



Árshlutauppgjör fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2019

Kynning fyrir markaðsaðila
19. nóvember 2019



Frá forstjóra

„Á fyrstu níu mánuðum ársins 2019 gekk rekstur Reita vel og var afkoma á þriðja ársfjórðungi í samræmi við útgefnar horfur.

Árið hefur að stórum hluta verið nýtt í umbætur á eignasafninu og sést það á mikilli fjárfestingu samhliða tímabundnum samdrætti í nýtingu. Margar fasteignir hafa í smáum og stórum skömmtum gengið í gegnum endurnýjun lífdaga og nýir leigutakar tekið við umgjörð um atvinnustarfsemi þeirra til langrar framtíðar. Skaftahlíð 24 hýsir nú skrifstofur Landspítalans í uppgerðu húsnæði, Íslandspóstur er að koma sér fyrir í stóru og endurnýjuðu rými á Höfðabakka 9 og Sjúkrahjálfun Íslands hefur hafið starfsemi í norðurenda Kringlunnar eftir gagngerar endurbætur.

Innkoma Vínlandsleiðar í eignasafnið fyrir rúmu ári síðan skýrir stærstan hluta af breytingu í tekjum á milli ára. Með kaupum á þeim eignum var góður grunnur af útleigu til opinberra aðila styrktur enn frekar og með undirritun leigusamninga við Landspítalann, Íslandspóst og fleiri aðila hafa þar bæst við um 22 þúsund fermetrar í útleigu til opinberra leigutaka.



Frá forstjóra

Eftir góðan gang í útleigu á haustmánuðum er nýtingarhlutfall félagsins í dag um 96% og vonir standa til um að það hlutfall haldi áfram að hækka.

Árinu hefur einnig fylgt framhald á endurfjármögnun félagsins. Góður árangur hefur náðst en til þessa hefur félagið gefið út skuldabréf fyrir um 10,2 milljarða og greitt niður óhagstæð eldri lán í þeim tilgangi að lækka vaxtakostnað félagsins. Aukið vaxtaálag á markaði er áhyggjuefni til lengri tíma lítið og ekki í takti við verðlagningu sambærilegra afurða í löndunum í kringum okkur.

Reitir horfa björtum augum til framtíðar og þrátt fyrir að tímabundin niðursveifla sé í hagkerfinu um þessar mundir þá er þjóðarbúið vel í stakk búið til að mæta slíkri niðursveiflu. Sömu sögu er að segja af Reitum. Eignir félagsins, ávöxtunarkrafa þeirra og vænt markaðsleiga hafa verið metin með varfærum hætti og skuldsetning hófleg. Arðsemi eigna í fullnýttu eignasafni er um 6,1% og virði hvers fermetra í eignasafninu er rétt um 300.000 kr. Rekstur Reita er stöðugur og eftirspurn eftir eignum félagsins heilbrigð.“



Lykiltölur árshlutauppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	9M 2019	9M 2018
Tekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður árshlutans	2.554	1.526
Hagnaður á hlut	3,7 kr.	2,2 kr.
NOI hlutfall*	62,5%	64,1%
Stjórnunarkostnaður*	5,3%	5,3%

Lykiltölur efnahags

	30.9.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir	148.887	138.524
Handbært og bundið fé	2.202	3.311
Heildareignir	153.595	143.696
Eigið fé	47.916	46.914
Vaxtaberandi skuldir	86.891	84.316
Eiginfjárhlutfall	31,2%	32,6%

Lykiltölur um fasteignasafn

	9M 2019	9M 2018
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	94,9%	97,2%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

