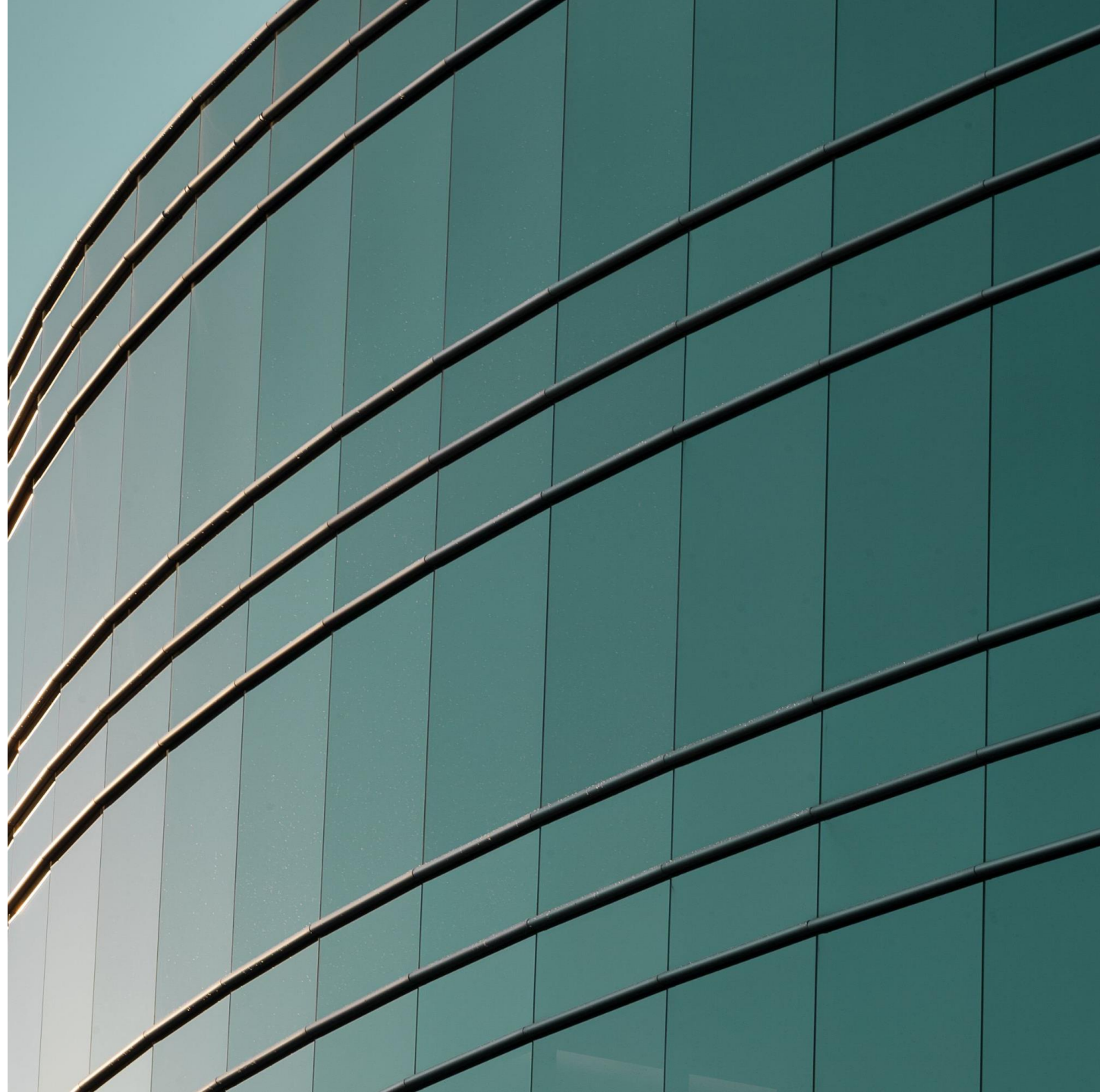


Ársuppgjör Reita fasteignafélags hf. 2016

Fjárfestakynning
Febrúar 2017

 **REITIR**





Helstu atriði uppgjörans

- Afkoma ársins 2016 einkennist af umtalsverðri stækkun á eignasafninu frá fyrra ári.
- Félagið stækkaði um tæplega 10% í fermetrum talið.
- Leigutekjur vaxa um rúm 12% og NOI um rúm 9%.
- Nýtingarhlutfall eigna hækkar um 1,2% milli ára, er 96,9% á árinu.
- Rekstrarniðurstaða 2016 er í takti við áætlanir.
- Breytingar á fasteignagjöldum skýra stærstan hluta hækkunar rekstrarkostnaðar fasteigna.
- Varfærin matsbreyting.
- Efnahagur félagsins áfram mjög sterkur.
- Horfur í rekstrinum eru góðar.





EFNISYFIRLIT

Eignasafnið og starfsemi

Afkoma ársins 2016 og efnahagur

Endurskipulagning eigna

Tillögur til aðalfundar og horfur um afkomu 2017

 Reitir keyptu húsnæði Alda Hotel Reykjavik að Laugavegi 66-70



R Húsnæði í Höfðabakka 9 var klæðskerasniðið að Fulltingi lögmannsstofu





„Brunareiturinn“ í Skeifunni var seldur



IR Aðalstræti 6-8 var selt



HR Hard Rock Cafe opnaði þriggja hæða veitingahús í Lækjargötu





Fiskistofa leigði hæð að Borgum á Akureyri



 Tilkynnt var um opnun HM verslunar í Kringlunni



 Átta fasteignir bættust í eignasafnið þann 1. apríl



 Húsnæði Hótel Reykjavík Centrum við Aðalstræti var selt





Heilsumiðstöðin að Álftamýri 1-5 bættist í eignasafnið á árinu 2016





Auglýst var eftir rekstraraðila að hóteli við Laugaveg

- Reitir áforma að breyta *gamla sjónvarpshúsinu* við Laugaveg 176 í nýttísku hótél
- Auglýst var eftir rekstraraðilum og var mikill áhugi á meðal hótélrekstraraðila
- Áætlanir gera ráð fyrir að byggingin verði stækkuð og verði um 6.700m² að stærð
