



Ársuppgjör 2018

Kynning fyrir markaðsaðila
18. febrúar 2019

:REITIR



:REITIR

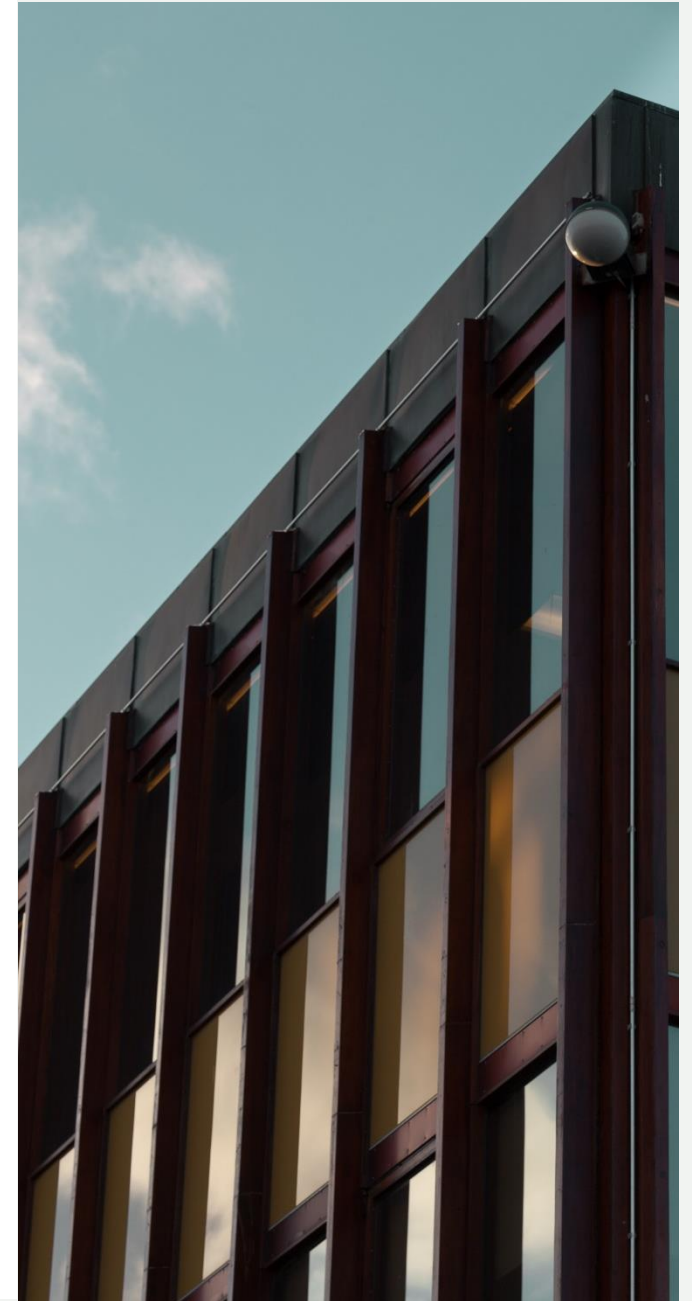
1. Fjárhagur

2. Eignasafn og starfsemi

3. Spurningar og svör

Uppgjörið í hnotskurn

- Leigutekjur ársins vaxa um 640 millj. kr. frá fyrra ári eða 5,9%.
- Nýting eykst um tæpt prósent milli ára og er 97% á árinu.
- Kostnaður vegna eigna eykst um 317 millj. kr. frá fyrra ári eða 11%.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall ársins nam 27,1% og hækkar um 1,5 prósentustig frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 305 millj. kr. eða 4,2% milli ára.
- Rekstrarhagnaðarhlutfall ársins var 64,6% sem er lækkun um 0,6 prósentustig frá árinu 2017.
- Matslækkun á fjárfestingareignum að fjárhæð 3.132 millj. kr. litar uppgjörið.
- Vísbendingar eru um að markaðsleiga hafi ekki fylgt verðlagi síðasta árið.
- Óeignfærð skatteign er tekjufærð til samrýmis við vænta nýtingu samstæðunnar á yfirfæranlegu tapi



