

## Rekstrarhagnaður Reita 5.420 millj. kr. á fyrstu 9 mánuðum ársins

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrstu 9 mánuði ársins 2017. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur árshlutans námu 7.942 millj. kr. (2016: 7.435 millj. kr.) og jukust um 7% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) fyrri ársheilmings nam 5.420 millj. kr. (2016: 5.155 millj. kr.)
- Matshækkun fjárfestingareigna nam 2.900 millj. kr. (2016: matslækkun 177 millj. kr.)
- Hagnaður árshlutans var 4.276 millj. kr. (2016: 1.472 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 6,0 krónur (2016: 2,0 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 133.531 millj. kr. þann 30.9.2017 samanborið við 125.763 millj. kr. í lok árs 2016
- Eigið fé var 47.885 millj. kr. í lok þriðja ársfjórðungs (Árslok 2016: 46.156 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall í lok fyrri ársheilmings var 34,1% (Árslok 2016: 34,4%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 78.531 millj. kr. þann 30.9.2017 (Árslok 2016: 76.223 millj. kr.)
- Stjórnendur gera áfram ráð fyrir að rekstrarhagnaður ársins 2017 verði 7.250 til 7.350 millj. kr. m.v. núverandi eignasafn

Lykiltölur rekstrar	9M 2017	9M 2016
Tekjur	7.942	7.435
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.079	-1.873
Stjórnunarkostnaður	-443	-407
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.420	5.155
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.900	-177
Hrein fjármagnsgjöld	-2.977	-3.099
Hagnaður tímabilsins	4.276	1.472
Hagnaður á hlut	6,0 kr.	2,0 kr.
NOI hlutfall*	65,5%	67,1%
Stjórnunarkostnaður*	5,4%	5,3%

Lykiltölur efnahags	30.9.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir	133.531	125.763
Handbært og bundið fé	5.798	7.526
Heildareignir	140.485	134.034
Eigið fé	47.885	46.156
Vaxtaberandi skuldir	78.531	76.223
Eiginfjárhlutfall	34,1%	34,4%

Lykiltölur um fasteignasafn	9M 2017	9M 2016
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,6%	96,8%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

\* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

*„Rekstur Reita hefur verið stöðugur á árinu og í samræmi við væntingar.*

*Haustið hefur verið viðburðaríkt enda fögnuðu Reitir og Kringlan 30 ára starfsemi með fjögurra daga hátíð nú á dögunum. Miklar breytingar hafa orðið í norðurenda Kringlunnar þar sem bæði H&M og Hagkaup hafa opnað glæsilegar nýjar verslanir.*

*Í vikunni sem leið var tilkynnt um niðurstöðu í hugmyndasamkeppni um framtíðaruppbyggingu á Kringlusvæðinu. Samkeppnin var haldin í samvinnu við Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands. Niðurstaðan er metnaðarfull og sýnir klassískt borgarskipulag með U-laga húsum og inngörðum. Niðurstaðan er góður grunnur fyrir nákvæmara skipulag en tillagan felur í sér sveigjanlega landnotkun og möguleika á hentugri áfangaskiptingu. Næstu skref í verkefninu eru nánari útfærsla í samráði við borgina og aðra meðeigendur á svæðinu og arðsemisgreiningar. Ráðgert er að hefja ramma- og deiliskipulagsvinnu á fyrri hluta næsta árs.“*

## Rekstrarafkoma fyrri árshelmingis

Leigutekjur fyrstu þriggja ársfjórðunga ársins 2017 námu 7.942 millj. kr. samanborið við 7.435 millj. kr. á sama tímabili árið 2016. Vöxtur tekna er því tæplega 7% en óbreytt eignasafn vex umfram verðlagsþróun. Nýtingarhlutfall árshlutans var 95,6% samanborið við 96,8% á sama tímabili árið áður. Nýting eykst lítillega frá öðrum ársfjórðungi en er verri samanborið við fyrra ár. Alla breytingu í nýtingu má rekja til umbreytinga í norðurenda Kringlu. Sú breyting er nú að baki og er bætt nýting fyrirséð á fjórða ársfjórðungi.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.079 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 1.873 millj. kr. á sama tímabili árið 2016 og vex um 11,0% milli ára. Fasteignagjöld skýra breytingu frá fyrra ári en lítilsháttar samdráttur er hlutfallslega í viðhaldi og endurbótum.

Stjórnunarkostnaður félagsins nam 443 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 407 millj. kr. á sama tímabili árið 2016. Óveruleg breyting er í stjórnunarkostnaði sem hlutfall af veltu milli ára.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam þannig 5.420 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 5.155 millj. kr. á sama tímabili árið áður og vex um 5,1% milli ára.

## Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna jókst um 7.768 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins en kaup á húsnæði Hótel Öldu við Laugaveg 66-70 á fyrsta ársfjórðungi og kaup á lóðum í Blikastaðalandi eru umfangmest. Fjárfesting í endurbótum á fjárfestingareignum nam 1.270 millj. kr. á fyrstu þremur ársfjórðungum en þar vega breytingar í Kringlunni þyngst. Matsbreytingar á fyrstu níu mánuðum ársins námu 2.900 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 námu 3.246 millj. kr. á fyrstu þremur ársfjórðungum samanborið við 3.272 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Lækkun vaxtagjalda má aðallega rekja til lægri verðbóta. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,87% í lok fjórðungsins.

## Horfur fyrir árið 2017 staðfestar

Stjórnendur Reita gera ráð fyrir afkomuhorfum fyrir árið 2017 í takt við það sem gefið var upp við útgáfu árschlutauppgjörs fyrri árshelming. Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði á bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.250 - 7.350 millj. kr.

Horfur ársins taka mið af af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag. Væntingar stjórnenda í upphafi árs stóðu til þess að viðbætur í eignasafnið á árinu næmu 8-10 milljörðum kr. en í dag hefur félagið fjárfest fyrir um 5 milljarða kr.

## 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 útgefið hlutafé félagsins. Áætlað var 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.

Endurkaupaáætluninni lauk þann 28. ágúst þegar bréf að nafnverði 15 millj. kr. höfðu verið keypt fyrir samtals 1.499 millj. kr., þar af var keypt fyrir 542 millj. kr. á þriðja ársfjórðungi.

## Hluthafar

Í lok dags 10. nóvember 2017 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals 73,8% allra útgefna hluta. Félagið átti 2,1% útgefna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	3,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Global Macro Absolute Return Ad	2,9%
Brimgarðar ehf.	2,3%
Global Macro Portfolio	2,2%
Lífswerk lífeyrissjóður	2,1%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>58,8%</b>
Arion banki hf.	2,1%
Landsbankinn hf.	1,8%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,7%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,4%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Birta lífeyrissjóður	1,3%
Akta HS1	1,0%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>73,8%</b>
Aðrir hluthafar	24,1%
þar af eigin hlutir	2,1%

## 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 14. nóvember 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](http://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 skrifstofubyggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Nýherja og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.