

Rekstrarhagnaður Reita 6.925 millj. kr. árið 2016

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2016. Helstu lykiltölur reikningsins eru:

- Leigutekjur námu 10.035 millj. kr. (2015: 8.927 millj. kr.) og jukust um 12,4% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) ársins var 6.925 millj. kr. (2015: 6.352 millj. kr.)¹
- Matshækkun fjárfestingareigna nam 347 millj. kr. (2015: 6.548 millj. kr.)
- Hagnaður ársins var 2.417 millj. kr. (2015: 7.397 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 3,3 krónur (2015: 9,8 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 125.719 millj. kr. þann 31.12.2016 samanborið við 110.947 millj. kr. í lok árs 2015
- Eigið fé í lok ársins var 46.156 millj. kr. (2015: 46.736 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 34,4%. (2015: 41,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í lok ársins námu 76.223 millj. kr. (2015: 57.158 millj. kr.)
- Stjórnendur vænta þess að rekstrarhagnaður ársins 2017 verði 7.350 til 7.450 millj. kr. m.v. núverandi eignasafn

Lykiltölur rekstrar	2016	2015
Tekjur	10.035	8.927
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.565	-2.120
Stjórnunarkostnaður ¹	-545	-455
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	6.925	6.352
Matsbreyting fjárfestingareigna	347	6.548
Hrein fjármagnsgjöld	-4.067	-3.379
Hagnaður ársins	2.417	7.397
Hagnaður á hlut	3,3 kr.	9,8 kr.
NOI hlutfall ²	66,9%	68,1%
Stjórnunarkostnaður ²	5,2%	4,9%

Lykiltölur efnahags	31.12.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir	125.719	110.947
Handbært og bundið fé	7.526	1.120
Heildareignir	134.034	112.802
Eigið fé	46.156	46.736
Vaxtaberandi skuldir	76.223	57.158
Eiginfjárlutfall	34,4%	41,4%

Lykiltölur um fasteignasafn	2016	2015
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,9%	95,7%

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:

„Afkoma ársins 2016 ber merki þess að eignasafn Reita hefur tekið breytingum á árinu. Með kaupum og sölu fasteigna á árinu telur eignasafnið nú um 440 þúsund fermetra í um 140 fasteignum samanborið við um 410 þúsund fermetra í lok árs 2015. Nýju eignirnar falla vel að eignasafni Reita eins og rekstrarniðurstaða ársins ber með sér.

Á fyrri hluta árs munum við breyta uppbyggingu samstæðunnar í samræmi við nýtt skipulag sem kynnt er samhliða birtingu ársuppgjörsins. Með því er verið að breyta óhentugu skipulagi dótturfélaga sem rekja má til þess hvernig félagið byggðist upp frá því um aldamót.

Leigutekjur af óbreyttu eignasafni héldu áfram að vaxa umfram verðlag og nýting eignasafnsins jókst nokkuð og er nú 96,9%. Breytingar á fasteignagjöldum skýra að mestu leyti hækkun rekstrar-kostnaðar fasteigna. Rekstrarniðurstaða ársins 2016 er í takti við áætlanir og endurspeglar eins og áður þann stöðugleika sem félagið býr við. Arðsemi tekjuberandi eigna á árinu var um 6% og arðsemi eiginfjár rúm 5%.

Við hjá Reitum erum bjartsýn á rekstrarhorfur ársins 2017. Við gerum ráð fyrir áframhaldandi vexti eignasafnsins á árinu, bæði með kaupum á fasteignum og fasteignapróun, til dæmis á Laugavegi 176 og á Kringlureit.“

Rekstrarafkoma ársins

Leigutekjur ársins 2016 námu 10.035 millj. kr. samanborið við 8.927 millj. kr. á árinu áður. Vöxtur tekna er því 12,4% milli ára en stærstan hluta hans, eða 9,6 prósentustig, má rekja til breytinga á eignasafninu. Tekjur af óbreyttu eignasafni jukust um rúmt prósent umfram verðlag. Nýtingarhlutfall eigna félagsins hefur batnað og var 96,9% á árinu 2016 samanborið við 95,7% á árinu 2015.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.565 millj. kr. á árinu samanborið við 2.120 millj. kr. á árinu 2015 og vex um 21% milli ára. Rúmlega helmingur hækkunar er vegna hærri fasteignagjalda en fasteignamat hefur hækkað mikið á undanförnum árum. Aukning í viðhaldi og endurbótum skýrir stærstan hluta þess sem eftir stendur.

