

Rekstrarhagnaður Reita 3.039 milljónir á fyrri helmingi ársins 2015

Stjórn Reita fasteignafélags hf. hefur samþykkt árshlutareikning félagsins fyrir fyrri helming ársins 2015.

- Leigutekjur félagsins námu 4.322 millj. kr. (2014: 4.173 millj. kr.)
- Vöxtur tekna frá fyrra ári var 3,6%
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 3.039 millj. kr. (2014: 3.045 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 2.759 millj. kr. (2014: 1.311 millj. kr.)
- Hagnaður tímabilsins var 2.910 millj. kr. (2014: 1.672 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna jókst um 5.503 millj. kr. á tímabilinu og var 106.513 millj. kr. samanborið við 101.010 millj. kr. í lok árs 2014.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 43.033 millj. kr. (2014: 39.948 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall var 39,6%. (2014: 39,1%)
- Vaxtaberandi skuldir í árslok námu 57.637 millj. kr. (2014: 55.204 millj. kr.)

	2015 1H	2014 1H
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	4.322	4.173
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.070	-927
Stjórnunarkostnaður ¹	-213	-201
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	3.039	3.045
Matsbreyting fjárfestingareigna	2.759	1.311
Hrein fjármagnsgjöld	-2.061	-2.221
Hagnaður	2.910	1.672
NOI hlutfall ²	66,9%	69,2%
Stjórnunarkostnaður ²	4,7%	4,6%
Lykiltölur efnahags	30.6.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir	106.513	101.010
Handbært og bundið fé	1.492	832
Heildareignir	108.623	102.299
Eigið fé	43.033	39.948
Vaxtaberandi skuldir	57.637	55.204
Eiginfjárhlutfall	39,6%	39,1%
Lykiltölur um fasteignasafn		
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,3%	95,9%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án einskiptiskostnaðar við endurskipulagningu og skráningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Uppgjör Reita fyrir tímabilið janúar til júní 2015 lýsir áfram þeim mikla stöðugleika sem félagið býr við. Það er mat stjórnenda að afkoma fyrstu sex mánuði ársins hafi verið í takti við væntingar þeirra og að áætlanir hafi að stærstum hluta gengið eftir. Þó voru uppi væntingar um bætta nýtingu eignasafnsins milli ára, en dregið hefur úr þeim væntingum, aðallega vegna óróa á vinnumarkaði fyrri hluta ársins. Nýtingarhlutfallið reiknað af tekjum er þó áfram mjög gott, eða rúmlega 95%. Arðsemi eigin fjár félagsins á tímabilinu nam 14% á ársgrundvelli.

Í byrjun apríl sl. gekk félagið frá kaupum á félaginu Reitir Hótel Ísland ehf., sem á fasteignina að Ármúla 9. Hið nýja dótturfélag er hluti af samstæðu félagsins frá og með 1. apríl 2015. Reitir hafa ekki fjárfest í öðrum stærri fjárfestingaeignum það sem af er árinu, en stöðugt er unnið að minni og stærri endurbótaverkefnum innan eignasafnsins í þeim tilgangi að styrkja safnið og bæta gæði þess. Það er áfram stefna Reita að fjárfesta í nýjum eignum sem falla að fjárfestingastefnu félagsins og tryggja eigendum þess ásættanlega ávöxtun.“

Rekstrarafkoma fyrri árshelming

Leigutekjur fyrri árshelming námu 4.322 millj.kr. samanborið við 4.173 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Góð fylgni leigutekna við verðlag heldur áfram en að auki skýra eignir sem keyptar hafa verið hluta hækkunar á milli ára.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.070 millj. kr. samanborið við 927 millj. kr. á sama tímabili árið 2014. Tímasetning og umfang viðhalds og endurbóta milli ára og breytingar í fasteignagjöldum skýra nær alla breytingu á milli ára.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst lítillega milli ára og nam 213 millj. kr. samanborið við 201 millj. kr. árið áður. Á fyrsta ársfjórðungi var gjaldfærður 87 millj. kr. kostnaður sem tengist skráningu hlutabréfa félagsins og skuldabréfaflokks þess í kauphöll í byrjun aprílmánaðar.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu var 3.039 millj. kr. samanborið við 3.045 millj. kr. árið áður.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Við mat á fjárfestingareignum eru þær metnar á gangvirði með sömu aðferðafræði og í ársreikningi félagsins. Matið tekur mið af breytingum í rekstrarumhverfi félagsins, nýju fasteignamati fyrir árið 2016 og lækkun á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa sem lækkar veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) lítilega. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 2.759 millj. kr. samanborið við 1.311 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Á fyrri árshelmingi fjárfesti félagið í fjárfestingareignum fyrir tæpa 4.000 millj. kr. en stærsta fjárfestingin var félag sem er eigandi Hótel Íslands að Ármúla 9. Seldar eignir á tímabilinu nema rúmum 1.200 millj. kr.

Fjármagnsgjöld árshlutans námu 2.061 millj. kr. samanborið við 2.221 millj. kr. fyrir sama tímabil árið áður. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins eru um 4,0%. Litlar breytingar voru á samsetningu skulda félagsins á fyrri árshelmingi og námu vaxtaberandi skuldir 57.637 millj. kr. í lok fjórðungsins samanborið við 55.204 í lok árs 2014.

Hluthafar

Í lok dags 19. ágúst 2015 áttu 20 stærstu hluthafar félagsins samtals 75,4% hlutafjár en þeir eru:

Hluthafi	%
Gildi – lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Arion banki hf.	8,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	8,0%
Landsbankinn hf.	5,8%
Glitnir hf.	3,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	2,9%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,5%
Íslandsbanki hf.	2,2%
10 stærstu samtals	61,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,8%
A.C.S safnreikningur I	1,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Landsbréf – Úrvalsbréf	1,3%
Fagfjárfestastjóðurinn IHF	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,2%
Festa – lífeyrissjóður	1,1%
Júpíter - Innlend hlutabréf	1,1%
20 stærstu samtals	75,4%
Aðrir hluthafar	24,6%

Horfur fyrir árið 2015

Í tengslum við birtingu afkomu fyrsta ársfjórðungs gaf félagið út afkomuhorfur fyrir árið í heild. Áætlað var að rekstrartekjur yrðu á bilinu 8.850 til 8.950 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði yrði á bilinu 6.250 til 6.350 millj. kr.

Engar stórar breytingar hafa átt sér stað í rekstrarhorfum fyrir árið að undanskildum þeim eignum sem seldar voru á öðrum ársfjórðungi. Vegna þeirrar sölu má vænta að tekjur og NOI ársins 2015 verði við neðri mörk þess bils sem gefið var upp fyrir árið.

Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjör fjórðungsins. Fundurinn verður haldinn föstudaginn 21. ágúst kl. 8:30 í fundarsal á jarðhæð Centerhotel Plaza við Ingólfstorg, 101 Reykjavík. Kynningarefni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasíðu Reita, 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 sérhæfa sig í þjónustu og rekstri atvinnuhúsnæðis með áherslu á verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótélbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Heildareignir Reita í lok annars ársfjórðungs 2015 námu rúmum 108 milljörðum króna. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins og um 410 þúsund fermetrar að stærð. Meðal þeirra má nefna stærstan hluta Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótél Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af þeim íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.