

1 Fjárfestingareignir

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

Fjárfestingareignir, lykiltölur þann 30.6.2020

Fjöldi fasteigna	~135
Fjöldi leigurýma	~700
Fjöldi fermetra	~440.000
Heildarvirði	145.206 millj. kr.
Virði tekjuberandi eigna	132.069 millj. kr.
Virði ótekjuberandi eigna	8.004 millj. kr.
Virði nýtingarréttá lóðaleigusamninga	5.133 millj. kr.
Meðalvirði tekjuberandi eigna á fermetra	314 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 hótélhúsnæðis Hotel Hilton Reykjavík Nordica, Hótel Borgar, Icelandair Hotel Reykjavík Natura, Alda hotel Reykjavík og húsnæði Hótel Íslands við Ármúla 9. Þessar tíu eignir mynda um 47% af heildarvirði tekjuberandi eigna. Um helmingur af 135 fasteignum félagsins myndar 90% af virði tekjuberandi eigna um áramót.

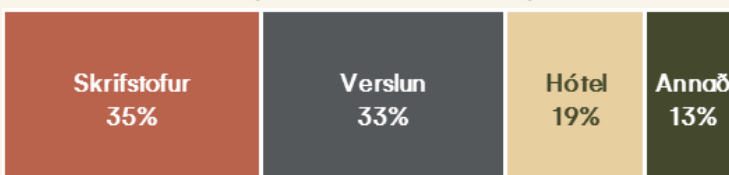
1.2 Breytingar á eignasafni Reita á fyrri árshelmingi 2020

Reitir seldu fimm fasteignir á fyrri árshelmingi fyrir samtals 2.652 m.kr. Um er að ræða verslunarhúsnæði við Furuvelli 17 á Akureyri, Eiðistorg 11 á Seltjarnarnesi, Skeiði 1 á Ísafirði ásamt iðnaðarhúsnæði við Austursíðu 2 á Akureyri og skrifstofu- og iðnaðarhúsnæði við Krókháls 6 í Reykjavík.

2 Tekjuberandi húsnæði í eignasafni Reita

Eignasafni Reita er í meginráttum skipt í fjóra flokka tekjuberandi eigna. Þessir flokkar eru verslunarhúsnæði, skrifstofuhúsnæði og hótél auk fjórða flokksins, iðnaðarhúsnæðis og annars húsnæðis 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 þriðjungur tekjuberandi eigna um mitt ár 2020. 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 Fitjar í Reykjanesbæ. Þá hýsa fasteignir í floknum verslanir undir merkjum Hagkaupa, Bónuss og Krambúðarinnar víða um land.

Veitingahúsnæði innan flokksins er fjölbreytt og má meðal annars nefna húsnæði Brasserie Eiríksson að Laugavegi 77 og húsnæði Domino's Pizza víðsvegar um höfuðborgarsvæðið.

2.2 Skrifstofuhúsnæði

Skrifstofuhúsnæði var um 35% tekjuberandi eigna í árslok um mitt ár 2020. 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 höfuðstöðvar Landspítala við Skaftahlíð. Jafnframt skrifstofuhúsnæði við Austurstræti 8-10 og 12-14 ásamt Pósthússtræti 3 og 5.

2.3 Hótel

Hótel í eignasafni Reita mynda rétt tæplega 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 við Laugaveg.

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 rétt rúmlega átta millj. kr. um mitt ár 2020. Þess ber að geta að inni í bókfærðu virði þróunareigna eru einnig fasteignir, um 22 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 stóru 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.



Rammaskipulag Kringlusvæðisins, Kanon arkitektar.

3.2 Orkureitur

Unnið er að deiliskipulagsbreytingu fyrir svokallaðan Orkureit á horni Suðurlandsbrautar og Grensásvegur 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 liggi fyrir á árinu 2020 og að uppbygging geti hafist á árinu 2022.



