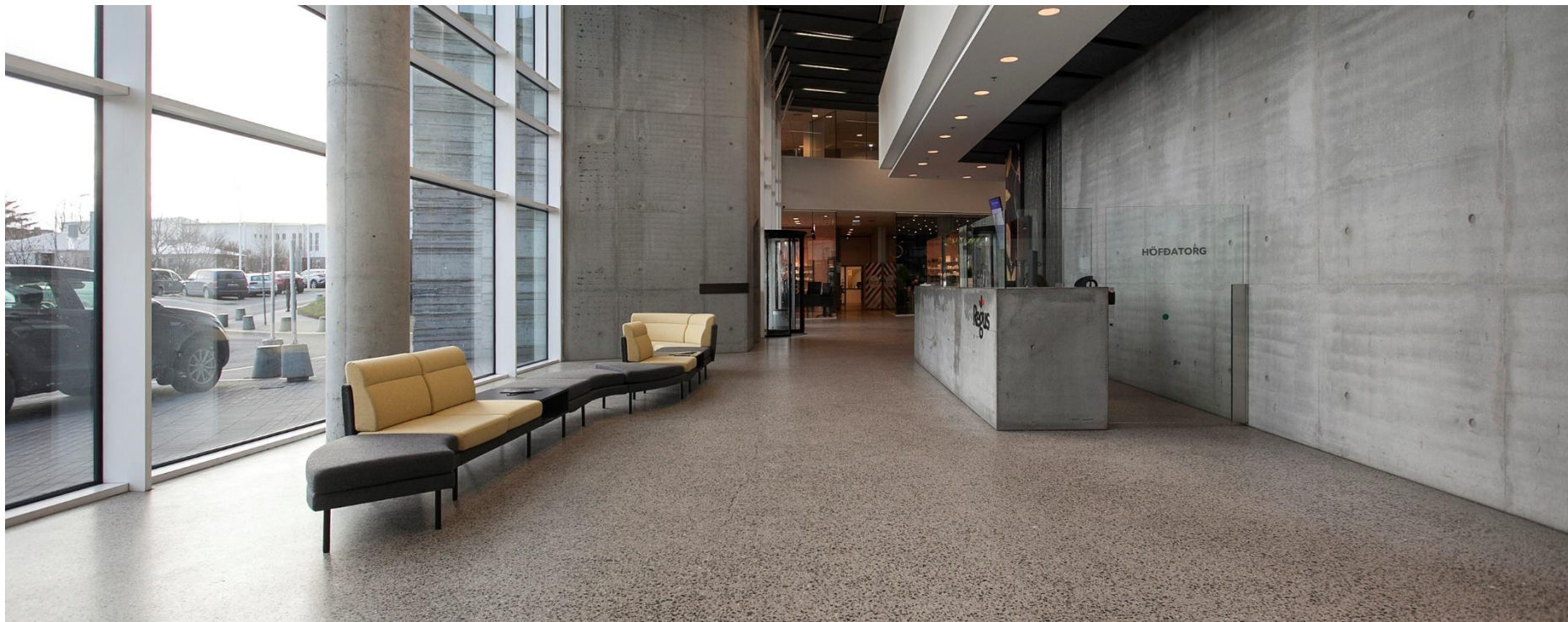


ÁRSHLUTAUPPGJÖR 3F 2018

Helgi S. Gunnarsson
6. nóvember 2018

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 3F 2018

REKSTRARTEKJUR

5.844 m.kr.

LEIGUTEKJUR

5.431 m.kr.

