

# REGINN AÐALFUNDUR 2017

*Helgi S. Gunnarsson*

*15. mars 2017*

Reginn

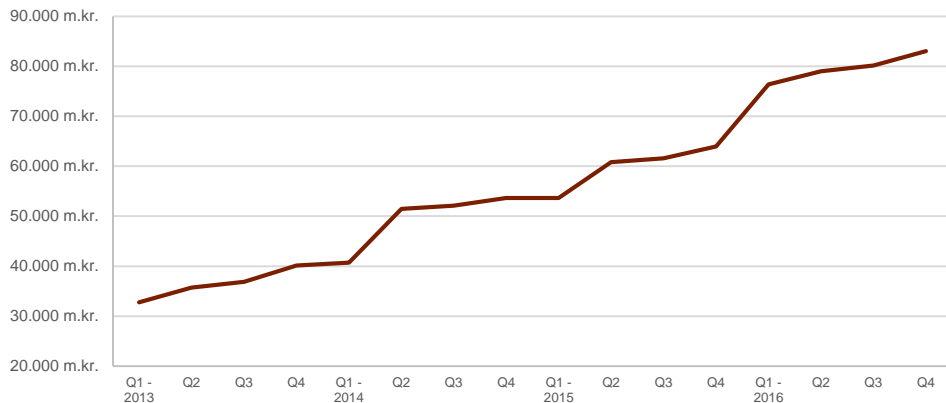
FASTEIGNAFÉLAG



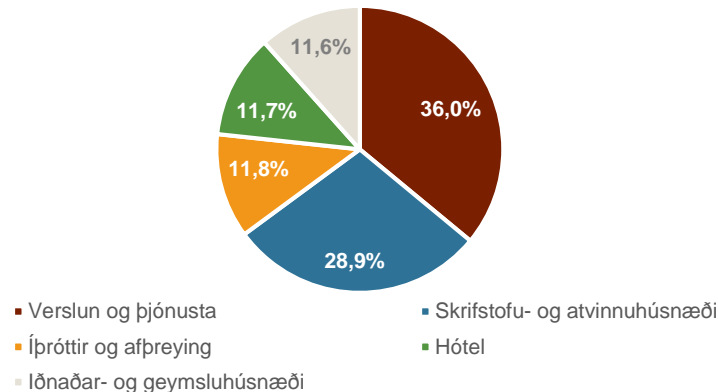
# REKSTUR 2016 GEKK VEL

- Rekstur félagsins hefur gengið vel og er í samræmi við áætlanir.
- Vel gekk að fylgja eftir fjárfestingastefnu með kaupum á nýjum fasteignasöfnum og fasteignum og þannig styrkja og efla félagið.

