

Góður vöxtur í rekstrarhagnaði Reita

Stjórn Reita fasteignafélags hf. hefur samþykkt ársreikning félagsins fyrir árið 2015.

- Leigutekjur félagsins námu 8.927 millj. kr. (2014: 8.515 millj. kr.)
- Vöxtur tekna frá fyrra ári var 4,8%
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 6.352 millj. kr. (2014: 5.982 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 6.548 millj. kr. (2014: 1.944 millj. kr.)
- Hagnaður tímabilsins var 7.397 millj. kr. (2014: 2.458 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna jókst um 9.937 millj. kr. á árinu og var 110.947 millj. kr. samanborið við 101.010 millj. kr. í lok árs 2014.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 46.736 millj. kr. (2014: 39.948 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 41,4%. (2014: 39,1%)
- Vaxtaberandi skuldir í árslok námu 57.158 millj. kr. (2014: 55.204 millj. kr.)
- Stjórn leggur til við aðalfund að greiddur verði arður til hluthafa að fjárhæð 1.036 millj. kr., eða 1,40 kr. fyrir hverja krónu nafnverðs.
- Stefnt er að því að endurnýja endurkaupaáætlun um eigin bréf með það að markmiði að kaupa eigin bréf fyrir allt að 1.500 millj. kr.

	2015	2014
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	8.927	8.515
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.120	-2.105
Stjórnunarkostnaður ¹	-455	-428
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	6.352	5.982
Matsbreyting fjárfestingareigna	6.548	1.944
Hrein fjármagnsgjöld	-3.529	-5.023
Hagnaður	7.397	2.458
NOI hlutfall ²	68,1%	69,2%
Stjórnunarkostnaður ²	4,9%	4,8%
Lykiltölur efnahags	31.12.2015	31.12.2014
Fjárfestingareignir	110.947	101.010
Handbært og bundið fé	1.120	832
Heildareignir	112.802	102.299
Eigið fé	46.736	39.948
Vaxtaberandi skuldir	57.158	55.204
Eiginfjárlutfall	41,4%	39,1%
Lykiltölur um fasteignasafn		
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	95,7%	95,7%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

¹ Án einskíptiskostnaðar við endurskipulagningu og skráningu.

² Reiknað sem hlutfall af heildartekjum.

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

„Afkoma Reita á árinu 2015 og arðsemi er góð. Rekstrarhagnaður ársins var í takti við væntingar stjórnenda og útgefnar áætlanir um afkomu, en til viðbótar hækkaði virði eigna félagsins jafnt og þétt yfir árið. Arðsemi eigin fjár er um 17% á árinu og arðsemi tekjuberandi eigna um 6,2%.

Árið 2015 er fyrsta rekstrarár félagsins eftir mikla endurskipulagningu efnahagsreikningsins. Endurfjármögnunin hefur gefið félaginu tækifæri til að taka stór skref í mótun eignasafnsins tekin með kaupum og sölu eigna og eignasafna. Helst ber að nefna í því samhengi kaup á dótturfélaginu Reitir Hótel Ísland sem á fasteignina Ármúla 9 fyrir um 3.800 milljónir króna og kaup á nokkrum fasteignafélögum í rekstri Stefnis að heildarvirði 17.980 millj. króna, en þau viðskipti eru háð fyrirvara um samþykki Samkeppniseftirlitsins. Félagið hefur áform um að halda áfram á þeirri braut að kaupa eignir sem falla að fjárfestingarstefnu félagsins. Á árinu undirbjuggu Reitir einnig grunninn að langtímafjármögnun félagsins með útgáfu skuldabréfa undir nýjum útgáfuramma félagsins.

