

Skýrsla stjórnarformanns Reita fasteignafélags hf. á aðalfundi félagsins 10. mars 2020

Fundarstjóri, góðir fundarmenn.

Starfsemi Reita gekk í aðalatriðum vel á liðnu ári. Rekstrartekjur námu 11.723 milljónum og rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu nam 7.672 milljónum. Breytingar frá fyrra ári voru lítillega undir því sem nam verðlagsbreytingum. Það á sér einkum þrjár skýringar. Í fyrsta lagi að nokkrir stórir leigusamningar, sem höfðu fyrir löngu komið inn í eignasafnið á afar hárra leigu, tengt kaupum sömu eigna, komu á endurnýjun og leigan færðist að markaðsverðum. Í annan stað voru fleiri fasteignir ekki í útleigu vegna vinnu að endurbótum og loks var aðeins meira selt en keypt. Hagnaður eftir skatta nam kr. 3.324 milljónum.

Útleiguhlutfallið lækkaði á milli ára úr 97 í 94,7%. Því olli mestu að unnið var að umfangsmiklum endurbótum fleiri eigna en verið hefur undangengin ár og eðlilega afla þær ekki tekna á meðan. Ég nefni hér húseignirnar við Skaftahlíð, sem Landsspítalinn tók við fyrr á þessu ári, Höfðabakka 9, þar sem Íslandspóstur hefur nú höfuðstöðvar sínar og gömlu lögreglustöðina og pósthúsið við Pósthússtræti en þessar eignir hafa verið endurnýjaðar af miklum metnaði. Þessi áhrif sem í eðli sínu eru tímabundin valda miklu um lækkun á hlutfalli rekstrarhagnaðar af heildartekjum en það fer úr 64,6% í 62%.

Tæpur helmingur þessara áhrifa eiga sér hins vegar rót í hækkandi hlutfalli fasteignagjalda af leigutekjum. Það hækkaði nú fimmta árið í röð; fór í 18,4% en var 16,2% á árinu 2018 og hefur á þessum 5 árum hækkað um fullan fjórðung. Það svarar um 400 milljóna í rekstrarreikningi liðins árs. Gefur augaleið að sú stærð setur í senn mark sitt á afkomu félagsins og viðskiptamanna þess, sem óhjákvæmilega hafa borið hluta þessarar skattahækkunar í formi hærra leiguverðs.

Félagið hefur eftir ýmsum leiðum reynt að vekja athygli á því hversu óheilbrigð þessi hrina skattahækkana er sem hrundið hefur verið fram með nýjum viðmiðum við gerð fasteignamats án þess að lagabreytingar hafi komið til. Við sjáum þess nú merki að þeim stjórnámálamönnum fer heldur fjölgandi sem hafa gert sér grein fyrir því að hér hafa skattlagningarheimildir verið auknar úr hófi og að tímabært sé færa fasteignaskatta nær því sem gerist á hinum Norðurlöndunum, - sem þó eru nú ekki þekkt lágskattasvæði.

Reitir eru í þeirri sérkennilegu stöðu að Fasteignamatið metur margar af fasteignum félagsins til miklu hærra verðs en félagið sjálft gerir. Þannig er til dæmis fasteignamat á Kringlunni, verðmætustu eign félagsins, nær þriðjungu hærra en félagið sjálft metur. Hefur það þó örugglega ekki hagsmuni af því að draga verðmætið niður. Reitir hafa á undangengnum árum kært fasteignamat margra eigna og aðeins er farið að daga fyrir leiðréttingum, en lítill hluti þess þó skilað sér í endurgreiðslum oftekinna gjalda á síðasta ári. Það reynist tímafreakara að endurskoða matið til lækkunar en hækkunar svo bið eftir viðbrögðum er orðin aldeilis óhæfilega löng. Félagið mun á næstunni knýja á um svör við þessum kærumálum.

