

Rekstrarhagnaður Reita 4.715 milljónir á fyrstu níu mánuðum ársins 2015

Stjórn Reita fasteignafélags hf. hefur samþykkt árshlutareikning félagsins fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2015. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur félagsins námu 6.620 millj. kr. (2014: 6.343 millj. kr.)
- Vöxtur tekna frá fyrra ári var 4,4%
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 4.715 millj. kr. (2014: 4.483 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 5.071 millj. kr. (2014: 1.516 millj. kr.)
- Hagnaður tímabilsins var 5.221 millj. kr. (2014: 1.807 millj. kr.)
- Fjárfestingareignir hafa aukist um 7.977 millj. kr. frá áramótum og var virði þeirra 108.987 millj. kr. samanborið við 101.010 millj. kr. í lok árs 2014.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 45.074 millj. kr. (2014: 39.948 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall var 40,5% í lok tímabilsins (2014: 39,1%)
- Vaxtaberandi skuldir í námu 57.897 millj. kr. (2014: 55.204 millj. kr.)

	2015 9M	2014 9M
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	6.620	6.343
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.586	-1.565
Stjórnunarkostnaður ¹	-319	-295
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	4.715	4.483
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.071	1.516
Hrein fjármagnsgjöld	-3.173	-3.679
Hagnaður	5.221	1.807
NOI hlutfall ²	68,1%	69,2%
Stjórnunarkostnaður ²	4,6%	4,5%
Lykiltölur efnahags	30.9.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir	108.987	101.010
Handbært og bundið fé	1.652	832
Heildareignir	111.425	102.299
Eigið fé	45.074	39.948
Vaxtaberandi skuldir	57.897	55.204
Eiginfjárhlutfall	40,5%	39,1%
Lykiltölur um fasteignasafn		
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,6%	95,8%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án einskiptiskostnaðar við endurskipulagningu og skráningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Rekstur Reita var á nokkuð lygnum sjó á þriðja ársfjórðungi og er það mat stjórnenda að afkoma fyrstu níu mánaða ársins hafi verið í samræmi við áætlanir félagsins.

Ein markverðustu tíðindin úr rekstri Reita á síðustu mánuðum urðu þegar ákveðið var að ganga til samninga við eigendur fasteignasjóðanna SRE I og SRE II sem eru í rekstri Stefnis hf., um kaup Reita á tilteknum fasteignafélögum. Heildarvirði kaupanna er nálægt átján milljörðum króna og stækkar eignasafn félagsins um 9% í fermetrum talið en virði eykst í kringum 17%.

Kaupin falla vel að eignasafni félagsins og fjárfestingarstefnu þess, samræmast vel þeim markmiðum sem félagið hefur sett sér varðandi fjármagnsskipan til framtíðar og arðsemi. Unnið er að afléttingu fyrirvara vegna kaupanna með framkvæmd áreiðanleikakannana og könnun á samþykki Samkeppniseftirlits fyrir viðskiptunum.“

Rekstrarafkoma fyrstu níu mánuði ársins

Leigutekjur fyrstu níu mánuði ársins námu 6.620 millj.kr. samanborið við 6.343 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Tekjur hafa vaxið lítillega umfram verðlag en að auki skýra breytingar á eignasafni hluta hækkunar á milli ára.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.586 millj. kr. samanborið við 1.565 millj. kr. á sama tímabili árið 2014. Rekstarkostnaður jókst um 1,3% milli ára. Töluverð sveifla hefur verið í kostnaði vegna viðhalds og endurbóta á milli fjórðunga á árinu.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 8% milli ára og nam 319 millj. kr. samanborið við 295 millj. kr. árið áður. Starfsmönnum félagsins fjölgaði á milli tímabila. Á fyrsta ársfjórðungi var gjaldfærður 87 millj. kr. kostnaður sem tengist skráningu hlutabréfa félagsins og skuldabréfaflokks þess í kauphöll í byrjun aprílmánaðar.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu var 4.715 millj. kr. samanborið við 4.483 millj. kr. árið áður.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði í árshlutauppgjörum með sömu aðferðafræði og í ársreikningi félagsins. Matið tekur mið af eignabreytingum milli tímabila, breytingum í rekstrarumhverfi félagsins og breytingum á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa sem lækkar veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) að þessu sinni. Vegið mat framangreindra þátta hækkar mat fjárfestingareigna um 5.071 millj. kr. samanborið við 1.516 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Er þetta um 5% hækkun á virðismatinu milli tímabila.

