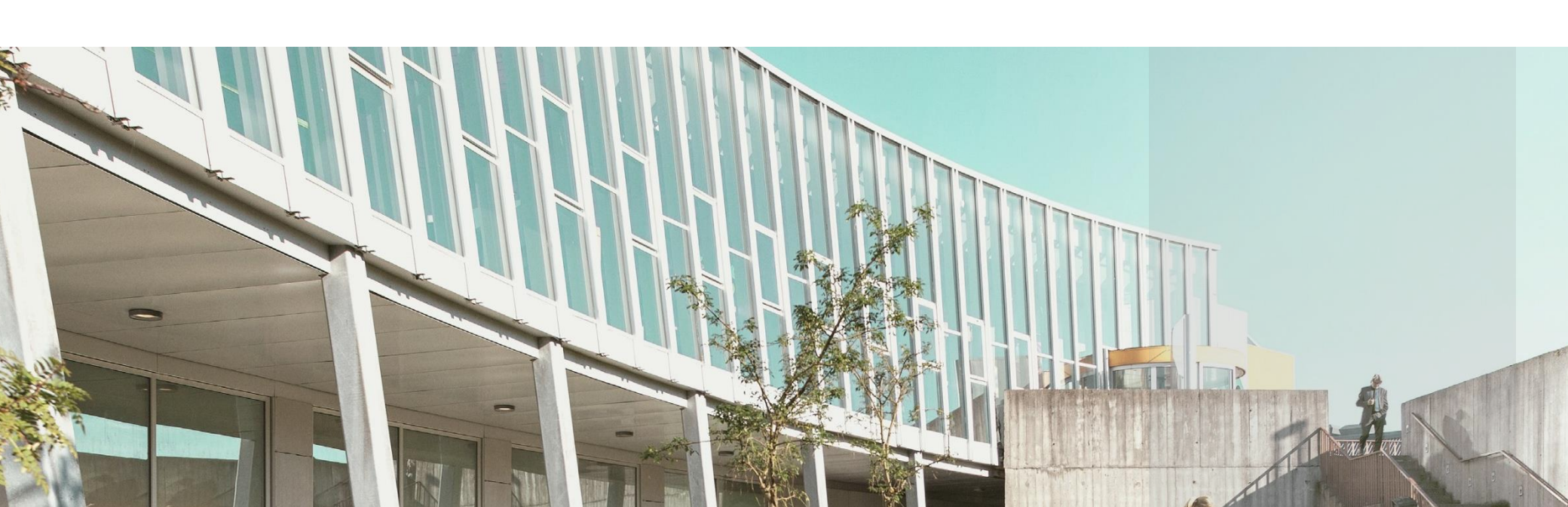




Árshlutauppgjör fyrsta ársfjórðungs

Kynning fyrir fjárfesta
29. maí 2015

REITIR

1 Almennt um uppgjörið og lykiltölur

2 Rekstur

Tekjur | Rekstarkostnaður | Stjórnunarkostnaður | Þróun eftir ársfjórðungum

3 Fjárfestingaæignir, fjármögnun og fé

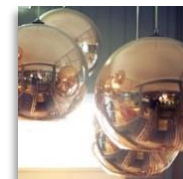
Fjárfestingaæignir og mat þeirra | Fjármögnun og þróun ársfjórðungsins | Handbært og veðsett fé

4 Þróun og horfur

5 Spurningar og svör

Almennt um uppgjörið

- Uppgjör Reita á fyrsta ársfjórðungi einkennist áfram af miklum stöðugleika.
- Afkoma tímabilsins er í fullu samræmi við þá áætlun sem félagið hefur birt.
- Fyrsta ársfjórðungsuppgjör félagsins er er opinberlega birt. Samanburður við fyrra ár einkennist helst af breytingum í fjármögnun sem ítarlega hafa verið kynntar.
- Starfsemi félagsins á fjórðungnum einkenndist af þeirri vinnu sem var í gangi varðandi skráningu félagsins í kauphöll en nokkuð rólegt var á mörgum vígstöðvum.
 - Lítið um kaup á nýjum eignum
 - Fjármögnun félagsins komin í gott horf
 - Lág verðbólga
- Helstu tíðindi af félaginu koma úr ytra umhverfi félagsins
 - Sala á stórum eignarhlutum
 - Skráning félagsins í kauphöll
- Kaup á Hótel Íslandi
- Ný stjórn tók til starfa á aðalfundi félagsins þann 30. apríl síðastliðinn og hefur þegar ýtt úr vör nýjum verkefnum sem ætlað er að framfylgja markmiðum félagsins
 - Áætlun um endurkaup á eigin bréfum
 - Sala á skuldabréfum



