



Afkoma fyrsta ársfjórðungs 2020

Kynning fyrir
markaðsaðila

11. maí 2020



Staða Reita í maí 2020

Gripið hefur verið til ýmissa aðgerða til að auðvelda félaginu að glíma við afleiðingar faraldursins:

- Sala eigna og sala skuldabréfa á fyrstu mánuðum ársins styrktu sjóðstöðu félagsins umtalsvert
- Endurkaupaáætlun var lokið fyrr en til stóð
- Félagið frestaði áður samþykktri arðgreiðslu aðalfundar um óákveðinn tíma en ákvörðun um meðhöndlun arðsins þarf að liggja fyrir eigi síðar en 10. september nk.
- Félagið hefur tryggt sér aðgengi að lausu fé m.a. með heimild til frestun afborgana af bankalánum og aðgangi að nýjum lánalínum, ef á þarf að halda

Fjárhagsstaða Reita er því sterk og lánaskilyrði félagsins vel innan þeirra marka sem félaginu eru sett



Leigutekjur á tímum Covid

Félagið hefur mætt leigutökum sem orðið hafa fyrir verulegum áhrifum af stöðunni með skilningi á aðstæðum

Leigugreiðslum fyrir apríl og maí hefur verið frestað að hluta

Fyrirséð er að rekstraraðilar í ferðaþjónustu munu þurfa á fyrirgreiðslu að halda áfram en innlendi markaðurinn er að taka við sér

Um tveir þriðju af leigutekjum apríl mánaðar innheimtust án vandkvæða og búist er við að hlutfallið verði hærra í maí

Félagið mun leita niðurstöðu um meðferð frestaðra leigugreiðslna í góðu samstarfi við viðkomandi aðila þegar aðstæður leyfa



Lykiltölur árshlutauppgjörs

Lykiltölur rekstrar

	3M 2020	3M 2019
Tekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður/tap	-1.032	997
Hagnaður/tap á hlut	-1,5 kr.	1,4 kr.
NOI hlutfall	62,3%	63,3%
Stjórnunarkostnaðarhlutfall	5,3%	5,7%

Lykiltölur efnahags

	31.3.2020	31.12.2019
Fjárfestingareignir	146.017	149.106
Handbært og bundið fé	3.628	1.224
Heildareignir	151.533	151.640
Eigið fé	44.756	47.644
Vaxtaberandi skuldir	87.658	85.297
Eiginfjárlutfall	29,5%	31,4%
Skuldsetningarhlutfall	62,4%	59,4%