- Herbergjafjöldi verður 120 til 160 auk verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð
- Skipulagssamkeppni um stærra svæði er fyrirhuguð

Undirbúningsvinna að þróun á Kringlureit heldur áfram

- Starfshópur vinnur að gerð nýs deiliskipulags fyrir Kringlureitinn
- Reiturinn hýsir nú um 100.000 m² húsnæðis
- Vonir standa til um að deiliskipulagsvinna geti hafist á árinu
- Gert er ráð fyrir að byggingarmagn verði aukið um u.þ.b. 150.000 m²
- Áætlanir gera ráð fyrir um 500 íbúðum og um 100.000 m² af atvinnuhúsnæði
- Reitir eru stærsti lóðareigandinn á svæðinu



Vöruhúsaþróun að Skútuvogi 8

- Skútuvogur 8 er um 16.000 m² lóð
- Rúm tvö ár eru eftir af núverandi leigusamningi
- Ráðgert er að byggja um 8 - 10.000 m² vöruhús á lóðinni
- Auglýst verður eftir áhugasömum leigutaka og húsið þróað í samstarfi við viðkomandi



EFNISYFIRLIT

Eignasafnið og starfsemi

Afkoma ársins 2016 og efnahagur

Endurskipulagning eigna

Tillögur til aðalfundar og horfur um afkomu 2017

 **REITIR**



Rekstrarafkoma ársins

	2016	2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	10.035	8.927
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.565)	(2.120)
Hreinar leigutekjur	7.470	6.807
Stjórnunarkostnaður	(545)	(455)
Kostnaður vegna skráningar	0	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.925	6.265
Matsbreyting fjárfestingareigna	347	6.548
Rekstrarhagnaður	7.272	12.813
Fjármunatekjur	288	150
Fjármagnsgjöld	(4.355)	(3.529)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.067)	(3.379)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.205	9.434
Tekjuskattur	(788)	(2.037)
Hagnaður og heildarhagnaður	2.417	7.397

