

ÁRSUPPGJÖR 2018

Helgi S. Gunnarsson

13. febrúar 2019

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 2018

REKSTRARTEKJUR

8.288 m.kr.

LEIGUTEKJUR

7.737 m.kr.

↑ 17%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR

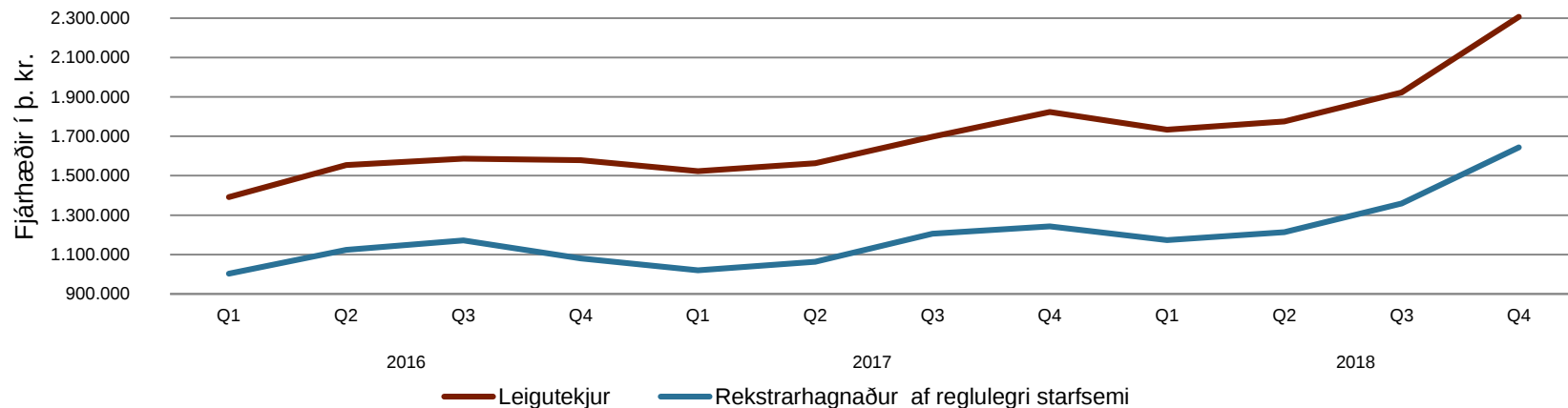
MATSBREYTINGU

5.390 m.kr.

↑ 19%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGU / LEIGUTEKJUM

70%



HAGNAÐUR E. SKATT

3.226 m.kr.

↓ 15%

ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 2018

4,9%

ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 4F-2018

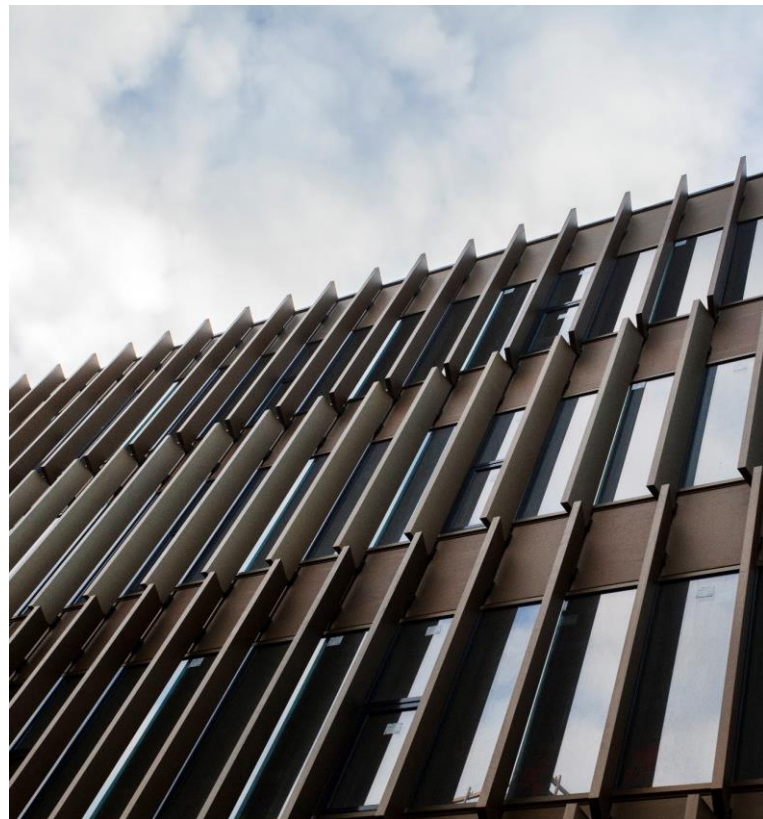
5,2%

RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

8,9%

REKSTUR OG AFKOMA - 2018 FRH.

- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **128.748** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **32%**.
- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **2.910** m.kr.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **80.488** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 57.515 m.kr. í árslok 2017. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum var um **63%**.
- **VAXTAGJÖLD** á árinu voru **2.602** m.kr., samanborið við 2.017 m.kr. árið 2017. Fjármagnsgjöld alls voru **4.352** m.kr. samanborið við 2.750 m.kr. árið 2017.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **2.641** m.kr. á árinu. Handbært fé í lok árs var **2.490** m.kr.



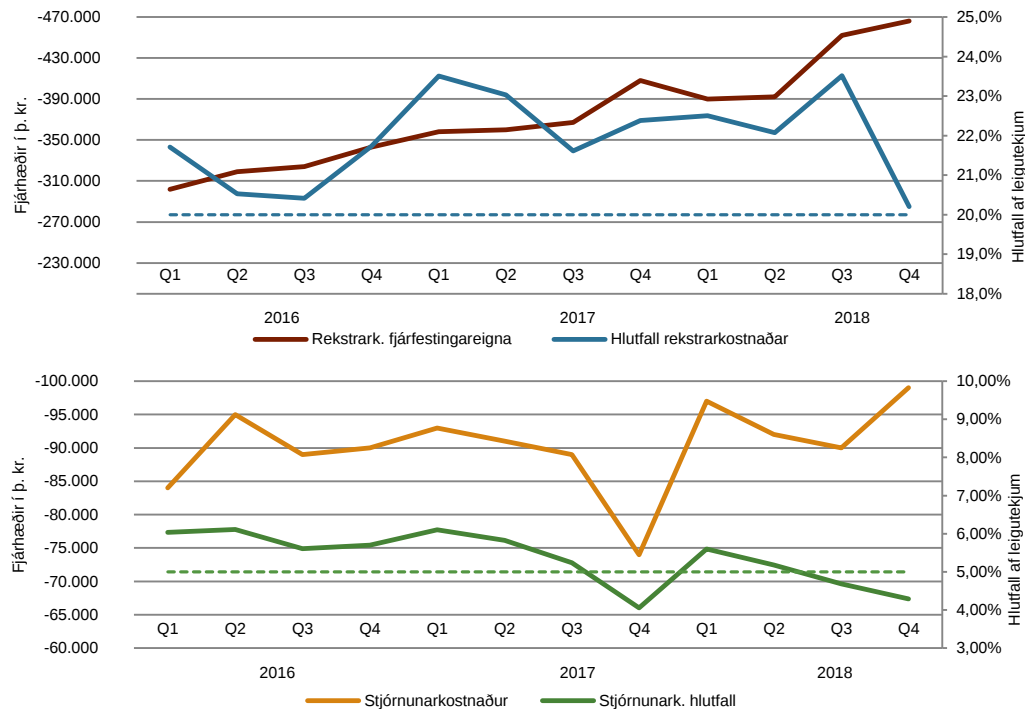
ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

Kostnaður er í góðu samræmi við áætlanir. Vel gengur að stýra útgjöldum. Yfirtaka á fasteignum tengdum HTO ehf. og FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.) hefur áhrif á hlutfallslegan rekstrarkostnaðar til lækkunar. Hækkunar á fasteignamatí undanfarin ár hafa bein áhrif á fasteignaskatta til hækkunar. Ákvæði í leigusamningum til hækkunar leigu v. fasteignaskatta var virkjað um áramótið. Það náði til um 50% samninga.

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

Stjórnunarkostnaður er undir áætlunum og kostnaðar markmiðum. Félagið hefur náð að vinna vel úr nýjum eignasöfnum.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,0%

