



## Ársuppgjör Reita fasteignafélags hf.


Fjárfestakynning  
Febrúar 2018

**REITIR 30**  
1967-2017

# Góð afkoma Reita á árinu

- Leigutekjur ársins vaxa um **7,4%** milli ára eða um tæpar **750 millj. kr.**
- Önnur mesta hlutfallsaukning og krónutöluaukning í flestum rekstrarliðum
- Rekstrarkostnaður vex um **12%** eða um **313 millj. kr.** Breytingar á fasteignagjöldum skýra stærstan hluta hækkunar rekstrarkostnaðar fasteigna
- Stjórn leggur til að greiddur verði arður að fjárhæð **1,50 kr. á hlut** eða **1.060 millj. kr.**
- Áætlað er að tekjur verði á bilinu **11.050 - 11.200 millj. kr.** á árinu 2018 og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu **7.350 - 7.500 millj. kr.**
- Horfur ársins taka mið af af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag en væntingar stjórnenda standa til þess að fjárfesta á árinu fyrir allt að 10 milljarða kr.



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

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<b>7.903</b>	<b>7.470</b>
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>7.301</b>	<b>6.925</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>11.153</b>	<b>7.272</b>
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>-4.064</b>	<b>-4.067</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>7.089</b>	<b>3.205</b>
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<b>5.671</b>	<b>2.417</b>

- Leigutekjur ársins nema 10.781 m.kr. og aukast um 746 m.kr. eða 7,4%.
- Félagið hafði gefið út áætlun um að tekjur ársins 2017 yrðu á bilinu 10.650 - 10.750 m.kr.
- Tekjur af sambærilegu eignasafni jukust um rúm 4% á milli ára og skiluðu helmingi aukningar ársins.
- Breytingar á eignasafninu, kaup og sala eigna á árinu og hluti breytinga frá árinu 2016, skiluðu hinum helmingi aukningarinnar.
- Verðlagsbreyting mæld með vísitölu neysluverðs var 1,8% milli áranna 2016 og 2017.
- Vannýting jókst lítillega á milli ára, var 3,8% á árinu 2017 samanborið við 3,1% á árinu 2016. Breytingar í norðurhluta Kringlu minnkuðu nýtingu um 0,8%.

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	7.903	7.470
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
<b>Rekstrarhagnaður</b>	11.153	7.272
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	-4.064	-4.067
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	7.089	3.205
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	5.671	2.417

- Rekstarkostnaður vex um 313 m.kr. á milli ára eða 12,2%.
- Hækkun fasteignagjalda skýrir um 90% af hækkun rekstrarkostnaðar á milli ára.
- Samdráttur var í viðhaldi og endurbótum á milli ára en aukning í afskriftum viðskiptakrafna og öðrum rekstrarkostnaði.

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	<u>-602</u>	<u>-545</u>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>3.852</u>	<u>347</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>	11.153	7.272
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-4.064</u>	<u>-4.067</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	7.089	3.205
Tekjuskattur	<u>-1.418</u>	<u>-788</u>
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>5.671</u>	<u>2.417</u>

- Stjórnunarkostnaður eykst um 57 m.kr. eða 10,5% og sem hlutfall af tekjum er lítil aukning.

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<u>7.301</u>	<u>6.925</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<u>11.153</u>	<u>7.272</u>
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-4.064</u>	<u>-4.067</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<u>7.089</u>	<u>3.205</u>
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>5.671</u>	<u>2.417</u>

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 7.301 m.kr., jókst um 376 m.kr. milli ára eða 5,4%.
- Væntingar til markaðarins voru um að rekstrarhagnaður ársins 2017 yrði 7.250 til 7.350 m.kr.
- Rekstrarhagnaðarlutfall ársins var 65,1% og lækkar um 1,8% á milli ára.
  - Aukning vannýtingar -0,8%
  - Aukning fasteignagjalda -1,3%
  - Aðrir rekstrarkostnaðarliðir +0,4%
  - Aukning stjórnunarkostnaðar -0,1%

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>3.852</u>	<u>347</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>	11.153	7.272
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-4.064</u>	<u>-4.067</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	7.089	3.205
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>5.671</u>	<u>2.417</u>

- Matsbreyting ársins nam 3.852 m.kr. og er að stærstum hluta tilkomin vegna breytinga í ávöxtunarkröfu í mati eigna.
- Á fjórða fjórðungi var matshækkun fjárfestingareigna 952 m.kr.



# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
<b>Rekstrarhagnaður</b>	11.153	7.272
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-4.064</u>	<u>-4.067</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	7.089	3.205
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>5.671</u>	<u>2.417</u>

- Hrein fjármagnsgjöld nema nær sömu fjárhæð á árinu 2017 og á árinu 2016 þrátt fyrir að skuldir félagsins hafi aukist nokkuð milli ára.
- Vaxtagjöld jukust en samdráttur var í gjaldfærðum verðbótum sökum lægri verðbólgu. Vaxtatekjur jukust en gengishagnaður dróst saman.

# Rekstur ársins

	2017	2016
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>7.903</u>	<u>7.470</u>
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
<b>Rekstrarhagnaður</b>	11.153	7.272
Fjármunatekjur	308	288
Fjármagnsgjöld	-4.372	-4.355
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>-4.064</u>	<u>-4.067</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	7.089	3.205
Tekjuskattur	-1.418	-788
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>5.671</u>	<u>2.417</u>

- Hagnaður eykst nokkuð á milli ára. Stærstan hluta aukningarinnar má rekja til matsbreytingar sem var umtalsvert hærri 2017 en árið 2016.
- Arðsemi eigin fjár mælist um 12% og arðsemi tekjuberandi eigna um 5,9%.

# Ársfjórðungsyfirlit

	2017 Q4	2017 Q3	2017 Q2	2017 Q1
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>				
Leigutekjur	2.839	2.660	2.645	2.637
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	( 799)	( 691)	( 698)	( 690)
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<u>2.040</u>	<u>1.969</u>	<u>1.947</u>	<u>1.947</u>
Stjórnunarkostnaður	( 159)	( 152)	( 136)	( 155)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	1.881	1.817	1.811	1.792
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>952</u>	<u>1.028</u>	<u>972</u>	<u>900</u>
<b>Rekstrarhagnaður</b>	2.833	2.845	2.783	2.692
Fjármunatekjur	39	78	85	106
Fjármagnsgjöld	( 1.126)	( 945)	( 1.346)	( 955)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<u>( 1.087)</u>	<u>( 867)</u>	<u>( 1.261)</u>	<u>( 849)</u>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	1.746	1.978	1.522	1.843
Tekjuskattur	<u>( 351)</u>	<u>( 394)</u>	<u>( 305)</u>	<u>( 368)</u>
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>	<u>1.395</u>	<u>1.584</u>	<u>1.217</u>	<u>1.475</u>

- Leigutekjur fjórða ársfjórðungs voru óvenju háar.
- Bætt nýting var í takti við væntingar en nýtingarhlutfall fjórðungsins batnaði um 1,2 prósentur samanborið við fyrri fjórðung.
- Aðrar skýringar má finna í ársloka-leiðréttingum og einskiptistekjum sem jafnast út á móti kostnaði.
- Rekstrarkostnaður ársfjórðungsins var umtalsvert hærri en fjórðungana á undan. Viðbúin hækkun á viðhaldi og endurbótum auk afskrifta skýra hreyfingu á milli fjórðunga.

# Starfsþættir

- Í ár setur félagið fram í fyrsta skipti sundurliðun á afkomu eftir starfsþáttum. Á árinu 2018 fór félagið í gegnum umtalsverðar breytingar á samsetningu dótturfélaga sinna til þess að endurspeglar tegundir eigna félagsins.

