



Árshlutauppgjör fyrstu þrjá mánuði ársins 2019

Kynning fyrir markaðsaðila
14. maí 2019

REITIR



:REITIR

1. Fjárhagur

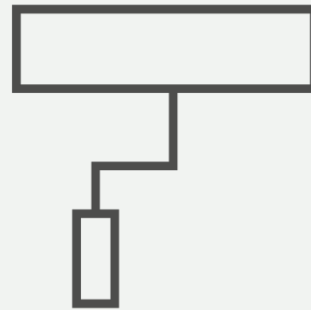
- 2. Eignasafn og starfsemi
- 3. Spurningar og svör

Uppgjör fyrsta ársfjórðungs í hnotskurn



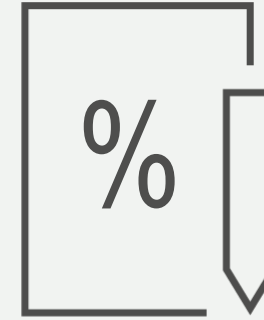
Tekjur aukast

Áhrif frá kaupum á
Vínlandsleið



Miklar framkvæmdir

Nýting dvínar á meðan
framkvæmt er í stærri
byggingum



Fasteignagjöld hækka

Fasteignagjöld halda
áfram að hækka og eru nú
um 18% af tekjum

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Leigutekjur

- Leigutekjur árshlutans námu 2.877 m.kr. sem er vöxtur um 4,5% og 123 m.kr. frá fyrra ári.
- Tekjuvöxtur er aðallega tilkominn vegna stækkunar eignasafnsins með kaupum á Vínlandsleið.
- Vannýting nam 4,9% á fjórðungnum samanborið við 2,7% á fyrsta fjórðungi 2018 og 3,6% á fjórða fjórðungi 2018.
- Framkvæmdir vegna nýrra leigusamninga, t.d. í Skaftahlíð 24, Pósthússtræti 3-5 og Höfðabakka 9 skýra aukna vannýtingu.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 789 m.kr. og jókst um 54 m.kr. frá fyrra ári.
- Hækkun fasteignagjalda frá fyrra ári skýrir stóran hluta af breytingu milli ára. IFRS 16 færir 63 m.kr. niður í fjármagnsgjöld. Viðhald og endurbætur fara rólega af stað.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall fjórðungsins nam 26,1% og er sambærilegt og á sama tíma í fyrra.
- Stjórnunarkostnaður vex lítillega frá fyrra ári.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 58 m.kr. eða 3,1% milli ára.
- Rekstrarhagnaðarlutfall fjórðungsins var 63,3% samanborið við 65,7% á fyrsta fjórðungi 2018.
- Lakari nýting eignasafnsins skýrir nær alla breytingu í hlutfallinu á milli ára.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna á fjórðungnum nemur 706 m.kr.
- Verðlagshækkun og lækkun ávöxtunarkröfu á markaði undanfarna mánuði skýra breytinguna á stærstum hluta.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld lækkuðu milli ára, voru 1.283 m. kr. á fyrsta fjórðungi 2019 samanborið við 1.550 m. kr. á fyrsta fjórðungi 2018.
- Minni hækkun verðbóta en á sama tíma í fyrra. Einskiptisliðir höfðu áhrif í fyrra en IFRS 16 áhrif vega á móti.
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,85% í lok fjórðungsins.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Rekstur fyrsta ársfjórðungs

Hagnaður fjórðungsins

- Lítilsháttar samdráttur var í hagnaði fyrir og eftir tekjuskatt samanborið við fyrsta ársfjórðung 2018. Skýrist að mestu af hærri matsbreytingu fyrir ári síðan.

	1F 2019	1F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.877	2.754
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-789	-735
Hreinar leigutekjur	2.088	2.019
Stjórnunarkostnaður	-172	-161
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.916	1.858
Matsbreyting fjárfestingareigna	706	1.256
Rekstrarhagnaður	2.622	3.114
Fjármunatekjur	36	52
Fjármagnsgjöld	-1.319	-1.602
Hrein fjármagnsgjöld	-1.283	-1.550
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.339	1.564
Tekjuskattur	-342	-367
Hagnaður og heildarhagnaður	997	1.197

Efnahagur í lok fyrsta fjórðungs

Eignir þann 31.3.2019

- Fjárfestingareignir vaxa um 676 m.kr. auk um 706 m.kr. matsbreytingar.
- Virði afnotaréttar vegna lóðaleigusamninga bætist inn í fjárfestingareignir.
- Handbært fé minnkar sem samsvarar fjárfestingu í fjárfestingareignum og arðgreiðslu til hluthafa.