- Tekjur ársins námu 10.035 m.kr. samanborið við 8.927 m.kr. árið áður. Vöxtur milli ára nemur 1.108 m.kr. eða 12,4% og má stærstan hluta hans rekja til breytinga á eignasafninu (9,6 prós.stig). Óbreytt eignasafn vex rúmt prósent umfram verðlag.
- Nýting batnar nokkuð milli ára og var vannýting á ársins 3,1% samanborið við 4,3% árið áður.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.565 m.kr. á árinu og vex um 445 m.kr. frá fyrra ári eða eða 21%.
- Hækkun fasteignagjalda skýrir meira en helming aukningarinnar, viðhald og endurbætur nær allt af því sem stendur eftir. Rekstarkostnaðarhlutfallið hækkar um 2 prós.stig milli ára og er 24,8%.
- Stjórnunarkostnaður (án kostnaðar vegna skráningar) vex um 90 m.kr. samanborið við fyrra ár eða 19,8%.
- Stærstur hluti aukningar í kostnaði tengist launum og tengdum kostnaði en fjölgun stöðugilda og hækkun launakostnaðar skýra breytingu milli ára.
- Rekstrarhagnaður ársins nam 6.925 m.kr., vex um 573 m.kr. frá fyrra ári eða um 9,0% (án kostnaðar vegna skráningar) og er mesti rekstrarhagnaður í sögu félagsins á einu ári.
- Stærstan hluta aukins rekstrarhagnaðar má rekja til stækkunar á eignasafninu en hlutfallslega séð er rekstrarhagnaður að dragast lítillega saman. Hlutfall rekstarhagnaðar af brúttótekjum er 66,9% og lækkar um 1,2 prós.stig milli ára þrátt fyrir bætta útleigu.
- Arðsemi tekjuberandi fjárfestingareigna á árinu er um 6%.

R Matsbreyting, fjármagnskostnaður og hagnaður

	2016	2015
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	10.035	8.927
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(2.565)	(2.120)
Hreinar leigutekjur	7.470	6.807
Stjórnunarkostnaður	(545)	(455)
Kostnaður vegna skráningar	0	(87)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.925	6.265
Matsbreyting fjárfestingareigna	347	6.548
Rekstrarhagnaður	7.272	12.813
Fjármunatekjur	288	150
Fjármagnsgjöld	(4.355)	(3.529)
Hrein fjármagnsgjöld	(4.067)	(3.379)
Hagnaður fyrir tekjuskatt	3.205	9.434
Tekjuskattur	(788)	(2.037)
Hagnaður og heildarhagnaður	2.417	7.397

- Matsbreyting yfir árið 2016 nemur 347 m.kr. Skýringu á lítilli matsbreytingu á árinu má finna í IFRS meðhöndlun á keyptum eignum og áhrifa hækkunar á fasteignagjöldum fyrr á árinu. Metin markaðsverð hækku umfram verðlag milli ára og metin ávöxtunarkrafa lækka lítillega. Nokkur matshækkun er á þróunareignum yfir árið.

- Hrein fjármagnsgjöld ársins námu 4.067 m.kr. á árinu og eru að vaxa um 688 m.kr. milli ára. Aukning skulda vegna stækkunar á eignasafninu vegur þyngst í þessari breytingu. Þróun verðlags var með svipuðum hætti og á fyrra ári og meðalkjör lækkuðu um 5 punkta yfir árið (3,88% í lok ársins).
- Fjármunatekjur vaxa nokkuð milli ára, sérstaklega á síðari hluta ársins, vegna hárrar sjóðstöðu.

- Hagnaður ársins nemur 2.417 m.kr. og dregst saman um 4.980 m.kr. milli ára. Skýringu á minni hagnaði í ár er að finna í minni matsbreytingu en var í fyrra.
- Arðsemi eigin fjár á árinu nam 5,3%.



