

# ÁRSHLUTAUPPGJÖR FYRRI ÁRSHELMINGS 2016

*Helgi S. Gunnarsson*

*24. ágúst 2016*

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG



# REKSTUR OG AFKOMA

- Afkoma Regins á fyrri helmingi ársins 2016 er góð og í samræmi við áætlanir.
- REKSTRARTEKJUR** fyrri árhelmingis námu **3.222** m.kr. Þar af námu **leigutekjur 2.946** m.kr. sem samsvarar 26% hækkun samanborið við 2015. **↑ 26%**
- REKSTRARHAGNAÐUR** fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var **2.126** m.kr. sem samsvarar 25% hækkun samanborið við árið 2015. **↑ 25%**
- HLUTFALLIÐ** „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er rúmlega 72% og í samræmi við markmið félagsins. **72%**
- HAGNAÐUR** eftir skatta nam **2.002** m.kr. sem er aukning frá fyrra ári um 65%. **↑ 65%**
- ARÐSEMI** fjárfestingareigna er 5,9% á fyrri helmingi ársins 2016.\* **5,9%**

\* Arðsemi (e. Yield) er reiknuð sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / virði fasteigna m.v. meðalstöðu tímabilsins

# REKSTUR OG AFKOMA FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **1.869** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **79.015** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **34%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **47.767** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 39.474 m.kr. í árslok 2015. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **60%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.009** m.kr. samanborið við 731 m.kr. á sama tímabili 2015. Fjármagnsgjöld alls voru **1.512** m.kr. samanborið við 1.254 m.kr. árið 2015.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **924** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok fyrrihluta árs 2016 var **511** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** eiginfjár var **16,8%** á ársgrundvelli.



# REKSTUR OG HORFUR

- Rekstur er á áætlun, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði eykst. Leiguverð eru marktækt stígandi.
- Ágætlega gengur að stýra útgjöldum, kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkomin vegna hækkunar á fasteignagjöldum og hliðrunar verkefna.
- Tekjur og gjöld vegna „Centra-safnsins“ eru nú að fullu inni í ársfjórðungnum.
- Endurskipulagning Smáralindar gengur framur vonum, megin markmiðið sem var að ná inn H&M sem ankerisverslun í Smáralind tókst.
- Hraðari ferill við endurskipulagningu Smáralindar mun styrkja tekjustreymi félagsins fyrr en gert var ráð fyrir.
- Skipulagsbreytingar hjá félaginu eru yfirstaðnar og rekstrarverkefni í eðlilegum farvegi. Aðalskrifstofur félagsins hafa verið fluttar til innan Smáralindar, starfsmenn Regins eru nú 19.

Ársfjórðungsfirlit	2F 2016	1F 2016
Leigutekjur	1.555	1.391
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	137	139
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>1.692</b>	<b>1.530</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-319	-302
Rekstur í fasteignum	-155	-141
Stjórnunarkostnaður	-95	-84
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>1.123</b>	<b>1.003</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.352	517
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>2.475</b>	<b>1.520</b>

