

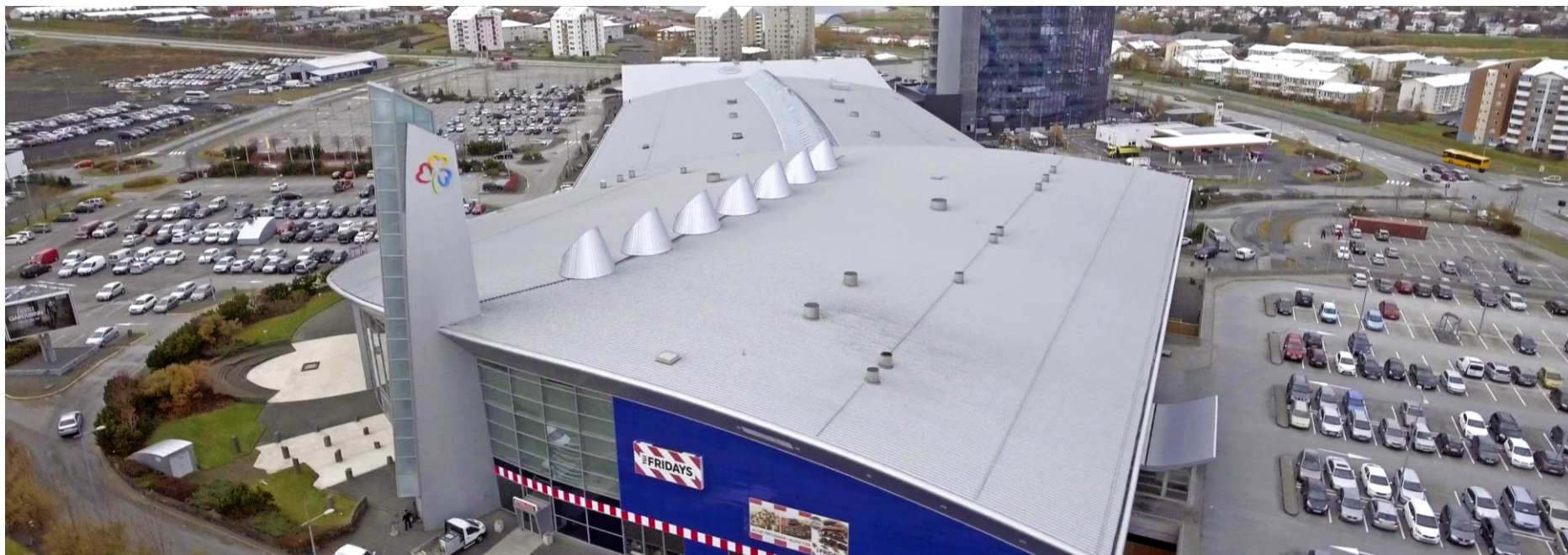
# ÁRSHLUTAUPPGJÖR 1H 2017

*Helgi S. Gunnarsson*

*18. ágúst 2017*

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



# REKSTUR OG AFKOMA – 1H 2017

## REKSTRARTEKJUR

3.332 m.kr.

## LEIGUTEKJUR

3.086 m.kr.

↑ 5%

## REKSTRARHAGNAÐUR

FYRIR MATSBREYTINGU

2.083 m.kr.