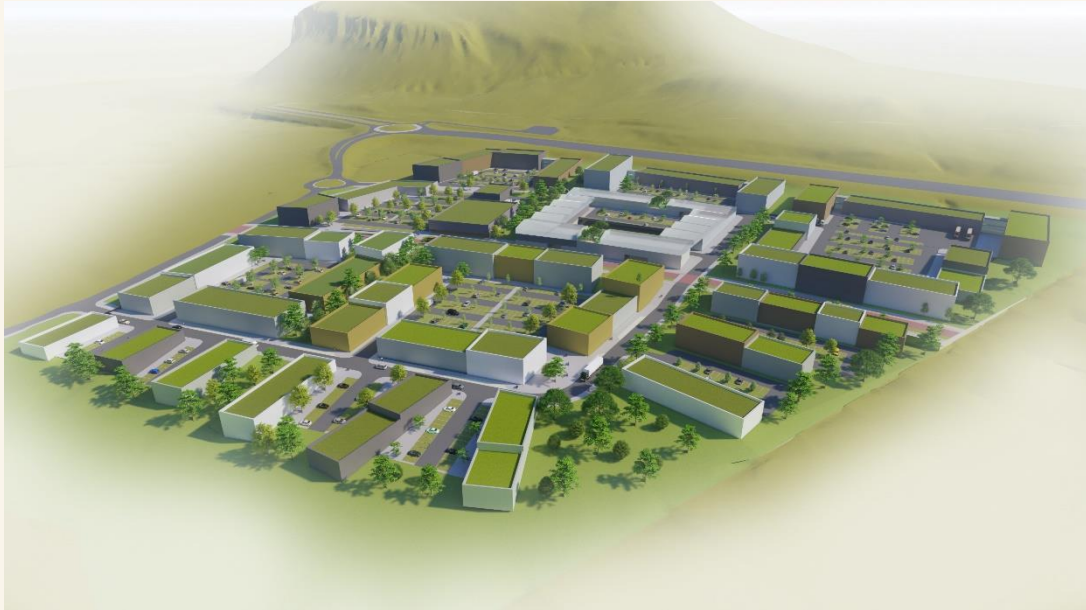
Orkureitur, vinningstillaga Alark arkitekta í hugmyndasamkeppni um skipulag reitsins.

Lóðin er um 26 þúsund fermetrar og gert er ráð fyrir að lágreist 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.



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. Áður hafði verið tilkynnt áform um upphaf framkvæmda í ársbyrjun 2021 og opnun hótelsins árið 2022 en verið er að endurmeta tímalínu.

3.5 Aðrir byggingarréttir og þróunareignir

Reitir hafa unnið að undirbúningi stækkunar Hótel Íslands um 55 herbergi með því að tengja hótelið við Ármúla 7 með nýrri tengibyggingu en þau áform hafa verið sett á bið vegna breyttra markaðsaðstæðna. Þá hefur félagið þróað íbúðaverkefni við Hafnarbraut 17-19 á Kársnesi í Kópavogi. Aðrir byggingarréttir 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 fyrri árshefningu 2020

Leigutekjur	5.441 millj. kr.
Reiknuð leiga óútleigðra rýma	335 millj. kr.
Meðalleiguverð á fermeter á mánuði*	2.243 kr.
Nýtingarhlutfall (tekjuvegið)*	94,5%
Fjöldi viðskiptavina	~470

*Að teknu tilliti til reiknaðrar leigu óútleigðra rýma

4.1 Um leigusamninga Reita

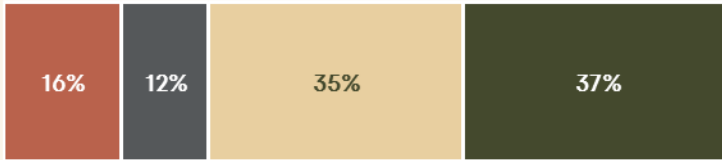
Leigusamningar Reita eru almennt verðtryggðir, tímabundnir, óuppsegjanlegir á leigu-tímanum, skriflegir og byggðir á stöðluðu formi. Fáeinir samningar innihalda þrepunar-ákvæði eða veltutengingu og kauprétt. Ákvæði um forleigurétt, forkaupsrétt eða uppsagnarákvæði er að finna í mörgum samningum. Langstærstur hluti leigusamninga ber ákvæði um tengingu leigugreiðslna við vísitölu neysluverðs 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

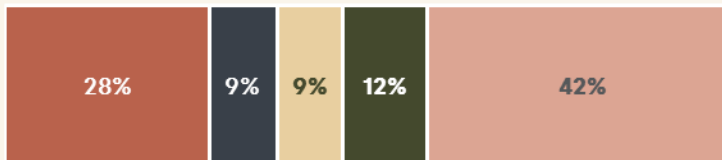
Rekstraráhætta Reita er lágörkuð með miklum fjölda traustra leigutaka með fjölbreyttu húsnæði á nokkrum svæðum. Reitir leggja höfuðáherslu á góð tengsl við viðskiptavini og er fjöldi leigusamninga byggður á áratugalöngu samstarfi. Oft á tíðum er ímynd fyrirtækis nátengd því húsnæði sem það er staðsett í. Vanskil viðskiptavina við Reiti eru almennt óveruleg en vísað er í árshlutareikning félagsins varðandi upplýsingar um áhrif Covid-19 á leigutekjur á fyrri árshefningu 2020.