Rekstur ársins

Leigutekjur

- Leigutekjur ársins námu 11.421 m.kr. sem er vöxtur um 5,9% og 640 m.kr. frá fyrra ári.
- Um 4 prósentustig vaxtar kemur úr núverandi eignasafni en tæp 2 prósentustig frá breytingum í eignasafninu.
- Nýtingarhlutfall eigna félagsins jókst um 0,8 prósentur og var 97,0% á árinu.
- Verðlagsbreyting á milli ára var 2,4%.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	-620	-602
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.132	3.852
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	-5.960	-4.372
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	1.415	-1.418
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur ársins

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 3.195 m.kr. og jókst um 317 m.kr. frá fyrra ári eða 11%.
- Breyting milli ára skýrist að stærstum hluta af hækkun fasteignagjalda, aukningu í viðhaldi og endurbótum og öðrum rekstrarkostnaði.
- Rekstrarkostnaðarhlutfall ársins nam 27,1% og hækkar um 1,5% frá fyrra ári.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	<u>-620</u>	<u>-602</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>-3.132</u>	<u>3.852</u>
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	<u>-5.960</u>	<u>-4.372</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	<u>1.415</u>	<u>-1.418</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur ársins

Stjórnunarkostnaður

- Stjórnunarkostnaður jókst um 18 m.kr. milli áranna 2017 og 2018 eða um 3%. Sem hlutfall af brúttó tekjum lækkar kostnaðarhlutfallið í 5,3% úr 5,4%.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	<u>-620</u>	<u>-602</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>-3.132</u>	<u>3.852</u>
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	<u>-5.960</u>	<u>-4.372</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	<u>1.415</u>	<u>-1.418</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur ársins

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu

- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eykst um 305 m.kr. eða 4,2% milli ára.
- Rekstrarhagnaðarhlutfall ársins var 64,6% sem er lækkun um 0,6 prósentur frá árinu 2017. Bætt nýting og hlutfallsleg lækkun stjórnunarkostnaðar ná að vega lítillega á móti hækkun rekstrarkostnaðar.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	<u>-620</u>	<u>-602</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>-3.132</u>	<u>3.852</u>
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	<u>-5.960</u>	<u>-4.372</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	<u>1.415</u>	<u>-1.418</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur ársins

Matsbreyting fjárfestingareigna

- Matslækkun ársins nemur 3.132 m.kr. eða 2,4%
- Helsta skýring á matslækkun fjárfestingareigna yfir árið 2018 er hækkun fasteignamats. Þá er það mat stjórnenda og ráðgjafa félagsins að horfur á hægari hagvexti valdi því að markaðsverð útleigu atvinnuhúsnæðis mun til skemmri tíma ekki fylgja að fullu þróun verðlags, þrátt fyrir lítilla hækkun að nafnvirði.
- Meðalvirði fermetra í eignasafni Reita í lok árs 2018 eru um 300 þúsund kr. á fermetra, og telur félagið að það mat sé varfærið.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	8.226	7.903
Stjórnunarkostnaður	-620	-602
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.132	3.852
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	-5.960	-4.372
Hrein fjármagnsgjöld	-5.779	-4.064
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	1.415	-1.418
Heildarhagnaður ársins	110	5.671

Rekstur ársins

Hrein fjármagnsgjöld

- Hrein fjármagnsgjöld aukast á árinu um rúmar 1.700 m.kr. samanborið við fyrra ár.
- Aukin verðbólga skýrir stærstan hluta breytingar á milli ára en samdráttur var í vaxtatekjum og uppgjör við erlendan banka hafði einnig áhrif. Vaxtagjöld aukast í hlutfalli við aukningu skulda félagsins.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	<u>-620</u>	<u>-602</u>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	<u>-3.132</u>	<u>3.852</u>
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	<u>-5.960</u>	<u>-4.372</u>
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	<u>1.415</u>	<u>-1.418</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur ársins

