

Rekstrarhagnaður Reita 5.984 milljónir árið 2014

- Tekjur félagsins námu 8.515 millj. kr. (2013: 8.168 millj. kr.)
- Vöxtur tekna frá fyrra ári var 4,2%
- Rekstrarhagnaður (NOI) ársins var 5.984 millj. kr. (2013: 5.869 millj. kr.)¹
- Vöxtur rekstrarhagnaðar var 1,9%¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 1.936 millj. kr. (2013: 8.696 millj. kr.)
- Hagnaður ársins var 2.458 millj. kr. (2013: 7.670 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna var 101.010 millj. kr. (2013: 97.710 millj. kr.)

Endurfjármögnun samstæðunnar í árslok 2014 gjörbreytir fjárhagslegum styrk hennar.

- Eigið fé í árslok var 39.948 millj. kr. (2013: 20.618 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall var 39,1%. (2013: 20,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í árslok námu 55.204 millj. kr. (2013: 74.696 millj. kr.)
- Stefnt er að skráningu í kauphöll á fyrri hluta árs 2015

	2014	2013	2012
Lykiltölur rekstrar			
Tekjur	8.515	8.168	7.887
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.105	-1.881	-1.803
Stjórnunarkostnaður ¹	-426	-418	-391
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	5.984	5.869	5.693
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.936	8.696	-5.904
Hrein fjármagnsgjöld	-4.481	-4.914	-7.161
Hagnaður (tap)	2.458	7.670	-6.553
NOI hlutfall ²	67,3%	68,8%	69,0%
Stjórnunarkostnaður ²	4,8%	4,9%	5,0%
Lykiltölur efnahags í árslok			
Fjárfestingareignir	101.010	97.710	88.639
Handbært og bundið fé	832	2.973	2.026
Heildareignir	102.299	101.124	91.072
Eigið fé	39.948	20.618	12.948
Vaxtaberandi skuldir	55.204	74.696	74.263
Eiginfjárhlutfall	39,1%	20,4%	14,2%
Lykiltölur um fasteignasafn			
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,7%	95,7%	95,6%
Meðalleigtími (tekjuveginn)	6,4 ár	6,7 ár	7,4 ár

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án kostnaðar við endurskipulagningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Rekstur Reita er stöðugur og var árið 2014 engin undantekning þar á. Vöxtur varð á tekjum umfram verðlagsþróun og er rekstrarhagnaður ágætur og í takti við áætlanir. Arðsemi tekjuberandi fjárfestingareigna var 6,5%. Árið var mikið framkvæmdaár með viðhaldi og endurbótum á fasteignum í tengslum við nýja leigusamninga. Verkefni á borð við nýtt Borgarbókasafn í Spönginni, endurnýjun skrifstofuhæðar Creditinfo og skólahúsnæðis Mímis-símenntunar, bæði að Höfðabakka 9, skýra að stórum hluta hækkun rekstrarkostnaðar fjárfestingareigna milli ára.

Á árinu gerði Þjóðskrá Íslands breytingar á aðferðafræði við fasteignamat. Þessi breyting kemur illa við félagið þar sem fasteignamat eigna félagsins hækkaði um ríflega 20%. Áhrifa breytinganna mun gæta í afkomu ársins 2015 og enn frekar á árinu 2016. Áætluð heildarhækkun fasteignagjalda er um 200 milljónir króna. Við hjá Reitum lítum þannig á að hér sé um stórfellda hækkun skatta á atvinnulífið að ræða án þess að löggjafarvaldið hafi haft beina aðkomu að málinu.

Eftir endurfjármögnun hefur fjárhagslegur styrkur samstæðunnar aukist verulega ásamt því sem fjármagnskostnaður lækkar umtalsvert. Gefur þessi staða samstæðunni betri möguleika en áður á að rækja hlutverk sitt, framfylgja stefnum sínum og áherslum.

Stjórn og stjórnendur félagsins telja að félagið sé nú tilbúið til skráningar í kauphöll og er stefnt að skráningu hluta- og skuldabréfa félagsins á fyrri hluta árs 2015.“

Sterk fjárhagsstaða eftir endurfjármögnun

Á árinu 2014 lauk samstæðan endurfjármögnun sem fól í sér sölu á nýju hlutafé til nýrra og þáverandi hluthafa að andvirði 17.000 millj. kr. og 51.000 millj. kr. lánsfjármögnun. Hin nýja lánsfjármögnun fólst í sölu á skuldabréfum að fjárhæð 25.500 millj. kr. til hóps fjárfesta og lántöku frá Íslandsbanka. Með endurfjármögnuninni voru nær öll eldri lán félagsins gerð upp. Ný fjármögnun félagsins fellur öll undir nýtt veðtryggingafyrirkomulag samstæðunnar. Fyrirkomulagið felur í sér aukinn sveigjanleika fyrir félagið varðandi endurfjármögnun sem og kaup og sölu eigna.