Verðmat og ávöxtun eignasafnsins

Ég fjallaði í fyrra nokkuð ýtarlega um aðferðir sem nýttar eru við verðmat á eignasafni félagsins og sé því ekki efni til að gera það aftur nú. Ég vil þó upplýsa að á síðasta ári var verklagi breytt til þess að endurspeglja hraðar áhrif breytinga í markaðsaðstæðum á verðmæti safnsins. Áður var í árshlutauppgjörum miðað við að markaðsleiga fylgdi verðlagi og stöðumat breytinga aðeins gert við ársuppgjör. Þetta gat leitt til óheppilegra sveiflna á verðmati í ársuppgjöri frá því sem árshlutauppgjörin höfðu gefið til kynna. Til að hamla því er nú sá háttur hafður á að dreifa vinnu við þennan matsþátt yfir árið þannig að hluti safnsins er endurmetinn á hverjum ársfjórðungi. Með þeim hætti er tryggt að breytingar á þessum markaðsforsendum seintli í efnahagsreikning félagsins í árshlutareikningunum, svo eignamatið í árslok leiði ekki fram miklar óvæntar breytingar.

Ég ætla að þessar matsaðferðir hafi sannað sig og næsta öruggt sé að félagið sé ekki að ofmeta eignasafnið. Tvær lykiltölur úr reikningum félagsins gefa til kynna að verðmatið sé býsna traust. Sú fyrri er að meðalverð á fm. í eignasafninu er rétt um kr. 306.000. Hin síðari er hlutfall rekstrarhagnaðar af bókfærðu verði tekjuberand eigna – ávöxtunin-, sem var 5,71% á síðasta ári. Báðar þessar tölur vitna um heilbrigðan rekstur og þola allan samanburð.

Eignasafn félagsins í fermetrum talið stóð nánast í stað á síðasta ári og var um 460 þúsund fm. Verðmæti þess jókst hins vegar milli ára, bæði vegna fjárfestinga í endurnýjun húsnæðis fyrir um 3,3 milljarða kr. sem skilaði sér í hærri leiguverðum en einnig vegna annarra þátta sem áhrif hafa á verðmatið. Fjárfestingareignir námu í árslok 149,1 M og höfðu aukist um 7,5% frá fyrra ári. Kaup á nýjum eignum voru hins vegar óveruleg og raunar frekar selt en keypt, því fátt var um tækifæri sem staðið gætu undir arðsemisviðmiði félagsins. Félagið er hins vegar vakandi fyrir því að selja úr eignasafninu, ef það er metið hagfellt. Áætlun þessa árs miðar raunar við sölu eigna og hafa þau áform raunar þegar raungerst að nokkru leyti.

Góðir fundarmenn.

Í árslok námu heildareignir félagsins 151 milljörðum króna og höfðu þá aukist um 5,5% frá fyrra ári. Eigið fé félagsins er 47,644 milljónir króna og jókst um 700 milljónir á árinu. Eiginfjárlutfall lækkaði lítillega, úr 32,6% í 31,4%. Skuldsetningarhlutfallið hefur hins vegar lækkað um 1,5% og er nú komið niður í 59,4%

Á síðasta starfsári gaf félagið út skuldabréf fyrir tæpa 13,6 milljarða og gengu 10 milljarðar af því til til endurfjármögnunar eldri lánnum félagsins. Útgáfan hefur m.a. verið nýtt til að greiða upp óhagkvæm lán með það að markmiði að lækka vaxtakostnað félagsins. Þetta bar þann árangur að greiddir vextir lækkuðu að meðaltali um 25 punkta og urðu að meðaltali 3,65%. Félagið telur sig eiga frekari sóknarfæri í þessu efni, sem sést af því að í síðustu skuldabréfaútgáfu var selt við ávöxtunarkröfunni 2,55%.

Arðsemi eiginfjárins, reiknuð sem niðurstaða rekstrar, NOA, að frádrögnum vaxtagjöldum, sem margir horfa til, reyndist vera 7,2% á síðasta ári samanborið við 7,7% árið á undan. Sé arðsemin reiknuð út frá hagnaði, þar sem verðmat eigna ræður í raun niðurstöðunni, var arðsemin 7,0% á árinu.

Arðsemi fjárfestingar

Góðir fundarmenn

Hluthafar hafa trúað félaginu og stjórnendum þess til að varðveita og ávaxta hlutafé sem þeir hafa lagt félaginu til og það eðlilega í því trausti að hagsmuna þeirra sem sé gætt sem best og að fylgt sé þeirri stefnumörkun um áhættuskipan og sem félaginu hefur verið mörkuð.

