

REGINN AÐALFUNDUR 2017

Helgi S. Gunnarsson

15. mars 2017

Reginn

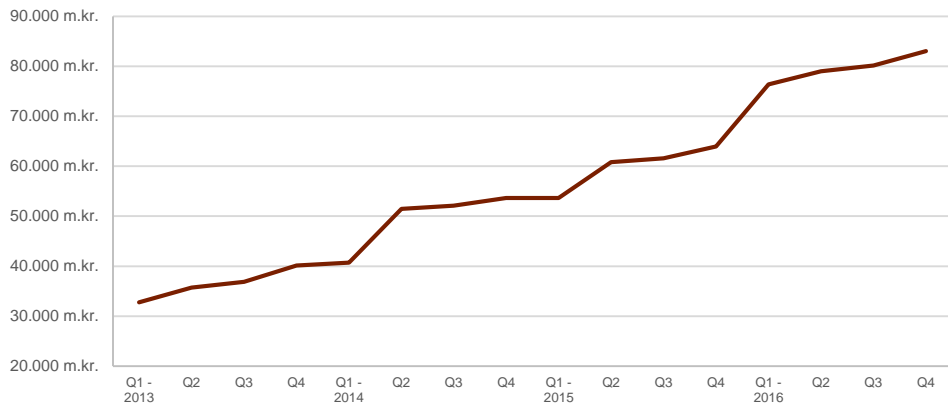
FASTEIGNAFÉLAG



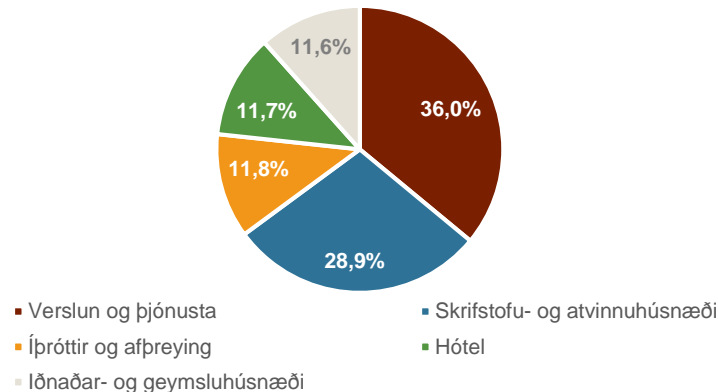
REKSTUR 2016 GEKK VEL

- Rekstur félagsins hefur gengið vel og er í samræmi við áætlanir.
- Vel gekk að fylgja eftir fjárfestingastefnu með kaupum á nýjum fasteignasöfnum og fasteignum og þannig styrkja og efla félagið.

