

# ÁRSHLUTAUPPGJÖR 3F 2016

*Helgi S. Gunnarsson*

*4. nóvember 2016*

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG



# REKSTUR OG AFKOMA Q1 – Q3

## REKSTRARTEKJUR 9 MÁN.

4.939 m.kr.

## LEIGUTEKJUR 9 MÁN.

4.533 m.kr.

↑ 25%

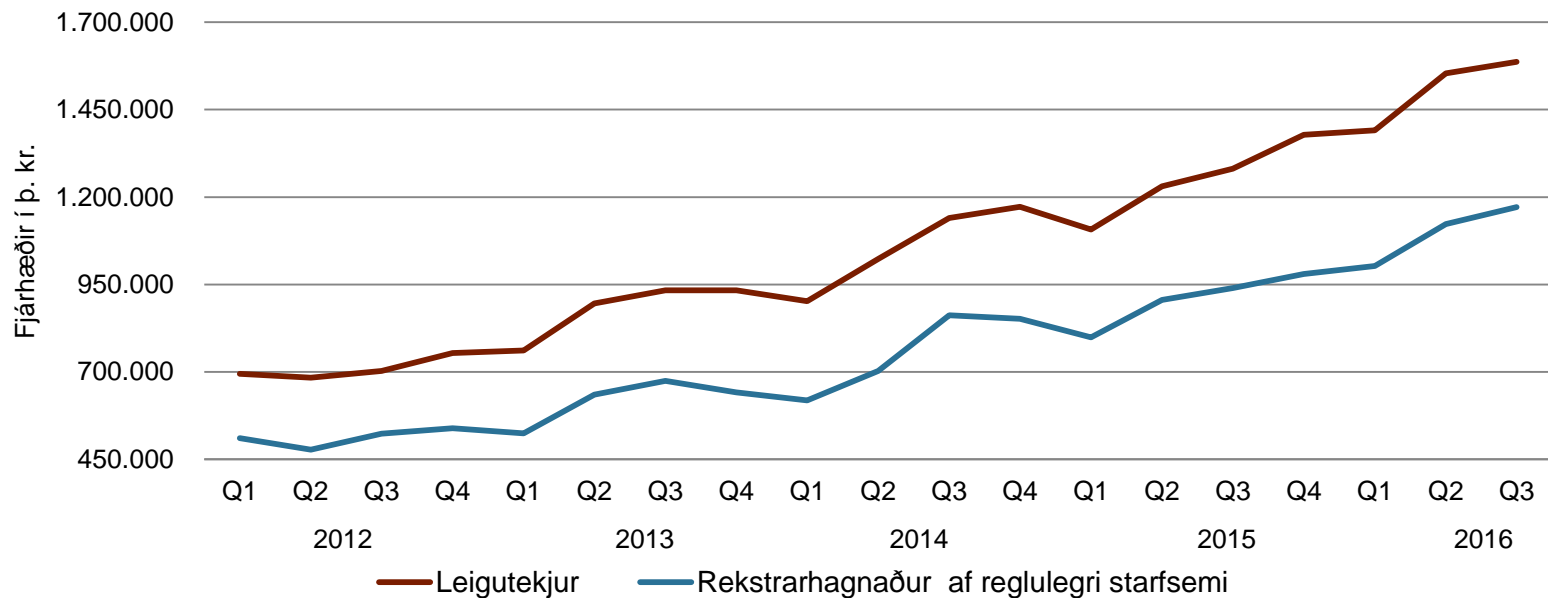
## REKSTRARHAGNAÐUR

3.297 m.kr.

↑ 25%

## REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGAR OG AFSKRIFTIR / LEIGUTEKJUM

73%



## HAGNAÐUR E. SKATT

2.709 m. kr.