Áhætturamma félagsins eftir endurfjármögnun þess var í raun skilgreindur með lánaskilmálum skuldabréfaflokksins REITIR 44, þar sem við það er miðað að lánaþekja félagsins fari ekki umfram 65% þótt gjaldfellingarviðmið sé hærra, eða 70%. Við hljótum að ætla að fjárfestar í félaginu séu meðvitaðir um þennan ramma og fjárfesti einmitt í því vegna áherslu á fjárhagslegt öryggi til langs tíma.

Hluthafar hafa markað félaginu þá stefnu að það skuli árlega ráðstafa minnst 1/3 hluta rekstrarhagnaðar til hluthafa í formi arðgreiðslna eða uppkaupa á eigin bréfum. Félagið hefur fylgt þessari stefnu eftir á hverju ári allt frá skráningu þess í kauphöll vorið 2015 bæði greitt út arð og keypt upp hluti á markaði sem samtals nemur 12,5 milljörðum króna eða sem svarar kr. 17,78 á hlut. Að samþykktri tillögu þessa fundar hefur hlutum í félaginu verið fækkað um rúm 11%. Ráðstöfun til hluthafa frá skráningu nálgast því þriðjung af skráningargengi í kauphöll.

Á þessum fundi leggur stjórn félagsins til að greiddur verði arður að fjárhæð kr. 1,65 á hvern hlut í félaginu. Er þá horft til þess að eftir aðalfund ársins 2019 voru keyptir 20 milljónir hluta fyrir kr. 1.476 milljónir og sú fjárhæð að viðbættum arði skv. tillögunni á útistandandi hlutafé nú á hádegi nemur kr. 2.581 milljón. Skv. því verður 33,6% af rekstrarhagnaði ársins 2019 ráðstafað til hluthafa.

Á þessum fundi leggur stjórn félagsins til að hún fái heimild fundarins til að kaupa allt að 10% af útgefnu hlutafé með svipuðum hætti og undangengin ár. Stjórn félagsins ákvað á fundi sínum 17. febrúar sl. að setja í gang nýja áætlun um endurkaup og kaupa að 20 milljónir hluta, þó aldrei fyrir meira fé en kr. 1.500 milljónir. Skv. þessari áætlun er heimilt að kaupa rúmlega 700 þúsund hluti á dag. Á hádegi í dag höfðu þegar verið keyptir tæplega 9,2 milljónir hluta fyrir tæpar 643 milljónir.

Stjórnin kynnti jafnframt þau áform að setja fram nýja áætlun allt að sama umfangi þegar kaupum skv. þessari áætlun væri náð. Þessi markmið sæta þó þeim fyrirvara betri tækifæri til ráðstöfunar fjármuna félagsins bjóðist ekki á markaði. Ég hlýt því í þessu sambandi að draga fram, að þær ófyrirséðu hamfarir á hlutabréfamörkuðum og raunar í efnahagslífi þjóða heims eru með þeim hætti að öll fyrri áform um ráðstöfun fjármuna hljóta að koma til endurmats því ný tækifæri og nýjar áskoranir hljóta að rísa upp úr þessum ólgusjó.

Ég vil einnig á þessum vettvangi minnst á að fordæmalaus lækkun á grunnvöxtum um allan heim, sem sýnist geta gengið enn lengra í þeim erfiðleikum sem að steðja, veldur því að bilið milli ávöxtunarkröfu lánsfjár og eiginfjár fer vaxandi. Eignamat um áramótin miðaði við WAAC hlutfallið 5,9% en síðasta skuldabréfaútboð var á kröfunni 2,55% Við þessar aðstæður er mikilvægt að fylgjast grannt með því að fjárhagsuppbygging félagsins sé með

sem hagkvæmustum hætti frá sjónarmiðum eigenda, þannig að heldur sé dregið úr vægi eiginfjár á móti lánsfé. Áform um frekari uppkaup hlutafjár miðuðu einmitt að því að færa eiginfjárlutfallið lítillega niður. Nú kunna aðrar aðgerðir til aukningar á skuldsetningarhlutfallinu að verða áhugaverðari þannig að félagið fái nýtt fjárhagslegan styrk sinn til að bæta stöðu sína á markaði enn frekar. Það verður tíminn að leiða í ljós.

Góðir gestir.

