

2016

áætlun

Um fjárhagsáætlun 2016

Væntingar stjórnenda Eikar eru um áframhaldandi gang í útleigu og hækkandi markaðsleigu samhliða drifkrafti í efnahagslífinu. Óvissu í stórum leigusamningum hefur verið eytt og að mati stjórnenda eru góð tækifæri í eignasafninu til að takast á við leigupörf á atvinnuhúsnæðismarkaði komandi ára. Áætluð EBITDA af kaupum félagsins í Hótel 1919 er 244 m.kr. frá maí til ársloka.

Áætlun stjórnenda gerir ráð fyrir að tekjur ársins 2016 verði 6.880 m.kr. að meðtöldum tekjum frá Hótel 1919.

Gert er ráð fyrir að rekstrargjöld verði 2.041 m.kr. Stærsti liðurinn þar eru fasteignagjöld og tryggingar að fjárhæð 958 m.kr. Annar rekstrarkostnaður, þ.m.t. allur rekstrarkostnaður Hótel 1919 ehf., er áætlaður 1.083 m.kr. Rekstrar-hagnaður fyrir matsbreytingu, afskriftir og viðhald er áætlaður 4.533 m.kr. á árinu 2016. Gert er ráð fyrir að viðhald og endurbætur nemi 313 m.kr. á árinu 2016 og fjárfest verði í núverandi húsnæði fyrir 1.749 m.kr.

Helstu forsendur rekstraráætlunar

Rekstraráætlun félagsins er unnin á föstu verðlagi. Í áætluninni er tekið tillit til endurnýjunar leigusamninga við Símann og Mílu, og gert er ráð fyrir að félagið fái Hótel 1919 afhent 1. maí 2016. Sumir liðir rekstraráætlunar eru tengdir visitölubreytingum innan ársins beint og óbeint. Yfir 95% af leigusamningum félagsins eru visitölutryggðir og um 5% veltutengdur¹. Verðbólga hefur því bein áhrif á leigutekjur. Verðbólga hefur ekki jafn sterk áhrif á rekstrarkostnað þar sem fasteignagjöld breytast ekki yfir rekstrarárið eftir að álagning sveitarfélaga liggur fyrir. Þá hefur nú þegar verið gert ráð fyrir að almennar launahækkanir verði hjá félaginu í takt við nýgerðan kjarasamning. Áhrif 2,5% verðbólgu sem dreifist jafnt yfir árið er sýnd til samanburðar við áætlun á föstu verðlagi.

Leigutekjur félagsins eru áætlaðar miðað við gildandi leigusamninga við birtingu spárrinnar ásamt spá um breytingar á leigusamningum innan ársins 2016. Tekjuáætlun er gerð á hverja útleigueiningu. Í þeim

Rekstraráætlun 2016 (í m.kr.)	Fast verðlag	2,5% verðb.
Tekjur	6.879	6.951
Gjöld	-2.041	-2.048
	<u>4.838</u>	<u>4.903</u>
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-305	-306
Rekstrarhagnaður fyrir viðhald	4.533	4.597
Viðhald og endurbætur		
<i>Gjaldfært viðhald</i>	50	51
<i>Eignfærðar endurbætur</i>	263	266
	<u>313</u>	<u>317</u>
Fjárfesting	1.749	1.771

tilvikum þar sem leigusamningar renna út innan ársins er lagt mat á mögulega markaðsleigu viðkomandi útleigueiningar. Haldið er utan um rekstrartekjur og rekstrargjöld sameigna í dótturfélaginu Rekstrarfélag Eikar ehf. Rekstrartekjur vegna sameigna fasteigna er ætlað að mæta kostnaði við rekstur viðkomandi fasteigna, til dæmis orku-, ræstingar-, snjómoksturs-, húsumsjónar- og stjórnunarkostnaðar. Rekstrartekjur af sameignum fasteigna getur því hækkað og lækkað í samhengi við rekstrarkostnað sameigna. Með hækkandi virðisútleiguhlutfalli og aukinni óútleigðra útleigueininga áætla stjórnendur að neikvæður mismunur á milli tekna og gjalda sameigna muni dragast saman á komandi árum. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sundurliðast í fasteignagjöld, tryggingar, rekstur fasteigna, auk annars rekstrarkostnaðar, en haldið er sérstaklega utan um gjaldfært viðhald í áætlun.