Ársfjórðungsyfirlit

Árið 2016	4F 2016	3F 2016	2F 2016	1F 2016	Samtals
Rekstrartekjur og rekstrargjöld					
Leigutekjur	2.600	2.632	2.560	2.243	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	(692)	(675)	(636)	(562)	(2.565)
Hreinar leigutekjur	1.908	1.957	1.924	1.681	7.470
Stjórnunarkostnaður	(138)	(128)	(142)	(137)	(545)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.770	1.829	1.782	1.544	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	524	(68)	(526)	417	347
Rekstrarhagnaður	2.294	1.761	1.256	1.961	7.272
Fjármunatekjur	115	71	63	39	288
Fjármagnsgjöld	(1.083)	(895)	(1.522)	(855)	(4.355)
Hrein fjármagnsgjöld	(968)	(824)	(1.459)	(816)	(4.067)
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	1.326	937	(203)	1.145	3.205
Tekjuskattur	(381)	(180)	(1)	(226)	(788)
Heildarhagnaður (-tap)	945	757	(204)	919	2.417

- Breyting í tekjum milli þriðja og fjórða ársfjórðungs er í takti við væntingar stjórnenda. Sala á Aðalstræti 6-8 hefur mest áhrif á tekjulækkun milli fjórðunga.

- Á fjórða ársfjórðungi voru endurbætur nokkuð umfangsmeiri en gert hafði verið ráð fyrir og skýrir alla breytingu í kostnaði á milli fjórðunga.

- Matsbreyting ársfjórðungsins nam 524 m.kr.

- Fjármunatekjur eru háar vegna hárrar sjóðstöðu. Meiri verðbólga var á fjórðungnum samanborið við fjórðunginn á undan og lítillega hærri skuldastaða.



Eignir og skuldir í lok árs

	31.12.2016	31.12.2015
Eignir		
Fjárfestingareignir	125.719	110.947
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	789	735
Bundið fé	813	538
Handbært fé	6.713	582
Veltufjármunir	8.315	1.855
Eignir samtals	134.034	112.802
Eigið fé	46.156	46.736
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	73.713	55.108
Tekjuskattsskuldbinding	10.515	8.078
Langtímaskuldir	84.228	63.186
Vaxtaberandi skuldir	2.510	2.050
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.140	830
Skammtímaskuldir	3.650	2.880
Skuldir samtals	87.878	66.066
Eigið fé og skuldir samtals	134.034	112.802

- Fjárfestingareignir vaxa um tæpa 14,8 ma.kr. og er megnið af því kaup- og söluhreyfingar. Þróunareignir vaxa nokkuð sem hlutfall af heildareignum.

- Mikil aukning í handbæru fé bæði á fjórða ársfjórðungi sem og árinu í heild. Á fjórða ársfjórðungi skýrir sala eigna og nettó aukning í lántökum aukningu í handbæru fé.

- Mikil fjárfestingargeta er til staðar hjá félaginu.

- Skuldir vaxa um rúma 19 ma.kr. milli ára. Lánaþekja í árslok 61%.

- Brúttóstaða skulda vex um rúman milljarð frá lokum þriðja ársfjórðungs að stærstum hluta vegna skuldabréfaútgáfu .



Eigið fé í lok árs

	31.12.2016	31.12.2015
Eigið fé		
Hlutafé	721	744
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár	26.530	28.467
Bundið eigið fé	4.606	0
Matsbreyting fjárfestingareigna	0	6.822
Óráðstafað eigið fé	14.299	10.703
Eigið fé	<u>46.156</u>	<u>46.736</u>

