

ÁRSHLUTAUPPGJÖR F1 2019

Helgi S. Gunnarsson

11. apríl 2019

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 1F 2019

REKSTRARTEKJUR

2.397 m.kr.

LEIGUTEKJUR

2.251 m.kr.

↑ 30%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR

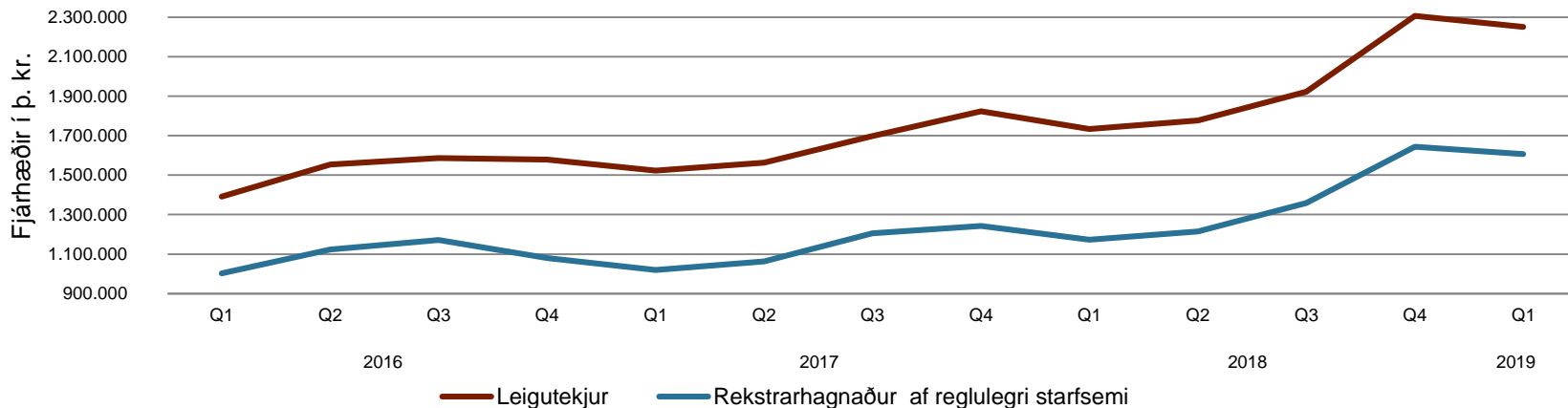
MATSBREYTINGU

1.607 m.kr.

↑ 37%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR
MATSBREYTINGU / LEIGUTEKJUM

71%



HAGNAÐUR E. SKATT

1.055 m.kr.

↓ 28%

ARÐSEMI
FJÁRFESTINGAREIGNA SAMSTÆÐU 1F
2019

5,1%

RAUNÁVÖXTUN
EIGINFJÁR

10,4%

REKSTUR OG AFKOMA - 1F 2019 FRH.

- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** Í EIGU SAMSTÆDUNNAR voru metnar á **130.948** m.kr. í lok tímabilsins en við þær bætast leigueignir (leiguréttur) að fjárhæð **2.583** m.kr. sem er tilkomin vegna upptöku IFRS 16.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru því **133.531** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **32%**.
- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **871** m.kr.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **80.138** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 80.488 m.kr. í árslok 2018. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum var um **61%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **781** m.kr., samanborið við 541 m.kr. árið 2018. Af reiknuðum vaxtagjöldum eru **39** m.kr. vaxtagjöld af leiguskuldbindingum. Fjármagnsgjöld alls voru **1.160** m.kr. samanborið við 857 m.kr. árið 2018.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.457** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **1.974** m.kr.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR

