

ÁRSUPPGJÖR 2017

Helgi S. Gunnarsson

13. febrúar 2018

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 2017

REKSTRARTEKJUR

7.124 m.kr.

LEIGUTEKJUR

6.607 m.kr.

↑ 8%

REKSTRARHAGNAÐUR

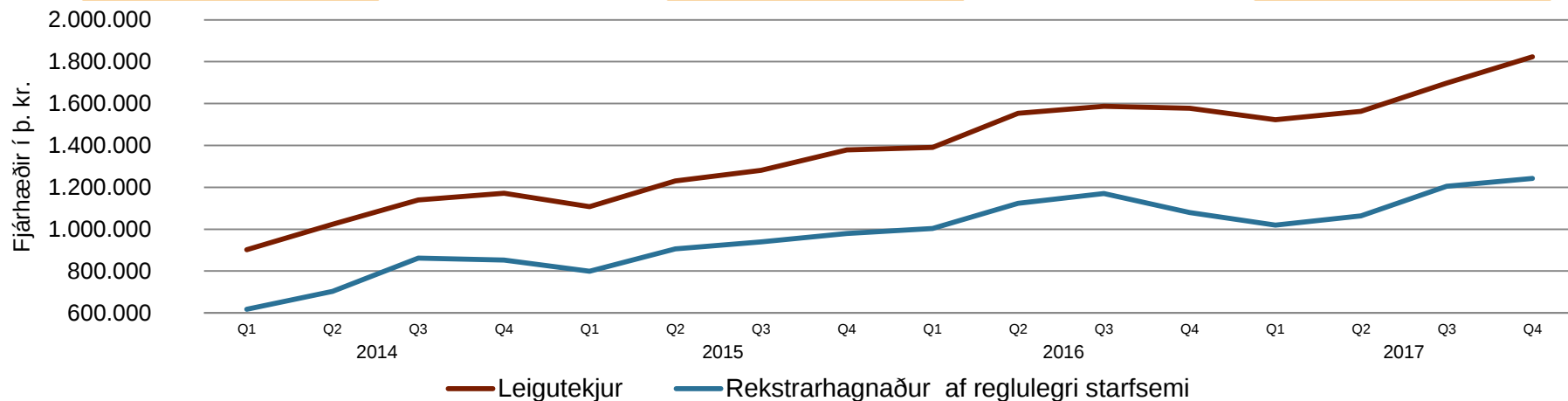
FYRIR MATSBREYTINGU

4.531 m.kr.

↑ 4%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGU / LEIGUTEKJUM

69%



HAGNAÐUR E. SKATT

3.789 m.kr.

↓ 11%

ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

5,1%

RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

12,8%

REKSTUR OG AFKOMA - 2017 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **2.928** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **97.255** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **57.515** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum var **59%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **2.017** m.kr., samanborið við 2.102 árið 2016. Fjármagnsgjöld alls voru **2.750** m.kr. samanborið við 2.886 m.kr. árið 2016.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **2.234** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **1.342** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTUR EIGNA Í UMBREYTINGU

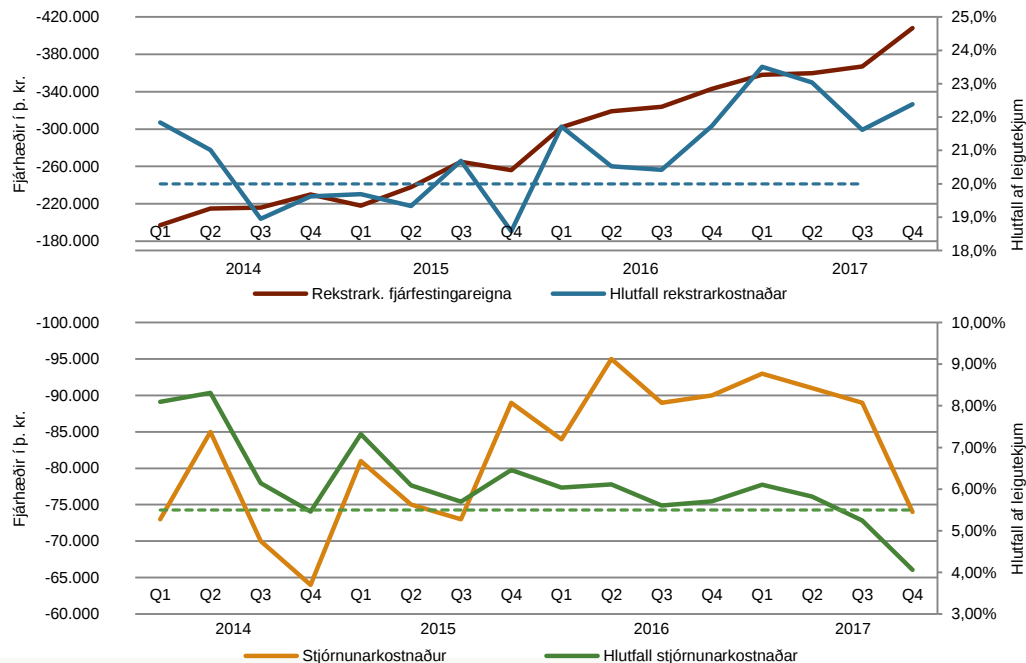
Vegna umfangsmikilla framkvæmda og endurskipulagningar, sem eru að mestu yfirstaðnar, í stærstu eignum félagsins hefur félagið borið aukinn rekstrarkostnað í hluta eignanna.

