

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 3F 2017

Helgi S. Gunnarsson

2. nóvember 2017

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 3F 2017

REKSTRARTEKJUR

5.165 m.kr.

LEIGUTEKJUR

4.784 m.kr.

↑ 6%

REKSTRARHAGNAÐUR

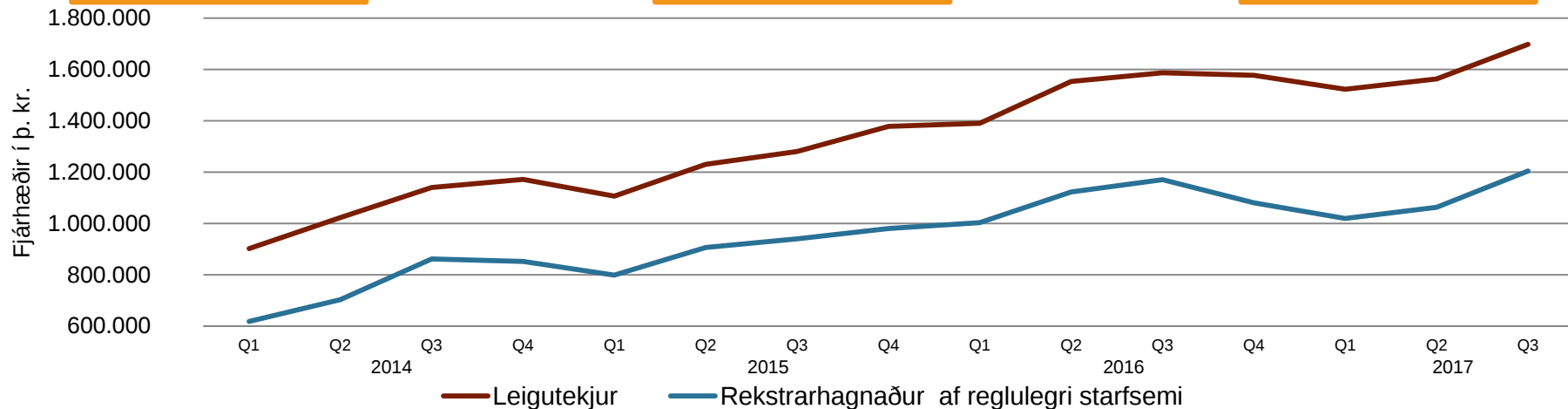
FYRIR MATSBREYTINGU

3.288 m.kr.

Óbreytt frá fyrra ári

REKSTRARHAGNAÐUR
FYRIR MATSBREYTINGU /
LEIGUTEKJUM

69%



HAGNAÐUR E. SKATT

2.854 m.kr.

↑ 5%

ARÐSEMI
FJÁRFESTINGAREIGNA

5,1%

RAUNÁVÖXTUN
EIGINFJÁR

13,0%

REKSTUR OG AFKOMA - 3F 2017 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **2.345** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **92.894** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **54.937** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **59%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.586** m.kr., samanborið við 1.559 fyrstu níu mánuði 2016. Fjármagnsgjöld alls voru **2.065** m.kr. samanborið við 2.118 m.kr. á sama tímabili 2016.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.635** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **1.882** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

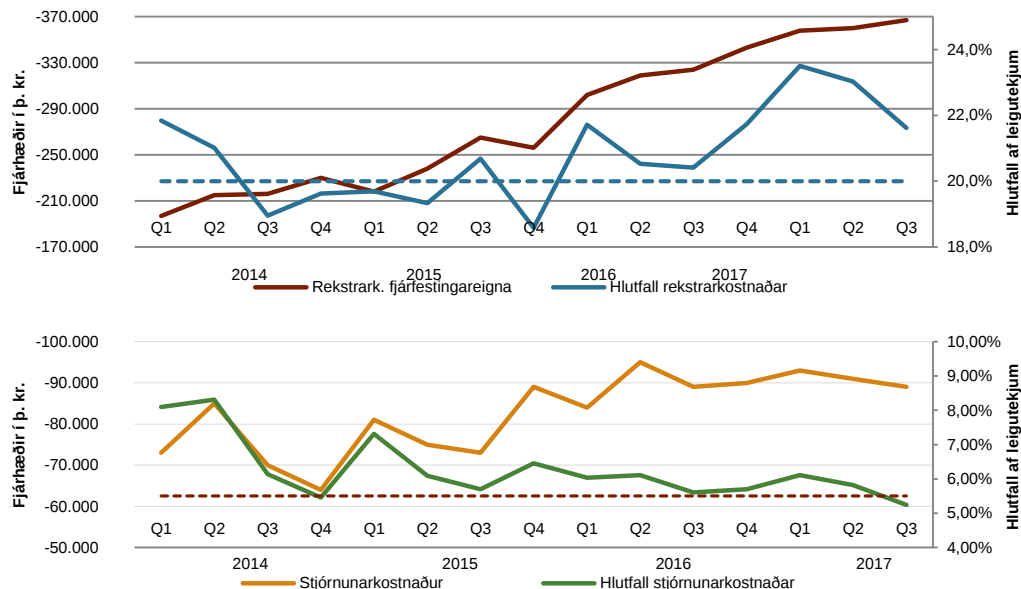
eykst með stækkandi eignasafni.

