

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 1H 2018

Helgi S. Gunnarsson

16. ágúst 2018

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 1H 2018

REKSTRARTEKJUR

3.788 m.kr.

LEIGUTEKJUR

3.509 m.kr.

↑ 14%

REKSTRARHAGNAÐUR

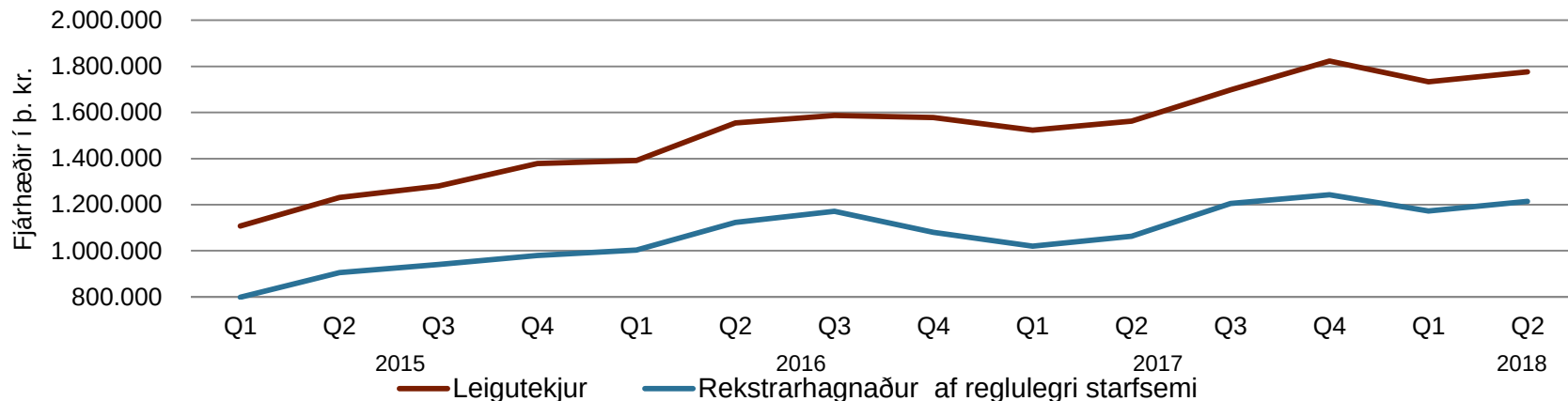
FYRIR MATSBREYTINGU

2.387 m.kr.

↑ 15%

REKSTRARHAGNAÐUR
FYRIR MATSBREYTINGU /
LEIGUTEKJUM

68%



HAGNAÐUR E. SKATT

1.492 m.kr.

↓ 1%

ARÐSEMI
FJÁRFESTINGAREIGNA

4,8%

RAUNÁVÖXTUN
EIGINFJÁR

8,5%

REKSTUR OG AFKOMA - 1H 2018 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **1.277** m.kr. Matsbreyting á Q2 var neikvæð vegna hækkunar á fasteignagjöldum.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **101.936** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **34%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **61.396** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 57.515 m.kr. í árslok 2017. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er um **60%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.205** m.kr., samanborið við 1.033 m.kr. árið 2017. Fjármagnsgjöld alls voru **1.816** m.kr. samanborið við 1.435 m.kr. árið 2017.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.334** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **2.566** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

