



Reitir fasteignafélag

Fjárfestakynning vegna hlutafjárútboðs
9. október 2020



Fyrirvari

Kynningu þessari er einvörðungu ætlað að vera til upplýsingar og skal hvorki tekið sem tilboði eða hvatningu um áskrift, kaup eða sölu á fjármálagerningum af hvaða tagi sem er. Kynningin byggir á upplýsingum sem Reitir fasteignafélag hf. („Reitir“) telur áreiðanlegar, en engin trygging eða ábyrgð er veitt, beint eða óbeint, á því að upplýsingar eða skoðanir í kynningunni séu nákvæmar, áreiðanlegar eða tæmandi. Þá geta upplýsingar og skoðanir í kynningunni verið háðar breytingum eða uppfærslu, sem getur falið í sér verulegar breytingar. Reitir eru ekki skuldbundnir til að veita viðtakendum kynningarinnar nokkrar frekari upplýsingar eða að uppfæra kynninguna eða leiðrétta villur í henni sem í ljós kunna að koma.

Reitir eru með engum hætti ábyrgir fyrir hvers konar tjóni eða tapi, af hvaða tagi sem er, beint eða óbeint, sem viðtakendur kynningar þessarar kunna að verða fyrir með því að notast við eða nýta sér með öðrum hætti kynningu þessa eða innihald.

Sérhver yfirlýsing í kynningu þessari, sem vísar til áætlaðrar eða væntrar framtíðarafkomu eða framtíðarstarfsemi, er yfirlýsing um framtíðina sem byggir á núverandi upplýsingum, gögnum og áætlunum. Framtíðarspár og fyrirætlanir eru ávallt háðar ýmsum áhættum og óvissuþáttum sem gætu leitt til verulega breyttra niðurstaðna er aftur gæti leitt til umtalsverðra áhrifa á útkomu og fjárhagslega afkomu þeirra atriða sem tilgreind eru í kynningunni. Af þessum sökum er viðtakandi hvattur til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum með fyrirvara og þær skal á engan hátt skoða sem loforð um árangur í rekstri eða ávöxtun fjármuna.

Dreifing kynningar þessarar eða upplýsinga sem í henni eru kann að vera takmörkunum háð lögum samkvæmt í öðrum löndum en á Íslandi og er viðtakanda skylt að kynna sér viðeigandi lög og takmarkanir sem gilda og framfylgja slíkum lögum og takmörkunum á notkun kynningarinnar sem í gildi kunna að vera.

Með móttöku á kynningu þessari þá staðfestir og samþykkir viðtakandi framangreindan fyrirvara og takmarkanir.

Hlutfjáráukning dregur úr áhættu og styður við vaxtarmöguleika

- Hlutfjáráukning Reita hefur þann tvíþætta tilgang að styrkja eiginfjárstöðu félagsins og efla getu þess til að nýta áhugaverða fjárfestingarkosti á næstu mánuðum
- Hlutfjáráukningin takmarkar áhættu félagsins vegna óvissu tengdri Covid-19 og býður upp á spennandi vaxtarmöguleika á sama tíma. Hlutfjáráukningin mætir því bæði ógnum og tækifærum
- Í kjölfar hlutfjáráukningar munu Reitir hafa burði til að vera virkari þátttakandi á markaði með atvinnuhúsnæði. Stjórnendur telja að kauptækifæri myndist á markaði og vilja auka fjárfestingargetu félagsins til þess að geta gripið þau tækifæri með skjótum fyrirvara
- Tillaga stjórnar Reita um heimild til hlutfjárhækkunar var samþykkt á hluthafafundi 22. september sl. með 85% atkvæða
- Samtals verða boðnir til kaups 120 milljón nýir hlutir að nafnverði sem nemur um 5.160 m.kr. miðað við útboðsgengi 43 kr. á hlut
- Hinir nýju hlutir verða seldir í forgangsréttar- og almennu útboði
- Fjárfestum gefst tækifæri á að skrá sig fyrir nýjum hlutum í Reitum yfir tímabilið 20.–21. október nk.



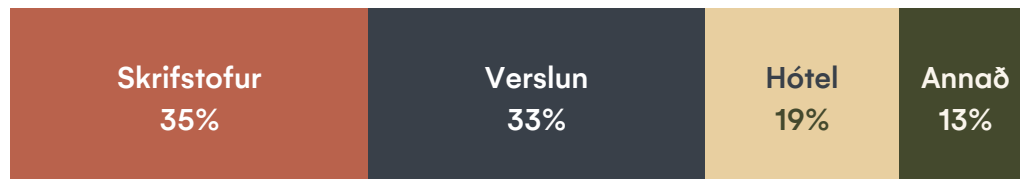
Fjöldi hluta	120.000.000 hlutir
Útboðsgengi	43 kr. á hlut
Útboðstímabil	20.–21. október 2020
Áætlaður greiðsludagur	28. október 2020

Stærsta fasteignafélag landsins með yfir 440 þúsund fermetra af atvinnuhúsnæði innan eignasafnsins

Gott safn fasteigna

- Þriggja áratuga þekking og reynsla hófst með opnun Kringlunnar árið 1987
- Grunnstoðir félagsins eru öflugar og efnahagur sterkur
- Stöðugur og heilbrigður rekstur undanfarin ár
- Langtímahorfur góðar að mati stjórnenda
- Góð dreifing ólíkra tegunda húsnæðis

Samsetning fasteignasafns



470 leigutakar í fjölbreyttri starfsemi

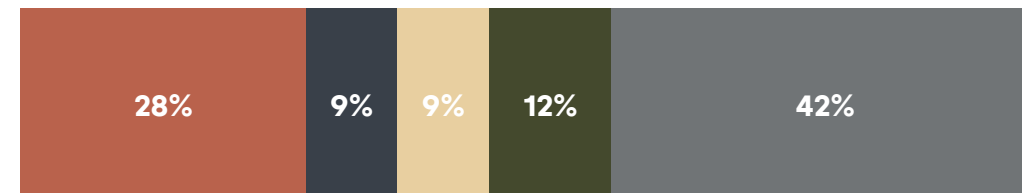
Góð blanda leigutaka

- Rekstraráhætta er lágmörkuð með miklum fjölda traustra leigutaka og ólíkum tegundum húsnæðis. Reitir leggja höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavinum og er fjöldi leigusamninga byggður á áratugalöngu samstarfi
- Leigutekjur vegna skrifstofuhúsnæðis, iðnaðar, opinberrar starfsemi, verslunar með mat og lyf og annarrar verslunar og þjónustu ótengdri ferðaþjónustu mynda um 81% heildartekna
- Hótel og aðrir aðilar tengdir ferðaþjónustu mynda samtals um 19% heildartekna

Flokkun leigutaka



Stærstu leigutakar Reita



■	Aðilar að baki >10% leigutekna <i>Opinberir aðilar (16%) og Hagar (12%)</i>	28%
■	Aðilar að baki 5-10% leigutekna <i>Flugleiðahótel</i>	9%
■	Aðilar að baki 2-5% leigutekna <i>Advania, Húsasmiðjan, Keahótel, Samkaup</i>	9%
■	Aðilar að baki 1-2% leigutekna <i>Actavis, Geymslur, H & M, Heilsumiðstöðin, Origo, Parlogis, Sjóvá og Valitor</i>	12%
■	Aðilar að baki <1% leigutekna	42%

Lykiltölur eignasafns

30.6.2020

Fjöldi fasteigna	~135
Fjöldi leigurýma	~700
Fjöldi fermetra	~440.000
Tekjuberandi eignir	~418.000
Þróunareignir	~22.000

Virði fjárfestingareigna	145.206 m.kr.
Tekjuberandi eignir	132.069 m.kr.
Þróunareignir	8.004 m.kr.
Nýtingarréttur lóðaleigusamninga	5.133 m.kr.

