



Árshlutauppgjör fyrir sex mánuði ársins 2019

Kynning fyrir markaðsaðila
20. ágúst 2019

 **REITIR**



:REITIR

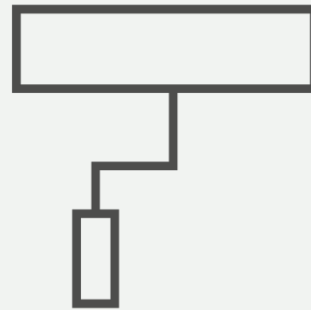
- 1. Fjárhagur**
2. Eignasafn og starfsemi
3. Spurningar og svör

Uppgjör fyrri árshelmings í hnotskurn



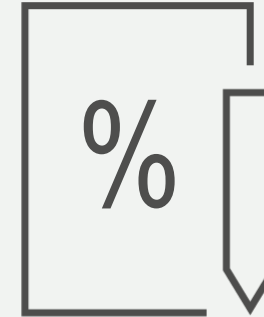
Uppgjör í takti
við væntingar

Stöðugur rekstur



Miklar framkvæmdir
í gangi

Aukin gæði húsnæðis



Lækkandi
fjármagnskostnaður

Mjög góður árangur í
skuldabréfaútbodum

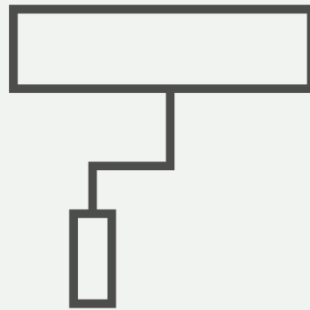
Rekstrarhorfur 2019 og áfram



Breyttar horfur

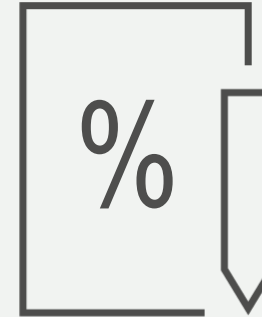
Lítill frávik frá
áætlun ársins

Rekstur Reita er
stöðugur og góður



Efling eignasafnsins

Þróunarverkefni og stærri
framkvæmdaverkefni



Fjármagnsgjöld

Útlit fyrir áframhaldandi
lækkun vaxta

Rekstur fyrri árshelmings

Leigutekjur

- Leigutekjur fyrri árshelmings námu 5.805 m.kr. sem er vöxtur um 4,1% og 227 m.kr. frá fyrra ári.
- Tekjuvöxtur er aðallega tilkominn vegna stækkunar eignasafnsins með kaupum á Vínlandsleið.
- Vannýting nam 5,2% á fyrri árshelmingi samanborið við 2,7% á sama tímabili í fyrra. Framkvæmdir vegna nýrra leigusamninga, t.d. í Skaftahlíð 24, Pósthússtræti 3 og 5 ásamt Höfðabakka 9 skýra aukna vannýtingu.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Rekstur fyrri árshelmings

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.609 m.kr. og jókst um 72 m.kr. frá fyrra ári.
- Hækkun fasteignagjalda frá fyrra ári skýrir stóran hluta breytingar milli ára. IFRS 16 færir 125 m.kr. niður í fjármagnsgjöld. Viðhald og endurbætur lækka samanborið við sama tímabil árið 2018 en aðrir liðir hækka.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall fyrri árshelmings nam 26,3% og lækkar lítillega milli ára.
- Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 5,8% milli ára og nam 328 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 310 m.kr. á sama tímabili árið 2018.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Rekstur fyrri árshelmingis

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 137 m.kr. eða 3,7% milli ára.
- Rekstrarhagnaðarlutfall árshelmingisins var 63,2% samanborið við 65,1% á fyrri árshelmingi 2018.
- Lakari nýting eignasafnsins skýrir að mestu breytingu í hlutfallinu á milli ára.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Rekstur fyrri árshelmings

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna á fjórðungnum nemur 1.799 m.kr.
- Verðlagsbreyting og lækkun ávöxtunarkröfu eru stærstu áhrifaþættir hækkunar á matinu en varúðar er gætt varðandi þróun á markaðsverðum.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Rekstur fyrri árshelmingis

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld námu 3.056 m.kr. á fyrri helmingi ársins 2019 samanborið við 2.703 m.kr. á sama tímabili 2018.
- Vextir og verðbólga voru hærri á fyrri árshelmingi 2019 en á sama tímabili árið 2018. Einskiptisliðir höfðu áhrif í fyrra en áhrif IFRS 16 vega á móti.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,70% í lok fjórðungsins.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Rekstur fyrri árshelmings

Hagnaður

- Hagnaður fyrri árshelmings var 1.926 m.kr. samanborið við 322 m.kr. á sama tímabili árið 2018.
- Meiri matshækkun fjárfestingareigna í ár samanborið við árið 2018 skýrir að mestu hækkunina.

