



**REITIR 30**  
1987 - 2017

Árshlutauppgjör  
fyrsta ársfjórðungs 2017

Kynning fyrir markaðsaðila  
16. maí 2017





# DAGSKRÁ

1. **Fjárhagur**
2. Eignasafnið og starfsemi
3. Spurningar og svör



# Rekstur á fyrsta ársfjórðungi

	Fyrsti ársfjórðungur	
	2017 Q1	2016 Q1
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur .....	2.637	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 690)	( 562)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.947</b>	<b>1.681</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 155)	( 137)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.792</b>	<b>1.544</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	900	417
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.692</b>	<b>1.961</b>
Fjármunatekjur .....	106	39
Fjármagnsgjöld .....	( 955)	( 855)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 849)</b>	<b>( 816)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt .....</b>	<b>1.843</b>	<b>1.145</b>
Tekjuskattur .....	( 368)	( 226)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>	<b>1.475</b>	<b>919</b>

- Leigutekjur vaxa um 394 m.kr. eða 17,6% milli ára. Breyting frá fyrri fjórðungi nema 1,5%. Verðbólga milli ára nemur tæpum 2%.
- Stærstur hluti vaxtar í leigutekjum til kominn vegna breytinga í eignasafninu. Undirliggjandi safn vex hraðar en verðlag. Síðasti ársfjórðungur þar sem Stefniseignir skýra stærstan hluta breytingar á milli ára. Hótel Alda kom inn frá miðjum janúar.
- Lítillsháttar lækkun í nýtingu frá fyrri fjórðungi en bætt nýting í samanborði við fyrra ár. Nýtingarhlutfall fjórðungsins var 96,7% samanborið við 97,3% fjórðunginn á undan. Langstærstur hluti breytingar í nýtingu er tilkominn vegna leigutakaskipta í Kringlu.

- Rekstrarkostnaður vex um 128 m.kr. eða 23,3% milli ára en er nær sami kostnaður og á fyrri ársfjórðungi.
- Rekstrarkostnaðarhlutfallið var 25,4% á fyrsta fjórðungi samanborið við 24,8% að meðaltali á árinu 2016.
- Aukning fasteignagjalda milli ára var 90 m.kr. eða 22,7%. Hækkun fasteignagjalda er lítilllega meiri en horfur ársins höfðu gert ráð fyrir. Verið er að vinna í stórum málum þar að lútandi þar sem félagið á von á því að fá álagningu leiðréttu.
- Meiri umsvif í viðhaldi og endurbótum á fjórðungnum en á sama fjórðungi árið áður. Samanlagt jókst kostnaður vegna þessara liða um 27 m.kr. eða 24,1% milli ára.

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu (NOI) var 1.792 m.kr. og eykst um 248 m.kr. frá fyrra ári eða 16,1%.
- Rekstrarhagnaðarhlutfallið (65,7%) lækkar lítilllega frá fyrri fjórðungi. Hlutfallslega lægri rekstrarkostnaður jafnar út lægri nýtingu en hækkun stjórnunarkostnaðar skýrir breytingu.



# Rekstur á fyrsta ársfjórðungi

	Fyrsti ársfjórðungur	
	2017 Q1	2016 Q1
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>		
Leigutekjur .....	2.637	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 690)	( 562)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.947</b>	<b>1.681</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 155)	( 137)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.792</b>	<b>1.544</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	900	417
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.692</b>	<b>1.961</b>
Fjármunatekjur .....	106	39
Fjármagnsgjöld .....	( 955)	( 855)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 849)</b>	<b>( 816)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.843	1.145
Tekjuskattur .....	( 368)	( 226)
<b>Hagnaður og heildarhagnaður .....</b>	<b>1.475</b>	<b>919</b>

▪ Matsbreyting að fjárhæð 900 m.kr. kemur til að stórum hluta vegna lækkunar á ávöxtunarkröfu á fjórðungnum. Verðlagsbreyting yfir ársfjórðunginn var 0,3%.

- Hrein fjármagnsgjöld námu 849 m.kr. samanborið við 968 m.kr. á fyrri fjórðungi og 816 m.kr. á sama fjórðungi árið áður.
- Breytingar á fjármögnun á ársfjórðungnum voru útgáfa á skuldabréfum í janúar fyrir 1.320 m.kr. og uppgreiðsla á erlendri fjármögnun undir lok fjórðungsins.
- Meðalkjör á verðtryggðum lánnum félagsins í lok fjórðungsins voru 3,87%.

▪ Hagnaður fyrir skatta nemur 1.843 m.kr. samanborið við 1.145 m.kr. á fyrsta fjórðungi árið áður.