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

Kostnaður er yfir markmiðum félagsins en sú staða er að hluta tímabundin að mati stjórnenda.

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

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR hefur stöðugt lækkað sem hlutfall af leigutekjum og er í samræmi við markmið félagsins. Lækkun á fjórðungnum umfram sett markmið er tilkomin vegna leiðréttingar innan ársins.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

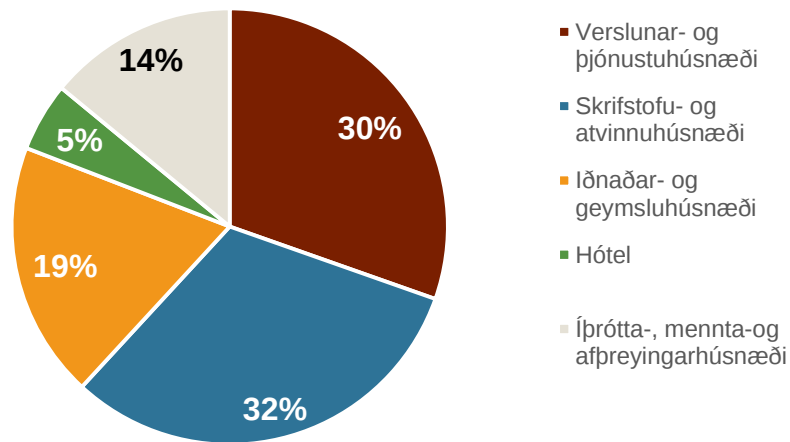
- Rekstur félagsins gengur vel og er byggður á traustum grunni. Rekstrarumhverfi er félaginu hagstætt og vel gengur að stýra innri áhrifaþáttum.
- Vel gengur að auka tekjur og er eftirspurn eftir flestum tegundum atvinnuhúsnæðis gott.
- Árið hefur einkennst af miklum umsvifum í tengslum við fjárfestingar vegna nýrra verkefna og leigusamninga 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.
- Tekjuaukning á öðrum eignum félagsins er góð, eða um **10%** 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 tilkomin vegna endurskipulagningar Smáralindar og hækkana á fasteignagjöldum.
- Nú sér að mestu fyrir endann á umbreytingum í Smáralind sem hafa tekist einstaklega vel. Mikil aukning er á gestafjölda í verslunarmiðstöðinni. Á þremur árum hefur aukningin numið **24%**.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%** og fer hækkandi

Ársfjórðungsfirlið	4F 2017	3F 2017
Leigutekjur	1.823	1.698
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	136	135
Rekstrartekjur	1.959	1.833
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-408	-367
Rekstur í fasteignum	-234	-172
Stjórnunarkostnaður	-74	-89
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.243	1.205
Matsbreyting fjárfestingareigna	583	1.108
Rekstrarhagnaður	1.826	2.313

FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **97.255** m.kr. í lok árs 2017. Fjárfestingar í nýjum eignum og eignasöfnum sem og uppfærsla og endurbætur á eldri eignum í tengslum við nýja samninga nam á tímabilinu **12.301** m.kr.
- Þar vegur fjárfesting í FM-húsum ehf. 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 973 m.kr. Um er að ræða eignir sem falla ekki að framtíðaráformum eða uppfylla ekki kröfur um eðli og samsetningu safnsins og er hagstætt að selja.