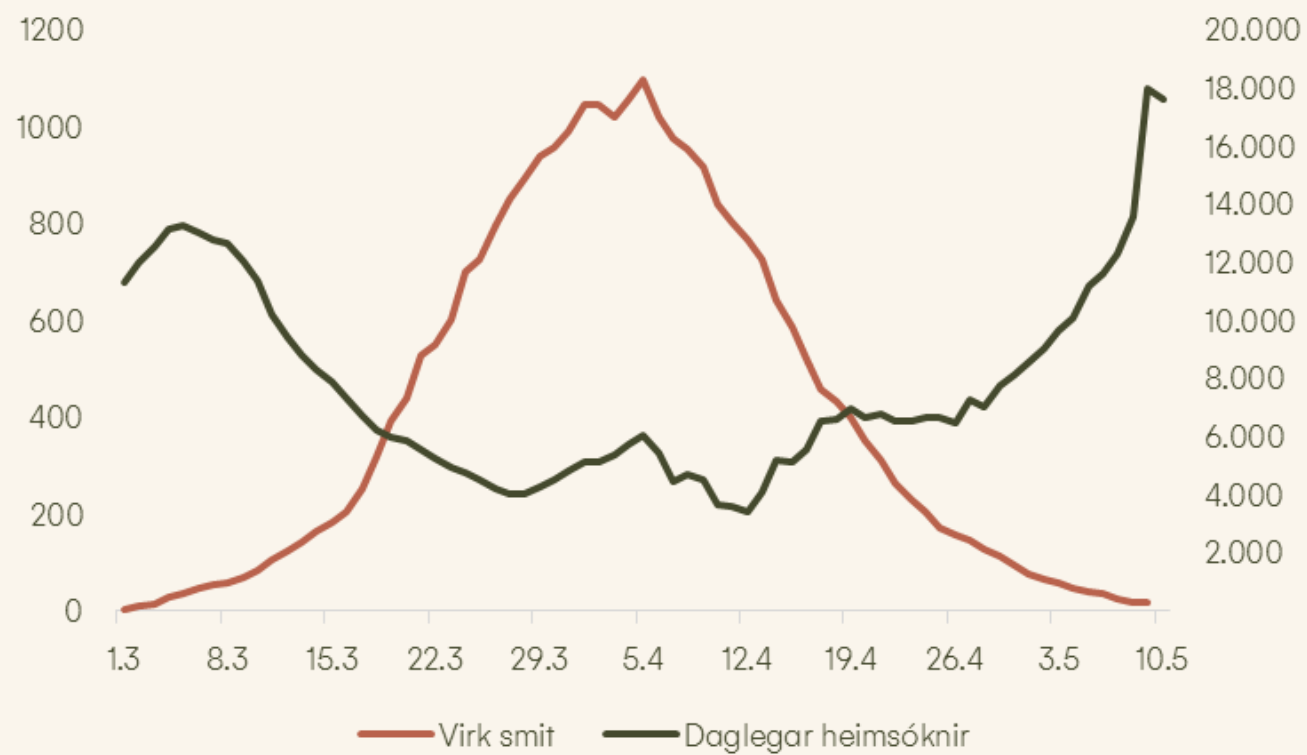
Lykiltölur um fasteignasafn

	3M 2020	3M 2019
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	94,3%	95,1%



R Aðsókn í Kringlu eykst á ný og er að færast í fyrra horf.

Aðsókn í Kringluna í heimsfaraldri



Kringlan

- Vöruleitin á kringlan.is hefur hraðað þróun verslana í Kringlunni
- Ellefu nýjar verslanir hafa bæst í vöruleitina á undanförunum vikum og eru nú alls 70 talsins
- Öflugar rafrænar lausnir virkuðu því vel í samkomubanni
- Heimsendingarþjónusta Kringlunnar sló í gegn hjá verslunareigendum og viðskiptavinum
- Nýjar og endurbættar verslanir í Kringlunni eru m.a. Icewear verslun, Aleppo Café og stækkun verslunarinnar A4

The screenshot shows the Kringlan website homepage. At the top, there is a navigation bar with the Kringlan logo, a search bar labeled 'Vöruleit', and a menu with categories: KRINGLUKAST, KONUR, KARLAR, BÖRN, AFÞREYING, HEILSA OG FEGURÐ, HEIMILÍÐ, and ÍÞRÓTTIR OG ÚTIVIST. A clock indicates the time is 10:18:30. The main banner features a woman in a colorful outfit and a blue sign that reads: 'Kringlan Miðvikudag til mánudags KRINGLUKAST 6.-11. MAÍ 20-50% AFSLÁTTUR NÝTTU ÞÉR FRÍA HEIMSENDINGU'. Below the banner, a section titled 'SPENNANDI VÖRUR Á KRINGLUKASTI' lists 'KRINGLUKAST 6.-11.MAÍ' with five featured products: a pink stand mixer (Hrærivél 185 R...), a white mirror (SIMPLE HUMAN simplehuman ...), a perfume bottle (AK PURE SKIN AK Pure Skin H...), a necklace (Gáru hálsmen ...), and a Nespresso coffee machine (NESPRESSO CITIZ&MILK).

Nýjar verslanir opna í Kringlunni



A4 stækkar verslun sína og eykur við vöruúrvalið.



Icwear hefur opnað nýja verslun í Kringlunni.



Aleppo Café, sýrlenskt kaffihús og bakarí með arabísku og evrópsku ívafi, er nýtt í Kringlunni.



R Kringlureitur: Birt hefur verið skipulagslýsing fyrir gerð deiliskipulags fyrir Kringlusvæðið.



R Atvinnukjarni í landi Blikastaða: Kynningarvefur fyrir deiliskipulag í vinnslu opnar á næstu vikum.



Orkureitur: Skipulagsvinna langt komin. Stefnt að auglýsingu í haust samhliða aðalskipulagsbreytingu.