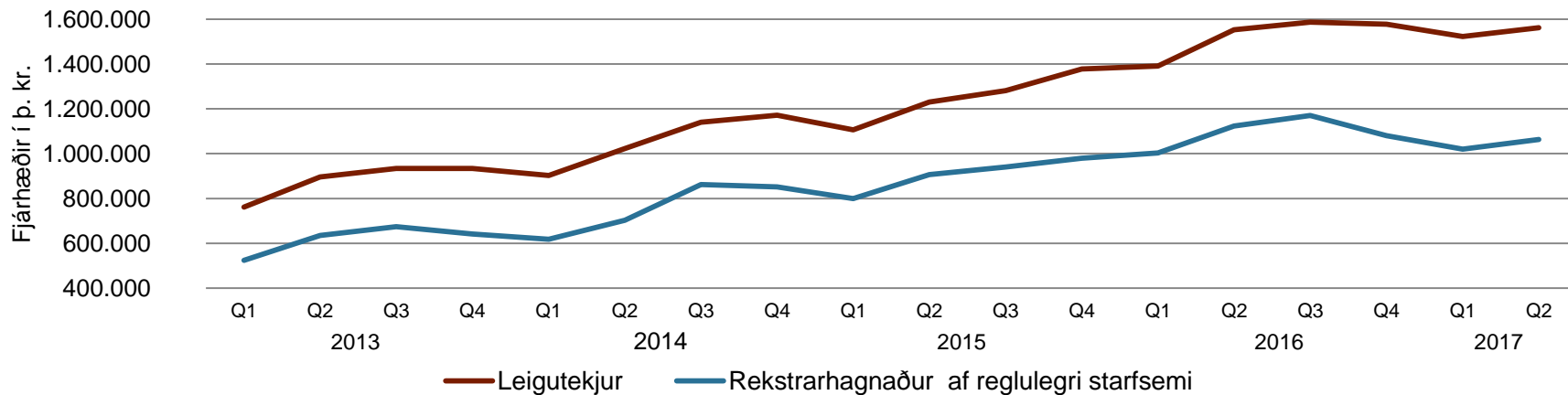
↓ 2%

## REKSTRARHAGNAÐUR

FYRIR MATSBREYTINGU /

LEIGUTEKJUM

68%



## HAGNAÐUR E. SKATT

1.512 m.kr.