Þótt hluthafalisti Reita beri það með sér að vel yfir 70% hlutafjár er í eigu lífeyrissjóða og annarra langtímafjárfesta, þá til þess að líta að hluthafar félagsins eru í dag tæplega 1.000 talsins. Hér eins og í öllum öðrum skráðum félögum hefur hluthöfum farið fækkandi ár frá ári. Er það til marks um að hlutafjáreign sem sparnaðarform almennings hefur átt undir högg að sækja. Það er vond þróun því æskilegt er að sem flestir hafi fjárhagslega hagsmuni af því hvernig til tekst í atvinnurekstrinum almennt. Reitir hafa stutt við viðskipti með bréf félagsins til að auðvelda hluthöfum að leysa út þá fjármuni sem í þeim eru bundin. Þetta hlutverk hefur verið rækt með því að semja við banka um að stunda viðskiptavakt með hlut félagsins.

Þessi vakt var tiltölulega stór hjá Reitum og tryggði veltu með yfir 1 milljón bréfa dag hvern. Á haustdögum bar það við að bankarnir urðu býsna samstíga í því mati sínu að hækka þyrfti þóknun fyrir þessa þjónustu verulega, jafnvel meira en að tvöfalda hana. Reitir leituðu tilboða í þessa þjónustu og var á grunni þeirra samið um að minnka umfang vaktanna í 200 þúsund hluti hjá tveimur bönkum. Með þessum hætti er tryggt að minni fjárfestar geti átt greið viðskipti, en kostnaði þó haldið innan viðráðanlegra marka. Við þetta bætast auðvitað áhrif uppkaupa á hlutum sem einnig greiða fyrir því að þeir sem selja vilja hluti geti gert greiðlega gert það. Hvoru tveggja á að vera til þess fallið að gera hlutabréf í Reitum áhugaverða eign fyrir almenning.

Þróun eignasafnsins

Góðir gestir.

Ég hef þegar farið nokkrum orðum um þróun eignasafnsins á liðnu ári. Framundan eru áhugaverð verkefni sem kalla á frekari fjárfestingar í endurbótum í samræmi við samninga við leigutaka. Við gerum ráð fyrir að umsvif af þeim toga verði nokkuð yfir 2 milljörðum á þessu ári.

Félagið vinnur að fjórum stærri þróunarverkefnum sem horfa til lengri tíma og mun forstjóri fjalla nánar um stöðu þeirra og hvernær við væntum þess að þau komist á framkvæmdastig. Ég vil þó víkja að tveimur þessara verkefna. Hið fyrra er uppbygging nýs hótels á Laugavegi 176, þar sem gamla sjónvarphúsið verður kjarni sem byggt verður út frá. Þessi áform marka stefnubreytingu í starfi Reita, þar sem félagið samdi við Hyatt hótélkeðjuna um að byggja og reka hótél undir þeirra merkjum en fyrir reikning félagsins. Mat sérfræðinga okkar var það, að gera mætti mest verðmæti úr fasteigninni með því að breyta henni í hótél. Þá væri mikilvægt að fá þar inn alþjóðlega hótélkeðju sem kæmi ný inn á markaðinn með reynslu,

skipulag og víðtækt tengslanet. Hafa þau áform mest vel fyrir innan ferðaþjónustunnar. Ákveðið var að stofna sjálfstætt dótturfélag um hótelfarfsemina og er horft til þess að það verði síðar selt þegar hótelið hefur fest sig í sessi. Með þessu taka Reitir auðvitað nokkra áhættu af hótelrekstri, sem ekki er okkar kjarnastarfsemi, en við ætlum að náíð samstarf við Hyatt muni takmarka þá áhættu sem við ætlum að verði tímabundin. Ég ætla að þetta verði áhugavert ferli og bið hluthafa að minnast þess, að fasteignafélag hefur alltaf nokkra áhættu af þeim rekstri sem standa á undir leigugreiðslum. Áhættuaukinn er því trúlega minni en ætla mætti.

Áformin eru þau að hanna hótelið í ár og hefja byggingarframkvæmdir á seinni hluta næsta árs. Þessi áform um upphaf framkvæmda munu auðvitað verða endurskoðuð í ljós þess, hversu djúpstæð og langvinn áhrifin af Covid-19 verða. Við ætlum ekki að koma með nýtt hótél inn á yfirfullan markað, en erum að sama skapi viss um að aftur mun birta til í íslenskri ferðaþjónustu, og þá ætlum við að koma sterkir inn við Laugavegin.