Hagnaður ársins og aukning hlutfjár á árinu styrkir eiginfjárstöðu félagsins verulega en eiginfjárlutfall félagsins var 39,1% í árslok 2014 samanborið við 20,4% í lok ársins 2013. Hlutfall vaxtaberandi lána félagsins af verðmæti fjárfestingareigna var í árslok 55% en stefna félagsins er að hlutfallið verði að jafnaði 60-65%.

Horfur eru á að fjármagnsgjöld félagsins á árinu 2015 verði um helmingur af því sem var á árinu 2014. Auk lækkunar á vaxtaberandi skuldum eru kjör félagsins mun betri en áður var. Meðalvextir verðtryggða lána félagsins eru nú um 4,0% samanborið við um 6,0% í árslok 2013.

Eignasafn og viðskiptavinir

Eignasafn Reita samanstendur af atvinnuhúsnæði sem er að stærstum hluta verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins, nálægt 410 þúsund fermetrum að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna verslunarmiðstöðina Kringluna, Kauphallarhúsið, Hilton Reykjavík Nordica og Icelandair Hotel Reykjavík Natura auk margra sögufrægra bygginga í Kvosinni í Reykjavík.

Fjárfest var í fjárfestingareignum fyrir 2.027 millj. kr. á árinu 2014 og fjárfestingareignir voru seldar fyrir 670 millj. kr. Á meðal fjárfestinga voru eignfærðar endurbætur á eignasafni auk fasteignakaupa, þar sem vöruhús að Klettagörðum 6, *Zimsen* húsið að Vesturgötu 2a og Fiskislóð 10 voru stærstu kaupin. Salan á Kjalavogi 5 var sú stærsta á árinu.

Í ársreikningi félagsins eru fjárfestingareignir þess metnar á gangvirði samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum og nemur matshækkun ársins 1.936 millj. kr. Matshækkun ársins 2013 var að mun meiri, eða 8.696 millj. kr. Þessi munur á matsbreytingu fjárfestingareigna skýrir minni hagnað en á fyrra ári. Helstu áhrifaþættir til hækkunar á matinu milli ára eru væntingar um hærri markaðsleigu en í matinu í fyrra, lítillaga lægri ávöxtunarkrafa og verðlagsbreytingar. Stærsti áhrifaþáttur til lækkunar á matinu tengist fasteignagjöldum en veruleg breyting varð á fasteignamati fasteigna samstæðunnar frá 2014 til 2015. Vegin ávöxtunarkrafa í mati á fjárfestingareignum er 6,6% (2013: 6,7%).

Hluthafar

Hluthöfum félagsins fjölgaði mjög á árinu í tengslum við úthlutun úr þrotabúi Landic Property hf. og sölu nýs hlutafjár í desember. Í árslok 2014 voru hluthafar félagsins 184 samanborið við 6 á sama tíma árið áður. Þann 18. febrúar áttu 20 stærstu hluthafar félagsins samtals 87,6% hlutafjár en þeir eru:

Hluthafi	%
Eignabjarg ehf. (dótturfélag Arion banka hf.)	20,4%
Landsbankinn hf.	17,7%
Gildi - lífeyrissjóður	10,6%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	7,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	5,3%
Íslandsbanki hf.	3,9%
Glitnir hf.	3,6%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Arion banki hf.	1,7%
A.C.S safnreikningur I	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
Stapi lífeyrissjóður	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Landsbréf – Úrvalsbréf	1,0%
Landsbréf Öndvegisbréf	1,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn – Tryggingadeild	0,9%
Landic Property hf.	0,6%
Lífeyrissjóður bænda	0,5%

Stefna Reita er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að allt að 40% af rekstrarhagnaði hvers árs fyrir matsbreytingu verði skilað til hluthafa, sem arðgreiðslum eða, eftir atvikum, með kaupum á eigin bréfum að hluta.

Horfur fyrir árið 2015

Í rekstraráætlun ársins 2015 er gert ráð fyrir bættri rekstrarafkomu frá árinu 2014. Rekstrartekjur eru áætlaðar 8,8 milljarðar kr. og rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði (NOI) er áætlaður um 6,2 milljarðar kr. Áætlunin byggist á núverandi eigna- og leigusamningasafni félagsins, væntingum stjórnenda um útleigu á árinu og verðbólguþróun, álögðum fasteignagjöldum, viðhaldi og öðrum þekktum kostnaðarliðum.

Fjárhagsdagatal 2015

Aðalfundur, 30. apríl 2015

Uppgjör fyrri ársheimings, vika 35 2015

Ársuppgjör 2015, vika 9 2016

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.