Tekjuskattur

- Skýringu í jákvæðum tekjuskatti á árinu er að finna í eignfærslu yfirfæranlegs taps.
- Á árunum í kringum hrun tapaði samstæðan verulegum fjárhæðum og hafði verið áætlað að ekki tækist að nýta það tap nema að litlu leyti.
- Vel hefur gengið á tap samstæðunnar á síðustu árum og líkur á að svo verði áfram. Á grunni þess er áður óeignfært tap tekjufært í uppgjörinu.
- Alls hefur samstæðan um 16,5 milljarða í yfirfæranlegt tap í árslok.

	2018	2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld		
Leigutekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Hreinar leigutekjur	<u>8.226</u>	<u>7.903</u>
Stjórnunarkostnaður	-620	-602
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.132	3.852
Rekstrarhagnaður	4.474	11.153
Fjármunatekjur	181	308
Fjármagnsgjöld	-5.960	-4.372
Hrein fjármagnsgjöld	<u>-5.779</u>	<u>-4.064</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-1.305	7.089
Tekjuskattur	<u>1.415</u>	<u>-1.418</u>
Heildarhagnaður ársins	<u>110</u>	<u>5.671</u>

Rekstur fjórðungsins

Rekstur fjórða ársfjórðungs 2018

- Fjórði fjórðungur var tekjuhæsti fjórðungur félagsins frá upphafi. Tekjur vaxa um 3,1% frá fyrri fjórðungi eða um 89 m.kr. Innkoma Vínlandsleiðar skýrir stærstan hluta aukningar á milli fjórðunga. Vannýting eykst lítillega yfir fjórðunginn.
- Rekstrarkostnaður 100 m.kr. lægri en á þriðja fjórðungi (-11,3%). Mest breyting í viðhaldi og endurbótum.
- Mesti rekstarhagnaður fyrir matsbreytingu á einum fjórðungi frá upphafi. NOI hlutfall 65,9% samanborið við meðaltal ársins 64,6%.

	4F 2018	3F 2018	4F 2017
Rekstrartekjur og rekstrargjöld			
Leigutekjur	2.966	2.877	2.839
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-779	-879	-799
Hreinar leigutekjur	2.187	1.998	2.040
Stjórnunarkostnaður	-158	-152	-159
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.029	1.846	1.881
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.863	1.192	952
Rekstrarhagnaður	-1.834	3.038	2.833
Fjármunatekjur	29	42	41
Fjármagnsgjöld	-1.668	-1.478	-1.126
Hrein fjármagnsgjöld	-1.639	-1.436	-1.085
Hagnaður fyrir tekjuskatt	-3.473	1.602	1.748
Tekjuskattur	2.057	-397	-351
Hagnaður og heildarhagnaður	-1.416	1.205	1.397

Efnahagur í árslok

Eignir þann 31.12.2018

- Fjárfestingareignir jukust um rúmlega 3.500 m.kr. á árinu. Stærstu breytingar ársins eru fjárfesting í Vínlandsleið og matsbreyting ársins.
- Vöxtur í viðskiptakröfum og öðrum skammtímakröfum skýrist af fjármagnstekjuskattsinneign sem fæst endurgreidd síðar á árinu. Sambærileg fjárhæð er inni í viðskiptaskuldum um áramót.
- Staða handbærs fjár var nokkuð há um áramót vegna sölu á skuldabréfum í desember. Veruleg breyting á bindingu lausafjár samanborið við fyrri áramót.