↑ 45%

## ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

5,9%

## RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

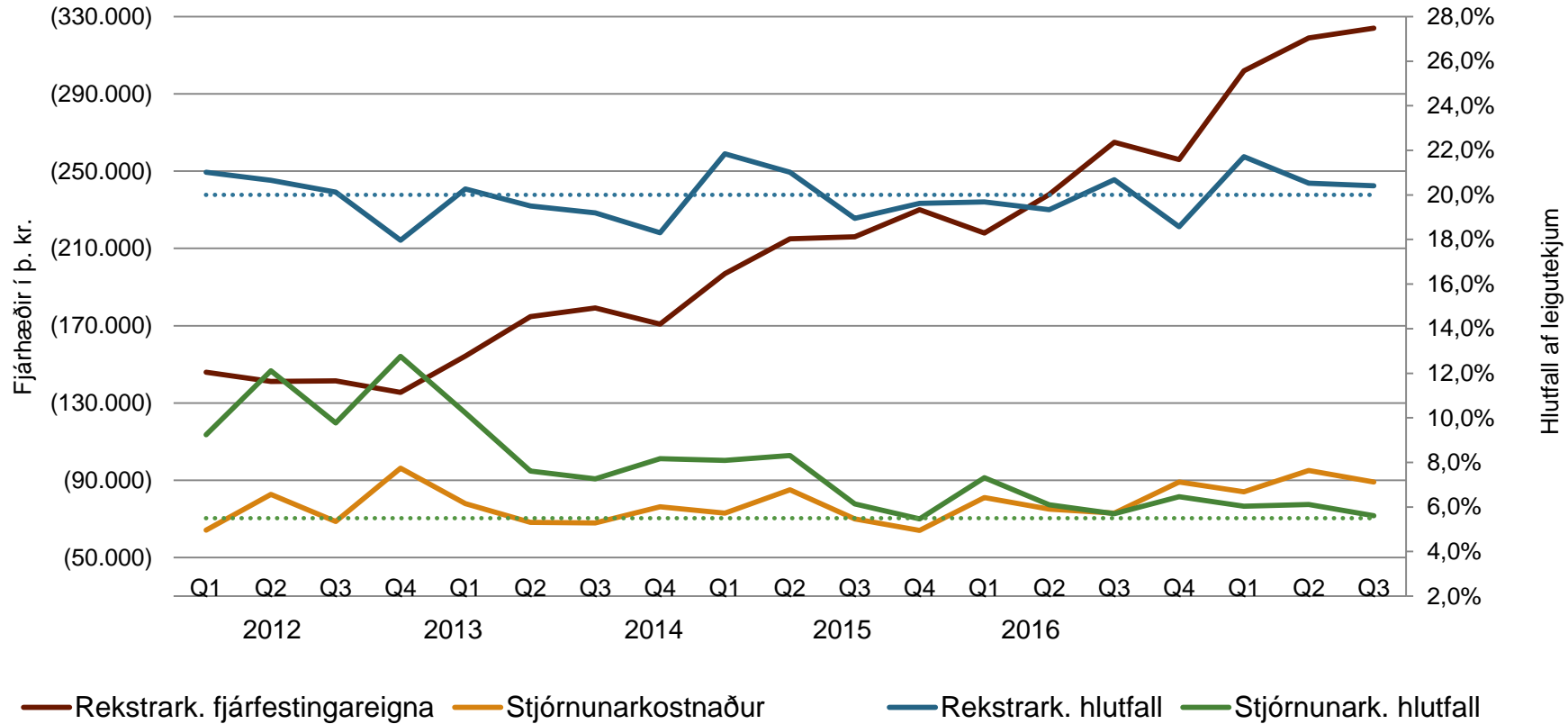
14,1%

# REKSTUR OG AFKOMA Q1 – Q3 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **2.207** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **80.124** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **34%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **48.194** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 39.474 m.kr. í árslok 2015. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **60%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **1.559** m.kr. samanborið við 1.149 m.kr. á sama tímabili 2015. Fjármagnsgjöld alls voru **2.142** m.kr. samanborið við 1.999 m.kr. árið 2015.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.631** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok þriðja árshluta 2016 var **792** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** eiginfjár var **14,1%** á ársgrundvelli.



# ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR



## MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

# REKSTUR OG HORFUR

- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir, afkastageta félagsins í uppbyggingu nýrra verkefna, móttöku og úrvinnslu eigna er mikil.
- Flest ytri og innri skilyrði eru hagstæð okkar rekstri, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði eykst.
- Vel gengur að stýra útgjöldum, kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkomin vegna hækkunar á fasteignagjöldum, hliðrunar verkefna og endurskipulagningar eigna m.a. Smáralindar.
- Vel heppnuð endurskipulagning Smáralindar mun styrkja tekjustreymi félagsins síðari hluta 2017 og til framtíðar. Tekjustreymi í Smáralind mun hinsvegar lækka tímabundið 2016 og fyrri hluta 2017 vegna þessa. Vísað er í sérstaka umfjöllun síðar í kynningunni.
- Nýtingarhlutfall safnsins er gott, þó er tímabundin lækkun frá síðasta fjórðungi vegna yfirgripsmikilla endurskipulagningarverkefna. Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%**.

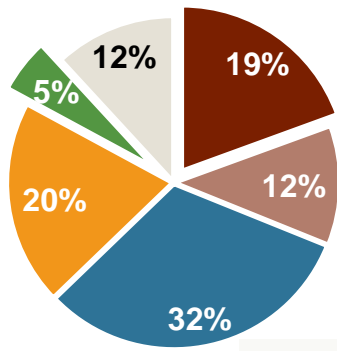
Ársfjórðungsfirlit	3F 2016	2F 2016
Leigutekjur	1.587	1.555
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	130	137
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>1.717</b>	<b>1.692</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-324	-319
Rekstur í fasteignum	-133	-155
Stjórnunarkostnaður	-89	-95
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>1.171</b>	<b>1.123</b>
Matsbreyting fjárfestingareigna	338	1.352
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>1.509</b>	<b>2.475</b>



# FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **80.124** m.kr. í lok september 2016. Fjárfestingar í fjárfestingareignum á fyrri hluta árs 2016 námu **13.994** m.kr.
- Á tímabilinu Q1 – Q3 2016 komu inn ný eignasöfn fyrir rúmlega **11.400** m.kr.
- Fjárfest hefur verið fyrir um **2.400** m.kr. í eignum Regins og ber þar helst að nefna Smáralind, Hafnartorg og Tjarnarvelli 11.