	6M 2019	6M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Hreinar leigutekjur	4.196	4.041
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Rekstrarhagnaður	5.667	3.270
Fjármunatekjur	78	110
Fjármagnsgjöld	-3.134	-2.813
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.611	567
Tekjuskattur	-685	-245
Hagnaður og heildarhagnaður	1.926	322

Efnahagur á miðju ári

Eignir þann 30.6.2019

- Vöxtur fjárfestingareigna um rúmar 3.400 m.kr. er tilkominn vegna fjárfestinga og matsbreytinga á fyrri helmingi ársins. Afnotaréttur vegna lóða hækkar fjárfestingareignir um rúmar 5.700 m.kr.
- Sjóðsstaða var óvenju há vegna skuldabréfaútbóðs í júní.

	30.6.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	<u>147.699</u>	<u>138.524</u>
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	2.384	1.844
Bundið fé	30	45
Handbært fé	<u>5.134</u>	<u>3.266</u>
Veltufjármunir	<u>7.548</u>	<u>5.172</u>
Eignir samtals	<u>155.247</u>	<u>143.696</u>
Eigið fé	<u>47.722</u>	<u>46.914</u>
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	84.831	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	11.186	10.501
Leiguskuldbinding	<u>5.734</u>	<u>0</u>
Langtímaskuldir	<u>101.751</u>	<u>91.893</u>
Vaxtaberandi skuldir	4.340	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	<u>1.434</u>	<u>1.965</u>
Skammtímaskuldir	<u>5.774</u>	<u>4.889</u>
Skuldir samtals	<u>107.525</u>	<u>96.782</u>
Eigið fé og skuldir samtals	<u>155.247</u>	<u>143.696</u>

Efnahagur á miðju ári

Eigið fé og skuldir þann 30.6.2019

- Eiginfjárlutfall mælist 30,7% um mitt ár samanborið við 32,6% um áramót.
- Há skuldastaða vegna þess að lán voru ekki greidd upp fyrr en í júlí eftir skuldabréfaútboð í júní.
- Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga kemur inn meðal langtímaskulda.

	30.6.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	147.699	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	2.384	1.844
Bundið fé	30	45
Handbært fé	5.134	3.266
Veltufjármunir	7.548	5.172
Eignir samtals	155.247	143.696
Eigið fé	47.722	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	84.831	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	11.186	10.501
Leiguskuldbinding	5.734	0
Langtímaskuldir	101.751	91.893
Vaxtaberandi skuldir	4.340	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.434	1.965
Skammtímaskuldir	5.774	4.889
Skuldir samtals	107.525	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	155.247	143.696

Hluthafar

Hluthafalisti við lok viðskipta 16.8.2019

Gildi - lífeyrissjóður	14,9%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	13,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	11,1%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,7%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Landsbankinn hf.	3,3%
Kvika banki hf.	3,0%
Global Macro Absolute Return	2,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,2%
10 stærstu samtals	62,6%
Festa - lífeyrissjóður	2,2%
Brimgarðar ehf.	2,2%
Birta lífeyrissjóður	2,1%
Arion banki hf.	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Incrementum slhf.	1,5%
Íslandsbanki hf.	1,3%
Global Macro Portfolio	1,2%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,2%
20 stærstu samtals	79,7%
Aðrir hluthafar	20,3%





:REITIR

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



Landspítali hefur fengið afhent um 5.000 fm endurnýjað skrifstofuhúsnæði í Skaftahlíð fyrir skrifstofur sínar.



Framkvæmdum miðar áfram í
Pósthússtræti.



Undirritaður hefur verið samningur við Íslandspóst um nýtt 1.500 fm skrifstofuhúsnæði í Höfðabakka 9.



**Reitir og Mosfellsbær undirrituðu
viljayfirlýsingu um þróun 15 hektara
atvinnukjarna í Blikastaðalandi.**



:REITIR

1. Fjárhagur
2. Eignasafn 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.