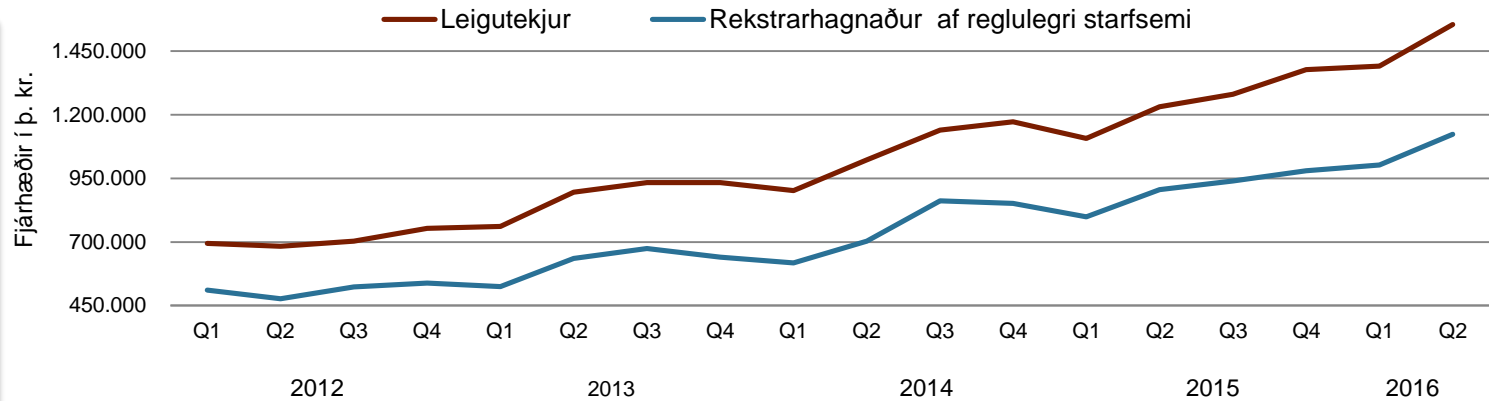
# SAMANBURÐUR ÁRSFJÓRÐUNGA

Lykiltölur 2014-2016	2014				2015				2016	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Leigutekjur	902	1.023	1.140	1.172	1.107	1.231	1.281	1.378	1.391	1.555
Aðrar tekjur	129	127	137	135	135	138	136	139	139	137
<b>Rekstrartekjur samtals</b>	<b>1.031</b>	<b>1.150</b>	<b>1.277</b>	<b>1.307</b>	<b>1.242</b>	<b>1.369</b>	<b>1.417</b>	<b>1.517</b>	<b>1.530</b>	<b>1.692</b>
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 197	- 215	- 216	- 230	- 218	- 238	- 265	- 256	- 302	- 319
Stjórnunarkostnaður	- 73	- 85	- 70	- 64	- 81	- 75	- 73	- 89	- 84	- 95
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>618</b>	<b>703</b>	<b>862</b>	<b>852</b>	<b>799</b>	<b>906</b>	<b>940</b>	<b>980</b>	<b>1.003</b>	<b>1.123</b>

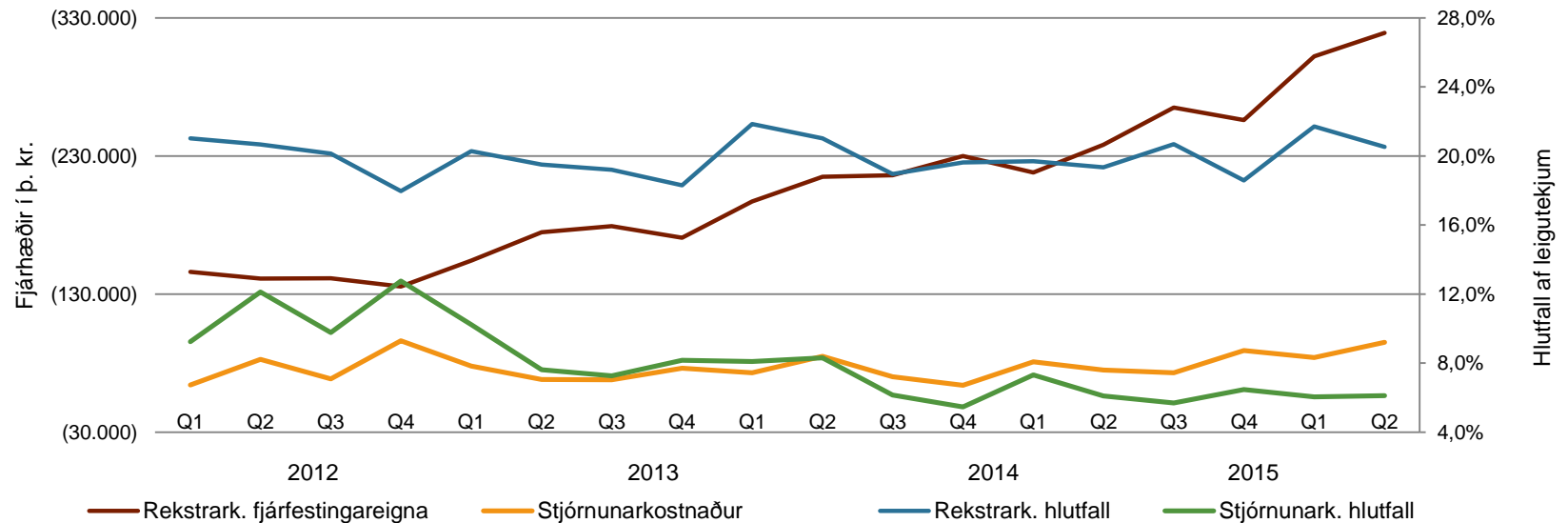
- Jafn og stígandi vöxtur hefur verið í starfseminni. Að jafnaði hefur hagnaður verið í samræmi við væntingar.
- Vöxtur tekna milli fjórðunga er ágætur þrátt fyrir að þrjú stór verkefni séu tímabundið með lakari tekjur vegna umbreytinga. Þessi verkefni eru Smáralind, Hlíðasmári 1 og Tjarnarvellir 11.
- Nýtingarhlutfall safnsins er mjög gott. Lægst fór hlutfallið niður í 91% eftir kaup „Fastengissafns“, en hefur vaxið hratt og er nú komið í **97,5%**.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir, afkastageta félagsins í móttöku og úrvinnslu eigna er mikil.