↑ 14%

REKSTRARHAGNAÐUR

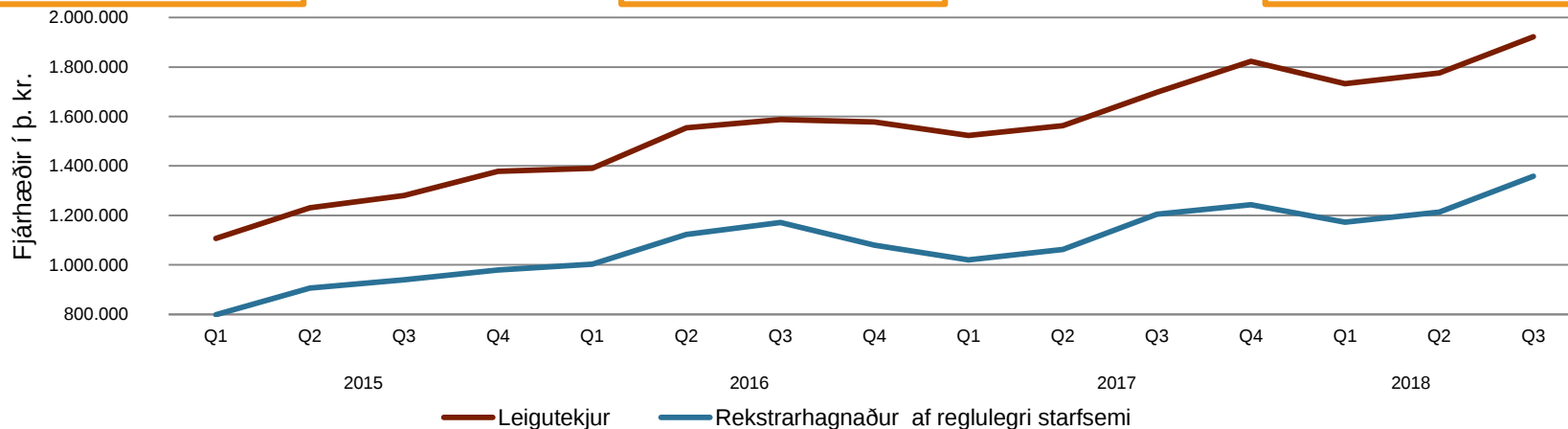
FYRIR MATSBREYTINGU

3.746 m.kr.

↑ 14%

REKSTRARHAGNAÐUR
FYRIR MATSBREYTINGU /
LEIGUTEKJUM

69%



HAGNAÐUR E. SKATT

2.268 m.kr.

↓ 21%

ARÐSEMI
FJÁRFESTINGAREIGNA

4,9%

RAUNÁVÖXTUN
EIGINFJÁR

8,7%

REKSTUR OG AFKOMA - 3F 2018 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **1.932** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **127.768** m.kr. og eiginfjárlutfall var **32%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **78.623** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 57.515 m.kr. í árslok 2017. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er um **62%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.842** m.kr., samanborið við 1.586 m.kr. árið 2017. Fjármagnsgjöld alls voru **2.843** m.kr. samanborið við 2.077 m.kr. árið 2017.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **2.101** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **1.427** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

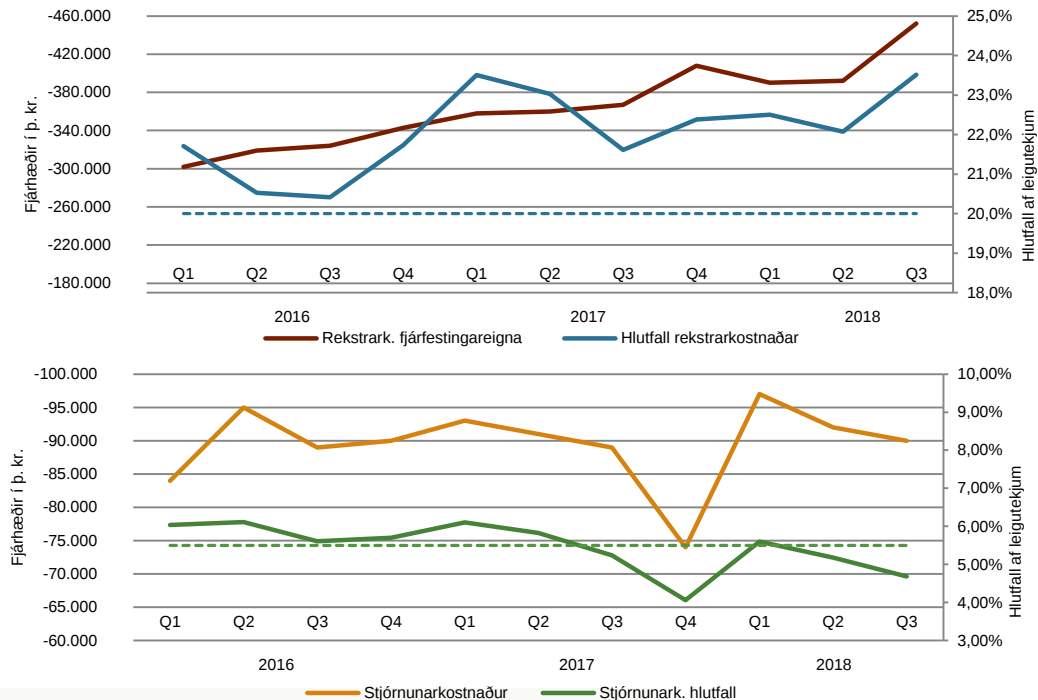
Kostnaður er í ágætu samræmi við áætlanir. Vel gengur að stýra útgjöldum.

