

Skýrsla stjórnarformanns Reita fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins 12. mars 2019

Fundarstjóri, góðir fundarmenn.

Árið 2018 var Reitum hagfelld og var árangur af rekstri í öllum meginatriðum í samræmi við væntingar og þær áætlanir sem út höfðu verið gefnar. Rekstrartekjur námu 11.421 milljónum og jukust um tæp 6% frá fyrra ári. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 7.606 milljónum en hagnaður eftir skatta nam kr. 110 milljónum samanborið við 5.671 milljón árið áður.

Þessar tvær lykiltölur um rekstrarárangur félagsins eru með þeim hætti að ég hlýt þegar í upphafi máls míns að fjalla nokkuð um sambandið þeirra í milli. Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu eða það sem í daglegu tali er kallað NOI vitnar um heilbrigðan rekstur á liðnu ári og góða nýtingu á eignum félagsins en útleiguhlutfallið var 97%. Rekstrahagnaður sem hlutfall af heildartekjum hefur þó lækkað úr 65,1% í 64,6% milli ára og veldur þar mest síhækkandi hlutfall fasteignagjalda af rekstrartekjum, sem markaðurinn hefur ekki tekið við nema að takmörkuðu leyti. Í það heila tekið var reksturinn þó í prýðilegu jafnvægi á liðnu ári eins og rekstrarhagnaður vitnar um.

Matslækkun fjárfestingareigna um kr. 3.132 milljónir setur mark sitt á reikninginn og veldur gríðarlegri sveiflu í samanburði við fyrra ár þegar eignamat leiddi fram 3.852 milljóna hækkun rekstrarhagnaðar. Þessi sveifla þarfnast skýringa því hún vitnar um minni væntingar stjórnenda félagsins til eftirspurnar eftir atvinnuhúsnæði nú á næstunni. Stjórnendur Reita hafa árum saman beitt hliðstæðum aðferðum við mat á verðmæti fjárfestingareigna félagsins. Hafa matsaðferðir og verðmatslíkan sætt stöðugri endurskoðun mörg undangengin ár og fengið góða umsögn þeirra sem það hafa rýnt.

Einn af stærri áhrifapáttum verðmatsins er mat á því hvert yrði líklegt leiguverð hvernar einstakrar eignar félagsins við ríkjandi markaðsaðstæður. Fleiri aðilar koma að því mati. Niðurstaðan er síðan lögð til grundvallar áætlun um sjóðstreymi af eignunum eftir að gildandi leigusamningum sleppir en líftími þeirra er að meðaltali 6,7 ár.

Matið felur því ekki í sér spá um efnahagsframvindu mörg ár fram í tímann heldur mat á aðstæðum þegar matið er gert. Niðurstöðu þessa mats á markaðsleigu er hagnýtt við mat á tekjuvirði eignasafnsins mörg ár fram í tímann. Að þessu sinni var það skoðun okkar sérfræðinga að aðstæður á markaði atvinnuhúsnæðis væru með þeim hætti, að leiguverð hafi ekki fylgt verðlagi að fullu. Því til viðbótar liggur fyrir að fasteignagjöld fara enn hækkandi og sýnileg merki eru um hækkandi einingarverð í viðhaldsverkefnum. Samanlagt valda þessir þættir því að mat á verðmæti fjárfestingareigna félagsins lækkar um liðlega 3,1 milljarð eins og áður er sagt.

Eignasafnið hefur ekkert breyst við þessa matsbreytingu og þótt matið reynist alveg hárrétt þá verða áhrifin á tekjur félagsins í ár takmörkuð því aðeins rúmur tíundi hluti leigusamninga er til endurnýjunar á árinu. Á næsta ári verða aðstæður örugglega með öðrum hætti, verri eða betri og þær endurspeglast þá með sama hætti í verðmæti eignasafnsins.

