

Rekstrarhagnaður Reita 3.603 millj. kr. á fyrri árshelmingi

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrri helming ársins 2017. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur árshlutans námu 5.282 millj. kr. (2016: 4.803 millj. kr.) og jukust um 10% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) fyrri árshelmings nam 3.603 millj. kr. (2016: 3.326 millj. kr.)
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.872 millj. kr. til hækkunar (2016: 109 millj. kr. til lækkunar)
- Hagnaður árshlutans var 2.692 millj. kr. (2016: 715 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 3,74 krónur (2016: 0,97 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 130.563 millj. kr. þann 30.6.2017 samanborið við 125.719 millj. kr. í lok árs 2016
- Eigið fé var 46.843 millj. kr. í lok fyrri árshelmings (Árslok 2016: 46.156 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall í lok fyrri árshelmings var 33,9% (Árslok 2016: 34,4%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 78.819 millj. kr. þann 30.6.2017 (Árslok 2016: 76.223 millj. kr.)
- Stjórnendur breyta horfum fyrir rekstrarhagnað ársins 2017 og áætla nú að rekstrarhagnaðurinn verði 7.250 til 7.350 millj. kr. m.v. núverandi eignasafn

Lykiltölur rekstrar	1H 2017	1H 2016
Tekjur	5.282	4.803
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.388	-1.198
Stjórnunarkostnaður	-291	-279
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.603	3.326
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.872	-109
Hrein fjármagnsgjöld	-2.110	-2.275
Hagnaður tímabilsins	2.692	715
Hagnaður á hlut	3,74 kr.	0,97 kr.
NOI hlutfall*	65,6%	66,9%
Stjórnunarkostnaður*	5,3%	5,6%

Lykiltölur efnahags	30.6.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir	130.563	125.719
Handbært og bundið fé	6.500	7.526
Heildareignir	138.270	134.034
Eigið fé	46.843	46.156
Vaxtaberandi skuldir	78.819	76.223
Eiginfjárlutfall	33,9%	34,4%

Lykiltölur um fasteignasafn	1H 2017	1H 2016
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,1%	96,7%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Rekstur Reita á fyrstu sex mánuðum ársins er í samræmi við væntingar stjórnenda þess.

Reitir keyptu nýverið atvinnusvæði úr landi Blikastaða, sem er í Mosfellsbæ við sveitarfélagamörk Reykjavíkur. Svæðið er um 15 ha. og áætlað er að byggt verði þar um 75 – 110 þúsund fm af atvinnuhúsnæði á komandi árum. Kaupin skapa þannig m.a. tækifæri til að þróa sérhannað atvinnuhúsnæði fyrir viðskiptavinum félagsins. Heildarfjárfesting Reita á svæðinu verður veruleg á þessu tímabili en hugsanlega verður hluti landsins seldur byggingaraðilum eða fyrirtækjum beint.

Saga Reita nær aftur til ársins 1987 þegar Kringlan var reist. Reitir fagna því um þessar mundir 30 ára afmæli. Á þremur áratugum hefur eignasafnið breyst, stækkað og þróast á meðan við höfum notið árangursríks samstarfs með góðum hópi leigutaka og samstarfsaðila. Við hlökkum til að fagna afmælinu með viðskiptavinum, fjárfestum og samstarfsaðilum í haust.“

Rekstrarafkoma fyrri árshelmings

Leigutekjur á fyrri árshelmings 2017 námu 5.282 millj. kr. samanborið við 4.803 millj. kr. á sama tímabili árið 2016. Vöxtur tekna er því 10% og er aðallega drifinn áfram að stækkun eignasafnsins. Nýtingarhlutfall fyrri árshelmings var 96,1% samanborið við 96,7% á sama tímabili árið áður. Breyting á nýtingu er aðallega tilkomin vegna leigutakaskipta í norðurenda Kringlu, og áhrif þessa eiga eftir að koma skýrar fram á seinni hluta ársins.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.388 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 1.198 millj. kr. á sama tímabili árið 2016 og vex um 15,9% milli ára. Nær öll aukningin er tilkomin vegna hærri fasteignagjalda. Litlar breytingar eru hlutfallslega milli ára í öðrum kostnaðarliðum.

Stjórnunarkostnaður félagsins nam 291 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 279 millj. kr. á sama tímabili árið 2016 og lækkaði sem hlutfall af tekjum.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam þannig 3.603 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 3.326 millj. kr. á sama tímabili árið áður og vex um 8,3% milli ára.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna jókst um 4.844 millj. kr. á fyrri helmingi ársins en kaup á húsnæði Hótel Öldu við Laugaveg 66-70 á fyrsta ársfjórðungi hefur þar vægi auk matsbreytingar á fyrri árshelmingi sem nam 1.872 millj. kr. Helstu breytingar frá áramótum eru lækkun vegins meðalkostnaðar fjármagns samhliða lækkun á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa á markaði, hækkun á metinni markaðsleigu og hærri fasteignagjöld í samræmi við hækkað fasteignamat.

Fjármagnsgjöld tímabilsins námu 2.301 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 2.377 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Lækkun vaxtagjalda má aðallega rekja til lægri verðbóta. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,87% í lok fjórðungsins.

Breyttar horfur fyrir árið 2017

Stjórnendur Reita gera ráð fyrir lítilliga breyttum afkomuhorfum fyrir árið 2017 sem áður hafa verið kynntar. Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði óbreyttar á bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. en nú er áætlað að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.250 - 7.350 millj. kr.

Breytingin er vegna nauðsynlegra viðhaldsverkefna sem ekki var gert ráð fyrir í áætlunum ársins auk þess sem væntingar um lækkun á fasteignagjöldum í Kringlu virðast ekki ætla að ganga eftir á árinu.

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 þeim hefur félagið þegar fjárfest fyrir rúma 4 milljarða króna.

Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Á aðalfundi félagsins þann 14. mars var samþykkt ný heimild til endurkaupa á eigin bréfum. Stjórn félagsins samþykkti í kjölfarið endurkaupaáætlun með það að markmiði að lækka útgafið hlutafé félagsins. Áætlað er að kaupa allt að 15 millj. hluta sem jafngildir 2,1% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.

Á fyrri árshelmingi 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 9 millj. kr. fyrir samtals 960 millj. kr., þar af var keypt fyrir 927 millj. kr. á öðrum ársfjórðungi.

Hluthafar

Í lok dags 18. ágúst 2017 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals 74,1% allra útgefna hluta. Félagið átti 1,8% útgefna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Arion banki hf.	2,7%
Brimgarðar ehf.	2,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Landsbankinn hf.	2,0%
10 stærstu samtals	58,2%
Global Macro Portfolio	1,9%
Kvika banki hf.	1,9%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,7%
Global Macro Absolute Return Ad	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
20 stærstu samtals	74,1%
Aðrir hluthafar	24,2%
þar af eigin hlutir	1,8%

Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjör fjórðungsins. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 22. ágúst 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.

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 dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem er að stærstum hluta verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 440 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubýggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvárs, Nýherja og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.