

# Reitir fasteignafélag hf.

Eignasafnsskýrsla 2019



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG

## 1 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir Reita skiptast í tekjuberandi og ótekjuberandi eignir. Í efnahagsreikningi félagsins er virði nýtingarrétta lóðaleigusamninga að auki fært meðal fjárfestingareigna á móti samsvarandi skuldbindingu.

*Fjárfestingareignir, lykiltölur þann 31.12.2019*

Fjöldi fasteigna	~140
Fjöldi leigurýma	~700
Fjöldi fermetra	~460.000
Heildarvirði	149.106 millj. kr.
Virði tekjuberandi eigna	136.023 millj. kr.
Virði ótekjuberandi eigna	7.609 millj. kr.
Virði nýtingarrétta lóðaleigusamninga	5.474 millj. kr.
Meðalvirði tekjuberandi eigna á fermetra	306 þús. kr.

### 1.1 Verðmætustu eignir Reita

Tíu verðmætustu eignir Reita eru Kringlan, skrifstofubyggingar við Höfðabakka 9, Guðrúnartún 10 og Vínlandsleið 12–16, verslunar- og iðnaðarhúsnæði í Holtagörðum auk hótelhúsnæðis Hotel Hilton Reykjavík Nordica, Hótel Borgar, Icelandair Hotel Reykjavík Natura, Alda hotel Reykjavík og húsnæði Hótel Íslands við Ármúla 9. Þessar tíu eignir mynda tæplega 45% af heildarvirði tekjuberandi eigna. Um helmingur af 140 fasteignum félagsins myndar 90% af virði tekjuberandi eigna um áramót.

## 2 Tekjuberandi húsnæði í eignasafni Reita

Eignasafni Reita er í meginráttum skipt í fjóra flokka tekjuberandi eigna. Þessir flokkar eru verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótel auk fjórða flokksins, iðnaðarhúsnæði og annað húsnæði sem fellur ekki innan fyrrgreindra flokka. Góð dreifing milli ólíkra atvinnuvega minnkar áhættu félagsins til lengri tíma litið.

*Virði tekjuberandi eigna Reita skipt eftir tegundum*



### 2.1 Verslunarhúsnæði

Verslunarhúsnæði var um 35% tekjuberandi eigna í árslok 2019. Í þeim flokki er bæði verslunar- og veitingahúsnæði. Stærsta eignin í þessum flokki er eignarhlutur Reita í Kringlunni en einnig má telja Holtagarða, Spöngina í Grafarvogi, hluta Mjóddarinnar og

Fitja í Reykjanesbæ. Þá hýsa fasteignir í flokknum verslanir undir merkjum Hagkaupa, Bónuss, Krambúðarinnar og Iceland víða um land.

Veitingahúsnæði innan flokksins er meðal annars húsnæði Fiskmarkaðarins í Aðalstræti og húsnæði Hard Rock Cafe Reykjavík í Lækjargötu.

## 2.2 Skrifstofuhúsnæði

Skrifstofuhúsnæði var um þriðjungur tekjuberandi eigna í árslok 2019. Á meðal skrifstofueigna Reita eru Vínlandsleið 2-4, 6-8 og 12-16, byggingar sem hýsa aðallega opinberar stofnanir. Aðrar eignir eru t.d. höfuðstöðvar Origo að Borgartúni 37, höfuðstöðvar Advania við Guðrúnartún 10, Dalshraun 1 og 3 í Hafnarfirði, Höfðabakki 9, húsnæði Háskólans á Akureyri við Norðurslóð 4, Kauphallarhúsið og nýjar höfuðstöðvar Landspítalans við Skaftahlíð. Jafnframt skrifstofuhúsnæði við Austurstræti 8-10 og 12-14 ásamt Pósthússtræti 3 og 5.

## 2.3 Hótel

Hótel í eignasafni Reita mynda um fimmtung tekjuberandi eigna. Eignir í þessum flokki eru Hilton Reykjavík Nordica við Suðurlandsbraut, Icelandair hótel Reykjavík Natura, Hótel Borg, Hótel Ísland við Ármúla 9 og Alda Hotel Reykjavík að Laugavegi 66-70.