↓ 24%

## ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

5,0%

## RAUNÁVÖXTUN

EIGINFJÁR

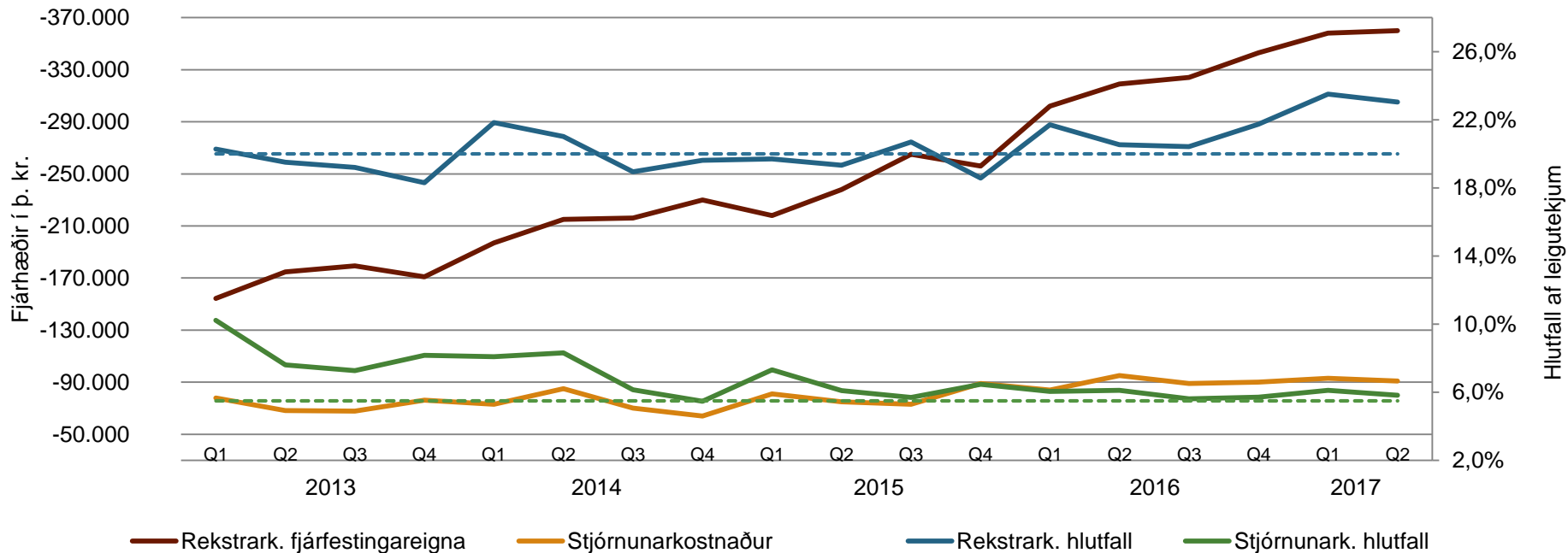
10,5%

# REKSTUR OG AFKOMA - 1H 2017 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **1.237** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **86.523** m.kr. og eiginfjárlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **50.686** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **58,6%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.033** m.kr. samanborið við 1.009 m.kr. á sama tímabili 2016. Fjármagnsgjöld alls voru **1.435** m.kr. samanborið við 1.512 m.kr. sama tímabil 2016.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.080** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **848** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** eiginfjár á tímabilinu var **10,5%** á ársgrundvelli.



# ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR



## MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

# REKSTUR OG HORFUR

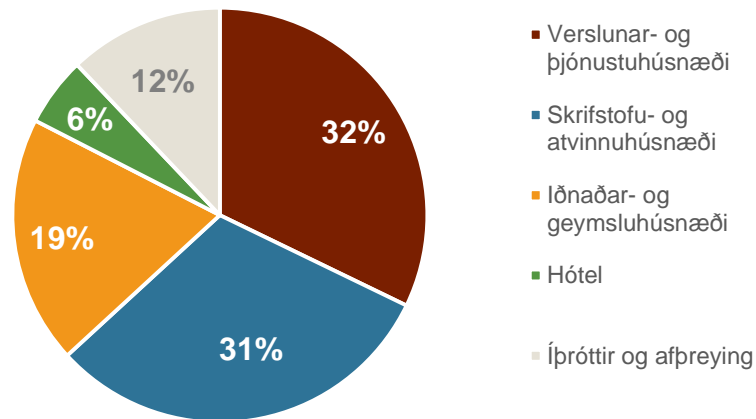
- Rekstur félagsins er á traustum grunni og í samræmi við áætlanir.
- Fyrri helmingur ársins einkenndist af gríðarlega miklum umsvifum í tengslum við fjárfestingar vegna nýrra leigusamninga sem og vinnu við velheppnað skuldabréfaútböð félagsins.
- Viðskiptaumhverfi er okkur að mestu hagstætt, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er stöðug. Hækkun opinberra gjalda er þó íþyngjandi sem og spenna á verktakamarkaði.
- Eins og áætlanir gerðu ráð fyrir eru áhrif yfirstandandi umbreytinga í Smáralind, stærstu eign félagsins, mikil. Áhrifin felast í tímabundið lægri tekjum og hærri rekstrarkostnaði á um fjórðungi leigjanlegra fermetra í Smáralind. Tekjur í Smáralind á 1H-17 eru 19% lægri en á sama tímabili 2016 sem er í samræmi við það sem gert var ráð fyrir.
- Tekjuaukning á öðrum eignum félagsins er góð, tekjur í Egilshöll hækka um **7%** milli ára og tekjuaukning í öðru atvinnuhúsnæði er um **13%**.
- Stýring útgjalda er í samræmi við áætlanir. Kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkominn vegna endurskipulagningar Smáralindar og hækkana á fasteignagjöldum.
- Spannandi tímar eru framundan í verslun og þjónustu á Íslandi með nýjum og breyttum áherslum. Þar mun Smáralind spila meginhlutverk og eru stjórnendur og starfsmenn ákaflega stoltir af þeim árangri.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%**.