Meðalvirði tekjuberandi eigna á fermetra	316 þús. kr.
--	--------------



Lykiltölur rekstrar

<i>Fjárhæðir í m.kr.</i>	2018	2019	6M 2019	6M 2020
Leigutekjur	11.421	11.723	5.805	5.441
NOI	7.606	7.672	3.868	3.647
Matsbreyting	(3.132)	2.349	1.799	(2.115)
Rekstrarhagnaður	4.474	10.021	5.667	1.532
Nettó vaxtakostnaður	(5.779)	(5.582)	(3.056)	(2.896)
Hagnaður (tap)	110	3.324	1.926	(1.223)

Hlutföll

NOI m.v. fulla nýtingu	64,6%	62,0%	63,2%	59,9%
Nýtingarhlutfall	97,0%	94,8%	94,8%	94,5%
Stjórnunarkostnaður	5,3%	5,1%	5,4%	5,2%



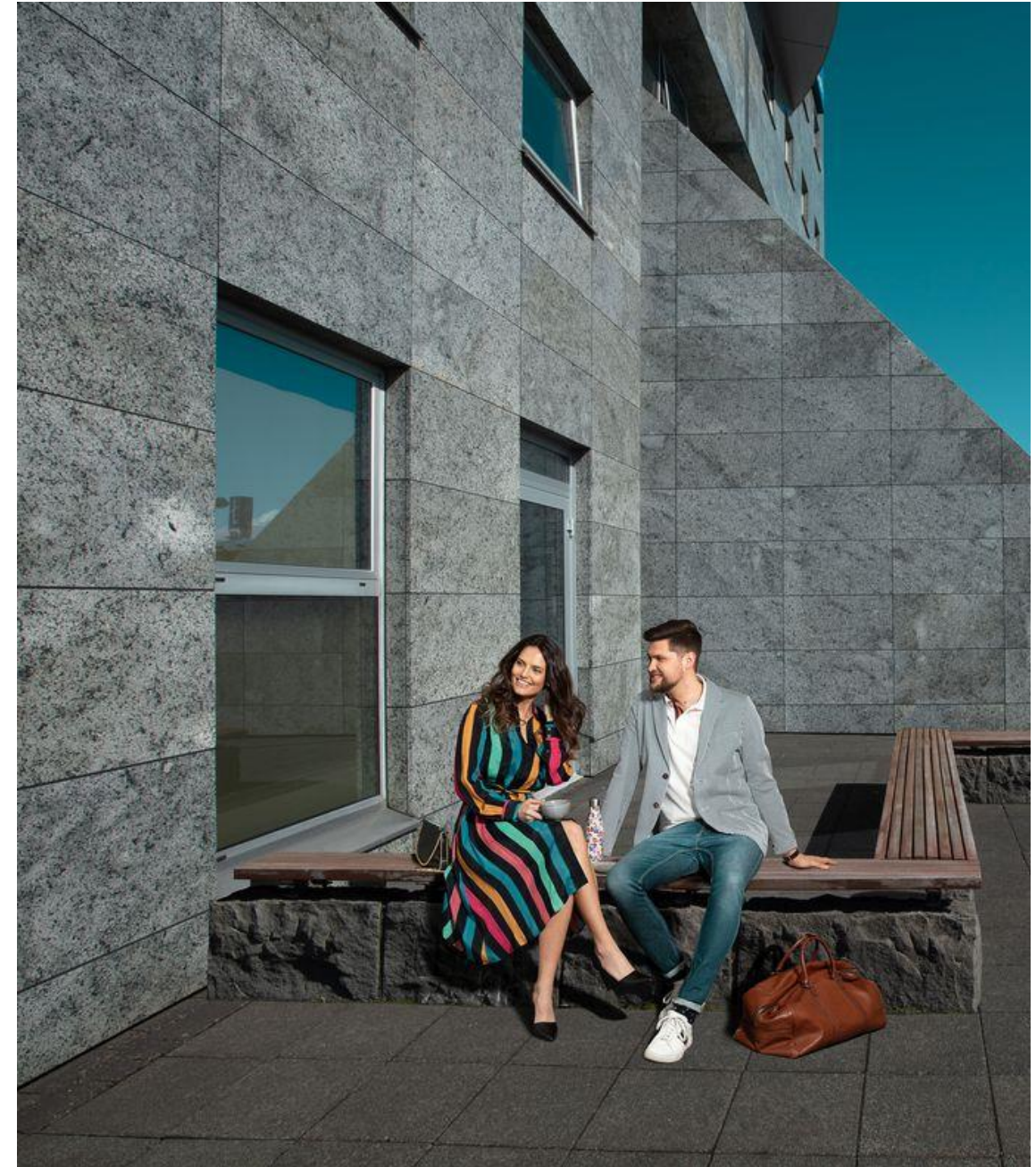
Lykiltölur efnahags

<i>Fjárhæðir í m.kr.</i>	31.12.2019	30.6.2020
Fjárfestingareignir	149.106	145.206
Viðskiptakröfur	1.310	1.925
Krafa vegna sölu á fjárfestingareign	0	551
Bundið og handbært fé	1.224	3.329
Eignir samtals	151.640	151.011
Eigið fé	47.644	44.565
Vaxtaberandi skuldir	85.297	87.785
Tekjuskattsskuldbinding	11.616	11.476
Leiguskuldbinding	5.474	5.133
Ógreiddur arður	0	1.090
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	1.609	962
Skuldir og eigið fé	151.640	151.011
Lánaþekja	59,4%	62,7%
Eiginfjárlutfall	31,4%	29,5%



Horfur í rekstri 2020 og 2021

- Áætlað er að tekjur ársins 2020 verði á bilinu 10.700 – 10.850 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði 6.650 – 6.800 m.kr.
- Í upphafi árs hafði félagið gert ráð fyrir að tekjur ársins yrðu á bilinu 11.500 – 11.650 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði 7.600 – 7.750 m.kr.
- Félagið áætlað að rekstrarafkoma þriðja ársfjórðungs verði á bilinu 1.550 – 1.580 m.kr. og líklegt er að afkoma á fjórða ársfjórðungi verði sambærileg
- Fyrstu drög að rekstraráætlun fyrir árið 2021 gera ráð fyrir um 5% hækkun tekna frá fyrra ári og rekstrahagnaði fyrir matsbreytingu á bilinu 7.050 – 7.250 m.kr.
- Helsta skýring samdráttar í tekjum og rekstrarhagnaði á árinu 2020 er vegna áætlaðra tapaðra tekna vegna Covid-19. Langstærstur hluti tapaðra tekna hjá félaginu er vegna hótela og gistingu





Áhrif Covid-19
og fyrirhuguð
ráðstöfun fjármuna



Áhrif Covid-19 á Reiti

- Stjórnendur Reita hafa metið að missir leigutekna í heild vegna áhrifa af Covid-19 faraldrinum frá því í apríl sl. og fram á árið 2022 geti numið um 2 milljörðum króna
- Þessar horfur um tapaðar tekjur voru endurspeglaðar að fullu í neikvæðri matsbreytingu í uppgjöri fyrri árshelming 2020
- Á öðrum ársfjórðungi námu tapaðar tekjur 315 m.kr. og á þriðja ársfjórðungi námu tapaðar tekjur 291 m.kr.
- Félagið hefur gjaldfært tapaðar leigutekjur þegar þær hafa fallið til á öðrum og þriðja ársfjórðungi
- Langstærsti hluti tapaðra tekna kemur til vegna ferðapjónustu og hótela. Enduruppbygging ferðapjónustu er stærsti áhrifaþáttur þess hvert umfanga tapaðra tekna verður í heild