## EIGNASAMSETNING (m<sup>2</sup>)



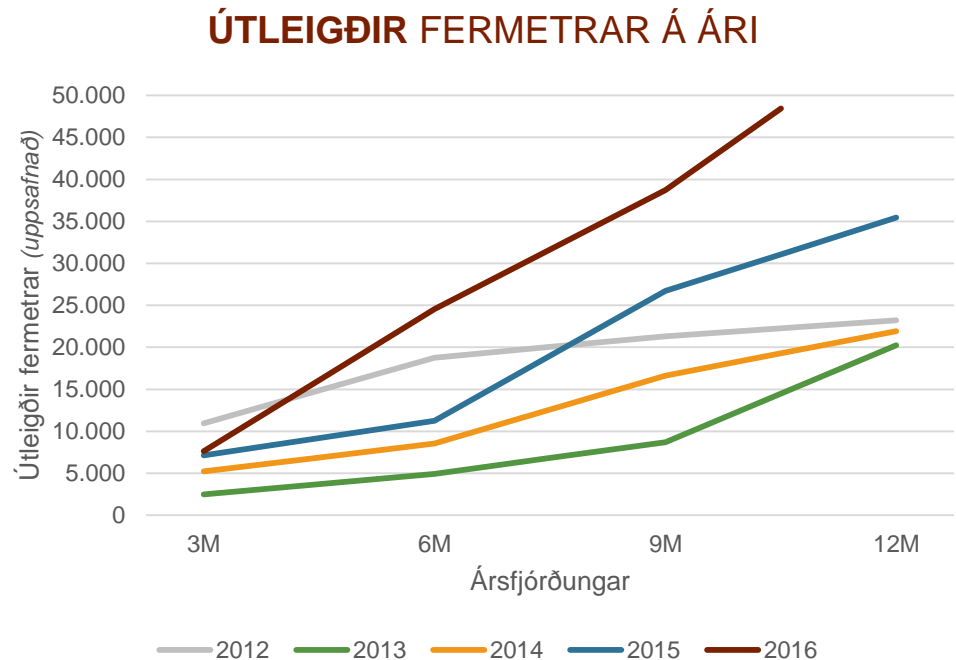
**320.244 m<sup>2</sup>**

- Verslun og þjónusta Smáralind
- Verslun og þjónusta Almennt verslunarhúsnæði
- Skrifstofu og atvinnuhúsnæði
- Iðnaðar og geymsluhúsnæði
- Hótel og ferðaþjónusta
- Íþróttir og afþreying



# AFKÖST Í ÚTLEIGU

- Mikil eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði. Nú þegar hafa verið leigðir út rúmlega **48** þúsund fermetrar, bæði með nýjum samningum sem og endurnýjun eldri samninga. Endurnýjanir er um **55%** af heildar fjölda leigðra fermetra 2016.
- Mikil eftirspurn eftir minni iðnaðarbilum sem mikil vöntun er á markaðnum.
- Í kjölfar undirritunar samninga við **H&M** sem eins af ankerisleigutökum í **SMÁRALIND** og **HAFNARTORGI** er hafið næsta skref í útleigu í þeim verkefnum.
- Endurskipulagning Smáralindar er langt á veg komin og gerðir hafa verið nýir samningar um alls **16** þúsund fermetra í Smáralind á árinu 2016.



# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR 3. NÓVEMBER 2016

# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
2 Stefnir - ÍS 15	121.695.314	7,83
3 Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,34
4 Sigla ehf.	100.000.000	6,43
5 Stapi lífeyrissjóður	90.819.956	5,84
6 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	59.500.000	3,83
7 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	52.337.947	3,36
8 Sameinaði lífeyrissjóðurinn	49.053.126	3,15
9 Lífsverk lífeyrissjóður	44.948.142	2,89
10 Stefnir - Samval	38.885.836	2,5
11 Mjólnisholt ehf	37.765.197	2,43
12 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
13 Stafir lífeyrissjóður	26.915.299	1,73
14 Festa - lífeyrissjóður	23.509.069	1,51
15 Kvika banki hf.	23.460.663	1,51
16 IS Hlutabréfasjóðurinn	23.320.992	1,5
17 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	21.675.000	1,39
18 Brimgarðar ehf	19.900.000	1,28
19 Íslandsbanki hf.	19.668.506	1,27
20 Arion banki hf.	19.250.000	1,24
<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.120.711.368</b>	<b>72,06</b>