| Ársfjórðungsfirlið                          | 2F 2017      | 1F 2017      |
|---|--------------|--------------|
| Leigutekjur                                 | 1.563        | 1.523        |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum          | 126          | 120          |
| <b>Rekstrartekjur</b>                       | <b>1.689</b> | <b>1.643</b> |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna        | -360         | -358         |
| Rekstur í fasteignum                        | -175         | -172         |
| Stjórnunarkostnaður                         | -91          | -93          |
| <b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b> | <b>1.063</b> | <b>1.020</b> |
| Matsbreyting fjárfestingareigna             | 906          | 331          |
| <b>Rekstrarhagnaður</b>                     | <b>1.969</b> | <b>1.351</b> |

# FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **86.523** m.kr. í lok tímabilsins. Heildar fjárfestingar í eignum á fyrri helmingi 2017 námu **3.013** m.kr.
- Umfangsmestu nýfjárfestingar á fjórðungnum voru í tengslum við umbreytingar eigna m.a. í Smáralind, Hlíðasmára 12, Dvergshöfða 2 og Egilshöll.
- Á tímabilinu voru keyptar tvær minni fasteignir að Vatnagörðum 10 og Selhelli 13.
- Á tímabilinu voru seldar eignir fyrir **754** m.kr. Um er að ræða eignir sem að mati félagsins uppfylla ekki kröfur um eðli og samsetningu safnsins og er hagstætt að selja.

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



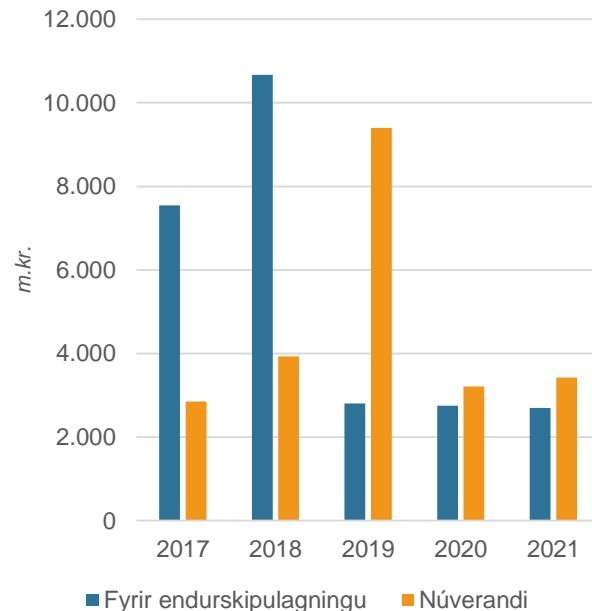
**EIGNASAFN REGINS**    **312.962 m<sup>2</sup>**

**FJÖLDI EIGNA**    **118**

# FJÁRMÖGNUN REGINS

- Hröð, umfangsmikil og vel heppnuð stækkun Regins hefur að jafnaði verið fjármögnuð með bankalánnum, þar sem hvert verkefni (hver kaup) fyrir sig er fjármagnað. Í framhaldi af kaupum eigna (safna / félaga) hefur verið ráðist í þróun og umbreytingu þeirra. Að því loknu hefur félagið langtímafjármagnað verkefnin. Þetta fyrirkomulag hefur hentað félaginu mjög vel og mun verða viðhaft áfram.
- Nýr **70** milljarða útgáfurammi sem var settur upp sl. vor mun verða sá vettvangur sem endurfjármögnun verkefna og félagsins í heild byggir á.
- Vorið 2017 var gefinn út skuldabréfaflokkurinn **REGINN290547** innan fyrrnefnds ramma og seldust bréf fyrir **7** ma.kr. Greidd voru upp óverðtrygð lán á gjalddaga 2018 sem og stuttar lánalínur.
- Áfram verður unnið að endurfjármögnun styttri og óhagstæðari lána félagsins með útgáfu skuldabréfa undir skuldabréfaramma félagsins. Hluti fjármögnunar nýrra og umbreyttra verkefna félagsins er enn í formi bankalána / lánalína með gjalddaga 2019.
- Félagið hefur ónýttar lánalínur upp á **6,8** ma.kr. m.v. lok uppgjörstímabilsins.
- Efnahagur félagsins er sterkur og tekjustreymi stöðugt, það ásamt vel skipulagðri fjármögnun gefur félaginu mikla fjárfestingagetu til næstu ára.