- Eiginfjárlutfall í árslok er 34,3% og lækkar um 7 prós.stig samanborið við árslok árið áður. Aukning skulda umfram eignir, endurkaup á eigin hlutabréfum og arðgreiðsla skýra þessa breytingu.
 - Á árinu keypti félagið eigin bréf að nafnverði 23 m.kr. fyrir 1.960 m.kr. Hefur félagið þá keypt til baka um 4,5% af útgefnu hlutafé á síðustu tveimur árum.
 - Stjórn gerir að tillögu fyrir aðalfund að eigin bréf að fjárhæð 19 m.kr. að nafnverði verði færð niður.
-
- Í samræmi við nýsett lög hóf félagið að færa hlutdeild í afkomu dóttur- eða hlutdeildarféлага, sem færð er í rekstrarreikning og er umfram móttekinn arð eða þann arð sem ákveðið hefur verið að úthluta, á bundinn hlutdeildarreikning meðal eigin fjár.
 - Á árinu 2016 safnaðist upp 4.606 m.kr. á þennan reikning vegna afkomu þeirra dótturféлага sem höfðu jákvæða afkomu. Aðalfundir dótturfélaganna hafa úthlutað hagnaði ársins til móðurfélagsins.
 - Arðgreiðsluheimild félagsins er 18.905 m.kr. við staðfestingu ársreiknings.



EFNISYFIRLIT

Eignasafnið og starfsemi

Afkoma ársins 2016 og efnahagur

Endurskipulagning eigna

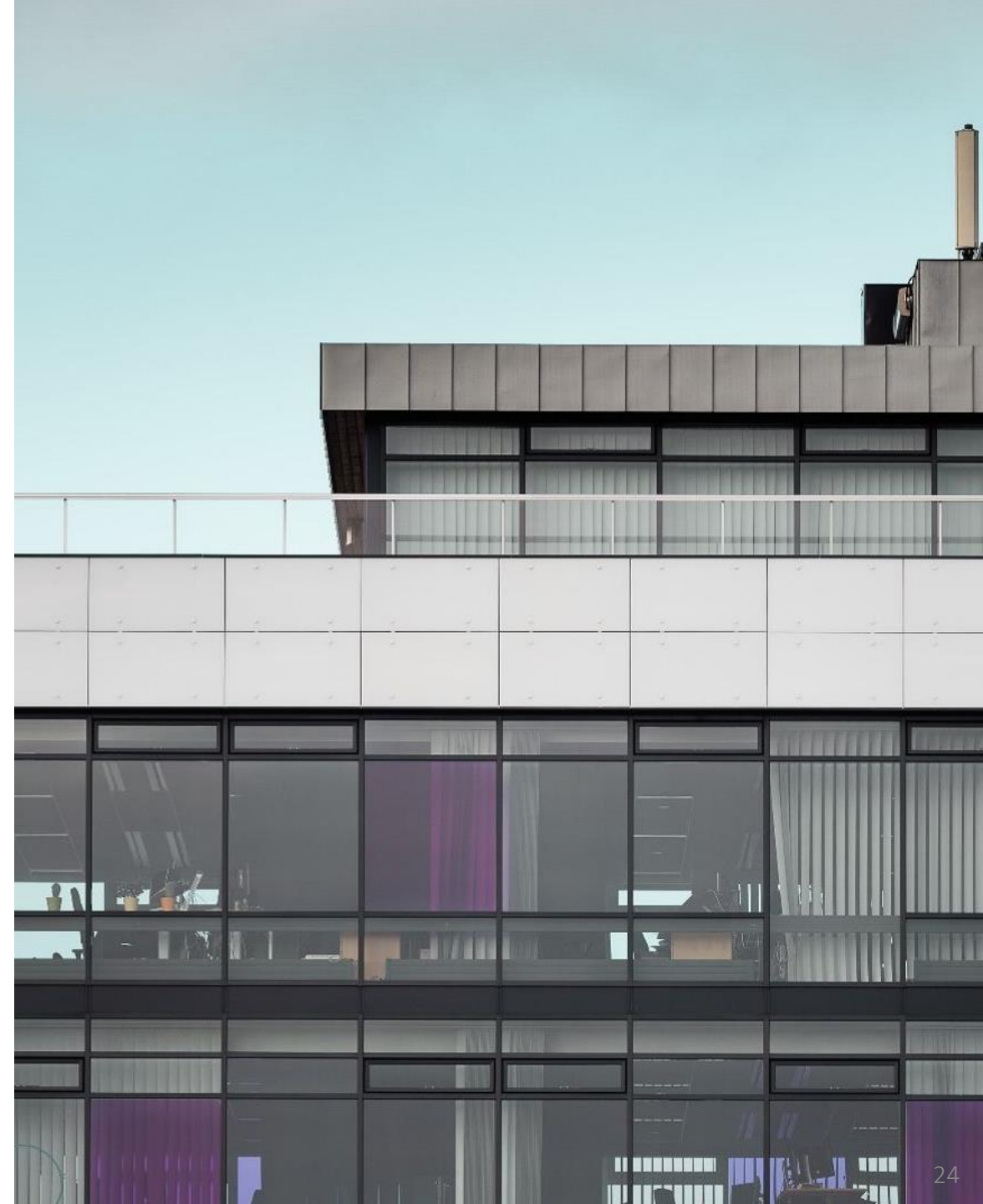
Tillögur til aðalfundar og horfur um afkomu 2017