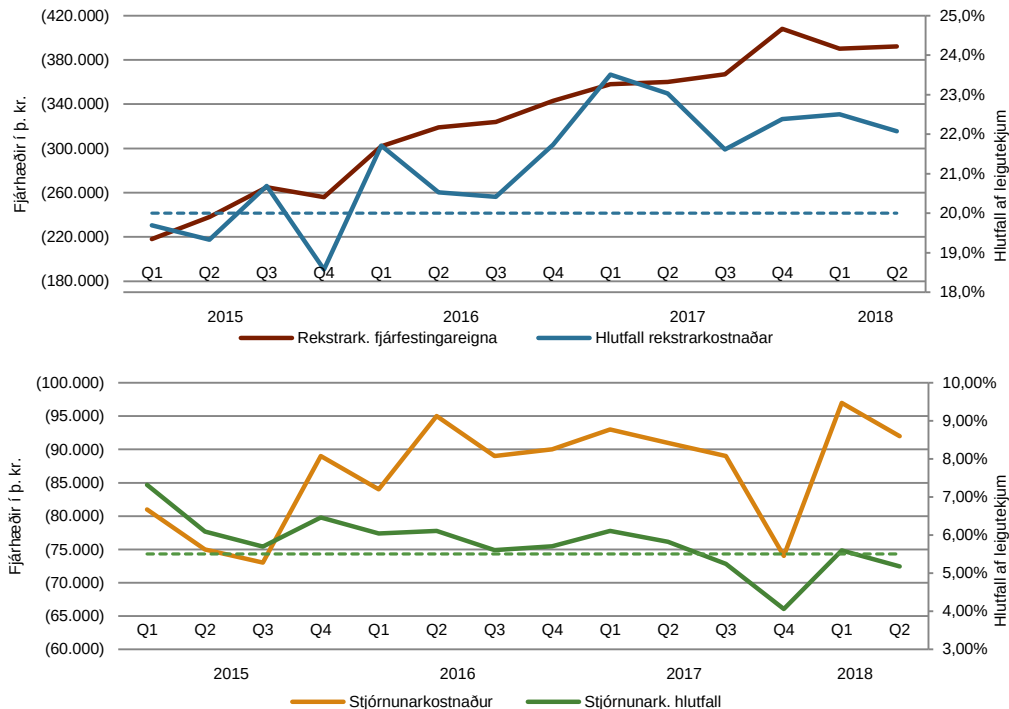
Kostnaður er í samræmi við áætlanir. Vel gengur að stýra útgjöldum.

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

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

Stjórnunareiningar félagsins eru vel undirbúnar til að taka við hinu stóra og krefjandi fasteignasafni sem fylgir FAST-2 ehf. og HTO ehf.

Stjórnunarkostnaður er í góðu samræmi við áætlanir og markmið félagsins.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

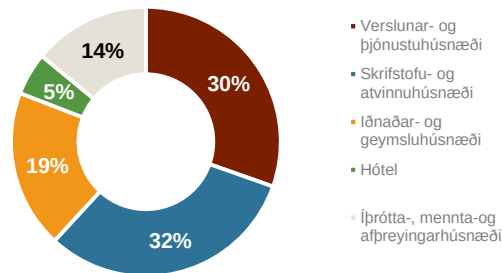
- Rekstur félagsins gengur vel og er samkvæmt áætlun. Rekstrarumhverfi er félaginu hagstætt og allar rekstrareiningar ganga vel. Mikill vöxtur er í gestafjölda í Smáralind og Egilshöll.
- Stjórn og rekstur stoðþjónustu félagsins „Rekstur í fasteignum“ gengur vel og er yfirtaka á þjónustunni yfirstaðin.
- Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði til leigu er góð. Vel gengur að auka tekjur og framlegð. Mikil áhersla er lögð á útleigu til opinberra aðila og sterkra leigutaka.
- Leigurými í Smáralind eru nú nánast öll útleigð. Gengið var frá leigusamningum nú í sumar fyrir þau stóru leigurými sem höfðu verið frátekin fyrir fjögur alþjóðleg vörumerki.
- Tekjuaukning á flestum einingum félagsins er góð.
- Stýring útgjalda er í samræmi við áætlanir.
- Umbreytingu í Smáralind er að ljúka og hefur tekist einstaklega vel. Árangurinn má sjá í aukningu á gestafjölda og viðbrögðum leigutaka.
- Að teknu tilliti til fyrirliggjandi nýrra samninga í Smáralind er útleiguhlutfall eignasafnsins nú **97%**. Hafa ber í huga að tekjuáhrif koma fram á næstu mánuðum.

Ársfjórðungsfirli	2F 2018	1F 2018
Leigutekjur	1.776	1.733
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	141	138
Rekstrartekjur	1.917	1.871
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-392	-390
Rekstur í fasteignum	-219	-211
Stjórnunarkostnaður	-92	-97
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.214	1.173
Matsbreyting fjárfestingareigna	-232	1.509
Rekstrarhagnaður	982	2.682

FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **101.936** m.kr. í lok júní 2018.
- Fjárfestingar í fjárfestingareignum félagsins námu alls **3.910** m.kr. á tímabilinu. Þar vega fjárfestingar á Hafnartorgi þyngst sem og fjárfesting í Smáralind, Egilshöll og Vesturvör 29.
- Reginn keypti á árinu verslunarhluta Garðatorgs 6 í nýjum miðbæjarkjarna í Garðabæ. Fyrir á Reginn eignir á Garðatorgi 1,3 og 4.
- Á árinu hafa verið seldar sjö eignir. Um er að ræða eignir sem falla ekki að framtíðaráformum eða uppfylla ekki kröfur um eðli og samsetningu safnsins og er hagstætt að selja.
- KAUPSAMNINGUR** um hlutafé í dótturfélögum **FAST-1** slhf. var undirritaður þann 18. maí 2018. Stærstu eignir félaganna eru Katrínartún 2 og Borgartún 8-16. Samtals telur fasteignasafnið **44.000** m² ásamt bílakjallara með yfir **600** bílastæðum. Eignirnar eru í 98% útleigu. Áreiðanleikakannanir eru yfirstaðnar og fjármögnun verkefnisins hefur verið undirbúin. Beðið er eftir umfjöllun og niðurstöðu Samkeppniseftirlitsins.

EIGNASAMSETNING (m²)

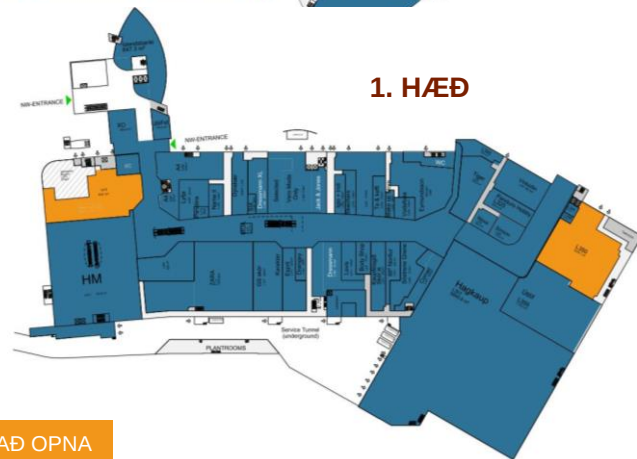
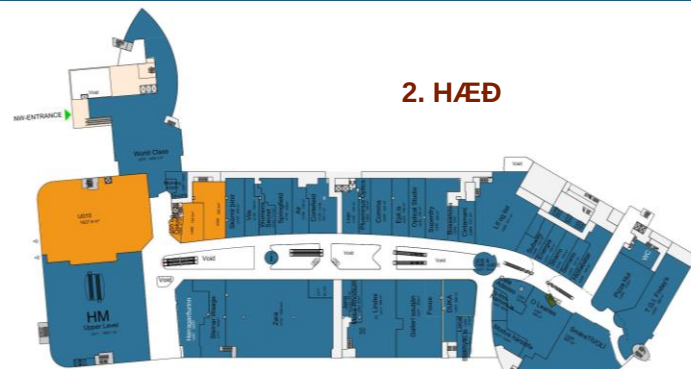


EIGNASAFN REGINS **325.366 m²**

FJÖLDI EIGNA **116**

SMÁRALIND – LEIGUMÁL

- Síðasti hluti endurskipulagningar Smáralindar hefur staðið yfir nú í sumar og hefur falist í að ljúka samningum við fjögur ný alþjóðleg vörumerki.
- Öll eru þessi vörumerki mjög sterk og verða verslanirnar reknar af eigendum merkjanna. Vörumerkin verða kynnt nú í haust í tengslum við markaðsstarf viðkomandi vörumerkja.
- Á mynd hér til hliðar má sjá þau rými sem um ræðir. Alls eru þetta um **4.000 m²**
- Gert er ráð fyrir að opnun nýrra verslana verði á tímabilinu okt. '18 til mars '19.
- Smáralind hefur gert samkomulag við eigendur Smáratívolís um endurskipulagningu svæðisins. Verður það gert í samvinnu við eigendur Smárabíós.



NÝ VÖRUMERKI AÐ OPNA

HAFNARTORG – STAÐA Á ÚTLEIGU

- **SAMNINGAR** liggja fyrir við tvö sterk alþjóðleg vörumerki, til viðbótar við H&M. Rúmlega **60%** af verslunarrýmum eru undir í þessum þremur samningum.
- **SAMNINGAR** við trausta og öfluga íslenska rekstraraðila liggja fyrir um **20%** af heildinni.
- **SAMNINGAVIÐRÆÐUR** við 3 önnur alþjóðleg vörumerki í gangi um **10%** af rýmum.
- Eftir standa einungis **10%** af rýmum til ráðstöfunar til annarra leigutaka sem passa inn í „myndina“.