REKSTUR OG HORFUR

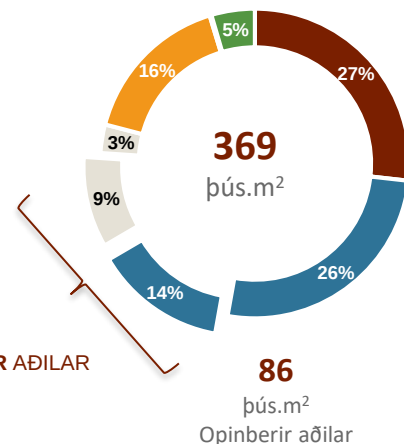
- Leigutekjur hafa aukist í samræmi við áætlanir. Rekstur félagsins gengur vel og er samkvæmt áætlun.
- Stjórn og rekstur stoðþjónustu félagsins „Rekstur í fasteignum“ gengur vel og hefur náðst mikill árangur eftir yfirtöku. Með endurskipulagningu hefur náðst hagræðing og betri yfirsýn yfir reksturinn, það er mat félagsins að gæði þjónustunnar hafi aukist. Umfang stoðþjónustunnar hefur aukist með stækkandi eignasafni.
- Félagið hefur sett sér markmið um að auka umhverfisvitund verulega í öllum rekstrarþáttum.
- Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði til leigu er góð. Sú mikla áhersla sem lögð hefur verið á útleigu til opinberra aðila og sterkra leigutaka hefur skilað góðum árangri.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins nú **97,5%**.
- Leigurými í Smáralind eru nú nánast öll útleigð. Gengið var frá leigusamningum sl. sumar fyrir þau stóru leigurými sem höfðu verið frátekin fyrir tvö alþjóðleg vörumerki. Opnun þessara eininga er væntanleg þegar nær dregur vori.
- Vanskil hafa verið í lágmarki og eru ekki að aukast.

Ársfjórðungsfirlið	4F 2018	3F 2018
Leigutekjur	2.306	1.922
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	138	134
Rekstrartekjur	2.444	2.056
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-466	-452
Rekstur í fasteignum	-235	-155
Stjórnunarkostnaður	-99	-90
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.644	1.359
Matsbreyting fjárfestingareigna	978	655
Rekstrarhagnaður	2.622	2.014

FJÁRFESTINGAREIGNIR OG FJÁRMÖGNUN

- Fasteignasafnið var bókfært á **128.748** m.kr. í lok árs 2018.
- Það sem af er ári hefur félagið fjárfest í fasteignafélögum og fasteignum sem samanlagt eru með eignasafn sem er metið á **30.900** m.kr. Þar af hefur verið fjárfest í núverandi eignum félagsins fyrir um **7.000** m.kr. Þar vega fjárfestingar á Hafnartorgi þýngst sem og fjárfesting í Smáralind, Egilshöll og Vesturvör 29.
- Stóru fjárfestingarnar á árinu þ.e. eignasöfn sem tengjast FAST-1 slhf. og FM-hús ehf. voru fjármagnaðar að hluta með hlutafjárfeldingu.
- Á árinu hefur félagið selt eignir fyrir **2.300** m.kr. Þar vegur þýngst byggingaréttur sunnan Smáralindar.
- ENDURFJÁRMÖGNUN.** Frá vori 2017 hefur félagið verið með útgáfuramma sem myndar umgjörð utan um útgáfu félagsins á skuldabréfum. Þessi rammi var nýttur á árinu 2018, en þann 12. september lauk lokuðu útboði á nýjum skuldabréfaflokki félagsins, **REGINN250948** sem gefinn var út undir útgáfurammanum. 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.

EIGNASAFN REGINS m²



- Verslun og þjónusta
- Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði
- Skrifstofu- og atv. - Opinberir
- Íþróttir og mennta - Opinberir
- Íþróttir, - mennta- og afþreyingarhúsnæði
- Iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Hótel

OPINBERIR AÐILAR

86 þús.m²
Opinberir aðilar

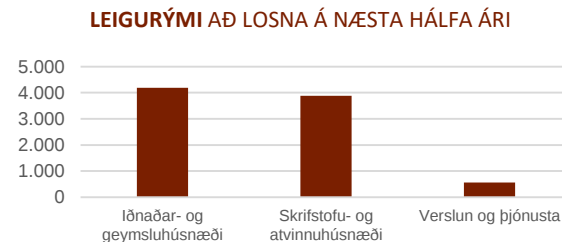
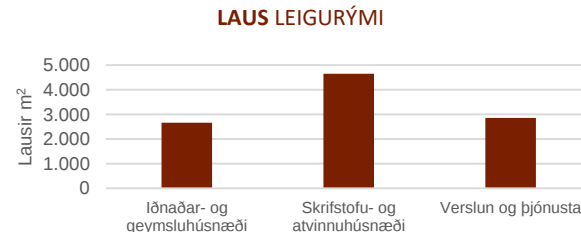
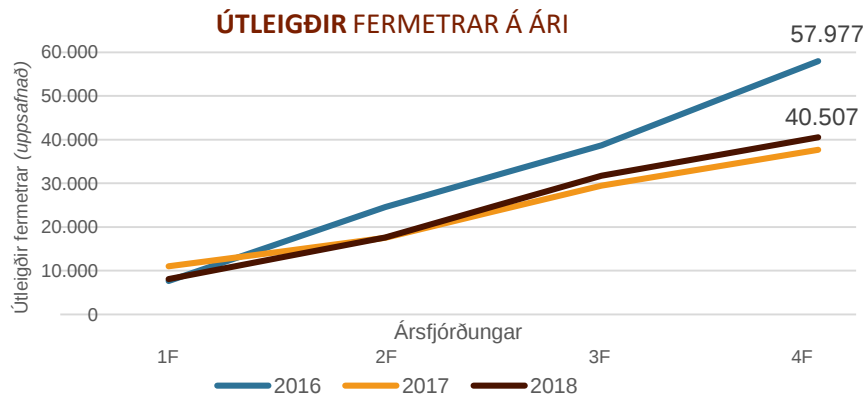
EIGNASAFN REGINS **368.903 m²**

