

## Rekstrarhagnaður Reita 3.731 millj. kr. á fyrri árshelmingi

Á fundi sínum í dag samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. árshlutareikning samstæðunnar fyrir fyrri helming ársins 2018. Helstu lykiltölur árshlutareikningsins eru:

- Leigutekjur námu 5.578 millj. kr. (2017: 5.282 millj. kr.) og jukust um 5,6% frá fyrra ári
- Rekstrarhagnaður (NOI) fyrri árshelmings var 3.731 millj. kr. (2017: 3.603 millj. kr.)
- Matsbreyting fjárfestingareigna var neikvæð um 461 millj. kr. (2017: 1.872 millj. kr. hækkun)
- Hagnaður árshlutans var 322 millj. kr. (2017: 2.692 millj. kr.)
- Hagnaður á hlut var 0,46 krónur (2017: 3,74 krónur)
- Virði fjárfestingareigna var 134.933 millj. kr. þann 30.6.2018 samanborið við 135.002 millj. kr. í lok árs 2017
- Eigið fé í lok fyrri árshelmings var 47.448 millj. kr. (31.12.2017: 49.281 millj. kr.)
- Eiginfjárlutfall var 33,8% (31.12.2017: 35,1%)
- Vaxtaberandi skuldir námu 79.705 millj. kr. í lok árshelmingsins (31.12.2017: 77.491 millj. kr.)
- Rekstrarhorfur hafa verið uppfærðar vegna stækkunar eignasafnsins. Væntur rekstrarhagnaður ársins er nú á bilinu 7.450 til 7.600 millj. kr.

Lykiltölur rekstrar	1H 2018	1H 2017
Tekjur	5.578	5.282
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.537	-1.388
Stjórnunarkostnaður	-310	-291
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	3.731	3.603
Matsbreyting fjárfestingareigna	-461	1.872
Hrein fjármagnsgjöld	-2.703	-2.110
Hagnaður árshelmingsins	322	2.692
Hagnaður á hlut	0,46 kr.	3,74 kr.
NOI hlutfall*	65,1%	65,6%
Stjórnunarkostnaður*	5,4%	5,3%

Lykiltölur efnahags	30.6.2018	31.12.2017
Fjárfestingareignir	134.933	135.002
Handbært og bundið fé	4.482	4.690
Heildareignir	140.519	140.555
Eigið fé	47.448	49.281
Vaxtaberandi skuldir	79.705	77.491
Eiginfjárlutfall	33,8%	35,1%

Lykiltölur um fasteignasafn	1H 2018	1H 2017
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)	97,3%	96,1%

Fjárhæðir eru í milljónum króna nema annað sé tekið fram

\* Reiknað sem hlutfall af heildartekjum

Guðjón Auðunsson, forstjóri:

*„Undanfarin misseri hafa einkennst af stöðugleika, háu útleiguhlutfalli og ágætum vexti tekna. Þann 1. september n.k. er gert ráð fyrir að kaup á Vínlandsleið ehf. gangi í gegn. Umfang kaupanna er 5.900 millj. kr. en um er að ræða rúmlega 18.000 fermetra af vönduðu húsnæði í fullri útleigu, að mestu leyti til opinberra aðila.*

*Kringlan er verðmætasta einstaka eign Reita, ásókn í verslunarmiðstöðina hefur verið góð frá upphafi en undanfarin ár hefur heimsóknum stöðugt farið fjölgandi. Mikil eftirspurn er eftir rýmum í Kringlunni og er hún í fullri útleigu líkt og hefur verið í gegnum tíðina. Við lítum afar bjartsýnum augum á Kringluna til framtíðar og þróun svæðisins í kring. Mikilvægum áfanga var náð í sumar þegar borgarráð samþykkti nýtt rammaskipulag fyrir svæðið. Gert er ráð fyrir 160 þúsund nýjum fermetrum, blöndu íbúða, verslunar og þjónustu, menningu og listastarfsemi. Fjöldi íbúða getur orðið 800 til 1.000 talsins á þessu 13 hektara svæði sem verður þróað í áföngum á næstu árum.*

*Áhrif stórfelldra hækkana fasteignagjalda endurspeglast í neikvæðri matsbreytingu eigna á öðrum ársfjórðungi. Óvarlegt er að reikna með því að leigumarkaðurinn taki að fullu við þessum stórfelldu hækkunum á opinberum gjöldum til allrar framtíðar. Sú forsenda markar niðurstöðu rekstrarreiknings á öðrum ársfjórðungi. Fyrir gerð ársuppgjörs verða áhrifin á líklega þróun markaðsverða til framtíðar metin nánar.*

*Horfur í rekstrinum eru góðar og hafa nú verið uppfærðar til að endurspegla vænta stækkun eignasafnsins vegna fasteigna Vínlandsleiðar ehf. Áætluð aukning rekstrarhagnaðar vegna kaupanna er um 340 til 350 millj. kr. á ársgrundvelli. Rekstrarhorfur hafa því verið uppfærðar og er nú áætlað að tekjur ársins 2018 verði 11.200 til 11.350 og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.450 til 7.600 millj. kr.“*

## Rekstrarafkoma fyrri árshelmingis

Leigutekjur á fyrri helmingi ársins 2018 námu 5.578 millj. kr. samanborið við 5.282 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Vöxtur tekna er því 5,6% milli ára og er að langstærstu leyti tilkominn vegna hækkaðrar leigu í óbreyttu eignasafni. Nýting eignasafnsins er 97,3% og er nær óbreytt frá fyrri fjórðungi en eykst um 1,2 prósentustig milli ára.