▪ Hagnaður eftir skatta nemur 1.475 m.kr. samanborið við 919 m.kr. á sama tíma árið áður.



# Ársfjórðungsyfirlit

	2017 Q1	2016 Q4	2016 Q3	2016 Q2	2016 Q1
<b>Rekstrartekjur og rekstrargjöld</b>					
Leigutekjur .....	2.637	2.600	2.632	2.560	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna .....	( 690)	( 692)	( 675)	( 636)	( 562)
<b>Hreinar leigutekjur .....</b>	<b>1.947</b>	<b>1.908</b>	<b>1.957</b>	<b>1.924</b>	<b>1.681</b>
Stjórnunarkostnaður .....	( 155)	( 138)	( 128)	( 142)	( 137)
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu .....</b>	<b>1.792</b>	<b>1.770</b>	<b>1.829</b>	<b>1.782</b>	<b>1.544</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna .....	900	524	( 68)	( 526)	417
<b>Rekstrarhagnaður .....</b>	<b>2.692</b>	<b>2.294</b>	<b>1.761</b>	<b>1.256</b>	<b>1.961</b>
Fjármunatekjur .....	106	115	71	63	39
Fjármagnsgjöld .....	( 955)	( 1.083)	( 895)	( 1.522)	( 855)
<b>Hrein fjármagnsgjöld .....</b>	<b>( 849)</b>	<b>( 968)</b>	<b>( 824)</b>	<b>( 1.459)</b>	<b>( 816)</b>
Hagnaður fyrir tekjuskatt .....	1.843	1.326	937	( 203)	1.145
Tekjuskattur .....	( 368)	( 381)	( 180)	( 1)	( 226)
<b>Hagnaður / tap .....</b>	<b>1.475</b>	<b>945</b>	<b>757</b>	<b>( 204)</b>	<b>919</b>



## Eignir í lok fyrsta ársfjórðungs

	31.3.2017	31.12.2016	Br. fjórð.
<b>Eignir</b>			
Fjárfestingareignir .....	129.022	125.719	3.303
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur .....	841	789	52
Bundið fé .....	1.045	813	232
Handbært fé .....	4.640	6.713	( 2.073)
Veltufjármunir	6.526	8.315	( 1.789)
<b>Eignir samtals</b>	<b>135.548</b>	<b>134.034</b>	<b>1.514</b>

- Breyting í fjárfestingareignum á fjórðungnum skýrist að stærstum hluta af kaupum á Laugavegi 66-70 og matsbreytingu.
- Óverulegar breytingar á öðrum liðum efnahags á fjórðungnum. Handbært fé notað til fjárfestinga.



## Eigið fé og skuldir í lok fyrsta ársfjórðungs

	31.3.2017	31.12.2016	Br. fjórð.
Eigið fé	46.553	46.156	397
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir .....	74.686	73.713	973
Tekjuskattsskuldbinding .....	10.883	10.515	368
Langtímaskuldir	85.569	84.228	1.341
Vaxtaberandi skuldir .....	1.913	2.510	( 597)
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir .....	1.513	1.140	373
Skammtímaskuldir	3.426	3.650	( 224)
Skuldir samtals	88.995	87.878	1.117
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>135.548</b>	<b>134.034</b>	<b>1.514</b>

- Helstu breytingar á eigin fé frá áramótum eru hagnaður fjórðungsins og arðgreiðsla sem samþykkt var á síðasta aðalfundi.
- Endurkaupaáætlun farin af stað en áhrifin á fyrsta fjórðungi voru óveruleg.
- Lítilsháttar aukning á skuldum með sölu skuldabréfa í útboði í janúar. Uppgreiðsla á láni við erlendan lánveitanda í lok fjórðungsins skýrir stærstan hluta af breytingu í skammtímalíðnum.





# Afkomuhorfur ársfjórðungsins

- Stjórnendur Reita gera ráð fyrir óbreyttum afkomuhorfum fyrir árið 2017 sem áður hafa verið kynntar:
  - Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði á bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.350 - 7.450 millj. kr.
- Þróun rekstrar á fyrsta ársfjórðungi gefur þó tilefni til þess að ætla að rekstrarhagnaður verði við neðri mörk þess bils sem gefið hefur verið upp, sérstaklega vegna áhrifa fasteignagjalda.
- 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 milljörðum kr. en af þeim hefur félagið þegar fjárfest fyrir tæpa 3 milljarða króna.







# Hluthafalisti 12. maí 2017

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Kvika banki hf.	3,4%
Arion banki hf.	2,4%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Brimgarðar ehf.	2,0%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>59,4%</b>
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,9%
Global Macro Portfolio	1,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Global Macro Absolute Return Ad	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,4%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
Birta lífeyrissjóður	1,1%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>74,7%</b>
Aðrir hluthafar	25,0%
þar afeigin hlutir	0,3%

Miðað við að lækkun hlutfjár sem samþykkt var á aðalfundi félagsins þann 14. mars sl. hafi formlega verið skráð.