REKSTRARKOSTNAÐUR FJÁRFESTINGAREIGNA

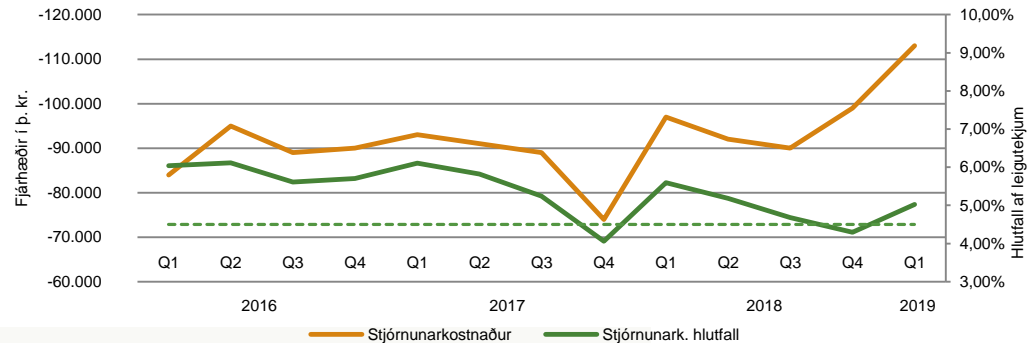
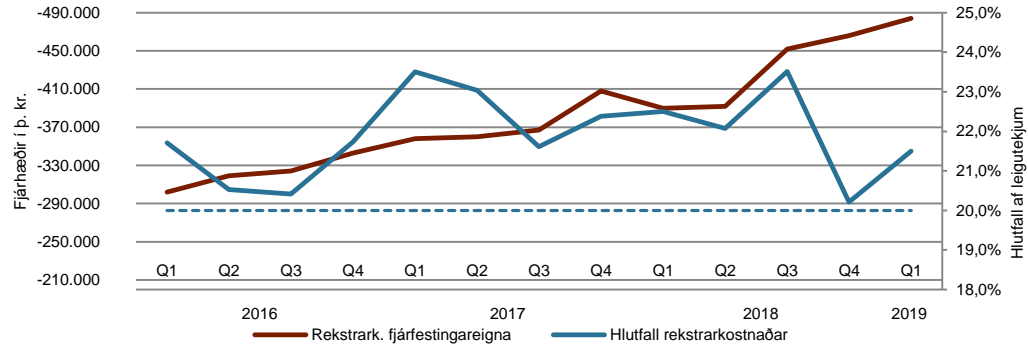
Kostnaður er í samræmi við áætlanir. Vel gengur að stýra útgjöldum.

Hækkanir á fasteignamati undanfarin ár hafa bein áhrif á fasteignaskatta til hækkunar. Ákvæði í leigusamningum til hækkunar leigu v. fasteignaskatta var virkjað um áramótin. Ekki hafa verið vandkvæði í tengslum við þær aðgerðir.

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

Stjórnunarkostnaður er á áætlunum, kostnaðarmarkmið var lækkað úr 5% í 4,5% fyrir 2019.

Aukinn þungi í stjórnunarkostnaði á fyrsta fjórðungi vegna uppgjöra og Kauphallar.



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

4,5%

REKSTUR OG HORFUR

- Á tímabilinu eru leigutekjur í samræmi við áætlanir.
- Tekjur frá Smáralind hafa aukist um 10% frá 1F/18 til 1F/19. Rekstrargjöld í Smáralind eru í góðu jafnvægi og um 8% lægri en á sama tímabili í fyrra. Síðustu nýju verslanabilin (Weekday og Monki) voru afhent leigutaka í apríl og munu opna í vor, umbreytingaferlinu er því lokið.
- Tekjuaukning í Egilshöll frá 1F/18 til 1F/19 er rúmlega 14%. Rekstrargjöld eru í góðu jafnvægi og nánast á pari við fyrra ár.
- Atvinnueignir almennt: Sé litið fram hjá nýjum eignasöfnum sem komu inn í samstæðuna á síðast liðnu ári þá er tekjuaukning almennt um 5% á milli ára þ.e. 1F/18 til 1F/19. Rekstrarkostnaður á því safni hefur almennt fylgt verðlagi að frátöldum fasteignagjöldum sem hafa hækkað um 9% milli ára.
- Stjórn og rekstur stoðþjónustu félagsins „Rekstur í fasteignum“ gengur mjög vel og hefur náðst mikill árangur.
- Félagið hefur sett sér markmið um að auka umhverfisvitund verulega í öllum rekstrarþáttum. Í því felast fjárhagsleg og markaðsleg tækifæri.
- 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%**.
- Vanskil eru mjög lág. WOW leigði 1.800 m² í Höfðatorgi á tímabundnum leigusamning, afskriftir þess samnings eru óverulegar.