Hækkunar á fasteignamatí undanfarin ár hafa bein áhrif á fasteignagjöld til hækkunar.

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

Stjórnunarkostnaður er í góðu samræmi við áætlanir og undir markmiðum félagsins.

Stjórnunareiningar félagsins eru vel undirbúnar til að taka við hinu stóra og krefjandi fasteignasafni sem fylgir FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.) og HTO ehf.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

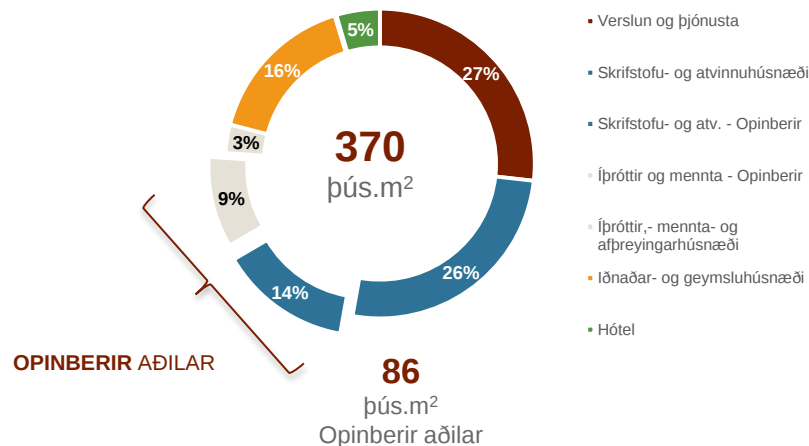
- Rekstur félagsins gengur vel og er samkvæmt áætlun.
- Leigurými í Smáralind eru nú nánast öll útleigð. Gengið var frá leigusamningum nú í sumar fyrir þau stóru leigurými sem höfðu verið frátekin fyrir fjögur alþjóðleg vörumerki. Opnun þessa eininga er þó aðeins síðar en áætlanir höfðu gert ráð fyrir, því er hliðrun í tekjustreymi.
- Stjórn og rekstur stoðþjónustu félagsins „Rekstur í fasteignum“ gengur vel og er yfirtaka á þjónustunni yfirstaðin. Ávinningur er greinilegur og umfram væntingar. Með því að innhýsa rekstrinum að nýju hefur náðst betri yfirsýn yfir reksturinn og með endurskipulagningu hefur náðst hagræðing í kostnaði við húsumsjón í stóru eignunum tveimur Smáralind og Egilshöll.
- 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.
- Tekjuaukning á öðrum eignum félagsins er góð.
- Vanskil eru ekki að aukast.
- Að teknu tilliti til fyrirbyggjandi nýrra samninga í Smáralind og öðrum eignum er útleiguhlutfall eignasafnsins nú **97,5%**. Hafa ber í huga að nýir samningar fyrir um 8.000 m² sem hafa verið undirritaðir á síðustu mánuðum munu ekki skila tekjum fyrr en á tímabilinu desember 2018 – apríl 2019.