Ég vil líka víkja að áformum félagsins um uppbyggingu um 470 íbúða og 6.000 fm. atvinnuhúsnæðis á Orkuhúsreitnum milli Suðurlandsbrautar og Ármúla. Undirbúningur þessa verkefnis hefur verið unnin af starfsmönnum félagsins með aðkomu ráðgjafa. Unnið er að gerð deiliskipulags á grunni verðlaunatillögu úr arkitektasamkeppni og er þess vænst að það klárast í ár. Við tekur þá frekari hönnun og loks uppbygging í 4 áföngum á árunum 2022-2024.

Innan félagsins hefur verið fjallað ítarlega um það hvaða ramma heppilegast sé að setja utan um þetta verkefni og þau önnur sem síðar koma. Stjórn félagsins hefur samþykkt að fyrir haustið verði stofnað sjálfstætt dótturfélag Reita, sem taki við þeim umtalsverðu eignum sem á reitnum eru, þróa áfram og selji. Jafnframt er áformað að leita samstarfs við byggingaraðila með reynslu af íbúðamarkaðnum þannig að reynsla og kunnátta fagaðila nýtist strax við skipulag og hönnun. Hugmyndin er síðan sú að selja hluti í félaginu þannig að eignarhluti Reita fari niður fyrir 50%. Við reiknum með að leita ráðgjafar um það hvernig haganlegast verði að standa að því að raungera þessi áform þannig að mynd verði komin á umgjörð verkefnisins á síðari hluta ársins. Ef vel tekst til gæti þessi aðferð einnig nýst við síðari áfanga í uppbyggingu á þróunareignum félagsins.

Framtíðin

Góðir gestir.

Við höldum þennan aðalfund við sérstakar og heldur ógnvekjandi aðstæður. Kínverska pestin sem við heyrðum fyrst af um miðjan janúar og var þá bundin við Wuhan hérað í Kína hefur dreift sér og sáldrað grjóti í tannhjól atvinnulífs um allan heim. Íslenska hagkerfið hefur síðustu árin byggt velsæld sína á stöðugum vexti umsvifa í ferðaþjónustu, sem staðið hefur undir sterku gengi krónunnar og miklum tekjum, bæði í einkarekstri og hjá hinu opinbera. Snöggur samdráttur tekna í þessari grein mun óhjákvæmilega snerta allt samfélagið með neikvæðum hætti.

Reitir er um margt spegill efnahagslífsins og 20% eignum félagsins eru hótél. Það er við því búið að erfiðleikar í rekstri viðskiptamanna félagsins reki hratt upp á borð stjórnenda þess. Við hljótum að treysta því að þetta pestarástand eigi sér tiltölulega stuttan líftíma og þá vori á ný í efnahagskerfi heimsins og að ferðamenn taki gleði sína á ný. Þá verður mikilvægt að innviðir ferðaþjónustunnar hafi ekki laskast og að allir aðilar horfi til þess að um tímabundinn skell sé að ræða, áfall sem úr vinnist, þó á lengri tíma verði.

Reitir eru í sterkri stöðu til að takast á við tímabundna erfiðleika og jafnframt til að vinna úr tækifærum sem ugglaut mun fylgja þessum hræringum. Félagið býr að þrautþjálfuðu og traustu starfsfólki og hefur fjárhagslega burði til að horfa yfir tímabundna ólgu og nýta sér tækfæri til lagntíma sóknar á íslenskum fasteignamarkaði. Félagið á því hér eftir sem hingað til að geta staðið undir væntingum allra þeirra sem eiga hagsmuni tengda traustum og arðsömum rekstri þess.

Ég vil hér að lokum þakkar samstarfsmönnum mínum í stjórn fyrir ánægjulegt samstarf á liðnu starfsári. Jafnframt færi ég forstjóra, öðrum stjórnendum félagsins og starfsfólki, viðskiptavinum og öðrum samstarfsaðilum þakkir fyrir gott samstarf á árinu 2019. Síðast en ekki síst er hluthöfum þakkað traustið.