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna nam 1.537 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 1.388 millj. kr. á sama tímabili árið 2017 og jókst um 10,7% milli ára. Líkt og undanfarin misseri má rekja stóran hluta hækkunar til aukinna fasteignagjalda.

Stjórnunarkostnaður félagsins jókst um 6,5% milli ára og nam 310 millj. kr. á fyrri helmingi ársins samanborið við 291 millj. kr. á fyrri helmingi ársins 2017. Sem hlutfall af rekstrartekjum helst hlutfallið nær óbreytt frá fyrra ári.

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og fjármagnsliði nam 3.731 millj. kr. á fyrri árshelmingi samanborið við 3.603 millj. kr. á sama tímabili árið áður og vex um 3,6% milli ára.

## Fjárfestingareignir og fjármögnun

Virði fjárfestingareigna lækkaði um 69 millj. kr. á fyrri árshelmingi. Matsbreyting fjárfestingareigna á tímabilinu nam 461 millj. kr. til lækkunar og er að stærstum hluta tilkominn vegna birtingar á nýju fasteignamati vegna ársins 2019. Fasteignamatið hækkar um 17% milli ára og eru áhrif

hækkunarinnar reiknuð yfir líftíma fasteignanna að teknu tilliti til þeirra tekna sem félagið getur aflað á móti. Reitir fjárfestu í nýjum og núverandi eignum fyrir 389 millj. kr. á fyrri árshelmingi.

Fjármagnsgjöld námu 2.813 millj. kr. á fyrri helmingi ársins samanborið við 2.301 millj. kr. á sama tímabili árið áður. Auknar verðbætur samhliða hækkun vísitölu neysluverðs auk einskiptiskostnaðar á fyrsta fjórðungi vegna uppgjörs á erlendum lánnum skýrir breytingu á milli ára. Meðalkjör verðtryggðra skulda voru 3,88% í lok annars ársfjórðungs.

### Uppfærðar rekstrarhorfur ársins 2018

Í upphafi árs voru horfur um að tekjur ársins 2018 yrðu á bilinu 11.050 - 11.200 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu yrði á bilinu 7.350 - 7.500 millj. kr. m.v. óbreytt eignasafn.

Vegna fyrirhugaðra kaupa á Vínlandsleið ehf. í byrjun september gerir félagið nú ráð fyrir að tekjur ársins 2018 verði á bilinu 11.200 - 11.350 millj. kr. og að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu verði á bilinu 7.450 - 7.600 millj. kr.

### Ráðstöfun verðmæta til hluthafa

Á aðalfundi Reita þann 13. mars s.l. var samþykkt ný heimild til endurkaupa á eigin bréfum. Stjórn félagsins samþykkti í kjölfarið endurkaupaáætlun með það að markmiði að lækka útgefið hlutfé félagsins. Áætlað var að kaupa allt að 16,5 millj. hluta sem jafngildir 2,3% af útgefnu hlutfé þó þannig að fjárhæð kaupanna yrði aldrei meiri en 1.500 millj. kr.

Á fyrri árshelmingi 2018 keypti félagið eigin bréf að nafnverði 12 millj. kr. fyrir samtals 1.095 millj. kr., þar af var keypt fyrir 1.042 millj.kr. á öðrum ársfjórðungi.

Endurkaupaáætluninni lauk föstudaginn 17. ágúst 2018, en félagið hefur nú keypt samtals 16.500.000 hluti eða um 2,3% fyrir samtals 1.417 millj. kr.

### Hluthafar

Í lok dags þann 17. ágúst 2018 áttu eftirfarandi aðilar, sem eru 20 stærstu hluthafar Reita, samtals um 79,4% allra útgefinna hluta. Félagið átti 2,3% útgefinna hluta við það tímamark.

Hluthafi	%
Gildi - lífeyrissjóður	14,8%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	14,7%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	11,6%
Stapi lífeyrissjóður	4,3%
Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	4,3%
Global Macro Absolute Return Ad	4,2%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	3,8%
Brimgarðar ehf.	2,3%
Reitir fasteignafélag hf.	2,3%
Global Macro Portfolio	2,2%
<b>10 stærstu samtals</b>	<b>64,3%</b>
Festa - lífeyrissjóður	2,0%
Landsbankinn hf.	1,9%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,8%
Arion banki hf.	1,7%
Lífsverk lífeyrissjóður	1,6%
Brú lífeyrissjóður starfs sveit	1,5%
The Wellington Trust Company Na	1,4%
Birta lífeyrissjóður	1,4%
Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	1,0%
Eftirlaunasj atvinnuflugmanna	0,9%
<b>20 stærstu samtals</b>	<b>79,4%</b>
Aðrir hluthafar	20,6%

## Kynningarfundur

Reitir bjóða fjárfestum og markaðsaðilum á opinn fund þar sem Guðjón Auðunsson, forstjóri, og Einar Þorsteinsson, fjármálastjóri, munu kynna uppgjörið. Fundurinn verður haldinn þriðjudaginn 21. ágúst kl. 8:30 á skrifstofu félagsins á þriðju hæð í Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík. Kynningarefni fundarins er aðgengilegt á fjárfestasiðu 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 að fullu í eigu móðurfélagsins. Starfsemi félagsins felst í eignarhaldi, útleigu og umsýslu atvinnuhúsnæðis sem er að stærstum hluta verslunar- og skrifstofuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Fasteignir í eigu félagsins eru um 140 talsins, um 445 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, Origo og Advania. Stærstu leigutakar Reita eru Hagar, Flugleiðahótel, ríki og sveitarfélög.