Ársfjórðungsfirli	3F 2018	2F 2018
Leigutekjur	1.922	1.776
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	134	141
Rekstrartekjur	2.056	1.917
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-452	-392
Rekstur í fasteignum	-155	-219
Stjórnunarkostnaður	-90	-92
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.359	1.214
Matsbreyting fjárfestingareigna	655	-232
Rekstrarhagnaður	2.014	982

FJÁRFESTINGAREIGNIR OG FJÁRMÖGNUN

- Fasteignasafnið var bókfært á **127.768** m.kr. í lok september 2018.
- Það sem af er ári hefur félagið fjárfest í fasteignafélögum og fasteignum sem samanlagt eru með eignasafn sem er metið á **29.300** m.kr. Þar af er fjárfesting í núverandi eignum félagsins fyrir um **5.400** m.kr. Þar vega fjárfestingar á Hafnartorgi þyngst sem og fjárfesting í Smáralind, Egilshöll og Vesturvör 29.
- MÓTTAKA** félaganna HTO ehf. og FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.) er yfirstaðin. 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. Eignasafnið fór á bækur félagsins í september.
- ENDURFJÁRMÖGNUN.** Þann 12. september lauk lokuðu útboði á nýjum skuldabréfaflokki félagsins, **REGINN250948** sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins. Seld voru skuldabréf fyrir 17.180 m.kr, skuldabréfin bera 3,6% fasta verðtryggða vexti, eru til 30 ára og voru seld á pari. Flokkurinn er verðtryggður með sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Skráning skuldabréfaflokksins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., fór fram í október sl. Fjármunirnir voru nýttir til endurfjármögnunar á óhagstæðum lánum og skammtímalánum.

EIGNASAFN REGINS m²



EIGNASAFN REGINS **370.435 m²**

FJÖLDI EIGNA **121**

SAMSETNING LEIGUTAKA

OPINBERIR LEIGUTAKAR

Lögð hefur verið áhersla á að auka vægi opinberra leigutaka í eignasafni Regins.

Með kaupunum á **HTO ehf.** og **FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.)** eykst vægi opinberra leigutaka og er nú **28%** af árlegum leigutekjum félagsins og fer vaxandi.

OPINBERIR AÐILAR Í HÓPI LEIGUTAKA REGINS



Reykjavíkurborg



SÝSLUMAÐURINN



ÞJÓÐMINJASAFN ÍSLANDS
National Museum of Iceland



RÍKISLÖGREGLUSTJÓRINN



Akureyrarbær



LANDMÆLINGAR
ÍSLANDS



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND



VINNUEFTIRLITIÐ



HAFNARFJÖRÐUR



Fjársýsla
ríkisins

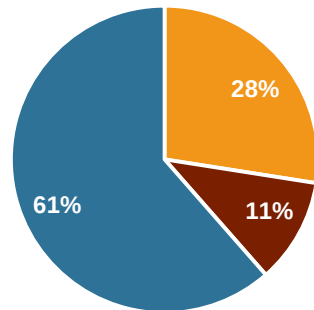


GARÐABÆR



TRYGGINGASTOFNUN

LEIGUTAKAR REGINS

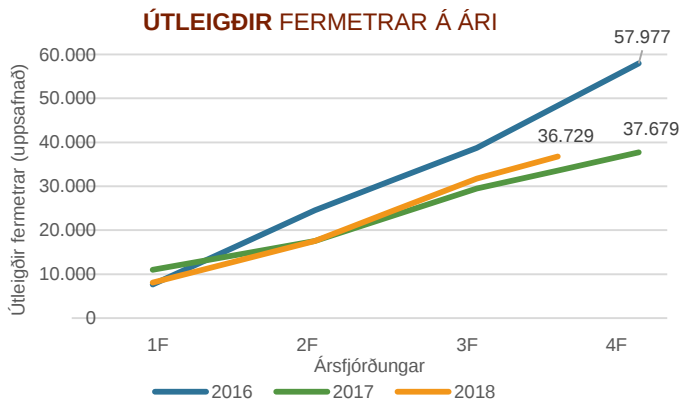


Opinberir leigutakar Skráð félög og bankar

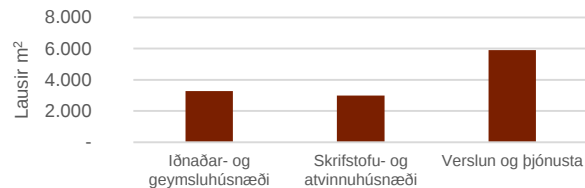
Aðrir leigutakar

ÚTLEIGA – FRAMBOÐ OG EFTIRSPURN

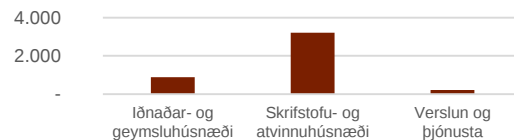
- Útleiga gengur vel og er eftirspurn eftir flestum tegundum atvinnueigna.
- Það sem af er ári hafa verið gerðir nýir leigusamningar fyrir um 37 þús. m². Af þeim er um 40% endurnýjun á eldri samningum.
- Leiguverð eru í samræmi við væntingar félagsins.
- Lausir eru um **12.000** m². Á næstu 6 mánuðum losna um **4.000** m².