Ársfjórðungsfirlið	1F 2019	4F 2018
Leigutekjur	2.251	2.306
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	146	138
Rekstrartekjur	2.397	2.444
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-484	-466
Rekstur í fasteignum	-193	-235
Stjórnunarkostnaður	-113	-99
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.607	1.644
Matsbreyting fjárfestingareigna	871	978
Rekstrarhagnaður	2.478	2.622

Áhrif upptöku IFRS 16 á reikningskil

- Reiknisskilastaðall **IFRS 16** hefur verið var innleiddur. Vísað er í skýringu 8 í árshluta-reikning varðandi umfjöllun um áhrifum. En helstu atriði eru skv. eftirfarandi:
- Líðirnir **LEIGUEIGNIR** og **LEIGUSKULDIR** eru vegna leigusamninga sem samstæðan leigir frá þriðja aðila s.s lóðir undir byggingar samstæðunnar og byggingar til framleigu. Fjárhæðir leigueigna 1.1.2019 eru þær sömu og leiguskulda eða 2.575 millj. kr. Upptaka IFRS 16 hefur því ekki áhrif á eigið fé samstæðunnar 1.1.2019.
- LEIGUEIGNIR** sem samstæðan færir vegna þessara leigusamninga eru færðar sem **FJÁRFESTINGAREIGNIR** og eru þær metnar á gangvirði.
- LEIGUSKULDIR** eru metnar upphaflega miðað við núvirði leigugreiðslna sem eru ógreiddar á upphafsdegi. Leigugreiðslur eru núvirtar með því að nota vaxtakjör samstæðunnar á nýju lánsfé.
- Við upptöku IFRS 16 hækka heildareignir félagsins við upphaf tímabilsins þ.e. 1.1.2019 um 2.575 millj.kr. Við það lækkar **EIGINFJÁRHLUUFALL** samstæðunnar úr 31,6% í **31,0%**. En er nú við lok tímabilsins 32%
- Við upptöku IFRS 16 færast leigugreiðslur að fjárhæð **59** millj. kr. sem matsbreyting og vaxtagjöld í stað rekstrarkostnaður fjárfestingareigna. Við það hækkar hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu (**EBITDA**) sem hlutfall af leigutekjum um **2,6** prósentustig, miðað við að staðlinum hefði ekki verið beitt.

	Lóðir undir byggingar		
	Samstæðunnar	Byggingar	Samtals
Leigueignir			
Staða 1.1.2019	1.988	587	2.575
Breyting vegna endurmats leiguskulda	0	28	28
Matsbreyting tímabilsins	0	(20)	(20)
Staða 31.3.2019	1.988	595	2.583
Leiguskuldir			
Staða 1.1.2019	1.988	587	2.575
Endurmat vegna vísitölubindingar leigugreiðslna	0	28	28
Afborganir leiguskulda	0	(20)	(20)
Næsta árs afborganir leiguskulda færðar meðal annarra skammtímaskulda	0	(85)	(85)
Staða 31.3.2019	1.988	510	2.498
Fjárhæðir í rekstrarreikningi			
Matsbreyting	0	(20)	(20)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(33)	(6)	(39)
Fjárhæðir í rekstrarreikningi samtals	(33)	(26)	(59)
Fjárhæðir í sjóðstreymi			
Greidd vaxtagjöld af leiguskuldum	(33)	(6)	(39)
Afborganir leiguskulda	0	(20)	(20)
Fjárhæðir í sjóðstreymi samtals	(33)	(26)	(59)