4.2.1 Flokkun leigutekna eftir tegundum aðila



Opinberir aðilar	16%
Hagar (stærsti leigutakinn)	12%
Stórfyrirtæki	35%
Önnur fyrirtæki	37%

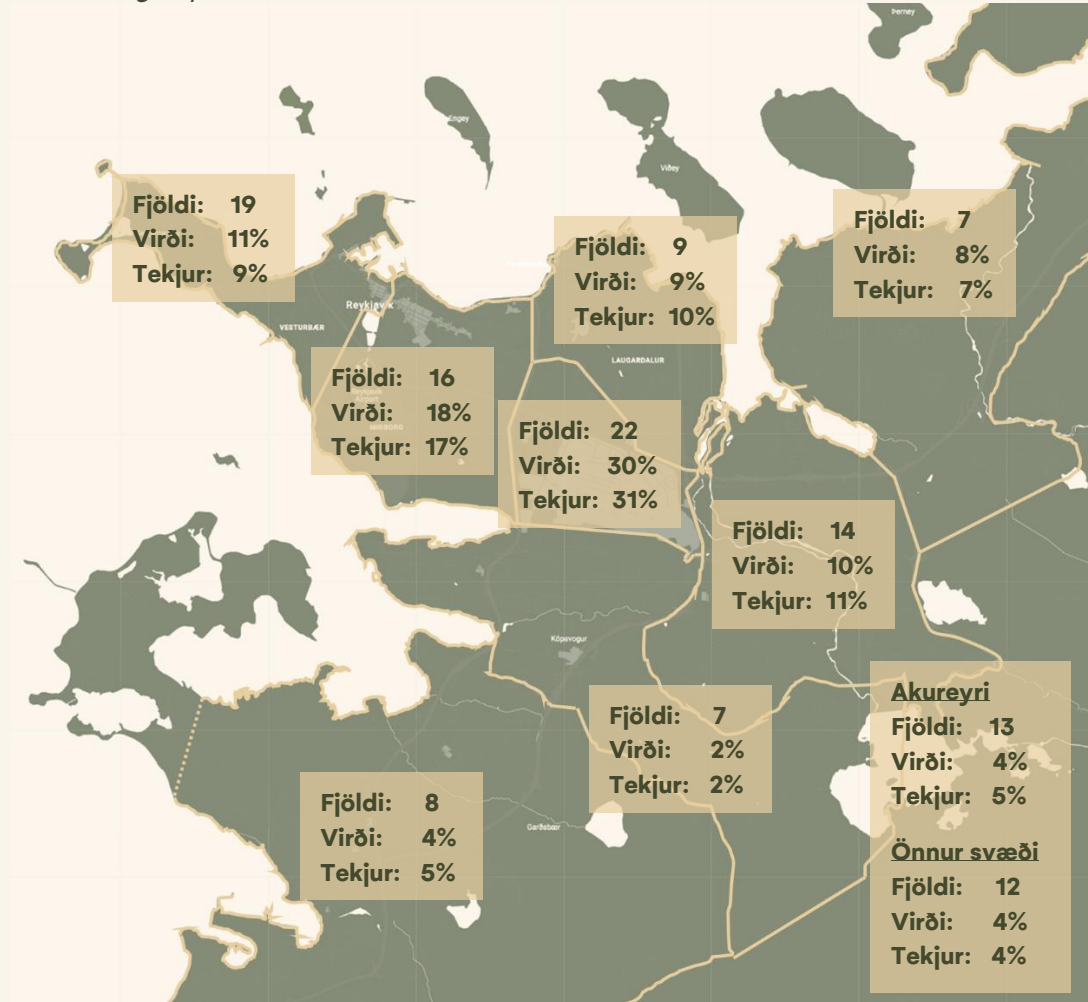
4.2.2 Stærstu leigutakar Reita



Aðilar að baki 10% leigutekna Opinberir aðilar (16%) og Hagar (12%)	28%
Aðilar að baki 5-10% leigutekna Flugleiðahótel	9%
Aðilar að baki 2-5% leigutekna Advania, Húsasmiðjan, Keahótel, Samkaup	9%
Aðilar að baki 1-2% leigutekna Actavis, Geymslur, H & M, Heilsumiðstöðin 108 Reykjavík, Origo, Parlogis, Sjóvá og Valitor	12%
Aðilar að baki <1% leigutekna	42%

