

Greinargerð stjórnar með tillögu um heimild til hlutafjánhækkunar, lagðri fram á hluthafafundi Reita fasteignafélags hf. þann 22. september 2020.

Á stjórnarfundi þann 24. ágúst sl. samþykkti stjórn Reita fasteignafélags hf. að boða til hluthafafundar í félaginu og óska eftir heimild fundarins til að auka hlutfé í félaginu með útgáfu allt að 200.000.000 nýrra hluta sem boðnir yrðu í forgangsréttarútboði til hluthafa og samhliða í almennu útboði.

Hlutafjárukningin hefur þann tvíþætta tilgang að styrkja eiginfjárstöðu félagsins og efla getu þess til að nýta áhugaverða fjárfestingarkosti á næstu mánuðum.

Stefna félagsins er sú að halda hlutfalli lánsfjár af verðmæti fjárfestingareigna innan markanna 60% - 65%. Vegna Covid faraldursins telur stjórn félagsins varlegra að halda skuldsetningarhlutfallinu við lægri mörkin þar til horfur skýrast.

Stjórn félagsins hefur endurmetið umfang æskilegrar hlutafjárukningar, m.a. í ljósi vísbendinga um að samdráttar í efnahagslífinu gæti hæggar en ætlað var og að óvissu um framtíð Ícelandair hafi nú verið bægt frá. Þá hefur verið tekið tillit til þeirra sjónarmiða sem hluthafar hafa komið á framfæri við stjórn um að æskilegt sé að fara hæggar í aukningu hlutafjár og tengja frekar mögulega síðari fjármögnun við tiltekna fjárfestingar sem væru nálægt því að raungerast. Stjórn félagsins hefur því ákveðið að gera tillögu um að takmarka umbeðna heimild til hlutafjárukningar að þessu sinni við 120.000.000 hluta í stað 200.000.000 hluta sem áður var að stefnt.

Tillaga um aukningu hlutafjár tekur mið af eftirgreindum atriðum:

- Stjórn félagsins brást við fyrstu áhrifum Covid faraldursins með því að fresta útborgun arðs, sem samþykkt var að greiða á aðalfundi félagsins þann 10. mars sl. Niðurstaða lögfræðilegrar greiningar varð sú að félaginu bæri að greiða út arðinn. Í samræmi við það var hluthöfum greiddar 1.090 m.kr. í arð þann 9. september sl. Hlutafjárútboðið miðar að öðrum þæði að því að endurheimta fjárhæð sem svarar til arðgreiðslunnar.
- Eins og lýst hefur verið í tilkynningum félagsins er það mat stjórnenda að missir leigutekna í heild vegna áhrifa af Covid faraldrinum frá því í apríl sl. og fram á mitt ár 2022 geti numið um 2 milljörðum króna. Slík upphæð heggur skarð í rekstur félagsins og hefur áhrif á skuldsetningarhlutfall þess, beint eða óbeint, sem er nú um 62%. Markmiðið er að færa það tímabundið lítillega undir 60%, til að félagið hafi trausta burði til að takast á við mögulegar verðsveiflur á markaði, dragist áhrif faraldursins á langinn, og hækka síðan skuldsetningarhlutfallið aftur eftir því sem aðstæður kalla á og leyfa.
- Miðað er við að ráðstafa fjármunum af sölu hlutafjárins til tímabundinnar lækkunar á lánum félagsins og til kaupa á eignum, sem bjóðast á áhugaverðum kjörum. Stjórn telur mikilvægt fyrir félagið að vera vel í stakk búið til að geta gripið kaптækifæri með skjótum hætti ef, og þegar, upp koma þó ekki sé hægt að fullyrða hvenær slík tækifæri bjóðast á markaðinum.
- Stjórnendur ætla að sú styrking á efnahag félagsins sem hlutafjárukningin miðar að treysti grundvöll að hagkvæmri lánsfjáröflun á markaði sem ætlað er að aukist eftir því sem umsvif félagsins vaxa og þróun á markaði gefur tilefni til.