FJÖLDI EIGNA

119

ÚTLEIGA – FRAMBOÐ OG EFTIRSPURN

- Útleiga gengur vel og er eftirspurn eftir flestum tegundum atvinnueigna.
- Á árinu 2018 voru gerðir nýir leigusamningar fyrir rúma 40 þúsund m². Af þeim er um þriðjungur endurnýjun á eldri samningum.
- Leiguverð eru í samræmi við væntingar félagsins.
- Lausir eru um **10.200** m². Á næstu 6 mánuðum losna um **8.600** m².



STERKIR OG VAXANDI ÞJÓNUSTUKJARNAR

Félagið hefur unnið að því að fjárfesta í sterkum kjörnum á höfuðborgarsvæðinu

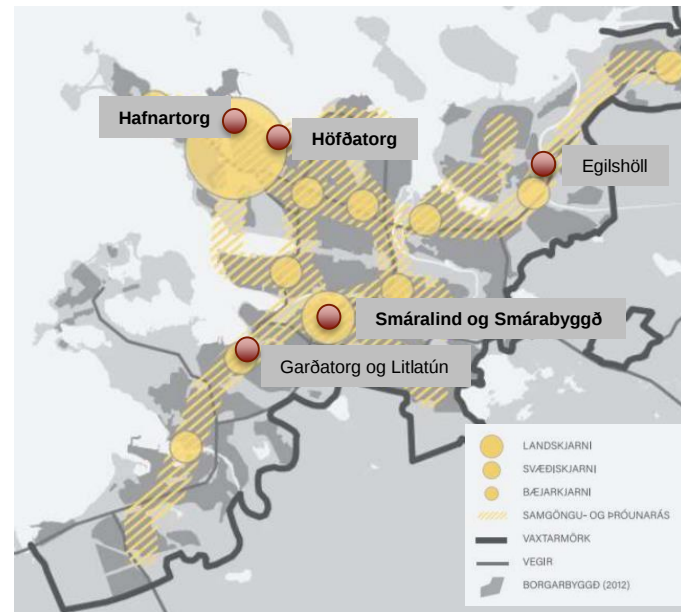
ATVINNUEIGNIR REGINS – Í eignasafni Regins eru vel staðsettar atvinnueignir á helstu uppbyggingar- og þéttingakjörnum á höfuðborgarsvæðinu.

- **HAFNARTORG OG HÖFÐATORG** eru staðsett innan landskjarna samkvæmt gildandi svæðisskipulagi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu
- **SMÁRALIND OG SMÁRABYGGÐ** er staðsett innan eina svæðiskjarna höfuðborgarsvæðisins

VÖXTUR – Þjónustukjarnarnir hafa verið skipulagðir og vaxið mikið á undanförunum árum. Þeir eru enn í vexti og mótun m.a. mun Borgarlína hafa mikil áhrif á vöxt og styrk þeirra sem og eftirfarandi þættir:

- Aukið framboð íbúðarhúsnæðis og fjölgun íbúa
- Aukið framboð atvinnuhúsnæðis og fjölgun starfandi fólks á kjarnasvæðum
- Auknir afþreyingarmöguleikar
- Aukinn fjöldi erlendra ferðamanna
- Aukin áhersla á samgöngur - betra aðgengi

TÆKIFÆRI – Þessum mikla vexti fylgja mikil tækifæri til að bjóða upp á aukna þjónustu allt frá grunnþjónustu eins og matvöruverslanir til sérhæfðar þjónustu og afþreyingar.

