

ÁRSUPPGJÖR 2016

Helgi S. Gunnarsson

14. febrúar 2017

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA 2016

REKSTRARTEKJUR 2016

6.643 m.kr.

LEIGUTEKJUR 2016

6.111 m.kr.

↑ 22%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR

MATSBREYTINGAR

4.377 m.kr.

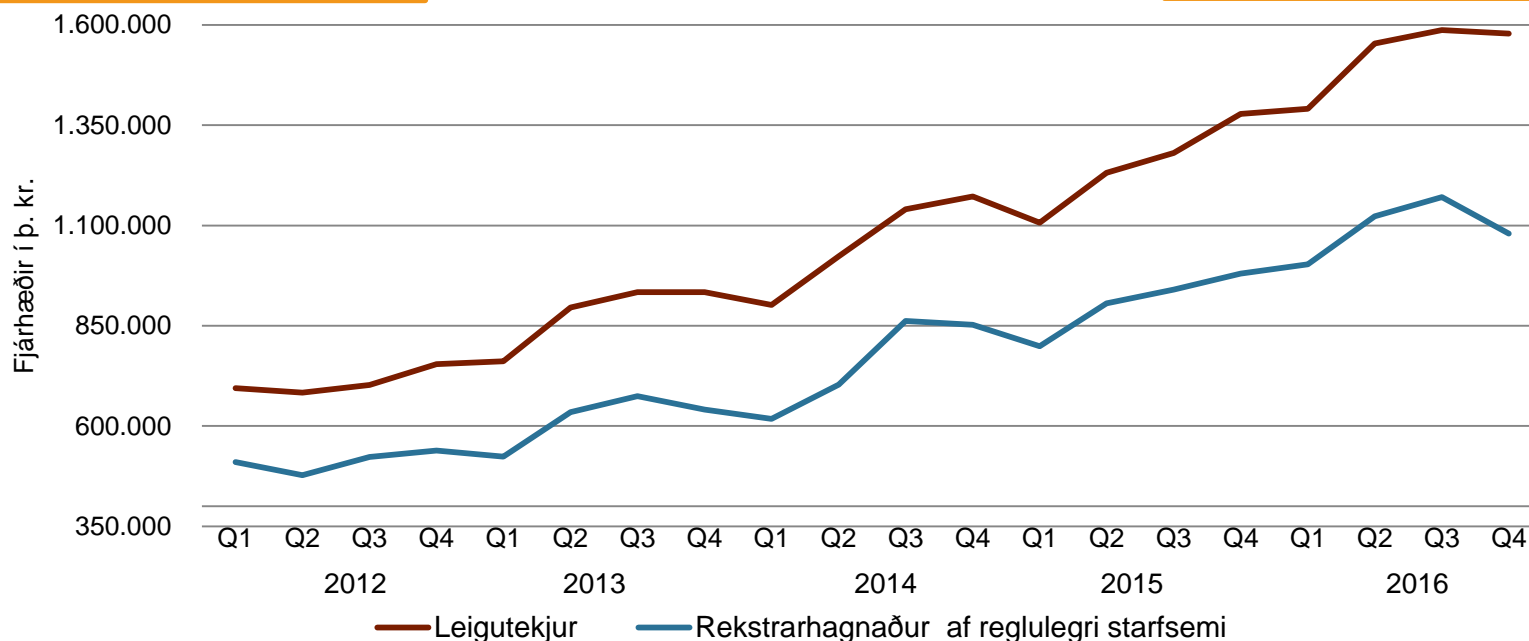
↑ 21%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR

MATSBREYTINGAR /

LEIGUTEKJUM

72%



HAGNAÐUR E. SKATT

4.243 m. kr.



ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

5,7%

RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

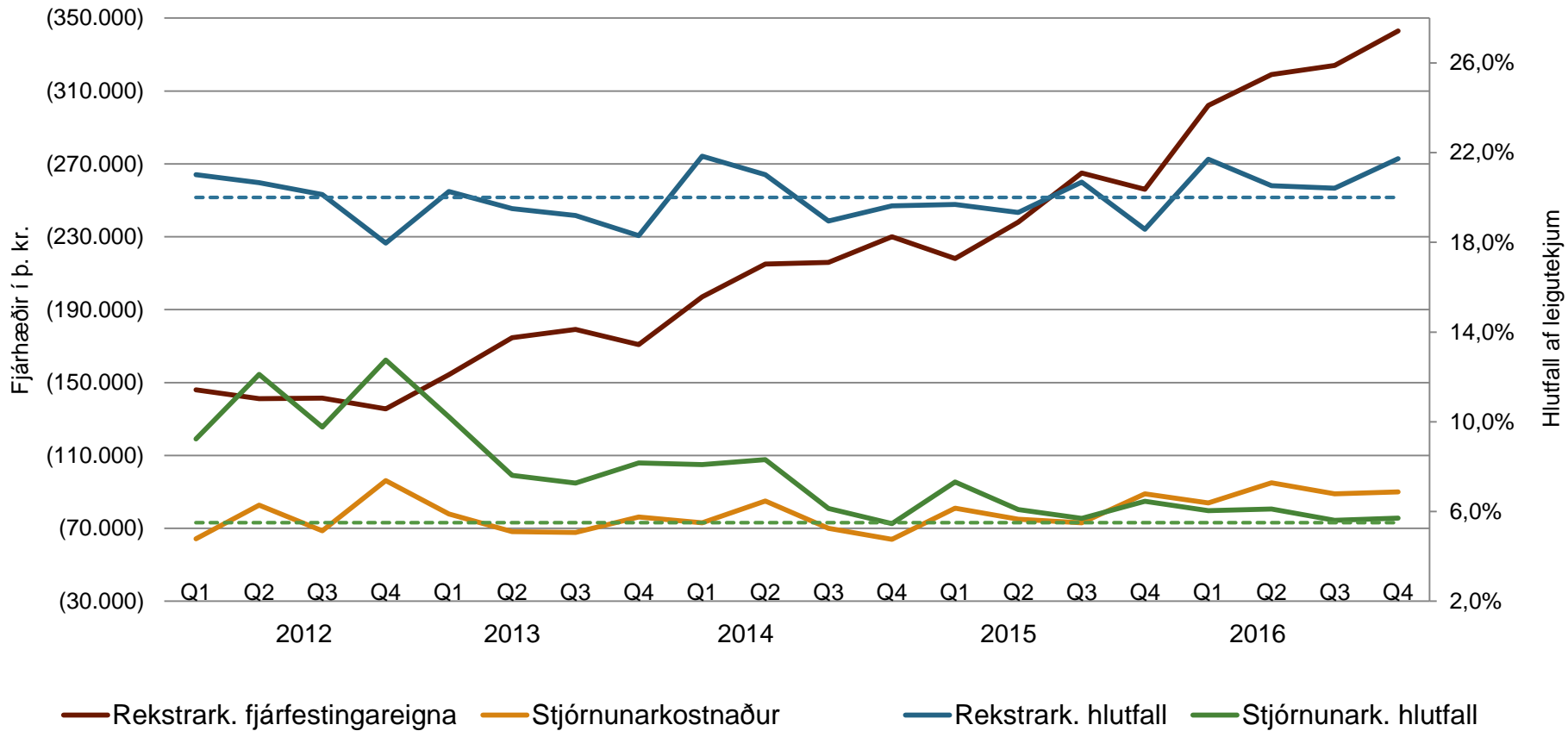
15,2%

REKSTUR OG AFKOMA 2016 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **3.745** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **83.027** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **49.499** 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 **2.102** m.kr. samanborið við 1.555 m.kr. á sama tímabili 2015. Fjármagnsgjöld alls voru **2.886** m.kr. samanborið við 2.203 m.kr. árið 2015.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **2.568** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok árs 2016 var **888** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** eiginfjár var **15,2%** á ársgrundvelli.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