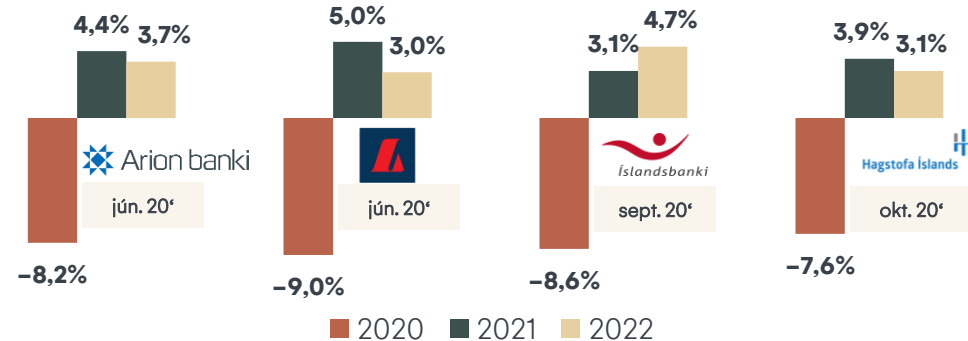


Enduruppbygging ferðapjónustunnar tekur tíma

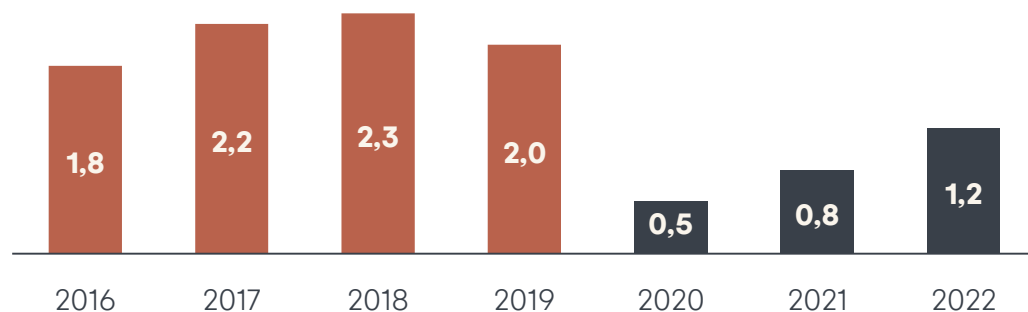
Efnahagshorfur til skemmri tíma ekki góðar

- Efnahagshorfur hafa gerbreyst til skemmri tíma lítið en verulegur samdráttur í utanríkisviðskiptum skýrir um 2/3 af samdrætti í hagkerfinu. Þróun efnahagsmála mun að töluverðu leyti ráðast af framvindu farsóttarinnar
- Atvinnuleysi hefur aukist og er búist við að það nái hámarki í vetur. Gert er ráð fyrir að atvinnuleysi árið 2020 verði 7,8% og 6,8% árið 2021
- Eftirspurn eftir hótélum í Reykjavík dróst verulega saman yfir sumartímamann, þar sem nýting féll um 83,8% og meðalverð á herbergi lækkaði um 40,2%
- Nýjustu ferðamannaspár gera ráð fyrir að fjöldi ferðamanna árið 2022 verði um 50% af fjöldanum þegar mest lét árið 2018

Hagvaxtarspá greiningaraðila



Áætlun um þróun ferðamanna – milljónir



Heimild: Landsbankinn, Íslandsbanki, Arion Banki, Hagstofa Íslands, Nordic Hotel Consulting, Seðlabanki Íslands

Undirbúningur skiptir sköpum á óvissutímum

Ógnir



Ferðamenn

Óvissa er um komu ferðamanna til landsins sem mun til dæmis ráðast af aðgengi ferðamanna að landinu og vilja til að ferðast í kjölfar faraldursins



Greiðsluvandi fyrirtækja

Efnahagsleg áhrif Covid-19 hafa og munu áfram leiða af sér sjóðstreymisvandamál hjá hluta fyrirtækja sem munu ekki geta staðið skil á öllum skuldbindingum sínum



Úrræði fyrir fyrirtæki

Lög um tímabundnar heimildir til fjárhagslegrar endurskipulagningar munu veita fyrirtækjum talsverð úrræði til frestunar á skuldbindingum sínum

Tækifæri



Kauptækifæri

Ef markaðsaðilar leitast við að losa eignir skapast tækifæri til að vera eitt fárra félaga með burði til að kaupa þær eignir



Endurfjármögnun

Vextir eru í sögulegu lágmarki. Félagið getur endurskoðað fjármagnsskipan, greitt niður óhagstæð lán og/eða endurfjármagnað á betri kjörum

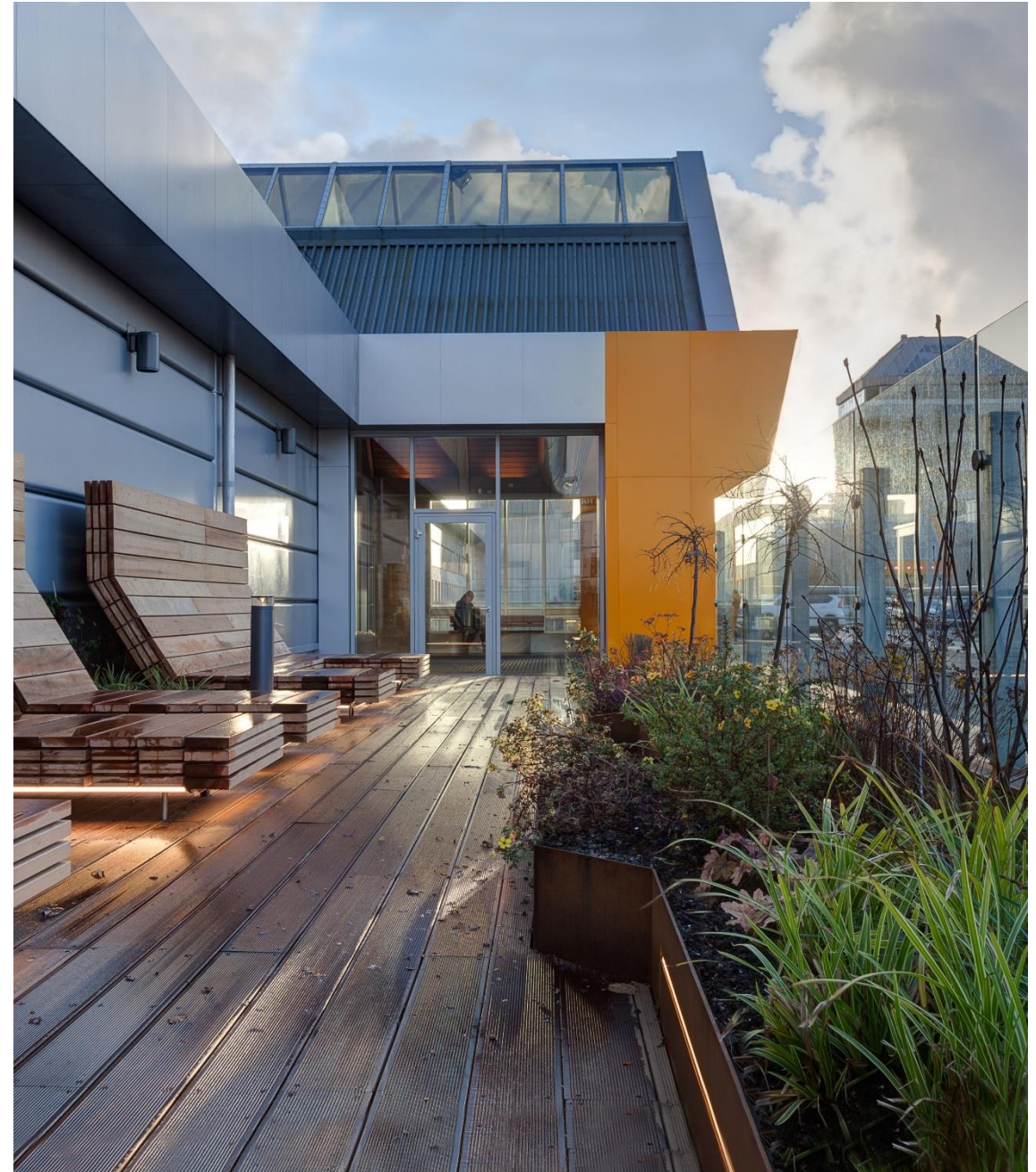


Þróun

Samdráttur í efnahagslífinu getur leitt af sér tækifæri til að setja meiri kraft í þróunarverkefni félagsins þar sem bygginga- og framkvæmdakostnaður gæti lækkað