Miklar hækkanir hafa verið á fasteignamati sem hefur áhrif á fasteignagjöld til hækkunar.

REKSTRARKOSTNAÐUR EIGNA Í UMBREYTINGU

Vegna umfangsmikilla framkvæmda og endurskipulagningar stærstu eigna félagsins hefur félagið borið aukinn rekstrarkostnað eignanna í umbreytingaferlinu. Nú sér fyrir endann á þeim ferli.

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR hefur stöðugt lækkað sem hlutfall af leigutekjum og hefur nú farið undir 5,5% markið sem stefnt hefur verið að.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

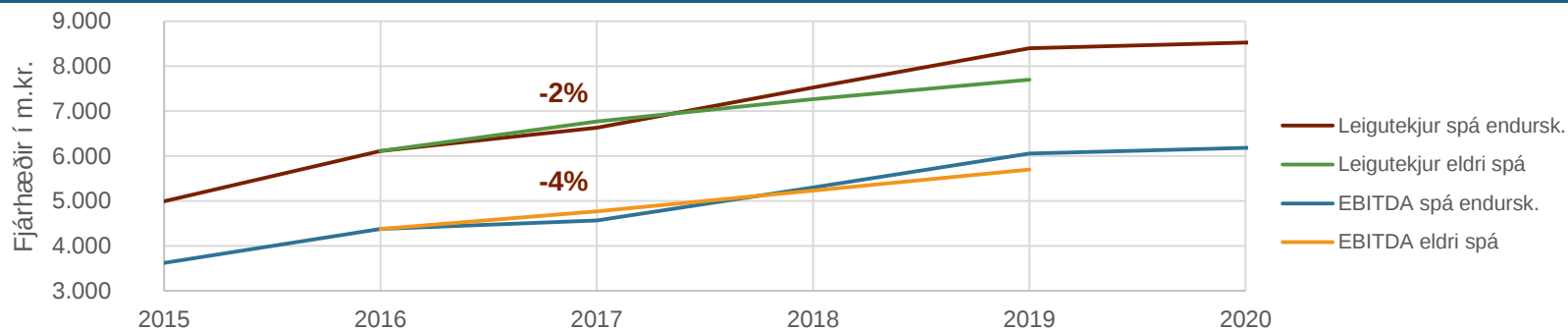
5,5%

REKSTUR OG HORFUR

- Rekstur félagsins gengur vel og er hann á traustum grunni. Vel gengur að stýra innri áhrifapáttum og ytri skilyrði eru flest hagstæð. Áætlanir fyrir árið hafa verið endurskoðaðar og er gert ráð fyrir að leigutekjur fyrir árið 2017 verði rúmlega 2% lægri en áður hefur verið kynnt, vísað er í sérstaka umfjöllun um það.
- Árið hefur einkennst af gríðarlega miklum umsvifum í tengslum við fjárfestingar vegna nýrra verkefna og leigusamninga, þá sérstaklega í Smáralind.
- 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 stórum hluta leigjanlegra fermetra í Smáralind. Tekjur í Smáralind það sem af er ári eru 12% lægri en á sama tímabili 2016. Skýr merki eru um viðsnúning, en tekjur ársfjórðungsins eru 8% hærri en á sama tímabili fyrra árs.
- Tekjuaukning á öðrum eignum félagsins er góð, eða um **9%** milli ára. Hafa ber í huga að eignir fyrir tæplega eitt þúsund milljónir hafa verið seldar frá félaginu á tímabilinu.
- Stýring útgjalda er í samræmi við áætlanir. Kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkominn vegna endurskipulagningar Smáralindar og hækkana á fasteignagjöldum.
- Nú sér að mestu fyrir endann á umbreytingum í Smáralind, þar eru spennandi tímar framundan.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%**.

