

Skýrsla starfskjaranefndar Reita fasteignafélags hf. Starfsárið 2024-2025

Á fundi stjórnar Reita sem haldinn var í kjölfar aðalfundar félagsins þann 6. mars 2024 voru þau Anna Kristínu Pálsdóttir og Þórarinn V. Þórarinsson skipuð í starfskjaranefnd félagsins og skyldi Þórarinn vera formaður nefndarinnar. Með nefndinni starfar jafnframt forstjóri félagsins, Guðni Aðalssteinsson.

Hlutverk nefndarinnar

Starfskjaranefnd skal skv. starfskjarastefnu félagsins og starfsreglum nefndarinnar vera stjórn og forstjóra ráðgefandi um starfskjör æðstu stjórnenda og jafnframt ráðgefandi um mótun starfskjarastefnu þess. Starfsvið nefndarinnar nær til allra félaga innan samstæðunnar. Um starfshætti og umboð fer skv. starfsreglum starfskjaranefndar sem settar eru af stjórn félagsins en nefndin starfar í umboði hennar.

Nefndin semur um starfskjör forstjóra, háð staðfestingu stjórnar, og er honum til ráðuneytis um starfskjör annarra stjórnenda. Þá fjallar nefndin um tillögur forstjóra að uppsetningu og viðmið kaupaukakerfis og um mat á árangri á þá mælikvaða þegar niðurstöður ársreiknings liggja fyrir og leggur tillögur þar að lútandi fyrir stjórn. Loks er nefndin stjórn til ráðuneytis um úthlutun kaupréttar skv. kaupréttaráætlun félagsins svo og almennt um mótun árangurstenginga starfskjara stjórnenda og um tillögur til aðalfundar að endurgjaldi fyrir stjórnarstörf.

Nefndin skal fylgjast með því að starfskjör æðstu stjórnenda félagsins séu innan þess ramma sem starfskjarastefna félagsins setur og skal hún gefa um það skýrslu til stjórnar félagsins í undanfara aðalfundar ár hvert.

Helstu verkefni og ákvarðanir

Verkefni starfskjaranefndar á starfsárinu mótuðust öðru fremur af þeim breytingum sem aðalfundur 2024 gerði á starfskjarastefnu félagsins, þar sem meiri áhersla var sett á vægi árangurstengdra greiðslna til stjórnenda félagsins. Var þar annars vegar um að ræða heimild til handa stjórn til að setja forstjóra og í samvinnu við hann framkvæmdastjórum og lykilstarfsmönnum árangurstengd mælanleg markmið um árangur í rekstri félagsins. Hámark greiðslna skyldi miða við allt að þriggja mánaða föst laun og umfangið í heild vera innan við 15% af heilarlaunagreiðslum félagsins. Hins vegar var stjórn veitt heimild til að móta tillögur um kauprétt stjórnenda að hlutum í félaginu og leggja meginatriði þeirra fyrir hluthafa til samþykktar.

Nefndin fjallaði jafnframt á fundum sínum um ýmis málefni tengd starfsmannahaldi félagsins en við atvik gáfu til kynna að þörf væri á bættu skipulagi og utanumhaldi um þau mál. Úr því var bætt. Þá var nefndin forstjóra til ráðuneytis um áherslur í starfsmannmálum samhliða auknum þunga af vinnslu og stefnumótun í þróun á eigin uppbyggingarstarfi félagsins.

Nýr forstjóri, Guðni Aðalssteinsson, tók við stjórn félagsins þann 1. apríl 2024 þegar Guðjón Auðunsson lét af störfum eftir 14 ára starf. Gerður var starfslokasamningur við Guðjón í samræmi við ákvæði ráðningarsamnings hans og innan ramma starfskjarastefnu félagsins. Ráðningarkjör nýs forstjóra eru í samræmi við þau viðmið sem starfskjarastefnan setur.

Árangurstengdar launagreiðslur

Nefndin vann náníð með nýjum forstjóra að mótun ramma og viðmiða fyrir nýtt árangurstengt kaupakerfi, sem byggir annars vegar á árangursmarkmiðum einstakra framkvæmdastjóra en hins vegar á sameiginlegum árangursviðmiðum framkvæmdastjórnar félagsins í heild og viðmiðum um fjárhagsleg rekstrarmarkmið félagsins. Uppbygging kerfisins tekur mið af áherslum, sem þróast hafa undanfarið hjá stærri skráðum félögum. Fyllsti árangur gæfi rétt til greiðslu þriggja mánaða fastra launa. Árangurstengdur kaupuki allt að eins mánaðar launum skyldi einnig greiðast almennum starfsmönnum eftir því hvernig markmiðum félagsins yrði náð að virtri persónubundinni frammistöðu.