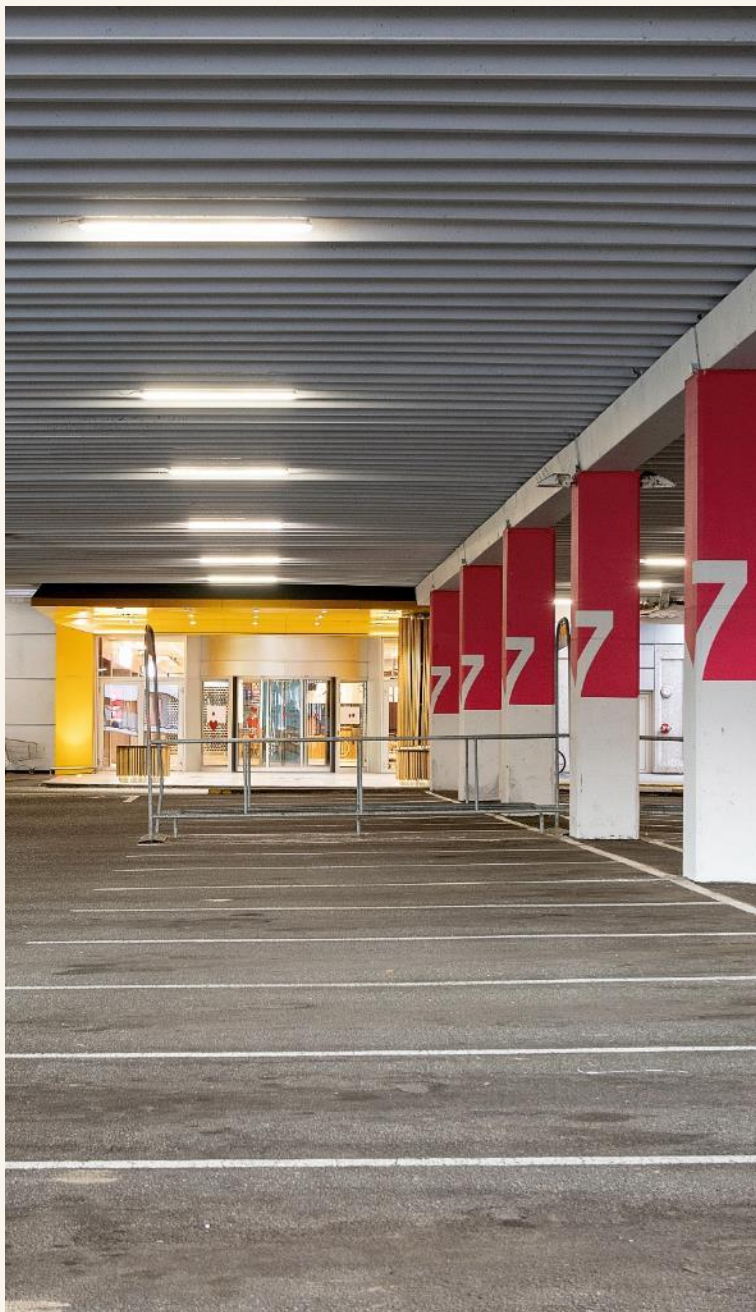
Laugavegur 176: Fjárflæði og tímalínur verða endurskoðaðar í ljósi aðstæðna.



RR Framkvæmdir fyrir Landspítala að Eiríksgötu 5 ganga samkvæmt áætlun.



R Austurstræti 14 fær viðhald að utan.



Fjárhagur

:R

Rekstur fjórðungsins

Leigutekjur

- Leigutekjur fjórðungsins vaxa um 5 m.kr. frá sama ársfjórðungi í fyrra eða um 0,2%
- Verðlagsbreyting milli árshlutanna var 2,1% og skýrist frávik frá vexti leigutekna að stærstum hluta af samdrætti í nýtingu (-0,8%) og seldum eignum (-0,5%)
- Nýting eignasafnsins var 94,3% á tímabilinu samanborið við 95,1% á fyrsta fjórðungi 2019. Aðlögun leigurýma fyrir nýja leigutaka skýra stóran hluta af breytingu í nýtingu milli ára