	31.12.2018	31.12.2017
Eignir		
Fjárfestingareignir	138.524	135.002
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.861	863
Bundið fé	45	1.265
Handbært fé	3.266	3.425
Veltufjármunir	5.172	5.553
Eignir samtals	143.696	140.555
Eigið fé	46.914	49.281
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	81.392	75.426
Tekjuskattsskuldbinding	10.501	11.933
Langtímaskuldir	91.893	87.359
Vaxtaberandi skuldir	2.924	2.065
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.965	1.850
Skammtímaskuldir	4.889	3.915
Skuldir samtals	96.782	91.274
Eigið fé og skuldir samtals	143.696	140.555

Efnahagur í árslok

Eigið fé og skuldir þann 31.12.2018

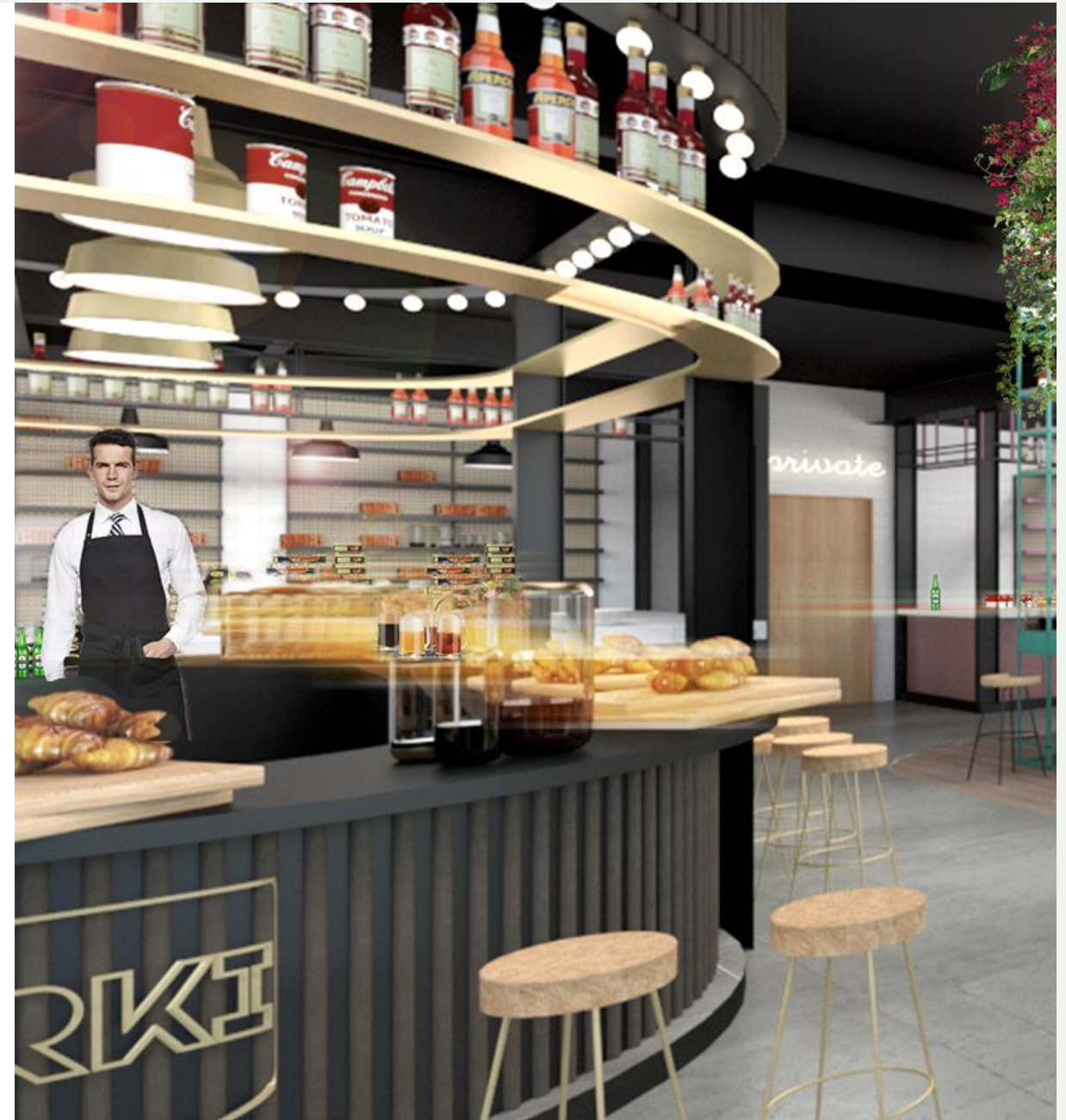
- Vaxtaberandi skuldir námu rúmum 84 mö.kr. í árslok. Skuldir jukust um 6,8 ma.kr. á árinu 2018.
- Um áramót voru útgefin skuldabréf 60% af fjármögnun félagsins en bankalán 40%. Verðtryggð fjármögnun var 97% heildarinnar og meðalkjör þeirrar fjármögnunar 3,87% um áramót.
- Breytingar á eigin fé er að nær öllum leyti komin til vegna arðgreiðslu ársins og kaupa á eigin bréfum. Eiginfjárlutfall er 32,6% og lækkar um 2,5 prósentustig frá lokum fyrra árs.