 **REITIR**



Endurskipulagning eignasafnsins

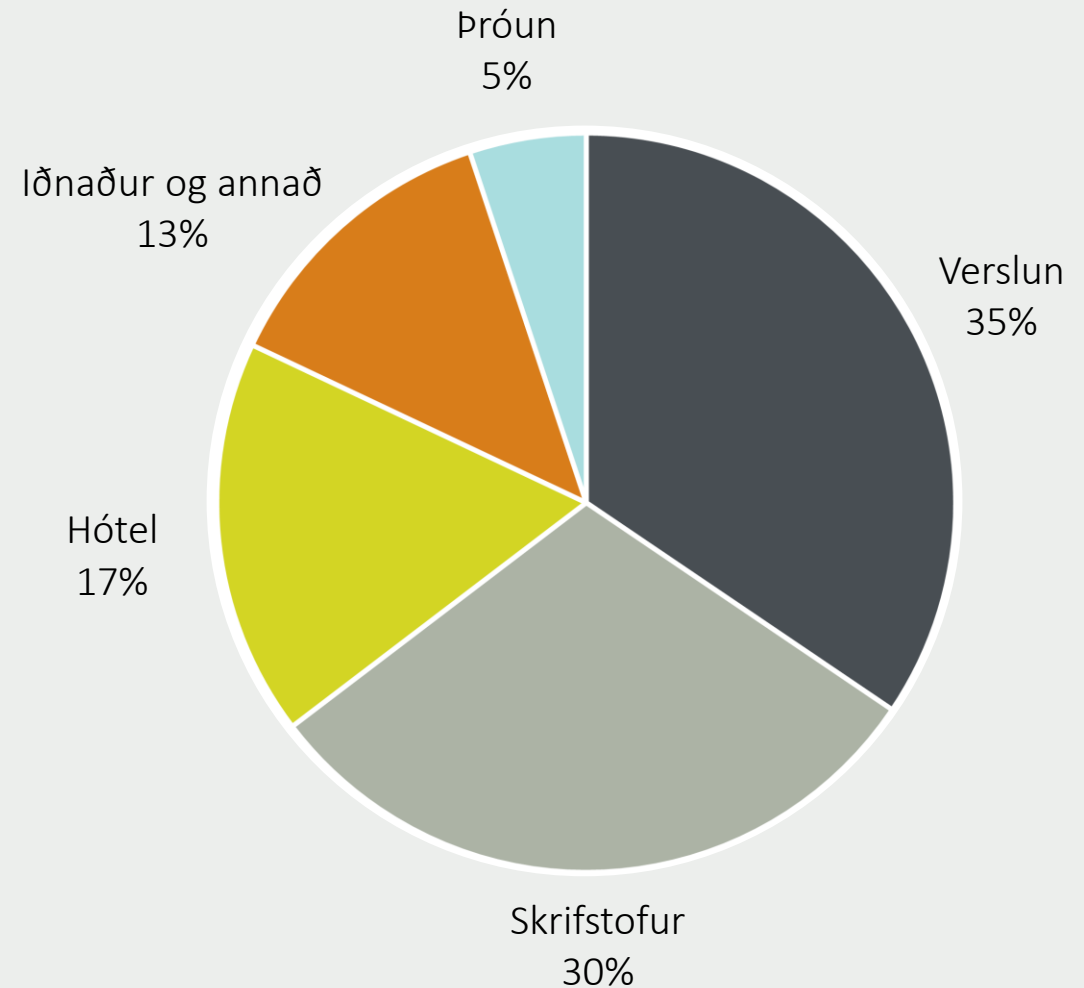
- Skipulag eignasafns Reita er arfleifð þess hvernig félagið hefur byggst upp frá því um aldamót.
- Í árslok 2016 innihélt samstæða félagsins 13 dótturfélög og hefur dótturfélögum fjölgað ár frá ári. Núverandi skipulag og frekari viðbót við það er ekki hagkvæmt, hvorki í rekstrarlegu né kostnaðarlegu tilliti.
- Tryggingafyrirkomulag félagsins minnkar þörfina á sérstökum félögum um ákveðnar eignir og fjármögnun þeirra.
- Á síðustu mánuðum hafa stjórnendur félagsins unnið ásamt ráðgjöfum í að leggja upp nýtt skipulag eignasafnsins, sem samþykkt var á stjórnarfundum félagsins 17. febrúar sl.