Fiskislóð 10

REITIR





Dalshraun 3

REITIR



Lykiltölur uppgjörsins

m.kr.	1F 2015	1F 2014	Breyting
Leigutekjur	2.112	2.068	44
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-492	-440	-52
Stjórnunarkostnaður	-106	-102	-4
Kostnaður vegna skráningar	-87	-1	-86
NOI (án kostn. v. skrán.)	1.514	1.526	-12
Matsbreyting fjárfestingareigna	274	161	113
Hrein fjármagnsgjöld	-639	-964	325
Hagnaður tímabilsins	834	563	271
NOI hlutfall	68,1%	69,9%	-1,8 prst.
Arðsemi eiginfjár	8,2%	10,8%	-2,6 prst.
Arðsemi eiginfjár (án kostn. við skrán.)	8,9%	10,8%	-1,9 prst.
Arðsemi tekjuberandi ff.eigna	6,2%	6,5%	-0,3 prst.

	31.3.2015	31.12.2014	Breyting
Fjárfestingareignir	101.457	101.010	447
Bundið og handbært fé	1.213	832	381
Heildareignir	103.103	102.299	804
Eigið fé	40.973	39.948	1.025
Vaxtaberandi skuldir	54.803	55.204	-401
Tekjuskattsskuldbinding	6.280	6.055	225
Eiginfjárlutfall	39,7%	39,1%	0,6 prst.
Lánaþekja	54,0%	54,7%	-0,7 prst.



REITIR



Rekstur

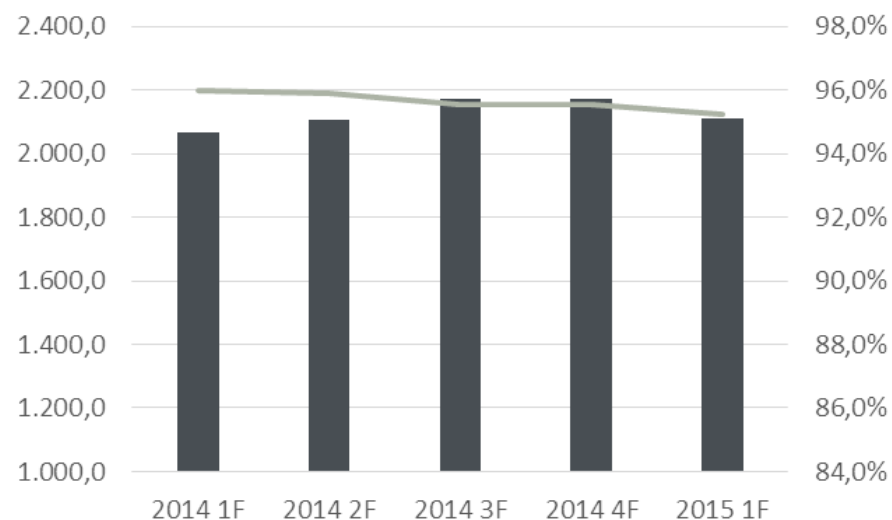
Leigutekjur



	1F 2015	1F 2014	br	% br
Leigutekjur	2.112	2.068	44	2,1%

- Leigutekjur fjórðungsins námu 2.112 m.kr. samanborið við 2.068 m.kr. á sama tíma í fyrra
 - Góð fylgni við verðlagsþróun
 - Nýjar eignir
 - Tímabundnar aðgerðir með leigutökum
 - Lítilsháttar aukning í óútleigðu
- Nýtingarhlutfall ársfjórðungsins var 95,1% samanborið við 96,0% nýtingu á sama tíma árið áður
 - Nýjar eignir skýra nær alla breytingu milli ára
 - Horfur á að nýtingarhlutfall ársins verði í takti við nýtingarhlutfall ársins í fyrra.