# ÞRÓUN REKSTRARHAGNAÐAR OG LEIGUTEKNA

TEKJUR



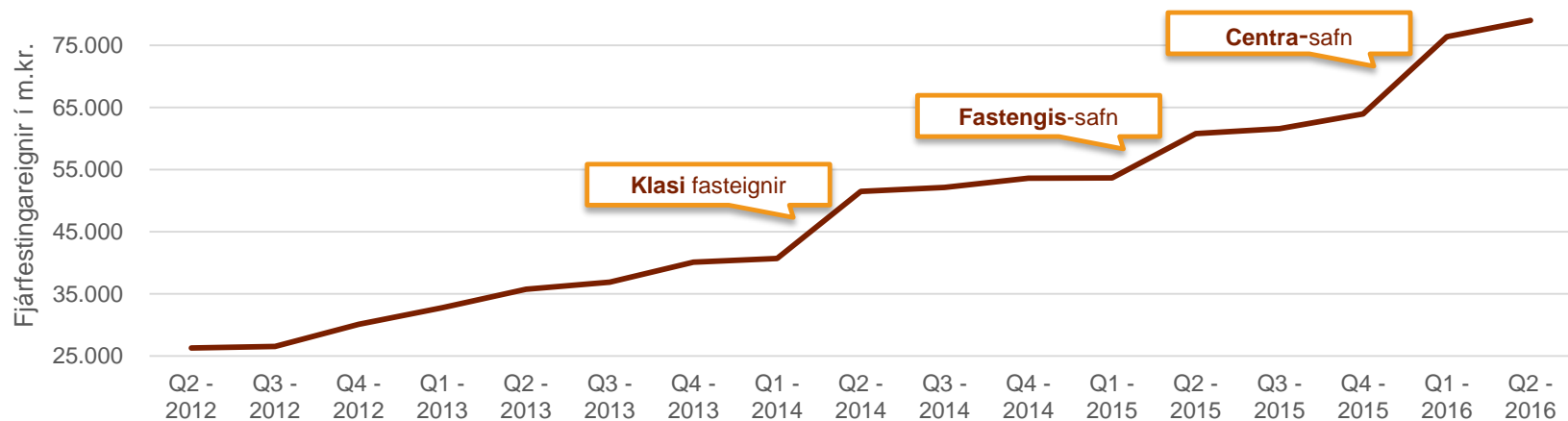
KOSTN.