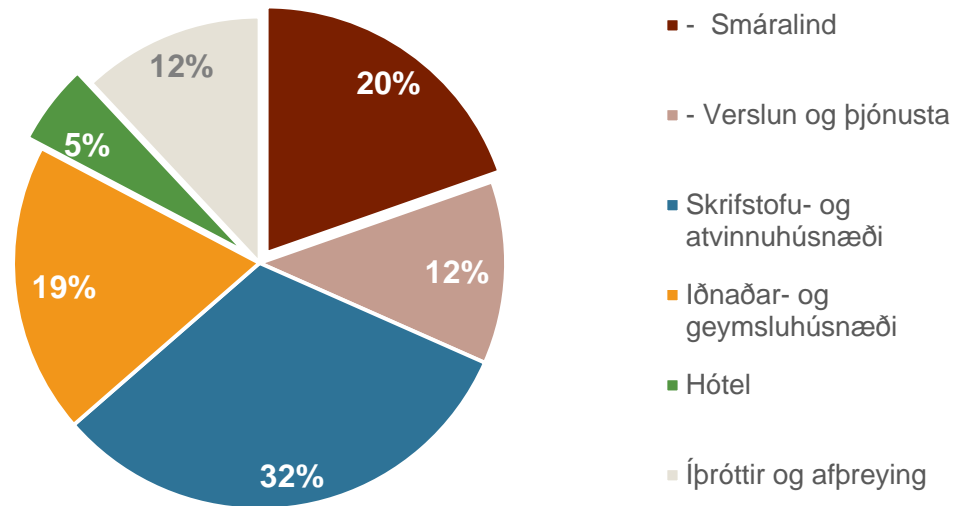
- Árið 2016 einkenndist af miklum fjárfestingum, bæði nýjum kaupum sem og fjárfestingum tengdum nýjum leigusamningum.
- Vel heppnuð og hröð endurskipulagning Smáralindar mun styrkja tekjustreymi félagsins til framtíðar. Tekjustreymi í Smáralind lækkar tímabundið 2016 og 2017.
- Viðskiptaumhverfi okkur var hagstætt, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði eykst. Hröð uppbygging eignasafnsins mikilvæg.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir, afkastageta félagsins í uppbyggingu nýrra verkefna, móttöku og úrvinnslu eigna er mikil.
- Vel gengur að stýra útgjöldum, kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkomin vegna hækkunar á fasteignagjöldum, hliðrunar verkefna og endurskipulagningar eigna m.a. Smáralindar.
- Skipulagsbreytingar á síðasta ári hafa komið vel út. Þá var rekstri í fasteignum úthýst. Um er að ræða: ræstingar og þrif, sorp og förgun, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla ásamt hluta af rekstri og viðhalds fasteigna auk orkustýringar.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **96%**.

Ársfjórðungsfirlit	4F 2016	3F 2016
Leigutekjur	1.578	1.587
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	126	130
Rekstrartekjur	1.704	1.717
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-343	-324
Rekstur í fasteignum	-191	-133
Stjórnunarkostnaður	-90	-89
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.080	1.171
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.538	338
Rekstrarhagnaður	2.618	1.509

FJÁRFESTINGAREIGNIR

EIGNASAMSETNING (m²)

- Fasteignasafnið var bókfært á **83.027** m.kr. í árslok 2016 Heildar fjárfestingar í eignum á árinu 2016 námu **15.600** m.kr.
- Á árinu voru keyptar eignir og eignasöfn fyrir rúmlega **11.900** m.kr.
- Fjárfest hefur verið fyrir um **3.700** m.kr. með endurbótum og breytingum í eignum Regins og ber þar helst að nefna Smáralind, Hafnartorg, Hlíðasmára 1 og Tjarnarvelli 11.