## GREIÐSLUBYRÐI NÆSTU ÁRA



# FM HÚS – KAUP FRÁGENGIN

## KAUP Á FM-HÚSUM EHF.

Gengið hefur verið frá kaupum Regins á 55% hlut í félaginu FM Hús ehf. FM Hús ehf. á og rekur 4 skólabyggingar í Hafnarfirði og Garðabæ, sem og eitt skrifstofuhúsnæði í Hafnarfirði. Eignir félagsins telja um **10** þúsund fermetra. Eiginfjárstaða félagsins er mjög sterk.

Arðsemi viðskiptanna var rúmlega **7%**.

## FJÁRFESTING FM-HÚSA EHF.

Fyrirhugað er að endurskipuleggja fjárhagsuppbyggingu félagsins og nýta fjárfestingargetu félagsins til að fjárfesta í arðbæru atvinnuhúsnæði. Lagt er upp með að fjárfestingatímabil félagsins sé næstu 18 mánuðir eða þar til hefðbundinni fjárhagsskipan fasteignafélags er náð.

Að fjárfestingartíma liðnum er gert ráð fyrir að félagið verði keypt inn í samstæðu Regins að fullu og greitt verði fyrir félagið með reiðufé eða nýjum hlutum í Reginn.

Gert er ráð fyrir að heildarvirði (EV) fasteigna FM-Húsa ehf. að fjárfestingartíma liðnum geti orðið **10-15** ma.kr.



## EIGNIR FM-HÚSA EHF.

| Eign            | Notkun      | Stærð (m <sup>2</sup> ) | Byggingarár |
|-----------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Kríuás 1        | Grunnskóli  | 6.162                   | 2001        |
| Kríuás 2        | Leikskóli   | 693,8                   | 2001        |
| Tjarnarbraut 30 | Leikskóli   | 699,1                   | 2002        |
| Vesturbrú 7     | Leikskóli   | 853,2                   | 2006        |
| Bæjarhraun 8    | Skrifstofur | 1.608,4                 | 1989        |