## 2.4 Iðnaður og annarskonar húsnæði

Virði iðnaðarhúsnæðis og annars húsnæðis, sem ekki fellur innan ofangreindra flokka, stóð að baki um 13% virðis allra tekjuberandi eigna félagsins í árslok. Dæmi um eignir í þessum flokki eru vöruhús Aðfanga, Hýsingar og Húsasmiðjunnar auk Skútuvogs 3 og Klettagarða 6; allt eignir nálægt helstu höfnum höfuðborgarsvæðisins. Í þessum flokki er einnig geymsluhúsnæði á Fiskislóð 11 auk Reykjaneshallarinnar, yfirbyggðs knattspyrnuhúss í Reykjanesbæ.

### 3 Þróunareignir í eignasafni Reita

Í eignasafni Reita eru verðmætar byggingarheimildir og þróunarmöguleikar. Alls er um að ræða byggingarrétt að 250 þúsund fermetrum á höfuðborgarsvæðinu sem félagið getur nýtt sér eða selt. Um 35% af ofangreindu byggingarmagni er ætlað undir íbúðarhúsnæði; aðallega á Kringlusvæði og Orkureit. Virði byggingarrétta og ótekjuberandi eigna var 7.609 millj. kr. í árslok 2019 og er Kringlureiturinn verðmætasta þróunarsvæðið. Þess ber að geta að inni í bókfærðu virði þróunareigna eru fasteignir, samtals tæplega 16 þúsund fermetrar, sem metnar væru á rúmlega 2 milljarða kr., ef notuð væri sama aðferðafræði við virðismat þeirra og notuð er við virðismat tekjuberandi eigna.

#### 3.1 Kringlusvæðið

Á Kringlusvæðinu vinna Reitir að því að skapa öflugan borgarkjarna með blöndu íbúða, verslana, þjónustu og afþreyingu á grundvelli rammaskipulags sem var samþykkt 2018. Skipulagið gerir ráð fyrir 160 þúsund fermetrum af nýju byggingarmagni ofanjarðar og er fyrirhugað að reisa um 800–1.000 íbúðir á svæðinu öllu, sem er að mestu leyti í eigu Reita. Unnið er að undirbúningi nýs deiliskipulags fyrir reitinn í samstarfi við Reykjavíkurborg. Svæðið verður skipulagt í áföngum en félagið gerir ráð fyrir að fyrsti skipulagsáfangi verði samþykktur í ársbyrjun 2021. Reiknað er með að uppbygging geti hafist innan 3ja ára og er gert ráð fyrir að svæðið byggist upp á 10–15 árum.



Mynd 1: Rammaskipulag Kringlusvæðisins, Kanon arkitektar.

### 3.2 Orkureitur

Unnið er að deiliskipulagsbreytingu fyrir svokallaðan Orkureit á horni Suðurlandsbrautar og Grensásvegjar á grundvelli verðlaunatil lögu ALARK arkitekta sem urðu hlutskarpastir í skipulagssamkeppni um reitinn árið 2018. Tillagan gerir ráð fyrir um 470 íbúðum ásamt 6 þúsund fermetrum af atvinnuhúsnæði. Gert er ráð fyrir fjórum byggingaráföngum auk endurbyggingu gamla Orkuhússins. Áætlanir gera ráð fyrir að nýtt deiliskipulag liggja fyrir á árinu 2020 og að uppbygging geti hafist á árinu 2022.



Mynd 3: Orkureitur, vinningstillaga Alark arkitekta í hugmyndasamkeppni um skipulag reitsins.

Svæðið er um 26 þúsund fermetrar og gert er ráð fyrir að lágrest bakhús Ármúlamegin víki fyrir nýju 4–9 hæða borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni.

Um þessar mundir er verið að vinna deiliskipulag fyrir reitinn út frá kröfum BREEAM Communities staðalsins. Vottunin felur í sér að hugað er að sjálfbærum áherslum í skipulagsvinnunni strax í upphafi með það fyrir augum að lágmarka neikvæð áhrif byggðar á umhverfið. Þannig er horft til fleiri þátta en alla jafnan er krafist við deiliskipulagsgerð og verður reiturinn að líkindum fyrsta svæðið í Reykjavík til að hljóta slíka vottun.