Stjórnunarkostnaður félagsins, án kostnaðar vegna skráningar, jókst milli ára og nam 545 millj. kr. á árinu samanborið við 455 millj. kr. á árinu 2015. Aukinn launakostnaður, bæði vegna fjölgunar starfsfólks og hækkunar launa, skýrir breytingu milli ára að mestu leyti.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu nam þannig 6.925 millj. kr. á árinu samanborið við 6.352 millj. kr. árið áður og vex um 9,0% milli ára.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna jókst um 14.772 millj. kr. á árinu en kaup á fasteignafélögum í rekstri Stefnis hafa þar mest vægi. Matsbreyting ársins var óveruleg og nam 347 millj. kr. Skýringu á lítilli matsbreytingu á árinu má að stórum hluta finna í IFRS meðhöndlun á keyptum eignum og hækkun á fasteignagjöldum. Metin markaðsverð hækka umfram verðlag milli ára og metin ávöxtunarkrafa lækkar lítillga. Nokkur matshækkun er á þróunareignum yfir árið.

Fjármagnsgjöld ársins námu 4.355 millj. kr. samanborið við 3.529 millj. kr. árið áður. Aukning vaxta-berandi skulda vegna stækkunar á eignasafninu vegur þyngst í þessari breytingu. Próun verðlags var með svipuðum hætti og á fyrra ári og meðalkjör lækkuðu um 5 punkta á árinu. Meðalkjör verðtryggðra skulda í árslok voru 3,88%.

Endurskipulagning eignasafns

Á stjórnarfundum í dag samþykkti stjórn félagsins ramma að nýju skipulagi félagsins sem ráðgert er að taki gildi að fullu á fyrri hluta árs. Hið nýja skipulag tekur mið af mismunandi tegundum atvinnu- húsnæðis sem félagið hefur í safni sínu: Verslunum, skrifstofum, hótélum, iðnaði og annars konar eignum auk þróunareigna. Framkvæmd endurskipulagningarinnar mun fara fram með breytingu á samsetningu dótturfélaga auk þess sem félagið mun taka upp starfsþáttgreiningu á afkomu frá 1. janúar 2017.

Horfur fyrir árið 2017

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. Horfur ársins taka mið af 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 því hefur félagið þegar fjárfest fyrir tæpa 3 milljarða króna.

Hluthafar

Í lok dags 16. febrúar 2017 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 73,0% allra útgefinna hluta. Félagið átti 2,6% útgefinna hluta við það tímamark.

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%

Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stjórn félagsins hefur lagt fram tillögu til aðalfundar 14. mars nk. um arðgreiðslu til hluthafa vegna rekstrarársins 2016 að fjárhæð 1,45 kr. á hlut. eða 1.046 millj. kr. Tillagan kveður á um að arðleysisdagur verði 16. mars 2017, arðsréttindadagur 17. mars 2017 og arðgreiðsludagur 31. mars 2017.

Jafnframt hefur stjórnin lagt fram tillögu um að heimild til kaupa á eigin bréfum verði endurnýjun en markmið stjórnarinnar eru að ráðast í endurkaup hlutafjár að fjárhæð 1.500 millj. kr. Á árinu 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 23 millj. kr. fyrir 1.960 millj. 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 millj. kr. að nafnverði verði færð niður.

Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjör ársins. Fundurinn verður haldinn mánu- daginn 20. febrúar kl. 8:30 á skrifstofu félagsins á þriðju hæð í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Kynningarefni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasíðu Reita, www.reitir.is/fjarfestar.

Aðalfundur

Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. verður haldinn kl. 15.00, þriðjudaginn 14. mars 2017 í Þingsal 3 á Hótel Reykjavík Natura, Nauthólsvegi 52, 101 Reykjavík.

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 fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt þrettán dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem að stærstum hluta er verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 440 þúsund fermetrar að stærð og er nýtingarhlutfall þeirra um 97%. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubyggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvárs, Nýherja og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.