# VERÐMÆTI FJÁRFESTINGAREIGNA

- Fasteignasafnið var bókfært á **79.015** m.kr. í lok júní 2016. Fjárfestingar í fjárfestingareignum á fyrri hluta árs 2016 námu **13.216** m.kr.
- Á fyrsta fjórðungi 2016 kom inn eignasafn CFV 1 og Ósvarar á rúmlega **10** ma. kr. Einnig hefur verið fjárfest fyrir um **1.700** m.kr. í eignum Regins og ber þar helst að nefna; Tjarnarvelli 11, Smáralind og Hafnartorg.
- Hækkun fasteignamats hefur áhrif á mat á virði eigna til lækkunar. Áhrif til hækkunar eru hinsvegar bætt nýting og sterkari tekjur. Á tímabilinu er eignarhluti félagsins í Smárabbyggð færður til bókar sem nemur **805** m.kr.

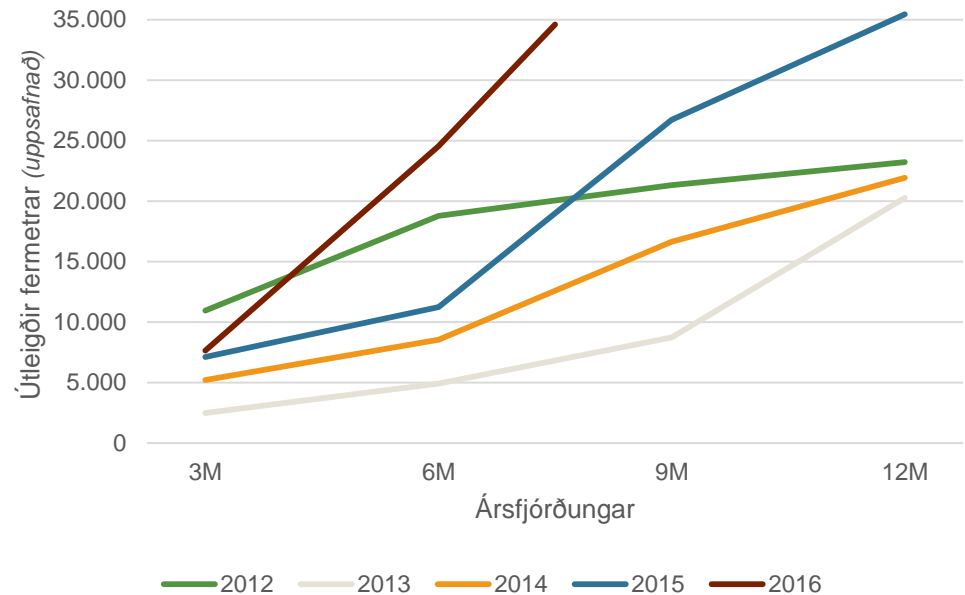
## FJÁRFESTINGAREIGNIR REGINS



# AFKÖST Í ÚTLEIGU

- Árið 2016 byrjar gríðarlega vel en nú þegar hafa verið leigðir út rúmlega **34** þúsund fermetrar, bæði með nýjum samningum sem og endurnýjun eldri samninga. Endurnýjanir er um **35%** af heildar fjölda leigðra fermetra 2016
- Reginn hefur sýnt mikla afkastagetu í úrvinnslu og útleigu fasteigna og vel hefur gengið að endurnýja eldri samninga. Árið 2015 var met ár þegar leigðir voru út rúmlega **35** þúsund fermetrar.

## ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



- Í kjölfar undirritunar samninga við **H&M** sem eins af ankerisleigutökum í **SMÁRALIND** og **HAFNARTORGI** var hafið næsta skref í útleigu í þeim verkefnum.
- Útleiga á endurskipulögðum rýmum Smáralindar er langt á veg komin
- Leiguverð hefur verið að hækka og bera nýir leigusamningar þess merki.
- Hlutfall skrifstofuhúsnæðis og dýrari eigna í nýjum samningum er fyrirferðarmeira nú en var árið 2015.