Þegar rekstrarniðurstöður ársins lágu fyrir og mat á frammistöðu einstakra aðila miðað við markmið var niðurstaðan sú, að stjórnendur voru metnir hafa náð árangri sem svaraði til 1,8 til 2,5 mánaða föstum launum. Meðaltal árangurstengdra greiðslu framkvæmdastjórnar svaraði til 2,2 mánaðarlauna og almennra starfsmanna til sem svarar að meðaltali til 0,80 mánaðalauna. Heildarlaunagreiðslur skv. árangurstengdu kaupakerfi félagsins námu 54 milljónum sem er innan við 10% af heildarlaunakostnaði félagsins. Tillaga nefndarinnar um greiðslur skv. kaupakerfinu voru samþykktar af stjórn í undanfara að birtingar ársreiknings.

Nefndin hefur jafnframt fjallað um tillögu forstjóra um viðmið fyrir árangurstengd launa stjórnenda og annarra starfsmanna félagsins árið 2025 og skilgreint afkomuviðmið og mælikvarða, sem taka mið af áætlun félagsins bæði um rekstrarárangurs ársins sem og markmiða til næstu 5 ára, allt að gættum ákvæðum starfskjarastefnu félagsins hér um. Við setningu persónubundinna markmiða stjórnenda er aukin áhersla sett á tekjuskapandi viðföng og mælikvarða. Stjórn hefur samþykkt áætlun, markmið og viðmið skv. tillögu nefndarinnar.

Kaupréttaráætlun

Stjórn félagsins mat það svo í upphafi sumars, að félaginu yrði örðugt að standa við þau markmið starfskjarastefnunnar að félagið skuli vera í færum til að bjóða stjórnendum þess samkeppnishæf laun og starfskjör án þess að innleiða hvatakerfi sem tekur mið af árangri félagsins til lengri tíma. Því olli m.a. að sífellt fleiri félög kusu að taka upp kaupréttarkerfi, sem gefur stjórn færi á að semja við stjórnendur um rétt til kaupa á hlutum í viðkomandi félagi eftir tiltekinn tíma á verði sem tæki mið af verði hluta á markaði við gerð samnings að viðbættum vöxtum.

Starfskjaranefnd leitaði ráðgjafar hjá KPMG og kannaði aukinheldur ítarlega hvaða skilmálum slíkum kaupum væru sett skv. áætlunum sem samþykkar höfðu verið í öðrum skráðum félögum. Þá voru jafnframt könnuð viðhorf stórra hagaðila. Niðurstaðan varð sú, að nefndin vann tillögu að kaupréttaráætlun fyrir félagið, sem stjórn samþykkti að leggja fyrir hluthafafund sem haldinn var 16. október 2024. Var tillagan þar samþykkt. Við þá afgreiðslu var sérstaklega áréttað af hálfu stjórnar að við ákvarðanir um föst laun stjórnenda verði litið til ávinnings þeirra af árangurstengdum launum skv. kaupuka- og kaupréttarkerfum félagsins, þar sem stefnt væri að stækkun þess hluta launa stjórnenda sem tengist beint árangri í rekstri félagsins. Samkvæmt samþykktinni er stjórn félagsins heimilt að veita forstjóra, æðstu stjórnendum og lykilstarfsmönnum innan samstæðu félagsins kauprétti á hlutabréfum í félaginu í samræmi við sérstaka kaupréttaráætlun. Áður en stjórn samþykkir tillögur um marktækar breytingar á gildandi kaupréttaráætlun eða um mótun annars hvatakerfis, sem er ætlað að tengja langtímahagsmuni stjórnenda og eigenda skal leita samþykkis nýs hluthafafundar fyrir þeim megináherslum sem í tillögunum felast.

Í framhaldi af samþykkt hluthafafundar 16. október 2024 gerði stjórn félagsins þann 21. október 2024 samninga við 9 stjórnendur og lykilstarfsmenn um kauprétt um samtals 6.550.000 hlutum, þar af forstjóra um 1.800.000 hluti, á genginu 93,9 auk 5,5% vaxta p.a. fram að nýtingardegi. Kaupréttirnir eru nýtanlegir tíu (10) bankadögum eftir birtingu árs- eða árshlutauppgjörs næstu tólf (12) mánuði eftir að þriggja ára ávinnslutíma frá gerð samnings er náð. Ávinnslan er í einu lagi miðað við þriggja ára ávinnslutíma og endurspeglar það áherslu stórnar á langtímahag félagsins og samtvinnun hagsmuna stjórnenda og eigenda. Um nánari lýsingu á skilmálum og forsendum vísast til kaupréttaráætlunar og annarra gagna frá fyrrnefndum hluthafafundi.