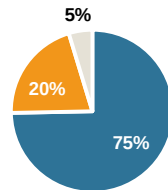
REKSTUR FASTEIGNA

- Eigendur og leigusalar fasteigna standa undir 4 megin kostnaðarliðum.
 - Fasteignagjöld og önnur opinber gjöld **LEIGUSALI**
 - Lögboðnar brunatryggingar **LEIGUSALI**
 - Viðhald fasteigna **LEIGUSALI / LEIGUTAKI**
 - Daglegur rekstur fasteignar **LEIGUTAKI**

FASTEIGNAGJÖLD

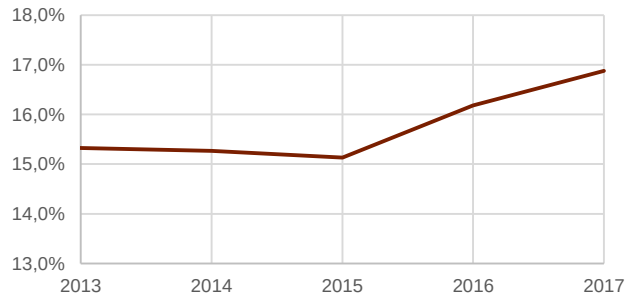
- Fasteignagjöld sem hlutfall af leigutekjum hafði verið nokkuð stöðugt rúmlega 15% af leigutekjum Regins allt til ársins 2016 þegar þau tóku að vaxa verulega. Fasteignagjöld sem hlutfall af leigutekjum voru tæplega **17%** á árinu 2017.
- Fasteignamat eignasafns Regins hækkar um **13%** árið 2019. Fyrirsjáanlegt er að þessar auknu skattaálögur muni hafa áhrif á leiguverð.
- Reginn hefur hingað til ekki nýtt ákvæði sem eru í flestum leigusamningum félagsins til hækkunar leigu við hækkun skatta á atvinnuhúsnæði. Það er ákvörðun félagsins að virkja þessi ákvæði.

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA REGINS 2017



■ Fasteignagjöld ■ Viðhalds og rekstrarkostnaður fjárfestingareigna ■ Tryggingar

FASTEIGNAGJÖLD SEM HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM

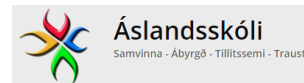


REKSTUR Í FASTEIGNUM

- Auk hins almenna rekstrar fasteigna sinnir Reginn alhliða rekstri og þjónustu við leigutaka í þremur einingum innan eignasafn Regins:
 - Smáralind
 - Egilshöll
 - Skólamannvirki í Hafnarfirði (FM-hús)
- Þessi þjónusta og rekstur er misjafn eftir þörfum og eðli þessara bygginga en þetta eru;
 - Hús-, og baðvarsla
 - Öryggisgæsla
 - Upplýsinga- og þjónustuborð
 - Þrif, ræsting og sorphirða
 - Orka og orkustýring
 - Alhliða viðhald og rekstur
 - Markaðsmál

UMFANG

Gestir á ári um	6,5 m.
Gestir á dag, meðalt.	18.000
Stærð	103.000 m ²
Leigutakar	80
Starfsfólk	20



* Auk leikskólanna Tjarnarás og Hörðuvellir í Hafnarfirði

REKSTUR Í FASTEIGNUM FRH.

- Gæði þessarar þjónustu skiptir miklu máli fyrir upplifun gesta. Hátt gæðastig lækkar einnig viðhaldskostnað og eykur líftíma byggingahluta.
- Innan Regins er löng og yfirgripsmikil reynsla á rekstri í fasteignum, sérstaklega í mannvirkjum sem mikið mæðir á.
- Í maí 2018 tók Reginn yfir þessa þjónustu, eftir að henni hafði tímabundið verið úthýst. Rekstrinum sinna um 20 starfsmenn auk stjórnenda.
- Starfslið samanstendur af tæknifólki, iðnaðarmönnum og sérhæfðu starfsfólki.
- Mannaflsfrekustu þáttunum s.s. þrif og ræstingu er úthýst.
- Ný verkefni Regins s.s. Höfðatorg, Hafnatorg og Austurhöfn kalla á aukna þjónustu á þessu sviði.