# OPINBER ÚTBOÐ



**ÞJÓÐMINJASAFN  
ÍSLANDS**

**TJARNARVELLIR 11**

**4.300 m<sup>2</sup>**



**RÍKISSAKSÓKNARI**

**SUÐURLANDSBRAUT 4**

**700 m<sup>2</sup>**



**ÚTLENDINGASTOFNUN**

**BÆJARHRAUN 16**

**1.000 m<sup>2</sup>**



**SÝSLUMAÐURINN Á  
HÖFUÐBORGARSVÆÐINU**

**HLÍÐASMÁRI 1**

**3.000 m<sup>2</sup>**



**VINNUEFTIRLITIÐ**

**DVERGSHÖFÐI 2**

**1.500 m<sup>2</sup>**

**= 10.500 m<sup>2</sup>**

# EIGNASAMSETNING REGINS

**VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI** hefur lækkað í hlutdeild í eignasafni Regins undanfarin ár. Smáralind telur alls **19%** af eignasafni Regins og annað verslunar- og þjónustuhúsnæði **12%** af heildarfermetrum.

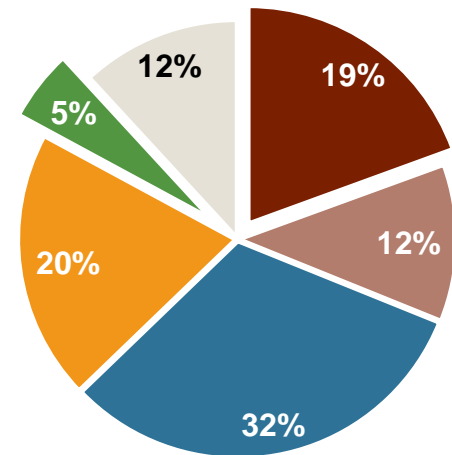
**SKRIFSTOFU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI** telur **32%** og hefur aukist undanfarin ár í samræmi við fjárfestingarstefnu.

**IÐNAÐAR- OG GEYMSLUHÚSNÆÐI** hefur aukist í hlutdeild með fjárfestingum undanfarinna ára. Telur það alls **20%** af eignasafninu.

**HÓTEL OG FERÐAÞJÓNUSTA** telur um **5%** af eignasafni Regins.

**ÍPRÓTTIR OG AÐPREYING** lækkar í hlutdeild og er nú um **12%** af eignasafninu í heild.

EIGNASAMSETNING (m<sup>2</sup>)



- Verslun og þjónusta Smáralind
- Verslun og þjónusta Almenn verslunarhúsnæði
- Skrifstofu og atvinnuhúsnæði
- Iðnaðar og geymsluhúsnæði
- Hótel og ferðaþjónusta
- Íþróttir og aðþreying

# FJÁRFESTINGAR OG HELSTU VERKEFNI FRAMUNDAN



# VERÐMÆTASTI LEIGUSAMNINGUR REGINS

# H&M

TVÆR  
STAÐSETNINGAR

ÞÁTTASKIL  
Í ÍSLENSKRI VERSLUN

**HAFNARTORG**



7.000 m<sup>2</sup>



**SMÁRALIND**



# BJART FRAMUNDAN Í SMÁRALIND

- **NÝ STERK MERKI Í SMÁRALIND**
  - Tekist hefur að fá sterkar erlendar verslunarkeðjur til landsins.
  - Áhrif á íslenskan verslanamarkað verða væntanlega mikil.
- **HAGKAUP OPNAR NÝJA OG GLÆSILEGA VERSLUN Í HAUST**
  - Nú er unnið að breytingum í austurenda Smáralindar. Þar mun m.a. Hagkaup opna glæsilega verslun í haust.
- **SMÁRABYGGÐ**
  - Áralöng þróunarvinna að skila sér.
  - Mikil verðmæti í byggingarétti og „kúnnar“ í stað samkeppni.
  - **500-620** íbúðir
  - **13.000** m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði
- **HLÍÐASMÁRI**
  - Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu flytur skrifstofur sínar að Hlíðasmára 1 nú í september.
  - Sterkt atvinnuverfi verður sterkara
- **NORÐURTURN KOMINN Í FULLAN REKSTUR**
  - Íslandsbanki flytur höfuðstöðvar sínar
  - Mjög sterkt útibú Íslandsbanka verður á 1. hæð
  - World Class opnar nýja stöð á 2. hæð
  - Allt að 800 manns verða starfandi í turninum



Íslandsbanki



Sýslumaðurinn á  
höfuðborgarsvæðinu

# SMÁRALIND 2016 - 2018

## KERFISBUNDIN UMBYLTING FRÁ 2010

Á stjórnun, rekstri og afkomu með góðum árangri.