## VIRÐI EIGNASAFNS



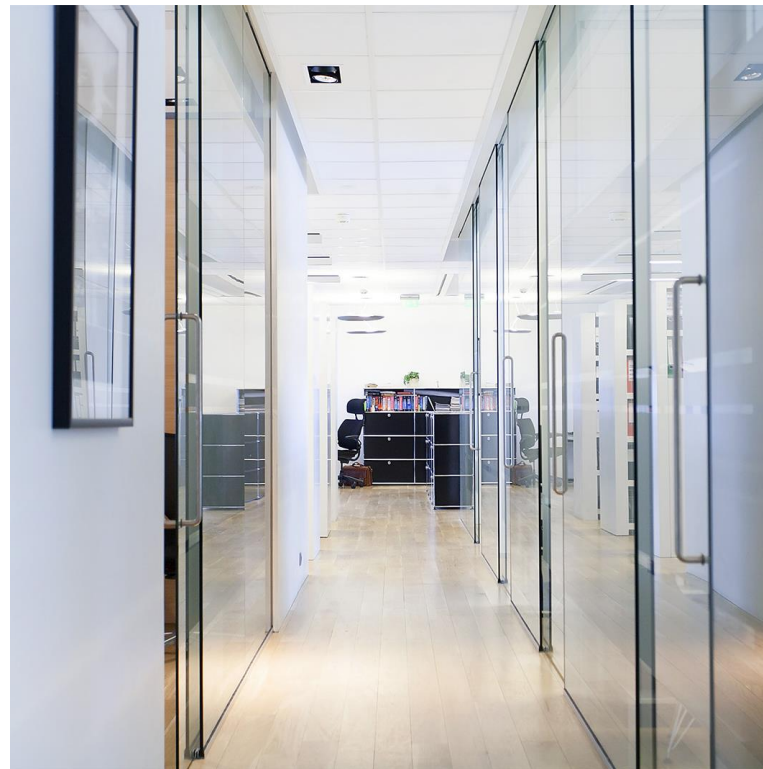
## VIRÐI EIGNAFLOKKA



# REGINN HF. – HRAÐUR VÖXTUR

- **REGINN** hefur vaxið hratt frá skráningu félagsins í kauphöll 2012. Samhliða stækkun hefur rekstur félagsins styrkst.
- **TEKJUR** félagsins hafa rúmlega tvöfaldast frá árinu 2012 og virði fjárfestingareigna nær þrefaldast.

Reginn þróun og lykiltölur	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Leigutekjur</b>	<b>2.834</b>	<b>3.524</b>	<b>4.237</b>	<b>4.997</b>	<b>6.111</b>
EBITDA	1.981	2.474	3.035	3.625	4.377
<b>Fjárfestingareignir</b>	<b>30.114</b>	<b>40.122</b>	<b>53.637</b>	<b>63.949</b>	<b>83.027</b>
Eigið fé	11.108	13.542	17.888	22.264	29.341
Eiginfjárlutfall	35%	33%	33%	33%	35%
Vaxtaberandi skuldir	19.298	24.837	32.861	39.474	49.499
<b>Fjöldi fermetra</b>	<b>165.601</b>	<b>192.710</b>	<b>224.500</b>	<b>272.420</b>	<b>316.113</b>
Fjöldi fasteigna	33	45	53	107	124



# EFLA INNRI STARFSEMI

Á árinu 2016 var lögð áhersla á að styrkja og efla innri starfsemi:

- Endurskoðun á **STEFNUMÓTUN** fór fram á árinu, sífelld rýni er á virkni innra skipulags.
- **ÁHÆTTUSTEFNA** í stöðugri uppfærslu og áhættuþættir vaktaðir.
- **VERKLAG OG FERLAR** í stöðugri rýni og uppfærslu. Lögð hefur verið áhersla á mikilvægasta hlekk félagsins sem er fjármálasviðið.
- Endurskipulagning á innri starfsemi félagsins m.a. með **ÚTHÝSINGU Á REKSTRI** í fasteignum.
- Unnið að undirbúningi að **ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS** með það að markmiði að skapa möguleika á fjölbreyttri fjármögnun undir einföldu veðfyrirkomulagi.

# STYRKJA TEKJUGRUNN

Áhersla hefur verið lögð á að styrkja tekjugrunn í eignum félagsins.

- Fylgja eftir áformum varðandi **ENDURSKIPULAGNINGU Á SMÁRALIND** og umhverfi. Meginverkefnið þar er að styrkja og efla verslunarmiðstöðina.
- Undirbúa frekari uppbyggingu og **ÞRÓUN EGILSHALLAR** í samstarfi við Reykjavíkurborg og aðra leigutaka.
- **ENDURBYGGJA OG STÆKKA VALDAR EIGNIR** félagsins með sérstaka áherslu á þá flokka sem mest eftirspurn er eftir.
- Framfylgja áformum félagsins varðandi **UPPBYGGINGU OG ÞRÓUN NÝRRRA VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTURÝMA** í miðbæ Reykjavíkur.
- Með hækkandi fasteignaverði og sterkari tekjum eykst arðsemi í þróun eigin eigna.

# HUGA AÐ FRAMTÍÐINI

Vel hugsuð langtímaáform eru félaginu mikilvæg.

- Vera leiðandi og virkur þátttakandi í **ÞRÓUN OG BREYTINGUM INNAN VERSLANAGEIRANS**.
- Greina og **ÞEKKJA ÞANN MARKAÐ** sem félagið starfar á.
- Horfa til þeirra þátta sem eru áhrifavaldar í okkar geira s.s. **SKIPULAGS- OG SAMGÖNGUMÁL**.
- Vera **ÓHRÆDD VIÐ SAMSTARF** til að auka breidd og markaðshlutdeild.
- Horfa til nýrra markaðstækifæra sem fallið gætu að starfsemi félagsins s.s. **ÍBÚÐALEIGUFÉLÖG, PPP VERKEFNI** o.s.frv.

# ÍBÚÐALEIGUFÉLÖG - ÁHUGAVERÐUR KOSTUR?

Sterk íbúðaleigufélög eru að verða til á íslenskum markaði. Það er mikilvægt fyrir Reginn að fylgjast vel með og horfa á þann markað, í honum eru tækifæri en jafnframt ógnanir.