	31.12.2018	31.12.2017
Eignir		
Fjárfestingareignir	138.524	135.002
Viðskiptakröfur og aðrar sk.t.kröfur	1.861	863
Bundið fé	45	1.265
Handbært fé	3.266	3.425
Veltufjármunir	5.172	5.553
Eignir samtals	143.696	140.555
Eigið fé	46.914	49.281
Skuldir		
Vaxtaberandi skuldir	81.392	75.426
Tekjuskattsskuldbinding	10.501	11.933
Langtímaskuldir	91.893	87.359
Vaxtaberandi skuldir	2.924	2.065
Viðskiptaskuldir og aðrar sk.t.skuldir	1.965	1.850
Skammtímaskuldir	4.889	3.915
Skuldir samtals	96.782	91.274
Eigið fé og skuldir samtals	143.696	140.555

Hluthafar

Hluthafalisti við lok viðskipta 15.2.2019

Gildi - lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,2%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	12,8%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	4,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,6%
Stapi lífeyrissjóður	4,2%
Global Macro Absolute Return	3,3%
Brimgarðar ehf.	2,1%
Arion banki hf.	2,0%
Festa - lífeyrissjóður	2,0%
10 stærstu samtals	64,5%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Global Macro Portfolio	1,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,6%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarféalga	1,5%
Birta lífeyrissjóður	1,5%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,3%
Kvika banki hf.	1,3%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,0%
Júpiter - Innlend hlutabréf	1,0%
20 stærstu samtals	78,4%
Aðrir hluthafar	21,6%
þar af eigin hlutir	2,3%





:REITIR

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



Kaupum á Vínlandsleið ehf. lokið

Þann 1. september bættust 18.000 leigufermetrar í eignasafnið. Uppgjör síðasta fjórðungs endurspeglar þessa stækkun.

Kringlureitur

Breyting á aðalskipulagi er í undirbúningi.
Unnið er að lausn tæknilegra
úrlausnarefna í samvinnu við yfirvöld.





Orkuhússreitur

Reitir og Reykjavíkurborg hafa undirritað viljayfirlýsingu um uppbyggingu um 400 til 500 íbúða á reitnum ásamt um 5.000 - 6.000 fermetrum atvinnuhúsnæðis.



Laugavegur 176

Í árslok var undirritað samkomulag við
Reykjavíkurborg um uppbyggingu á reitnum.
Beðið er afgreiðslu deiliskipulags.

An aerial photograph showing a road interchange with a roundabout. The surrounding area is green and appears to be under construction or recently cleared, with some brown patches of earth visible. A river or stream flows through the landscape on the left side. The road has multiple lanes and is surrounded by green fields and some trees.

Blikastaðir

Deiliskipulag þessa 15 ha. svæðis er í undirbúningi. Gert er ráð fyrir 75.000 – 100.000 fermetra heildar byggingarmagni.



:REITIR

1. Fjárhagur
2. Eignasafn 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.