Meginmarkmið félagsins var að ná inn **H&M** sem ankeri.

Verðmætasta leigusamning félagsins „landað“ í júlí sl.

## FRAMTÍÐARSÝN

Skapa einstaka upplifun

Vera einstök á markaði

Vera númer eitt í verslun, þjónustu og afþreyingu

## VERSLANASAMSETNING

Verslun verður áfram stór partur af samfélaginu.

Breyttar áherslur verslunarmiðstöðva í heiminum.

Verslunarmiðstöð → Þjónustu- og afþreyingarmiðstöð

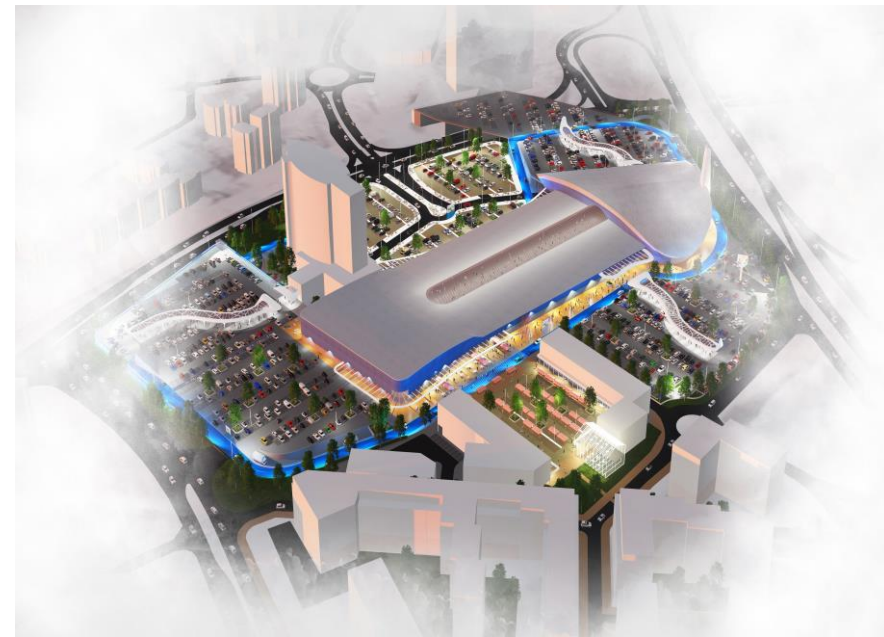
og er hluti af stærri heild, **ÍBÚÐIR, SKRIFSTOFUR, AÞPREYING, VEITINGAR**

## FJÁRFESTING / ARÐSEMI

Nýfjárfesting í Smáralind á bilinu **1,8 – 2,3** ma.kr.

allt eftir umfangi nýrra útleigusvæða.

Arðsemi fjárfestingarinnar yfir 7%.



# SMÁRABYGGÐ SUNNAN SMÁRALINDAR



- Samþykkt deiliskipulag.
- Byggingarmagn - **84.000** m<sup>2</sup>.
- **500 - 620** íbúðir.
- Allt að **13.000** m<sup>2</sup> verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Eigendur
  - Reginn hf. (Eignarhaldsf. Smáralind)
  - Smárabbyggð ehf.
- Reginn á samtals **34%** af byggingarmagninu.
- Uppbygging á næstu **8** árum.
- Ekki verður farið í uppbyggingu á lóðum næst Smáralind fyrr en undir lok uppbyggingartímabilsins.
- Virði byggingarréttar Regins bókfært á **805** m.kr.

