

Hagnaður Reita á fyrstu 9 mánuðum ársins 1.434 millj. kr.

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

- Leigutekjur félagsins námu 7.435 millj. kr. (2015: 6.620 millj. kr.) og vaxa um 12,3% samanborið við fyrra ár.
- Rekstrarhagnaður (NOI) tímabilsins var 5.155 millj. kr. (2015: 4.715 millj. kr.)¹
- Matsbreyting fjárfestingareigna nam 177 millj. kr. til lækkunar. (2015: 5.074 millj. kr. til hækkunar)
- Hagnaður á fyrstu níu mánuðum ársins var 1.472 millj. kr. (2015: 5.221 millj. kr.)
- Virði fjárfestingareigna var 127.677 millj. kr. þann 30.9.2016 samanborið við 110.947 millj. kr. í lok árs 2015.
- Eigið fé í lok tímabilsins var 45.212 millj. kr. (2015: 46.736 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 34,3%. (2015: 41,4%)
- Vaxtaberandi skuldir í lok fjórðungsins námu 75.102 millj. kr. (2015: 57.158 millj. kr.)

	9M 2016	9M 2015
Lykiltölur rekstrar		
Tekjur	7.435	6.620
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.873	-1.586
Stjórnunarkostnaður ¹	-407	-319
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu ¹	5.155	4.715
Matsbreyting fjárfestingareigna	-177	5.074
Hrein fjármagnsgjöld	-3.099	-3.173
Hagnaður	1.472	5.221
NOI hlutfall ²	67,1 %	68,1%
Stjórnunarkostnaður ²	5,3%	4,6%
Lykiltölur efnahags		
	30.9.2016	31.12.2015
Fjárfestingareignir	127.677	110.947
Handbært og bundið fé	3.297	1.120
Heildareignir	131.825	112.802
Eigið fé	45.212	46.736
Vaxtaberandi skuldir	75.102	57.158
Eiginfjárlutfall	34,3%	41,4%
Lykiltölur um fasteignasafn		
	9M 2016	9M 2015
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,8%	95,6%

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 fyrstu níu mánuðum ársins 2016 er í takti við væntingar stjórnenda félagsins. Eignasafnið hefur tekið nokkrum breytingum frá fyrra ári 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 um 6% á fyrstu níu mánuðum ársins. Það sem af er árinu hefur verið meira um viðhald og endurbætur í eignasafni félagsins en á sama tímabili síðasta árs, en þær framkvæmdir eru í takti við áætlanir þar að lútandi. Á árinu 2016 hefur félagið haldið áfram útgáfu skuldbréfa til að styrkja fjárhagslegan grunn samstæðunnar og auka fjölbreytni fjármögnunar.

Við hjá Reitum erum bjartsýn á horfur í rekstri félagsins. Félagið mun halda áfram á þeirri braut sem mörkuð hefur verið, mun framfylgja stefnum sínum og áherslum með langtímaarðsemi hluthafa að leiðarljósi.“

Rekstrarafkoma fyrstu níu mánuði ársins

Leigutekjur á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 námu 7.435 millj. kr. samanborið við 6.620 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Vöxtur tekna er því 12,3% milli ára. Um 60% vaxtar kemur til vegna breytinga í eignasafninu og skýra eignir keyptar af sjóðum í rekstri Stefnis stóran hluta breytinga milli ára. Nýtingarhlutfall eigna félagsins var 96,8% á fyrri árshelmingi samanborið við 95,6% á árinu 2015.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.873 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 1.586 millj. kr. á sama tímabili árið 2015. Kostnaðarhlutfallið hækkar um 1,5 prósentustig milli ára og vex kostnaður hraðar en tekjur. Skýringu kostnaðaraukningar má meðal annars finna í mismunandi dreifingu viðhalds og endurbóta yfir árið. Hækkun fasteignagjalda skýrir tvo þriðju hluta aukningar milli ára og viðhald og endurbætur tæpan fjórðung til viðbótar.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst milli ára og nam 407 millj. kr. á fyrstu níu mánuðum ársins samanborið við 319 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Aukinn launakostnaður, bæði vegna fjölgunar starfsfólks og launabreytinga, skýrir breytinguna að stærstum hluta.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu, fjármagnsliði og kostnað við skráningu námu því 5.155 millj. kr. á árshlutanum samanborið við 4.715 millj. kr. árið áður. Vöxtur milli ára er því 9,3%.

Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna hefur aukist um 16.730 millj. kr. á árinu en kaup á fasteignafélögum í rekstri Stefnis hafa þar mest vægi. Á móti vega m.a. sala á Aðalstræti 16 og Aðalstræti 6-8 auk lítilsháttar matslækkunar.

Breyting á mati eigna á þriðja ársfjórðungi var óveruleg. Hækkun verðlags var hófleg og þróun vaxta gaf ekki tilefni til breytinga á ávöxtunarkröfu þrátt fyrir töluverða sveiflu á fjórðungnum.

Fjármagnsgjöld fyrstu níu mánuði ársins námu 3.272 millj. kr. samanborið við 3.294 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Hagstæðari vaxtakjör og lægri verðbólga gera það að verkum að fjármagnsgjöld eru svipuð milli ára þrátt fyrir hærri skuldastöðu nú en á sama tímabili árið 2015. Meðalkjör af verðtryggðri fjármögnun félagsins í lok ársfjórðungsins var 3,89%.

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 var

að kaupa allt að 18,0 millj. hluta sem jafngildir 2,43% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.

Á þriðja ársfjórðungi 2016 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 9 millj. kr. fyrir samtals 807 millj. kr. og lauk endurkaupaáætluninni í lok septembermánaðar þar sem félagið hafði náð 1.500 millj. kr. markinu.

Í lok dags 16. nóvember 2016 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 73,4% allra útgefinna hluta. Félagið átti 2,6% útgefinna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,1%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	12,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	10,0%
Arion banki hf.	6,8%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,7%
Stapi lífeyrissjóður	3,6%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,1%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,8%
Kvika banki hf.	1,8%
10 stærstu samtals	59,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Brimgarðar ehf	1,6%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,6%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,4%
A.C.S safnreikningur I	1,4%
Global Macro Portfolio	1,3%
Festa - lífeyrissjóður	1,3%
Landsbankinn hf.	1,2%
Landsbréf - Úrvalsbréf	1,2%
Global Macro Absolute Return Ad	1,1%
20 stærstu samtals	73,4%
Aðrir hluthafar	24,1%
þar af eigin hlutir	2,6%

Horfur fyrir árið 2016

Stjórnendur meta að horfur í afkomu félagsins séu í takti við það sem áður hefur verið gefið upp. Sala á Aðalstræti 6-8 lækkar áður tilkynntar horfur varðandi tekjur og rekstrarhagnað en eykur væntar vaxtatekjur. Áætlað er að tekjur ársins verði á bilinu 10.000 til 10.100 millj. kr., sem er lækkun á áður kynntu tekjubili um 90 millj. kr. Áætlað er að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 6.950 til 7.050 millj. kr., sem er lækkun um 50 millj. kr.

Kynningarfundur

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

föstudaginn 18. nóvember 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 perlum íslenskrar byggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótél, ríki og sveitarfélög samtals með tæpan helming tekna félagsins.