



REITIR

Árshlutauppgjör þriðja ársfjórðungs

Fjárfestakynning
18. nóvember 2016



DAGSKRÁ

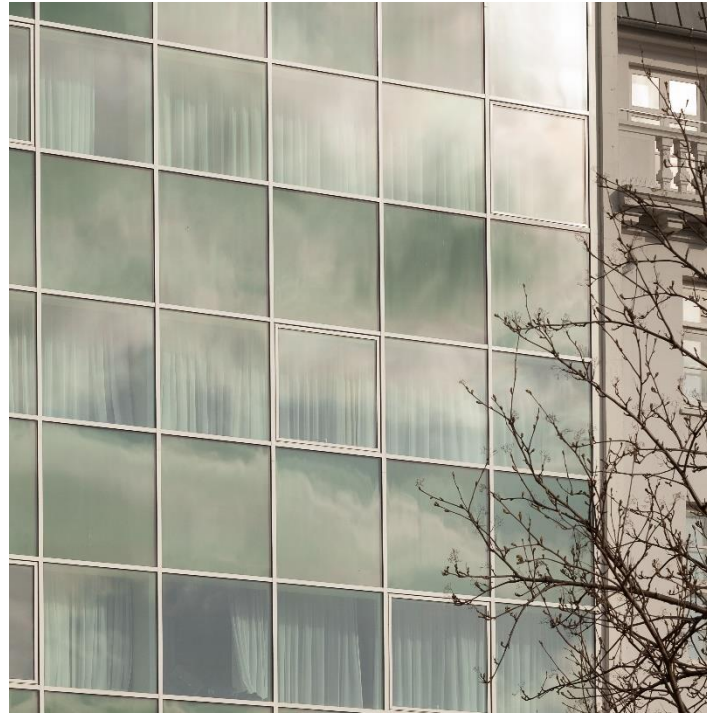
1. Fjárhagur

2. Eignasafnið og starfsemi

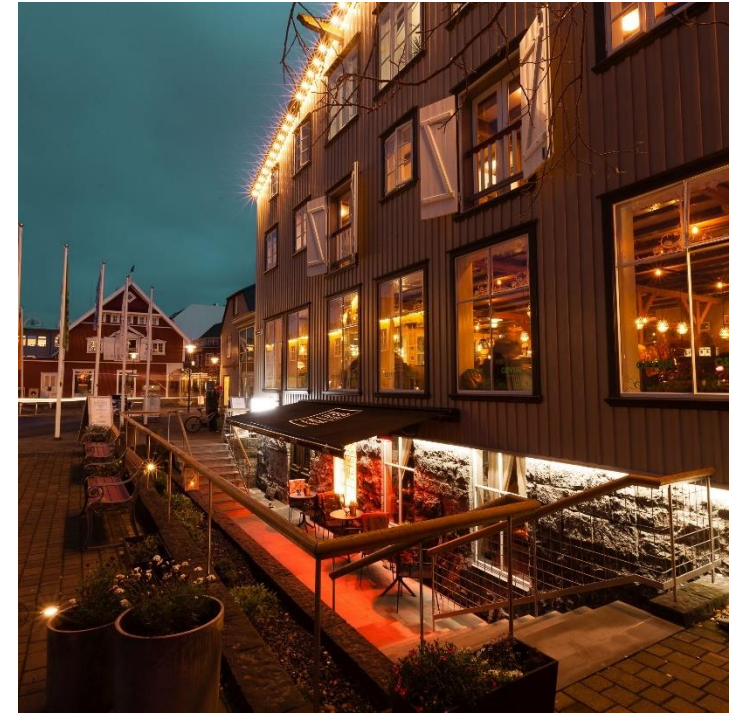
3. Spurningar og svör



Sterkur tekjuvöxtur



Kostnaður eykst
lítillega hraðar



Nýting áfram mjög góð



Afkoma fyrstu 9 mánuði ársins

		Þrír ársfjórðungar	
	Skýr.	2016	2015
		1.1. -30.9.	1.1. -30.9.
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		7.435	6.620
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(1.873)	(1.586)
Hreinar leigutekjur		5.562	5.034
Stjórnunarkostnaður		(407)	(319)
Kostnaður vegna skráningar		0	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		5.155	4.628
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(177)	5.074
Rekstrarhagnaður		4.978	9.702
Fjármunatekjur		173	121
Fjármagnsgjöld		(3.272)	(3.294)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(3.099)	(3.173)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		1.879	6.529
Tekjuskattur		(407)	(1.308)
Hagnaður og heildarhagnaður		1.472	5.221