VIRÐI EIGNASAFNS



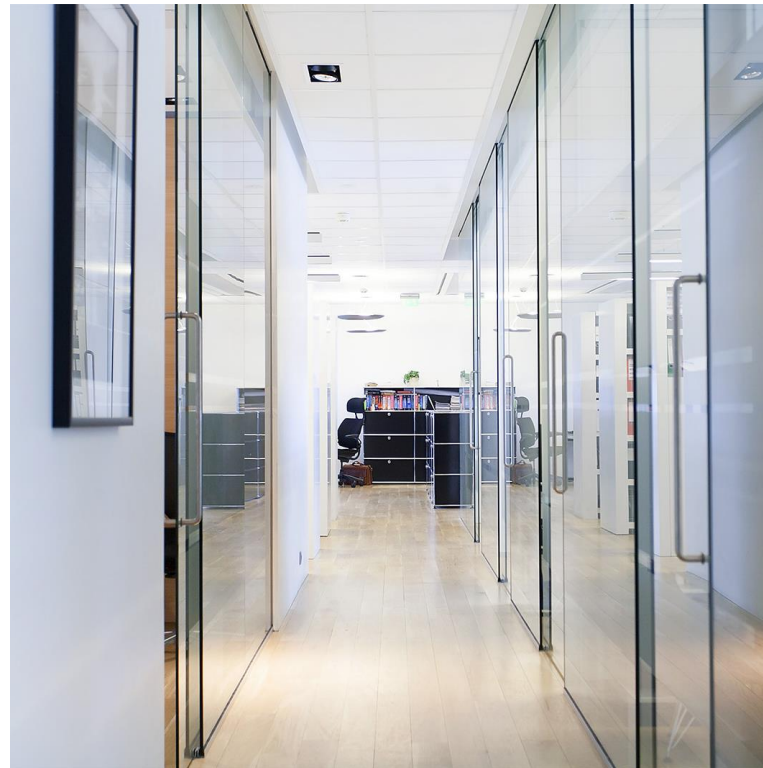
VIRÐI EIGNAFLOKKA



REGINN HF. – HRAÐUR VÖXTUR

- **REGINN** hefur vaxið hratt frá skráningu félagsins í kauphöll 2012. Samhliða stækkun hefur rekstur félagsins styrkst.
- **TEKJUR** félagsins hafa rúmlega tvöfaldast frá árinu 2012 og virði fjárfestingareigna nær þrefaldast.

Reginn þróun og lykiltölur	2012	2013	2014	2015	2016
Leigutekjur	2.834	3.524	4.237	4.997	6.111
EBITDA	1.981	2.474	3.035	3.625	4.377
Fjárfestingareignir	30.114	40.122	53.637	63.949	83.027
Eigið fé	11.108	13.542	17.888	22.264	29.341
Eiginfjárlutfall	35%	33%	33%	33%	35%
Vaxtaberandi skuldir	19.298	24.837	32.861	39.474	49.499
Fjöldi fermetra	165.601	192.710	224.500	272.420	316.113
Fjöldi fasteigna	33	45	53	107	124



EFLA INNRI STARFSEMI

Á árinu 2016 var lögð áhersla á að styrkja og efla innri starfsemi:

- Endurskoðun á **STEFNUMÓTUN** fór fram á árinu, sífelld rýni er á virkni innra skipulags.
- **ÁHÆTTUSTEFNA** í stöðugri uppfærslu og áhættuþættir vaktaðir.
- **VERKLAG OG FERLAR** í stöðugri rýni og uppfærslu. Lögð hefur verið áhersla á mikilvægasta hlekk félagsins sem er fjármálasviðið.
- Endurskipulagning á innri starfsemi félagsins m.a. með **ÚTHÝSINGU Á REKSTRI** í fasteignum.
- Unnið að undirbúningi að **ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS** með það að markmiði að skapa möguleika á fjölbreyttri fjármögnun undir einföldu veðfyrirkomulagi.

STYRKJA TEKJUGRUNN

Áhersla hefur verið lögð á að styrkja tekjugrunn í eignum félagsins.

- Fylgja eftir áformum varðandi **ENDURSKIPULAGNINGU Á SMÁRALIND** og umhverfi. Meginverkefnið þar er að styrkja og efla verslunarmiðstöðina.
- Undirbúa frekari uppbyggingu og **ÞRÓUN EGILSHALLAR** í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra leigutaka.
- **ENDURBYGGJA OG STÆKKA VALDAR EIGNIR** félagsins með sérstaka áherslu á þá flokka sem mest eftirspurn er eftir.
- Framfylgja áformum félagsins varðandi **UPPBYGGINGU OG ÞRÓUN NÝRRRA VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTURÝMA** í miðbæ Reykjavíkur.
- Með hækkandi fasteignaverði og sterkari tekjum eykst arðsemi í þróun eigin eigna.

HUGA AÐ FRAMTÍÐINI

Vel hugsuð langtímaáform eru félaginu mikilvæg.

- Vera leiðandi og virkur þátttakandi í **ÞRÓUN OG BREYTINGUM INNAN VERSLANAGEIRANS**.
- Greina og **ÞEKKJA ÞANN MARKAÐ** sem félagið starfar á.
- Horfa til þeirra þátta sem eru áhrifavaldar í okkar geira s.s. **SKIPULAGS- OG SAMGÖNGUMÁL**.
- Vera **ÓHRÆDD VIÐ SAMSTARF** til að auka breidd og markaðshlutdeild.
- Horfa til nýrra markaðstækifæra sem fallið gætu að starfsemi félagsins s.s. **ÍBÚÐALEIGUFÉLÖG, PPP VERKEFNI** o.s.frv.

ÍBÚÐALEIGUFÉLÖG - ÁHUGAVERÐUR KOSTUR?

Sterk íbúðaleigufélög eru að verða til á íslenskum markaði. Það er mikilvægt fyrir Reginn að fylgjast vel með og horfa á þann markað, í honum eru tækifæri en jafnframt ógnanir.

Það gæti verið **STYRKUR** að vera á þessum markaði: Stærri rekstrareining, dreifðari áhætta. Hliðrun í markaðssveiflum, samnýting viðskipta- / fjárfestingatækifæra. Betri fjármögnun. Hagkvæmari grunnrekstur.

