

Hagnaður Reita á fyrsta ársfjórðungi 919 millj. kr.

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2016. Helstu lykiltölur reikningsins eru:

- Leigutekjur félagsins námu 2.243 millj. kr. (2015: 2.112 millj. kr.) og vaxa um 6,2% samanborið við fyrra ár.
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 1.544 millj. kr. (2015: 1.514 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 417 millj. kr. (2015: 271 millj. kr.)
- Hagnaður tímabilsins var 919 millj. kr. (2015: 834 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna jókst um 456 millj. kr. á tímabilinu og var 111.403 millj. kr. í lok fjórðungsins samanborið við 110.947 millj. kr. í lok árs 2015.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 46.102 millj. kr. (2015: 46.736 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 40,1%. (2015: 41,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í lok fjórðungsins námu 59.420 millj. kr. (2015: 57.158 millj. kr.)

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|-------------------|
| Lykiltölur rekstrar | | |
| Tekjur | 2.243 | 2.112 |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -562 | -492 |
| Stjórnunarkostnaður ¹ | -137 | -106 |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹ | 1.544 | 1.514 |
| Matsbreyting fjárfestingareigna | 417 | 271 |
| Hrein fjármagnsgjöld | -816 | -639 |
| Hagnaður | 919 | 834 |
| NOI hlutfall ² | 66,3% | 68,1% |
| Stjórnunarkostnaður ² | 5,9% | 4,8% |
| Lykiltölur efnahags | 31.3.2016 | 31.12.2015 |
| Fjárfestingareignir | 111.403 | 110.947 |
| Handbært og bundið fé | 2.904 | 1.120 |
| Heildareignir | 114.938 | 112.802 |
| Eigið fé | 46.102 | 46.736 |
| Vaxtaberandi skuldir | 59.420 | 57.158 |
| Eiginfjárlutfall | 40,1% | 41,4% |
| Lykiltölur um fasteignasafn | | |
| Nýtingarhlutfall (tekjuvegið) | 96,3% | 95,1% |

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:

„Afkoma Reita á fyrsta ársfjórðungi 2016 var í ágætu samræmi við væntingar stjórnenda og fer árið ágætlega af stað hjá félaginu. Vel er að merkja hjá félaginu þau auknu umsvif í efnahagslífinu sem hagvísar benda til. Ágætur árangur hefur verið að nást í útleigu vannýtttra rýma ásamt því sem félagið hefur í auknum mæli einbeitt sér að þeim þróunarverkefnum sem félagið heldur á. Arðsemi eigin fjár á fjórðungnum var 8%.

Aukning fasteignagjalda frá fyrra ári sýnir að fullu þá breytingu sem átti sér stað fyrir nær tveimur árum síðan með breyttri aðferðafræði Þjóðskrár. Í kjölfar þeirrar vinnu gerði félagið athugasemdir við niðurstöðu mats fjölmarga eigna og nú nær tveimur árum síðar er enn stórum hluta þeirra ósvarað.

Eftir lok fjórðungsins gengu í gegn stærstu breytingar á samstæðu félagsins í um áratug með kaupum á fasteignafélögum sem áður höfðu verið í rekstri Stefnis. Alls er um að ræða fasteignir og skuldir þeim tengdum fyrir um 16 milljarða króna og verða helstu stærðir rekstrar og efnahags því nokkuð breyttar í komandi uppgjörum frá því sem við sýnum nú.“

Rekstrarafkoma fyrsta ársfjórðungs

Leigutekjur á fyrsta ársfjórðungi 2016 námu 2.243 millj. kr. samanborið við 2.112 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Milli ára eru tekjur því að vaxa um 6,2% en 2,3 prósentustig eru til komin vegna nýrra eigna í safninu. Horft á það eignasafn sem er óbreytt á milli ára, þá eru tekjur að vaxa nokkuð hraðar en verðlag eða um 3,8%. Bætt nýting í eignasafninu á stóran hluta af því en nýtingarhlutfall safnsins var 96,3% á fjórðungnum samanborið við 95,1% á sama tíma árið áður.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 562 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 492 millj. kr. á sama tímabili árið 2015. Hækkun fasteignagjalda, sem að stórum hluta má rekja til breyttra matsaðferða Þjóðskrár Íslands frá árinu 2014, skýrir um 2/3 hluta aukningar í rekstarkostnaði milli ára.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst milli ára og nam 137 millj. kr. á fjórðungnum samanborið við 106 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Aukinn launakostnaður, bæði vegna fjölgunar starfsfólks og launabreytinga, er stærsti einstaki liður breytingarinnar.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu námu því 1.544 millj. kr. á fjórðungnum samanborið við 1.514 millj. kr. árið áður.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Engar eignabreytingar voru á fjórðungnum og því er breyting í fjárfestingareignum eingöngu til komin vegna matsbreytingar og eignfærðra framkvæmda. Matshækkun fjárfestingareigna nam 417 millj. kr. samanborið við 271 millj. kr. árið áður. Verðlag hækkaði um 0,4% á fjórðungnum en veginn meðalkostnaður fjármagns var óbreyttur frá áramótum.