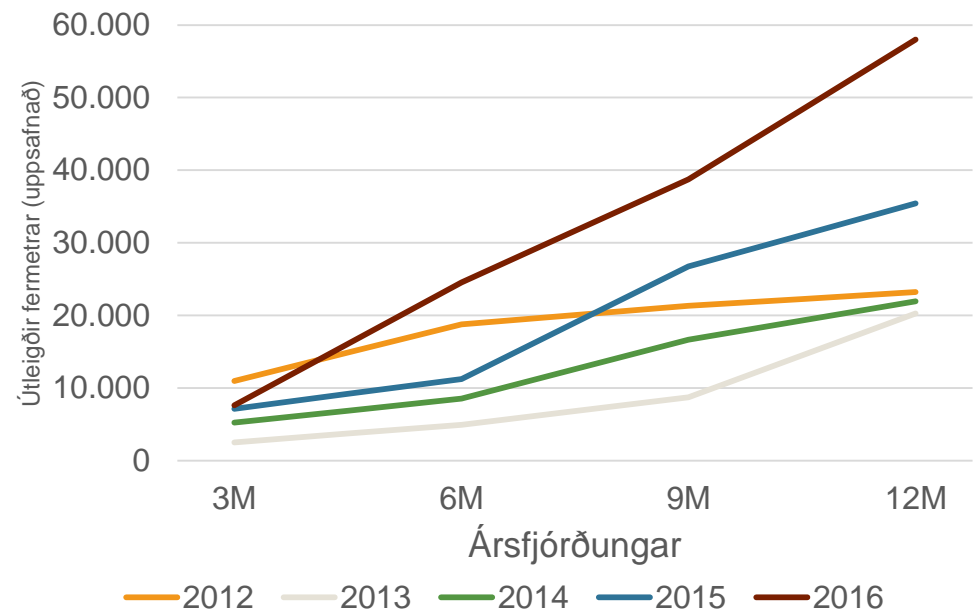


EIGNASAFN REGINS **316.113 m²**

ÚTLEIGA GENGUR VONUM FRAMAR

- Mikil eftirspurn er eftir flestum tegundum atvinnuhúsnæðis. Alls voru leigðir út rúmlega **58** þúsund fermetrar, bæði með nýjum samningum sem og endurnýjun eldri samninga. Nýjir samningar voru um **58%** af heildarfjölda leigðra fermetra 2016.
- Eftirspurn eftir minni iðnaðarbilum er mikil og er vöntun á þeirri vöru á markaðnum. Ágætt framboð er á skrifstofuhúsnæði.
- Mjög verðmætur leigusamningur náðist á árinu þ.e. við **H&M** sem eins af ankerisleigutökum í **SMÁRALIND** og **HAFNARTORGI**.
- Endurskipulagning Smáralindar gengur vel. Gerðir hafa verið nýir samningar um alls **16** þúsund fermetra í Smáralind á árinu 2016. Útleiga á minni lausum bilum hefur verið haldið í lágmarki.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



GÓÐUR ÁRANGUR Í OPINBERUM ÚTBOÐUM



**ÞJÓÐMINJASAFN
ÍSLANDS**

TJARNARVELLIR 11

4.300 m²



RÍKISSAKSÓKNARI

SUÐURLANDSBRAUT 4

700 m²



ÚTLENDINGASTOFNUN

BÆJARHRAUN 16

1.000 m²



**SÝSLUMAÐURINN Á
HÖFUÐBORGARSVÆÐINU**

HLÍÐASMÁRI 1

3.000 m²



VINNUEFTIRLITIÐ

DVERGSHÖFÐI 2

1.500 m²

= 10.500 m²

KRAFTUR Í SMÁRALIND

- **NÝ STERK MERKI Í SMÁRALIND**
 - Tekist hefur að fá sterkar erlendar verslunarkeðjur til landsins.
 - Áhrif á íslenskan verslanamarkað verða væntanlega mikil.
 - Aukið vægi veitinga og afþreyingar.
- **OPNUN HAGKAUPA OG ÚTILÍFS TÓKST VEL**
 - Breytingar í austurenda Smáralindar eru að mestu yfirstaðnar.
- **SMÁRABYGGÐ**
 - Mikil verðmæti í byggingarétti og „kúnnar“ í stað samkeppni.
 - **620** íbúðir - **13.000** m² atvinnuhúsnæði
- **HLÍÐASMÁRI**
 - Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu flutti skrifstofur sínar að Hlíðasmára í september 2016.
 - Sterkt atvinnuverfi verður sterkara, vaxandi eftirspurn á svæðinu.
- **NORÐURTURN KOMINN Í FULLAN REKSTUR**
 - Íslandsbanki er að flytja höfuðstöðvar sínar.
 - Mjög sterkt útibú Íslandsbanka er á 1. hæð.
 - World Class opnaði nýja stöð á 2. hæð.
 - Allt að 800 manns verða starfandi í turninum.



Íslandsbanki



Sýslumaðurinn á
höfuðborgarsvæðinu

SMÁRALIND 2016 - 2018

KERFISBUNDIN UMBYLTING FRÁ 2010

Á stjórnun, rekstri og afkomu með góðum árangri.
Meginmarkmið félagsins var að ná inn **H&M** sem ankeri.
Verðmætasta leigusamningi félagsins „landað“ í júlí 2016.

FRAMTÍÐARSÝN

Skapa einstaka upplifun.
Vera einstök á markaði.
Vera númer eitt í verslun, þjónustu og afþreyingu.