* Reiknað sem hlutfall heildartekna

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Leigutekjur

- Leigutekjur á fyrstu þremur fjórðungum ársins námu 8.767 m.kr. sem er vöxtur um 3,7% og 312 m.kr. milli ára.
- Tekjuvöxtur er umfram verðlagsþróun og er að stærstum hluta tilkominn vegna innkomu Vínlandsleiðar í samstæðuna í fyrra.
- Mikil gróska er í umbreytingu eignasafnsins og kemur það niður á nýtingu um þessar mundir. Á fyrstu níu mánuðum ársins var nýtingarhlutfall 94,9% samanborið við 97,2% fyrir sama tímabil í fyrra. Tæpa þriðja fjórðu hluta minni nýtingar má rekja til eigna þar sem verið er að vinna í framkvæmdum fyrir nýja leigutaka.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Rekstrar- og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna hækkaði um 3,9% eða 95 m.kr. milli ára. Breyting á reikningsskilastöðlum færir 188 m.kr. niður í fjármagnsgjöld.
- Hækkun fasteignagjalda að meðtalinni lóðaleigu er um 286 m.kr. eða tæp 19%.
- Almennar kostnaðarverðshækkunarir. Umfang viðhalds og endurbóta var minna en á árið áður en gjaldfærsla vegna váttrygginga, virðisrýrnunar og annars rekstrarkostnaðar eykst.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall samkvæmt árshlutareikningi var 27,2% og lækkar um 0,6% samanborið við fyrra ár.
- Stjórnunarkostnaður Reita jókst um 23 m.kr. eða 5,0% milli ára og var 5,3% af heildartekjum á tímabilinu — óbreytt frá fyrra ári.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Rekstrarhagnaður

- Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu jókst um 194 m.kr. eða 3,5% milli ára.
- Rekstarhagnaðarhlutfall fyrstu þriggja ársfjórðunga var 62,5% samanborið við 64,1% á fyrstu þrem fjórðungum 2018.
- Samdráttur í nýtingu skýrir breytinguna að stærstum hluta. Arðsemi eigna á árshlutanum mælist 5,74%.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matshækkun fjárfestingareigna nam 1.990 m.kr. á árshlutanum.
- Stærstu breytingar í mati eigna frá áramótum er að finna í lækkandi ávöxtunarkröfu á móti lítilsháttar raunlækkun markaðsleigu.
- Fjárfesting Reita í núverandi eignum nam 2.692 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld voru 4.288 m.kr. á fyrstu þremur fjórðungum ársins samanborið við 4.140 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Vaxtagjöld hækka um rúm 7% á milli ára en meðalstaða vaxtaberandi skulda tímabilsins er 8% hærri nú en var fyrir ári síðan. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,66% í lok þriðja ársfjórðungs samanborið við 3,9% í ársbyrjun.
- Verðbætur eru nær óbreyttar milli ára.
- Mest breytingin í hreinum fjármagnsgjöldum er tilkomin vegna lóðarleigu að fjárhæð 188 m.kr. sem bættist inn í fjármagnsgjöld við innleiðingu á IFRS 16 á árinu. Á móti var kostnaður við uppgjör við erlendan lánveitanda á síðasta ári.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Rekstur á fyrstu þremur ársfjórðungum

Hagnaður

- Hagnaður árshlutans var 2.554 m.kr. samanborið við 1.526 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2018.
- Hagnaður á hlut var 3,70 kr. samanborið við 2,18 kr. í fyrra.
- Ólík þróun í matsbreytingu skýrir stærstan hluta af auknum hagnaði milli ára.

	9M 2019	9M 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	8.767	8.455
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.511	-2.416
Hreinar leigutekjur	6.256	6.039
Stjórnunarkostnaður	-485	-462
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.771	5.577
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.990	731
Rekstrarhagnaður	7.761	6.308
Fjármunatekjur	108	152
Fjármagnsgjöld	-4.396	-4.292
Hrein fjármagnsgjöld	-4.288	-4.140
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.473	2.168
Tekjuskattur	-919	-642
Hagnaður og heildarafkoma	2.554	1.526

Ársfjórðungsyfirlit

	3F 2019	2F 2019	1F 2019	4F 2018	3F 2018
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.962	2.928	2.877	2.966	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	- 902	- 820	- 789	- 779	- 879
Hreinar leigutekjur	2.060	2.108	2.088	2.187	1.998
Stjórnunarkostnaður	- 157	- 156	- 172	- 158	- 152
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.903	1.952	1.916	2.029	1.846
Matsbreyting fjárfestingareigna	192	1.093	706	- 3.863	1.192
Rekstrarhagnaður	2.095	3.045	2.622	- 1.834	3.038
Fjármunatekjur	30	42	36	29	42
Fjármagnsgjöld	- 1.262	- 1.815	- 1.319	- 1.668	- 1.478
Hrein fjármagnsgjöld	- 1.232	- 1.773	- 1.283	- 1.639	- 1.436
Hagnaður fyrir tekjuskatt	863	1.272	1.339	- 3.473	1.602
Tekjuskattur	- 234	- 343	- 342	2.057	- 397
Heildarhagnaður	629	929	997	- 1.416	1.205

Efnahagur 30.9.2019

Eignir

- Fjárfestingareignir hafa vaxið um 10.363 m.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Afnotaréttur vegna lóðaleigusamninga að fjárhæð 5.748 m.kr. bættist við vegna innleiðingu á IFRS 16.
- Fjárfesting í eignasafninu nam um 2.800 m.kr. og matsbreyting um 1.990 m.kr.
- Aukning í viðskiptakröfum er að stórum hluta vegna sveiflu í greiðslu og gjaldfærslu fasteignagjalda auk kröfu vegna eignar í sölumeðferð.
- Afram sterk staða í handbæru fé.

