

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



Félögin RA6 ehf., RA7 ehf. og RA8 ehf.

Staða 12 vikum eftir kaup og mat á mögulegum áhrifum á Regin hf.

Umfang á safninu og staða við kaup

- Eignasafnið er keypt á og bókfært við kaup á 5.904 þús.kr. Fasteignamat eignanna 7.237 þús.kr. Brunabótamat 9.179 þús.kr.
- Afhending félaga og eigna fór fram 1. júní sl., fjármögnun, greiðsla, innleiðing og skjalavinnsla í tengslum við fasteignasafnið er lokið í öllum aðalatriðum.
- Um er að ræða 76 eignir, samtals 62.351 m² að stærð. Óleigt við kaup voru 27.660 m² eða 44% af safninu m.v. stærð.
- Leigutekjur frá eignunum á kaupadegi voru 34 m.kr/mán. Leiga var að meðaltali 980 kr./m² m.v. leigða fermetra.
- Gert var ráð fyrir að safnið skilaði 230 m.kr. EBITDA á fyrsta heila rekstrarárinu.
- Reginn áætlaði að það tæki 2–3 ár að ná safninu upp í 80–90% nýtingu.



Staða 12 vikum eftir móttöku (25. ágúst)

LEIGA

- Fyrir liggja nýir leigusamningar eða samþykkt leigutilboð fyrir 9.700 m². Samningar munu virkjast næstu 1–6 mánaða og verða fullar tekjur af eignasafninu þá 48 m.kr/mán m.v. stöðu nú. Um er að ræða rúmlega 40% hækkun tekna gangi allt eftir. Leiga í nýjum samningum er að meðaltali 1.400 kr./m² m.v. leigða fermetra.
- Nýtingarhlutfall hins nýja safns verður komið í 78% þegar þessir samningar eru komnir í fullan rekstur. Þá hefur verið tekið tillit til seldra eigna.
- Gera má ráð fyrir að bókfært virði safnsins (RA6, RA7 og RA8 ehf) geti hækkað um 800 m.kr. umfram nýjársfestingar í tengslum við samningana. Reiknað er með að endurmat eigna byggt á nýjum samningum fari fram í lok árs 2015.

Staða 12 vikum eftir móttöku (25. ágúst)

SALA

- Við kaup var áætlað að um 16.000 m² yrðu seldir úr safninu. Endurskoðuð söluáætlun gerir ráð fyrir að seldir verði tæplega 13.000 m².
- Frá móttöku hafa verið seldar (frágengið, kaupsamningar og samþykkt tilboð) 15 eignir alls 6.315 m² að stærð. Kaupverð þessa eigna var 259 m.kr. söluverð 334 m.kr.
- Miðað við stöðu á sölu þá mun hagnaður frá þessum 15 eignum nema 74 m.kr.
- Óseldar eru 8 eignir um 6.300 m² að stærð og er áætlað að söluverð þeirra verði tæplega 200 m.kr. Hluti þessa eigna er í leigu en með mjög slökum tekjum.

Vænt áhrif á Regin hf.

Við kynningu á kaupum safnsins 17. febrúar sl. voru vænt fjárhagsleg áhrif á Regin kynnt. Þessar áætlanir hafa nú verið endurmetnar.

Gangi nýir leigusamningar, sem nú liggja fyrir, allir eftir mun það hafa eftirfarandi áhrif á móðurfélagið:

- Áætlað er að tekjur frá eignasafninu (RA6, RA7 og RA8 ehf.) verða 580 m.kr. á ársgrundvelli m.v. 78% nýtingu eins og stefnir í nú.
- Áætlað er að EBITDA Regins mun hækka um 345 m.kr. á ársgrundvelli að 5–6 mánuðum liðnum, m.v. 78% nýtingu.
- Útleiguhlutfall safnsins (RA6, RA7 og RA8 ehf.) fer úr 54% í 78%. Við það fer útleiguhlutfall Regins úr 91% í 94%.

Félagið áætlar að sölu eigna, sbr. endurmetna söluáætlun, verði lokið á miðju næsta ári. Á þeim tíma verði nýting eignasafnsins (RA6, RA7 og RA8 ehf.) komin í 90%. Þá verða eingöngu eignir innan safnsins sem uppfylla markmið Regins um ástand og staðsetningu.

Það er mat félagsins að eignasafnið muni skila félaginu afkomu og arðsemi í samræmi við kynningar sem settar voru fram við kaupin. Jákvæð frávík frá þeirri áætlun eru að áhrifanna mun gæta mun fyrr. Í stað 2–3 ára er nú áætlað að endurskipulagningu ljúki um mitt ár 2016

Takk fyrir