### 3.3 Blikastaðaland

Í landi Blikastaða í Mosfellsbæ er fyrirhuguð uppbygging á 80-100 þúsund fermetra atvinnukjarna á um 15 hektara svæði í eigu Reita. Um mitt ár 2019 undirrituðu Reitir og Mosfellsbær viljayfirlýsingu um uppbygginguna og stendur nú yfir skipulagsvinna sem tekur einnig mið af viðurkenndum umhverfisstöðlum. Væntingar standa til þess að deiliskipulagsvinnu Blikastaðalandsins ljúki á seinnihluta 2020 og að gatnagerð og framkvæmdir geti hafist árið 2022.



Mynd 4: Atvinnusvæðið í Blikastaðalandi, hugmynd ARKÍS arkitekta.

### 3.4 Hyatt Centric á Laugavegi 176

Í desember voru tilkynnt áform um að breyta Laugavegi 176, Gamla Sjónvarphúsinu, í nýtt Hyatt Centric hótél með veitingastað, bar, fundarsölum og bílastæðum fyrir gesti. Áætlað er að framkvæmdir hefjist á reitnum í ársbyrjun 2021 og að hótelið opni árið 2022.

### 3.5 Aðrir byggingarréttir og þróunareignir

Reitir vinna að undirbúningi stækkunar Hótelis Íslands um 55 herbergi með því að tengja hótelið við Ármúla 7 með nýrri tengibyggingu. Þá hefur félagið þróað íbúðaverkefni við Hafnarbraut 17-19 á Kársnesi í Kópavogi. Aðrir byggingaréttir félagsins eru tengdir lykileignum í eignasafni félagsins á höfuðborgarsvæðinu, t.d. á Barónsstíg, í Skeifunni, Vogabyggð og á lóðinni að Höfðabakka 9.

## 4 Leigutekjur og viðskiptavinir

*Leigutekjur og viðskiptavinir, lykiltölur ársins 2019*

Leigutekjur	11.723 millj. kr.
Reiknuð leiga óútleigðra rýma	647 millj. kr.
Meðalleiguverð á fermeter á mánuði*	2.178 kr.
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)*	94,8%
Fjöldi viðskiptavina	~470

\*Að teknu tilliti til reiknaðrar leigu óútleigðra rýma

### 4.1 Um leigusamninga Reita

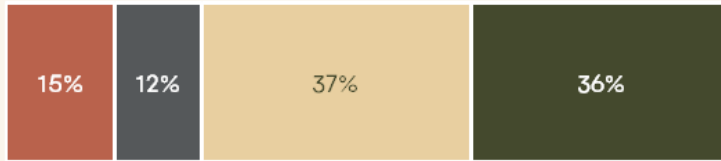
Leigusamningar Reita eru almennt verðtryggðir, tímabundnir, óuppsegjanlegir á leigutímanum, skriflegir og byggðir á stöðluðu formi. Fáeinir samningar innihalda þrjú-unnar ákvæði eða veltutengingu og kauprétt. Ákvæði um forleigurétt, forkaupsrétt eða uppsagnarákvæði er að finna í mörgum samningum. Langstærstur hluti leigusamninga ber ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Aðrar tengingar eru við byggingarvísitölu og gengi evru. Lítil hluti samninga er tengdur veltu leigutaka.

Á hverjum tíma er hluti samninga félagsins ótímabundinn. Ótímabundnir samningar eru byggðir á skriflegum samningum sem runnið hafa út. Um þessa samninga gilda ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994 um uppsögn og önnur ákvæði og framlengjast um 6–12 mánuði í senn í samræmi við ákvæði húsaleigulaga.

### 4.2 Samsetning leigutekna 2019

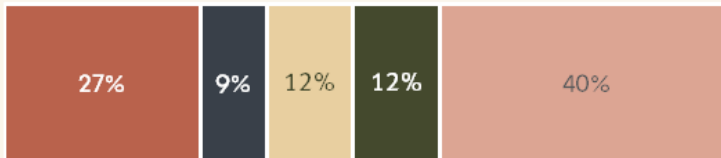
Rekstraráhætta Reita er lágörkuð með miklum fjölda traustra leigutaka með fjölbreyttu húsnæði á nokkrum svæðum. Reitir leggja höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavini og er fjöldi leigusamninga byggður á áratugalöngu samstarfi. Oft á tíðum er ímynd fyrirtækis nátengd því húsnæði sem það er staðsett í. Vanskil viðskiptavina við Reiti eru óveruleg enda stærstur hluti leigutekna vegna samninga við stór og stöndug fyrirtæki og opinbera aðila.