Ég dreg þetta fram til að varpa ljósi á að verðmat eignanna er augnabliksmynd um nýliðin áramót. Reitir hnika ekki til verklagi og matsaðferðum til að fá fram niðurstöðu sem mönnum er að skapi. Við ætlum að það skipti eigendur og viðskiptamenn félagsins mestu að geta haft á því fullkomið traust að reikningar félagsins endurspegli rekstur þess og aðstæður með sama hætti ár frá ári.

Góðir fundarmenn.

Í árslok námu heildareignir félagsins 143.696 milljónum króna og höfðu þá aukist um rúm 2,2% frá fyrra ári. Eigið fé félagsins er 46.914 milljónir króna og dróst saman frá fyrra ári um 2.367 milljónir. Ráðstöfun verðmæta til hluthafa skýrir lækkun eigin fjár að öllu leiti, því hagnaður var lítill með þeim skýringum sem þegar hafa verið tíundaðar. Eiginfjárlutfallið lækkaði því úr 35,1% í 32,6%.

Félagið fjárfesti í endurbótum og nýjum eignum fyrir rúmlega 6,8 milljarða á árinu og seldi á móti eignir fyrir 175 milljónir króna.

Fylgni við fjárhagsleg markmið

Góðir fundarmenn

Það liggur árlega fyrir aðalfundi félagsins að leggja mat á það, hvort rekstrarárangur félagsins sé ásættanlegur og í samræmi við þau markmið sem því eru sett. Þegar félagið fór á markað árið 2015 var stefna um fjárhagsleg markmið skilgreind þann veg, að félaginu væri ætlað að skila raunávöxtun á eigið fé sem væri til jafnaðar yfir lengri tíma a.m.k. 7% umfram ávöxtunarkröfu lengstu verðtryggðu ríkisskuldabréfa. Það hlutfall er nú liðlega 8,5% raunávöxtun eða um 12% nafnávöxtun. Þá skyldu hlutfall milli vaxtagreiðslna og rekstrarhagnaðar ekki vera undir 1,8.

Félagið hefur farið létt með síðara viðmiðið því rekstrarhagnaður hefur verið 2,4 sinnum vaxtagjöld bæði í fyrra og árið þar áður. Raunar hefur reksturinn sjálfur skilað ágætri og stöðugri ávöxtun eigin fjár síðustu 4 ár eins og við blasir ef við horfum á hlutfall NOA að frádregnum vaxtagjöldum á móti eigin fé; þetta hlutfall hefur sveiflast milli 7,5 og 7,7% síðustu ár og var þar mitt á milli í fyrra.

Arðsemi eigin fjár er á hinn bóginn erfiðari mælikvarði, því frammistaðan á því sviði ræðst að svo stórum hluta af verðmati eignanna. Það blasir við öllum að ávöxtun eigin fjár verður ekki glæsileg með rúmlega þriggja milljarða gjaldfærslu vegna eignamats í bókunum. Þar við bætast áhrif af síhækkandi fasteignagjöldum sem hitta okkur ekki aðeins í rekstrar- niðurstöðu ársins heldur með margföldum þunga í verðmatinu til framtíðar.

Ef horft er til uppsafnaðar ávöxtunar síðustu fjögurra ára vantar nú um þrjú prósentustig upp á að þessu arðsemismarkmiði sé náð. Mér er ljóst að flestir hér horfa fyrst og fremst á afkomu rekstrarins, NOI framlegðina og dæma frammistöðu félagsins út frá því. Það er hins vegar hollt að horfa einnig á arðsemi eigin fjárins því sá mælikvarði endurspeglar, kannski með dálítið ýktum hætti, áhrif breytinga í umhverfinu og þá ekki síst áhrif fasteignagjaldanna. Við hljótum að treysta því þetta ár leiði fram hagfelldari verðþróun á eignasafninu og þar með hagfelldari hlutföll í þessu efni.

Rekstrarhagnaður og áhrif fasteignagjalda.

