

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 1F 2018

Helgi S. Gunnarsson

8. maí 2018

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 1F 2018

REKSTRARTEKJUR

1.871 m.kr.

LEIGUTEKJUR

1.733 m.kr.

↑ 14%

REKSTRARHAGNAÐUR

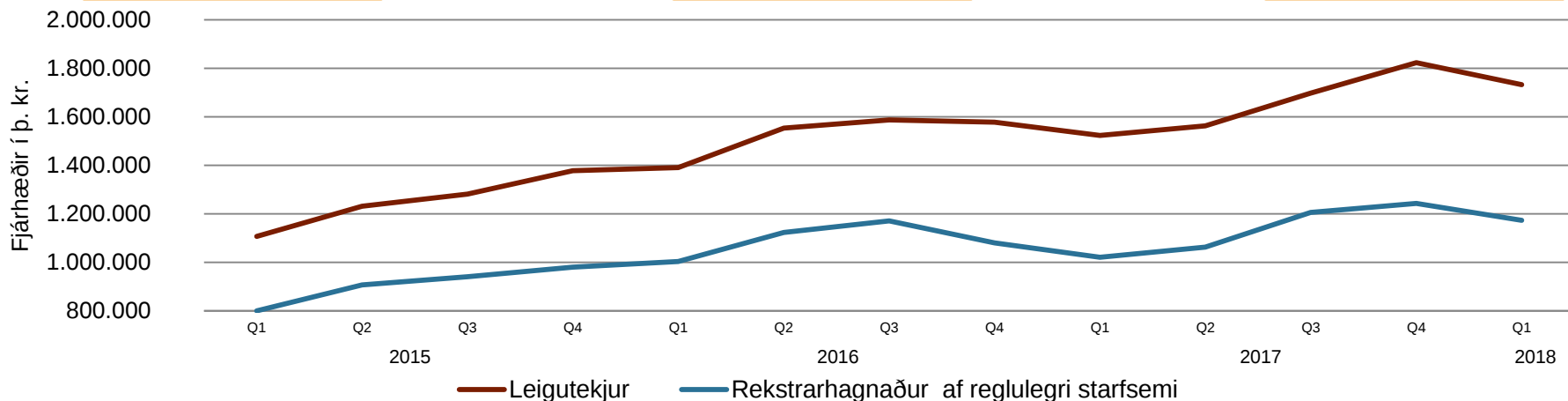
FYRIR MATSBREYTINGU

1.173 m.kr.

↑ 15%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGU / LEIGUTEKJUM

68%



HAGNAÐUR E. SKATT

1.460 m.kr.

↑ 135%

ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

4,8%

RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

17,9%

REKSTUR OG AFKOMA - 1F 2018 FRH.

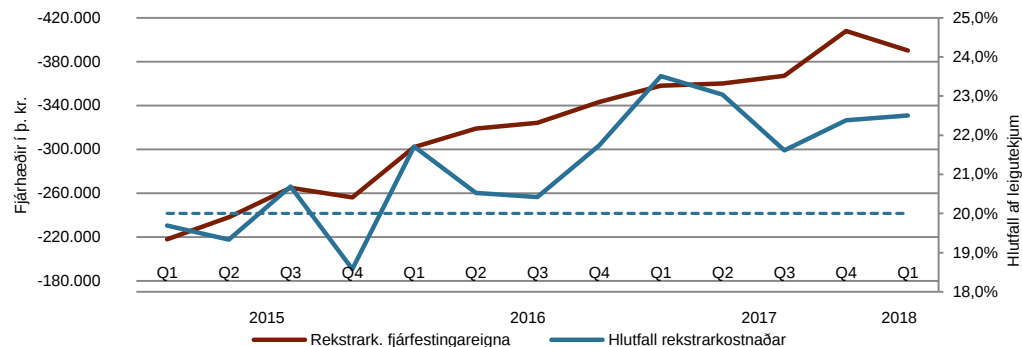
- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **1.509** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **101.082** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **59.177** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 57.515 m.kr. í árslok 2017. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er undir **59%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **541** m.kr., samanborið við 532 m.kr. árið 2017. Fjármagnsgjöld alls voru **865** m.kr. samanborið við 589 m.kr. árið 2017.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **928** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **1.029** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