LAUS LEIGURÝMI



LEIGURÝMI AÐ LOSNA Á NÆSTA HÁLFA ÁRI



MÓTTAKA HTO OG RA 16 – STAÐA

Fasteignir miðsvæðis í Reykjavík með traustum leigutökum



44 þús.m²
Útleigufermetrar



5
Fjöldi fasteigna



98%
Útleiguhlutfall



57%
tekjur frá opinberum aðilum

Helstu leigutakar



RÍKISLÖGREGLUSTJÓRINN



Fjárfélag
ríkisins



FJÁRMÁLAEFTIRLITID
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY ICELAND



Reykjavíkurborg



KAUPUM LOKIÐ OG AFHENDING HEFUR FARIÐ FRAM

Fyrstu stóru útleigunni lokið og leiguverð í samræmi við markmið



Kjölfestueign safnsins: Katrínartún 2 og Borgartún 8-16A

HTO – RA 16 – STÆRSTU VIÐSKIPTI REGINS

- **Kaupsamningsverð** var **22,7 ma.kr.** m.v. 18. maí 2018.
 - Greiddist með afhendingu 220.532.319 hluta í Reginn og 5,1 ma.kr. reiðufé ásamt yfirtöku á vaxtaberandi skuldum.
 - Nettó vaxtaberandi skuldir félaganna voru 12,3 ma.kr. þann 30.9.2018.
- Í framhaldi af kaupunum hefur Reginn endurfjármagnað skuldir félaganna með **útgáfu skuldabréfa** fyrir **17,2 ma.kr.** til 30 ára á **3,6%** föstum vöxtum.
- **Greitt kaupverð** m.v. skráð markaðsverð hlutanna á yfirtökudegi nam **21,5 ma.kr.**
- Áætluð **EBITDA** hins keypta var **1.240 m.kr.** á ársgrundvelli. endurskoðuð áætlun gerir ráð fyrir að EBITDA 2019 verði 1.355 m.kr.
- Kaupin falla vel að fjárfestingarstefnu félagsins, sérstaklega m.t.t. samsetningu leigutaka og gæði mannvirkja.



Kjölfestu eignir safnsins eru Katrínartún 2 (Höfðatorgsturninn) og Borgartún 8-16 (Kálfurinn)

HTO ehf.



Katrínartún 2

Borgartún 8-16

Byggingarár: 2009 / 2007

Birt stærð: >37.500 m² eða 85% af heild

Meðallengd samninga*: 9,6 ár**

FAST-2 ehf.



Skúlagata 21

Vegmúli 3

Skútuvogur 1

Byggingarár: 2000 / 1991 / 1992

Birt stærð: <6.800 m² eða 15% af heild

Meðallengd samninga*: 6,9 ár

NÝIR LEIGUSAMNINGAR Í SMÁRALIND



ICEWEAR  MAGASÍN

NEWYORKER
Dress for the moment.

- H&M Home opnar 6. desember 2018, 818 m² verslun.
- Icewear Magasín opnaði 10 október, 280 m² verslun.
- New Yorker opnar í nóvember 2018, 1079 m².
- Tvö þekkt erlend tískuvörumerki opna verslanir í 1.800 m² í mars/apríl 2019.

TÍMAMÓT 12. OKTÓBER 2018



VELKOMIN Á HAFNARTORG

Í dag verða tímamót
í verslunarsögu mið-
borgar Reykjavíkur
með opnun H&M
og H&M Home

Í dag kl. 12 opna fyrstu verslanirnar
á Hafnartorgi: H&M og H&M Home.
Með þessum merkillega áfanga
snýr verslun í miðborginni vörn í
langþráða sókn og lífandi tenging
skapast frá gamla miðbænum yfir í
svæðin kringum Hörpu og höfnina.