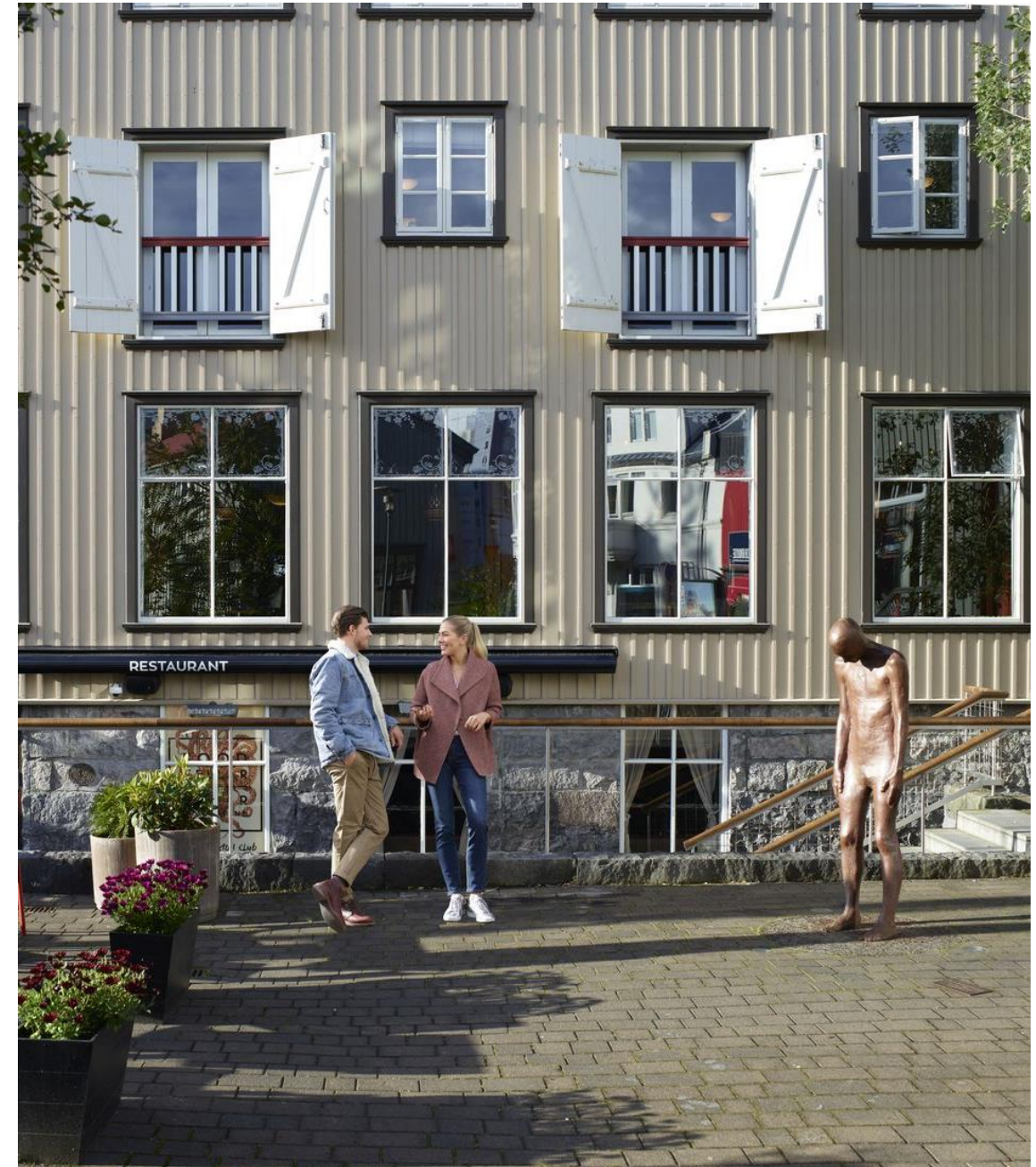
Fjárfestingatækifæri farin að myndast

- Reitir fasteignafélag hefur burði til þess að vera virkari þátttakandi á markaði með atvinnuhúsnæði og telja stjórnendur mikilvægt að auka fjárfestingargetu félagsins
- Að mati Reita munu kauptækifæri skapast á næstunni og er því rétt að undirbúa félagið undir slíkar fjárfestingar
- Þröngt aðgengi fyrirtækja að fjármagni og óvissa um greiðslugetu getur til skamms tíma myndað arðbær kauptækifæri fyrir vel fjármögnuð fasteignafélög eins og Reiti
- Frá því Reitir tilkynntu um hlutafjárauðningu 24. ágúst sl., hafa félaginu boðist fleiri kauptækifæri en vanalega



Sveigjanleiki í fjármögnun

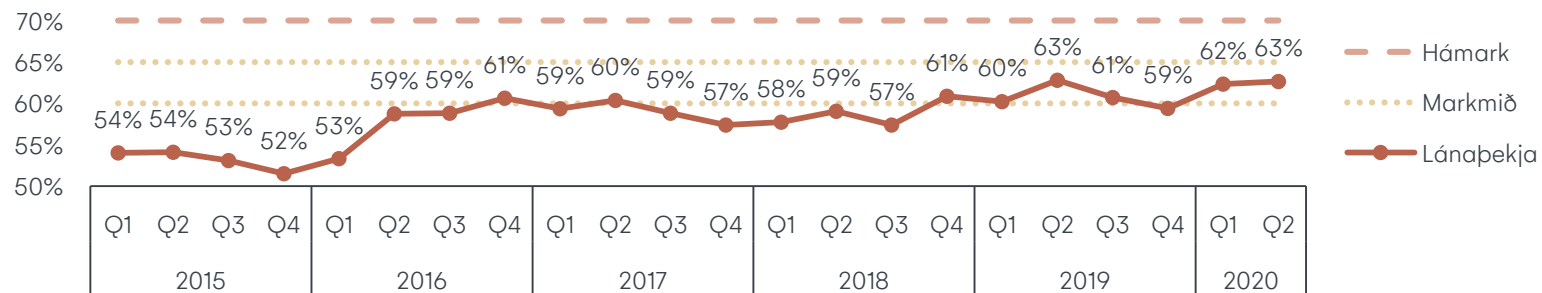
- Sterkur efnahagsreikningur er frumskilyrði fyrir starfsemi félagsins
- Skuldabréfaútgáfa Reita hefur á síðustu árum vaxið mjög og er nú orðinn stærri hluti fjármögnunar félagsins en bankalán
- Almenna tryggingafyrirkomulagið hefur verið hryggjarstykki í fjármögnun félagsins frá árslokum 2014
- Fyrirkomulagið veitir Reitum sveigjanleika til að gera tilfærslur í eignasafninu og sækja nýja fjármögnun án sérstakra heimilda lánveitenda sé skuldsetningarhlutfall innan marka
- Stefna félagsins kveður á um lánaþekju á bilinu 60–65% en félagið hefur á síðustu árum verið við neðri mörk bilsins
- Vaxtaberandi skuldir þann 31. ágúst sl. námu 87,9 mö.kr. Þar af var skuldabréfaútgáfa 60,9 ma.kr. (69%) og bankafjármögnun 27,0 ma.kr. (31%)
- Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,49% í lok annars ársfjórðungs