FRAMTÍÐARSÝN

- Styrkja og efla eininguna sem sérhæfða þjónustueiningu.
- Nýta þekkinguna til að bæta gæði og auka líftíma byggingahluta.
- Heildstæð stjórnun og hagræðing. Samræmd gæði.
- Þekking og þjónusta sem hægt er að selja og/eða nýta til verðmætasköpunar.

REKSTUR Í FASTEIGNUM FRH.

MARKAÐSSTARF Í SMÁRALIND

- Kostnaður við markaðsstarf í Smáralind er færður með „Rekstri í fasteignum“. Stjórnun markaðsstarfsins er alfarið á vegum Smáralindar.
- Meginmarkmið er að tryggja að verslanamiðstöðin sé í fyrsta sæti sem valkostur fyrir viðskiptavinum og rekstraraðila í verslun og þjónustu.
- Eitt af markmiðum er að hámarka gestafjölda hússins og tryggja rétta ímynd og gæðastig á verslunum og þjónustu.
- Stjórn og samræming markaðs- og kynningamála í Smáralind og samskipti við leigutaka.
- Búa til tekjur með auglýsingasölu, viðburðarhaldi og öðrum tækifærum sem skapast.
- Taka þátt í kynningar- og markaðsstarfi vegna nýrra og væntanlegra leigutaka.

TÆKIFÆRI SEM TENGJAST „REKSTRI Í FASTEIGNUM“

- Ná til þessa mikla fjölda gesta sem í húsin koma.
- Afla tekna með skilaboðum og auglýsingum.
- Búa til sértekjur með tíma- og árstíðarbundinni útleigu.
- Þjónusta og tekjumöguleikar sem tengjast samgöngum og bílastæðum.

TÆKIFÆRI OG ÞRÓUNARMÖGULEIKAR



Í eignasafni Regins liggja mikil tækifæri í ónýttum byggingarétt og þróunarverkefnum.

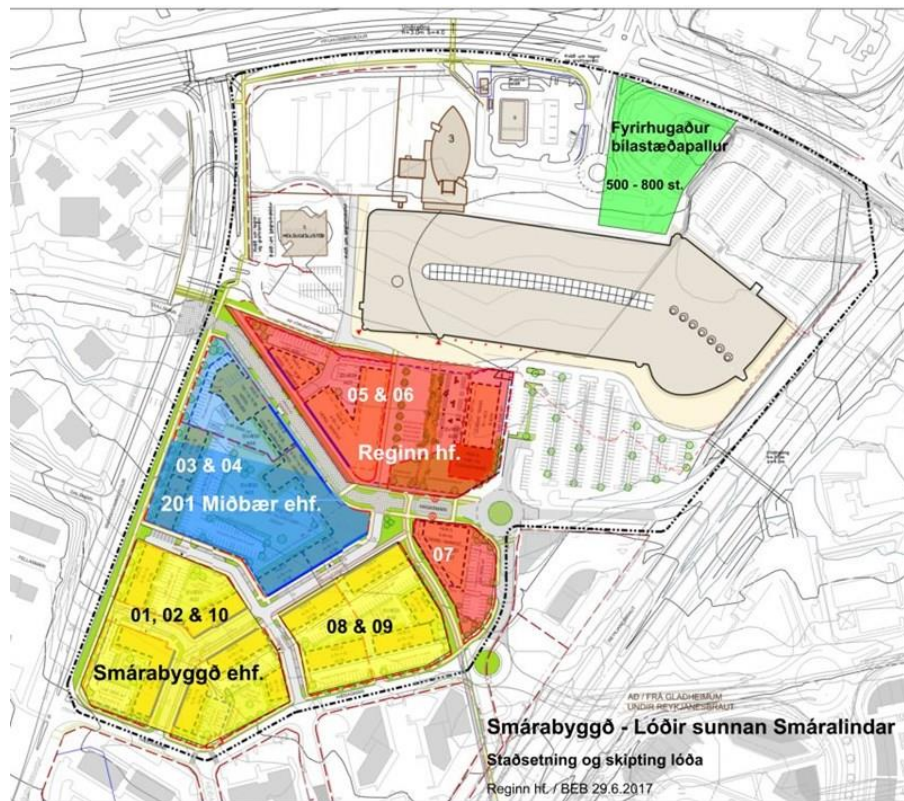
ÞRÓUNARMÖGULEIKAR: SMÁRABYGGÐ

SMÁRABYGGÐ: LÓÐIR 03 OG 04

- Öll skilyrði kaupsamnings uppfyllt, uppgjör eftir.
- Reginn verður eigandi að 1.850 m² atvinnuhúsnæði við Silfursmára.
- Uppbygging og framkvæmdir í höndum Smárabbyggðar ehf.

