

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi 2015

Helgi S. Gunnarsson

29. maí 2015

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 574 m. kr.
- Rekstrartekjur Regins hf. á tímabilinu námu 1.242 m. kr. Þar af námu leigutekjur 1.107 m. kr. sem samsvarar 23% hækkun samanborið við sama tímabil 2014.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 799 m. kr. sem samsvarar 29% hækkun samanborið við Q1 2014.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er 72,2% sem er hærra en á sama tímabili fyrir ári sem og yfir heildina 2014.
- Arðsemi fjárfestingaeigna (m.v. meðalstöðu) er 6,1% og er í samræmi við markmið félagsins.
*)

*) Arðsemi (e. Yield) er reiknuð sem rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / virði fasteigna m.v. meðalstöðu tímabilsins

Rekstur og afkoma frh.

- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna á ársfjórðungnum er 333 m. kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 53.664 m. kr. og eiginfjárhlutfall var 33,6%.
- Gengið var frá sölu tveggja eigna á tímabilinu þ.e. Hringbraut 121 og Lóuhólum 6. Um er að ræða verslunarhúsnæði samtals 2.980 m².
- Vaxtaberandi skuldir voru 32.262 m. kr. í lok tímabilsins samanborið við 32.861 m. kr. í árslok 2014.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 353 m. kr. samanborið við 296 m. kr á Q1 2014. Fjármagnsgjöld alls voru 427 m. kr samanborið við 394 m. kr á Q1 2014
- Handbært fé frá rekstri nam 509 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 696 m. kr

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til mars 2015	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	1.107	626	140	346		-5
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	135		38	97		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					33	-33
Rekstrartekjur alls	1.242	626	178	443	33	-38
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	-218	-135	-25	-58		
Rekstur í fasteignum	-144		-39	-105		
Stjórnunarkostnaður	-81	-17	-5	-12	-85	38
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	799	474	109	268	-52	

- Tekjur Smáralindar stöðugar, vöxtur umfram vísitölu og skv. áætlun.
- Heildartekjur Egilshallar nánast þær sömu og á Q1 2014. Skýrist það af tímabundinni lækkun leigu í Keilurými.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið samfara fjölgun eigna og bættri nýtingu. EBITDA styrkist meir.
- Markmið félagsins um rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað í samræmi við áætlun.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