Lánaþekja hefur hækkað

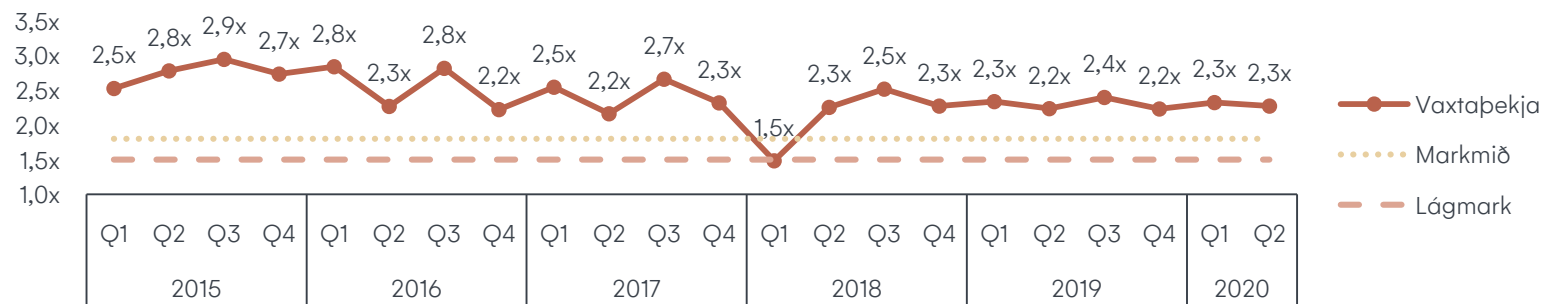
Lánaþekja

Að hámarki 70%, opinbert markmið er að lánaþekja sé 60–65%



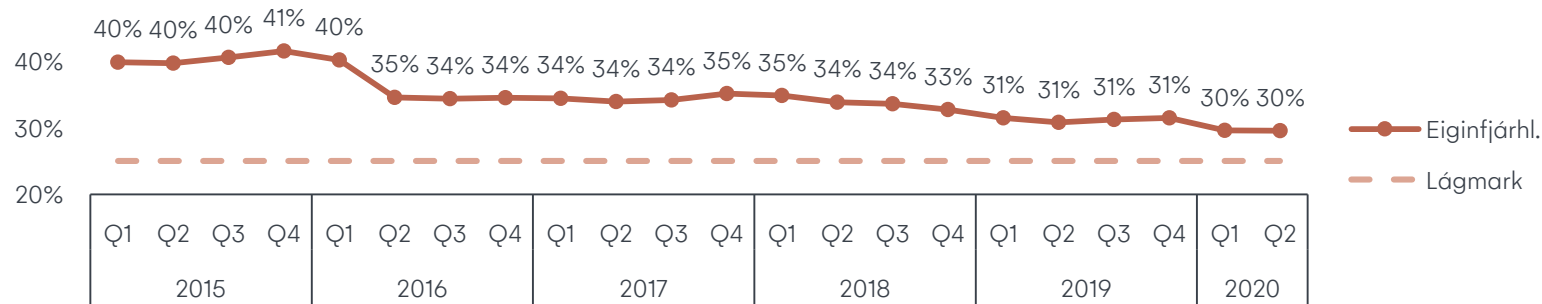
Vaxtaþekja

Að lágmarki 1,5x, opinbert markmið er að vaxtaþekja sé að lágmarki 1,8x



Eiginfjárlutfall

Að lágmarki 25%



Víða erlendis tíðkast lægri skuldsetning fasteignafélaga

Engar breytingar í áherslum félagsins um skuldsetningarhlutfall

Lánaþekja 6M 2020

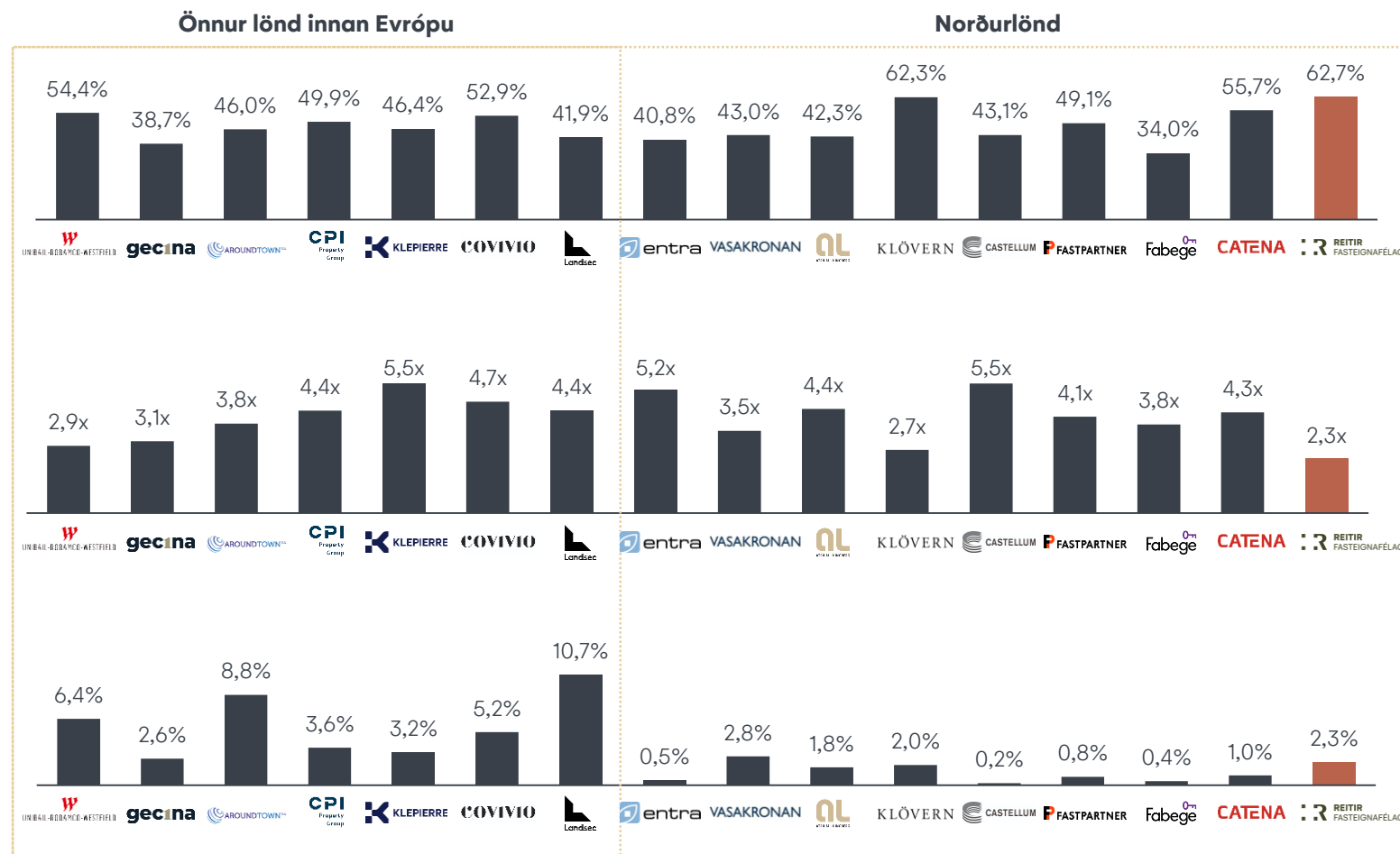
Meðaltal 46,7%

Vaxtaþekja 6M 2020

Meðaltal 4,1x

Handbært fé / fjárfestingaæignir 6M 2020

Meðaltal 3,3%

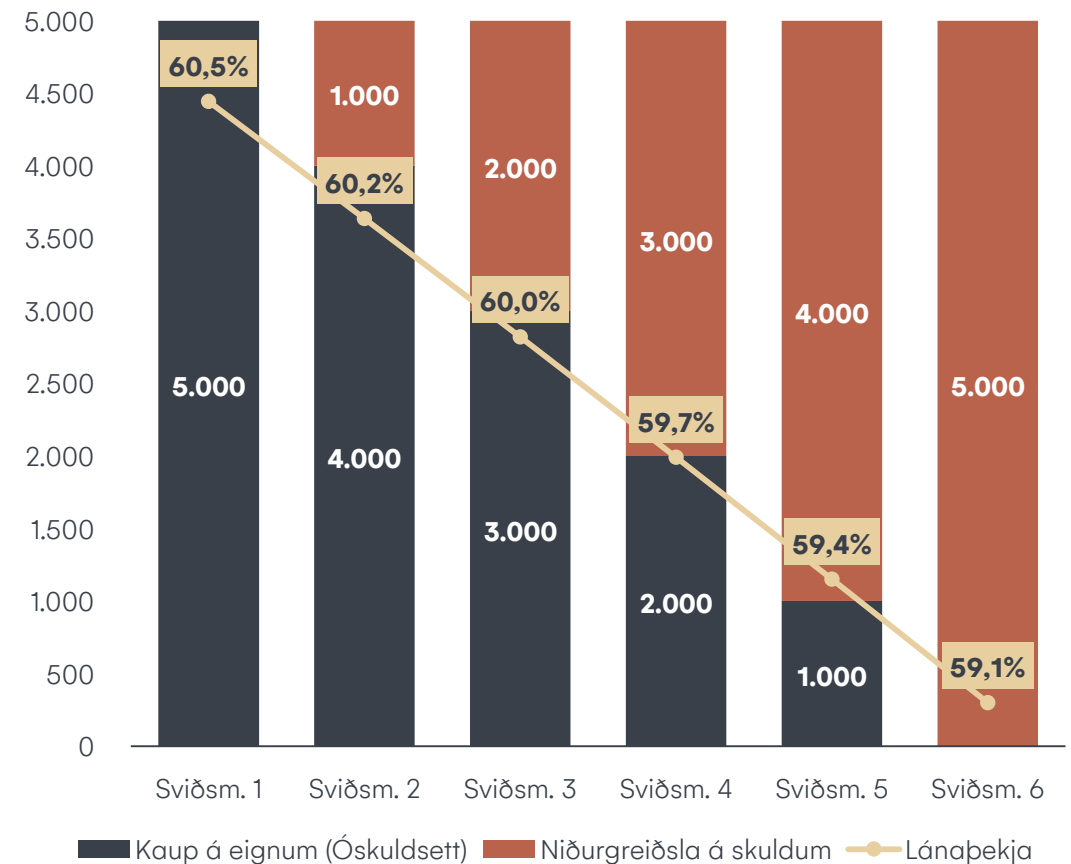


Sviðsmyndir um ráðstöfun fjármuna úr hlutafjárútboði

Notkun fjármuna

- Hlutafjáraukningin hefur þann tvíþætta tilgang að styrkja eiginfjárstöðu félagsins og efla getu þess til að nýta áhugaverða fjárfestingarkosti yfir komandi misseri
- Stjórnendur sjá fyrir sér að slík kaup yrðu í aðalatriðum óskuldsett. Kaupin hafa þó takmörkuð áhrif á veginn fjármagnskostnað félagsins, þar sem eignasafn Reita er nú þegar skuldsett
- Niðurgreiðsla skulda er eitt af þeim verkfærum sem félagið hefur til þess að styrkja efnahagsreikninginn
- Á hverjum tíma er hluti skulda félagsins uppgreiðanlegur og hyggjast stjórnendur nýta þau tækifæri, þegar þau gefast, að endurfjármagna skuldir og lækka veginn fjármagnskostnað
- Stækkun eignasafns Reita með óskuldsettum kaupum lækkar skuldsetningarhlutfall félagsins á þann stað sem það var fyrir Covid-19. Þegar frá líður hefur félagið þann möguleika á að auka aftur við skuldsetningu og stækka eignasafn samhliða

Sviðsmyndir um nýtingu fjármuna og áhrif á skuldsetningu



Sterkur efnahagur styður félagið til framtíðar

Traustur efnahagur í kjölfar hlutafjáráaukningar

- Farið var að bera á samdrætti í hagkerfinu nokkru áður en farsóttin skall á, en stjórnendur félagsins hafa haldið lánaþekju við lægri mörk til að auka áhættuþol félagsins. Í lok fjórða ársfjórðungs 2019 var lánaþekja samstæðunnar 59,4%
- Við fyrstu áhrif Covid-19 fóru Reitir umsvifalaust í aðgerðir til að styrkja lausafjárstöðu, m.a. með stækkun skuldabréfaflokks ásamt því að ljúka fyrirhugaðri eignasölu
- Tilgangur hlutafjáráaukningarinnar er ekki að breyta markmiðum félagsins um skuldsetningarhlutfall heldur að styrkja sjóðsstöðu þess til að mæta þeim ógnum og tækifærum sem myndast í niðursveiflu sem þessari
- Með annað hvort kaupum á eignum eða niðurgreiðslu skulda mun skuldsetningarhlutfall félagsins fara á þann stað sem það var fyrir Covid-19