4.3 Landfræðileg dreifing leigutekna og fasteigna

Landfræðileg dreifing leigutekna fyrri árhelmingis 2020 ásamt virði og fjölda tekju-berandi eigna þann 30.6.2020.



5 Yfirlit yfir fasteignir Reita í um mitt ár 2020

Sé miðað við fasteignamat ársins 2021 var heildarfasteignamat fasteigna Reita um mitt árið 2020 um 114.059 millj. kr. Á sama tíma var fjöldi leigufermetra um 442 þúsund.

5.1 Reykjavík vestan Kringlumýrarbrautar og Seltjarnarnes

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat m.kr.
Aðalstræti 12	101	2000	514	181
Aðalstræti 2	101	1930	1.665	566
Austurstræti 12	101	1928	839	316
Austurstræti 12A–14	101	1921, 1928	2.316	877
Austurstræti 8	101	2000	2.914	1.277
Austurströnd 3	170	1983	207	39
Barónsstígur 4	101	1895	549	151
Borgartún 37	105	1999	6.542	2.237
Eiríksgata 5	101	1967	3.305	1.401
Fiskislóð 10	101	2002	1.221	336
Fiskislóð 11	101	2007	3.727	900
Grjótagata 4	101	1895	208	88
Guðrúnartún 10	105	1964	6.856	2.172
Hallveigarstígur 1	101	1969	1.063	358
Hátún 2b	105	1982	714	172
Hjarðarhagi 47	107	1955	1.165	287
Pósthússtræti 9–11 (Borg)	101	1929, 1959	6.413	2.000
Nauthólsvegur 52 (Natura)	102	1964	12.567	3.435
Laugavegur 176*	105	1961	4.042	1.005
Laugavegur 182	105	2001	4.211	1.599
Laugavegur 26	101	1960	2.482	971
Laugavegur 66–70 (Alda)	101	1902, 1920, 1968	4.084	1.478
Laugavegur 77	101	1960	4.805	1.950
Lækjargata 2a	101	2000	1.715	663
Pósthússtræti 3–5	101	1880, 1915	2.306	736
Ránargata 12	101	1932	332	120
Skaftahlöð 24	105	1959, 1978	5.031	1.123
Skólavörðustígur 11	101	1967	1.382	490
Skúlagata 17	101	1999	2.310	752
Túngata 6	101	1875	518	190
Vesturgata 2A	101	2009	669	309
Samtals:			86.672	28.180

5.2 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og sunnan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Álftamýri 1–5	108	1965	2.234	572
Ármúli 7*	108	1985	4.097	958
Ármúli 9	108	1988	9.629	3.827
Bústaðavegur 153	108	1985	468	143
Efstaland 26	108	1972	1.934	261
Faxafen 5	108	1988	1.675	351
Suðurlandsbraut 2 (Hilton)	108	1959	15.312	4.805
Kringlan	103	1987	33.127	19.448
Kringlan 1*	103	1984, 1991	6.577	1.567
Kringlan 5	103	1989	5.504	1.175
Kringlan 7	103	1981	1.248	454
Lágmúli 7	108	1965	1.256	326
Lágmúli 9	108	1967	2.510	649
Síðumúli 16–18	108	1965	2.344	507
Síðumúli 32	108	1978	2.341	481
Síðumúli 34	108	1978	4.089	806
Skeifan 17	108	1967	4.004	735
Suðurlandsbraut 24	108	1989	4.495	1.135
Suðurlandsbraut 34*	108	1982	3.928	1.007
Suðurlandsbraut 34a	108	1972	6.682	1.434
Suðurlandsbraut 56	108	1993	713	230
Samtals:			114.167	40.872