Hreinar rekstrartekjur og nýtingarhlutfall



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



	1F 2015	1F 2014	br	% br
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	492	440	52	11,8%

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 492 m.kr. samanborið við 440 m.kr. árið áður.
 - Tímasetning í viðhaldi og endurbótum samanborið við fyrra ár skýrir rúman helming breytingar á milli ára.
 - Breytingar á fasteignagjöldum skýra tæpan helming aukningar á milli ára
 - Óverulegar breytingar á öðrum liðum.

Fasteignagjöld

- Fasteignagjöld fjórðungsins nema 327 m.kr. samanborið við 303 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
 - Vegna nýrra eigna 5 m.kr.
 - Vegna breytinga á fasteignamati 13 m.kr.
 - Aðrar breytingar (álagning) 6 m.kr.

Viðhald

- Viðhald og endurbætur nema 117 m.kr. a fjórðungnum samanborið við 87 m.kr. í fyrra.
- Stór viðhaldsverkefni tengjast stærstu eignum.
- Fyrstu þrjá mánuði ársins var mikið að gera í endurbótaverkefnum en þar eru stærst ofanábygging í Aðalstræti 6 og innrétting á 2.h í Dalshrauni 3.
- Undirbúningur helstu sumarverkefna er langt kominn og framkvæmdir víða að hefjast. Tíðarfarið í vetur var óhagstætt og tilfallandi verkefni vegna leka, foksKemmda o.þ.h voru fleiri en í meðalári.

Stjórnunarkostnaður og kostnaður vegna endurskipulagningar

	1F 2015	1F 2014	br	% br
Stjórnunarkostnaður	106	102	4	3,9%

- Stjórnunarkostnaður jókst um um 4 m.kr. frá fyrra ári
 - Fjölgun starfsmanna
 - Aukin umsvif í tengslum við skráningarvinnu
- Á fjórðunginum er gjaldfærður 87 m.kr. kostnaður sem tengist skráningu hlutabréfa félagsins og skuldabréfaflokks þess í kauphöll sem kláraðist í byrjun aprílmánaðar.

Þróun rekstrar síðustu ársfjórðunga



	1F 2015	4F 2014	3F 2014	2F 2014	1F 2014
Leigutekjur	2.112	2.172	2.170	2.105	2.068
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-492	-540	-638	-487	-440
Hreinar leigutekjur	1.620	1.632	1.532	1.618	1.628
Stjórnunarkostnaður	-106	-132	-94	-99	-102
NOI	1.514	1.500	1.438	1.519	1.526
Kostnaður vegna skráningar	-87	0	0	0	-1
Matsbreyting fjárfestingareigna	274	420	205	1.150	161
Söluhagnaður (-tap) fjárfestingareigna	-3	13	0	-5	0
Hagnaður fyrir fjárm.tekj. og fjárm.gj.	1.698	1.933	1.643	2.664	1.686
Fjármunatekjur	52	63	0	146	333
Fjármagnsgjöld	-691	-865	-1.458	-1.403	-1.297
Hrein fjármagnsgjöld	-639	-802	-1.458	-1.257	-964
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.059	1.131	185	1.407	722
Tekjuskattur	-225	-480	-50	-298	-159
Hagnaður (tap) tímabilsins	834	651	135	1.109	563