- Tekjuvöxtur milli ára 815 m.kr. eða 12,3%
- Um 60% vaxtar kemur til vegna breytinga í eignasafninu
- Bætt nýting um 1,2 prósentur milli ára
- Kostnaður er að vaxa hraðar en tekjur. Kostnaðarhlutfallið hækkar um 1,5 prósentur milli ára.
- Hækkun fasteignagjalda skýrir tvo þriðju aukningar milli ára og viðhald og endurbætur tæpan fjórðung til viðbótar.
- NOI á fyrri hluta árs var 5.155 m.kr. samanborið við 4.715 m.kr. árið áður. Vöxtur milli ára er því 9,3%.
- NOI hlutfall 67,1% – 1,0 prósentustig niður milli ára
- Matslækkun á tímabilinu vegna ýmissa þátta sem farið hefur verið yfir. Vaxta- og verðlagsþróun gjörólík milli ára.
- Óbreytt fjármagnsgjöld milli ára þrátt fyrir hærri skuldastöðu á árinu 2016.
- 1,6% verðbólga frá áramótum í ár samanborið við 2,7% á sama tímabili í fyrra.
- Vaxtakjör hafa lækkað um 11 punkta.
- Arðsemi eigin fjár á árshlutanum rúm 4% en arðsemi tekjuberandi fjárfestingareigna um 6%.



Afkoma á þriðja ársfjórðungi

		Þriðji ársfjórðungur	
	Skýr.	2016	2015
		1.7. -30.9.*	1.7. -30.9.*
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur		2.632	2.298
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(675)	(516)
Hreinar leigutekjur		1.957	1.782
Stjórnunarkostnaður		(128)	(106)
Kostnaður vegna skráningar		0	0
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		1.829	1.676
Matsbreyting fjárfestingareigna	7	(68)	2.313
Rekstrarhagnaður		1.761	3.989
Fjármunatekjur		71	46
Fjármagnsgjöld		(895)	(1.158)
Hrein fjármagnsgjöld	6	(824)	(1.112)
Hagnaður fyrir tekjuskatt		937	2.877
Tekjuskattur		(180)	(565)
Hagnaður og heildarhagnaður		757	2.312

- Tekjuvöxtur milli ára 334 m.kr. eða 14,5%. Stærsti hluti kominn til vegna nýrra eigna.
- Óbreytt nýting frá öðrum ársfjórðungi en 3,3% tekjuvöxtur milli fjórðunga.

- Ólík þróun í viðhaldi og endurbótum milli ára skýrir mikinn kostnaðarvöxt milli ára
- Aðrar breytingar í takti við það sem verið hefur.

- Mesti NOI hjá félaginu frá upphafi.
- Nær óbreytt NOI hlutfall frá öðrum ársfjórðungi.

- Litlar breytingar á mati eigna yfir fjórðunginn.
- Lítil verðbólga. Ávöxtunarkrafa metin óbreytt þrátt fyrir nokkra sveiflu í langtímavöxtum á fjórðungnum.

- Verðlagshækkun 0,2%
- Vaxtagjöld í línu við fyrri fjórðung. Lánakjör af verðtryggðum skuldum 3,89%.
- Vaxtatekjur háar vegna hárrar sjóðsstöðu.



Efnahagur í lok þriðja ársfjórðungs

	Skýr.	30.9.2016	31.12.2015
Eignir			
Fjárfestingareignir	7	127.677	110.947
Fyrirframgreiddur kostnaður		252	0
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur		599	735
Bundið fé		765	538
Handbært fé		2.532	582
Veltufjármunir		4.148	1.855
Eignir samtals		131.825	112.802
Eigið fé			
	8	45.212	46.736
Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	9	72.594	55.108
Tekjuskattsskuldbinding		10.130	8.078
Langtímaskuldir		82.724	63.186
Vaxtaberandi skuldir	9	2.508	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir		1.381	830
Skammtímaskuldir		3.889	2.880
Skuldir samtals		86.613	66.066
Eigið fé og skuldir samtals		131.825	112.802

- Fjárfestingareignir eru að vaxa um rúmar 900 m.kr. yfir fjórðunginn þrátt fyrir lítilla neikvæða matsbreytingu.