Eins og staðan er nú þá er **VEIKLEIKI** til staðar í þessum geira: Félög í þróun. Hluti á „veikum“ markaðssvæðum. Stutt rekstrarsaga. Óvissa í virðismati. Fjárhagsstrúktúr. Margir leigutakar.

Það felast **ÓGNANIR** í þessum verkefnum: Dreifðari athygli stjórnenda. eru önnur tækifæri hagstæðari. Pólítísk afskipti. Annar viðskiptahópur. Fjöldi samninga. Ágreiningsmál fá einhliða umfjöllun. Orðsporsáhætta.

Það felast **TÆKIFÆRI** á þessum markaði: Dreifðari markaður. Útvíkka starfsemina. Nýta betur innviði og þekkingu. Snertiflötur íbúða- og atvinnuhúsamarkað. Samnýting viðskipta / fjárfestingatækifæra. Fjárhagsstrúktúr hagstæðari. Markaður sem á mikið inni hér á landi.

SKANDINAVÍSK FASTEIGNAFÉLÖG

Mörg skandinavísk fasteignafélög eru á atvinnuhúsa- og íbúðarhúsamarkaði samtímis.

- Dæmi um **DÖNSK** og **SÆNSK** félög sem eru á báðum mörkuðum eru m.a.:
 - Admiral Capital A/S, DATEA, DADES (Det Alm. Danske Ejendoms Selskab), Jeudan, Nordicom, TK Development, Fast. Balder B, Diös Fastigheter, Fast Partner, Kungsleden, Atrium Ljungberg B, Lundbergföretagen B.
- Þetta eru í flestum tilvikum **SKRÁÐ** félög með mikil umsvif. Stjórnendur Regins hafa átt fundi með nokkrum þessa félaga á síðustu árum.
- Mörg þessa félaga starfa í fleiri en einu landi. Spannandi verður að sjá hvort eitthvað af þessum félögum sýni **ÍSLANDI ÁHUGA** eftir afnám hafta.

The image shows the interior of a restaurant with a rustic, industrial aesthetic. The walls are made of rough-hewn stone, and the ceiling features exposed pipes and ductwork. Several wooden tables are set with white tablecloths, glassware, and plates. A stone wall in the foreground is partially covered by a wooden box. The lighting is warm and focused on the tables.

UPPBYGGINGAR- OG ÞRÓUNARVERKEFNI Í VINNSLU

HRAUNIN - GARÐABÆR

Tenging við stofnæð og **SAMGÖNGUR** lykill í öllum fasteignaþróunarverkefnum.

Aukin starfsemi á svæðinu og **NÝ** tenging við Álftanesveg eykur virði og þróunarmöguleika.



- **REGINN** á um **22.000** m² af iðnaðar og geymsluhúsnæði á svæðinu, eftirspurn er vaxandi.
- **STÓRAR** lóðir og byggingar sem liggja vel við stofnbrautir gefa tækifæri til uppbyggingar. Hagstæð kaupverð og bókfært virði sem gefur sveigjanleika.
- **HÆGT** að mæta nýrri og breyttri þörf með aðlögun og uppstokkun á lóðum og eignum.

STRANDGATA 30 – HAFNARFIRÐI

TÆKIFÆRI Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR

- **NÝBYGGING** – um 6.000 m² á lóðinni Strandgötu 26 – 30. Tengibygging yfir í Fjörðinn.
- **VERSLUN** á jarðhæð tengd verslunarmiðstöð Fjarðarins og Fjarðargötu.
- **HÓTEL** á 2 – 5. hæð, allt að 140 herbergi
- **SAMNINGUR** við erlenda hótelleiðgjafi langt á veg kominn.
- Nálægð við væntanlega **BORGARLÍNUSTÖÐ** gefur verkefninu aukið vægi.



SMÁRALIND 2016 - 2018

KERFISBUNDIN UMBYLTING FRÁ 2010

Á stjórnun, rekstri og afkomu með góðum árangri. 44% af leigurýmnum verður umbylt á tveimur árum.

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

Verðmætasta leigusamning félagsins „landað“ í júlí sl.