Fjárfestingaeignir,
fjármögnun og fé



Fjárfestingareignir

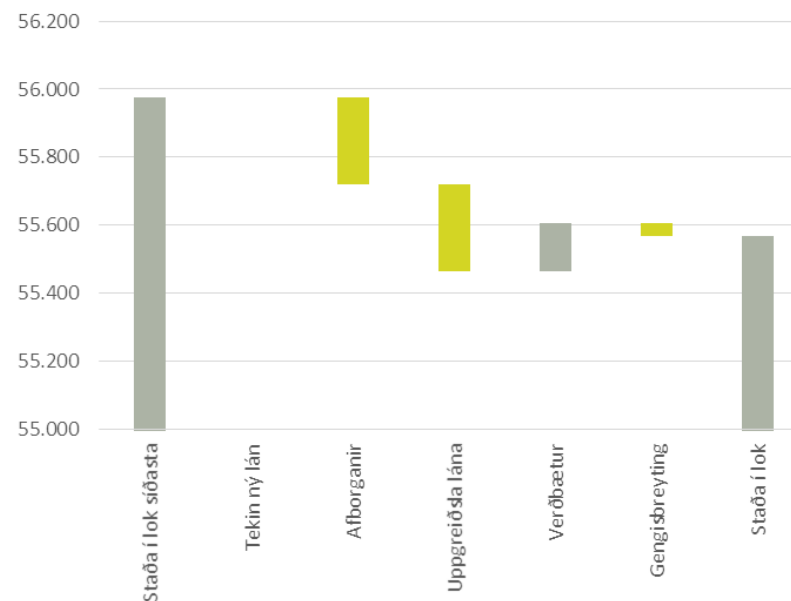


- Fjárfestingareignir félagsins voru metnar með sama hætti og gert var um áramót
 - Eigna- og samningasafn félagsins uppfært
 - Verðlagsbreyting tímabilsins var 0,26% (janúar - apríl)
 - Tekið mið af lækkun á verðtryggðum vöxtum í ytra umhverfi um 5 punkta
 - Engar breytingar gerðar á mati ótekjuberandi eigna að þessu sinni.
- Matsbreyting fjórðungsins nam 274 m.kr. samanborið við 161 m.kr. á sama fjórðungi árið áður.
- Veginn meðalkostnaður fjármagns í núvirðingu tekjustreymis eignasafnsins er 6,5% samanborið við 6,6% um áramót.
- Fjárfestingareignir nema nú alls 101.457 m.kr.
 - Tekjuberandi eignir 97.733 m.kr.
 - Ótekjuberandi eignir 3.724 m.kr.

Fjármögnun

REITIR

- Litlar breytingar voru á fjármögnun félagsins á fyrsta ársfjórðungi og námu vaxtaberandi skuldir félagsins 54.803 m.kr. samanborið við 55.204 m.kr. í lok síðasta ár.
- Lækkun á skuldastöðu kemur til vegna:
 - Afborgana af lánum
 - Lágri verðbólgu og hagstæðri gengispróun
 - Handbært fé notað til þess að greiða upp gömul veðskuldabréf
-
- Mikil breyting í fjármagnsgjöldum milli ára vegna breyttrar fjármögnunar. Alls námu vaxtagjöld 538 m.kr. á fjórðunginum samanborið við 1.042 m.kr. á sama tíma í fyrra.
 - Um 4% verðtryggðir vextir vegna verðtryggðra lána
- Fjármagnstekjur námu 52 m.kr. en þar af var gengishagnaður að fjárhæð 34 m.kr.



Handbært og veðsett fé



- Alls nam handbært og veðsett fé 1.213 m.kr. í lok ársfjórðungsins og jókst um 381 m.kr. á fjórðunginum
- Helstu breytingar á handbæru og veðsettu fé:
 - Handbært fé frá rekstri 861 m.kr.
 - Fjárfestingarhreyfingar (nettó) -161 m.kr.
 - Fjármögnunarhreyfingar -311 m.kr.
 - Gengisbreytingar -8 m.kr.
- Stór hluti af handbæru fé í lok fyrsta ársfjórðungs var notaður í viðskiptum með Hótel Ísland í upphafi annars ársfjórðungs.
- Félagið hefur aðgang að lánalínum að fjárhæð rúmlega 500 m.kr. til þess að jafna sveiflur í stöðu á handbæru fé.