#### 4.2.1 Flokkun leigutaka



■ Opinberir aðilar	15%
■ Hagar (stærsti leigutakinn)	12%
■ Stórfyrirtæki	37%
■ Önnur fyrirtæki	36%

#### 4.2.2 Stærstu leigutakar Reita

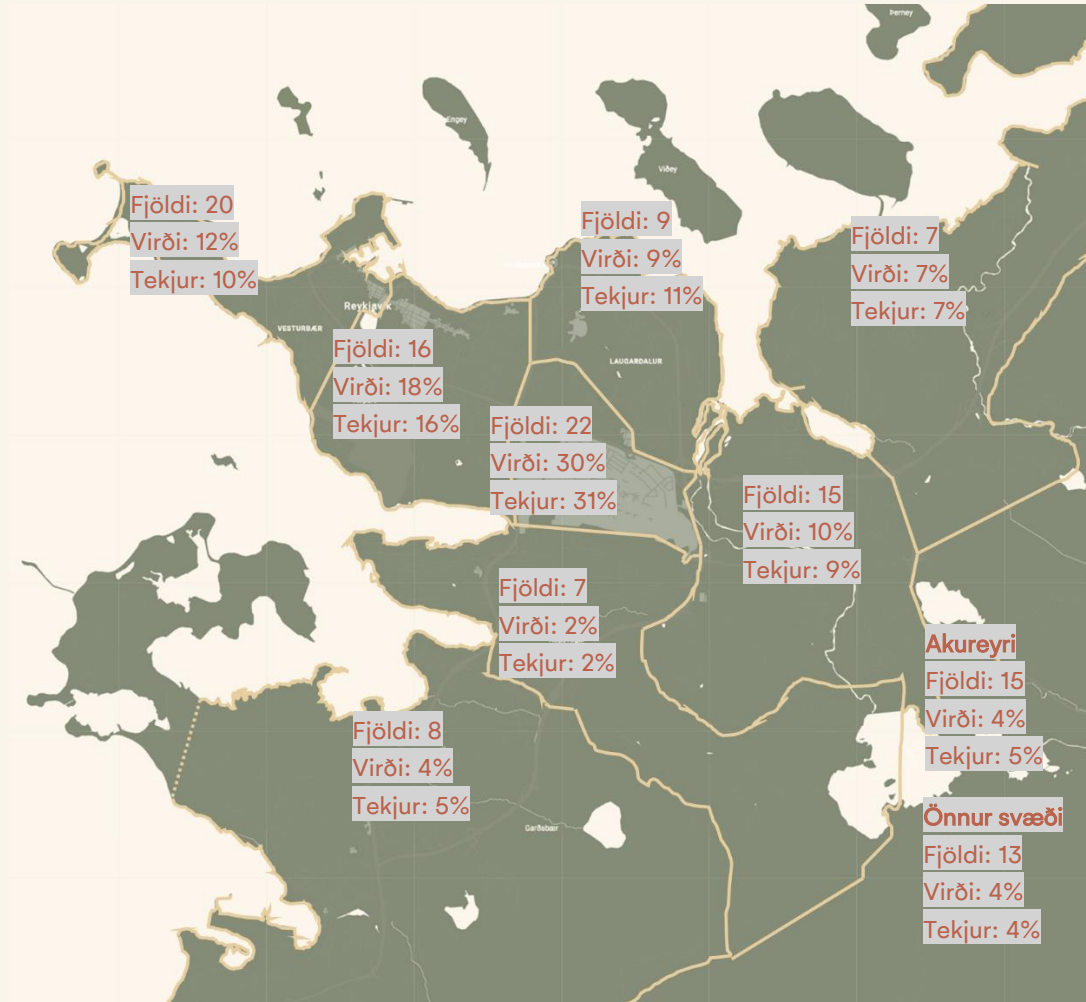


■ Aðilar að baki 10% leigutekna Opinberir aðilar (15%) og Hagar (12%)	27%
■ Aðilar að baki 5-10% leigutekna Flugleiðahótel	9%
■ Aðilar að baki 2-5% leigutekna Advania, Heilsumiðstöðin 108 Reykjavík, Keahótel, Samkaup	12%
■ Aðilar að baki 1-2% leigutekna Actavis, Basko verslanir, Geymslur, Húsasmiðjan, NTC, Origo, Parlogis, Sjóvá og Valitor	12%
■ Aðilar að baki <1% leigutekna	40%



### 4.3 Landfræðileg dreifing leigutekna og fasteigna

Landfræðileg dreifing leigutekna ársins 2019 ásamt virði og fjölda tekjuberandi eigna í árslok.