# ENDURSKIPULAGNING SMÁRALINDAR

*Sturla G. Eðvarðsson*  
*4. nóvember 2016*



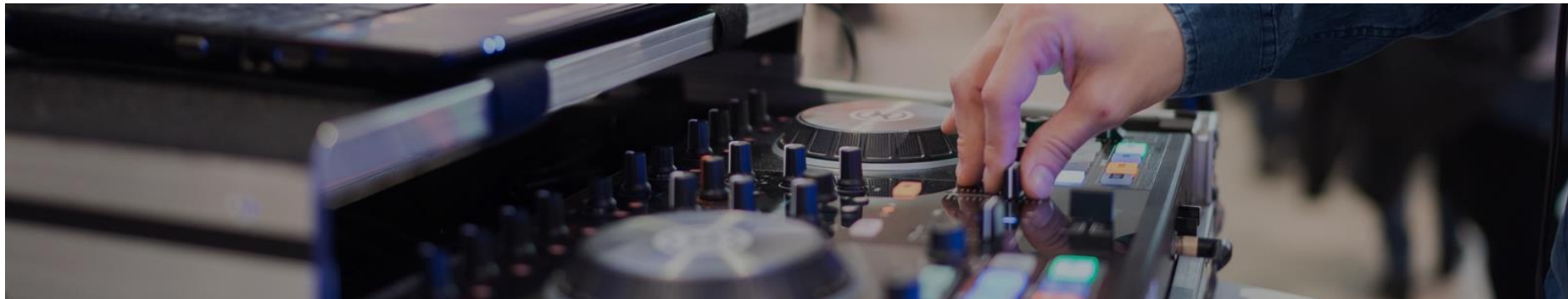
# SMÁRALIND



# HVAÐ ÆTLAR **SMÁRALIND** AÐ GERA ÞEGAR HÚN VERÐUR „STÓR“ ?

## Á 15 ára afmælinu blasa við skemmtilegar áskoranir:

- **AUKINN** kaupmáttur / aukin einkaneysla.
  - **AUKIN** samkeppni í „retail“.
  - **NÝIR** og öflugir verslunaraðilar á íslenskum markaði.
    - **NÝIR** og „kraftmiklir“ neytendur á íslenskum markaði (ferðamenn).



# TÆKIFÆRI – AUKIN EINKANEYSLA

- **EINKANEYSLA** (*private consumption*) erlendra ferðamanna er **4,3** sinnum meiri nú en hún var 2005.
- **SÍÐAN** 2012 hefur einkaneysla aukist um:
  - Matvæli **↑ 13%**
  - Föt **↑ 16%**
  - Skór **↑ 18%**
  - Veitingastaðir **↑ 37%**
  - Eyðsla erl. ferðamanna **↑ 75%**

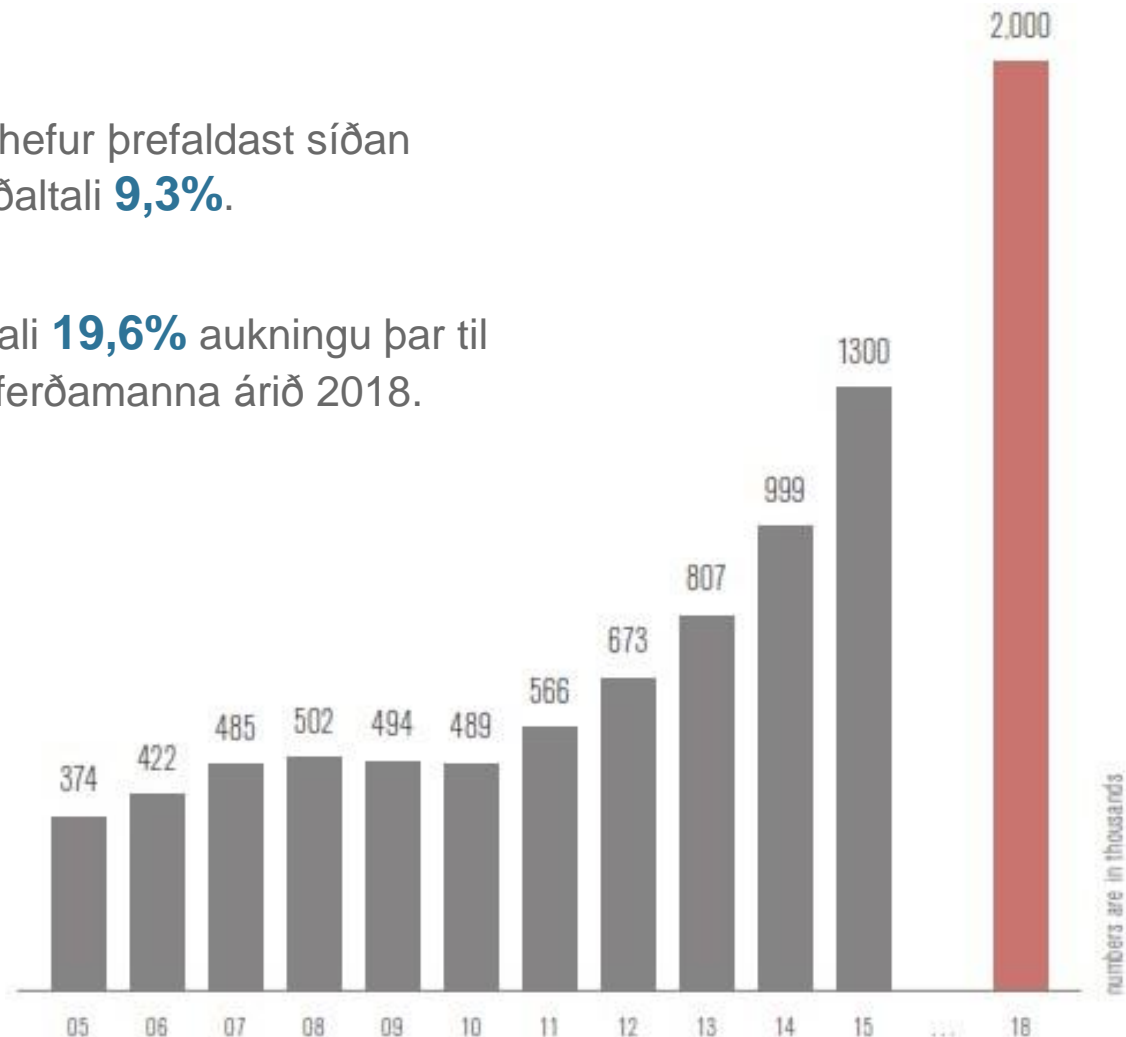


# TÆKIFÆRI - KAUPMÁTTUR



# TÆKIFÆRI – ERLENDIR FERÐAMENN

- **FJÖLDI** erlendra ferðamanna hefur þrefaldast síðan 2000 og vex árlega um að meðaltali **9,3%**.
- **HAGSTOFAN** spáir að meðaltali **19,6%** aukningu þar til 2018 sem þýðir ca. **2** milljónir ferðamanna árið 2018.