Ársfjórðungsfirlið	3F 2017	2F 2017
Leigutekjur	1.698	1.563
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	135	126
Rekstrartekjur	1.833	1.689
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-367	-360
Rekstur í fasteignum	-172	-175
Stjórnunarkostnaður	-89	-91
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.205	1.063
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.108	906
Rekstrarhagnaður	2.313	1.969

REKSTRARSPÁ 2017 – 2020 (endurskoðuð)



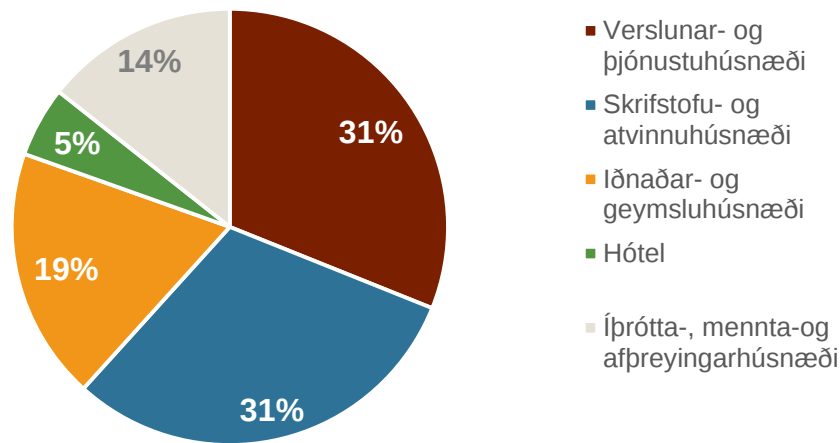
- Eins og áður hefur verið kynnt hefur umbreyting á Smáralind haft mikil áhrif á tekjur og afkomu félagsins. Nú þegar sér fyrir endann á því verkefni og jákvæð áhrif nýrra leigutaka eru að koma í ljós, hefur rekstrarspá fyrir árin 2017 – 2020 verið endurskoðuð.
- Gert er ráð fyrir að heildar áhrif á Reginn verði rúmlega 2% lækkun tekna á árinu 2017 og verði um **6.630** m.kr. Hinsvegar er gert ráð fyrir að tekjur árána 2018 og 2019 hækki umfram fyrri spár og verði árleg hækkun um 900 m.kr. á föstu verðlagi.
- Í grunnforsendum rekstrarspár er ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum nýjum fjárfestingum en: Endurskipulagning Smáralindar frá hausti 2017, FM Hús frá hausti 2017, alhliða íþróttahúsi frá hausti 2018, Hafnartorgi síðla hausts 2018 og Austurhöfn frá hausti 2019.

- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði **69%** á árinu 2017 en fari vaxandi upp í 74% árið 2020.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **5,5%** af leigutekjum á árinu 2017.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður **22%** af leigutekjum á árinu 2017 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) árið 2020.

FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **92.894** m.kr. í lok tímabilsins. Heildar fjárfestingar / viðbót í fjárfestingareignum á tímabilinu námu **8.504** m.kr.
- Þar vegur fjárfesting í FM-Húsum þyngst ásamt umbreytingum í Smáralind, Hlíðasmára 12, Dvergshöfða 2 og Egilshöll.
- Á tímabilinu voru keyptar þrjár minni fasteignir að Vatnagörðum 10, Selhelli 13 og hæð að Þverholti 14.
- Á tímabilinu voru seldar eignir fyrir 982 m.kr. Um er að ræða eignir sem að mati félagsins uppfylla ekki kröfur um eðli og samsetningu safnsins og er hagstætt að selja. Hluti eigna var tekjugefandi og hefur verið tekið tillit til þess í áætlunum félagsins.