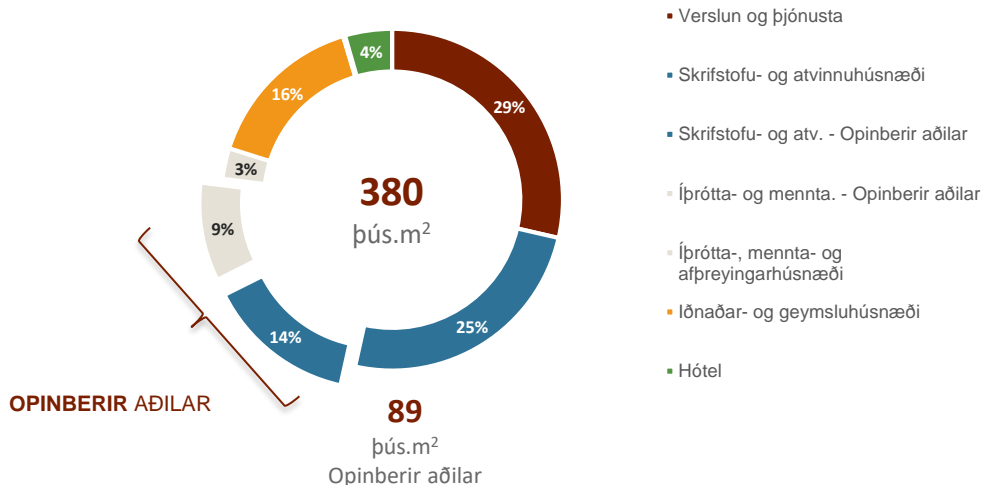
EIGNASAFN REGINS 2019

Fasteignasafnið var bókfært á **130.948** m.kr. Í lok 1F 2019.

Það sem af er ári hefur félagið fjárfest fyrir rúmlega **1.200** m.kr. Í fjárfestingareignum félagsins.

Helstu fjárfestingar eru vegna innréttingar í Hlíðasmára 11 fyrir **TRYGGINGASTOFNUN**, fjárfesting í Hafnartorgi og í tengslum við leigurými sem opna nú í vor í Smáralind.

Félagið er nú að taka við stærstum hluta sem félagið kaupir á Hafnartorgi. Við það bætast um **8.600** m² við eignasafn félagsins.



FJÖLDI EIGNA 120

EIGNASAFN REGINS 377.703 m²

REGINN HF. – 10 ÁRA 19. MAÍ 2019

- Félagið setti sér skýr **MARKMIÐ** strax í upphafi varðandi umfang og kjarnastarfsemi.
- Félagið hugði á mikinn **VÖXT** og yrði virkur aðili á markaði með kaupum og sölu á fasteignum og fasteignasöfnum.
- Megin markmið nýrra fjárfestinga var að styrkja afkomu og fjárhagslega stöðu félagsins.
- Eitt af markmiðum félagsins í upphafi var að auka við hlutfall tekna frá **OPINBERUM LEIGUTÖKUM**.

Reginn stofnað innan
Landsbankans og tilkynnt um
það 19. maí 2009.

Reginn yfirtekur Eignarhaldsfélagið
Smáralind.

Reginn yfirtekur Egilshöllina og
stofnar Knatthöllina ehf. og
Kvikmyndahöllina ehf.

Reginn skráð í kauphöll
Nasdaq OMX Iceland.

Þrjár skuldabréfaútgáfur í kjölfar
skráningar í kauphöll tryggir
fjárhagsskipan félagsins.

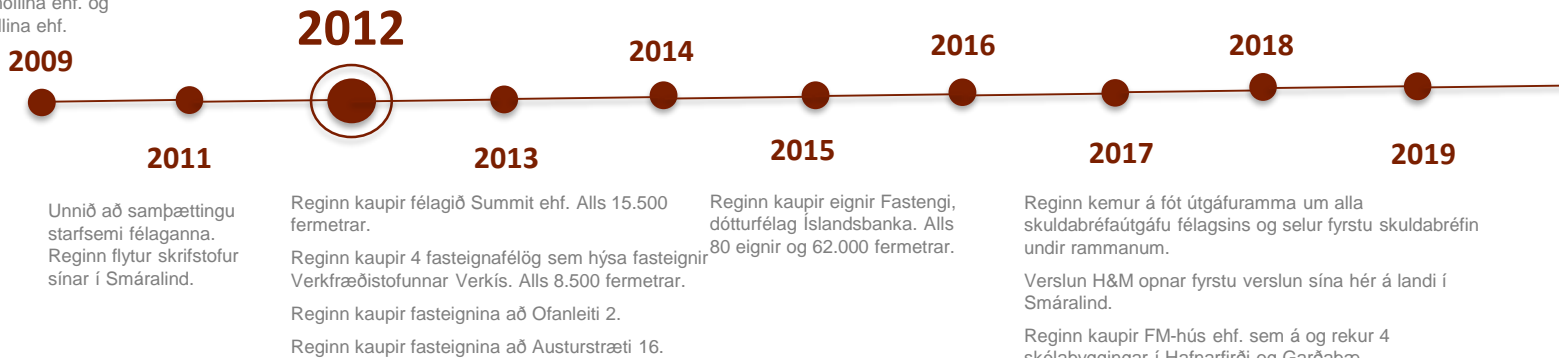
Reginn kaupir Klasa
fasteignir ehf. Alls
28.500 fermetrar.