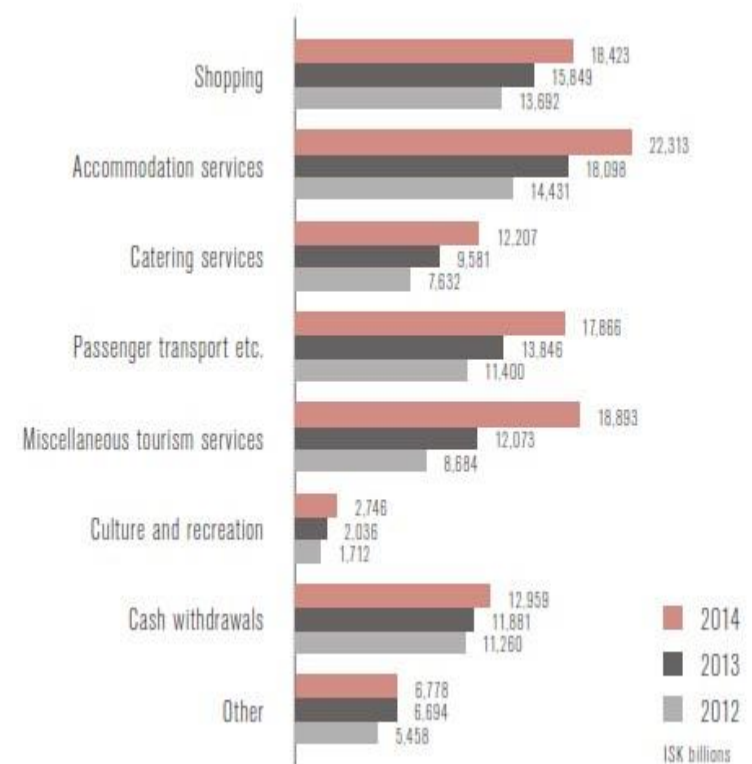
# TÆKIFÆRI – AUKIN KORTAVELTA FERÐAMANNA

- **MIKIL** aukning á síðustu árum í kortaveltu erlendra ferðamanna.

- Komin yfir **112** ma.kr. árið 2014.

- **DREIFING** kortaveltu 2014

- Gisting og veitingastaðir **30,8%**
- Verslun **16,4%**
- Samgönguþjónusta **15,9%**
- Ferðamannþjónusta **16,8%**
- Menningar og skemmtanatengt **2,4%**
- Annað tengt ferðamennsku **6,0%**

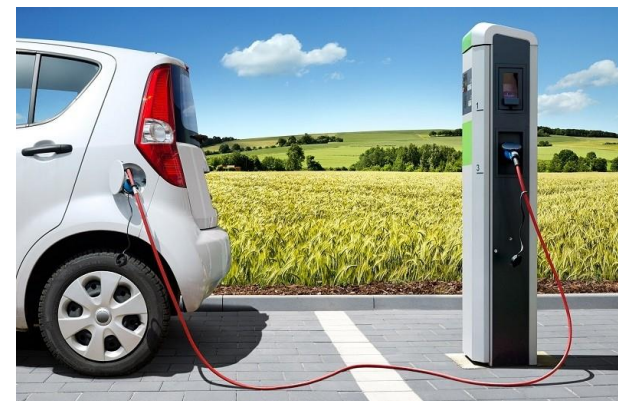




# ENDURSKIPULAGNING – YTRA SKIPULAG

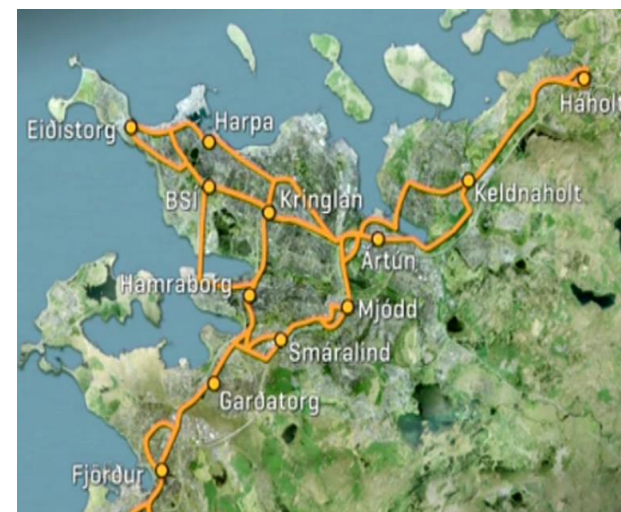
## SMÁRALIND – MIÐPUNKTUR

- **LANDFRÆÐILEG** miðja höfuðborgarsvæðisins.
- **MIÐSTÖÐ** almenningsamgangna
  - **BORGARLÍNA**
  - **HJÓLANDI OG GANGANDI**
  - **UPPBYGGING** innviða vegna rafbílavæðingar.



# ENDURSKIPULAGNING – YTRA SKIPULAG

- **BORGARLÍNA**
  - **SMÁRALIND** skilgreind sem **SVÆÐISKJARNI**.
  - **ÖFLUG** tenging við miðborgina og önnur svæði.