EIGNASAMSETNING (m²)

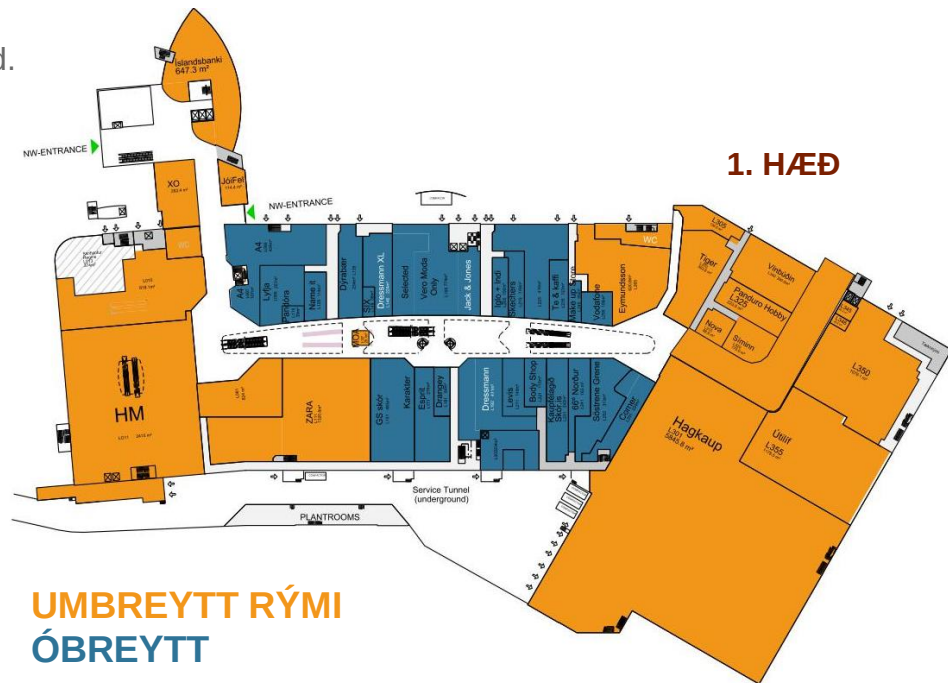
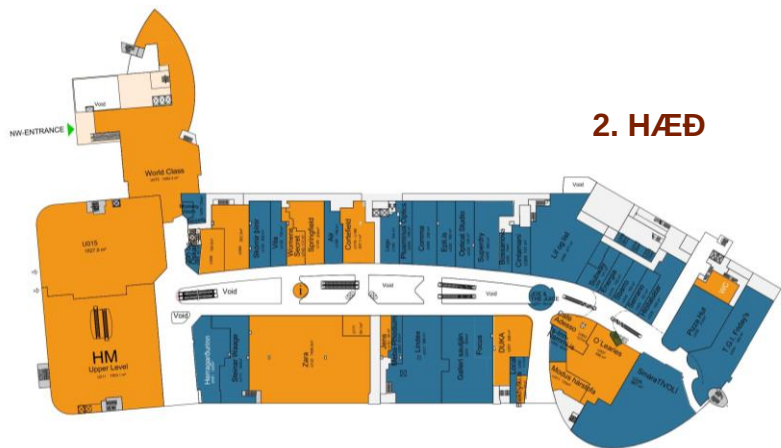