5.3 Reykjavík austan Kringlumýrarbrautar og norðan Suðurlandsbrautar

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Álfheimar 74	104	1970	2.803	953
Holtavegur 10 – verslun	104	1975	21.006	4.147
Holtavegur 10 – iðnaður	104	1975	15.542	2.613
Holtavegur 8	104	1983	7.574	839
Klettagarðar 6	104	2005	2.820	670
Laugalækur 2–4	105	1960	415	91
Laugalækur 6–8	105	1960	372	72
Skútuvogur 13	104	1985	1.019	202
Skútuvogur 3	104	1992	3.753	900
Skútuvogur 7 I	104	1998	10.488	2.219
Skútuvogur 9 II	104	2001	3.643	859
Súðarvogur 2E–F*	104	1985, 1988	4.198	836
Samtals:			73.633	14.399

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

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Langirimi 21-23	112	1996	404	73
Norðlingabraut 14	110	2007	2.054	432
Spöngin	112	1997 - 2001	9.498	2.538
Vínlandsleið 12-16	113	2005, 2009	11.514	2.047
Vínlandsleið 2-4	113	2005	2.264	436
Vínlandsleið 6-8	113	2005	2.191	450
Þverholt 2	270	1995	4.471	659
Álfabakki 14a	109	1988	395	90
Álfabakki 16	109	1988	4.699	989
Fossháls 5-11	110	1981	2.901	601
Hraunbær 121	110	2003	1.444	312
Höfðabakki 9 & 9a	110	1969, 1973, 1980	24.498	4.748
lðufell 14	111	1974, 1978	629	105
Klettháls 3	110	2003	1.663	437
Krókháls 5A-B	110	1990	2.445	447
Lyngháls 13	110	2001	6.059	1.219
Lyngháls 5	110	1988	2.721	538
Stórhöfði 44	110	1989	2.290	501
Vesturberg 76	111	1972	578	93
Þönglabakki 1	109	1985	3.955	758
Samtals:			86.673	17.473

5.5 Kópavogur, Garðabær og Hafnarfjörður

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Engihjalli 8	200	1982	3.287	464
Hafnarbraut 17-19	200	1968, 1983	1.909	409
Hamraborg 8	200	2004	1.051	259
Salavegur 2	201	2001	734	145
Smáratorg 5	201	1998	415	95
Ögurhvarf 1	203	2006	1.611	360
Ögurhvarf 3	203	2006	1.665	371
Dalshraun 1	220	2009	6.341	1.785
Dalshraun 3	220	2013	6.093	1.988
Fjarðargata 9	220	2000	1.565	349
Garðatorg 7	210	1995	126	32
Lyngás 17	210	2000	1.496	198
Melabraut 29	220	2000	395	81
Staðarberg 2-4	221	1996	377	67
Tjarnarvellir 15	221	2005	1.388	269
Samtals:			28.453	6.872

5.6 Akureyri

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Borgarbraut	600	2005	406	72
Byggðavegur 98	600	1964	537	55
Hafnarstræti 91-95	600	1930, 1947, 1971	5.111	845
Hrísalundur 5	600	1975	1.936	231
Hvannavellir 14	600	1961	2.777	339
Langholt 1	600	1996	1.727	261
Norðurslóð 4	600	2004	5.349	936
Óseyri 1	600	1972	2.176	235
Óseyri 3	600	1968	1.961	263
Tryggvabraut 16	600	1957, 1978	1.213	150
Undirhlöð 2	600	1992	422	75
Samtals:			23.615	3.461

5.7 Önnur svæði

Eignaheiti	Póstnr.	Byggingaár	Leigufm.	F.mat 2021 m.kr.
Aðalgata 2	625	1947	791	57
Borgarbraut 1	340	1977	1.104	108
Breiðamörk 20	810	1978	546	72
Digranesgata 6	310	2005	2.114	261
Esjubraut 47	300	1972	1.400	169
Fitjar 2	230	1983	6.415	701
Garðabraut 2a	300	2002	307	32
Garðarsbraut 62	640	1964	892	66
Hafnarbraut	620	1949, 1984	1.962	178
Sunnubraut 56	230	1999	8.417	563
Miðvangur 13	700	2004	1.792	215
Sunnumörk 2	810	2004	3.297	380
Samtals:			29.037	2.802
Alls:			442.250	114.059

* Eignir bókfærðar sem þróunareignir