Á næstunni opna svo fleiri
spennandi alþjóðlegar verslunir
í rýmum sem eiga enga sína líka
á landinu aukjallara með mörg
hundruð nýjum bílastæðum.

Verið öll velkomin á Hafnartorg!



Reginn hf. / Hagasmára 1 / 201 Kópavogur / 512 8900 / hafnartorg@reginn.is / reginn.is

HAFNARTORG - AUSTURHÖFN

Hafnartorg

- Fyrsti áfangi opnaði 12. október s.l.
- Alþjóðleg vörumerki í bland við reynda íslenska verslunaraðila.
- Bílakjallari undir Hafnartorgi opnar í desember. Aðgangur að 1.100 stæðum frá apríl 2019.
- Næstu opnanir á tímabilinu mars - apríl 2019.
- Hafnartorg verður komið í fullan rekstur í apríl 2019.



Austurhöfn

- Undirbúningur hafinn að útleigu leigurýma við Austurhöfn.
- Áætluð tenging bílakjallara við Austurhöfn er í apríl 2019.
- Áætlað er að Austurhöfn opni snemma vors 2020.



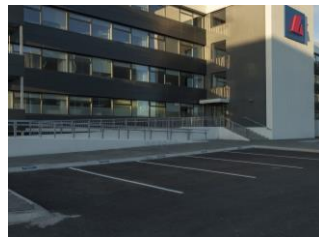
ENDURSKOÐUÐ REKSTRARSPÁ 2018

- Nú sér fyrir endann á miklum nýfjárfestingum og umbreytingum núverandi eigna félagsins. Stór viðskipti eins og kaup á fasteignasöfnum HTO ehf. og FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.) sem og tímasetningar varðandi lúkningu á stórum verkefnum eins og Hafnartorg og endurskipulagning Smáralindar hafa mikil áhrif á tekjustreymi og afkomu.
- Fyrirnefnd verkefni hafa gengið vel en tímasetningar hafa þó verið að breytast m.a. vegna ákvörðunar Samkeppniseftirlits og framvindu í framkvæmdum. Því hefur félagið ákveðið að birta endurskoðaða rekstrarspá félagsins fyrir 2018. Félagið mun síðan birta þriggja ára áætlun (2019 – 2021) með ársuppgjöri í febrúar nk.
- Í grunnforsendum rekstrarspár er nú gert ráð fyrir tekjum frá eftirfarandi nýjum fjárfestingunum: Alhliða íþróttahúsi frá september 2018, HTO ehf. og FAST-2 ehf. frá september 2018, Hafnartorgi að hluta frá október 2018 en meginhluta frá apríl 2019, Austurhöfn frá vori 2020.
- Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2018 verði **7.700 – 7.800** m.kr. Sem er 18% aukning frá árinu 2017.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði **69%** á árinu 2018.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **5,0%** af leigutekjum á árinu 2018.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður **22%** af leigutekjum á árinu 2018.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 1. NÓVEMBER 2018

#Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	219.794.007	12,04%
2 FAST-1 slhf.	147.021.546	8,05%
3 Gildi - lífeyrissjóður	128.854.311	7,06%
4 Sigla ehf.	100.000.000	5,48%
5 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deil	89.209.827	4,88%
6 Birta lífeyrissjóður	82.886.062	4,54%
7 Stapi lífeyrissjóður	72.135.266	3,95%
8 Landsbankinn hf.	62.405.123	3,42%
9 Global Macro Absolute Return A	59.562.638	3,26%
10 Brimgarðar ehf.	57.200.000	3,13%
11 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	49.772.321	2,73%
12 Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	47.744.122	2,61%
13 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	46.721.883	2,56%
14 Lífsverk lífeyrissjóður	44.849.808	2,46%
15 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	1,83%
16 Global Macro Portfolio	29.010.300	1,59%
17 Stefnir - Samval	27.718.539	1,52%
18 Arion banki hf.	25.533.333	1,40%
19 Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818	1,38%
20 Festa - lífeyrissjóður	25.031.127	1,37%
Samtals 20 stærstu hluthafar	1.374.093.252	75,24%



TAKK FYRIR