Þótt fjárhagsleg staða og rekstrarárangur félagsins sé þannig vel viðunandi er það enn áhyggjuefni hversu harkalega aukin skattheimta sveitarfélaganna setur mark sitt á rekstur félagsins og efnahag. Ég hef áður við sama tækifæri fjallað um þá fjarstæðukenndu aðstöðu að breytt verklag starfsmanna Þjóðskrár fái hækkað skattálögur á atvinnulíf svo milljörðum skipti. Fasteignamatið hefur enga aðra þýðingu en þá að vera gjaldstofn fyrir skattlagningu, einkum sveitarfélaganna, á húsnæði.

Aðferðir Þjóðskrár leiða iðulega fram mat á ætluðu verðmæti fasteigna sem getur verið töluvert yfir raunverulegu söluverði eigna á markaði. Í tilviki Reita er staðan nú orðin sú að fasteignamat verslunar- og iðnaðarhúsnæðis félagsins er rúmum 3,6 milljörðum hærra en sem svarar bókfærðu og endurmetnu verði eignanna. Sé miðað við að þessar eignir, sem Þjóðskrá metur svo miklu hærra verði en félagið sjálft, séu staðsettar í Reykjavík blasir við að árlegir fasteignaskattar af þessari froðufærslu eru 60 milljónir, svo ekki sé fjallað um önnur fasteignagjöld. Þau ein lækka verðmatið um tæpan milljarð og má af því ráða hvað þessar álögur vega þung í verðmati eignanna. Það kemur því tæpast á óvart að félagið heldur úti fjölda kærumála vegna fasteignamatsins en hægt gengur að fá úrlausn þeirra mála.

Fasteignagjöld hafa árlega hækkað sem hlutfall af heildarleigutekjum og hefur hlutfallið farið úr 13,7% árið 2014 í 17,4% á síðasta ári og það hlutfall mun enn hækka í ár. Við höfum leitað liðsinnis hagsmunasamtaka sem félagið á aðild að í viðleitni við að hamla gegn þessari hömlulausu skattahækkun. Málflutningur þeirra hefur dregið fram þá staðreynd að skattar sveitarfélaga á húsnæði, raunar bæði íbúðar- og atvinnuhúsnæði, eru hvergi á hinum Norðurlöndunum neitt viðlíka á við það sem hér er orðið. Nokkur sveitarfélög hafa aðeins dregið í land og lækkað álagningarhlutfall til að vega aðeins á móti hækkun gjaldstofnsins. Þannig er álagningarhlutfall í Kópavogi 1,5% meðan það er 1,65% í Reykjavík. Það væri því til dæmis rúmum 36 milljónum ódýrara á ári að reka Kringluna í Kópavogi en Reykjavík sem hvergi hefur hvíkað frá hæstu gildum fasteignaskatta.

Ég verð í þessu sambandi einnig að nefna það, hversu óeðlilegt það er fyrir einstaklinga og félög að þurfa að etja kappi við sveitarfélag á borð við Reykjavík um útleigu húsnæðis fyrir atvinnustarfsemi. Auðvitað er það fjarstæða að sveitarfélag stundi umfangsmikla útleigu á húsnæði fyrir veitingastarfsemi í samkeppni við einkaaðila. Þær tölur sem birtar hafa verið um þessa starfsemi Reykjavíkurborgar gefa til kynna að ekkert samband sé milli þeirrar fjárfestingar sem í er ráðist og þeirrar leigu sem innheimt er. Ég ætla ekki að nefna einstök dæmi; þau er sum hver öllum kunn. Hitt er ljóst að það samhengi skattlagningar sveitarfélaga á atvinnuhúsnæði sem ég hef nefnt og stórfelldra meðgjafa úr borgarsjóði með leigusamningum um útleigt atvinnuhúsnæði fyrir veitingastarfsemi er með öllu óþolandi.

Ég vænti þess að umræða um fasteignagjöld af atvinnuhúsnæði verði vaxandi á næstu misserum, því á einhverju stigi verða stjórnáráðgjafarnir að horfast í augu við þá staðreynd að óhófleg skattlagning á atvinnuhúsnæði getur til lengdar aðeins komið fram í skertri samkeppnishæfni og lakari lífskjörum.