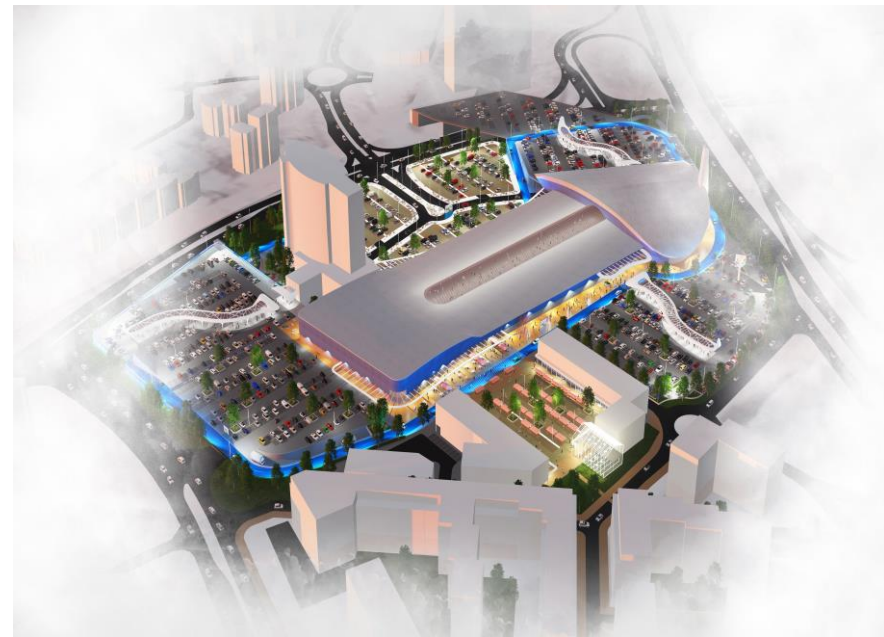
VERSLANASAMSETNING

Verslun verður áfram stór partur af samfélaginu.
Breyttar áherslur verslunarmiðstöðva í heiminum.
Verslunarmiðstöð → Þjónustu- og afþreyingarmiðstöð.

Hluti af stærri heild, **ÍBÚÐIR, SKRIFSTOFUR, AÐPREYING, VEITINGAR**

FJÁRFESTING / ARÐSEMI

Nýfjárfesting í Smáralind á bilinu **1,8 – 2,3** ma.kr.
Fer eftir umfangi nýrra útleigusvæða.
Arðsemi fjárfestingarinnar yfir 7%.



SMÁRABYGGÐ SUNNAN SMÁRALINDAR



- Samþykkt deiliskipulag.
- Byggingarmagn - **84.000** m².
- **620** íbúðir.
- Allt að **13.000** m² verslunar- og þjónustuhúsnæði.
- Eigendur
 - Reginn hf. (Eignarhaldsf. Smáralind)
 - Smárabbyggð ehf.
- Reginn á samtals **34%** af byggingarmagninu.
- Uppbygging á næstu **8** árum.
- Ekki verður farið í uppbyggingu á lóðum næst Smáralind fyrr en undir lok uppbyggingartímabilsins.
- Virði byggingarréttar Regins bókfært á **868** m.kr.

MÍÐBÆR 2016 - 2018

MÍÐBÆR REYKJAVÍKUR

Viðamesta einstaka fjárfesting félagsins til framtíðar er Hafnartorg, sem verður tilbúin til útleigu um mitt ár 2018.

Meginhluti fjárfestingarinnar mun falla til á árinu 2017 - 2018.