Á fyrstu níu mánuðum ársins námu fjárfestingar félagsins í fjárfestingareignum umfram seldar eignir rúmum 2.900 millj. kr. en stærsta fjárfestingin var kaup á félagi sem er eigandi Hótelis Íslands að Ármúla 9.

Hrein fjármagnsgjöld námu 3.173 millj. kr. samanborið við 3.679 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins eru tæplega 4,0%. Engar breytingar voru á samsetningu skulda félagsins frá lokum annars ársfjórðungs og námu vaxtaberandi skuldir 57.897 millj. kr. í lok fjórðungsins samanborið við 55.204 í lok árs 2014.

Áætlun um útgáfu skuldabréfa

Stjórn Reita hefur samþykkt útgáfu á skuldabréfum undir nýjum útgáfuramma. Með rammanum er mynduð heildarumgjörð um skuldabréfaútgáfu félagsins á næstu árum og undir honum er þegar áformað að gefa út bréf fyrir allt að 10 milljarða króna fram til loka mars mánaðar 2016.

Útgáfuramminn rúmar skuldabréf af ýmsum toga eins og nánar verður gert grein fyrir í grunnlýsingu rammans sem áætlað er að birta í lok nóvember og kynnt er í fjárfestakynningu sem nálgast má á heimasíðu félagsins.

Reitir áforma lokuð útboð á nýjum skuldabréfum með reglulegum hætti, í fyrsta sinn nálægt næstu mánaðamótum, en nánari tímasetning verður tilgreind síðar. Tilgangur fyrirhugaðrar skuldabréfaútgáfu að andvirði allt að 10 milljarða króna er endurfjármögnun á hluta núverandi skulda Reita, stuðningur við þróun félagsins og undirbúningur að því að auka breiddina í fjármögnun félagsins.

Hluthafar

Í lok dags 18. nóvember 2015 áttu 20 stærstu hluthafar félagsins samtals 76,2% hlutafjár en þeir eru:

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Arion banki hf.	9,7%
Glitnir hf.	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,6%
Stapi lífeyrissjóður	2,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	2,2%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,0%
A.C.S safnreikningur I	1,9%
10 stærstu samtals	63,1%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Landsbankinn hf.	1,4%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,3%
Íslandsbanki hf.	1,2%
Fagfjárfestastjóðurinn IHF	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Festa - lífeyrissjóður	1,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,1%
Brimgarðar ehf	1,1%
20 stærstu samtals	76,2%
Aðrir hluthafar	23,8%

Horfur fyrir árið 2015

Reitir hafa gefið út afkomuhorfur fyrir árið í heild. Áætlað var að rekstrartekjur yrðu á bilinu 8.850 til 8.950 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði yrði á bilinu 6.250 til 6.350 millj. kr. Engar stórar breytingar hafa átt sér stað í rekstrarhorfum fyrir árið sem ekki þegar hefur verið gerð grein fyrir. Kaup Reita á tilteknum fasteignafélögum fasteignasjóðanna SRE I og SRE II sem eru í rekstri Stefnis, munu að óbreyttu fyrst koma fram á árinu 2016.

Átök og óvissa á vinnumarkaði um miðbik ársins dró kraft úr eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði en undanfarið hefur markaðurinn verið að taka við sér. Nú stefnir í að ný útleiga sem samið verði um á árinu verði í takti við áætlanir félagsins.

Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna árshlutauppgjörið. Fundurinn verður haldinn föstudaginn 20. nóvember kl. 8:30 í fundarsal Golfklúbbs Reykjavíkur á Grafarholtsvelli. Kynningarefni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasíðu Reita, www.reitir.is/fjarfestar.

Frekari upplýsingar

Nánari upplýsingar veita Guðjón Auðunsson, forstjóri, í síma 575 9000 eða 660 3320 og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, í síma 575 9000 eða 669 4416.

Um Reiti

Reitir sérhæfa sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Heildareignir Reita í lok þriðja ársfjórðungs 2015 námu rúmum 111 milljörðum króna. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins og um 410 þúsund fermetrar að stærð. Meðal þeirra má nefna stærstan hluta Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótél Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.