

## Rekstrarhagnaður Reita 1.792 millj. kr. á fyrsta ársfjórðungi

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrsta ársfjórðung 2017. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur fjórðungsins námu 2.637 millj. kr. (2016: 2.243 millj. kr.) og jukust um 17,6% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) fyrsta ársfjórðungs nam 1.792 millj. kr. (2016: 1.544 millj. kr.)
- Matshækkun fjárfestingareigna nam 900 millj. kr. (2016: 417 millj. kr.)
- Hagnaður árshlutans var 1.475 millj. kr. (2016: 919 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 2,04 krónur (2016: 1,24 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 129.022 millj. kr. þann 31.3.2017 samanborið við 125.719 millj. kr. í lok árs 2016
- Eigið fé var 46.553 millj. kr. í lok fyrsta ársfjórðungs (Árslok 2016: 46.156 millj. kr.)
- Eiginfjárhlutfall í lok fjórðungsins var 34,3% (Árslok 2016: 34,4%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 76.599 millj. kr. þann 31.3.2017 (Árslok 2016: 76.223 millj. kr.)
- Stjórnendur vænta þess að rekstrarhagnaður ársins 2017 verði 7.350 til 7.450 millj. kr. m.v. núverandi eignasafn

Lykiltölur rekstrar	3M 2017	3M 2016
Tekjur	2.637	2.243
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-690	-562
Stjórnunarkostnaður <sup>1</sup>	-155	-137
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.792	1.544
Matsbreyting fjárfestingareigna	900	417
Hrein fjármagnsgjöld	-849	-816
Hagnaður tímabilsins	1.475	919
Hagnaður á hlut	2,04 kr.	1,24 kr.
NOI hlutfall*	65,7%	66,3%
Stjórnunarkostnaður*	5,7%	5,9%

Lykiltölur efnahags	31.3.2017	31.12.2016
Fjárfestingareignir	129.022	125.719
Handbært og bundið fé	5.685	7.526
Heildareignir	135.548	134.034
Eigið fé	46.553	46.156
Vaxtaberandi skuldir	76.599	76.223
Eiginfjárhlutfall	34,3%	34,4%

Lykiltölur um fasteignasafn	3M 2017	3M 2016
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	96,7%	96,3%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

\* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

*„Rekstur Reita á fyrsta ársfjórðungi var áfram stöðugur og í takti við áætlanir félagsins. Afkoma ársfjórðungsins ber vexti félagsins á árinu 2016 skýrt merki en þar til viðbótar bætist Hótel Alda í eignasafnið á fyrsta ársfjórðungi.*

*Undanfarin misseri hefur verið unnið að undirbúningi nokkurra stærri þróunarverkefna félagsins. Stærsta verkefnið er undirbúningur að umfangsmiklum nýframkvæmdum á Kringlusvæðinu. Í vikunni sem leið auglýstu Reitir í samvinnu við Reykjavíkurborg og Arkitektafélag Íslands eftir þátttakendum fyrir forval lokaðrar hugmyndasamkeppni. Niðurstöður samkeppninnar eiga að liggja fyrir í byrjun október. Að henni lokinni á vinna við deiliskipulagningu svæðisins að geta hafist. Reitir gera ráð fyrir að á næstu 6-10 árum verði búið að byggja nýja 350-500 íbúða byggð á svæðinu auk 70-100 þús. fermetra af nýju atvinnuhúsnæði. Við Kringluna fara daglega um 4.000 farþegar í eða úr strætisvögnum á þremur stoppistöðvum. Reitir gera því ráð fyrir að á svæðinu verði góð aðstaða fyrir Borgarlínuna - verði af áformum um byggingu hennar.*

*Laugavegur 176 stendur meðfram samgöngu- og þróunarás þar sem áætlað er að hin nýja Borgarlína muni liggja. Nú þegar er hafin hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag reitsins sem nær frá Laugavegi 168 til 176. Þar eiga Reitir gamla sjónvarpshúsið sem ráðgert er að breyta í hótél með fjölbreyttri verslun og veitingastarfsemi á jarðhæð.*

*Bæði þessi verkefni eru mikilvægur hluti af því að þetta borgina og er það Reitum mikið gleðiefni að leggja sitt af mörkum við að byggja upp samfélag með vel heppnuðum þróunarverkefnum.“*

## Rekstrarafkoma fyrsta ársfjórðungs

Leigutekjur á fyrsta ársfjórðungi 2017 námu 2.637 millj. kr. samanborið við 2.243 millj. kr. á sama tímabili árið 2016. Vöxtur tekna er því 17,6% milli ára en stærsti hluti tekjuvaxtar er til kominn vegna breytinga í eignasafninu en fjórðungurinn er sá síðasti þar sem eignir keyptar af sjóðum í rekstri Stefnis skýra stærstan hluta breytinga á milli ára. Nýtingarhlutfall fjórðungsins var 96,7% samanborið við 96,9% á árinu 2016. Langstærsti hluti breytinga í nýtingu er tilkominn vegna leigutakaskipta í norðurenda Kringlu.