	Skrifstofur	Verslun	Hótel	Iðnaður og annað	Próun	Annað	Jöfnun	Samtals
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>								
Leigutekjur	3.375	3.863	1.799	1.551	193	550	-550	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-878	-1.273	-282	-366	-77	-2		-2.878
<b>Hreinar leigutekjur</b>	<b>2.497</b>	<b>2.590</b>	<b>1.517</b>	<b>1.185</b>	<b>116</b>	<b>548</b>	<b>-550</b>	<b>7.903</b>
Stjórnunarkostnaður	-184	-203	-89	-79	-13	-584	550	-602
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>2.313</b>	<b>2.387</b>	<b>1.428</b>	<b>1.106</b>	<b>103</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>	<b>7.301</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	205	-504	1.962	1.629	560	0	0	3.852
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>2.518</b>	<b>1.883</b>	<b>3.390</b>	<b>2.735</b>	<b>663</b>	<b>-36</b>	<b>0</b>	<b>11.153</b>
Fjármunatekjur								
Fjármagnsgjöld								
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>								<b>-4.064</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>								<b>7.089</b>
Tekjuskattur								-1.418
<b>Hagnaður og heildarhagnaður</b>								<b>5.671</b>

# Efnahagur í árslok

	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eignir</b>		
Fjárfestingareignir	135.002	125.719
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	863	789
Bundið fé	1.265	813
Handbært fé	3.425	6.713
Veltufjármunir	5.553	8.315
<b>Eignir samtals</b>	<b>140.555</b>	<b>134.034</b>
<b>Eigið fé</b>	<b>49.281</b>	<b>46.156</b>
<b>Skuldir</b>		
Vaxtaberandi skuldir	75.426	73.713
Tekjuskattsskuldbinding	11.933	10.515
Langtímaskuldir	87.359	84.228
Vaxtaberandi skuldir	2.065	2.510
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.850	1.140
Skammtímaskuldir	3.915	3.650
<b>Skuldir samtals</b>	<b>91.274</b>	<b>87.878</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>140.555</b>	<b>134.034</b>

- Virði fjárfestingareigna hækkar um tæpa 9,3 ma.kr. á árinu en félagið fjárfesti á árinu fyrir 5,4 ma.kr. nettó í nýjum eignum og endurbótum á eignasafninu.
- Sjóðstaða lækkar um rúm 2,8 ma.kr. yfir árið en er áfram mjög sterk.
- Eiginfjárhlutfall er 35,1% og hækkar um 0,7% prósentur frá fyrra ári.
- Hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum er 57% og lækkar um 3,2% frá fyrra ári.

# Mat fjárfestingareigna

- Mat á fjárfestingareignum félagsins er unnið í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal IAS 40 um fjárfestingareignir og alþjóðlegan reikningsskilastaðal IFRS 13 um mat á gangvirði.
- Langstærstur hluti eigna eru tekjuberandi og eru þær metnar með sjóðstreymisaðferð.
- Mikilvægustu forsendur matsins eru mat á þeirri leigu sem eignir félagsins munu skila að núverandi leigusamningum loknum, og ávöxtunarkrafa sem gerð er til þess sjóðstreymis sem verið er að meta.

## Mat á leiguverðum

- Mat á leiguverðum er unnið í samvinnu starfsmanna og ráðgjafa félagsins og var það mat þessara aðila að metin leiga eignasafnsins væri 2.193 kr. pr. fermetra.
- Það leiguverð er í góðu samræmi við þá leigu sem eignasafn félagsins er að skila í dag. Meðalleiga pr. fermetra samkvæmt áætlun 2018 er á bilinu 2.185 – 2.215.
- Niðurstaða matsins er 296 þúsund krónur á fermetra sem er ennþá nokkuð undir þeim kostnaði sem hlytist af því að byggja eignasafnið frá grunni.