# MÍÐBÆR 2016 - 2018

## MÍÐBÆR REYKJAVÍKUR

Viðamesta einstaka fjárfesting félagsins til framtíðar er Hafnartorg, sem verður tilbúin til útleigu um mitt ár 2018.

Meginhluti fjárfestingarinnar mun falla til á árinu 2017 - 2018.

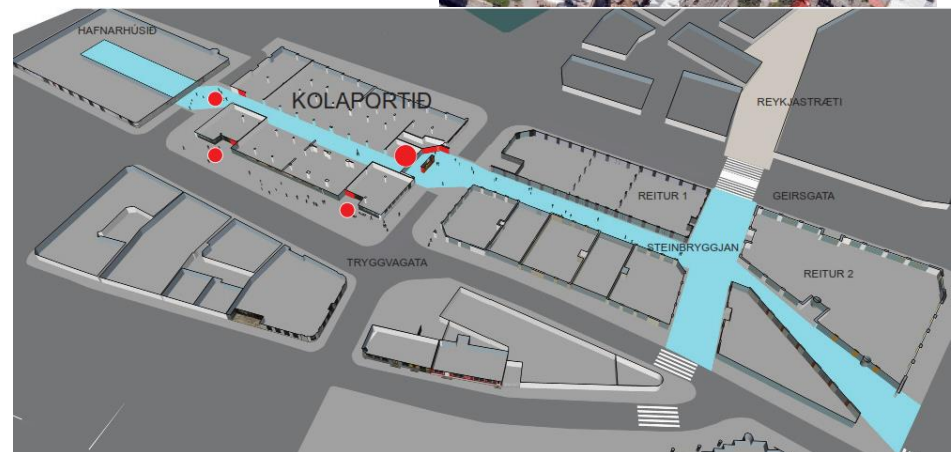


## HAFNARTORG

H&M verður kjölfestan í nýju verslunar- og þjónusturými á Hafnartorgi. Mikill áhugi er á verslunar- og þjónusturýmum.

## KOLAPORT – HAFNARHÚSIÐ

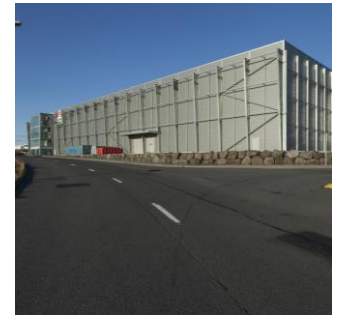
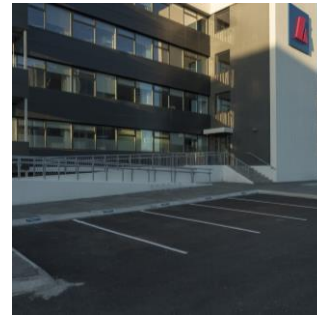
Reginn hefur varpað fram þeirri hugmynd að tengja Kolaportið og Hafnarhúsið við Hafnartorg.





# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR 18. ÁGÚST 2016

# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
2 Stefnir - ÍS 15	131.203.014	8,44
3 Sigla ehf.	122.265.000	7,86
4 Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,34
5 Stapi lífeyrissjóður	88.819.956	5,71
6 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	64.400.000	4,14
7 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	52.337.947	3,37
8 Mjöllnisholt ehf	50.265.197	3,23
9 Sameinaði lífeyrissjóðurinn	49.553.126	3,19
10 Lífsverk lífeyrissjóður	44.948.142	2,89
11 Stefnir - Samval	39.385.836	2,53
12 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
13 Stafir lífeyrissjóður	26.915.299	1,73
14 IS Hlutabréfasjóðurinn	24.958.792	1,60
15 Festa - lífeyrissjóður	23.509.069	1,51
16 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	23.460.000	1,51
17 Arion banki hf.	22.823.052	1,47
18 Júpíter - Innland hlutabréf	20.717.408	1,33
19 Íslandsbanki hf.	18.558.882	1,19
20 Fagfjárfestasjóðurinn IHF	16.756.188	1,08
<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.168.883.229</b>	<b>75,15</b>



**TAKK FYRIR**

