

Rekstrarhagnaður Reita 7.606 millj. kr. á árinu 2018

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. ársreikning samstæðunnar fyrir árið 2018. Helstu lykiltölur ársreikningsins eru:

- Leigutekjur námu 11.421 millj. kr. (2017: 10.781 millj. kr.) og jukust um 5,9% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) ársins nam 7.606 millj. kr. (2017: 7.301 millj. kr.)
- Matsbreyting fjárfestingareigna var 3.132 millj. kr. til lækkunar (2017: 3.852 millj. kr. til hækkunar)
- Hagnaður ársins var 110 millj. kr. (2017: 5.671 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 0,2 krónur (2017: 7,9 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 138.524 millj. kr. um áramót samanborið við 135.002 millj. kr. í árslok 2017
- Eigið fé var 46.914 millj. kr. í árslok (31.12.2017: 49.281 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 32,6% (31.12.2017: 35,1%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 84.316 millj. kr. í lok ársins (31.12.2017: 77.491 millj. kr.)

Lykiltölur rekstrar	2018	2017
Tekjur	11.421	10.781
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-3.195	-2.878
Stjórnunarkostnaður	-620	-602
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.606	7.301
Matsbreyting fjárfestingareigna	-3.132	3.852
Hrein fjármagnsgjöld	-5.779	-4.064
Hagnaður ársins	110	5.671
Hagnaður á hlut	0,2 kr.	7,9 kr.
NOI hlutfall*	64,6%	65,1%
Stjórnunarkostnaður*	5,3%	5,4%

Lykiltölur efnahags	31.12.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir	138.524	135.002
Handbært og bundið fé	3.311	4.690
Heildareignir	143.696	140.555
Eigið fé	46.914	49.281
Vaxtaberandi skuldir	84.316	77.491
Eiginfjárlutfall	32,6%	35,1%

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

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„*Rekstur ársins 2018 var í samræmi við útgefnar áætlanir félagsins. Rekstrarhagnaður ársins að fjárhæð 7.606 milljónir króna er sá mesti sem félagið hefur skilað frá stofnun. Leigutekjur vaxa um 6% milli ára. Nýtingarhlutfall er 97% á árinu og eykst um tæpt 1% milli ára. Gæði leigutekna almennt endurspegla góða stöðu í innheimtu.*

Á síðustu árum hefur hlutdeild fasteignagjalda í rekstrarkostnaði félagsins farið mjög vaxandi og mun það hlutfall enn hækka á þessu ári. Fasteignagjöld sem hlutfall af heildarleigutekjum félagsins hafa hækkað úr 14% fyrir árið 2014 og stefnir í rúm 19% á árinu 2019. Er þessi breyting til marks um mjög aukna skattheimtu sveitarfélaga af atvinnuhúsnæði, sem verður sífellt meira íþyngjandi fyrir fasteignaeigendur og rekstraraðila.

Matslækkun fjárfestingaeigna að fjárhæð 3.132 m.kr. litar uppgjör Reita fyrir árið 2018. Meginskýring lækkunarinnar liggur annars vegar í fram kominni hækkun fasteignagjalda. Einnig er það mat stjórnenda og ráðgjafa félagsins að horfur á hægari hagvexti valdi því að markaðsverð útleigu atvinnuhúsnæðis muni til skemmri tíma ekki fylgja að fullu þróun verðlags. Fasteignafélag með atvinnuhúsnæði í öllum greinum atvinnulífsins er á hverjum tíma spegilmynd viðhorfa og væntinga rekstraraðila. Breytingar á horfum í efnahagsmálum hljóta að endurspeglast í mati á markaðsverði eigna samkvæmt þeim aðferðum og stöðlum sem beita á við slíkt mat. Meðalvirði fermetra í eignasafni Reita í lok árs 2018 er um 300 þúsund kr., sem félagið telur að sé varfærið mat.

Framtíðarhorfur um þróun markaðsleigu hafa óveruleg áhrif á rekstrarhorfur félagsins fyrir árið 2019. Rekstraráætlun ársins miðar við að rekstrahagnaður verði á bilinu 7.600 - 7.750 m.kr. samanborið við 7.606 m.kr. árið 2018. Eins og undanfarin ár mega hluthafar vænta þess að lágmarki þriðjungi rekstrarhagnaðar verði skilað til þeirra í formi endurkaupa hlutabréfa og með greiðslu arðs.