SMÁRABYGGÐ: LÓÐIR 05, 06 OG 07

- Byggingaréttur fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði, Um 14.000 m²
- Virði byggingaréttar bókfærður á 270 m.kr. Eða um 19 þús.kr./m²
- Lóðirnar eru deiliskipulagðar en verið er að skoða nýtingu og útfærslur.
- Uppbygging áætluð á næstu 2 - 5 árum.



ÞRÓUNARMÖGULEIKAR: EGILSHÖLL

- Íþróttta-, heilsu- og afþreyingarmiðstöðin Egilshöll er staðsett á lóðinni Fossaleyni 1.
- Lóðin er alls **95.000** m², en byggingarmagn sem nú er fyrir á lóðinni er rúmlega **36.000** m².
- Ónýtt byggingarmagn á lóðinni er um **16.000** m².
- Unnið er að ýmsum hugmyndum í samstarfi við hagsmunaaðila.
- Byggingaréttur er ekki færður til bókar þó hann sé á deiliskipulagi.



ÞRÓUNARMÖGULEIKAR: ÝMSIR

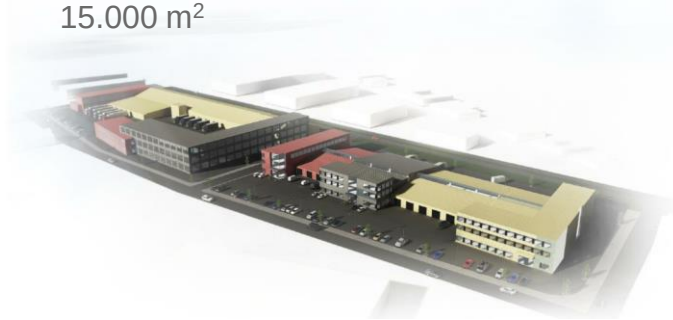
Fellsmúli 26

- Reginn á um 60% í Fellsmúla 26 og er aðili að lóðafélagi Fellsmúla 24-30
- Eignahluti Regins í lóð um 18%
- Mögulegt byggingarmagn á svæðinu öllu mikið
- Mjög spennandi staðsetning m.a. vegna fyrirhugaðrar Borgarlínu
- Þróunartími 4 - 8 ár



Suðurhraun 1-3

- Núverandi eignir um 12.000 m²
- Ónýtt byggingarmagn skv. deiliskipulagi allt að 15.000 m²

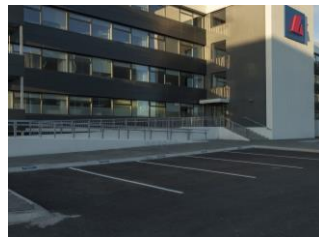


Tjarnarvellir 9

- Óbyggð atvinnulóð í Hafnarfirði.
- Leyfilegt byggingarmagn að lágmarki 4.800 m²

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 9. ÁGÚST 2018

# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	204.388.362,00	12,73%
2 Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738,00	7,11%
3 Sigla ehf.	100.000.000,00	6,23%
4 Birta lífeyrissjóður	81.939.516,00	5,10%
5 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deil	73.300.000,00	4,56%
6 Stapi lífeyrissjóður	72.135.266,00	4,49%
7 Landsbankinn hf.	62.558.971,00	3,90%
8 Global Macro Absolute Return A	59.562.638,00	3,71%
9 Brimgarðar ehf.	52.200.000,00	3,25%
10 Lífsverk lífeyrissjóður	50.032.308,00	3,12%
11 Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	49.744.122,00	3,10%
12 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	46.013.992,00	2,87%
13 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221,00	2,08%
14 Stefmir - Samval	31.718.539,00	1,98%
15 Arion banki hf.	31.138.333,00	1,94%
16 Global Macro Portfolio	29.010.300,00	1,81%
17 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	25.379.500,00	1,58%
18 Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818,00	1,57%
19 Vátryggingafélag Íslands hf.	21.642.346,00	1,35%
20 Magnús Jóhannsson	20.623.961,00	1,28%
Samtals 20 stærstu	1.184.211.931	73,75



TAKK FYRIR