## Ávöxtunarkrafa

- Þróun á vaxtamörkuðum á árinu 2017 skilaði sér inn í mat félagsins á veginni ávöxtunarkröfu (WACC).
- Á árinu lækkaði vegin ávöxtunarkrafa 20 punkta en lækkun viðmiðunarvaxta var töluvert meiri. Lækkun vaxta á markaði skilar sér betur í gegnum metna ávöxtunarkröfu eiginfjár en lánskjör.

# Fjármögnun samstæðunnar

- Í árslok 2017 voru brúttó vaxtaberandi skuldir samstæðunnar um 77,9 ma.kr.
  - Skuldabréfaútgáfa undir almenna trygginga-fyrirkomulagi félagsins var 38,9 ma.kr. eða rétt um helmingur fjármögnunar félagsins
  - Bankafjármögnun var 32,2 ma.kr. og önnur skuldabréfaútgáfa um 6,9 ma.kr.
- Á árinu 2017 sótti félagið um 4 ma.kr. í gegnum skuldabréfamarkaðinn og nam afborgun á lánum félagsins á árinu svipaðri fjárhæð. Félagið stefnir að áframhaldandi útgáfu á árinu og leyfir útgáfuáætlun útgáfu á rúnum 9 mö.kr.
- Í árslok voru meðalkjör verðtryggðra skulda 3,86% og hlutfall vaxtaberandi skulda af fjárfestingareignum um 57% (61% af tekjuberandi eignum).
- Félagið leitar sífellt tækifæra til hagræðingar í fjármögnun sinni og hefur möguleika til uppgreiðslu á tæpum 35 mö.kr. af núverandi fjármögnun.



# Hluthafar og kaup á eigin bréfum


Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,9%
Global Macro Absolute Return Ad	3,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Brimgarðar ehf.	2,4%
Arion banki hf.	2,3%
Global Macro Portfolio	2,2%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>61,1%</b>
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,4%
Birta lífeyrissjóður	1,4%
The Wellington Trust Company Na	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Landsbankinn hf.	1,0%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>75,6%</b>
Aðrir hluthafar	22,3%
Þar af eigin hlutir	2,1%

Hluthafalisti eftir lok viðskipta þann 9.2.2018

- Stjórn Reita leggur fram tillögu til aðalfundar um að heimild til kaupa á eigin bréfum verði endurnýjuð en markmið stjórnar eru að ráðast í endurkaup hlutafjár að fjárhæð 1.500 millj. kr.





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



Reitir og Reykjavíkurborg undirrita viljayfirlýsingu um framtíðarþróun á Kringlusvæðinu

An aerial photograph of a river valley. The river flows from the top left towards the bottom right, where it cascades over a rocky waterfall. The surrounding hills are covered in dense green forest. The sky is overcast with grey clouds. The text 'MIKLABRAUT' and 'ÞRÓUNARMÖGULEIKAR' is overlaid in white, bold, sans-serif font in the center of the image.

# MIKLABRAUT

## ÞRÓUNARMÖGULEIKAR



Vinningstillaga Kanon arkitekta að  
framtíðarskipulagi á Kringlusvæðinu

**NESPRESSO**<sup>®</sup>

Nespresso verslun opnaði í Kringlunni í desember

**Timberland**<sup>®</sup> 

Reitir keyptu rými sem hýsir verslun Timberland

**KÚNÍGÚND**

Kúnígúnd opnaði nýja verslun í stærra rými

**Brandtex**<sup>®</sup>

Verslunin Brandtex opnar í mars

**next**


Next opnaði nýja og stækkaða verslun

**AIR**

AIR, verslun með Nike vörur, opnaði nýlega í Kringlunni



Múlabær, dagbjálfun fyrir aldraða og öryrkja tók um 780 fermetra hæð að Síðumúla 32 í langtímaleigu



Íslenski menningar og listaklasinn  
hefur tekið til starfa að Fiskislóð 10




Reitir heiðruðu sögu 4 húsa með nýjum sögumerkingum. Nú bera 16 hús slíkar merkingar.



# Reitir fasteignafélag Framúrskarandi fyrirtæki



Framúrskarandi  
fyrirtæki

- 
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.

