

Rekstrarhagnaður Reita 7.301 millj. kr. árið 2017

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2017. Helstu lykiltölur reikningsins eru:

- Leigutekjur námu 10.781 millj. kr. (2016: 10.035 millj. kr.) og jukust um 7,4% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) ársins var 7.301 millj. kr. (2016: 6.925 millj. kr.)
- Matshækkun fjárfestingareigna nam 3.852 millj. kr. (2016: 347 millj. kr.)
- Hagnaður ársins var 5.671 millj. kr. (2016: 2.417 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 7,9 krónur (2016: 3,3 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 135.002 millj. kr. þann 31.12.2017 samanborið við 125.719 millj. kr. í lok árs 2016
- Eigið fé í lok ársins var 49.281 millj. kr. (2016: 46.156 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 35,1%. (2016: 34,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í lok ársins námu 77.491 millj. kr. (2016: 76.223 millj. kr.)
- Stjórnendur vænta þess að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á árinu 2018 verði 7.350 til 7.500 millj. kr. m.v. núverandi eignasafn
- Stjórn gerir tillögu um greiðslu á arði að fjárhæð 1,50 kr. á hlut eða 1.060 millj. kr.

Lykiltölur rekstrar	2017	2016
Tekjur	10.781	10.035
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.878	-2.565
Stjórnunarkostnaður	-602	-545
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.301	6.925
Matsbreyting fjárfestingareigna	3.852	347
Hrein fjármagnsgjöld	-4.064	-4.067
Hagnaður ársins	5.671	2.417
Hagnaður á hlut	7,9 kr.	3,3 kr.
NOI hlutfall*	65,1%	66,9%
Stjórnunarkostnaður*	5,4%	5,3%

Lykiltölur efnahags	31.12.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir	135.002	125.719
Handbært og bundið fé	4.690	7.526
Heildareignir	140.555	134.034
Eigið fé	49.281	46.156
Vaxtaberandi skuldir	77.491	76.223
Eiginfjárlutfall	35,1%	34,4%

Lykiltölur um fasteignasafn	2017	2016
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,2%	96,9%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Á árinu 2017 fögnuðu Reitir 30 ára afmæli en félagið rekur upphaf sitt til opunar Kringlunnar árið 1987. Saga félagsins og þessa lifandi samfélags verslunar, þjónustu og upplifunar hefur verið samofin frá upphafi.

Afmælisárið var viðburðaríkt. Á síðari hluta þess lá fyrir niðurstaða hugmyndasamkeppni um skipulag Kringlusvæðisins til framtíðar sem Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands efndu til í samvinnu við Reiti. Skipulagstillögur úr samkeppninni sýna fram á að svæðið geti vel borið 140-170 þúsund fermetra uppbyggingu til viðbótar og að mögulegt sé að fjölga íbúðum verulega miðað við núverandi heimildir í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Endanlegt umfang byggðarinnar mun ráðast í kjölfar vinnu við rammaskipulag þar sem einnig verður horft til samgöngubátta og umferðarskipulags.

Reitir fjárfestu á árinu fyrir um 4.500 millj. kr. í nýjum eignum, en félagið fylgir samþykktri fjárfestinga- og arðsemisstefnu þegar kemur að nýfjárfestingum. Kaup á atvinnusvæði í landi Blikastaða og húsnæði Alda Hotel Reykjavík við Laugaveg eru helstu fjárfestingarnar.

Á síðustu árum hefur hlutdeild fasteignagjalda í rekstrarkostnaði félagsins farið mjög vaxandi og horfur eru á að það hlutfall eigi enn eftir að hækka. Fasteignagjöld hafa hækkað úr rúmum 14% í rúm 17% sem hlutfall af leigutekjum félagsins á síðustu þremur árum og hefur heildarfjárhæðin hækkað um ríflega 40% fyrir eignasafn félagsins. Er þessi breyting til marks um mjög aukna skattheimtu sveitarfélaga af bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði sem leiðir af sér hækkandi húsnæðis-kostnað heimila og fyrirtækja.