Rekstarkostnaður fjárfestingareigna nam 690 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 562 millj. kr. á sama tímabili árið 2016 og vex um 23% milli ára. Um 70% hækkunarinnar eru tilkominn vegna hærri fasteignagjalda. Aukning í viðhaldi og endurbótum skýrir stærstan hluta þess sem eftir stendur.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst milli ára og nam 155 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 137 millj. kr. á sama tímabili árið 2016. Aukinn launakostnaður, bæði vegna fjölgunar starfsfólks og hækkunar launa, skýrir breytingu milli ára að mestu leyti. Hlutfallslega er stjórnunarkostnaður lægri.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam þannig 1.792 millj. kr. á tímabilinu samanborið við 1.544 millj. kr. á sama tímabili árið áður og vex um 16,1% milli ára.

## Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna jókst um 3.303 millj. kr. á tímabilinu en kaup á húsnæði Hótel Öldu við Laugaveg 66-70 hefur þar vægi auk matsbreytingar tímabilsins sem nam 900 millj. kr. en þar hefur lækkun ávöxtunarkröfu mest áhrif.

Fjármagnsgjöld tímabilsins námu 955 millj. kr. samanborið við 855 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Aukning vaxtaberandi skulda vegna stækkunar á eignasafninu vegur þyngst í þessari breytingu sem sjá má milli ára. Meðalkjör verðtrygðra skulda voru 3,87% í lok fjórðungsins.

## Endurskipulagning eignasafns

Í febrúar tilkynntu Reitir fyrirhugaða endurskipulagningu eignasafnsins, sú endurskipulagning er nú langt komin. Stofnuð hafa verið fimm ný dótturfélög Reitir – skrifstofur, Reitir – verslun, Reitir – iðnaður, Reitir – hótél og Reitir – þróun sem halda nú utan um samsvarandi eignir. Hið nýja skipulag endurspeglar betur það úrval húsnæðis sem félagið býður viðskiptavinum sínum til leigu auk þróunarreita sem eru í eignasafninu. Breytingin mun ennfremur hafa í för með sér fækkun félaga innan samstæðunnar með tilheyrandi hagræðingu í starfsemi félagsins.

## Horfur fyrir árið 2017

Stjórnendur Reita gera ráð fyrir óbreyttum afkomuhorfum fyrir árið 2017 sem áður hafa verið kynntar. Áætlað er að tekjur ársins 2017 verði á bilinu 10.650 - 10.750 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.350 - 7.450 millj. kr. Þróun rekstrar á fyrsta ársfjórðungi gefur þó tilefni til þess að ætla að rekstrarhagnaður verði við neðri mörk þess bils sem gefið hefur verið upp, sérstaklega vegna áhrifa fasteignajalda.

Horfur ársins taka mið af af eignasafni félagsins eins og það stendur í dag. Væntingar stjórnenda standa til þess að viðbætur í eignasafnið á árinu nemi 8-10 milljörðum kr. en af þeim hefur félagið þegar fjárfest fyrir tæpa 3 milljarða króna.

## Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Á aðalfundi félagsins þann 14. 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 15 millj. hluta sem jafngildir 2,1% af útgefnu hlutafé, þó þannig að fjárhæð endurkaupanna verði aldrei meiri en 1.500 millj. kr. Á fyrsta ársfjórðungi 2017 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 0,4 millj. kr. fyrir samtals 33 millj. kr. sem öll tilheyra nýju endurkaupaáætluninni.

Arðgreiðsla að fjárhæð 1.045 millj. kr. sem samþykkt var á aðalfundi þann 14. mars var greidd til hluthafa í lok fyrsta ársfjórðungs.

## Hluthafar

Í lok dags 12. maí 2017 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 74,7% allra útgefinna hluta. Félagið átti 0,3% útgefinna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - Lífeyrissjóður	14,4%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	14,1%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins A-deild	9,9%
Stapi lífeyrissjóður	4,0%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,7%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins B-deild	3,4%
Kvika banki hf.	3,4%
Arion banki hf.	2,4%
Lífsverk lífeyrissjóður	2,1%
Brimgarðar ehf.	2,0%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>59,4%</b>
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	1,9%
Global Macro Portfolio	1,9%
Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	1,7%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,6%
Global Macro Absolute Return Ad	1,5%
Festa - lífeyrissjóður	1,5%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	1,4%
Vátryggingafélag Íslands hf.	1,4%
Landsbréf - Úrválsbréf	1,3%
Birta lífeyrissjóður	1,1%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>74,7%</b>
Aðrir hluthafar	25,0%
þar af eigin hlutir	0,3%

## 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 þriðjudaginn 16. 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](http://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 fasteignafélag hf. er íslenskt hlutafélag. Samstæða félagsins samanstendur af móðurfélaginu, Reitum fasteignafélagi hf., ásamt dótturfélögum sem öll eru 100% í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins er eignarhald, útleiga og umsýsla atvinnuhúsnæðis sem er að stærstum hluta verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 440 þúsund fermetrar að stærð. Meðal fasteigna félagsins má nefna stærstan hluta verslunarmiðstöðvarinnar Kringlunnar, Spöngina og Holtagarða, Hótel Borg, Hilton og Natura og skrifstofubyggingar í Höfðabakka 9 ásamt húsnæði höfuðstöðva Sjóvár, Nýherja og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.