## 5 Yfirlit yfir fasteignir Reita í árslok 2019

Fasteignamat eigna Reita er 114.849 millj. kr. og fjöldi leigufermetra er um 457 þúsund.

### 5.1 Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Aðalstræti 12	101	2000	514	183
Aðalstræti 2	101	1930	1.673	554
Austurstræti 12	101	1928	839	261
Austurstræti 12A-14	101	1921,1928	2.316	877
Austurstræti 8	101	2000	2.914	1.287
Barónsstígur 4	101	1895	549	151
Eiríksgata 5	101	1967	3.305	1.401
Fiskislóð 10	101	2002	1.221	315
Fiskislóð 11	101	2007	3.727	933
Grjótagata 4	101	1895	208	88
Hallveigarstígur 1	101	1969	1.063	359
Laugavegur 26	101	1960	2.482	973
Laugavegur 66-70	101	1902,1920,1968	4.084	1.458
Laugavegur 77	101	1960	4.805	1.950
Lækjargata 2a	101	2000	1.715	670
Nauthólsvegur 52	101	1964	12.567	3.386
Pósthússtræti 3-5	101	1880,1915	2.306	738
Pósthússtræti 9-11	101	1929,1959	6.413	1.957
Ránargata 12	101	1932	332	115
Skólavörðustígur 11	101	1967	1.382	490
Skúlagata 17	101	1999	2.310	758
Túngata 6	101	1875	518	190
Vesturgata 2A	101	2009	669	312
Borgartún 37	105	1999	6.542	2.252
Guðrúnartún 10	105	1964	6.856	2.140
Hátún 2b	105	1982	714	166
Laugavegur 176	105	1961	4.042	1.005
Laugavegur 182	105	2001	4.202	1.316
Skaftahlíð 24	105	1959,1978	5.031	1.099
Hjarðarhagi 47	107	1955	1.165	276
Austurströnd 3	170	1983	207	36
Eiðistorg 11	170	1983	4.809	740
<b>Samtals</b>			<b>91.480</b>	<b>28.438</b>

## 5.2 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og sunnan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Kringlan 1	103	1984,1991	6.577	1.534
Kringlan 4-12	103	1987	31.558	20.607
Kringlan 5	103	1989	5.504	1.150
Kringlan 7	103	1981	1.248	445
Álftamýri 1-5	108	1965	2.234	555
Ármúli 7	108	1985	3.288	801
Ármúli 9	108	1988	9.629	3.755
Bústaðavegur 153	108	1985	468	140
Efstaland 26	108	1972	1.934	430
Faxafen 5	108	1988	1.675	313
Lágmúli 7	108	1965	828	213
Lágmúli 9	108	1967	2.510	649
Síðumúli 16-18	108	1965	2.344	509
Síðumúli 32	108	1978	2.341	481
Síðumúli 34	108	1978	4.062	795
Skeifan 17	108	1967	3.994	737
Suðurlandsbraut 2	108	1959	15.312	4.675
Suðurlandsbraut 24	108	1989	4.496	1.135
Suðurlandsbraut 34	108	1982	3.928	1.007
Suðurl.br. 34A/Ármúli 31	108	1972	6.682	1.425
Suðurlandsbraut 56	108	1993	713	225
<b>Samtals</b>			<b>111.325</b>	<b>41.582</b>

## 5.3 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Álfheimar 74	104	1970	2.803	673
Holtavegur 10	104	1975	36.625	6.776
Holtavegur 8	104	1983	7.574	866
Klettagarðar 6	104	2005	2.820	692
Skútuvogur 13	104	1985	1.019	201
Skútuvogur 3	104	1992	3.753	933
Skútuvogur 7 I	104	1998	10.488	2.329
Skútuvogur 9 II	104	2001	3.643	890
Súðarvogur 2E-F	104	1985,1988	4.198	487
Laugalækur 2-4	105	1988	415	87
Laugalækur 6-8	105	1960	365	70
<b>Samtals</b>			<b>73.701</b>	<b>14.003</b>

