

Rekstrarhagnaður Reita 3.868 millj. kr. á fyrri árs helmingi

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. samandreginn árshlutareikning fyrir fyrri helming ársins 2019. Helstu lykiltölur reikningsins eru:

- Leigutekjur námu 5.805 millj. kr. (2018: 5.578 millj. kr.) og jukust um 4,1% frá sama tímabili árið áður.
- Rekstrarhagnaður árshlutans fyrir matsbreytingu (NOI) nam 3.868 millj. kr. (2018: 3.731 millj. kr.) og jókst um 3,7% frá fyrra ári.
- Matshækkun fjárfestingareigna var 1.799 millj. kr. (2018: 461 millj. kr. matslækkun).
- Hagnaður fyrri árs helmingis var 1.926 millj. kr. (2018: 322 millj. kr.).
- Hagnaður á hlut var 2,79 krónur (2018: 0,46 krónur).
- Virði fjárfestingareigna var 147.699 millj. kr. í lok júní (31.12.2018: 138.524 millj. kr.).
- Eigið fé var 47.722 millj. kr. þann 30.6.2019 (31.12.2018: 46.914 millj. kr.).
- Eiginfjárhlutfall var 30,7% þann 30.6.2019 (31.12.2018: 32,6%).
- Vaxtaberandi skuldir námu 89.172 millj. kr. um mitt árið (31.12.2018: 84.316 millj. kr.).

Lykiltölur rekstrar	1H 2019	1H 2018
Tekjur	5.805	5.578
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.609	-1.537
Stjórnunarkostnaður	-328	-310
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.868	3.731
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.799	-461
Hrein fjármagnsgjöld	-3.056	-2.703
Hagnaður árshlutans	1.926	322
Hagnaður á hlut	2,8 kr.	0,5 kr.
NOI hlutfall*	63,2%	65,1%
Stjórnunarkostnaður*	5,4 %	5,4%

Lykiltölur efnahags	30.06.2019	31.12.2018
Fjárfestingareignir	147.699	138.524
Handbært og bundið fé	5.164	3.311
Heildareignir	155.247	143.696
Eigið fé	47.722	46.914
Vaxtaberandi skuldir	89.172	84.316
Eiginfjárhlutfall	30,7%	32,6%

Lykiltölur um fasteignasafn	1H 2019	1H 2018
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	94,8 %	97,3%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri

„Rekstur Reita gekk vel á fyrri helmingi ársins 2019 og var í meginatriðum í samræmi við væntingar stjórnenda. Í tilkynningu félagsins til markaðarins í febrúar sl., í tengslum við ársuppgjörið 2018, var sleginn varnagli við þróun leiguverða og bent á að fasteignafélag með atvinnuhúsnæði í öllum greinum atvinnulífsins væri á hverjum tíma spegilmynd viðhorfa og væntinga rekstraraðila. Að mati stjórnenda Reita er þörf á því nú að taka tillit til breyttra horfa í leigutekjum á seinni hluta ársins og að auka þurfi varúð vegna viðskiptakrafna með tilheyrandi áhrifum á rekstrarhagnað félagsins fyrir árið í heild.

Á undanförunum mánuðum hafa Reitir unnið að endurnýjun fjölda fasteigna sinna, bæði fyrir nýja viðskiptavini og þá sem fylgt hafa félaginu til lengri tíma. Nokkur stór rými eru nú tímabundið athafnasvæði iðnaðarmanna. Stóru framkvæmdaverkefni lauk í júlí síðastliðnum þegar Reitir afhentu Landspítala vandlega endurnýjað um fimm þúsund fermetra skrifstofuhúsnæði í Skaftahlíð. Innan skamms hefjast framkvæmdir á Eiríksgrötu 5, þar sem núverandi höfuðstöðvum spítalans verður breytt í göngudeild. Umtalsverðar framkvæmdir eiga sér stað á þriðju hæð í norðurenda Kringlunnar þar sem verið er að endurnýja tæplega þrjú þúsund fermetra atvinnurými auk þess sem nú er verið að gera upp hin sögufrægu hús Pósthússtræti 3 og 5 í miðborg Reykjavíkur.

Reitir horfa björtum augum til framtíðar. Eignasafn félagsins er stórt og vandað, en á sama tíma metið með varfærnnum hætti í bókum þess. Áfram er unnið að þróun Kringlusvæðisins í heild sinni og þá er sérstaklega unnið að stefnumótun fyrir verslunarmiðstöðina Kringluna, en hraðar breytingar í verslun og verslunarháttum kalla á nýja nálgun í þeim efnum. Deiliskipulagsvinna er hafin fyrir Orkuhússreitinn við Suðurlandsbraut sem byggir á þeirri skipulagstillögu sem hlutskörpust var í samkeppni um uppbyggingu á þeim reit. Þá hafa Reitir og Mosfellsbær undirritað viljayfirlýsingu um uppbyggingu í Blikastaðalandi í Mosfellsbæ.