EIGNASAMSETNING (m²)



EIGNASAFN REGINS **329.372 m²**

FJÖLDI EIGNA **122**

FAST-1 – KAUP Á FASTEIGNAFÉLÖGUM

FYRIRHUGUÐ FJÁRFESTING

- Í framhaldi af samningi um einkaviðræður um kaup á öllu hlutafé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf., hefur verið unnið að þeim viðskiptum.
- Stærstu eignir félaganna eru **Katrínartún 2** (turninn Höfðatorgi) og **Borgartún 8-16**. Aðrar eignir eru Skúlagata 21, Vegmúli 3 og Skútuvogur 1. Samtals telur fasteignasafnið 44 þúsund fermetra ásamt bílakjallara með yfir 600 bílastæðum. Eignirnar eru í 98% útleigu til trausta leigutaka. Meðal stærstu leigutaka eru Reykjavíkurborg, Fjársýsla Ríkisins, Reiknistofa Bankanna og Fjármálaeftirlitið.
- Verði af kaupunum verður eignasafn Regins hf. **373** þúsund fermetrar og falla fyrirhuguð kaup vel að fjárfestingastefnu félagsins sem felur m.a í sér að auka hlut félagsins í hágæða atvinnuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum
- Áætlað er að EBITDA félagsins hækki um **1.240** m.kr. á ári að afloknum kaupum.

STAÐA VIÐSKIPTA

- Áreiðanleikakannanir yfirstaðnar.
- Kaupsamningur áætlaður á næstu vikum.



VERKEFNIÐ Í KVOSINNI

HAFNARTORG og **AUSTURHÖFN** eru tvö uppbyggingarverkefni í miðborg Reykjavíkur þar sem unnið er með blöndu íbúða- og atvinnuhúsnæðis. Verkefnið eru í þyngdarpunkti miðborgarinnar og tengja saman hafnarsvæðið með Hörpu og gamla miðbæinn sem áfangastaði.

Reginn hefur keypt allt verslunar og veitingahúsnæði á fyrrnefndum tveimur reitum, samtals um 11.860 m². Um er að ræða alla fyrstu hæðina á reitunum og hluta af annarri hæð og kjallara.

- **Nýtt verslunarsvæði**
 - Við Hafnartorg og Austurhöfn mun verða til öflugur verslunarkjarni þar sem viðskiptavinir geta nálgast gæði í vörum og þjónustu í framúrskarandi og spennandi umhverfi. Gert er ráð fyrir að ferðamenn verði um 25 – 50 % af markhópnum.
- **Magnað aðdráttarafl**
 - Alþjóðlegar verslana- og hótelkeðjur, tónlistarhús, heimspekt vörumerki, kaffihús og veitingastaðir auka aðdráttarafl svæðisins svo að úr verður þungamiðja tísku, verslunar og mannlífs í höfuðborginni.
- **Söluhvetjandi samfélag**
 - Með því að skapa öfluga heild þar sem verslun, veitingar og afþreying haldast í hendur við aðlaðandi umhverfi skapast fleiri möguleikar fyrir líflega verslunar- og þjónustustarfsemi.
- **Bílastæði á besta stað**
 - Aðkoman sem fylgir leigurými við Hafnartorg og Austurhöfn er mjög góð þar sem allt að 1.100 gjaldskyld bílastæði verða í boði í kjallara og innangengt í nærliggjandi byggingar.