<i>Fjárhæðir í m.kr.</i>	Q2 2020	Q2 2020 pro forma
Fjárfestingareignir	145.206	145.206
Viðskiptakröfur	1.925	1.925
Krafa vegna sölu á fjárfestingareignar	551	551
Bundið og handbært fé	3.329	7.334
Samtals eignir	151.011	155.016
Eigið fé	44.565	49.660
Vaxtaberandi skuldir	87.785	87.785
Tekjuskattskuldbinding	11.476	11.476
Leiguskuldbinding	5.133	5.133
Ógreiddur arður	1.090	0
Viðskipta- og aðrar skammtímaskuldir	962	962
Eigið fé og skuldir	151.011	155.016
Eiginfjárlutfall	29,5%	32,0%
LTV	62,7%	62,7%

Fasteignasafn Reita

Kringlureitur framtíðarinnar
Horft norður Kringlumýrarbraut



Dreifing eignaflokka með öflugum leigutökum minnkar áhættu félagsins til lengri tíma



Skrifstofuhúsnæði

Á meðal eigna eru fasteignir við Vínlandsleið og hús Háskólans á Akureyri við Norðurslóð ásamt höfuðstöðvum margra fyrirtækja og stofnana, t.d. Landspítala við Skaftahlíð 24

Hlutfall tekjuberandi eigna:
35%

Fermetrar:	Fjöldi:
~161.500	~50



Verslunarhúsnæði

Í flokknum eru veitingarými, hverfiskjarnar og dagvöruverslanir. Stærsta eignin í þessum flokki er eignarhlutur Reita í Kringlunni en einnig má telja Holtagarða og Spöngina í Grafarvogi

Hlutfall tekjuberandi eigna:
33%

Fermetrar:	Fjöldi:
~134.400	~56



Hótel

Stærstu fasteignirnar í flokknum eru Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair Hotel Reykjavík Natura, Hótel Borg, Hótel Ísland og Alda Hotel Reykjavík við Laugaveg

Hlutfall tekjuberandi eigna:
19%

Fermetrar:	Fjöldi:
~48.200	~6



Iðnaður og annað

Í flokknum er iðnaðarhúsnæði og annað sérhæft húsnæði. Dæmi um eignir í flokknum eru vöruhús Aðfanga og Hýsingar að Skútvogi 7, geymsluhúsnæði á Fiskislóð 11 auk Reykjaneshallarinnar

Hlutfall tekjuberandi eigna:
13%

Fermetrar:	Fjöldi:
~98.200	~23

Skrifstofuhúsnæði

35% tekjuberandi eigna



Hótelbyggingar

19% tekjuberandi eigna



Verslunarhúsnæði

33% tekjuberandi eigna



Iðnaður og annað

13% tekjuberandi eigna



Verðmætar byggingarheimildir og þróunarmöguleikar

Kringlureitur

Borgarkjarni með blöndu íbúða, verslunar, þjónustu og fleira. Gert er ráð fyrir að svæðið verði skipulagt í áföngum á 10–15 árum. Reitir eru stærsti eigandinn á svæðinu en standa ekki einir að öllu byggingarmagninu

Byggingarmagn: 160 þús.m²

800–1000 íbúðir + 50 þús.m² annað

Aðalskipulagsbreyting í undirbúningi



Orkureitur

Vel staðsettur íbúðakjarni. Gert er ráð fyrir fjórum byggingaráföngum auk endurbyggingu gamla Rafmagnsveituhússins

Byggingarmagn: 45.000 m²

450 íbúðir + 6 þús.m² atv.