Þróun launa og fylgni við stefnu

Föst laun forstjóra hækkuðu um rúmlega 1% að meðaltali milli ára en að meðtöldum viðbótargreiðslum skv. árangurstengdu launakerfi hækkuðu heildargreiðslur um tæp 13%. Breytingar urðu á skipan framkvæmdastjórnar félagsins og hækkaði meðaltal fastra launa þeirra sem hana skipa um 10 % milli ára. Nánar er gerð grein fyrir launagreiðslum til yfirstjórnar félagsins í skýringu 20 í ársreikningi félagsins. Um þróun ESG mælikvarða vísast til skýrslu þar um sem fylgir ársreikningi.

Kostnaður af launum stjórnar og undirnefnda hækkaði um 13% og olli þar mestu að stofnað var til nýrrar starfsnefndar stjórnar, þróunarnefndar sem starfaði á árinu. Almenn stjórnarlaun hækkuðu um 6,25%.

Fjölgunar starfsmanna samfara aukinni áherslu á þróunarverkefni og ný tekjusvið ásamt áhrifum af auknu vægi árangurstengdra launa leiðir til þess að launakostnaður sem hlutfall af tekjum hækkar og fer úr 3,8% í 4,7%. Hlutdeild stjórnunarkostnaðar í heild hækkar um 0,6%. Nefndin hefur staðreynt að að þessar breytingar eru í samræmi við stefnumörkun stjórnar um uppbyggingu á eigin getu félagsins til að sinna þeim verkefnum, sem áætlanir félagsins taka til og eru innan þeirra marka sem starfskjarastefnan setur. Umfang verkefna í vinnslu hefur stóraukist á milli ára og mun nokkuð líða þar til hagnaður af þeim skilar sér endalega í hús, annað tveggja sem leigutekjur eða sem söluhagnaður. Þess er því vænst að hlutfall stjórnunarkostnaðar af tekjum muni fara lækkandi frá árinu 2026 að telja.

Tillaga að breytingum á starfskjarastefnu

Starfskjaranefnd hefur farið yfir starfskjarastefnu félagsins, sem samþykkt var á aðalfundi þess 2024 og hefur lagt fyrir stjórn tillögu að breytingum, sem eiga það sammerkt að vera ætlað að gera ákvæði stefnunnar skýrari þannig að hluthöfum verði ljósara hvernig launakerfi stjórnenda þess er uppbyggt og hvernig mælistikur eru fram settar. Að mati nefndarinnar er ekki verið að gera stórfelldar breytingar á stefnunni heldur fyrst og fremst að skerpa á framsetningu og skjala reglur og viðmið sem félagið fylgir. Breytingartillögunum fylgir ítarleg greinargerð, sem fylgir skýrslu þessari og vísast nánar til hennar fyrir frekari umfjöllunar um tillögurnar.

Tillögur að launum stjórnar og starfsnefnda

Að virtum þeim leiðbeiningarreglum sem greinir í 2. gr. starfskjarastefnu félagsins um það hvernig ákvarða á laun stjórna og starfsnefnda leggur starfskjaranefnd til við stjórn að tillaga verði gerð til aðalfundar Reita fasteignafélags hf. um að mánaðarleg þóknun í krónum talið fyrir setu í stjórn og starfsnefndum hækki og verði sem hér segir á starfsárinu 2025-2026:

Formaður stjórnar	850.000	verði	880.000
Stjórnarmenn	425.000	-	440.000

Endurskoðunarnefnd,form.	170.000	-	180.000
nefndarmenn	100.000	-	110.000
Próunarnefnd, formaður	170.000	-	
nefndarmenn	100.000	-	
Starfskjaranefnd, formaður	90.000	-	100.000
nefndarmaður	50.000	-	55.000
Tilnefningarnefnd, árleg þóknun:			
formaður	1.270.000	-	1.350.000
nefndarmenn	850.000	-	900.000

Nefndin hefur verið upplýst um, að hugmyndir séu uppi um að leggja af þróunarnefnd, sem starfrækt hefur verið undanfarin tvö ár. Ekki þykja því tilefni til að gera tillögu til stjórnar um breytingu á þóknun fyrir störf í nefndinni.

Mat á störfum

Nefndin hefur í stafi sínu fjallað ítarlega um allar megin forsendur þess, að starfskjör starfsmanna félagsins séu innan þeirra marka sem starfskjarastefnan setur og fullnægi því markmiði að félagið bjóði samkeppnishæf og hvetjandi starfskjör, sem miði að því að starfsfólk fái notið sín í starfi og sé metið að verðleikum, þannig að saman fari hagsmunir félagsins og starfsmanna. Nefndin telur að sá rammi um starfskjör sem starfskjarastefnan setur og framkvæmd hennar fullnægi þessum markmiðum.

Reykjavík, 25. febrúar 2025

Anna Kristín Pálsdóttir

Pórarinn V. Pórarinsson

(sjá rafrænar undirritanir neðst í skjali)