Leiðin til framtíðar markast af langtímahugsun sem helgast af vel ígrunduðum ákvörðunum. Þar fer stöðugleiki í rekstri, arðsemi og ávinningur hluthafa og viðskiptavina framur öðrum markmiðum. Unnið er að framgangi spennandi þróunarverkefna á Kringlureit, Orkuhússreit, á Blikastöðum og á öðrum reitum innan eignasafns félagsins. Þá stendur yfir áhugaverð og spennandi vegferð á uppbyggingu stafrænnar Kringlu.“

Rekstrarafkoma ársins 2018

Leigutekjur ársins 2018 námu 11.421 millj. kr. samanborið við 10.781 millj. kr. árið áður. Vöxtur tekna um 5,9% milli ára er að tveimur þriðju hlutum tilkominn vegna hærri leigu og betri nýtingar í óbreyttu eignasafni. Nýting eignasafnsins er 97,0% samanborið við 96,2% á árinu 2017.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 3.195 millj. kr. á árinu samanborið við 2.878 millj. kr. á árinu 2017 og jókst um 11,0% milli ára. Aukning kostnaðar er aðallega vegna hækkunar fasteignagjalda og aukningar í viðhaldi og endurbótum. Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 3,0% milli ára og nam 620 millj. kr. á árinu samanborið við 602 millj. kr. árið 2017.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam 7.606 millj. kr. árið 2018 samanborið við 7.301 millj. kr. á fyrra ári og vex um 4,2% milli ára.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Matsbreyting fjárfestingareigna nam 3.132 millj. kr. til lækkunar. Helsta skýring á matslækkun fjárfestingareigna yfir árið 2018 er hækkun fasteignamats. Þá er það mat sérfræðinga félagsins að markaður fyrir útleigu hafi ekki fylgt verðlagi þrátt fyrir lítilega hækkun að nafnvirði. Fjárfesting Reita í nýjum og núverandi eignum nam 6.829 millj. kr. á árinu og jókst virði fjárfestingareigna þannig um 3.522 millj. kr. á árinu 2018. Fasteignir við Vínlandsleið eru stærsta fjárfestingin en eignasafnið var yfirtekið 1. september 2018.

Fjármagnsgjöld ársins námu 5.960 millj. kr. samanborið við 4.372 millj. kr. árið áður. Verðbóta-hækkun lána í aukinni verðbólgu auk einskiptiskostnaðar á fyrsta fjórðungi vegna uppgjörs á erlendum lánum skýra stærstan hluta breytingar á milli ára. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,9% í lok ársins.

Rekstrarhorfur ársins 2019

Á árinu 2019 mun félagið standa í umfangsmiklum framkvæmdum í eignasafni sínu þar sem húsnæði verður standsett fyrir nýja leigutaka. Vegna þeirra framkvæmda er áætlað að nýtingarhlutfall eigna lækki tímabundið en áætluð áhrif þess á rekstrarhagnað ársins 2019 eru um 150 millj. kr. Mikil hækkun fasteignagjalda milli 2018 og 2019 hefur einnig áhrif á væntan rekstrarhagnað.

Áætlað er að tekjur ársins 2019 verði á bilinu 11.900 - 12.050 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.600 - 7.750 millj. kr. Horfur ársins taka mið af af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag.

Horfur ársins eru settar fram með sambærilegum hætti og þær hafa verið undanfarin ár. Með breytingum á reikningsskilastöðlum sem tóku gildi 1. janúar síðastliðinn mun framsetning rekstrarreiknings félagsins taka breytingum og verða afkomuhorfur aðlagðar að því þegar líður á árið.

Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður 1,62 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs útistandandi hlutafjár eða að fjárhæð 1.118 millj. kr. til hluthafa á árinu 2019 vegna rekstrarársins 2018. Vísað er til ársreiknings um ráðstöfun hagnaðar og aðrar breytingar á eigin fé.

Á aðalfundi 2018 var samþykkt 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 16,5 millj. hluta sem jafngildir 2,3% af útgefnu hlutafé 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 og gerir stjórn gerir að tillögu fyrir aðalfund að þau bréf verði færð niður.

Hluthafar

Í lok dags þann 15. febrúar 2019 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 78,4% allra útgefinna hluta. Auk þess átti félagið 2,3% útgefinna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,2%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	12,8%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	4,7%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,6%
Stapi lífeyrissjóður	4,2%
Global Macro Absolute Return	3,3%
Brimgarðar ehf.	2,1%
Arion banki hf.	2,0%
Festa - lífeyrissjóður	2,0%
10 stærstu samtals	64,5%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Global Macro Portfolio	1,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,6%
Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Birta lífeyrissjóður	1,5%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,3%
Kvika banki hf.	1,3%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,0%
Júpiter - Innland hlutabréf	1,0%
20 stærstu samtals	78,4%
Aðrir hluthafar	21,6%
þar af eigin hlutir	2,3%

Kynningarfundur og ársskýrsla

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjörið. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 19. 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.

Samhliða uppgjöri ársins gefa Reitir út ársskýrslu fyrir árið 2018. Skýrslan er aðgengileg á reitir.is/2018.

Aðalfundur

Aðalfundur Reita fasteignafélags hf. verður haldinn kl. 15:00, þriðjudaginn 12. mars 2019 í Þingsal 2 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 460 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 og að Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.