FRAMTÍDARSÝN

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

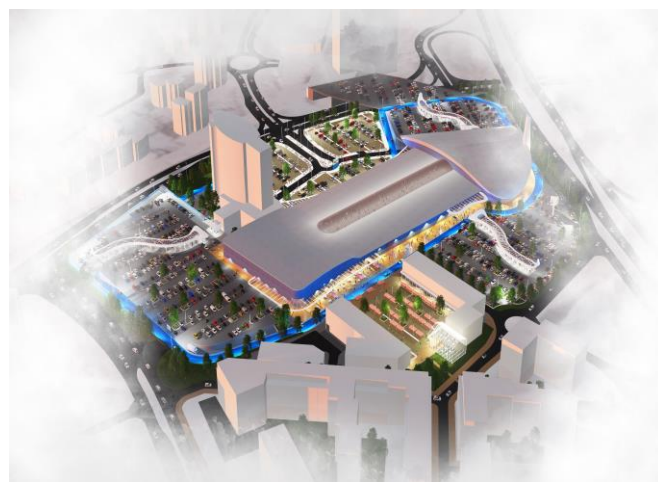
og er hluti af stærri heild, **ÍBÚÐIR, SKRIFSTOFUR, AÐPREYING VEITINGAR**

FJÁRFESTING / ARÐSEMI

Nýj fjárfesting í Smáralind allt að **2,5** ma.kr.

allt eftir umfangi nýrra útleigusvæða.

Arðsemi fjárfestingarinnar yfir 7%.



HAFNARTORG – Í HJARTA REYKJAVÍKUR



HAFNARTORG er hluti af nýrri ásýnd miðbæjarins

9.000 m² af nýju hágæða verslunarrými á besta stað.

1.100 gjaldskyld bílastæði í bílakjallara.

H&M hefur tekið á leigu um þriðjung af verslunarrýmum.

KYNNINGAR OG UMSÓKNARFERLI í gangi um verslunarrými, mikill áhugi.

Miklar **KRÖFUR** gerðar til væntra leigutaka.

Verslunar- og þjónusturými verða tilbúin til afhendingar um mitt ár **2018**.

Viðamesta einstaka fjárfesting Regins til framtíðar er Hafnartorg, Meginhluti fjárfestingarinnar mun falla til á árinu 2017 - 2018.



EGILSHÖLL

EGILSHÖLL

Áfram verður unnið að frekari uppbyggingu við Egilshöll. Starfsemin blómstrar og er aðsókn að húsinu að slá öll met.

ALHLIÐA ÍPRÓTTAHÚS

Skrifað var undir samning um leigu á alhliða íþróttahúsi til Reykjavíkurborgar. Um er að ræða tæplega 3.000 m² hús.

HEILDARPLAN

Áfram verður unnið að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar-svæðisins, að því koma auk Regins, Reykjavíkurborg og Fjölnir.

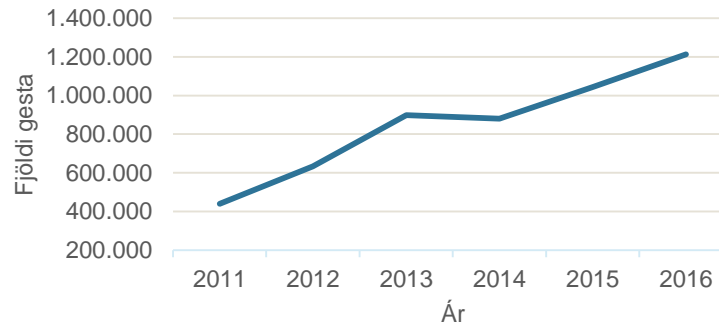
KEILUHÖLL

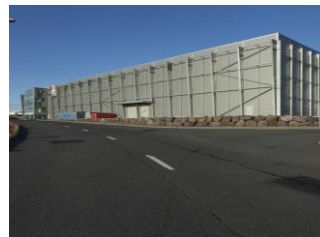
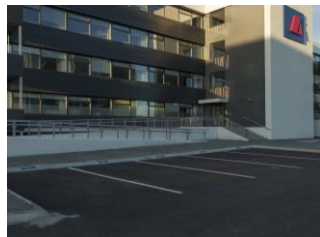
Nýir eigendur Keiluhallarinnar fara vel af stað og hafa náð að byggja upp sterkt merki á staðnum.

STARFSEMI annarra leigutaka s.s. World Class, Sambíóanna, Sælan sólbaðstofa og Manhattan hárgreiðslustofa gengur vel.



ÞRÓUN GESTAFJÖLDA Í EGILSHÖLL





TAKK FYRIR