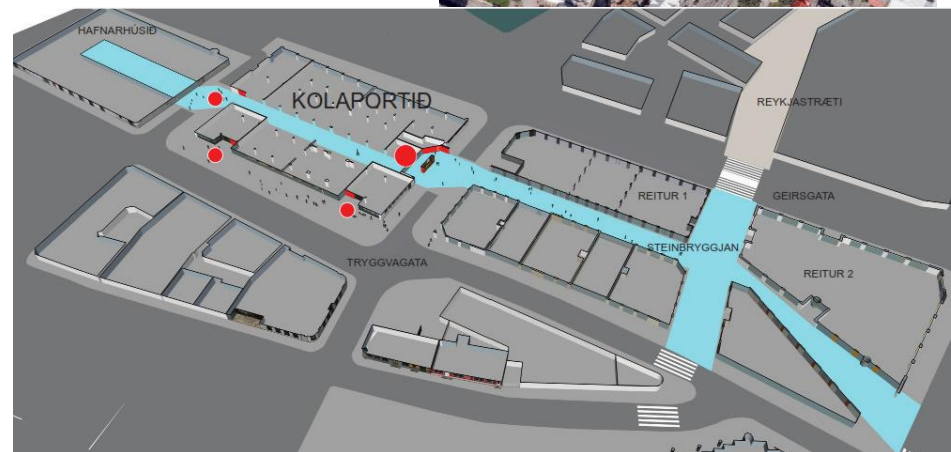


HAFNARTORG

H&M verður kjölfestan í nýju verslunar- og þjónusturými á Hafnartorgi. Mikill áhugi er á verslunar- og þjónusturýmum.

KOLAPORT – HAFNARHÚSIÐ

Reginn hefur varpað fram þeirri hugmynd að tengja Kolaportið og Hafnarhúsið við Hafnartorg.



EGILSHÖLL

EGILSHÖLL

Áfram verður unnið að frekari uppbyggingu við Egilshöll.

Starfsemin blómstrar og er aðsókn að húsinu að slá öll met.

ALHLIÐA ÍPRÓTTAHÚS

Skrifað undir samning um leigu á alhliða íþróttahúsi til Reykjavíkurborgar. Um er að ræða tæplega 3.000 m² hús.

HEILDARPLAN

Áfram verður unnið að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar-svæðisins, að því koma auk Regins, Reykjavíkurborg og Fjölnir.

KEILUHÖLL

Nýir eigendur Keiluhallarinnar fara vel af stað og hafa náð að byggja upp sterkt merki á staðnum.

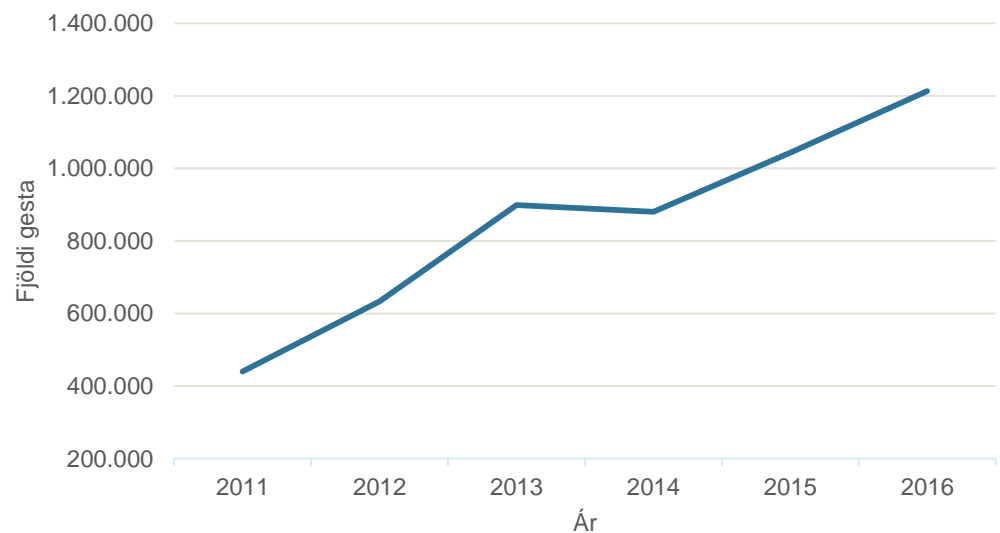
STARFSEMI annarra leigutaka s.s. World Class, Sambíóanna, Sælan sólbaðstofa og Manhattan hárgreiðslustofa gengur vel.

BYGGINGARRÉTTUR

Byggingarréttur á lóðinni hefur ekki verið fullnýttur.