# MIKIL BREYTING FRAMUNDAN Í MIÐBÆNUM

## HAFNARTORG: ÁHERSLA Á VERSLUN OG ÞJÓNUSTU.

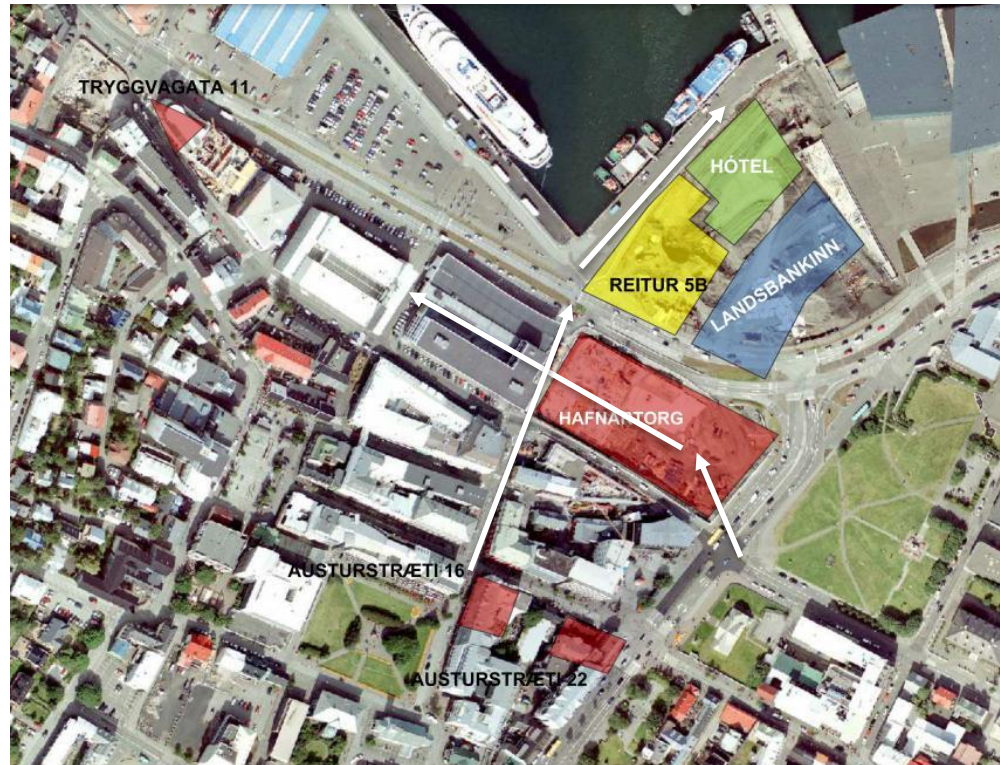
Framkvæmdum við Hafnartorg miðar vel áfram og mun Reginn fá leigurými afhent um mitt ár 2018. Skrið hefur verið undir einn leigusamning, við H&M. Úrvinnsla umsókna um önnur rými hefur setið á hakanum vegna anna en áhugi er mikill. Munum ljúka útleigu fyrir áramót.

## REITUR 5B: ÁHERSLA Á VEITINGAR

Reginn hefur skrifað undir samkomulag um einkaviðræður um kaup á öllu atvinnuhúsnæði á reit 5b við Austurbakka 2. Um er að ræða 2.700 m<sup>2</sup> verslunar- og veitingarými sem eru einstaklega vel staðsett á horni Geirsgötu og Austurhafnarinnar. Horft verður til tækifæra sem liggja í atvinnustarfsemi í nálægum byggingum s.s. Hörpu, Landsbanka og hótels.

## STERKAR STAÐSETNINGAR Á VEL SÝNILEGUM HORNUM

Auk ofangreindra eigna á Reginn fyrir Austurstræti 16 og 22 sem og hluta Tryggvagötu 11. Allt eru þetta glæsileg og mjög vel sýnileg mannvirki. Að uppbyggingu lokinni verður miðbær Reykjavíkur enn öflugri verslunar- og þjónustukjarni.



# SMÁRABYGGÐ – SALA Á BYGGINGARÉTTI

## 201 MIÐBÆR EHF. Sala á hlut Regins í félaginu.

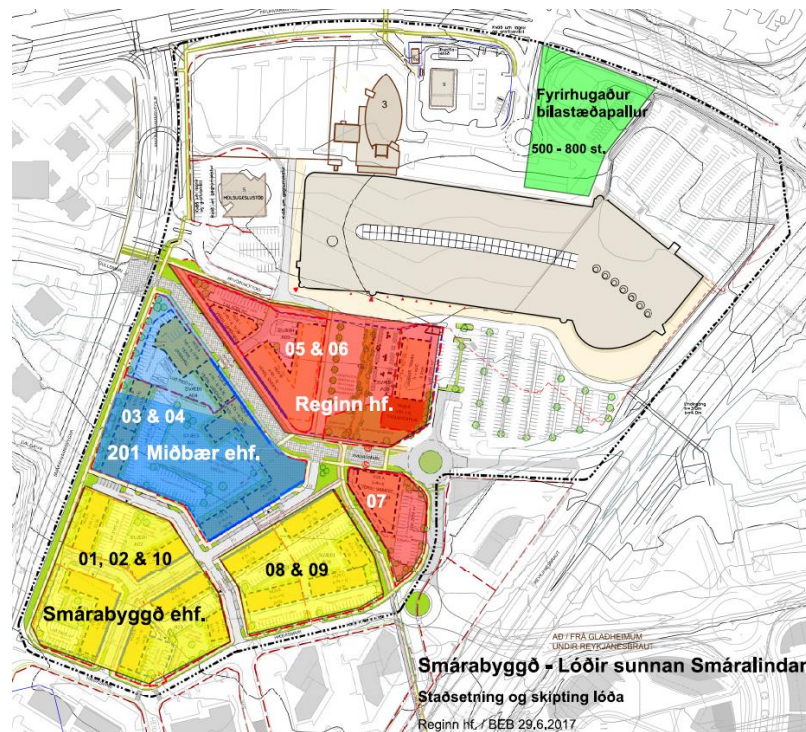
Félagið 201 Miðbær ehf. er eigandi að byggingarétti á lóðum 03 og 04 í Smárabýggð. Reginn átti 50% hlut í félaginu en gerði í júní samkomulag við GAMMA Capital Management hf., um kaup á hlutnum. Byggingaréttur í félaginu 201 Miðbær ehf. er alls 30.622 „brúttó“ íbúðarfermetrar. Söluverð á 50% hlut Regins var 1.236 m.kr.