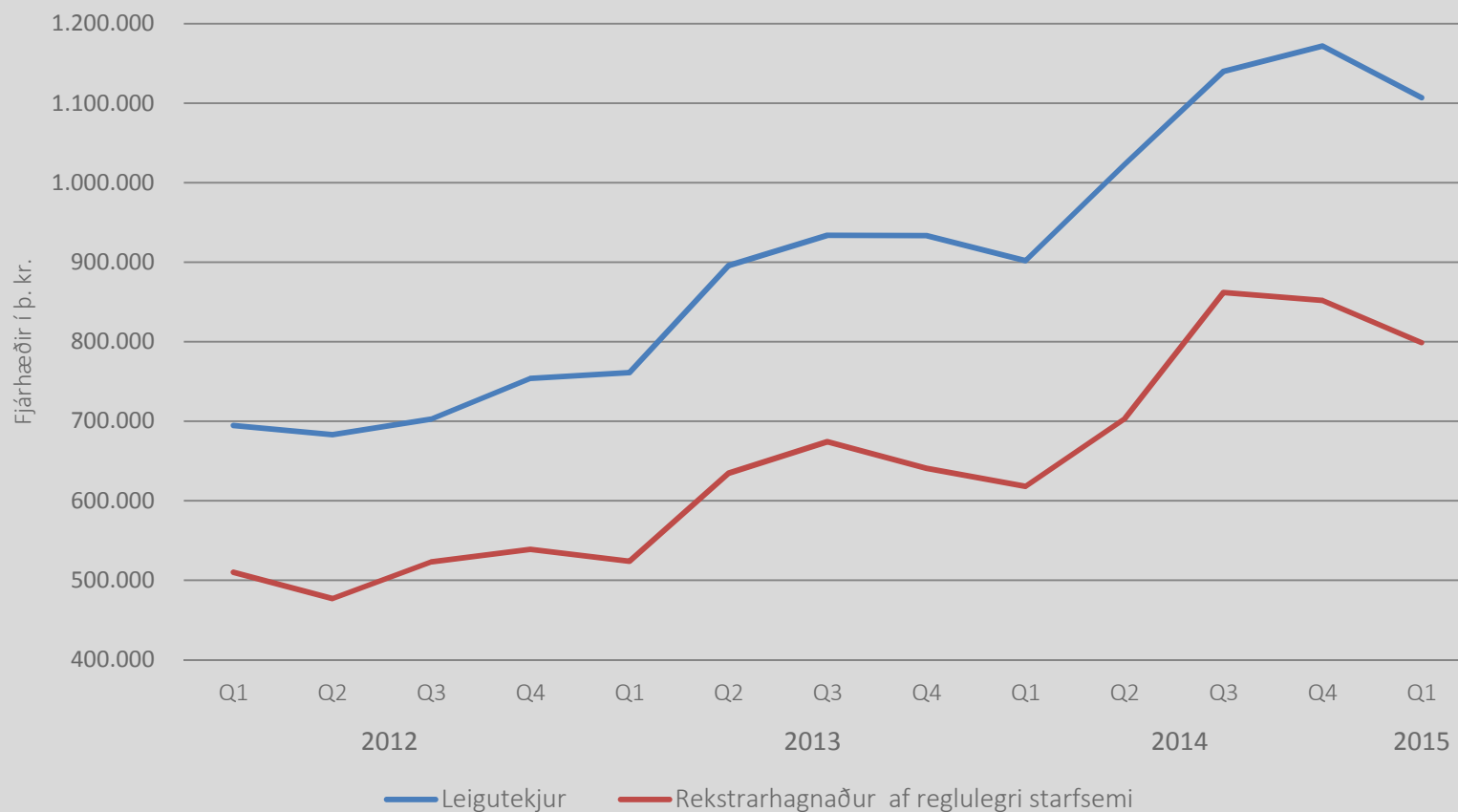
Rekstur

Samanburður ársfjórðunga

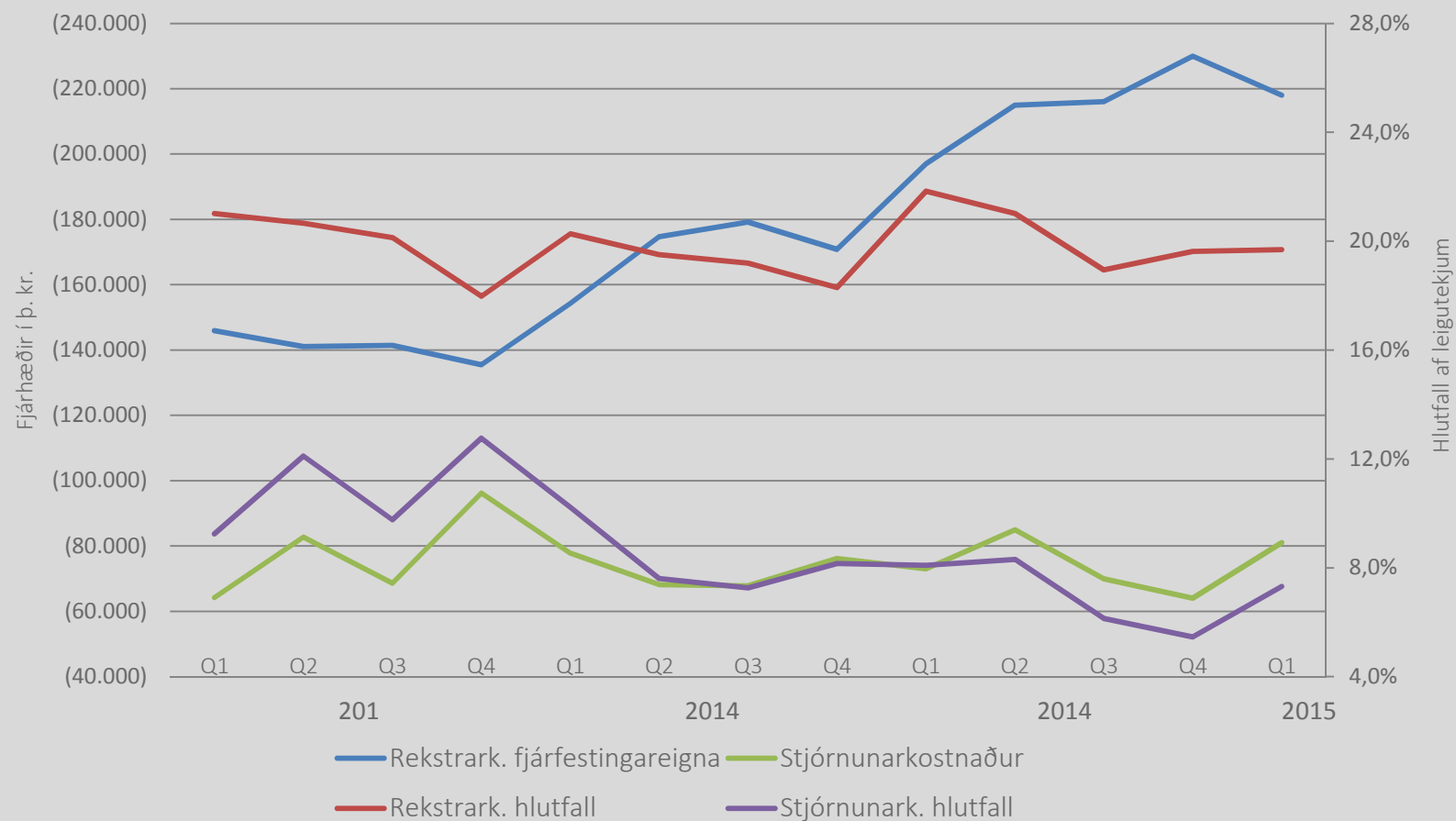
Reginn hf. Lykiltölur árin 2013–2015	2013				2014				2015
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	1.172	1.107
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	135	135
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	1.307	1.242
Rekstrark. fjárfestingareigna	-154	-175	-179	-171	-197	-215	-216	-230	-218
Stjórnunarkostnaður	-78	-68	-68	-76	-73	-85	-70	-64	-81
Rekstrarkostnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	852	799