Rekstrarafkoma fyrri árshelming

Leigutekjur námu 5.805 millj. kr. á fyrri helmingi ársins samanborið við 5.578 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Vöxtur tekna er því 4,1% milli ára og er að stórum hluta tilkominn vegna kaupa á Vínlandsleið ehf. í fyrra. Nýting eignasafnsins var 94,8% á tímabilinu samanborið við 97,3% á sama tímabili árið 2018. Aukin vannýting skýrist aðallega af framkvæmdum vegna nýrra leigusamninga í nokkrum fasteignum.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.609 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 1.537 millj. kr. á sama tíma árið 2018 og jókst um 4,7% milli ára. Fasteignagjöld eru stærsti hluti rekstrarkostnaðar en hækkun fasteignagjalda (án lóðarleigu) samanborið við fyrra ár skýrir stóran hluta af breytingu rekstrarkostnaðar í heild á milli ára. Fasteignagjöld (án lóðarleigu) hafa verið um 18% af tekjum á árinu. Í upphafi árs innleiddi félagið IFRS 16 og við þá innleiðingu færðust 125 millj. kr. kostnaður vegna lóðarleigu úr rekstrarkostnaði fjárfestingareigna niður í fjármagnsgjöld á fyrri árshelmingi. Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 5,8% milli ára og nam 328 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 310 millj. kr. á sama tímabili árið 2018.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam 3.868 millj. kr. á árshelmingnum samanborið við 3.731 millj. kr. á sama tíma á fyrra ári og vex um 3,7% milli ára.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Matshækkun fjárfestingareigna fyrir tímabilið nam 1.799 millj. kr. samanborið við 461 millj. kr. lækkun á sama tímabili á árinu 2018. Fjárfesting Reita í núverandi eignum nam 1.708 millj. kr. á tímabilinu. Virði afnotaréttar vegna lóðaleigusamninga bættist inn í fjárfestingareignir við innleiðingu á IFRS 16.

Fjármagnsgjöld fyrri árshelmings námu 3.134 millj. kr. samanborið við 2.813 millj. kr. á sama tímabili í fyrra. Aukin vaxtagjöld og verðbætur hafa þar mest að segja auk þess sem lóðarleiga bættist nú við fjármagnsgjöld. Samanborið við sama tímabil árið 2018 þá dregur einskíptiskostnaður vegna uppgjörs erlendra lána á árinu 2018 úr áhrifum þessara þátta. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,70% í lok annars ársfjórðungs.

Rekstrarhorfur

Í upphafi árs áætlaði félagið að tekjur ársins 2019 yrðu á bilinu 11.900 - 12.050 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði á bilinu 7.850 - 8.000 millj. kr. Að mati stjórnenda hafa rekstrarhorfur þróast heldur til verri vegar og er nú við það miðað að tekjur verði á bilinu 11.700 - 11.850 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar verði á bilinu 7.550 - 7.700 millj. kr.

Breyttar horfur skýrast annars vegar af áhrifum af fækkun ferðamanna en hins vegar af þyngri rekstrarhorfum í mörgum atvinnugreinum, sem líklegar eru til að hafa neikvæð áhrif á útleigu atvinnuhúsnæðis og innheimtu viðskiptakrafna. Telja stjórnendur Reita því nauðsynlegt að taka mið af þessum breytingum í mati á tekjuþróun félagsins til loka reikningsársins.

Kynningarfundur- breytt staðsetning

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjórið. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 20. ágúst kl. 8:30 í sal I á **Hilton Reykjavík Nordica**. Kynningarefni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasíðu Reita, www.reitir.is/fjarfestar.

Hluthafar

Í lok dags þann 16. ágúst 2019 voru eftirfarandi aðilar 20 stærstu hluthafar Reita, samtals átta þeir um 79,7% allra útgefinna hluta. Félagið átti enga hluti við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,9%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	13,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	11,1%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	4,7%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Landsbankinn hf.	3,3%
Kvika banki hf.	3,0%
Global Macro Absolute Return	2,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,2%
10 stærstu samtals	62,6%
Festa - lífeyrissjóður	2,2%
Brimgarðar ehf.	2,2%
Birta lífeyrissjóður	2,1%
Arion banki hf.	2,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Incrementum slhf.	1,5%
Íslandsbanki hf.	1,3%
Global Macro Portfolio	1,2%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,2%
20 stærstu samtals	79,7%
Aðrir hluthafar	20,3%

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 á Höfðabakka 9 og við Vínlandsleið ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Origo og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.