni framkvæma áætlunina.
- Áætlað er að kaupa allt að 20 milljónir hluta sem jafngildir 3,0% af útistandandi hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 milljónir króna.
- Stjórn félagsins stefnir að framkvæmd annarrar endurkaupaáætlunar allt að sama umfangi, í kjölfar þeirrar sem hefst fimmtudaginn 20. febrúar næstkomandi.
- Endurkaup ársins geta því orðið umtalsvert meiri en verið hefur á síðustu árum en ráðast þó af tækifærum á markaði.
- Hámarksmagn hvers viðskiptadags er 719.840 hlutir sem var fjórðungur meðalveltu janúarmánaðar 2020.



Tillaga um arðgreiðslu fyrir aðalfund

- Stjórn leggur til við aðalfund að arður verði greiddur til hluthafa að fjárhæð 1,65 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu vegna rekstrarársins 2019.
- Miðað við stöðu hlutafjár nú yrði heildarráðstöfun til hluthafa fyrir árið 2019 því 3,85 krónur á hlut og vex um 4,9% frá árinu 2018.
- Á þeim tíma sem félagið hefur verið skráð í kauphöll hefur 12,5 milljörðum króna eða 17,78 krónum verið ráðstafað til hluthafa
- Fækkun hluta með endurkaupum eykur vöxt á rekstrarstærðum mælt pr. hlut. Árlegur vöxtur leigutekna síðustu fimm ár er 7,6% per hlut og árlegur vöxtur NOI er 6,1% yfir sama tímabil.



Breytingar á eignasafninu

- Á síðustu mánuðum hefur félagið selt nokkrar eignir í eignasafninu. Fasteignir við Skútuvog 8, Skeiði 1 á Ísafirði, Smiðjuveg 2 í Kópavogi og Eiðistorg á Seltjarnarnesi hafa verið seldar.
- Krókháls 6 í Reykjavík og Austursíða 2 á Akureyri eru í sölufurli og væntingar um niðurstöðu fyrir sumarið.
- Orkuhúsið á Orkureit og Laugavegur 176 verða á árinu undirbúin fyrir þróun.
- Fjárfesting innan eignasafnsins er áfram töluverð og munu verkefni ársins kalla á tvo til þrjá milljarða kr. í fjárfestingu sem skila munu tekjum að stærstu leyti á árinu 2021.
- Tekjur ársins 2019 af þeim eignum sem hafa verið seldar eða settar verða í þróun nema 315 m.kr. á árinu 2019. Söluandvirði seldu eignanna nemur um 1.800 m.kr.



Horfur ársins 2020

Áætlað er að tekjur ársins 2020 verði 11.500–11.650 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði 7.600–7.750 millj. kr.

Leigutekjur

- Töluverðar breytingar hafa orðið á eignasafninu á síðustu mánuðum og fyrirséðar breytingar vegna þróunar munu hafa áhrif á tekjumyndun ársins.
- Gert er ráð fyrir 2,3% verðlagsbreytingu milli áranna 2019 og 2020 og að nýting í eignasafninu aukist um 0,5 prósentur milli ára.

Rekstrarkostnaður

- Gert er ráð fyrir óverulegum breytingum í hefðbundnum rekstrarkostnaði fjárfestingareigna milli ára.
- Félagið gerir ráð fyrir að leiðrétting á fasteignagjöldum sem áður hefur verið tilkynnt um skili sér að mestu á árinu og að til viðbótar muni árangur verða af kærumálum sem félagið er með útistandandi.



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.