EIGNASAFN REGINS **322.134 m²**

FJÖLDI EIGNA **120**

SMÁRALIND – UMBREYTING

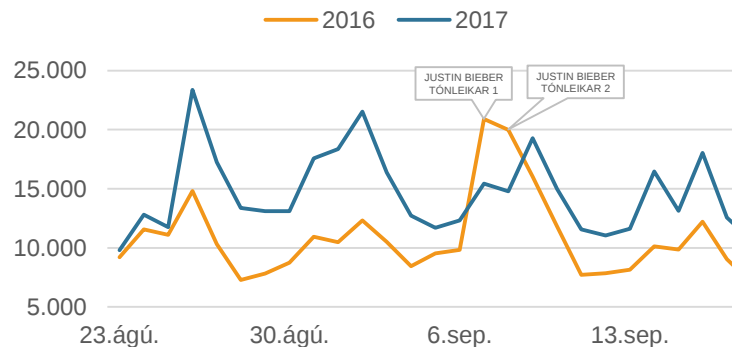
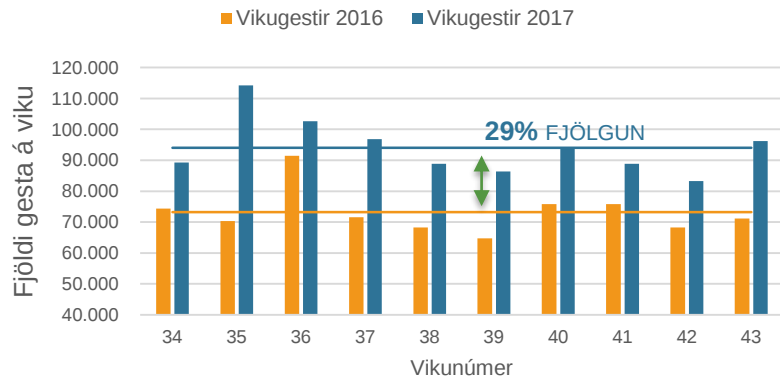
- Um **60%** leigurýma hefur verið umbreytt á síðustu tveimur árum og miklar breytingar gerðar á innra skipulagi og ásýnd.



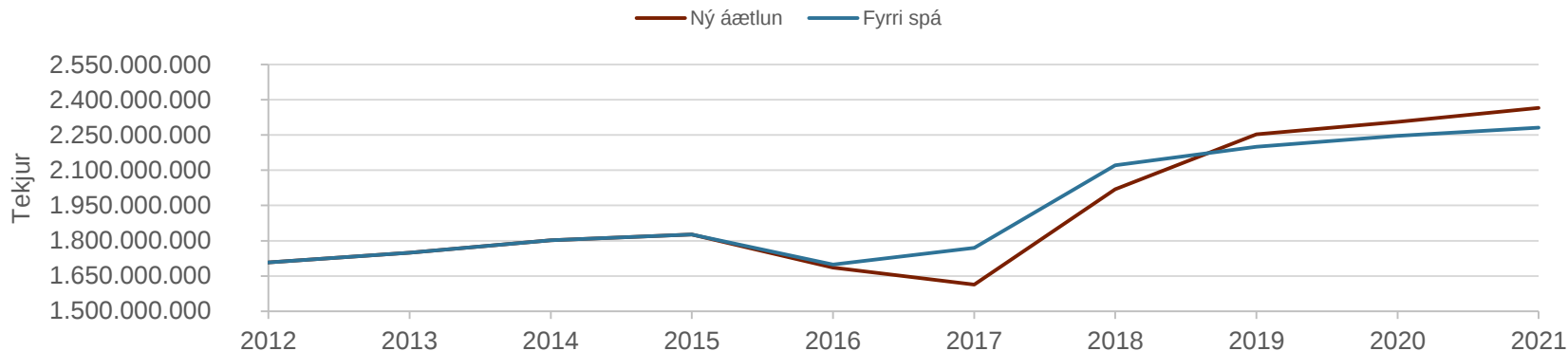
UMBREYTT RÝMI
ÓBREYTT

SMÁRALIND – AÐSÓKN

- Viðtökur gesta og viðskiptavina eru framar vonum.
- Aukning í aðsókn síðustu tvo mánuðina er gríðarleg, **31%** í september og **24%** í október.
- Samkeppnisstaða Smáralindar með flaggskipin tvö ZARA og H&M gjörbreytt.
- Skiptir miklu að vera með einu ZARA verslun landsins.



SMÁRALIND



2017 Leigutekjur Smáralindar 2017 verða lægri en áætlað hafði verið. Er það komið til vegna þess að endurskipulagning nær til stærri svæða en áætlað var og tímasetningar breytast, má þar helst nefna að verslun ZARA var tvöfölduð og opnaði ný 2.800 m² verslun síðustu helgi.

2018 Áætlað var að umbreytingu yrði lokið í árslok 2017 en vegna umfangsmeiri breytinga sem ekki verður að fullu lokið 2017 hefur það í för með sér hliðrun á tekjuáætlun fyrir árið 2018.

2019 – 2021 Eftir umbreytingu Smáralindar er það mat stjórnenda að tekjumöguleikar verslunarmiðstöðvarinnar muni aukast til framtíðar umfram fyrri spár.

HAFNARTORG



HAFNARTORG OG REITUR 5b Í HJARTA REYKJAVÍKUR

HAFNARTORG VERSLUN og þjónusta **9.200** m²

REITUR 5b VEITINGAR og þjónusta **2.700** m²

Tilbúið í tveimur áföngum, haust 2018 / 2019.