Reginn kaupir Hótel
Óðinsvé.

Reginn kaupir
eignasöfnin Ósvör
ehf. og CFV-1 ehf.
Alls 42.000 fermetrar.

Reginn fær
lánsþæfismatið i.AA2

Reginn kaupir
dótturfélög FAST-1
slhf. Alls 5 eignir og
44.000 fermetrar.



Unnið að samþættingu
starfsemi félaganna.
Reginn flytur skrifstofur
sínar í Smáralind.

Reginn kaupir félagið Summit ehf. Alls 15.500
fermetrar.

Reginn kaupir 4 fasteignafélög sem hýsa fasteignir
Verkfræðistofunnar Verkís. Alls 8.500 fermetrar.

Reginn kaupir fasteignina að Ofanleiti 2.

Reginn kaupir fasteignina að Austurstræti 16.

Reginn kaupir eignir Fastengi,
dótturfélag Íslandsbanka. Alls
80 eignir og 62.000 fermetrar.

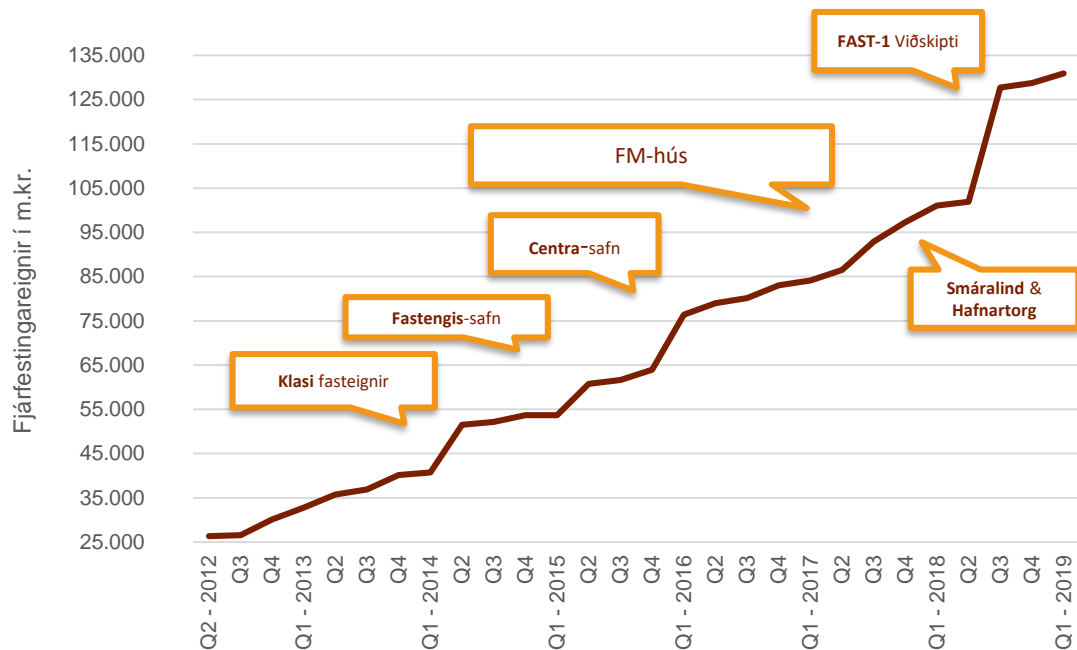
Reginn kemur á fót útgáfuramma um alla
skuldabréfaútgáfu félagsins og selur fyrstu skuldabréfin
undir rammanum.