	30.9.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	148.887	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	2.506	1.861
Bundið fé	86	45
Handbært fé	2.116	3.266
Veltufjármunir	4.708	5.172
Eignir samtals	153.595	143.696
Eigið fé	47.916	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	83.860	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	11.421	10.501
Leiguskuldbinding	5.748	0
Langtímaskuldir	101.029	91.893
Vaxtaberandi skuldir	3.031	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.619	1.965
Skammtímaskuldir	4.650	4.889
Skuldir samtals	105.679	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	153.595	143.696

Efnahagur 30.9.2019

Eigið fé og skuldir

- Eigið fé hefur hækkað um 1.002 m.kr. frá áramótum en eiginfjárlutfallið lækkað úr 32,6% um áramót í 31,2% við lok þriðja ársfjórðungs.
- Vegna IFRS 16 er færð eign og skuldbinding vegna lóðarleigusamninga og skekkir það samanburð við fyrra ár.
- Vaxtaberandi skuldir námu 86.891 m.kr. við lok fjórðungsins og hafa hækkað um 2.575 m.kr. frá áramótum.
- LTV samstæðunnar var 61% í lok september.

	30.9.2019	31.12.2018
Eignir		
Fjárfestingareignir	148.887	138.524
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	2.506	1.861
Bundið fé	86	45
Handbært fé	2.116	3.266
Veltufjármunir	4.708	5.172
Eignir samtals	153.595	143.696
Eigið fé	47.916	46.914
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	83.860	81.392
Tekjuskattsskuldbinding	11.421	10.501
Leiguskuldbinding	5.748	0
Langtímaskuldir	101.029	91.893
Vaxtaberandi skuldir	3.031	2.924
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.619	1.965
Skammtímaskuldir	4.650	4.889
Skuldir samtals	105.679	96.782
Eigið fé og skuldir samtals	153.595	143.696

Rekstarhorfur ársins 2019

- Engar breytingar eru gerðar á þeim rekstrarhorfum sem félagið hefur tilkynnt um.
- Áætlað er að tekjur verði á bilinu 11.700 til 11.850 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar verði á bilinu 7.700 til 7.850 m.kr.



Hluthafar

Endurkaup á eigin bréfum

- Endurkaupaáætlun kom til framkvæmda 2. september s.l. með það að markmiði að lækka útgefið hlutafé félagsins. Áætlað var að kaupa allt að 20,0 millj. hluta sem jafngildir 2,9% af útgefnu hlutafé þó þannig að fjárhæð kaupanna yrði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.
- Á þriðja ársfjórðungi keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 5,8 m.kr. fyrir samtals 435 m.kr.
- Í lok viku 46 hafði félagið keypt 14,5 m.kr. að nafnverði fyrir um 1.074 m.kr. eða um 72% af fyrirbyggjandi áætlun.

Hluthafalisti við lok viðskipta 15.11.2019

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	14,9%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	13,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	11,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,8%
Stapi lífeyrissjóður	4,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,8%
Landsbankinn hf.	3,7%
Kvika banki hf.	3,2%
Global Macro Absolute Return	2,7%
Festa – lífeyrissjóður	2,4%
10 stærstu samtals	64,1%
Birta lífeyrissjóður	2,3%
Brimgarðar ehf.	2,2%
Lífsværk lífeyrissjóður	2,1%
Arion banki hf.	1,9%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Incrementum slhf.	1,5%
Global Macro Portfolio	1,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,3%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,0%
Efirlaunasj atvinnuflugmanna	0,9%
20 stærstu samtals	80,6%
Aðrir hluthafar	17,4%
þar af eigin hlutir	2,0%

Eignasafn og starfsemi











Gull



VELKOMIN Í NÝJU VÖRULEITINA Á KRINGLAN.IS



Tvö ný innileiksvæði eru í Kringlunni og nýtt Hreiður, rólegt herbergi þar sem ungabörn geta nærst og hvílst.





Spurningar



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.

