

## Rekstrarhagnaður Reita 5.577 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2018. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur námu 8.455 millj. kr. (2017: 7.942 millj. kr.) og jukust um 6.5% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) árshlutans var 5.577 millj. kr. (2017: 5.420 millj. kr.)
- Matsbreyting fjárfestingareigna var 731 millj. kr. (2017: 2.900 millj. kr.)
- Hagnaður árshlutans var 1.526 millj. kr. (2017: 4.276 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 2,2 krónur (2017: 6,0 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 142.058 millj. kr. þann 30.9.2018 samanborið við 135.002 millj. kr. í árslok 2017
- Eigið fé í lok tímabilsins var 48.330 millj. kr. (31.12.2017: 49.281 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 33,5% (31.12.2017: 35,1%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 81.509 millj. kr. í lok árshlutans (31.12.2017: 77.491 millj. kr.)

Lykiltölur rekstrar	9M 2018	9M 2017
Tekjur	8.455	7.942
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.416	-2.079
Stjórnunarkostnaður	-462	-443
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	5.577	5.420
Matsbreyting fjárfestingareigna	731	2.900
Hrein fjármagnsgjöld	-4.140	-2.977
Hagnaður árshlutans	1.526	4.276
Hagnaður á hlut	2,2 kr.	6,0 kr.
NOI hlutfall*	64,1%	65,5%
Stjórnunarkostnaður*	5,3%	5,4%

Lykiltölur efnahags	30.9.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir	142.058	135.002
Handbært og bundið fé	711	4.690
Heildareignir	144.122	140.555
Eigið fé	48.330	49.281
Vaxtaberandi skuldir	81.509	77.491
Eiginfjárlutfall	33,5%	35,1%

Lykiltölur um fasteignasafn	9M 2018	9M 2017
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	97,2%	96,0%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

\* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

*„Rekstur Reita hefur verið með góðu móti undanfarin misseri. Tekjur hafa vaxið umfram verðlag og rekstrarhagnaður verið ágætur. Kaup á Vínlandsleið ehf. gengu í gegn í septemberbyrjun, þá bættust rúmlega 18.000 fermetrar af vönduðu húsnæði við eignasafn Reita sem telur nú 465.000 fermetra í um 135 byggingum. Af nýlegum leigusamningum ber helst að nefna tvo samninga sem gerðir voru við Landspítala á döggunum, annarsvegar nýr samningur um 5.000 fermetra skrifstofuhúsnæði við Skaftahlíð 24, og hinsvegar um húsnæði við Eiríksgötu 5, hús sem hýst hefur skrifstofur spítalans en verður nú breytt í göngudeild.*

*Útleiga hefur verið góð að undanförmu og útleiguhlutfall er hátt. Stjórnendur Reita sjá fjölmörg tækifæri í stafrænni þróun og samþættingu hennar við hefðbundið verslunarhúsnæði. Kringlan ætlar í framtíðinni að þjóna viðskiptavinum með heildstæðri nálgun þar sem netheimar og raunheimar renna saman í eitt. Vinna er þegar hafin við þessar breytingar en þær fara að verða sýnilegri á næsta ári.”*

## Rekstrarafkoma fyrstu níu mánuði ársins

Leigutekjur fyrstu níu mánuði ársins 2018 námu 8.455 millj. kr. samanborið við 7.942 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Vöxtur tekna er því 6,5% milli ára og er að langstærstu leyti tilkominn vegna hækkaðrar leigu og betri nýtingar í óbreyttu eignasafni. Nýting eignasafnsins er 97,2% samanborið við 96,0% á sama tímabili í fyrra.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.416 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 2,079 millj. kr. á sama tímabili árið 2017 og jókst um 16,2% milli ára. Hækkunin er aðallega tilkomin vegna aukningar í viðhaldi og endurbótum og vegna hækkunar fasteignagjalda. Stjórnunar-kostnaður félagsins jókst um 4,3% milli ára og nam 462 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 443 millj. kr. á sama tímabili á árinu 2017.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam 5.577 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 5.420 millj. kr. á sama tímabili árið áður og vex um 2,9% milli ára.

## Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna hækkaði um 7.056 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu nam 731 millj. kr. Verðlagsbreytingar hafa þar áhrif til hækkunar en fasteignagjaldahækkanir til lækkunar. Nettó fjárfesting Reita í nýjum og núverandi eignum nam 6.501 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins. Fasteignir við Vínlandsleið eru stærsta fjárfestingin en yfirtaka eignanna miðaðist við þann 1. september s.l.

Fjármagnsgjöld námu 4.292 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið 3.246 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Auknar verðbætur samhliða hækkun vísitölu neysluverðs auk einkisþjónustukostnaðar á fyrsta fjórðungi vegna uppgjörs á erlendum lánum skýrir breytingu á milli ára. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,9% í lok þriðja ársfjórðungs.

## Rekstrarhorfur ársins 2018

Rekstrarhorfur eru óbreyttar, gert er ráð fyrir að tekjur ársins 2018 verði á bilinu 11.200 – 11.350 millj.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.450 – 7.600 millj. kr.

## Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Á aðalfundi Reita þann 13. mars s.l. var samþykkt ný heimild til endurkaupa á eigin bréfum. Stjórn félagsins samþykkti í kjölfarið endurkaupaáætlun með það að markmiði að lækka útgefið hlutfé félagsins. Áætlað var að kaupa allt að 16,5 millj. hluta sem jafngildir 2,3% af útgefnu hlutfé þó þannig að fjárhæð kaupanna yrði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.

Endurkaupaáætluninni lauk föstudaginn 17. ágúst 2018, en félagið hafði þá keypt samtals 16,5 millj. hluti eða um 2,3% fyrir samtals 1.417 millj. kr. þar af fyrir 325 millj. kr. á þriðja ársfjórðungi.

## Hluthafar

Í lok dags þann 9. nóvember 2018 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 79,0% allra útgefna hluta. Auk þess átti félagið 2,3% útgefna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	12,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	4,3%
Stapi lífeyrissjóður	4,2%
Global Macro Absolute Return	4,1%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,8%
Landsbankinn hf.	2,1%
Global Macro Portfolio	2,1%
Brimgarðar ehf.	2,1%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>64,5%</b>
Festa - lífeyrissjóður	2,0%
Arion banki hf.	1,8%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,5%
The Wellington Trust Company	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Birta lífeyrissjóður	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,0%
Eftirlaunasj atvinnuflugmanna	1,0%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>79,0%</b>
Aðrir hluthafar	18,7%
þar af eigin hlutir	2,3%

## Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjörið. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 13. nóvember kl. 8:30 á skrifstofu félagsins á þriðju hæð í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Kynningar-efni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasiðu 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 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 135 talsins, um 465 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.