- Staða í handbæru fé hefur verið há síðustu mánuði og óx yfir þriðja ársfjórðung.
- Framhald á þessari þróun á fjórða fjórðungi vegna seldra eigna og útgáfu skuldabréfa.

- Eiginfjárhlutfall 34,3% í lok ársfjórðungsins úr 40,5% í upphafi árs. Lækkar um 0,2% yfir fjórðunginn.
- Endurkaup fyrir 634 m.kr. á fjórðungnum. Áætluninni lauk skömmu fyrir lok fjórðungsins.

- Brúttóskuldir í lok fjórðungs 75,1 ma.kr. og vaxa um tæpar 600 m.kr. á fjórðungnum.
- Óbreytt lánaþekja fyrir safnið í heild 58,8%.
- Tvær útgáfur undanfarnar vikur. Nýr flokkur Reitir 22 kynntur til sögunnar.



Ársfjórðungsfirlit

	3F 2016	2F 2016	1F 2016	4F 2015	3F 2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.632	2.560	2.243	2.307	2.298
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(675)	(636)	(562)	(534)	(516)
Hreinar leigutekjur	1.957	1.924	1.681	1.773	1.782
Stjórnunarkostnaður	(128)	(142)	(137)	(136)	(106)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....	1.829	1.782	1.544	1.637	1.676
Matsbreyting fjárfestingareigna	(68)	(526)	417	1.474	2.313
Rekstrarhagnaður	1.761	1.256	1.961	3.111	3.989
Fjármunatekjur	71	63	39	29	46
Fjármagnsgjöld	(895)	(1.522)	(855)	(235)	(1.158)
Hrein fjármagnsgjöld	(824)	(1.459)	(816)	(206)	(1.112)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	937	(203)	1.145	2.905	2.877
Tekjuskattur	(180)	(1)	(226)	(729)	(565)
Heildarhagnaður (-tap)	757	(204)	919	2.176	2.312



Horfur fyrir afkomu ársins

- Stjórnendur meta að horfur í afkomu félagsins séu í takti við það sem áður hefur verið gefið upp.
- Salan á Aðalstræti 6-8 lækkar áður tilkynntar horfum varðandi tekjur og rekstrarhagnað en eykur væntar vaxtatekjur.
- Horfur nú:
 - Tekjur ársins verði á bilinu 10.000 til 10.100 millj. kr. (lækkun um 90 m.kr.)
 - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 6.950 til 7.050 millj.kr. (lækkun um 50 m.kr.)
 - Vaxtatekjur félagsins munu hækka sem nemur þeirri breytingu sem þarna er á.





Endurkaup og hluthafalisti

- Endurkaupaáætlun ársins lauk í lok september.
- Samkvæmt áætluninni máttu endurkaup félagsins nema allt að 18.000.000 hlutum og heildarkaupverð mátti ekki nema hærri fjárhæð en 1.500 milljónum króna.
- Félagið keypti 17.566.353 hluti fyrir samtals 1.500 milljónir kr.
- Reitir eiga nú samtals sem nemur 2,56% af heildarhlutafé félagsins.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,0%
Arion banki hf.	6,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Stapi lífeyrissjóður	3,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,8%
Kvika banki hf.	1,8%
10 stærstu samtals	59,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Brimgarðar ehf	1,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,4%
A.C.S safnreikningur I	1,4%
Global Macro Portfolio	1,3%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Landsbankinn hf.	1,2%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,2%
Global Macro Absolute Return Ad	1,1%
20 stærstu samtals	73,4%
Aðrir hluthafar	24,1%
Þar af eigin hlutir	2,6%



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

 Aðalstræti 6-8 selt



Hard Rock Cafe opnar í Lækjargötu





Kaup og sala eigna



SALA
Brautarholt 26-28



KAUP
Kringlan „VILA“ bil



KAUP
Breiðamörk 20

Nýir leigusamningar



Reykjavíkurborg
stækkar á Laugavegi 77



Atvinnuþróunarfélag
Eyjafjarðar í Hafnarstræti 91



HM undirritaði samning
um húsnæði í Kringlunni



2. hæð í Efstalandi 26
leigð gistiheimili



Kvikmyndaskóli leigir um
700 m² í Krókhálsi 6



Lyf og heilsa leigir
í Sunnumörk í Hveragerði



Axelsbakarí leigir á
Hvannavöllum 14



Allianz leigir um
400 m² í Dalshrauni 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.



 REITIR