Stærstur hluti rekstrarkostnaðar eru fasteignagjöld. Veittur var afsláttur af fasteignagjöldum fyrir árið 2015, vegna

breyttra aðferðarfræði við Þjóðskrá Íslands við gerð fasteignamats, sem fellur niður á árinu 2016. Að teknu tilliti til þess og keyþra eigna hækka fasteignagjöld um 115 m.kr. á árinu 2016. Alls hefur félagið fjárfest fyrir 4.320 m.kr. í nýju húsnæði frá síðustu birtingu, þar af eru 3.600 m.kr. ógreiddar þar sem beðið er eftir samþykki Samkeppniseftirlitsins ofl. fyrir kaupunum á Hóтели 1919.

Viðhald, endurbætur og fjárfestingar

Viðhaldskostnaður minni verkefna er gjaldfærður en ef um endurbætur á húsnæði er að ræða er viðkomandi kostnaður eignfærður. Samtals gerir félagið ráð fyrir að gjaldfært viðhald og eignfærðar endurbætur muni nema 313 m.kr. á árinu 2016.

Félagið áætlar að meðaltal viðhalds og endurbóta frá árinu 2017 til 2036 verði 274 m.kr. á ári.

Félagið áætlar að fjárfesta í núverandi húsnæði fyrir um 1.749 m.kr. á árinu 2016. Að miklu leyti er hér um að ræða uppbyggingu á Suðurlandsbraut 8 í Reykjavík, en félagið hefur ákveðið að endurgera húsið og stækka það um tvær hæðir. Jafnframt er ráðgert að byggja bílastæðahús fyrir aftan húsið. Þá er verið að huga að því að fara í sambærilega framkvæmd á Suðurlandsbraut 10. Heildarkostnaður við uppbyggingu beggja bygginga er áætlaður um 2,45 ma.kr., en 93 m.kr. voru eignfærðar á árinu 2015. Stækkunin nemur samanlagt rúmum 3.300 fm. og verður heildarstærð fasteignanna tæpir 9.300 fm. Í lok árs 2015 var bókfært virði eignanna 684 m.kr. Að teknu tilliti til bókfærðs verðs og heildarkostnaðar er ráðgert að verkefnið skili 7-7,5% ávöxtun. Áætlað er að framkvæmdum ljúki á árinu 2017.

Félagið ætlar einnig að ráðast í endurbætur og stækkun á Ármúla 3 í Reykjavík. Framkvæmdir þar eru minni í sniðum en við Suðurlandsbraut 8 og 10 og er áætlaður kostnaður við þær 324 m.kr. Félagið hyggst skipta um glugga og gluggakerfi í allri aðalbyggingunni auk þess að stækka kjallarann til norðvesturs. Þar verður mötuneyti hússins staðsett í framtíðinni og mun því innra skipulag kjallarans taka miklum breytingum auk þess sem starfsmanna inngangur á norðurhlíð verður endurnýjaður. Lagnaleiðir

og salerni verða endurskipulögð og þannig verður létt á sameign hússins með tilheyrandi fjölgun útleigufermetra.

Nánar um endurnýjun leigusamninga

Eins og kom fram í lýsingu Eikar dagsettri 8. apríl 2015 var bent á áhættu tengdri endurnýjum leigusamninga þar sem markaðsaðstæður geti verið aðrar en þær voru í upphafi samningstímabils. Í því samhengi var sérstaklega bent á leigusamninga við Símann, VÍS og Landsbankann.