REITIR



Þróun og horfur

Breytingar í hluthafahóp



- Verulegar breytingar hafa verið í hluthafahóp félagsins síðustu mánuði
 - Almennt útboð á hlutum í eigu Arion banka
 - Fagfjárfestaútboð á hlutum í eigu Landsbankans
- Tuttugu stærstu hluthafar félagsins í lok dags 27. maí áttu 77,9% eignarhlut.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Arion banki hf.	9,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	7,5%
Landsbankinn hf.	7,3%
Íslandsbanki hf.	4,2%
Glitnir hf.	3,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,1%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,3%
10 stærstu samtals	64,9%
A.C.S safnreikningur I	2,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Festa - lífeyrissjóður	1,1%
Júpíter - Innlend hlutabréf	1,1%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,1%
Sjóvá - Almennar tryggingar hf.	1,0%
Fagfjárfestasjóðurinn IHF	0,9%
20 stærstu samtals	77,9%
Aðrir hluthafar	22,1%

Kaup á Hótel Íslandi

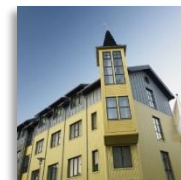
REITIR

- Í upphafi annars ársfjórðungs keypti félagið Ármúla 9 sem hýsir Hótel Ísland
- Heildarfjárfesting tæpir 3,7 milljarðar.



Uppfærðar horfur fyrir árið 2015

- Félagið hefur uppfært áætlanir sínar miðað við þær breytingar sem orðið hafa á eignasafninu síðustu mánuði.
 - Kaup á Hótel Íslandi
 - Sala á nokkrum smærri eignum
- Enn um sinn er verðbólga í takti við þær áætlanir sem félagið hefur gert.
 - Áhrif kjarasamninga á verðlagsþróun til lengri tíma vekja ugg.
- Ný útleiga á fyrri árshelmingi hefur verið í takti við áætlanir félagsins en óvissa á vinnumarkaði hefur dregið kraft úr spurn eftir atvinnuhúsnæði.
 - Uppfærð áætlun gerir ráð fyrir að nýtingarhlutfall ársins 2015 verði í línu við rauntölur 2014.
- Áætlað er að:
 - Rekstrartekjur verði á bilinu 8.850 til 8.950 milljónir króna
 - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði verði á bilinu 6.250 til 6.350 milljónir króna.



- Stjórn Reita hefur á grundvelli samþykktar aðalfundar félagsins tekið ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar um kaup á eigin bréfum og er markmið áætlunarinnar að lækka útgefið hlutafé félagsins. Heimild hluthafafundar nemur kaupum á 10% af útgefnu hlutafé félagsins. Endurkaupaáætlunin verður framkvæmd af Arctica Finance hf., sem tekur þar með allar viðskiptaákvörðanir er varða kaup á hlutum og tímasetningu kaupanna óháð félaginu.
- Áætlað er að kaupa allt að 34.000.000 hlutum sem jafngildir 4,51% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 2.300 milljónir króna. Áætlunin verður í gildi til 29. febrúar 2016.
- Kaupin verða framkvæmd í áföngum með þeim skilyrðum að kaup hvers dags mega að hámarki nema 25% af meðaltali daglegra viðskipta með hlutabréf félagsins í kauphöll Nasdaq Iceland hf. síðustu 20 viðskiptadaga á undan kaupdegi hverju sinni.
- Endurgjald fyrir hvern hlut skal vera að hámarki síðasta skráða dagslokagengi áður en kaup fara fram eða hæsta fyrirliggjandi óháða boð í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland hf., hvort heldur er hærra, sbr. 3. mgr. 55. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 og 1. mgr. 5. gr. viðauka við reglugerð nr. 630/2005 um viðskipti með eigin bréf í endurkaupaáætlunum og verðjöfnun fjármálagerninga.
- Viðskipti Reita með eigin hluti í samræmi við endurkaupaáætlunina verða tilkynnt eigi síðar en við lok sjöunda viðskiptadags eftir að viðskiptin fara fram.

Áætlun um kaup á skuldabréfum



- Stjórn félagsins hefur samþykkt að stefna að útgáfu og sölu skuldabréfa til fjárfesta fyrir allt að 10.000 millj. kr. næstu 10 mánuði.
- Andvirði sölu skuldabréfa er hugsað til þess að endurfjármagna núverandi skuldir félagsins og / eða til fjárfestinga.
- Fyrirhugað er að selja skuldabréf í REITIR151244 en einnig að skoða hagkvæmni í því að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk með styttri líftíma. Á næstu vikum mun félagið ráða sér ráðgjafa til þess að sjá um sölu og skráningu þessara skuldabréfa og ákveða nánari tímasetningar í samráði við þá ráðgjafa.

REITIR



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.