	1F 2020	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Hreinar leigutekjur	2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Fjármunatekjur	57	36
Fjármagnsgjöld	-1.097	-1.319
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.270	1.339
Tekjuskattur	238	-342
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.032	997

Rekstur fjórðungsins

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna og stjórnunarkostnaður

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 814 m.kr. og jókst um 25 m.kr. frá fyrra ári eða 3,2%. Nam kostnaðarhlutfallið 26,6% af brúttótekjum samanborið við 26,1% á fyrra ári
- Fasteignagjöld eru nær óbreytt á milli ára en stærstur hluti aukningar í kostnaði er í öðrum rekstrarkostnaði og afskriftum viðskiptakrafna
- Stjórnunarkostnaður dregst saman á milli ára og er rétt um 5,3% af brúttótekjum á fjórðungnum

	1F 2020	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Hreinar leigutekjur	2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Fjármunatekjur	57	36
Fjármagnsgjöld	-1.097	-1.319
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.270	1.339
Tekjuskattur	238	-342
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.032	997

Rekstur fjórðungsins

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu dróst saman um 11 m.kr. eða 0,6% milli ára
- Rekstarhagnaðarhlutfall fjórðungsins mælt af heildartekjum var 62,3% samanborið við 63,3% á sama fjórðungi í fyrra
- Arðsemi eigna á árshlutanum mælist 5,7%

	1F 2020	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Hreinar leigutekjur	2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Fjármunatekjur	57	36
Fjármagnsgjöld	-1.097	-1.319
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.270	1.339
Tekjuskattur	238	-342
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.032	997

Rekstur fjórðungsins

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Stjórnendur hafa metið virði eignasafns félagsins við lok fyrsta ársfjórðungs 2020. Þrátt fyrir töluverða óvissu um áhrif faraldursins er það mat stjórnenda nú að afleiðinga hans munu gæta út árið 2022 og að mestu áhrifin komi fram á þessu ári, en fari minnkandi eftir það
- Félagið hefur mörg undangengin ár beitt varfærum forsendum við mat á framtíðarleigutekjum og virði eigna sem af þeim er leitt og sér nú að því gættu ekki efni til frekari varúðarfærslna við virðismatið
- Framtíðarleiga tiltekinna hótela í safninu hefur verið lækkuð í ljósi stöðunnar og gætir áhrifa þess í matinu nú
- Lækkun á grunnvöxtum mun veða á móti slíkum áhrifum þegar frá líður ásamt áhrifum af aðgerðum opinberra aðila
- Matslækkun fjárfestingareigna í árshlutauppgjörinu nemur um 2.135 m.kr. eða um 1,5%

	1F 2020	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Hreinar leigutekjur	2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Fjármunatekjur	57	36
Fjármagnsgjöld	-1.097	-1.319
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.270	1.339
Tekjuskattur	238	-342
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.032	997

Rekstur fjórðungsins

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld lækkuðu um 243 m.kr. á fyrsta ársfjórðungi 2020 samanborið við sama ársfjórðung árið á undan
- Lækkun frá fyrra ári er fyrst og fremst vegna minni verðbóta en verðlagsbreyting yfir fjórðunginn var 0,27% samanborið við 0,52% verðlagshækkun fyrir ári síðan
- Vaxtagjöld dragast saman um 33 m.kr. eða um 4% á milli ára þrátt fyrir 7% hærri meðalstöðu vaxtaberandi skulda nú en var fyrir ári síðan
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,54% í lok fjórðungsins samanborið við 3,65% í ársbyrjun

	1F 2020	1F 2019
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	2.882	2.877
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-814	-789
Hreinar leigutekjur	2.068	2.088
Stjórnunarkostnaður	-163	-172
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.905	1.916
Matsbreyting fjárfestingareigna	-2.135	706
Rekstrarhagnaður	-230	2.622
Fjármunatekjur	57	36
Fjármagnsgjöld	-1.097	-1.319
Hrein fjármagnsgjöld	-1.040	-1.283
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.270	1.339
Tekjuskattur	238	-342
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.032	997