Eik hefur náð samkomulagið við Símann sem er þríþætt:

- Leigusamningar eru lengdir, mismikið eftir húsnæði, en stysti leigusamningurinn mun ná til ársloka 2020 en sá lengsti til a.m.k. ársloka 2035.
- Síminn mun skila rúmlega 4.100 fm. í áföngum á árinu 2016 sem er hluti af samkomulaginu. Um er að ræða Ármúla 27 og Suðurlandsbraut 30 í Reykjavík sem eru góðar útleigueiningar að mati Eikar, og stærstan hluta Fjölnisgötu 3B á Akureyri. Nú þegar hefur um 10% af fermetrunum verið leigðir til annars aðila.
- Leiguverð eftirstandandi samninga lækkar.

Tekið hefur verið tillit til samkomulagsins við Símann í rekstraráætlun ársins.

Þó svo tiltölulega stutt sé eftir af leigusamningum Eikar fasteignafélags við Landsbankann í miðbæ Reykjavíkur og VÍS í Ármúla 3 þá er það mat félagsins að tekjustreymi leigurýmanna verði áfram sterkt. Markaðsleiga mun að mati félagsins hækka enn frekar í miðbæ Reykjavíkur en mikil eftirspurn er eftir eignum á því svæði og viðbúið að ef til leigutakaskipta komi muni það taka stuttan tíma að koma eignum aftur í leigu. Eftir áðurnefndar endurbætur á Ármúla 3 sem fyrirhugaðar eru í ár, er það skoðun félagsins að við lok leigusamnings við VÍS muni tekjustreymi allrar eignarinnar verða sterkt en hluti Ármúla 3 er ótekjuberandi.

Sé horft á endurnýjun annarra samninga á næstu þremur árum þá munu tækifæri til hækkunar á leigu miðað við núverandi markaðsleigu yfirstíga mögulegar lækkanir á öðrum samningum. Hins vegar er það skoðun félagsins að áframhaldandi fækkun óútleigðra fermetra á markaðinum, og að teknu tilliti til kostnaðar við nýbyggingar, þá muni markaðsleiga hækka umfram það sem nú er, þá sérstaklega á skrifstofuhúsnæði í aðal

¹ Við útreikning á hlutfalli visitölutryggðra og veltutengdra leigusamninga er lítið á rekstrarhagnað Hóteles 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatt, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu.

Breytingar á markaði

Mikill gangur hefur verið á atvinnuhúsnæðismarkaði undanfarin misseri samhliða auknum hagvexti og lækkandi atvinnuleysi.

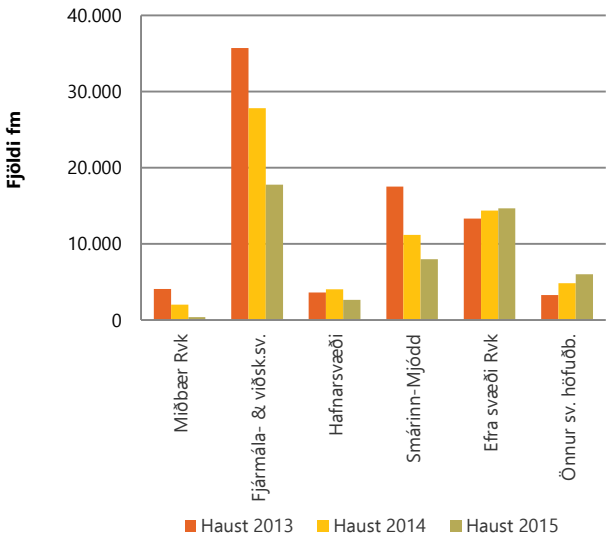
Atvinnuleysi á Íslandi er með því lægsta og hagvöxtur er með því hæsta sem gerist hjá vestrænum löndum. Hröð fjölgun starfa undanfarið gerir það að verkum að aldrei hafa fleiri verið starfandi á íslenskum vinnumarkaði sem helst í takt við verulega fækkun auðra skrifstofufermetra á höfuðborgarsvæðinu sl. tveggja ára. Áberandi er fækkun í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins eins og staðan var sl. haust en aukning óútleigðra fermetra átti sér stað utan helstu viðskiptakjarnanna.