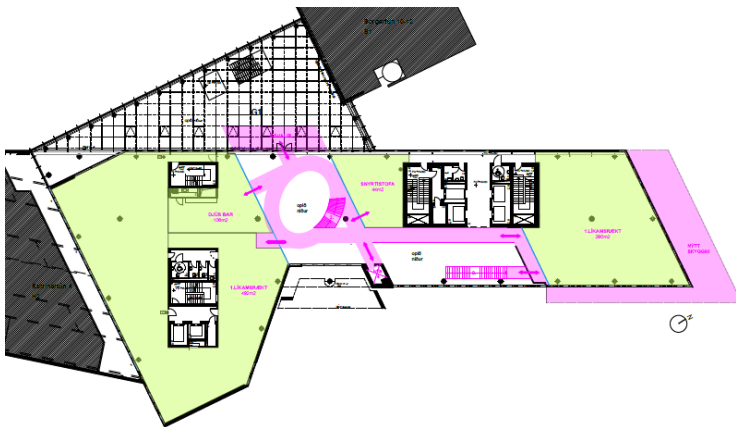


Mynd: Kjarnar og vaxtamörk á höfuðborgarsvæðinu og dæmi um atvinnueignir Regins
– Heimild: Samtök Sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

TÆKIFÆRI Í TURNINUM Í KATRÍNARTÚNI

Einstakar fasteignir m.t.t. gæða, staðsetningar og frekari tekjumöguleika.

- Vinna hafin við að endurhugsa ýmsa þætti í skipulagi og tekjumöguleikum.
- Jarðhæð, 2. hæð og kjallari gefa mikil tækifæri til tekjuöflunar.
- Ný glerbygging á efstu hæð getur gefið spennandi valkosti.
- Miklir möguleikar á lóð og umhverfi.
- Bílakjallari gefur mikil tækifæri til framtíðar.



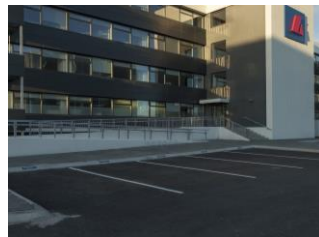
REKSTRARSPÁ 2019 - 2020

- Þær miklu nýfjárfestingar og umbreytingar á núverandi eignum félagsins eru að mestu yfirstaðnar og sjást merki þess greinilega á tekjustreymi félagsins. Stór verkefni eins og kaup á fasteignasöfnum HTO ehf. og FAST-2 ehf. (RA 16 ehf.) skipta miklu máli fyrir tekjur og afkomu félagsins og breyta öllum kennitölum mikið.
- Endurskipulagning Smáralindar er að ljúka og verður verslanamiðstöðin komin í full afköst á árinu 2019.
- Verslana og þjónustueiningin Hafnartorg verður komin í fulla nýtingu haustið 2019, gert er ráð fyrir að sterkur tekjugrunnur á þeirri eign verði að byggjast upp á næstu þremur árum. Þetta sama á við um Austurhöfn þ.e. **2.700** m² veitinga- og verslanarými sem liggur við hlið fimm stjörnu hótelsins Edition en reiknað er með að það svæði verði komið í rekstur vorið 2020.
- Áætlað er að leigutekjur félagsins árið 2019 verði **9.600 – 9.800** m.kr. sem er 25% aukning frá árinu 2018. Gert er ráð fyrir að tekjuaukning milli 2019 og 2020 m.v. óbreytt eignasafn verði um 6%.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum verði **71%** á árinu 2019 en fari vaxandi upp í 73% árið 2020.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **4,5%** af leigutekjum á árinu 2019.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður **22%** af leigutekjum á árinu 2019.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 7. FEBRÚAR 2019

#	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	243.105.301	13,31%
2	Gildi - lífeyrissjóður	158.201.461	8,66%
3	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deil	119.158.425	6,52%
4	Sigla ehf.	100.000.000	5,48%
5	Birta lífeyrissjóður	81.576.062	4,47%
6	Stapi lífeyrissjóður	72.135.266	3,95%
7	Brimgarðar ehf.	57.200.000	3,13%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	50.237.004	2,75%
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	49.251.877	2,70%
10	Lífsverk lífeyrissjóður	47.941.808	2,63%
11	Global Macro Absolute Return A	46.771.138	2,56%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	46.744.122	2,56%
13	Festa - lífeyrissjóður	39.061.245	2,14%
14	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	1,83%
15	Stefnir - ÍS 15	30.944.749	1,69%
16	Stefnir - ÍS 5	30.854.467	1,69%
17	Arion banki hf.	27.758.333	1,52%
18	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,38%
19	FM eignir 2 ehf	25.205.818	1,38%
20	Landsbankinn hf.	24.007.291	1,31%
Samtals 20 stærstu hluthafar		1.308.797.407	71,67%



TAKK FYRIR