Breytt uppbygging

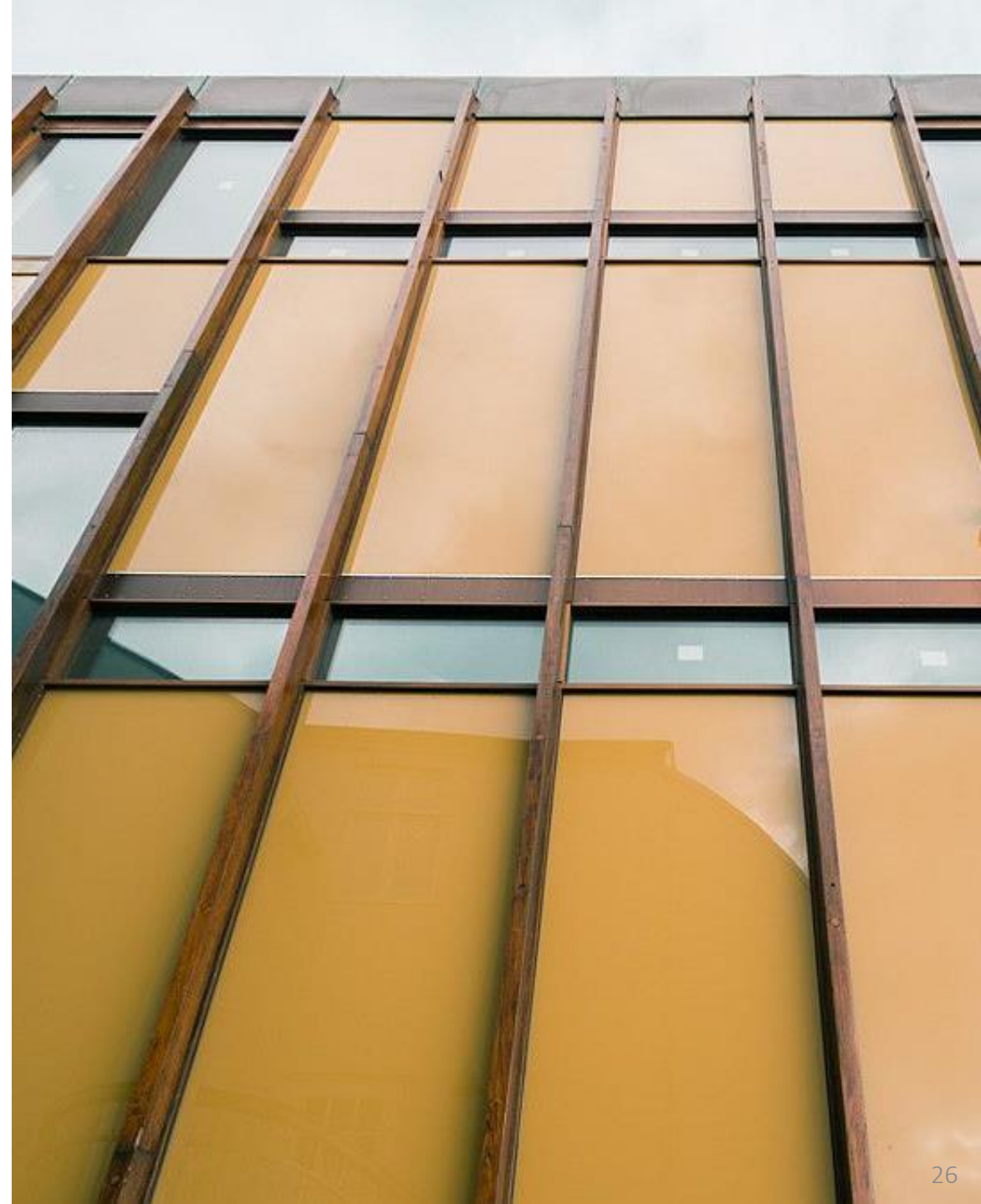
- Nýtt skipulag samstæðunnar tekur mið af mismunandi tegundum atvinnuhúsnæðis sem félagið hefur í safni sínu.
 - Verslun, skrifstofur, hótél, iðnaður og annað og þróun
- Gert er ráð fyrir að á næstu mánuðum muni skipan dótturfélaga breytast til samræmis, eins og hægt er, við þetta nýja skipulag.
- Félagið mun taka upp starfspáttagreiningu og munu upplýsingar um afkomu starfspátta frá 1. janúar 2017 birtast í uppgjörum á árinu 2017.
- Í ársreikningi 2016 er gerð grein fyrir skiptingu fjárfestingareigna samkvæmt þessari flokkun.