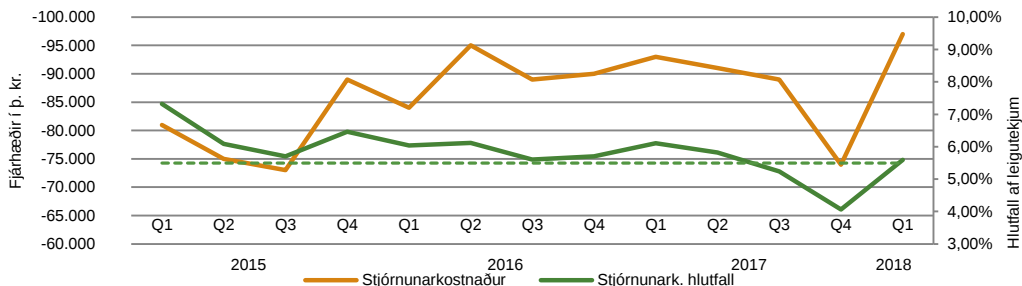
REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

Kostnaður er að mestu í samræmi við áætlanir. Markmið félagsins eru að koma rekstrarkostnaði niður í 20% af leigutekjum. Miklar hækkanir hafa verið á fasteignamati undanfarin ár sem hefur áhrif á fasteignagjöld til hækkunar.



STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

Sveiflur í stjórnunarkostnaði síðustu tveggja ársfjórðunga er tilkomnar vegna uppgjörs leiðréttingar innan síðasta árs sem og einskiptiskostnaðar á Q1-18.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

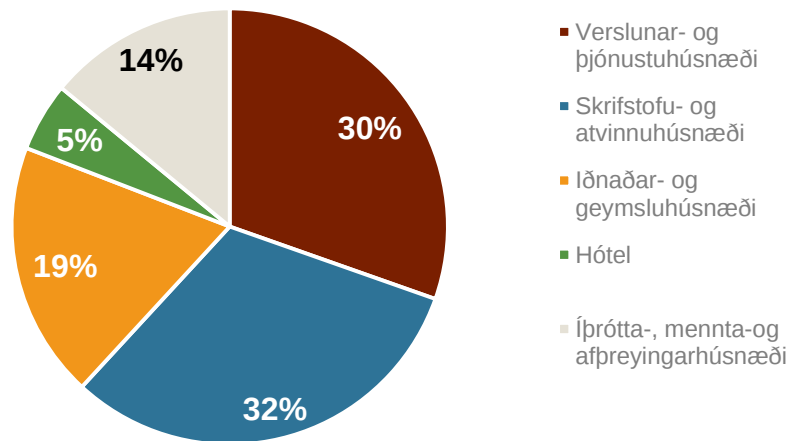
- Rekstur félagsins gengur vel og samkvæmt áætlun. Rekstrarumhverfi er félaginu hagstætt og vel gengur að stýra innri áhrifaþáttum.
- Í maí tók félagið aftur við „Rekstri í fasteignum“ en það er rekstur stoðþjónustu í Smáralind og Egilshöll sem hafði verið útvistað 2016. Hluta þessarar þjónustu verður áfram útvistað. Ekki er gert ráð fyrir kostnaðarbreytingu vegna þessa.
- Vel gengur að auka tekjur og er eftirspurn eftir flestum tegundum atvinnuhúsnæðis góð. Sú mikla áhersla sem hefur verið lögð á útleigu til opinberra aðila og öflugri leigutaka er að skila sér.
- Leigurými í Smáralind eru ekki að fullu útleigð, laus rými eru hinsvegar öll frátekin og samningar á lokametrum.
- Tekjuaukning á flestum eignum félagsins er góð.
- Stýring útgjalda er í samræmi við áætlanir. Kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkomin vegna endurskipulagningar Smáralindar.
- Umbreytingu í Smáralind er að mestu lokið og hefur tekist einstaklega vel. Mikil aukning er á gestafjölda í verslunarmiðstöðinni. Ef horft er til fyrstu þriggja mánaða ársins hefur gestafjöldi aukist um **29%** á þremur árum.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%** og fer hækkandi

Ársfjórðungsfirlit	1F 2018	4F 2017
Leigutekjur	1.733	1.823
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	138	136
Rekstrartekjur	1.871	1.959
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-390	-408
Rekstur í fasteignum	-211	-234
Stjórnunarkostnaður	-97	-74
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.173	1.243
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.509	583
Rekstrarhagnaður	2.682	1.826

FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **101.082** m.kr. í lok mars 2018. Fjárfestingar í fjárfestingareignum námu alls **2.836** m.kr. á tímabilinu.
- Þar vegur fjárfestingar á Hafnartorgi þyngst sem og fjárfesting í Smáralind, Egilshöll og Vesturvör 29.
- Á tímabilinu voru seldar eignir fyrir 626 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 **325.428 m²**

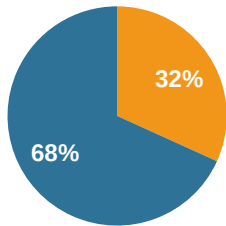
FJÖLDI EIGNA **117**

SAMSETNING LEIGUTAKA - ÖRYGGI

STÝRING á áhættupáttum er mikilvægur liður í starfseminni.