Margir þeirra, kannski þorri þeirra, sem reka verslanir í húsnæði Reita eru í daglegri samkeppni við póstverslanir erlendis sem ekki bera hliðstæðan húsnæðiskostnað, og fá sumar ofan í kaupið niðurgreiddan sendingarkostnað allt frá Kína. Það eru miklar breytingar í verslunarháttum og öllu mikilvægt að bregðast við þeim og þróa nýjungar sem henta kröfum tímans. Forstjóri mun hér á eftir fjalla nánar um það hvernig Reitir horfa til þeirra áskorana sem í þessu felast.

Þróun eignasafnsins

Þróun eignasafns félagsins er eitt mikilvægasta viðfangsefni stjórnar og stjórnenda félagsins á hverjum tíma. Stjórn Reita hefur markað þá stefnu að leggja meiri áherslu á þróun byggingarrétta sem félagið á en kaup á eldri eignum. Stjórnin hefur á undanförunum árum

haft það viðmið að fjárfesta árlega í endurbótum á núverandi eignasafni og uppbyggingu eða kaupum nýrra eigna fyrir um 10 milljarða. Á næstu árum er líklegt að saman fari aukin fjárfesting og sala á eignum sem færast af þróunarstigi á framkvæmdastig. Hvar í ferlinu einstakar eignir verða seldar ræðst af markaðsaðstæðum og því sem hagkvæmast verður metið fyrir félagið.

Forstjóri mun hér á eftir gera ykkur grein fyrir helstu þáttum í þessari sýn til næstu framtíðar og þeim verkefnum sem mestar athygli njóta nú um stundir. Ég get þó ekki látið hjá líða að nefna, að þrennt veldur mér áhyggjum í þessu sambandi og allt veit það að samskiptum við Reykjavíkurborg.

Hið fyrsta er það hversu erfitt hefur reynst að þoka fram nauðsynlegum samþykktum á skipulagi svo hefjast megi handa um þróun byggingarsvæða. Í annan stað er mér sú áhersla sem aðalskipulag og skipulagsyfirvöld leggja á, að á jarðhæðum allra nýrra íbúðabygginga á svo kölluðum þéttingarsvæðum skuli að meginstefnu til gera ráð fyrir verslunar- og þjónusturýmum. Ég óttast að þetta sé langt umfram eftirspurn svo víða verði dauflegt á jarðhæðum nýbygginga af þessum sökum. Loks stendur mér ógn af því skilningsleysi sem birtist í umræðu kjörinna fulltrúa um ágæti innviðagjalda, sem borgin gerir að skilyrði að fá í sinn hlut fyrir samþykkt byggingarheimilda. Er þó flestum augljóst að sértæk gjaldheimta fyrir útgáfu byggingarleyfa veldur hækkuðum byggingarkostnaði og samsvarandi hækkun á hvort heldur er sölu- eða leiguverði. Umræða um þessi áhrif hlýtur að fara vaxandi á næstunni.

Um framtíðaráform við þróun eignasafnsins vísa ég að öðru leyti til umfjöllunar forstjóra hér á eftir.

Fjármögnun og ráðstöfun hagnaðar.

Góðir fundarmenn.

Reitir stefna að því að hafa hagfellda fjármagnsskipan, þannig að hluti eiginfjár sé ekki úr hófi og er því miðað við að hlutfall vaxtaberandi lána af verðmæti fjárfestingareigna sé 60-65%. Um síðustu áramót var félagið á þessu bili með lánaþekju upp á 61%. Félagið hefur lagt vaxandi áherslu á að fjármagna sig með útgáfu skráðra skuldabréfa, veðtryggðra með tryggingarfyrirkomulagi sem félagið þróaði í undanfara útgáfu á fyrsta skráða skuldabréfaflokknum, Reitir 44. Á árinu voru seld skuldabréf að nafnverði 7.225 milljónir til dreifðs hóps fjárfesta. Útgáfu félagsins hefur verið vel tekið á markaði og hefur ávöxtunarkrafa farið lækkandi að undanfögnu. Hlutur lánastofnana í fjármögnun félagsins hefur að sama skapi þokast niður á við í samræmi við þessa þróun.