Verslun H&M opnar fyrstu verslun sína hér á landi í
Smáralind.

Reginn kaupir FM-hús ehf. sem á og rekur 4
skólabyggingar í Hafnarfirði og Garðabæ.

FJÁRFESTINGAR REGINS FRÁ SKRÁNINGU

FJÁRFESTINGAREIGNIR REGINS



Frá skráningu Regins á hlutabréfamarkað hefur bókfært virði eigna félagsins **FIMMFALDAST**.

Forsenda vaxtar er gott aðgengi að fjármagni, uppbygging félagsins og geta til að auka við hlutafé.

Skráning Regins á hlutabréfamarkað hefur gefið félaginu mikil tækifæri. Bæði með hagstæðri lánsfjármögnun og trúverðugum gjaldmiðli í formi hlutabréfa í **REGINN HF**.

HAFNARTORG – STAÐA OG VÆNTINGAR

OPNANIR VERSLANA FRAMUNDAN. Á næstu mánuðum mun fjöldi nýrra verslanir og fyrirtækja hefja rekstur á svæðinu. Þessir aðilar munu setja sterkan svip á miðbæjarlífið núna strax í vor:

- **Collections** – Dömu- og herratískuverslun Polo Ralph Lauren, Hugo Boss, Emporio Armani, Sand.
- **GK Reykjavík** - Dömu- og herratískuverslun Filippa K, Tiger of Sweden, Paul Smith, J. Lindeberg.
- **COS** – Eitt af vinsælustu alþjóðlegu tískuvörumerkjum opnar í tveggja hæða verslun. Fyrsta og eina verslun COS hér á landi.
- **Michelsen** – Úra- og skartgripaverslun Rolex, Tag Heuer, Longines.
- **Optical Studio** – Sjónmælingar og gleraugu Ray Ban, Cartier, Lindberg, Gucci, Prada.
- **Joe and the Juice** – Heilsusamlegar og ferskar veitingar – safar, kaffi, samlokur ofl.

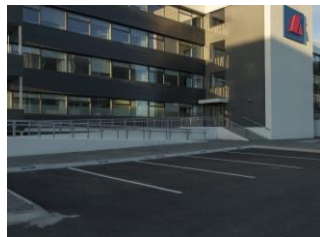
FJÁRFESTING OG TEKJUR

- Þó afhending til félagsins hafi tafist nokkuð þá hafa stofnkostnaðaráætlanir staðist í öllum aðalatriðum. Það er mat félagsins að kaupin á verkefninu séu mjög hagstæð og vel undir markaðsverði m.t.t. gæða, staðsetningar og tekjumöguleika.
- Áætlað tekjumótel verkefnisins er mjög varfærið og er gott svigrúm fyrir leigutaka og leigusala til að byggja upp verkefnið á eðlilegum tíma sem er 3 – 4 ár.
- Varfærið viðskiptalíkan félagsins gerir ráð fyrir að tekjur séu að að fara úr 250 m.kr. á þessu ári í 650 m.kr. á fjórum árum. Tekjur standa því vel undir stofnkostnaði verkefnisins.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 5. APRÍL 2019

Nr.	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	88.076.062	4,82%
6	Stapi lífeyrissjóður	76.135.266	4,17%
7	Brimgarðar ehf.	60.733.333	3,33%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	56.187.004	3,08%
9	Lífsverk lífeyrissjóður	50.904.808	2,79%
10	Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	49.094.122	2,69%
11	Global Macro Absolute Return A	46.771.138	2,56%
12	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	41.703.066	2,28%
13	Festa - lífeyrissjóður	39.061.245	2,14%
14	Stefnir - ÍS 15	35.096.595	1,92%
15	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	34.937.221	1,91%
16	Stefnir - ÍS 5	34.251.432	1,88%
17	Íslandsbanki hf.	29.899.760	1,64%
18	Landsbankinn hf.	29.638.885	1,62%
19	IS Hlutabréfasjóðurinn	25.485.747	1,40%
20	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,38%
	Samtals 20 stærstu hluthafar	1.343.646.690	73,57%



TAKK FYRIR