FJÁRFESTING Í KVOSINNI

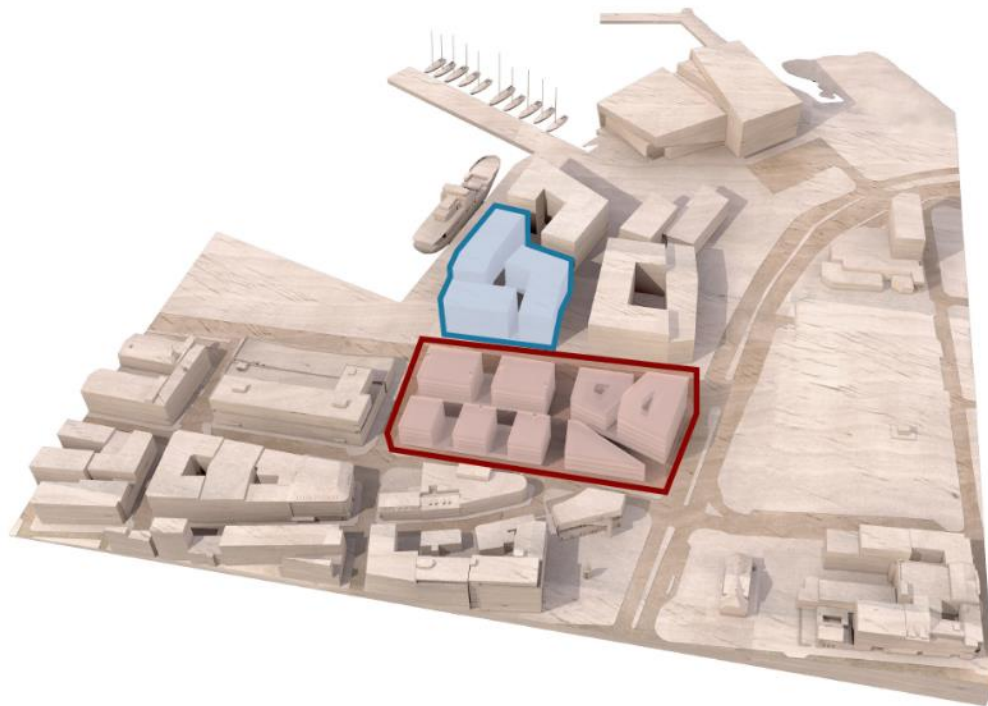
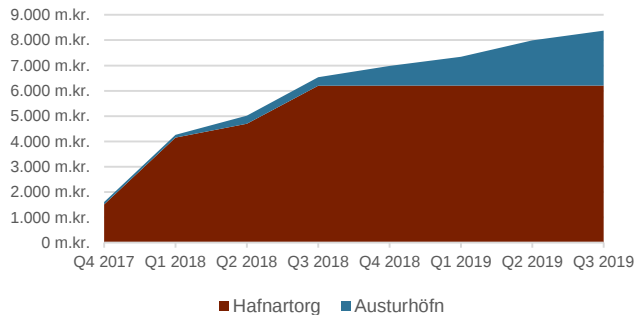
HAFNARTORG

- Stærð: 9.160 m²
- Kaupdags: maí 2014
- Kaupverð: 6.600 m.kr.
- Nýfjárfesting: 1.750 m.kr.
- Verktaki: ÞG - Verktakar
- Opnun: Hausti 2018

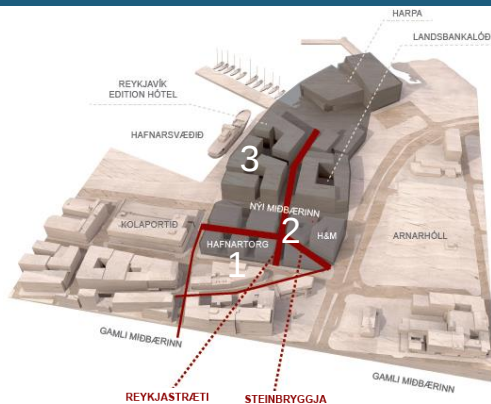
AUSTURHÖFN

- Stærð: 2.700 m²
- Kaupdags: des. 2017
- Verktaki: ÍSTAK
- Opnun: Hausti 2019

FJÁRFESTINGARFERILL



LEIGURÝMIN OG LEIGUSAMNINGAR



1. Tryggvagata

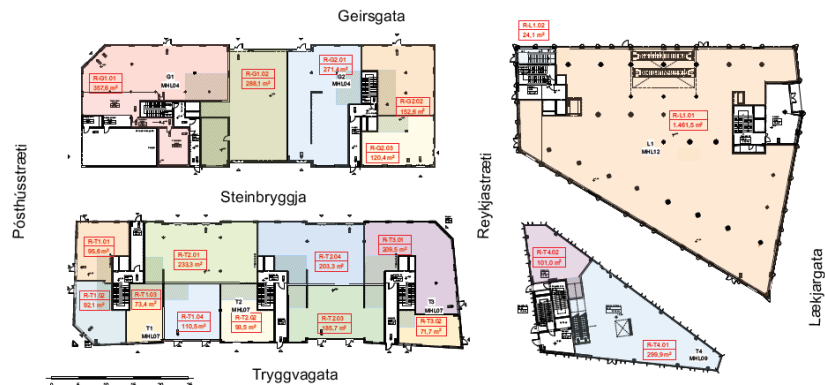
- Áhersla á verslanir á sviði tækni og skarts
- Veitingar - kaffihús

2. Hafnartorg / Steinbryggja

- Áhersla á þekkt alþjóðleg tiskuvörumerki og kaffihús
- Þungamiðja mannlífs og tísku

3. Austurhöfn

- Áhersla á úrval veitingastaða með aðstöðu til útveitinga með útsýni yfir Reykjavíkurhöfn



Leigurými

- Hágæða leigurými; hátt til lofts, stórir gluggaflétir og mikill sýnileiki.
- Stærð leigurýma allt frá 40 m² og áætlaður fjöldi leigutaka 25-30.