Frá aðalfundi 2018 og fram í miðjan ágúst mánuð stóð félagið að skipulögðum endurkaupum á eigin hlutum í samræmi við heimild síðasta aðalfundar. Á tímabilinu keypti félagið eigin bréf að nafnverði 16,5 milljónir kr. fyrir 1.417 milljónir kr.

Félagið hefur þá stefnu að ráðstafa að minnsta kosti þriðjung árslegs rekstrarhagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna eða uppkaupa á eigin bréfum. Tillaga stjórnar til þessa aðalfundar er sú, að greiddur verði arður sem svarar 1,62 kr. pr. krónu nafnverðs eða sem svarar 1.118 milljónum. Þá er jafnframt gerð tillaga um það að stjórn félagsins fái endurnýjaða heimild til endurkaupa á eigin hlutum en áform stjórnarinnar er að kaupa til baka hlutafé fyrir allt að 1.500 milljónir króna skv. skipulagðri endurkaupaáætlun. Verði tillögurnar samþykktar leiðir það til þess að af hagnaði ársins 2018 verður samtals ráðstafað til hluthafa 2.535 milljónum eða sem svarar 1/3 af rekstrarhagnaði ársins. Samtals hafa þá

verið ráðstafað til hluthafa tæpum 10 milljörðum á þessum fjórum árum eða sem svarar 13,9 krónum á hlut í félaginu.

Hluthafar og samskipti við þá.

Góðir gestir.

Það gerist hér eins og í öllum öðrum stærri hlutafélögum í Kauphöll Íslands, hluthöfum fækkar. Þeir voru 1.565 í lok árs 2017 en 1.064 í lok síðasta árs. Þessi þróun á markaðnum öllum á sér ugglaust um sumt þá skýringu að þróun hlutabréfaverðs hefur ekki verið hluthöfum hagfellt á liðnum árum. Ávöxtun í eignum Reita eða það sem nefnt er yield var þó hlutfallslega hagfellt miðað við hliðstæð félög á liðnu ári eða um 6%. Dvínandi þátttaka almennings í hlutabréfamarkaðnum hlýtur hins vegar að vekja upp umræðu um það hvort ekki sé tímabært að taka á ný upp skattalega hvata til þess örva þá þátttöku og gera stærri hluta þjóðarinnar að beinum hagsmunaaðilum um viðgang atvinnulífsins.

Hlutdeild íslensku lífeyrissjóðanna fer enn vaxandi og eiga þeir nú rúmlega 70% alls hlutafjár í félaginu og hefur það hlutfall hækkað um 5 hundraðshluta á árinu. Hlutur erlendra fjárfesta hefur aftur á móti heldur dregist saman; var um 9% en er nú um 6% eða áþekkt og hlutdeild innlendra verðbréfasjóða. Mun sama þróun hafa átt sér stað hjá öðrum skráðum félögum. Svo sterkt eignarhald fagfjárfesta er vísbending um að eign í félaginu þyki farsæl til framtíðar.

Á síðasta aðalfundi var kynnt tillaga eins af stærri hluthöfum félagsins þar sem lagt var til að stofnað yrði til tilnefningar eftir þeim reglum sem er að finna í leiðbeiningum um góða stjórnarhætti og eiga sér erlendar fyrirmyndir, m.a. frá hinum Norðurlöndunum. Hliðstæð tilmæli eða tillögur komu fram á aðalfundum flestra annarra skráðra félaga. Á aðalfundinum var gefið fyrirheit um að þessi tillaga yrði tekin til skoðunar. Á haustdögum boðaði stjórn til hluthafafundar og lagði þar fram tillögu um að samþykktum félagsins yrði breytt á þann veg, að stjórnarkjör skuli undirbúið af tilnefningarnefnd. Jafnframt voru lagðar fram fyrir hluthafund tillögur að starfsreglum nefndarinnar. Hluthafundur samþykkti tillöguna og hefur tilnefningarnefnd undirbúið stjórnarkjör á þessum fundi, eins og skýrsla tilnefningarnefndar vitnar um.

