

Rekstrarhagnaður Reita 1.514 milljónir fyrstu þrjá mánuði ársins 2015

Stjórn Reita fasteignafélags hf. og forstjóri hafa samþykkt árshlutareikning félagsins fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2015.

- Leigutekjur félagsins námu 2.112 millj. kr. (2014: 2.068 millj. kr.)
- Vöxtur tekna frá fyrra ári var 2,1%
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 1.514 millj. kr. (2014: 1.526 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 274 millj. kr. (2014: 161 millj. kr.)
- Hagnaður tímabilsins var 834 millj. kr. (2014: 563 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna jókst um 447 millj. kr. á tímabilinu og var 101.457 millj. kr. samanborið við 101.010 millj. kr. í lok árs 2014.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 40.973 millj. kr. (2014: 39.948 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall var 39,7%. (2014: 39,1%)
- Vaxtaberandi skuldir í árslok námu 54.803 millj. kr. (2014: 55.204 millj. kr.)

	2015 1F	2014 1F
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	2.112	2.068
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-492	-440
Stjórnunarkostnaður ¹	-106	-102
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	1.514	1.526
Matsbreyting fjárfestingareigna	274	161
Hrein fjármagnsgjöld	-639	-964
Hagnaður	834	563
NOI hlutfall ²	68,1%	69,9%
Stjórnunarkostnaður ²	4,8%	4,7%
Lykiltölur efnahags	31.3.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir	101.457	101.010
Handbært og bundið fé	1.213	832
Heildareignir	103.103	102.299
Eigið fé	40.973	39.948
Vaxtaberandi skuldir	54.803	55.204
Eiginfjárhlutfall	39,7%	39,1%
Lykiltölur um fasteignasafn		
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,1%	96,0%
Meðalleigutími (tekjuveginn)	6,4 ár	6,7 ár

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án einkisþjónkostnaðar við endurskipulagningu og skráningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Árshlutareikningur félagsins fyrir fyrstu þrjú mánuði ársins lýsir áfram þeim mikla stöðugleika sem félagið býr við. Þetta er í fyrsta sinn sem Reitir birta opinberlega árshlutareikning og er það mat stjórnenda að afkoma fjórðungsins hafi verið í takti við væntingar þeirra og í samræmi við þær áætlanir sem gerðar höfðu verið.

Starfsemi félagsins á fjórðungnum einkenndist fyrst og fremst af undirbúningsvinnu fyrir skráningu félagsins í kauphöll. Litlar breytingar voru á eignasafninu á fjórðungnum, verðbólga er lág og fjármögnun félagsins hafði áður verið komið í gott horf. Hagnaður eftir skatta fyrstu þrjú mánuði ársins 2015 nam 834 millj. kr. samanborið við 563 millj. kr. á sama tímabili árið 2014. Arðsemi eigin fjár af starfsemi félagsins á fyrsta ársfjórðungi nemur 8,9% á ársgrundvelli.

Helstu tíðindi af félaginu undanfarna mánuði hafa verið úr ytra umhverfi þess þar sem sala tveggja viðskiptabanka á stórum eignarhlutum í félaginu og skráning félagsins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland þann 9. apríl bera hæst. Í upphafi annars ársfjórðungs keypti félagið fasteignina Ármúla 9, sem hýsir Hótel Ísland, fyrir tæpa 3,7 milljarða króna.

Ný stjórn tók til starfa eftir aðalfund félagsins þann 30. apríl síðastliðinn og hefur þegar ýtt úr vör nýjum verkefnum varðandi endurkaup á eigin bréfum og undirbúning fyrir sölu á skuldabréfum á markaði sem félagið kynnir nú samhliða árshlutareikningnum.“

Rekstrarafkoma fjórðungsins

Leigutekjur fjórðungsins námu 2.112 millj.kr. samanborið við 2.068 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Góð fylgni leigutekna við verðlag heldur áfram en að auki skýra eignir sem keyptar voru á síðasta ári stærstan hluta af breytingu á milli ára.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 492 millj. kr. samanborið við 440 millj. kr. á sama tímabili árið 2014. Tímasetning viðhalds og endurbóta milli ára og breytingar í fasteignagjöldum skýra nær alla breytingu á milli ára.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst lítillega milli ára og nam 106 millj. kr. samanborið við 102 millj. kr. árið áður. Á fjórðungnum er gjaldfærður 87 millj. kr. kostnaður sem tengist skráningu hlutabréfa félagsins og skuldabréfaflokks þess í kauphöll sem kláraðist í byrjun aprílmánaðar.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu var 1.514 millj. kr. samanborið við 1.526. millj. kr. árið áður.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Líkt og í ársreikningi félagsins eru fjárfestingareignir þess metnar á gangvirði samkvæmt alþjóðlegum reikningsskilastöðlum. Við mat á fjárfestingareignum er notuð sama aðferðarfræði og í ársreikningi félagsins. Matið tekur mið af nýlegum breytingum á ávöxtunarkröfu verðtryggðra skuldabréfa sem lækkar veginn meðalkostnað fjármagns (WACC) lítillega. Hækkun á mati fjárfestingareigna nam 274 millj. kr. samanborið við 161 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Á fjórðungnum fjárfesti félagið í fjárfestingareignum fyrir 192 millj. kr. en stærstur hluti þess fjármagns fór í fjárfestingu í núverandi eignasafni félagsins.