Það gæti verið **STYRKUR** að vera á þessum markaði: Stærri rekstrareining, dreifðari áhætta. Hliðrun í markaðssveiflum, samnýting viðskipta- / fjárfestingatækifæra. Betri fjármögnun. Hagkvæmari grunnrekstur.

Eins og staðan er nú þá er **VEIKLEIKI** til staðar í þessum geira: Félög í þróun. Hluti á „veikum“ markaðssvæðum. Stutt rekstrarsaga. Óvissa í virðismati. Fjárhagsstrúktúr. Margir leigutakar.

Það felast **ÓGNANIR** í þessum verkefnum: Dreifðari athygli stjórnenda. eru önnur tækifæri hagstæðari. Pólítísk afskipti. Annar viðskiptahópur. Fjöldi samninga. Ágreiningsmál fá einhliða umfjöllun. Orðsporsáhætta.

Það felast **TÆKIFÆRI** á þessum markaði: Dreifðari markaður. Útvíkka starfsemina. Nýta betur innviði og þekkingu. Snertiflötur íbúða- og atvinnuhúsamarkað. Samnýting viðskipta / fjárfestingatækifæra. Fjárhagsstrúktúr hagstæðari. Markaður sem á mikið inni hér á landi.

# SKANDINAVÍSK FASTEIGNAFÉLÖG

Mörg skandinavísk fasteignafélög eru á atvinnuhúsa- og íbúðarhúsamarkaði samtímis.

- Dæmi um **DÖNSK** og **SÆNSK** félög sem eru á báðum mörkuðum eru m.a.:
  - Admiral Capital A/S, DATEA, DADES (Det Alm. Danske Ejendoms Selskab), Jeudan, Nordicom, TK Development, Fast. Balder B, Diös Fastigheter, Fast Partner, Kungsleden, Atrium Ljungberg B, Lundbergföretagen B.
- Þetta eru í flestum tilvikum **SKRÁÐ** félög með mikil umsvif. Stjórnendur Regins hafa átt fundi með nokkrum þessa félaga á síðustu árum.
- Mörg þessa félaga starfa í fleiri en einu landi. Spannandi verður að sjá hvort eitthvað af þessum félögum sýni **ÍSLANDI ÁHUGA** eftir afnám hafta.



The image shows the interior of a restaurant with a rustic, industrial aesthetic. The walls are made of rough-hewn stone, and the ceiling features exposed pipes and ductwork. Several wooden tables are set with white tablecloths, glassware, and plates. A stone wall in the foreground is partially covered by a wooden box. The lighting is warm and focused on the tables.

# UPPBYGGINGAR- OG ÞRÓUNARVERKEFNI Í VINNSLU

# HRAUNIN - GARÐABÆR

Tenging við stofnæð og **SAMGÖNGUR** lykill í öllum fasteignaþróunarverkefnum.

Aukin starfsemi á svæðinu og **NÝ** tenging við Álftanesveg eykur virði og þróunarmöguleika.



- **REGINN** á um **22.000** m<sup>2</sup> af iðnaðar og geymsluhúsnæði á svæðinu, eftirspurn er vaxandi.
- **STÓRAR** lóðir og byggingar sem liggja vel við stofnbrautir gefa tækifæri til uppbyggingar. Hagstæð kaupverð og bókfært virði sem gefur sveigjanleika.
- **HÆGT** að mæta nýrri og breyttri þörf með aðlögun og uppstokkun á lóðum og eignum.

# STRANDGATA 30 – HAFNARFIRÐI

## TÆKIFÆRI Í MIÐBÆ HAFNARFJARÐAR

- **NÝBYGGING** – um 6.000 m<sup>2</sup> á lóðinni Strandgötu 26 – 30. Tengibygging yfir í Fjörðinn.
- **VERSLUN** á jarðhæð tengd verslunarmiðstöð Fjarðarins og Fjarðargötu.
- **HÓTEL** á 2 – 5. hæð, allt að 140 herbergi
- **SAMNINGUR** við erlenda hótelleiðgjafi langt á veg kominn.
- Nálægð við væntanlega **BORGARLÍNUSTÖÐ** gefur verkefninu aukið vægi.



# SMÁRALIND 2016 - 2018

## KERFISBUNDIN UMBYLTING FRÁ 2010

Á stjórnun, rekstri og afkomu með góðum árangri. 44% af leigurýmnum verður umbylt á tveimur árum.