# ENDURSKIPULAGNING – LÓÐ OG BÍLASTÆÐI

## MARKMIÐ

- **UPPFÆRA** innganga
- **BÆTT** aðkoma og umferðarflæði / hringakstur / vegvísunarkerfi.
- **EKKI** að fækka bílastæðum / bæta nýtingu / græn stæði.
- **LÍFGA** upp á útisvæði.
- **FEGRA** ytra og innra byrði bílastæðahúsa.



# ENDURSKIPULAGNING – INNRA SKIPULAG

## VIÐ ERUM AÐ...

- **FJÖLGA** ankerisverslunum & veitingastöðum
- **FJÖLGA** áhugaverðum verslunum (Mid-Size units)
- **BÆTA FLÆÐI**
  - **FLUTNINGUR** og fjölgun rúllustiga
- **GÆÐA** verslunarmiðstöðina meira lífi

## TIL ÞESS AÐ...

- **SKAPA** einstaka upplifun
- **VERA** einstök á markaði
- **VERA** númer eitt í verslun, þjónustu og afþreyingu
- **FJÖLGA** GESTUM UM **20%**
- **AUKA** VELTU LEIGUTAKA

**“DEFENDING STATUS  
QUO KILLS  
COMPANIES”  
- THERHQ**

FLÆÐI ⇔ VELTA ⇔ LEIGUTEKJUR  
STERK ANKERI ⇔ ÞÉTTLEIKI ⇔ BETRA FLÆÐI

**70 MILLJÓN GESTIR FRÁ OPNUM**

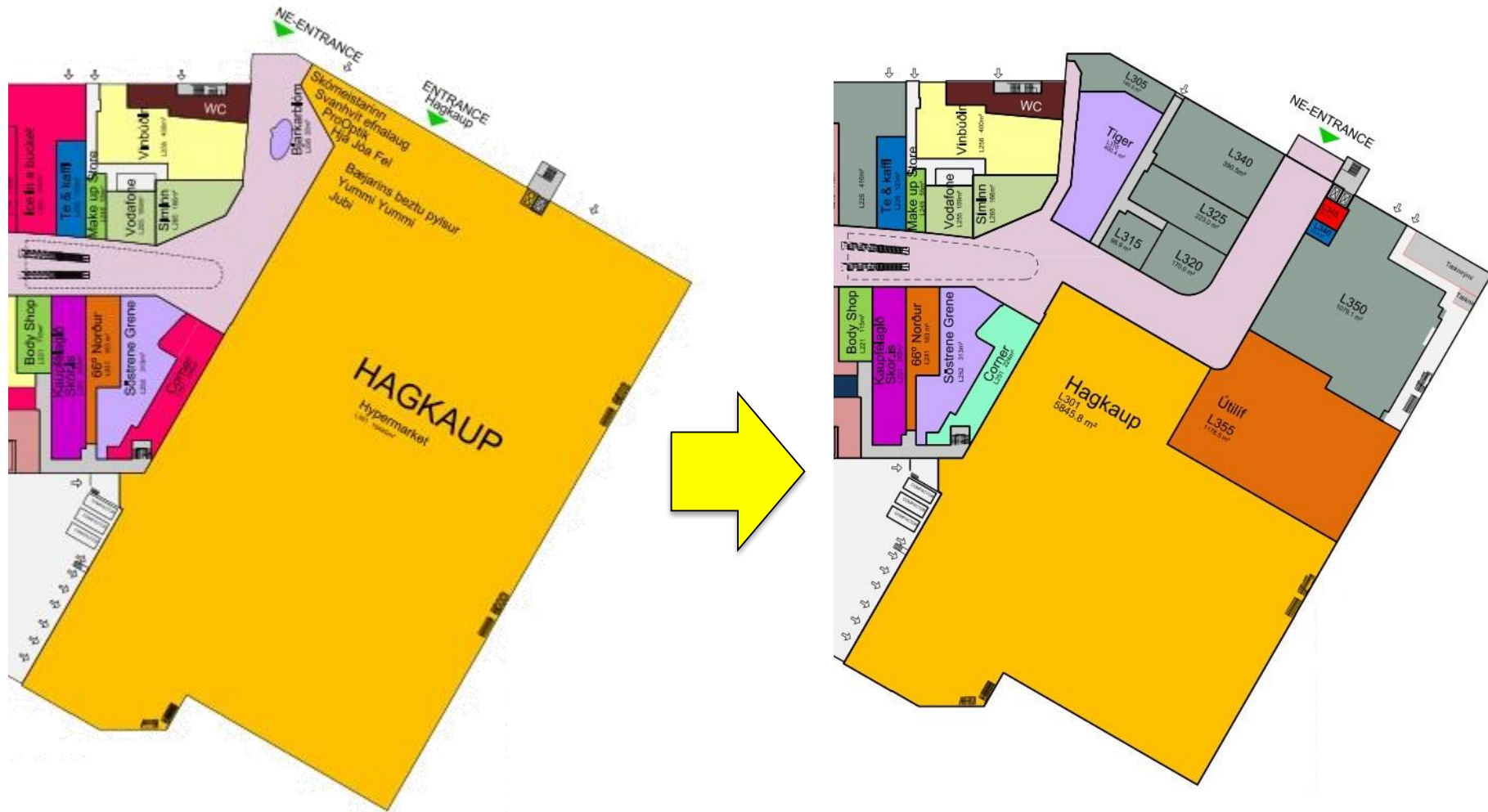
# ENDURSKIPULAGNING – ALMENNT

- **FLEIRI** sterk vörumerki væntanleg (Mid-Size-Units).
- **ÆTLUM** að búa til öflugt „destination“ fyrir tískuverslanir.
- **STYRKJA** enn frekar flæði í húsinu.