Unnið að deiliskipulagsbreytingu



Blikastaðaland

Nýr atvinnukjarni skipulagður á um 15 ha. svæði. Þróun kemur til með að taka mið af markaðsaðstæðum og eftirspurn en gæti tekið um áratug

Byggingarmagn: 90 þús.m²

Einvörðungu atvinnuhúsnæði

Unnið að deiliskipulagsbreytingu



- Reitir hafa yfir að ráða þróunarmöguleikum eða byggingarrétti upp á um 250 þúsund fermetra á næstu árum
- Hluti þess byggingarmags er ætlað undir íbúðarhúsnæði, aðallega á Kringlusvæði og Orkureit
- Bókfært virði byggingarrétta og ótekjuberandi eigna var rétt rúmlega 8 ma.kr. um mitt ár 2020. Meðal ótekjuberandi eigna eru um 22 þúsund fermetrar, sem metnir væru á rúmlega 2,7 milljarða kr., ef notuð væri sama aðferðafræði við virðismat þeirra og notuð er við virðismat tekjuberandi eigna

Samfélagsleg ábyrgð fyrir viðskiptalífið og umhverfið

- Stefna Reita varðandi samfélagslega ábyrgð byggir á tíu meginreglum Global Compact sáttmála Sameinuðu þjóðanna
- Reitir voru fyrsta fyrirtækið á Norðurlöndunum til að hljóta Svansvottun vegna endurnýjunar skrifstofuhúsnæðis þann 18. september s.l. þegar leyfi var veitt vegna endurbóta á skrifstofu Umhverfisstofnunar að Suðurlandsbaut 24. Þá hlaut húsnæði Reita að Höfðabakka 9 BREEAM vottun með einkunnina "very good" fyrir endurbætur árið 2013
- Deiliskipulagsvinna vegna þróunar á Orkureit og í landi Blikastaða er unnin samkvæmt BREEAM Communities vistvottunarstaðlinum sem tryggir gæði verkefnanna með tilliti til umhverfis-, samfélags- og efnahagsmála
- Áskilið er í leigusamningum að starfsemi í fasteignum Reita skuli vera í takt við lög og reglur og brjóti ekki gegn mannréttindum, ellegar virkjast réttur Reita til riftunar
- Viðsemjendur í verksamningum verða að undirgangast skilyrði Reita um að réttindi séu virt og starfsfólki veittur góður aðbúnaður og öryggis gætt við vinnu þeirra





Fyrirkomulag
hlutafjárútboðs



Fyrirkomulag hlutafjárútboðs

Arctica Finance er umsjónaraðili forgangsréttarútboðsins og almenna útboðsins

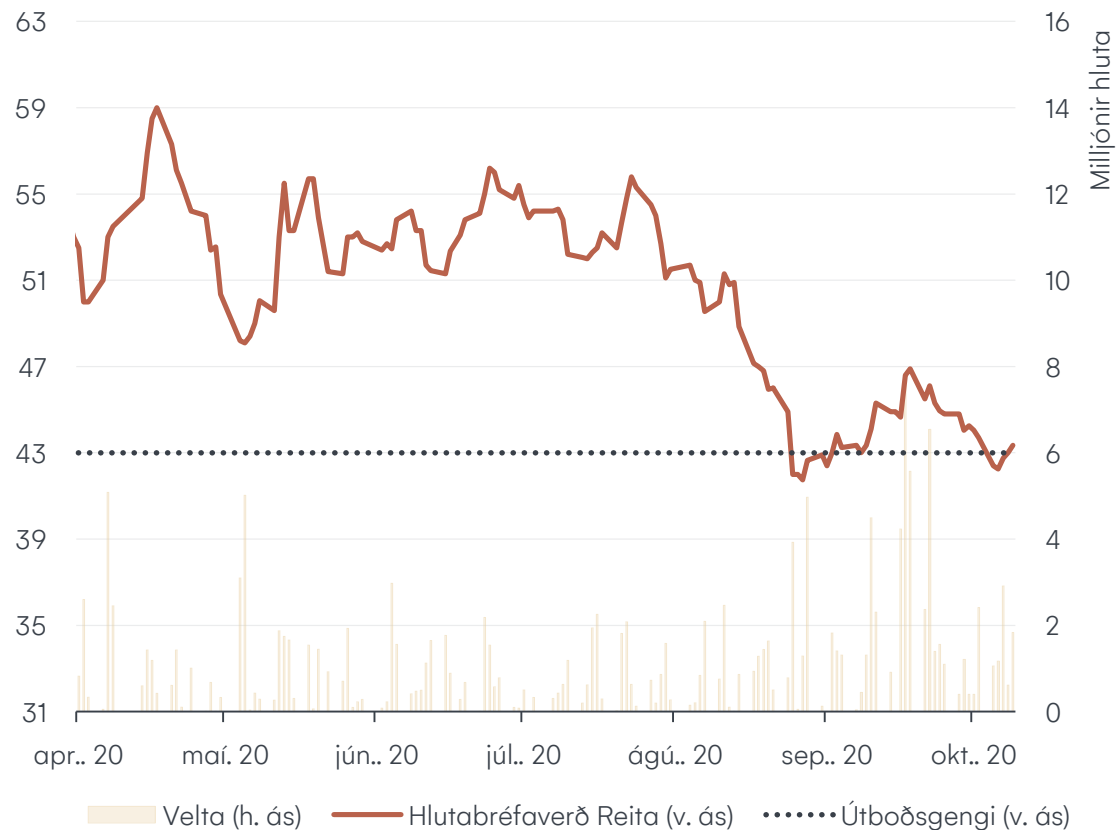
	Forgangsréttarútboð	Almennt útboð
Stærð útboðs	120.000.000 hlutir	
Lágmarksfjárhæð	Engin lágmarksfjárhæð	Lágmarksfjárhæð nemur 100.000 kr.
Þátttaka	Forgangsréttarhafar	Fjárfestar á Íslandi
Verð	43 kr. á hvern hlut	
Úthlutun ¹	Stjórn Reita ákveður úthlutun til fjárfesta í almenna útboðinu. Nýjum hlutum verður fyrst úthlutað til þeirra aðila sem njóta forgangsréttar. Verði nýjum hlutum óúthlutað eftir forgangsréttarútboð koma þeir hlutir til úthlutunar í almenna útboðinu	
Áskriftartímabil	Frá kl. 10:00 þriðjudaginn 20. október til kl. 16:00 miðvikudaginn 21. október 2020	

¹ Úthlutun til fjárfesta í almenna útboðinu er háð því að áskrift hafi ekki fengist að öllum hinum nýju hlutum í forgangsréttarútboðinu. Af þeim sökum mun úthlutun í almenna útboðinu eiga sér stað eftir úthlutun í forgangsréttarútboðinu

Útboðsgengi

Útboðsgengi samsvarar 4% afslætti af dagslokagengi 28. september sl.