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





# Hugmyndasamkeppni um *Gamla sjónvarpshúsið*, Laugavegi 176

- Laugavegur 176 stendur meðfram samgöngu- og þróunarás þar sem hin nýja Borgarlína mun liggja.
- Nú stendur yfir hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag reitsins sem nær frá Laugavegi 168 til 176.
- Niðurstöðu hugmyndasamkeppninnar er vænst þann 29. júní
- Áherslur Reita sem lóðarhafa eru að hótelpuppbygging eigi sér stað á lóðinni með fjölbreyttri verslun og veitingastarfsemi á jarðhæð sem yrði aðgengileg almenningi. Reitir gera ráð fyrir auknum uppbyggingarheimildum og að núverandi hús við Laugaveg standi áfram með möguleika á viðbyggingu
- Myndband sem sýnir hugmynd að skipulagi: <https://goo.gl/Ky4cxF>

Reykjavíkurborg ARKITEKTA-FÉLAG ÍSLANDS

hugmyndasamkeppni.is

## Laugavegur/Skipholt Hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðis meðfram samgöngu- og þróunarás við Laugaveg

Reykjavíkurborg auglýsir eftir þátttakendum fyrir forval lokaðrar hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðis við Laugaveg/Skipholt. Samkeppnin er haldin í samstarfi við Arkitektafélag Íslands.

Hugmyndasamkeppnin gengur út á að fá fram spennandi og framsæknar hugmyndir um skipulag á svæðinu. Markmið er að stuðla að uppbyggingu blandaðrar byggðar íbúða, verslunar og annarrar atvinnustarfsemi ásamt þróun ásynðar Laugavegs yfir í borgargötu sem eru í samræmi við megin stefnu gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur 2010–2030.

Leiðarljós, markmið og tilhögun samkeppninnar ásamt öllum nánari upplýsingum um lágmarkskröfur og hæfni þátttakenda koma fram í drögum að keppnislýsingu sem er aðgengileg á [www.hugmyndasamkeppni.is](http://www.hugmyndasamkeppni.is)

Áhugasamir aðilar skulu fylla út skjal sem er aðgengilegt á ofangreindu vefsvæði og senda nöfn þátttakenda og greinargerð, ásamt samantekt á þátttöku og árangri í samkeppnum og öðrum sambærilegum verkefnum til Umhverfis og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, skipulagsfulltrúi, Borgartúni 12–14, 105 Reykjavík merkt „Laugavegur/Skipholt, forval“ fyrir lok dags 6. mars 2017.

# HR Hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag Kringlusvæðis

- Auglýst hefur verið eftir þátttakendum fyrir forval lokaðrar hugmyndasamkeppni
- Niðurstöður samkeppninnar eiga að liggja fyrir í byrjun október
- Reitir gera ráð fyrir nýrri 350-500 íbúða byggð á svæðinu auk 70-100 þús. fm af nýju atvinnuhúsnæði. Þá gæti stækkun verslunarmiðstöðvarinnar verið um 10-20 þús. fm en einnig er gert ráð fyrir skrifstofum, þjónustu og afþreyingu á svæðinu
- Myndband sem sýnir hugmynd að skipulagi: <https://goo.gl/0v6ULI>

Reykjavíkurborg REITIR ARKITEKTAFFÉLAG ÍSLANDS

## Kringlusvæðið Hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag

Reykjavíkurborg og Reitir auglýsa eftir þátttakendum fyrir forval lokaðrar hugmyndasamkeppni um framtíðar uppbyggingu Kringlusvæðisins. Samkeppnin er haldin í samstarfi við Arkitektafélag Íslands.

Hugmyndasamkeppnin gengur út á að fá fram spennandi og framsæknar hugmyndir um framtíðarskipulag Kringlusvæðisins.

Eitt megin markmiðið er að sýna lausnir á því hvernig Kringlan og Kringlusvæðið geti vaxið og dafnað bæði m.t.t. verslunar, þjónustu og búsetu. Landnotkun verði fjölbreyttari og að úr verði aðlaðandi borgarumhverfi, eftirsóknarvert til búsetu og starfa jafnframt því að meiri samfella verði milli verslunarmiðstöðvarinnar og nýrrar byggðar.

Leiðarljós, markmið og tilhögun samkeppninnar ásamt öllum nánari upplýsingum um lágmarkskröfur og hæfni þátttakenda koma fram í drögum að keppnislýsingu sem er aðgengileg á [www.hugmyndasamkeppni.is](http://www.hugmyndasamkeppni.is).