Efnahagsreikningur

Eignir

- Lækkun á virði fjárfestingareigna
- Sterk sjóðstaða í lok fjórðungsins
- Engin áhrif af Covid í viðskiptakröfum á fyrsta ársfjórðungi

	31.3.2020	31.12.2019
Eignir		
Fjárfestingareignir	146.017	149.106
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.384	1.310
Ógreitt söluverð fjárfestingareignar	504	0
Bundið fé	68	34
Handbært fé	3.560	1.190
Veltufjármunir	5.516	2.534
Eignir samtals	151.533	151.640

Efnahagsreikningur

Eigið fé og skuldir

- Eiginfjárhlutfall í lok fjórðungsins var 29,5%
- Í lok fyrsta ársfjórðungs námu skuldir félagsins 87.658 m.kr. og jukust um 2.361 m.kr. frá áramótum
- Miðað við stöðu í lok fjórðungsins voru um 3.100 m.kr. til afborgunar á næstu 12 mánuðum, þar af voru um 2.300 m.kr. til afborgunar til loka árs
- Félagið hefur náð samkomulagi við viðskiptabanka sína um frestun á afborgunum í sex mánuði. Skapar það um 400 m.kr. svigrúm á meðan áhrif faraldursins eru að koma fram
- Gert er ráð fyrir að sækja fjármagn eftir þörfum til endurfjármögnunar á afborgunum og fjármögnun framkvæmda vegna nýrra leigusamninga
- Lánaskilmálar félagsins kveða á um að lánaþekja (e. loan to value) fari ekki yfir 70% og að vaxtaþekja fari ekki undir 1,5x. Lánaþekja í lok fyrsta ársfjórðungs var 62,4% og vaxtaþekja fyrsta ársfjórðungs var um 2,3x

	31.3.2020	31.12.2019
Eigið fé	44.756	47.644
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	84.518	82.290
Tekjuskattsskuldbinding	11.379	11.616
Leiguskuldbinding	5.434	5.474
Langtímaskuldir	101.331	99.380
Vaxtaberandi skuldir	3.140	3.007
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.216	1.609
Ógreiddur arður	1.090	0
Skammtímaskuldir	5.446	4.616
Skuldir samtals	106.777	103.996
Eigið fé og skuldir samtals	151.533	151.640

Sjóðstreymi

	1F 2020	1F 2019
Rekstarhagnaður	1.905	1.916
Breytingar á rekstartengdum eignum og skuldum	-497	-663
Nettó fjármagnsliðir	-829	-785
Handbært fé frá rekstri	579	468
Fjárfestingarhreyfingar		
Keyptar eignir	-140	0
Fjárfesting í endurbótum	-473	-676
Seldar eignir	1.526	0
Aðrar kröfur, breyting	-449	-30
Bundið fé, breyting	-34	25
	<hr/> 430	<hr/> -681
Fjármögnunarhreyfingar		
Tekin ný lán	2.944	1.826
Afborganir lána	-821	-2.308
Greiddur arður	0	-1.118
Endurkaup á eigin bréfum	-766	0
	<hr/> 1.357	<hr/> -1.600
Breyting í handbæru fé	2.366	-1.813

- Handbært fé jókst um 2.366 m.kr. á fjórðungnum
- Sala skuldabréfa skýrir stærstan hluta aukningarinnar. Sala eigna fjármagnar fjárfestingar í endurbótum og nýjar eignir

Hluthafar

Hluthafar við lok viðskipta þann 8. maí 2020

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	16,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	13,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	11,2%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	5,6%
Stapi lífeyrissjóður	4,3%
Landsbankinn hf.	4,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,5%
Kvika banki hf.	3,3%
Festa – lífeyrissjóður	2,8%
Birta lífeyrissjóður	2,7%
10 stærstu samtals	67,9%
Global Macro Absolute Return	2,5%
Brimgarðar ehf.	2,2%
Arion banki hf.	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,8%
Almenni lífeyrissjóðurinn	1,5%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,2%
Global Macro Portfolio	1,2%
Sjóvá–Almennar tryggingar hf.	1,0%
Eftirlaunasj atvinnuflugmanna	1,0%
20 stærstu samtals	84,3%
Aðrir hluthafar	14,0%
þar af eigin hlutir	1,7%







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.

3