## LÓDIR 05, 06 OG 07. Byggingaréttur í eigu Regins

Eftir ofangreind fyrirhuguð viðskipti mun Reginn eiga byggingarétt á lóðum 05, 06 og 07. Alls er um að ræða byggingarétt upp á um 14.000 m<sup>2</sup> sem er að hluta íbúðarhúsnæði en að mestu atvinnuhúsnæði. Allir reitirnir eru deiliskipulagðir.

## FJÖLGUN BÍLASTÆÐA norðan Smáralindar

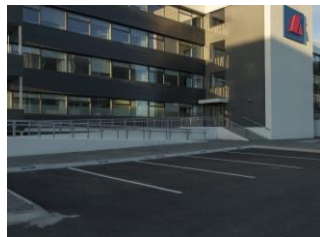
Fyrirhugað er að ráðast í fjölgun bílastæða norðan Smáralindar og er undirbúningur þegar hafinn.



# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR 17. ÁGÚST 2017

| # Nafn                            | Hlutir               | %            |
|-----------------------------------|----------------------|--------------|
| 1 Lífeyrissjóður verslunarmanna   | 200.388.362          | 12,88        |
| 2 Gildi - lífeyrissjóður          | 114.180.738          | 7,34         |
| 3 Sigla ehf.                      | 100.000.000          | 6,43         |
| 4 Stapi lífeyrissjóður            | 93.819.956           | 6,03         |
| 5 Birta lífeyrissjóður            | 73.272.051           | 4,71         |
| 6 Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild | 68.300.000           | 4,39         |
| 7 Stefmir - ÍS 15                 | 55.133.314           | 3,54         |
| 8 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 47.837.947           | 3,08         |
| 9 Kvika banki hf.                 | 47.741.060           | 3,07         |
| 10 Lífsverk lífeyrissjóður        | 44.031.142           | 2,83         |
| 11 Landsbankinn hf.               | 34.205.116           | 2,20         |
| 12 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.  | 33.437.221           | 2,15         |
| 13 Stefmir - Samval               | 31.849.105           | 2,05         |
| 14 Íslandsbanki hf.               | 29.702.976           | 1,91         |
| 15 Festa - lífeyrissjóður         | 29.116.069           | 1,87         |
| 16 Landsbréf - Úrvallsbréf        | 28.498.925           | 1,83         |
| 17 Brimgarðar ehf.                | 26.833.333           | 1,73         |
| 18 Frjálsi lífeyrissjóðurinn      | 25.555.632           | 1,64         |
| 19 Vátryggingafélag Íslands hf.   | 25.323.248           | 1,63         |
| 20 IS Hlutabréfasjóðurinn         | 24.165.889           | 1,55         |
| <b>Samtals 20 stærstu</b>         | <b>1.133.392.084</b> | <b>72,87</b> |





# TAKK FYRIR