Áhugasamir aðilar skulu fylla út skjal sem er aðgengilegt á ofangreindu vefsvæði og senda nöfn þátttakenda, ásamt samantekt á þátttöku og árangri í samkeppnum og öðrum verkefnum til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur, skipulagsfulltrúi, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík merkt „Kringlan, forval“ fyrir lok dags 24. maí 2017.



**IR** Kringlan – endurnýjun inngangs á vesturhlið







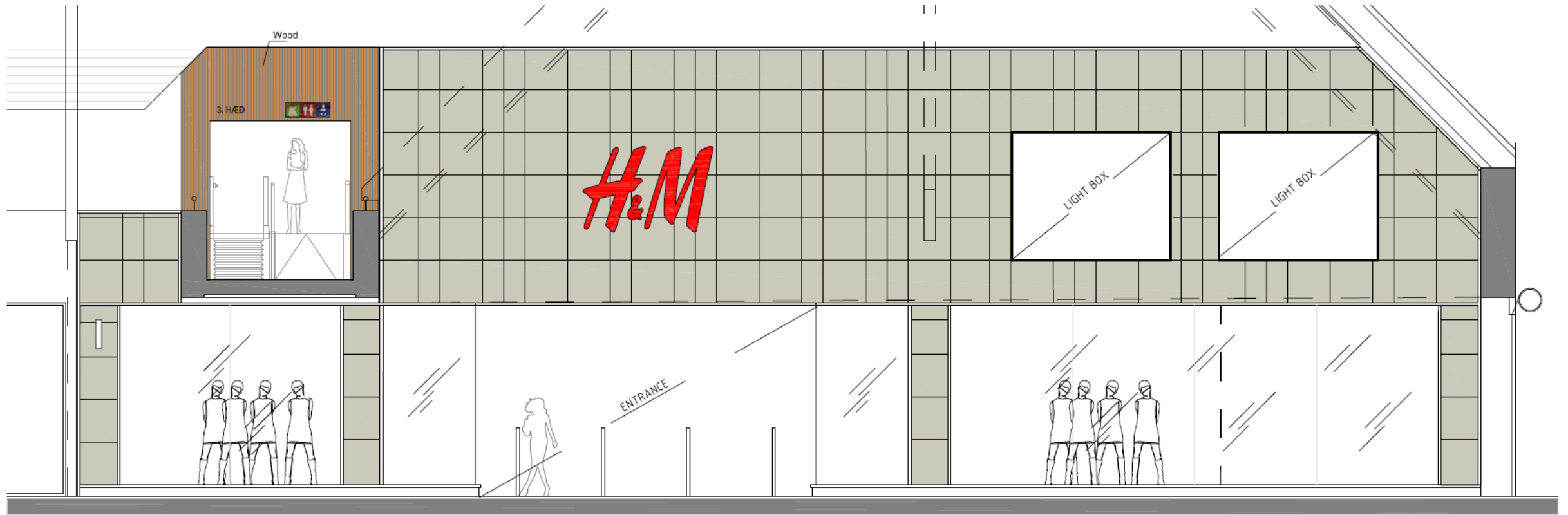
# Kringlan – nýtt útivistasvæði á vesturhlið

Kringlan





# Kringlan – H&M



# Fjárfest fyrir um 26,3 ma. kr. síðustu 3 árin

## Verzlun

- Kringlan  
Margir viðskiptavinir
- Vesturgata 2a  
Margir viðskiptavinir
- Vesturberg 76  
Iceland
- Fiskislóð 10  
Íslandsbanki
- Síðumúli 16-18  
Fastus
- Faxafen 5  
Margir viðskiptavinir

2,7 ma.kr.

10% af fjárfestingum

## Skrifstofur

- Borgartún 37  
Nýherji
- Guðrúnartún 10  
Advania
- Laugavegur 77  
Margir viðskiptavinir
- Skúlagata 17  
Ríkiseignir
- Álftamýri 1-5  
Margir viðskiptavinir

8,7 ma.kr.

33% af fjárfestingum

## Iðnaður

- Klettagarðar 6  
Rekstrarfél. 10-11
- Fiskislóð 11  
Geymslur
- Skútuvegur 3  
Parlogis

2,5 ma.kr.

10% af fjárfestingum

## Hótel

- Laugavegur 66-70  
Hótel Alda
- Ármúli 9  
Heilsumiðstöðin
- Pósthússtræti 9-11  
Hótel Borg

12,4 ma.kr.

47% af fjárfestingum





1. Fjárhagur
2. Eignasafnið 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.





**:REITIR**