Hágæða atvinnuhúsnæði með sterka markaðsstöðu í miðbænum og höfuðborgarsvæðinu. Húsnæði sem þetta hefur vantað í miðborgina.

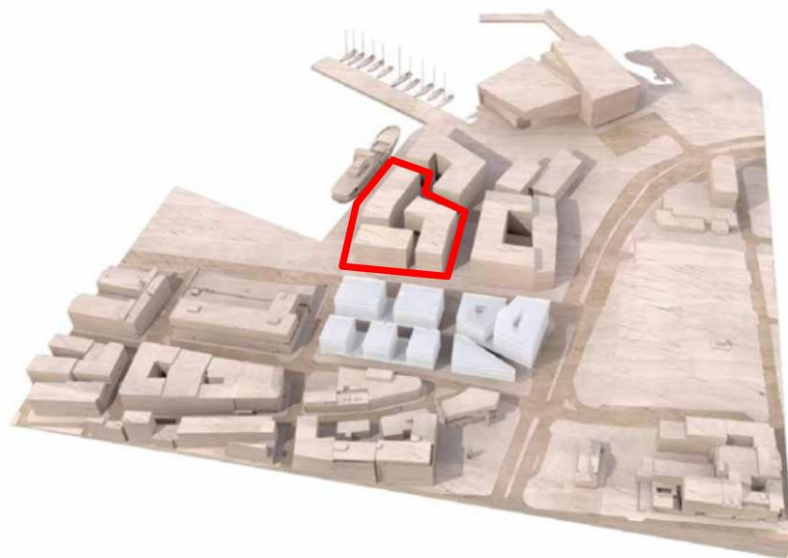
Vænt arðsemi verkefnisins góð.

Undir byggingum er bílakjallari sem tengist bílakjallara **HÖRPU**. Verður opinn öllum og gjaldskyldur.

Á svæðinu verða mjög sterkar einingar sem munu hafa mikil áhrif á umhverfið þ.e.:

Höfuðstöðvar Landsbankans.

Marriott Edition fimm stjörnu hótél.



VERSLUNARKJARNI Á BESTA STAÐ

Yfirstandandi leiguferill

Mikill áhugi á leigurýmum. Gert er ráð fyrir að ljúka útleiguferli í byrjun næsta árs

Skref 1. Val á ankerisleigutaka er lokið. H&M verður á um 2.700 m² verslun á tveimur hæðum í húsi L1.

Skref 2. Viðræður í gangi við 10 - 12 innlenda rekstraraðila um rými fyrir verslun og þjónustu ca. 2 - 3.000 m²

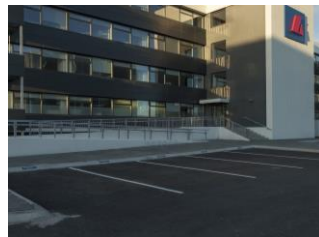
Skref 3. Yfirstandandi viðræður við 10 – 15 aðila um leigubil. Reiknað er með að þeir samningar liggi fyrir í byrjun næsta árs.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 26. OKTÓBER 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	89.719.956	5,77
5 Birta lífeyrissjóður	73.625.051	4,73
6 Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	68.300.000	4,39
7 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.837.947	3,08
8 Lífsverk lífeyrissjóður	47.118.142	3,03
9 Stefnir - ÍS 15	43.883.314	2,82
10 Landsbankinn hf.	39.307.627	2,53
11 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
12 Landsbréf - Úrvalsbréf	31.098.925	2,00
13 Global Macro Absolute Return Ad	31.066.118	2,00
14 Festa - lífeyrissjóður	30.116.069	1,94
15 Stefnir - Samval	29.849.105	1,92
16 Global Macro Portfolio	29.010.300	1,87
17 Bríngarðar ehf.	26.350.000	1,69
18 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	25.555.632	1,64
19 Vátryggingafélag Íslands hf.	25.323.248	1,63
20 Kvika banki hf.	24.922.696	1,60
Samtals 20 stærstu	1.111.090.451	71,44

ERLENDIR HLUTHAFAR hafa bætt við eignahlut sinn og eiga nú um **6%** hlutafjár Regins.



TAKK FYRIR