ÁHÆTTUDREIFING

- Leigutakar - Lágmarksáhætta
- Leigutakar - Almenn áhætta

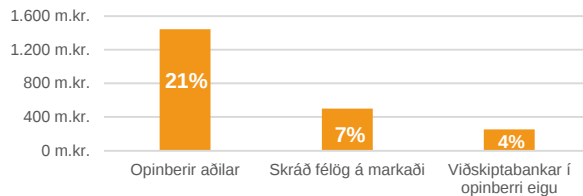


OPINBERIR LEIGUTAKAR

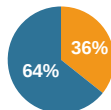
23
Útleigugeiningar

9,5
Meðallíftími

LÁGMARKSÁHÆTTA TEKJUSKIPTING



EFTIR KAUP EIGNA AF FAST-1



- Leigutakar - Lágmarksáhætta
- Leigutakar - Almenn áhætta

ÁRANGUR Í ÚTLEIGU TIL OPINBERRA AÐILA

Meðal leigutaka eru:



NÝ VERKEFNI

Hlíðasmári 11 – Tryggingastofnun



FAST-1 - FJÁRFESTING

Fasteignir miðsvæðis í Reykjavík með traustum leigutökum



44 þús.m²
Útleigufermetrar



5
Fjöldi fasteigna



98%
Útleiguhlutfall



53%
tekjur frá opinberum aðilum

Helstu leigutakar



RÍKISLÖGREGLUSTJÓRINN



Fjárfélag
Ríkisins



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY OF ICELAND



Reykjavíkurborg



KAUPIN Á LOKAMETRUM



Kjölfestueign safnsins: Katrínartún 2 og Borgartún 8-16A

EIGNASAFN REGINS – FYRIR OG EFTIR KAUP Á EIGNUM FAST -1

Núverandi eignasamsetning



Fjöldi fasteigna: 117

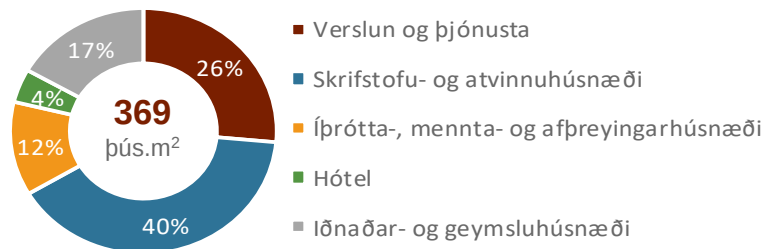
Útleigufermetrar: 325 þús.m²

Virði eignasafns: 101 ma.kr.

Eiginfjárlutfall: 35%

LTV: 59%

Eignasamsetning eftir fyrirhuguð kaup



Fjöldi fasteigna: 122

Útleigufermetrar: 369 þús.m²

Virði eignasafns: 124 ma.kr.

Eiginfjárlutfall: 33%

LTV: 62%

VERKEFNIÐ Í KVOSINNI

- Einstakt svæði m.t.t. staðsetningar, útfærslu og áskýndar.
- Verslana- og atvinnuhúsnæði sem ekki hefur verið til í miðborg Reykjavíkur.
- Mætir þörf fyrir breytt „retail“ umhverfi.
- Mun sinna ört vaxandi íbúasvæðum og atvinnustarfsemi í miðborginni.