Fram hefur komið að skiptar skoðanir eru um ágæti þess fyrirkomulags að láta sérstaka tilnefningarnefnd undirbúa stjórnarkjör og gera tillögu um skipan stjórnar. Formælendur þessa telja að með starfi nefndarinnar gefist betri færi á því að greina hvaða færni og kunnáttu starfsemi og starfsumhverfi félags kallar á að sé til staðar í stjórn á hverjum tíma og gefi þá færi á að setja stjórn saman með hliðsjón af því. Gagnrýnendur benda á að á því sé hætta að endurnýjun utan frá verði örðugri, þar sem nefndin muni hafa tilhneigingu til að taka úr hófi mið af sjónarmiðum stærri hluthafa. Ég sé að félögin hafa um sumt valið starfi tilnefningarnefnda mismunandi umgjörð og áherslur í starfsreglum eru ekki alveg á einn veg. Ég tók sjálfur þátt í starfi nefndarinnar nú og við þær aðstæður sem við nefndinni blöstu er ég sannfærður um að ávinningur var af starfi hennar. Ég á hins vegar von á því að þetta fyrirkomulag verði áfram til umræðu og endurmats á komandi árum, enda markmiðið það eitt að bæta umgjörð um starfsemi stjórnar. Náist það ekki munu hluthafar eðlilega endurskoða þessa umgjörð.

Framtíðin

Góðir gestir.

Það eru alltaf áhugaverðir tímar í starfsumhverfi öflugss fasteignafélag á borð við REITI. Félaginu er það áskapað að deila gleði og sorg með viðskiptamönnum sínum. Á stjórnendum hvílir hins vegar skyldan til að skyggjast um og freista þess að greina snemma þá strauða sem marka munu starfsumhverfi félagsins á komandi árum og eftirspurn eftir mismundi tegundum atvinnuhúsnaðis svo bregðast megi við í tíma. Til þessa hefur félagið góða áhöfn. Það hefur öll færi á að mæta áskorunum framtíðar með öflugri uppbyggingu á fasteignum og þjónustu sem hæfa breyttum áherslum samfélagsins á komandi tímum. Félagið hefur alla burði til að standast væntingum þeirra sem eiga hafsmuni sína undir farsælli starfsemi þess.

Ég vil hér að lokum þakka samstarfsmönnum mínum í stjórn fyrir ánægjulegt samstarf á liðnu starfsári. Þá vil ég sérstaklega þakka Elínu Árnadóttur, varaformanni stjórnar fyrir gefandi samstarf mörg undangengin ár, en hún hefur ákveðið að biðjast undan endurkjöri. Þá vil ég jafnframt þakka endurskoðendum félagsins, KPMG fyrir afar farsælt samstarf allt frá stofnun þess árið 2009 og raunar fyrir þann tíma hjá fyrirrennara félagsins. Það var metið svo að þrátt fyrir afbragðs þjónustu væri hollt að skipta og fá nýja aðila til að sinna endurskoðun fyrir félagið. Ég ætla það í samræmi við ríkjandi viðhorf í þessu efni. Er á þessum fundi er því gerð tillaga um að Ernst og Young sem endurskoðendur félagsins og væntum við góðs af samstarfi við þau sem því munu sinna.

Loks vil ég þakka forstjóra, öðrum stjórnendum félagsins og starfsfólki, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum gott samstarf á árinu 2018. Síðast en ekki síst er hluthöfum þakkað traustið.