"Every day is a fashion show, and the world is your runway."



# ENDURSKIPULAGNING – AUSTURENDI



# MATUR – TÆKNI – SPORT Í AUSTURENDA



# ENDURSKIPULAGNING – VESTURENDI

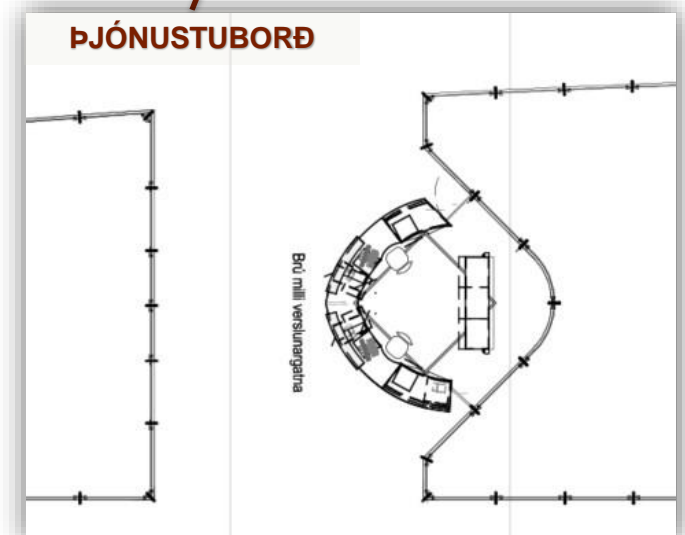
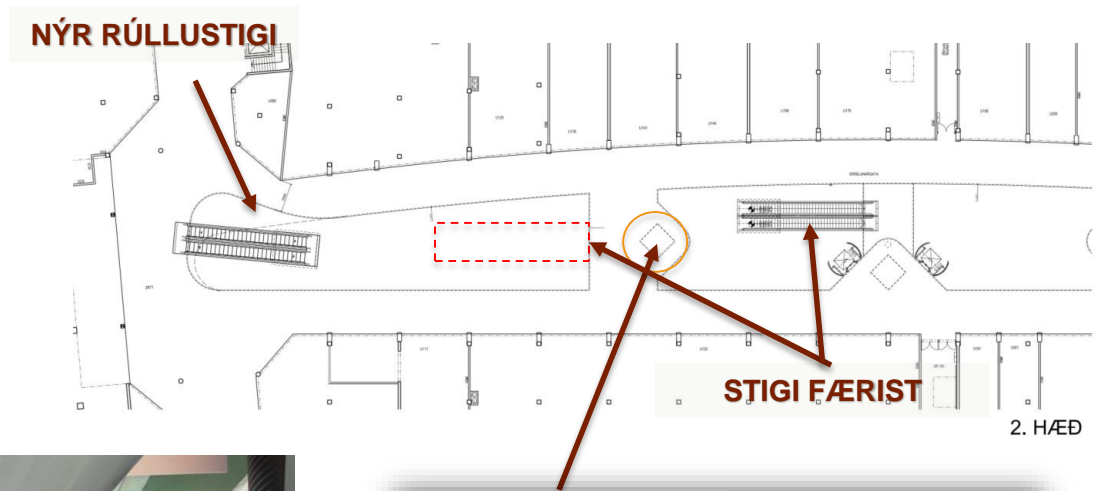
- **FRAMKVÆMDIR** við **H&M** hefjast í febrúar 2017 í núverandi rými Debenhams.
- **H&M** opnar **FLAGGSKIPS** verslun á 2. hæðum.
- **OPNAR** 15. september 2017.
- **STYRKIR** stöðu Smáralindar og gert er ráð fyrir að gestafjöldi aukist verulega.

A large, stylized red H&M logo is positioned on the right side of the slide. The letters are thick and have a slightly irregular, hand-drawn appearance.



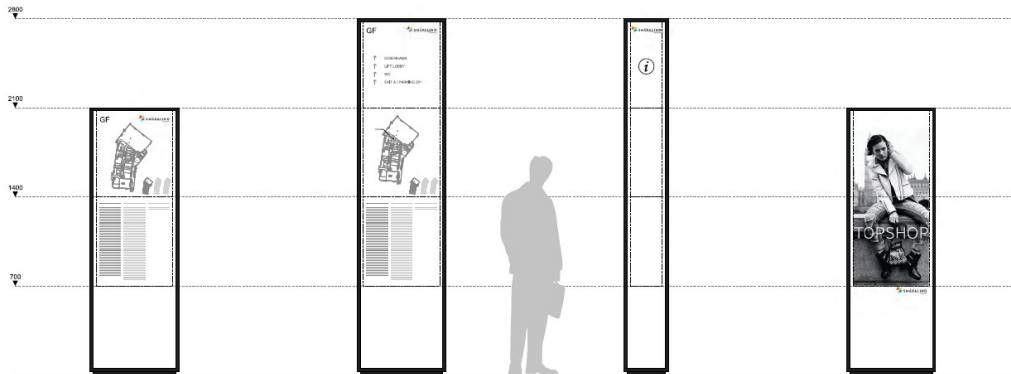
# ENDURSKIPULAGNING – VESTURENDI

- **FÆRSLA** á rúllustigum
  - bæta flæði hússins
- **FÆRSLA** þjónustuborðs
  - Staðsett meira miðsvæðis



# ENDURSKIPULAGNING – SIGNAGE SYSTEM

- **UPPFÆRT** útlit leiðarvísa.
- **HLUTI** af bættu flæði.
- **STAFRÆNAR** upplýsingar og auglýsingar.