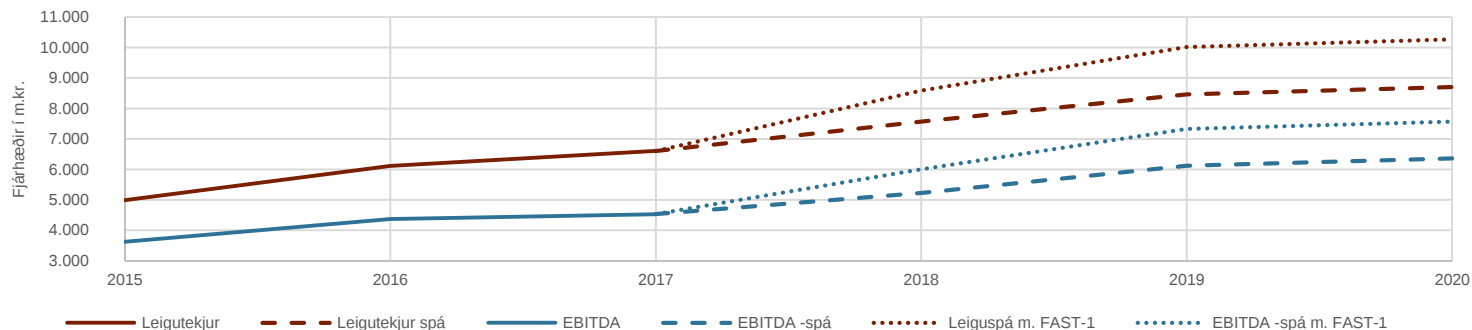
Staða leigumála

- 68% af rýmnum hefur verið ráðstafað.
- Bæði er um að ræða erlenda og innlenda aðila.
- Meirihluti leigutaka kemur úr hópi núverandi viðskiptavina félagsins.

Tekjumarkmið - Tímasetningar

- Útlit fyrir að leigutekjur verði í góðu samræmi við markmið félagsins.
- Verið er að kanna hvort opnun verði flýtt til sept. '18

REKSTRARSPÁ 2018 - 2020



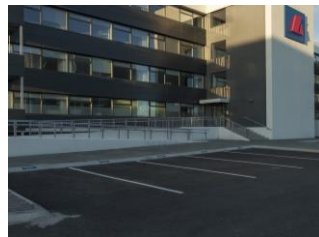
- Miklar umbreytingar eru yfirstandandi í núverandi eignasafni félagsins sem munu styrkja tekjugrunn þess til næstu ára. Því birtir Reginn áfram 3 ára rekstrarspá félagsins.
- Í grunnforsendum rekstrarspár er ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum nýjum fjárfestingum en: Alhliða íþróttahúsi frá hausti 2018, Hafnartorgi frá hausti 2018 og Austurhöfn frá hausti 2019.
- Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2018 verði **7.500 – 7.600** m.kr.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði **70%** á árinu 2018 en fari vaxandi upp í 74% árið 2020.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **5,5%** af leigutekjum á árinu 2018.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður **21%** af leigutekjum á árinu 2018 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%).

KAUP Á EIGNUM FAST-1

- Gangi kaup á dótturfélögum FAST-1 eftir hækkar EBITDA félagsins um **1.240** m.kr. á ári í kjölfar kaupanna.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 8. FEBRÚAR 2018

# 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	75.305.167	4,84
6 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	68.300.000	4,39
7 Global Macro Absolute Return Ad	51.276.538	3,30
8 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.889.572	3,08
9 Lífsverk lífeyrissjóður	47.157.743	3,03
10 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	37.987.492	2,44
11 Landsbréf - Úrvalsbréf	37.811.425	2,43
12 Vátryggingafélag Íslands hf.	36.223.248	2,33
13 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
14 Stefmir - Samval	30.127.563	1,94
15 Festa - lífeyrissjóður	30.116.069	1,94
16 Global Macro Portfolio	29.010.300	1,87
17 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	25.379.500	1,63
18 IS Hlutabréfasjóðurinn	24.515.087	1,58
19 Stefmir - ÍS 15	23.003.179	1,48
20 Kvika banki hf.	18.160.207	1,17
Samtals 20 stærstu	1.119.989.367	72,01



TAKK FYRIR