FJÁRFESTING Í KVOSINNI

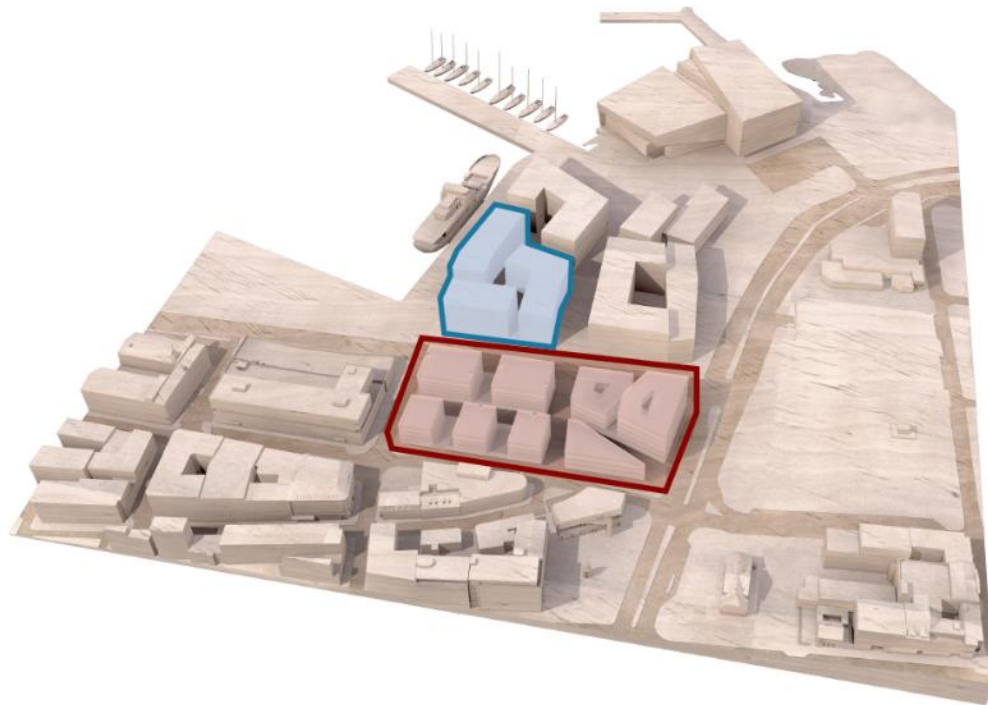
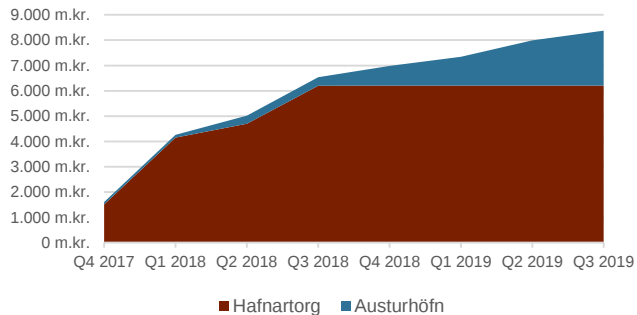
HAFNARTORG

- 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

HAFNARTORG

- Verslunarrými sem standast vel alþjóðlegan samanburð og skapa ný tækifæri á útleigumarkaði.
- Reyndir og traustir leigutakar úr hópi núverandi viðskiptavina ásamt því að viðræður eru langt komnar við sterk alþjóðleg fyrirtæki/vörumerki.
- 80% leigurýma hefur þegar verið ráðstafað og áætlaðar leigutekjur í góðu samræmi við markmið félagsins.
- Fyrsta opnun er áætluð í okt. 2018.

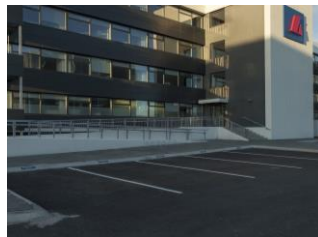
AUSTURHÖFN

- Bygging við Austurbakka tekin að rísa og áætlað að leigurýmin verði tekin í notkun haustið 2019.
- Einstök staðsetning og ásynd við hafnarkantinn með góðri aðstöðu til útveitinga.
- Vinningstillagan fyrir nýjar höfuðstöðvar Landsbankans við austurhlið hússins skapa nýtt torg sem opna á nýja möguleika við skipulag leigurýma.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 3. MAÍ 2018

# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,48
2 Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,11
3 Sigla ehf.	100.000.000	6,23
4 Birta lífeyrissjóður	79.644.516	4,96
5 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	73.300.000	4,56
6 Stapi lífeyrissjóður	72.219.956	4,50
7 Global Macro Absolute Return Ad	56.412.638	3,51
8 Brimgarðar ehf.	49.800.000	3,10
9 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.905.072	2,98
10 Lífsverk lífeyrissjóður	47.595.857	2,96
11 Landsbankinn hf.	44.775.427	2,79
12 Arion banki hf.	43.869.505	2,73
13 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	39.734.792	2,47
14 Landsbréf - Úrvalsbréf	36.311.425	2,26
15 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,08
16 Stefnir - Samval	31.718.539	1,98
17 Vátryggingafélag Íslands hf.	29.642.346	1,85
18 Global Macro Portfolio	29.010.300	1,81
19 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	25.379.500	1,58
20 Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818	1,57
Samtals 20 stærstu	1.180.532.012	73,52



TAKK FYRIR