Breytt fjármagnsskipan félagsins hefur gjörbreytt fjármagnsgjöldum þess en fjármagnsgjöld fjórðungsins námu 691 millj. kr. samanborið við 1.297 millj. kr. fyrir sama tímabil árið áður. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins eru um 4%. Litlar breytingar voru á samsetningu skulda félagsins á fjórðungnum og námu vaxtaberandi skuldir 54.803 millj. kr. í lok fjórðungsins samanborið við 55.204 í lok árs 2014.

Hluthafar

Í lok dags 27. maí áttu 20 stærstu hluthafar félagsins samtals 77,9% hlutafjár en þeir eru:

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,2%
Arion banki hf.	9,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	7,5%
Landsbankinn hf.	7,3%
Íslandsbanki hf.	4,2%
Glitnir hf.	3,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,1%
Haf Funding 2008-1 Limited	2,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,3%
10 stærstu samtals	64,9%
A.C.S safnreikningur I	2,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,6%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Festa - lífeyrissjóður	1,1%
Júpíter - Innlend hlutabréf	1,1%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,1%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,0%
Fagfjárfestastjóðurinn IHF	0,9%
20 stærstu samtals	77,9%
Aðrir hluthafar	22,1%

Endurkaupaáætlun

Stefna félagsins er að greiða hluthöfum stöðugan og vaxandi árlegan arð. Stefnt er að því að skila a.m.k. 1/3 af rekstrarhagnaði hvers árs til hluthafa, annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum.

Stjórn Reita hefur á grundvelli samþykktar aðalfundar félagsins tekið ákvörðun um framkvæmd endurkaupaáætlunar um kaup á eigin bréfum og er markmið áætlunarinnar að lækka útgefið hlutafé félagsins. Áætlað er að kaupa allt að 34 milljónum hluta sem jafngildir 4,51% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 2.300 millj. kr. Áætlunin verður í gildi til 29. febrúar 2016.

Endurkaupaáætlunin verður framkvæmd af Arctica Finance hf. sem tekur allar viðskiptaákvæðanir er varða kaup á hlutum og tímasetningu kaupanna óháð félaginu. Viðskipti með eigin hluti í samræmi við endurkaupaáætlunina verða tilkynnt eigi síðar en við lok sjöunda viðskiptadags eftir að viðskiptin fara fram.

Áætlun um útgáfu skuldabréfa

Stjórn félagsins hefur samþykkt að stefna að útgáfu og sölu skuldabréfa til fjárfesta fyrir allt að 10.000 millj. kr. næstu 10 mánuði. Andvirði sölu skuldabréfa er hugsað til þess að endurfjármagna núverandi skuldir félagsins og / eða til fjárfestinga. Fyrirhugað er að selja skuldabréf í REITIR151244 en einnig að skoða hagkvæmni í því að gefa út verðtryggðan skuldabréfaflokk með styttri líftíma. Á næstu vikum mun félagið ráða sér ráðgjafa til þess að sjá um sölu og skráningu þessara skuldabréfa og ákveða nánari tímasetningar í samráði við þá ráðgjafa.

Horfur fyrir árið 2015

Stjórnendur hafa uppfært áætlanir sínar fyrir árið 2015 miðað við þær breytingar sem orðið hafa á eignasafninu síðustu mánuði. Enn um sinn er verðbólga í takti við þær áætlanir sem félagið hefur gert en möguleg áhrif kjarasamninga á verðlagsþróun til lengri tíma vekja ugg.

Ný útleiga á fyrri árshelmingi hefur verið í takti við áætlanir félagsins en óvissa á vinnumarkaði hefur dregið kraft úr spurn eftir atvinnuhúsnæði og gerir uppfærð áætlun ráð fyrir að nýtingarhlutfall ársins 2015 verði í takti við nýtingu ársins 2014.

Áætlað er að rekstrartekjur verði á bilinu 8.850 til 8.950 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði verði á bilinu 6.250 til 6.350 millj. kr. Hækkun frá fyrri áætlun má að stærstum hluta rekja til áhrifa af kaupum félagsins á Hótel Íslandi.

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 29. maí kl. 8:30 á lðu, í Zimsenhúsinu að Vesturgötu 2a, 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 hótellbyggingar á höfuðborgarsvæðinu. Heildareignir Reita í lok fyrsta ársfjórðungs 2015 námu 103 milljörðum króna. Fasteignir í eigu félagsins eru um 130 talsins og um 420 þúsund fermetrar að stærð. Meðal þeirra má nefna stærstan hluta Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótell Reykjavík Natura, Kauphallarhúsið og nokkrar af perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótell, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.