#### 5.4 Árbær, Breiðholt, Höfðar, Grafarvogur, Grafarholt og Mosfellsbær

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Álfabakki 14a	109	1988	388	90
Þönglabakki 1	109	1985	3.955	1.066
Fossháls 5-11	110	1981	2.901	585
Hraunbær 121	110	2003	1.444	315
Höfðabakki 9	110	1969,1973,1980	24.764	4.378
Klettháls 3	110	2003	1.663	427
Krókháls 5	110	1990	2.445	383
Krókháls 6	110	1987	4.851	721
Lyngháls 13	110	2001	6.059	1.164
Lyngháls 5	110	1988	2.721	529
Norðlingabraut 14	110	2007	2.054	433
Stórhöfði 44	110	1989	2.290	492
Iðufell 14	111	1974,1978	629	103
Vesturberg 76	111	1972	578	92
Langirimi 21-23	112	1996	404	70
Spöngin	112	1997 - 2001	9.498	2.482
Vínlandsleið 12-16	113	2005,2009	11.514	1.949
Vínlandsleið 2-4	113	2005	2.264	415
Vínlandsleið 6-8	113	2005	2.191	452
Þverholt 2	270	1995	4.409	632
<b>Samtals</b>			<b>87.025</b>	<b>16.777</b>

#### 5.5 Kópavogur, Garðabær og Hafnarfjörður

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Engihjalli 8	200	1982	3.287	457
Hafnarbraut 17-19	200	1968, 1983	1.909	395
Hamraborg 8	200	2004	1.051	240
Salavegur 2	201	2001	734	145
Smáratorg 5	201	1998	415	92
Ögurhvarf 1	203	2006	1.611	301
Ögurhvarf 3	203	2006	1.665	310
Garðatorg 7	210	1995	126	32
Lyngás 17	210	2000	1.631	199
Dalshraun 1	220	2009	6.341	1.365
Dalshraun 3	220	2013	6.093	1.919
Fjarðargata 9	220	2000	1.565	351
Melabraut 29	220	2000	395	79
Staðarberg 2-4	221	1996	377	68
Tjarnarvellir 15	221	2005	1.388	271

<b>Samtals</b>		<b>28.587</b>	<b>6.225</b>
----------------	--	---------------	--------------

## 5.6 Akureyri

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Austursíða 2	600	1983,1984,1988	8.667	1.133
Borgarbraut	600	2005	406	71
Byggðavegur 98	600	1964	537	53
Furuvellir 17	600	1962	2.173	294
Hafnarstræti 91-95	600	1930, 1947, 1971	5.111	848
Hrísalundur 5	600	1975	1.936	232
Hvannavellir 14	600	1961	2.793	339
Langholt 1	600	1996	1.727	255
Norðurslóð 4	600	2004	5.349	942
Óseyri 1	600	1972	2.176	228
Óseyri 3	600	1968	1.961	261
Tryggvabraut 16	600	1957,1978	1.213	145
Undirhlöð 2	600	1992	422	73
<b>Samtals</b>			<b>34.468</b>	<b>4.874</b>

## 5.7 Önnur svæði

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingarár	Leigufm.	FM millj. kr.
Fitjar 2	230	1983	6.414	694
Sunnubraut 56	230	1999	8.417	539
Esjubraut 47	300	1972	1.400	164
Garðabraut 2a	300	2002	307	31
Digranesgata 6	310	2005	2.114	256
Borgarbraut 1	340	1977	1.104	108
Skeiði 1	400	1978	1.872	97
Hafnarbraut	620	1949,1984	1.962	174
Aðalgata 2	625	1947	791	58
Garðarsbraut 62	640	1964	892	61
Miðvangur 13	700	2004	1.793	217
Breiðamörk 20	810	1978	546	69
Sunnumörk 2	810	2004	3.174	483
<b>Samtals</b>			<b>30.786</b>	<b>2.952</b>
<b>Alls:</b>			<b>457.373</b>	<b>114.849</b>