Þróun hlutabréfaverðs Reita



Útboðsgengi

- Allir hlutir í útboðinu verða seldir á sama útboðsgengi sem verður 43 kr. á hlut
- Útboðsgengið samsvarar 4% afslætti af dagslokaverði hlutabréfa Reita á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. þann 28. september 2020
- Útboðsgengið samsvarar jafnframt 4,3% afslætti af vagnu meðalgengi síðustu 30 daga frá 28. september sl.

43 kr. á hlut

Útboðsgengi

0,62

V/I hlutfall

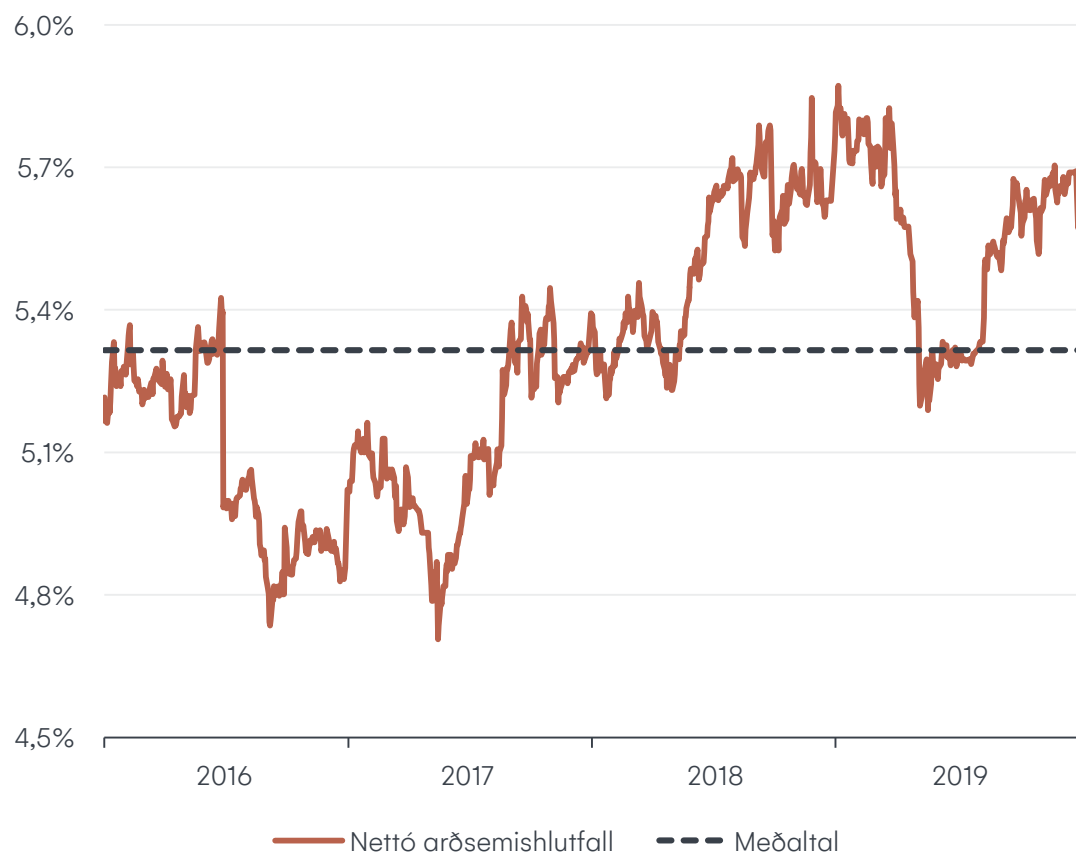
0,50

V/I hlutfall (leiðrétt fyrir tekjuskattsskuldbindingu)

Arðsemishlutfall Reita

Arðsemishlutfall m.v. útboðsgengi og uppfærða áætlun ársins 2020 er 5,7%

Arðsemishlutfall 2016–2019 TTM (leiðrétt fyrir IFRS 16)



Helstu atriði

- Uppfærð tekjuspá félagsins fyrir árið 2020 gefur til kynna að rekstrarhagnaður hafi lækkað um milljarð vegna Covid-19
- Meðalarðsemishlutfall Reita yfir tímabilið 2016–2019 var **5,3%**
- Að teknu tilliti til uppfærðrar afkomuspár þá er arðsemishlutfallið (e. net yield) í dag um **5,7%**, en hlutfallið væri um **6,5%** m.v. upphaflega afkomuspá
- Það má því færa rök fyrir því að markaðurinn sé búinn að verðleggja Reiti með þeim hætti að Covid-19 ástandið muni vara til frambúðar

Áskrift fjárfesta í útboðinu

Tekið verður við áskriftum fjárfesta á sérstöku rafrænu áskriftarformi

Áskriftartímabil er 20.–21. október nk.

- Tekið verður við áskriftum í útboðinu á sérstöku rafrænu áskriftarformi sem fjárfestar geta nálgast á arctica.is/reitir-utbod. Tengil á útboðið verður jafnframt að finna á vefsíðu útgefanda og Íslandsbanka
- Til að skrá áskriftarloforð sitt inn á rafræna áskriftarformið verða fjárfestar að skrá sig inn með öðrum hvorum hætti:
 - a) Með rafrænum skilríkjum á snjallsíma;
 - b) Með notendanafni og lykilorði sem fjárfestar nálgast í gegnum áskriftarformið og fá sent sem rafrænt skjal í netbanka sinn
- Rafræn staðfesting í gegnum áskriftarformið er gild sönnun fyrir áskriftarloforði og birtist slík staðfesting við lok skráningar áskriftarinnar. Rafræn staðfesting verður einnig með tölvupósti til fjárfesta
- Ráðgjafar Reita eru Arctica Finance og Íslandsbanki



Lykildagsetningar hlutafjárútboðs

Áskriftartímabil er 20.–21. október nk.

Október						
M	Þ	M	F	F	L	S
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Nóvember						
M	Þ	M	F	F	L	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Lykildagsetningar

- | 9. október — Fjárfestakynning og lýsing birt
- | 12. — 16. október — Fundir með hluthöfum/fjárfestum
- | 20. — 21. október — Áskriftartímabil og tilkynnt um niðurstöðu

- | 22. október — Niðurstaða úthlutunar send þátttakendum
- | 28. október — Gjald- og eindagi áskrifta
- | 16. nóvember — Áætlaður fyrsti dagur viðskipta með nýja hluti í Kauphöll

Nánari upplýsingar

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér lýsingu félagsins sem finna má á reitir.is/hlutfjarutbod

Í verðbréfalýsingunni er áhættuþáttum skipt niður í fimm flokka. Hér að neðan má sjá stutta umfjöllun um þá áhættuþætti:

Almenn áhætta tengd fjárfestingu í
hlutabréfum

Markaðsáhætta, seljanleikaáhætta og mótaðilaáhætta

Markaðsverð hluta útgefanda
getur sveiflast

Hlutabréfamarkaðir eru sérstaklega næmir fyrir ýmsum áhrifaþáttum sem geta án fyrirvara leitt til lækkunar eða hækkunar hlutabréfaverðs

Þynning hlutafjáreignar

Hlutafjáraukning getur þynnt hlutafjáreign hluthafa. Verði full áskrift í útboðinu þynnist eignarhlutur núverandi hluthafa um 15,4%

Lagaumhverfi almenns útboðs og töku
til viðskipta

Þeir sem fjárfesta í hlutabréfum í útgefanda falla undir lög og reglur sem varða hlutabréfaviðskipti, svo sem reglur um yfirtökutilboð, viðskipti innherja og flöggunarskyldu vegna hlutabréfa félaga sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði

Uppbygging á eignarhaldi útgefanda

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér seljanleikaáættu fyrir fjárfesta. Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara

Nánari upplýsingar veita:

ARCTICAFINANCE



Andri Ingason
andri@arctica.is
+354 892 0190



Grétar Brynjólfsson
gretar@arctica.is
+354 690 7811



Jón Þór Sigurvinsson
jons@arctica.is
+354 895 9242