Meginmarkmið félagsins var að ná inn **H&M** sem ankeri.

Verðmætasta leigusamning félagsins „landað“ í júlí sl.

## FRAMTÍDARSÝN

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

og er hluti af stærri heild, **ÍBÚÐIR, SKRIFSTOFUR, AÐPREYING**

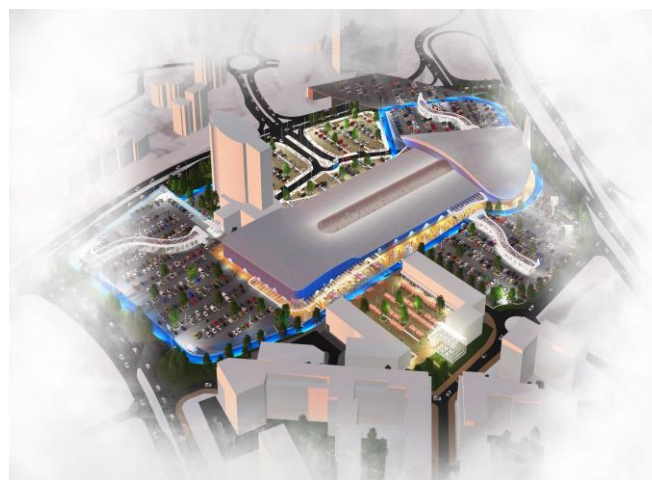
## VEITINGAR

## FJÁRFESTING / ARÐSEMI

Nýfjárfesting í Smáralind allt að **2,5** ma.kr.

allt eftir umfangi nýrra útleigusvæða.

Arðsemi fjárfestingarinnar yfir 7%.



# HAFNARTORG – Í HJARTA REYKJAVÍKUR



**HAFNARTORG** er hluti af nýrri ásýnd miðbæjarins

**9.000** m<sup>2</sup> af nýju hágæða verslunarrými á besta stað.

**1.100** gjaldskyld bílastæði í bílakjallara.

**H&M** hefur tekið á leigu um þriðjung af verslunarrýmum.

**KYNNINGAR OG UMSÓKNARFERLI** í gangi um verslunarrými, mikill áhugi.

Miklar **KRÖFUR** gerðar til væntra leigutaka.

Verslunar- og þjónusturými verða tilbúin til afhendingar um mitt ár **2018**.

Viðamesta einstaka fjárfesting Regins til framtíðar er Hafnartorg, Meginhluti fjárfestingarinnar mun falla til á árinu 2017 - 2018.



# EGILSHÖLL

## EGILSHÖLL

Áfram verður unnið að frekari uppbyggingu við Egilshöll. Starfsemin blómstrar og er aðsókn að húsinu að slá öll met.

## ALHLIÐA ÍPRÓTTAHÚS

Skrifað var undir samning um leigu á alhliða íþróttahúsi til Reykjavíkurborgar. Um er að ræða tæplega 3.000 m<sup>2</sup> hús.

## HEILDARPLAN

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

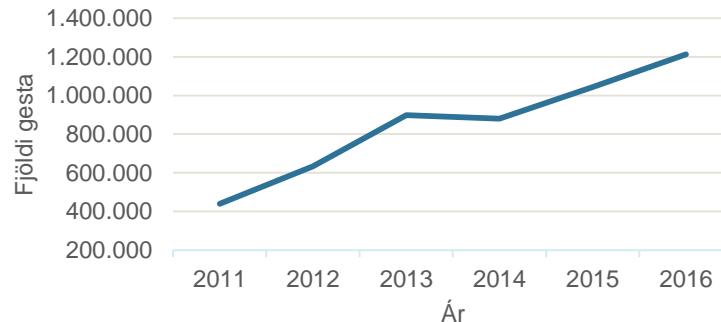
## KEILUHÖLL

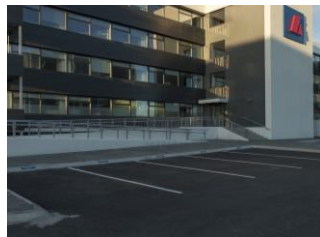
Nýir eigendur Keiluhallarinnar fara vel af stað og hafa náð að byggja upp sterkt merki á staðnum.

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



## ÞRÓUN GESTAFJÖLDA Í EGILSHÖLL





# TAKK FYRIR