- Leigutekjur hafa vaxið jafnt og þétt.
- Tekjur í upphafi árs í samræmi við áætlanir.
- Nýtingarhlutfall í lok tímabilsins 97 % sé miðað við tekjur og er í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Árangur við stýringu á stjórnunar- og rekstrarkostnaðar góður.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar



Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 53,7 ma. kr.

- Fasteignasafnið var einnig bókfært á 53,7 ma. kr. í lok árs 2014. Ástæða fyrir sömu stöðu, þrátt fyrir reiknaðar matsbreytingar, er eignasala á tímabilinu.
- Fjármagnskostnaður, nýir leigusamningar og styrking á tekjum hafa mikil áhrif á rekstrarvirði.
- Hækkun á bókfærðu virði á tímabilinu og matsbreyting verður helst vegna endurmats á keyptum eignum síðasta árs og afkomu nýrra eigna.



Verðmæti fjárfestingareigna

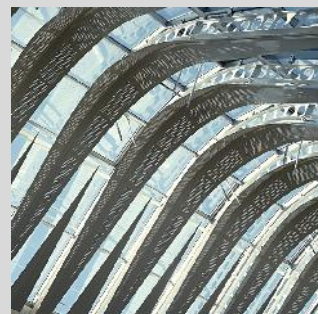
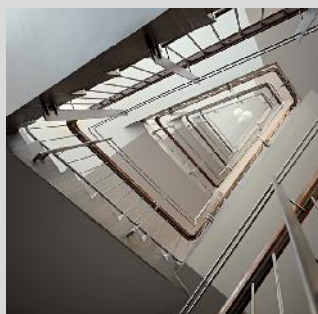
Matsbreyting færð á safn samhliða ársuppgjöri

- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.
- Tekjur félagsins eru bundnar í langtímaleigusamningum sem eru verðtryggðir og því breytast tekju- og sjóðstreymi í samræmi við breytingar á vísitölu.
- Ávöxtunarkrafa eiginfjár og vextir af lánsfjármagni uppfærð miðað við stöðu á markaði.
- Matsbreyting er því eðlileg færsla á verðmætaaukningu fjárfestingareigna, allar langtímaskuldir félagsins eru verðtryggðar.
- Við útreikning á matsbreytingu er stuðst við líkön og verklagsreglur sem hafa verið staðfestar af óháðum ráðgjafa.
- Endurskoðendur félagsins og Endurskoðunarnefnd hafa fjallað um og yfirfarið mat á rekstrarvirði.