Fjármagnsgjöld fjórðungsins námu 855 millj. kr. samanborið við 691 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Hækkun milli ára má að stærstum hluta rekja til hærri skuldastöðu, meiri verðbólgu og minni gengishagnaðar. Á móti hafa vaxtakjör félagsins verið að lækka samhliða útgáfu á skuldabréfum. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins á fjórðungnum var 3,85%.

Félagið hélt tvö útboð á skuldabréfum á fjórðungnum og seldi skuldabréf samtals fyrir 2.305 millj. kr. að nafnvirði. Í lok fyrsta ársfjórðungs 2016 námu vaxtaberandi skuldir 59.420 millj. kr. samanborið við 57.158 millj. kr. í lok árs 2015.

Útgáfuáætlun skuldabréfa

Félagið áformar að halda áfram útgáfu á skuldabréfum undir útgáfuramma sínum. Á næstu tólf mánuðum eða fyrir lok maí 2017 áætlað félagið að gefa út skuldabréf fyrir allt að 10 milljarða króna að nafnvirði í lokuðum útboðum til fagfjárfesta.

Tilgangur þessarar skuldabréfaútgáfu er endurfjármögnun á hluta núverandi skulda félagsins, til fjármögnunar fasteignapróunar og mögulegra fasteignakaupa sem og til rekstrarþarfa eftir atvikum.

Hluthafar og endurkaup eigin bréfa

Á aðalfundi félagsins 15. mars var samþykkt ný heimild til endurkaupa á eigin bréfum. Stjórn félagsins samþykkti í kjölfarið endurkaupaáætlun með það að markmiði að lækka útgefið hlutafé félagsins. Áætlað er að kaupa allt að 16,7 millj. hluta sem jafngildir 2,30% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.

Á fyrsta ársfjórðungi 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnvirði 6 millj. kr. fyrir samtals 517 millj. kr. en eigin bréf að nafnvirði 2 millj. kr. tilheyra nýrri endurkaupaáætlun og 4 millj. kr. þeirri eldri.

Í lok dags 18. maí 2016 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 75,8% allra útgefna hluta. Félagið átti 0,9% eigin hluta við það tímamark.

| Hluthafi | % |
|--|--------------|
| Gildi - lífeyrissjóður | 14,1% |
| Lífeyrissjóður verzlunarmanna | 12,2% |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild | 10,2% |
| Arion banki hf. | 8,2% |
| Ríkissjóður Íslands | 6,4% |
| Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild | 3,7% |
| Stapi lífeyrissjóður | 3,0% |
| Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 2,2% |
| Landsbréf - Úrvalsbréf | 1,8% |
| Frjálsi lífeyrissjóðurinn | 1,8% |
| 10 stærstu samtals | 63,4% |
| Brimgarðar ehf | 1,6% |
| Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga | 1,5% |
| A.C.S safnreikningur I | 1,4% |
| Festa - lífeyrissjóður | 1,3% |
| Lífsvær lífeyrissjóður | 1,2% |
| Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar | 1,2% |
| Íslandsbanki hf. | 1,2% |
| Landsbankinn hf. | 1,0% |
| Global Macro Portfolio | 1,0% |
| Stefnir - ÍS 15 | 0,9% |
| 20 stærstu samtals | 75,8% |
| Aðrir hluthafar | 24,2% |

Horfur fyrir árið 2016

Í tengslum við ársuppgjör félagsins voru birtar afkomuhorfur félagsins fyrir árið. Áætlað var 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.

Með hliðsjón af þeim breytingum sem orðið hafa á eignasafni félagsins síðustu vikur og mánuði hefur félagið uppfært framangreindar horfur. Nú er áætlað að tekjur ársins 2016 verði á bilinu 10.090 til 10.190 millj.kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.000 til 7.100 millj. kr.

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 20. maí 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 140 talsins og um 440 þúsund fermetrar að stærð. Meðal þeirra má nefna stærstan hluta Kringlunnar, Hilton Reykjavík Nordica, Icelandair hótél Reykjavík Natura, Hótél Borg, 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.