Þá má áætla út frá aldurssamsetningu þjóðarinnar að nokkur aukning á vinnuafli verði á næstu árum ásamt því að með breyttu fyrirkomulagi kennslu við framhaldsskóla muni umtalsverð aukning vinnuafls verða eftir rúm tvö ár.

Staðsetning helstu viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins (gulur litur)



Próun lausra útleigufermetra frá 2013-2015



Að öllu jöfnu ætti þessi framtíðarsýn að fækka óútleigðum fermetrum mest í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins.

Tækifæri á markaði

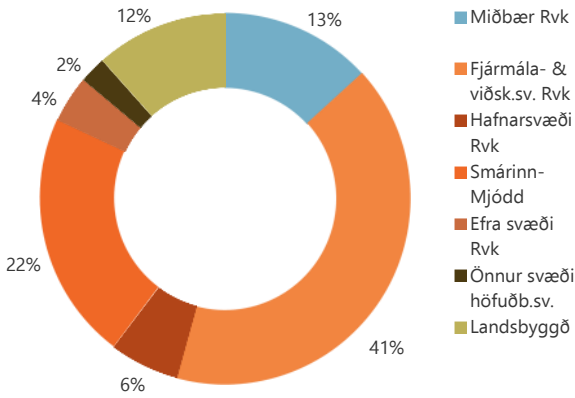
Það er mat stjórnenda Eikar að mikil tækifæri séu í eignasafni Eikar samhliða þessari væntu aukningu starfandi aðila á markaði, fjölgun starfa, hás vænts hagvaxtar og aukningu kaupmáttar á næstu misserum. Um áramótin voru 82% af eignasafni félagsins staðsett í viðskiptakjörnum á miðsvæði höfuðborgarinnar. Þá voru 94% af skrifstofuhúsnæði félagsins, 51% af verslunarhúsnæði og 92% af hótél og veitingastöðum í þeim kjörnum.

Félagið hefur lagt áherslu á að stækka eignasafnið í umræddum viðskiptakjarna og horfir félagið áfram til þess svæðis. Öll kaup félagsins á árinu 2015 voru innan helsta viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins.

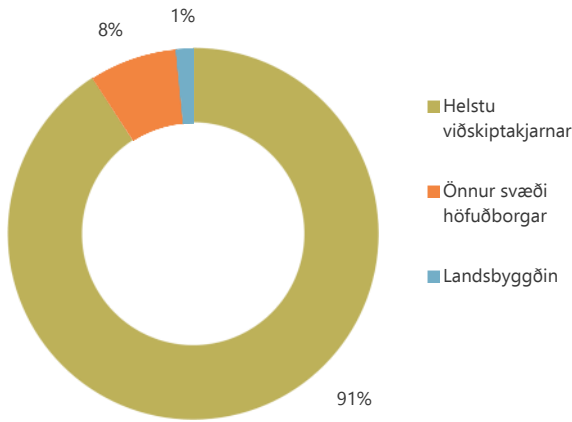
Um nýtingarhlutfallið

Tilfærsla Suðurlandsbrautar 8 yfir í þróun og fækkun fermetra leigða til Símans eru m.a. helstu ástæður lækkunar á virðisútleiguhlutfallinu, en það er áætlað að meðaltali 92,8% yfir árið 2016. Að teknu tilliti til eigna í þróun er það áætlað 94,1% að meðaltali. Þar sem útleigumarkaðurinn er sterkur áætlað félagið að í lok árs verði nýtingarhlutfallið orðið 94,3% og 95,6% að teknu tilliti til þróunareigna. Við útreikning á virðisútleiguhlutfalli er litið á rekstrarhagnað Hótels 1919 fyrir fjármagnsgjöld, skatt, afskriftir, matsbreytingar og leigu (EBITDAR) sem veltuleigu. Í því samhengi reiknast leigutekjur í áætlun 5.922 m.kr. miðað við meðalnýtinguna 92,8%.

Staðsetning eignasafns eftir svæðum



Staðsetning skrifstofuhúsnæðis



Staðsetning verslunarhúsnæðis