Margþættur ávinningur

- Að mati stjórnenda er endurskipulagningin mikilvægt skref fyrir félagið og skilar margþættum ávinningi til lengri tíma:
 - Aukin skilvirkni í daglegum rekstri og stjórnun eigna.
 - Betri upplýsingagjöf til markaðarins um rekstur einstaka starfsþátta.
 - Kostnaðarlegur ávinningur kemur til vegna minni umsýslu með dótturfélög.
 - Einfaldar ásjónu félagsins verulega.





EFNISYFIRLIT

Eignasafnið og starfsemi

Afkoma ársins 2016 og efnahagur

Endurskipulagning eigna

Tillögur til aðalfundar og horfur um afkomu 2017

REITIR



Tillögur til aðalfundar um ráðstöfun til hluthafa

- Tillaga um arðgreiðslu til hluthafa vegna rekstrarársins 2016 að fjárhæð 1,45 kr. á hlut eða 1.046 m.kr.
 - Arðleysisdagur 16. mars 2017
 - Arðsréttindadagur 17. mars 2017
 - Arðgreiðsludagur 31. mars 2017
- Tillaga um heimild til kaupa á eigin bréfum
 - Allt að 10%. Veitt í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt, og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun.
 - Stjórn stefnir að kaupum á eigin bréfum að fjárhæð 1.500 m.kr.





Afkomuhorfur vegna ársins 2017

- Góður gangur er í rekstri félagsins um þessar mundir.
- Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði á bilinu 10.650 - 10.750 m.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.350 - 7.450 m.kr.
- Horfur ársins taka mið af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag. Væntingar stjórnenda standa til þess að viðbætur í eignasafnið á árinu nemi 8-10 mö.kr. en af því hefur félagið þegar fjárfest fyrir tæpa 3 ma.kr.





Hluthafalisti

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,1%
Arion banki hf.	6,1%
Stapi lífeyrissjóður	3,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,5%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,0%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
10 stærstu samtals	59,5%
Brimgarðar ehf.	1,6%
Global Macro Portfolio	1,5%
Landsbankinn hf.	1,5%
Kvika banki hf.	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,3%
Global Macro Absolute Return Ad	1,2%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,1%
Birta lífeyrissjóður	1,1%
20 stærstu samtals	73,0%
Aðrir hluthafar	24,4%
Þar af eigin hlutir	2,6%





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.



:REITIR