Fjárhagur félagsins er mjög sterkur og er félagið vel í stakk búið til þess skila eigendum sínum góðri arðsemi á komandi árum.“

Rekstrarafkoma ársins

Leigutekjur 2015 námu 8.927 millj. kr. samanborið við 8.515 millj. kr. árið áður. Tekjur vaxa nokkuð hraðar en verðlag, en að auki skýra nýjar eignir í safninu hluta tekjuvaxtar. Nýtingarhlutfall var óbreytt á milli ára.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 2.120 millj. kr. samanborið við 2.105 millj. kr. árið 2014. Þrátt fyrir litla aukningu kostnaðarins milli ára eru meiri sveiflur á undirliggjandi liðum. Fasteignagjöld, sem vega þar þyngst, jukust um tæp 10% milli ára, en lægri kostnaður við viðhald og endurbætur milli ára vann á móti þeirri aukningu.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst lítillaga milli ára og nam 455 millj. kr. samanborið við 428 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 6.352 millj. kr. samanborið við 5.982 millj. kr. árið áður.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Fjárfestingareignir eru metnar á gangvirði með sömu aðferðafræði og félagið hefur áður beitt. Matið tekur mið af rekstri hvernar fasteignar, fjármögnun og ávöxtunarkröfu. Helstu breytingar frá fyrra ári eru verðlagsbreytingar, lækkun vegins meðalkostnaðar fjármagns (WACC) um 16 punkta ásamt því sem leiguverð atvinnuhúsnæðis hefur hækkað. Matshækkun fjárfestingareigna nam 6.548 millj. kr. samanborið við 1.944 millj. kr. árið áður. Á árinu 2015 fjárfesti félagið í fjárfestingareignum fyrir um 4.400 millj. kr., en stærsta fjárfestingin var félag sem er eigandi Hótel Íslands að Ármúla 9. Seldar eignir á síðasta ári námu rúmum 1.600 millj. kr.

Fjármagnsgjöld ársins námu 3.529 millj. kr. samanborið við 5.023 millj. kr. árið áður. Samanburður milli ára er erfiður vegna breytinga á skuldum félagsins í árslok 2014. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins eru nú um 3,9%. Í desember 2015 seldi félagið skuldabréf fyrir 3.800 millj. kr. og greiddi upp

Önnur óhagstæðari lán félagsins. Í árslok 2015 námu vaxtaberandi skuldir 57.158 millj. kr. samanborið við 55.204 millj. kr. í lok árs 2014.

Hluthafar og endurkaup eigin bréfa

Félagið hefur á undanförunum mánuðum stundað endurkaup á eigin bréfum félagsins í samræmi við heimild síðasta aðalfundar félagsins. Á árinu 2015 keypti félagið 10,3 millj. hluti, eða sem jafngildir 1,4% af heildarhlutafé fyrir tæpar 800 millj. kr. Stefnt er að því að endurnýja endurkaupaáætlun um eigin bréf með það að markmiði að kaupa eigin bréf fyrir allt að 1.500 millj. kr.

Í lok dags 16. febrúar 2016 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 77,7% allra útgefinna hluta. Félagið átti 1,9% eigin hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	13,8%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	11,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,0%
Arion banki hf.	8,9%
Ríkissjóður Íslands	6,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,6%
Stapi lífeyrissjóður	2,8%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	2,1%
Landsbankinn hf.	2,1%
Landsbréf - Úrvalsbréf	2,0%
10 stærstu samtals	63,1%
Reitir fasteignafélag hf.	1,9%
Íslandsbanki hf.	1,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
A.C.S safnreikningur I	1,6%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,2%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Landsbréf - Öndvegisbréf	1,1%
Brimgarðar ehf	1,1%
20 stærstu samtals	77,7%
Aðrir hluthafar	22,3%

Horfur fyrir árið 2016

Áætlað er, miðað við stöðu eignasafnsins í dag, að tekjur ársins 2016 verði á bilinu 9.210 til 9.310 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 6.380 til 6.480 millj.kr. Þessi áætlun tekur ekki mið af kaupum á eignum í rekstri Stefnis en þau viðskipti eru háð fyrirvara um samþykki samkeppnisyfirvalda. Ekki er vitað hvenær niðurstöðu er að vænta en áður hefur verið greint frá því að rekstrarhagnaður þeirra eigna nemi um 1.125 millj. kr. á ársgrundvelli.

Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjör ársins. Fundurinn verður haldinn fimmtudaginn 18. 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.

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 ársins 2015 námu tæpum 111 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 perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.