	31.3.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	145.540	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.953	1.844
Bundið fé	20	45
Handbært fé	1.453	3.266
Veltufjármunir	3.426	5.172
Eignir samtals	148.966	143.696
Eigið fé	46.793	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	81.182	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	10.843	10.501
Leiguskuldbinding	5.636	0
Langtímaskuldir	97.661	91.893
Vaxtaberandi skuldir	3.080	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.432	1.965
Skammtímaskuldir	4.512	4.889
Skuldir samtals	102.173	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	148.966	143.696

Efnahagur í lok fyrsta fjórðungs

Eigið fé og skuldir þann 31.3.2019

- Eiginfjárlutfall mælist 31,4% og lækkar vegna IFRS 16.
- Lækkun í eigin fé er tilkomin vegna arðgreiðslu á móti hagnaði fjórðungsins.
- Skuldbinding vegna lóðaleigusamninga kemur inn meðal langtímaskulda.

	31.3.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	145.540	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.953	1.844
Bundið fé	20	45
Handbært fé	1.453	3.266
Veltufjármunir	3.426	5.172
Eignir samtals	148.966	143.696
Eigið fé	46.793	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	81.182	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	10.843	10.501
Leiguskuldbinding	5.636	0
Langtímaskuldir	97.661	91.893
Vaxtaberandi skuldir	3.080	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.432	1.965
Skammtímaskuldir	4.512	4.889
Skuldir samtals	102.173	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	148.966	143.696

Hluthafar

Hluthafalisti við lok viðskipta 10.5.2019

Gildi - lífeyrissjóður	14,9%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	13,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	12,4%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,7%
Stapi lífeyrissjóður	4,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	4,1%
Global Macro Absolute Return	2,7%
Festa - lífeyrissjóður	2,2%
Brimgarðar ehf.	2,2%
Arion banki hf.	2,1%
10 stærstu samtals	62,9%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Kvika banki hf.	2,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Birta lífeyrissjóður	1,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Stefnir - ÍS 15	1,5%
Global Macro Portfolio	1,4%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,3%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,1%
20 stærstu samtals	78,5%
Aðrir hluthafar	21,5%





:REITIR

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



Forhönnun Miklubrautar í stökk kynnt
Samkvæmt greiningu VSÓ yrði
umferðaröryggi stórbætt auk þess sem
tíma- og eldsneytissparnaður yrði mikill.
Yfirborð fengi á sig vistvænna yfirbragð og
flutningur meginumferðar Miklubrautar
neðanjarðar bætir flæði umferðar.



**Niðurstaða samkeppni um skipulag
Orkuhússreits verður kynnt 15. maí**
Keppnin var haldin á vegum
Reykjavíkurborgar, Reita og Arkitektafélags
Íslands. Þrjár arkitektastofur voru valdar til
að skila tillögum.



Eiríksson Brasserie opnar
Nýtt veitingahús hefur
tekið til starfa á Laugavegi 77



Markaðshlutdeild Kringlunnar eykst

- Kringlan jók markaðshlutdeild sína í flokkunum föt, skór, skart, gjafavara, snyrtivara, matvara og veitingastaðir á fyrsta ársfjórðungi.
- Hlutdeild verslunar á fatnaði erlendis hefur dregist saman um 10 prósentustig á undanförunum 24 mánuðum.
(Gallup, mars 2019, netkönnun, úrtak 1425, svarhlutfall 57,1%.)





Sjúkrapjálfun Íslands opnar starfsstöð á þriðju hæð í Kringlunni í haust.

Þróunareign á Kársnesi auglýst til sölu



Þróunareign á Kársnesi

Reitir fasteignafélag auglýsa til sölu fasteignir
og byggingarrétt á Hafnarbraut 17-19 í Kópavogi

Byggingarréttur fyrir allt að 47 íbúða fjölbýlishús á 5 hæðum
auk bílakjallara. Fyrir liggur samþykkt deiliskipulag þar sem
gert er ráð fyrir allt að 6.700 m² byggingu.

Á lóðunum stendur tæplega 2.000 m² iðnaðarhúsnæði
í góðu ástandi.

Óskað er eftir tilboðum í eigninar fyrir 30. maí 2019.

Áhugasamir geta óskað eftir nánari upplýsingum með því
að senda fyrirspurn á sala@reitir.is.

REITIR
Velkomin til starfa



Nýjar skrifstofur Landspítala í Skaftahlíð
Framkvæmdir standa nú yfir í
bæði suður og norður byggingu.



: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.