Félagið hélt áfram útgáfu skuldabréfa á árinu og nam útgáfa ársins 4.090 millj. kr. að nafnvirði. Félagið hefur þá gefið út markaðsskráð skuldabréf fyrir 39.685 millj. kr. að nafnvirði og myndar sú fjármögnun mikilvægan hluta af heildarfjármögnun félagsins.“

Rekstrarafkoma ársins

Leigutekjur ársins 2017 námu 10.781 millj. kr. samanborið við 10.035 millj. kr. á árinu áður. Vöxtur tekna er því 7,4% milli ára. Tekjur af sambærilegu eignasafni jukust um rúm 4% á milli ára, 2,2 prósentustig umfram verðlag, og skiluðu helmingi aukningar ársins. Nýtingarhlutfall eigna félagsins var 96,2% samanborið við 96,9% á árinu 2016. Lægri nýtingu á árinu má aðallega rekja til umbreytinga í norðurenda Kringlu á 2. ársfjórðungi. Útlit er fyrir að nýting á árinu 2018 verði betri en á árinu 2017.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.878 millj. kr. á árinu samanborið við 2.565 millj. kr. á árinu 2016 og jókst um 12,2% milli ára. Hækkun fasteignagjalda skýrir nær alla hækkun á milli ára. Samdráttur var í viðhaldi og endurbótum á milli ára en aukning í afskriftum viðskiptakrafna og öðrum rekstrarkostnaði.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 10,5% milli ára og nam 602 millj. kr. á árinu samanborið við 545 millj. kr. á árinu 2016.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam 7.301 millj. kr. á árinu samanborið við 6.925 millj. kr. árið áður og vex um 5,4% milli ára.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna jókst um 9.283 millj. kr. á árinu 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 1.761 millj. kr. á árinu en þar veða breytingar í Kringlunni þyngst. Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu nam 3.852 millj. kr. og er að stærstum hluta tilkomin vegna lækkunar á ávöxtunarkröfu í mati eigna.

Fjármagnsgjöld ársins námu 4.372 millj. kr. samanborið við 4.355 millj. kr. árið áður. Lægri verðbólga dregur úr áhrifum aukinna vaxta vegna hækkunar lána. Meðalkjör verðtryggðra skulda í árslok voru 3,86%.

Horfur fyrir árið 2018

Áætlað er að tekjur ársins 2018 verði á bilinu 11.050 - 11.200 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.350 - 7.500 millj. kr. Horfur ársins taka mið af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag. Stjórnendur vænta þess að fjárfesta á árinu fyrir allt að 10.000 millj. kr.

Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stjórn félagsins hefur lagt fram tillögu til aðalfundar 13. mars nk. um arðgreiðslu til hluthafa vegna rekstrarársins 2017 að fjárhæð 1,50 kr. á hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár í félaginu sem svarar til heildararðgreiðslu að fjárhæð 1.060 m.kr. Tillagan kveður á um að arðleysisdagur verði 15. mars 2018, arðsréttindadagur 16. mars 2018 og arðgreiðsludagur 28. mars 2018.

Jafnframt hefur stjórnin lagt fram tillögu um að heimild til kaupa á eigin bréfum verði endurnýjuð en markmið stjórnarinnar eru að ráðast í endurkaup hlutafjár að fjárhæð 1.500 millj. kr. Á árinu 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 15 millj. kr. fyrir 1.499 millj. kr. Stjórn gerir að tillögu fyrir aðalfund að eigin bréf að fjárhæð 15 millj. kr. að nafnverði verði færð niður.

Hluthafar

Í lok dags þann 9. febrúar 2018 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 75,6% allra útgefina hluta. Félagið átti 2,1% útgefina hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,9%
Global Macro Absolute Return	3,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,5%
Brimgarðar ehf.	2,4%
Arion banki hf.	2,3%
Global Macro Portfolio	2,2%
10 stærstu samtals	61,1%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,4%
Birta lífeyrissjóður	1,4%
The Wellington Trust Company	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,3%
Landsbankinn hf.	1,0%
20 stærstu samtals	75,6%
Aðrir hluthafar	22,3%
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 ársins. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 13. 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 13. mars 2018 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 dótturfélögum sem öll eru að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu 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, Origo og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.