

Hagnaður Reita á fyrri árshelmingi 715 millj. kr.

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

- Leigutekjur félagsins námu 4.803 millj. kr. (2015: 4.322 millj. kr.) og vaxa um 11,1% samanborið við fyrra ár.
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 3.326 millj. kr. (2015: 3.039 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 109 millj. kr. til lækkunar. (2015: 2.762 millj. kr. til hækkunar)
- Hagnaður á fyrri árshelmingi var 715 millj. kr. (2015: 2.910 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna var 126.756 millj. kr. þann 30.6.2016 samanborið við 110.947 millj. kr. í lok árs 2015. Stærstan hluta aukningarinnar má rekja til kaupa á eignum sem áður voru í rekstri Stefnis.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 45.090 millj. kr. (2015: 46.736 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall var 34,5%. (2015: 41,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í lok fjórðungsins námu 74.482 millj. kr. (2015: 57.158 millj. kr.)

	1H 2016	1H 2015
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	4.803	4.322
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.198	-1.070
Stjórnunarkostnaður ¹	-279	-213
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	3.326	3.039
Matsbreyting fjárfestingareigna	-109	2.762
Hrein fjármagnsgjöld	-2.275	-2.061
Hagnaður	715	3.653
NOI hlutfall ²	66,9%	67,0%
Stjórnunarkostnaður ²	5,6%	4,4%
Lykiltölur efnahags		
	31.3.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir	126.756	110.947
Handbært og bundið fé	3.057	1.120
Heildareignir	130.654	112.802
Eigið fé	45.090	46.736
Vaxtaberandi skuldir	74.482	57.158
Eiginfjárhlutfall	34,5%	41,4%
Lykiltölur um fasteignasafn		
	1H 2016	1H 2015
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,7%	95,3%

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 fyrri hluta ársins 2016 er í takti við væntingar stjórnenda félagsins. Undanfarið hefur eignasafnið tekið nokkrum breytingum með innkomu nýrra eigna en tekjur af óbreyttu safni halda áfram að vaxa umfram verðlag ásamt því sem nýting eigna félagsins heldur áfram að batna. Rekstur félagsins er því áfram í góðum farvegi og nam arðsemi eigna þess tæpum 6% á fyrri helmingi ársins.

Hækkun fasteignagjalda skýrir nær alla hækkun sem orðið hefur í rekstrarkostnaði fasteigna félagsins milli ára. Hækkunin er tilkomin vegna breyttrar aðferðafræði Þjóðskrár við fasteignamat. Reitir hafa andmælt aðferðinni og teljum við að breytingin muni óhjákvæmilega leiða til hækkunar leiguverðs til lengri tíma litið. Nú hefur fasteignamat ársins 2017 verið gefið út með umtalsverðri hækkun milli ára þrátt fyrir að viðlíka hækkun sé ekki að finna í undirliggjandi rekstri. Reitir gerðu athugasemdir við mat margra fasteigna fyrir um tveimur árum síðan en mörgum athugasemdum er enn ósvarað þrátt fyrir ítrekanir.

Við hjá Reitum erum bjartsýn á horfur í rekstri félagsins enda hafa aðstæður í efnahagslífinu sjaldan verið jafn góðar og þær eru nú. Félagið mun halda áfram á þeirri braut sem mörkuð hefur verið með langtímaarðsemi fasteigna að leiðarljósi.“

Rekstrarafkoma fyrri árshelming

Leigutekjur á fyrri helmingi ársins 2016 námu 4.803 millj. kr. samanborið við 4.322 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Vöxtur tekna er því 11,1% milli ára. Eignir keyptar af sjóðum í rekstri Stefnis skýra mestan hluta breytinga milli ára en tekjur annarra eigna hafa vaxið umfram verðlag og nýting hefur batnað. Nýtingarhlutfall eigna félagsins var 96,7% á fyrri árshelmingi samanborið við 95,7% á árinu 2015.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.198 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 1.070 millj. kr. á sama tímabili árið 2015. Kostnaðarhlutfall er óbreytt frá fyrsta fjórðungi en lækkar milli ára. Hækkun fasteignagjalda, sem að stórum hluta má rekja til breyttra matsaðferða Þjóðskrár Íslands frá árinu 2014, skýrir um stærstan hluta aukningar í rekstrarkostnaði milli ára.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst milli ára og nam 279 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 213 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 3.326 millj. kr. á árshelmingnum samanborið við 3.039 millj. kr. árið áður. Vöxtur milli ára er því 9,4%.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna hefur aukist um 15.809 millj. kr. frá áramótum, kaup á fasteignafélögum í rekstri Stefnis hafa þar mest vægi auk sölu á Aðalstræti 16 og matsbreytingu fjárfestingareigna. Matslækkun á öðrum ársfjórðungi stafar af hækkun ávöxtunarkröfu, hækkuðu fasteignamati og meðhöndlun keyptrar eigna samkvæmt IFRS stöðlum. Verðlagshækkun, bætt útleiga og hærri markaðsleiga hefur áhrif til hækkunar en nettó áhrif eru neikvæð matsbreyting.

Fjármagnsgjöld fyrri árshelming námu 2.377 millj. kr. samanborið við 2.136 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. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins var 3,86% á fyrri árshelmingi.

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 öðrum ársfjórðungi 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 9 millj. kr. fyrir samtals 807 millj. kr. Á árinu hefur félagið keypt eigin bréf fyrir 1.325 m.kr.

Í lok dags 17. ágúst 2016 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 75,1% allra útgefinna hluta. Félagið átti 2,1% útgefinna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,2%
Arion banki hf.	7,8%
Ríkissjóður Íslands	6,4%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Stapi lífeyrissjóður	2,6%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	1,8%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,7%
10 stærstu samtals	62,5%
Brimgarðar ehf	1,6%
Lífswerk lífeyrissjóður	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,5%
A.C.S safnreikningur I	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,2%
Global Macro Portfolio	1,0%
Global Macro Absolute Return Ad	0,9%
Stefnir - ÍS 15	0,9%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn -tryggingadeild	0,9%
20 stærstu samtals	75,1%
Aðrir hluthafar	22,7%
þar af eigin hlutir	2,1%

Horfur fyrir árið 2016

Stjórnendur Reita gera ráð fyrir óbreyttum afkomuhorfum fyrir árið 2016. Áætlað hefur verið að tekjur ársins 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 fyrri árshefninga. Fundurinn verður haldinn föstudaginn 19. ágúst 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 um mitt ár 2016 námu rúmum 130 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 þessum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.