# ENDURSKIPULAGNING – NORÐURTURN SMÁRALINDAR

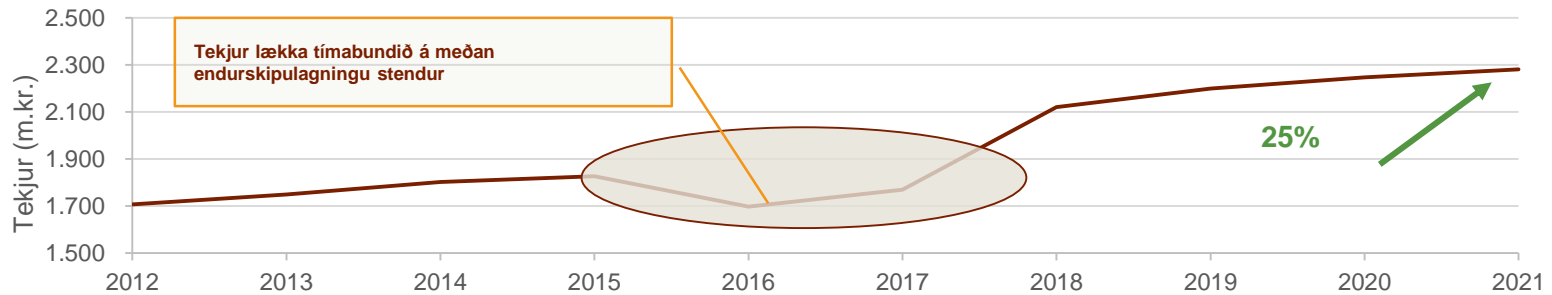
- **WORLD CLASS** fer af stað með krafti.
- **ÍSLANDBANKI** opnar nýtt útibú í lok nóvember.
- **HÖFUÐSTÖÐVAR** Íslandsbanka flytja í Norðurturn Smáralindar.
  - **850** starfsmenn.
  - **ÖFLUGT** ankeri fyrir Smáralind.
- **JÓI FEL** hefur opnað í Norðurturni Smáralindar.
- **FLEIRI** opnanir væntanlegar í Norðurturn Smáralindar.





# FJÁRHAGSLEG ÁHRIF

## TEKJUÞRÓUN SMÁRALINDAR



- Á árunum 2012 – 2015 hafa leigutekjur Smáralindar hækkað um ca. 8%.
- Gert er ráð fyrir samdrætti í tekjum á árunum 2016 og 2017 á meðan unnið er að endurskipulagningu. Samdráttur er áætlaður um 5%.
- Á grunni fyrirbyggjandi leigusamninga og rekstraráætlana er gert ráð fyrir tekjuaukningu frá miðju ári 2017. Hraðari vöxtur fyrst en hægari síðar. Áætlanir gera ráð fyrir um 25% hækkun tekna í kjölfar endurskipulagningar.
- Áætlanir gera ráð fyrir að heildar fjárfesting í endurskipulagningarfasa geti numið allt að 2.500 m.kr. Arðsemi fjárfestingarinnar er góð og yfir markmiðum félagsins.
- Samhliða endurskipulagningu fer fram sala á byggingarétti í tengslum við Smárabyggð. Byggingarmagn um 84.000 m<sup>2</sup> / 620 íbúðir, hlutur Regins/ESML 34%.

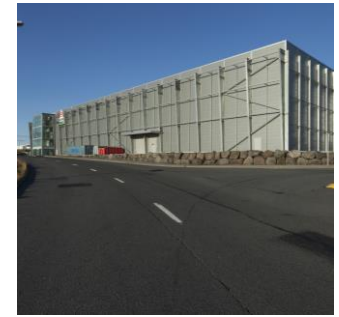
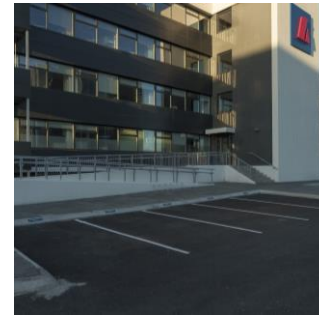


# ENDURSKOÐUÐ REKSTRARSPÁ REGINS



# ENDURSKOÐUÐ REKSTRARSPÁ - 2016

- Í framhaldi af hraðara endurskipulagningarferli Smáralindar hefur rekstrarspá Regins verið endurskoðuð.
  - Félagið gerir ráð fyrir að leigutekjur á árinu 2016 verði um **6.120** m.kr. Óvissa er áætluð +/- 50 m.kr., m.a. vegna veltutengdrar leigu.
  - Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjur nemi á árinu **72%**.



# TAKK FYRIR