Endurskipulagning Smáralindar 2015 – 2017 og Smárabyggð

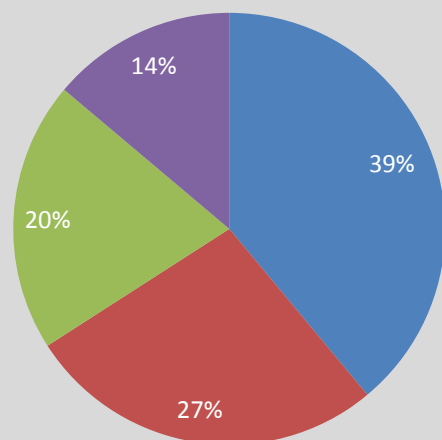
Fjárfesting og arðsemi

- Nýfjárfesting í Smáralind á bilinu 1,8–2,3 ma. kr. allt eftir umfangi nýrra útleigusvæða.
 - Innra skipulag 1,1–1,4 ma. kr.
 - Ytra skipulag 0,7–0,9 ma. kr.
- Tekjuáhrif
 - Fjölgun smærri leigubila með hærra fermetraverði
 - Áætluð rauntekjuaukning í kjölfar breytinga um 1,5–2% á ári næstu 5–8 ár og haldi sér.
- Arðsemi fjárfestingarinnar
 - Í samræmi við arðsemiskröfur Regins eða yfir 7%
- Verðmæti í byggingarrétti sunnan Smáralindar undir Smárabyggð, getur gefið félaginu verulegar tekjur á næstu 2–8 árum.
 - Varlega áætlað markaðsvirði byggingarréttar er 30–50 þ.kr./m²
 - Verðmæti byggingaréttar getur því orðið um 1 ma. kr.



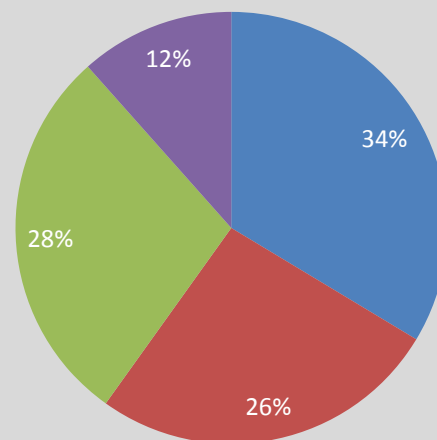
Eignasamsetning Regins hf. fyrir og eftir kaup á eignasafni Fastengis

Fyrir kaup



Fjöldi fasteigna: 52
Fermetraffjöldi: 221.520 m²

Eftir kaup



Fjöldi fasteigna: 128
Fermetraffjöldi: 283.250 m²

- Verslunarhúsnæði
- Skrifstofu og atvinnuhúsnæði
- Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Íþróttir og afþreying



Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Útleiguhlutfall hefur verið og er hátt hjá félaginu eða um 97%.
- Fjárhagsskipan og kjör eru félaginu hagstæð, það styrkir rekstur og afkomu.
- Samkeppnishæfni félagsins er að mati stjórnenda þess góð.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Fjárfestingatækifæri eru enn til staðar á markaðnum.

20 stærstu hluthafar Regins hf. 21. maí 2015

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Gildi - lífeyrissjóður	115.102.933	8,06
4	Stefnir - ÍS 15	106.161.028	7,43
5	Stapi lífeyrissjóður	66.719.956	4,67
6	Lífeyrissj.starfsm.rik. A-deild	65.995.000	4,62
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	54.974.820	3,85
8	Íslandsbanki hf.	50.437.468	3,53
9	Landsbankinn hf.	49.231.481	3,45
10	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	46.137.947	3,23
11	Stefnir - Samval	43.803.836	3,07
12	Straumur fjárfestingabanki hf.	33.779.660	2,36
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
14	Lífeyrissj.starfsm.rik. B-deild	27.727.750	1,94
15	Stafir lífeyrissjóður	21.128.202	1,48
16	Lífsverk lífeyrissjóður	21.117.571	1,48
17	Eignaval - Hlutabréf	20.732.403	1,45
18	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
19	Júpíter - innlend hlutabréf	15.812.891	1,11
20	A.C.S safnreikningur I	14.720.709	1,03
	Samtals 20 stærstu	1.134.432.406	79,40

*Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.



Takk fyrir