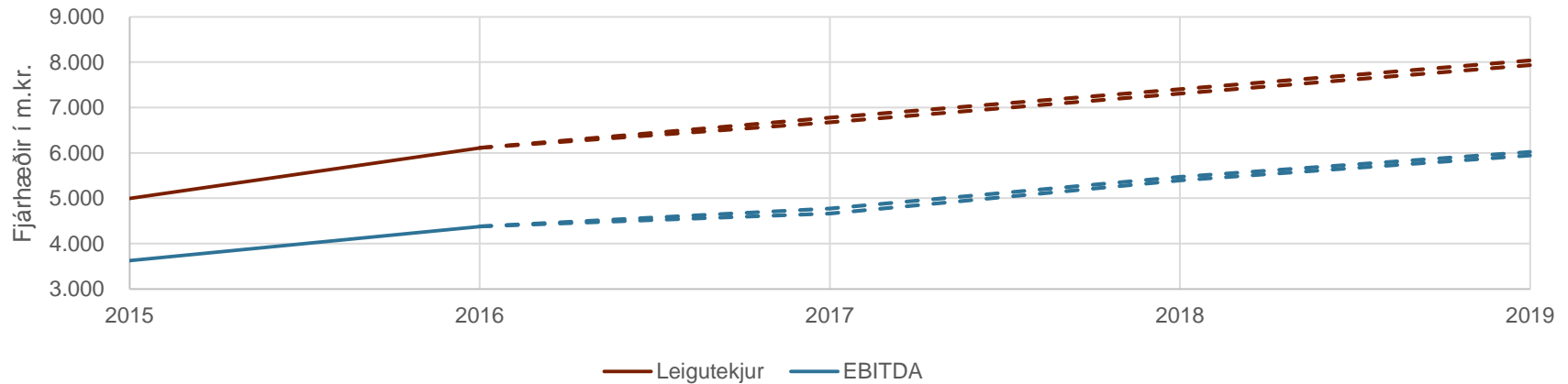
ÞRÓUN GESTAFJÖLDA Í EGILSHÖLLI



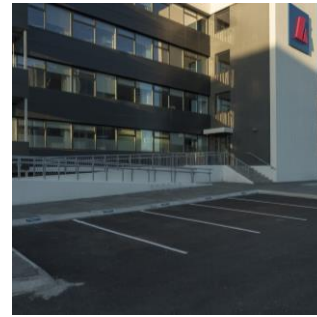
20 STÆRSTU HLUTHAFAR 9. FEBRÚAR 2017

# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
2 Stefnir - ÍS 15	118.683.314	7,63
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 Birta lífeyrissjóður	75.027.675	4,82
7 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	68.300.000	4,39
8 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	52.337.947	3,37
9 Lífsverk lífeyrissjóður	48.448.142	3,12
10 Stefnir - Samval	35.685.836	2,29
11 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
12 Vátryggingafélag Íslands hf.	27.823.248	1,79
13 Brimgarðar ehf.	26.833.333	1,73
14 Festa - lífeyrissjóður	25.509.069	1,64
15 IS Hlutabréfasjóðurinn	25.462.653	1,64
16 Íslandsbanki hf.	24.494.874	1,57
17 Nordic Holding ehf.	23.265.197	1,50
18 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	22.425.000	1,44
19 Global Macro Portfolio	19.919.300	1,28
20 Stefnir - ÍS 5	18.851.414	1,21
Samtals 20 stærstu	1.151.893.279	74,06

REKSTRARSPÁ 2017 - 2019



- Miklar umbreytingar eru yfirstandandi í núverandi eignasafni félagsins sem munu styrkja tekjugrunn þess til næstu ára. Því telja stjórnendur félagsins nauðsynlegt að birta rekstrarspá sem nær yfir næstu þrjú ár.
- Í grunnforsendum rekstrarspár er ekki gert ráð fyrir tekjum frá öðrum nýjum fjárfestingum en: Endurskipulagning Smáralindar frá árslokum 2017, alhliða íþróttahúsi frá ársbyrjun 2018 og Hafnartorgi frá hausti 2018.
- Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2017 verði **6.770** m.kr. Þar að auki er gert ráð fyrir að árlegur vöxtur m.v. framangreindar forsendur verði um 600 m.kr. tvö árin þar á eftir.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði **71%** á árinu 2017 en fari vaxandi upp í 74% árið 2019.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **5,2%** af leigutekjum á árinu 2017.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður **22%** af leigutekjum á árinu 2017 en fari lækkandi niður í markmið félagsins (20%) árið 2018.
- Við vinnslu rekstrarspár er gert ráð fyrir almennri árlegri hækkun verðlags 2,0%.



TAKK FYRIR

