

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



Afkoma Regins á þriðja ársfjórðungi 2014

Helgi S. Gunnarsson

26. nóvember 2014

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á þriðja ársfjórðungi 2014 er góð og í ágætu samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 1.182 m.kr. Aukning frá fyrra ári er 8%.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum hækkar frá fyrra tímabili og er 75,6% á Q3 og 71,2% fyrir fyrstu níu mánuði ársins.
- Arðsemi fjárfestingaeigna er 6,8% á Q3 sem gefur 6,4% arðsemi fyrir fyrstu níu mánuðina og er í samræmi við markmið félagsins
- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna á 9 mánuðum er 630 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 52.140 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 32%.

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

Rekstur og afkoma frh.

- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu níu mánuðum ársins 2014 námu 3.458 m.kr. Þar af námu leigutekjur 3.065 m.kr. sem samsvarar 18% hækkun frá sama tíma árið 2013.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 2.183 m.kr. sem samsvarar 19% hækkun frá sama tíma árið 2013.
- Vaxtaberandi skuldir voru 32.251 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 24.837m.kr. í árslok 2013.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 945 m.kr. samanborið við 752 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri nam 1.049 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 195 m.kr. og hefur lækkað vegna nýrra fjárfestinga.

Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit janúar til september 2014	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	3.065	1.629	426	1.020		- 10
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	393		104	289		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					86	- 86
Rekstrartekjur alls	3.458	1.629	530	1.309	86	- 96
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 628	- 363	- 70	- 191	- 4	
Rekstur í fasteignum	- 419		- 121	- 298		
Stjórnunarkostnaður	- 228	- 47	- 14	- 28	- 235	96
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.183	1.219	325	792	- 153	

- Tekjur og gjöld vegna nýrra eigna og félaga falla allar innan afkomueiningarinnar „Atvinnuhúsnæði“
- Tekjur í Egilshöll hafa aukist á tímabilinu um 6% en um 3% í Smáralind sem er í báðum tilvikum umfram vísitöluhækkun á sama tíma. Tekjuaukning í Reginn Atvinnuhúsnæði er um 36%.
- Rekstrarkostnaður á tímabilinu er í samræmi við áætlanir.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

Rekstur ársins 2014

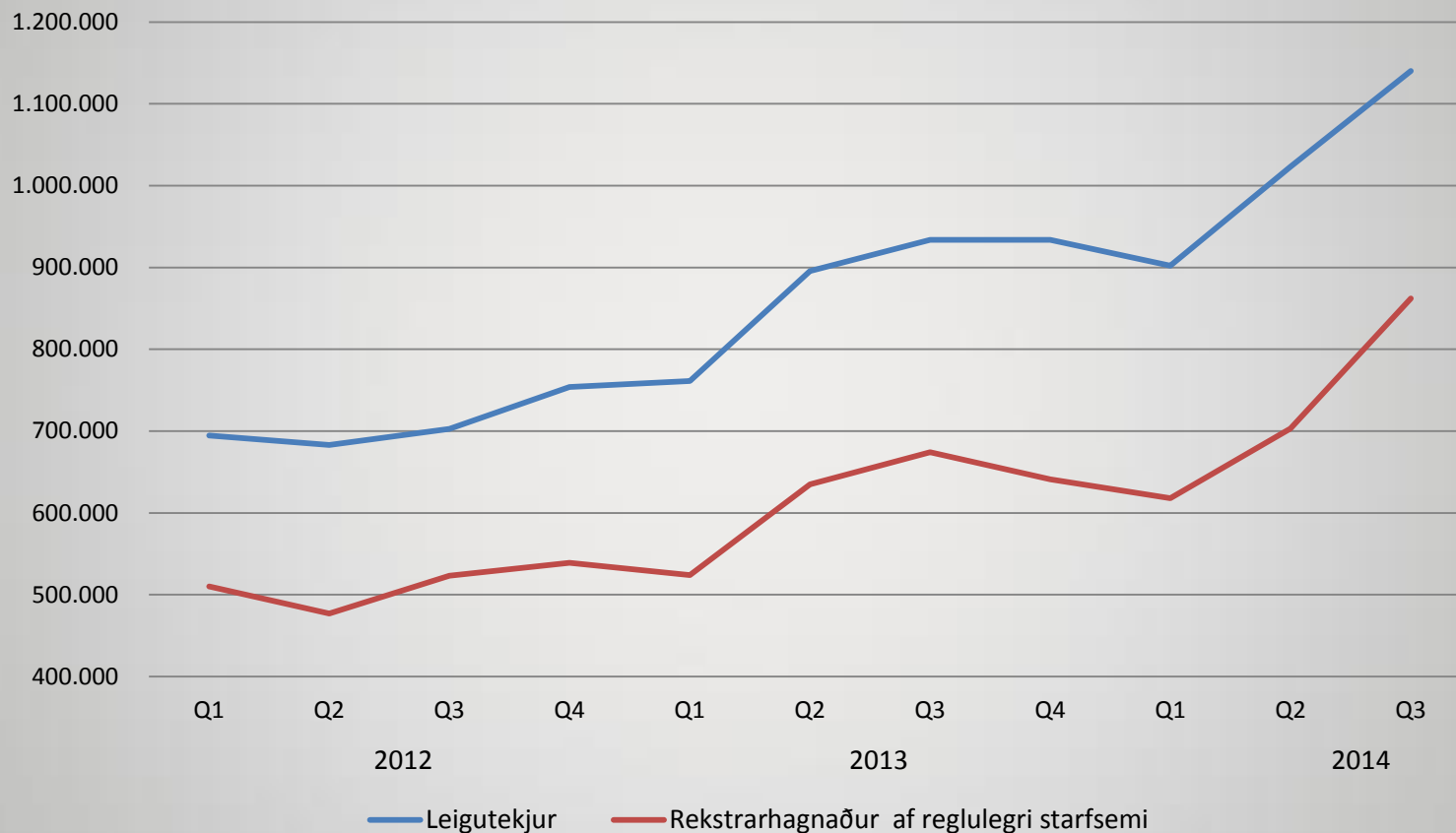
Samanburður ársfjórðunga

Reginn hf. Lykiltölur árin 2013-2014

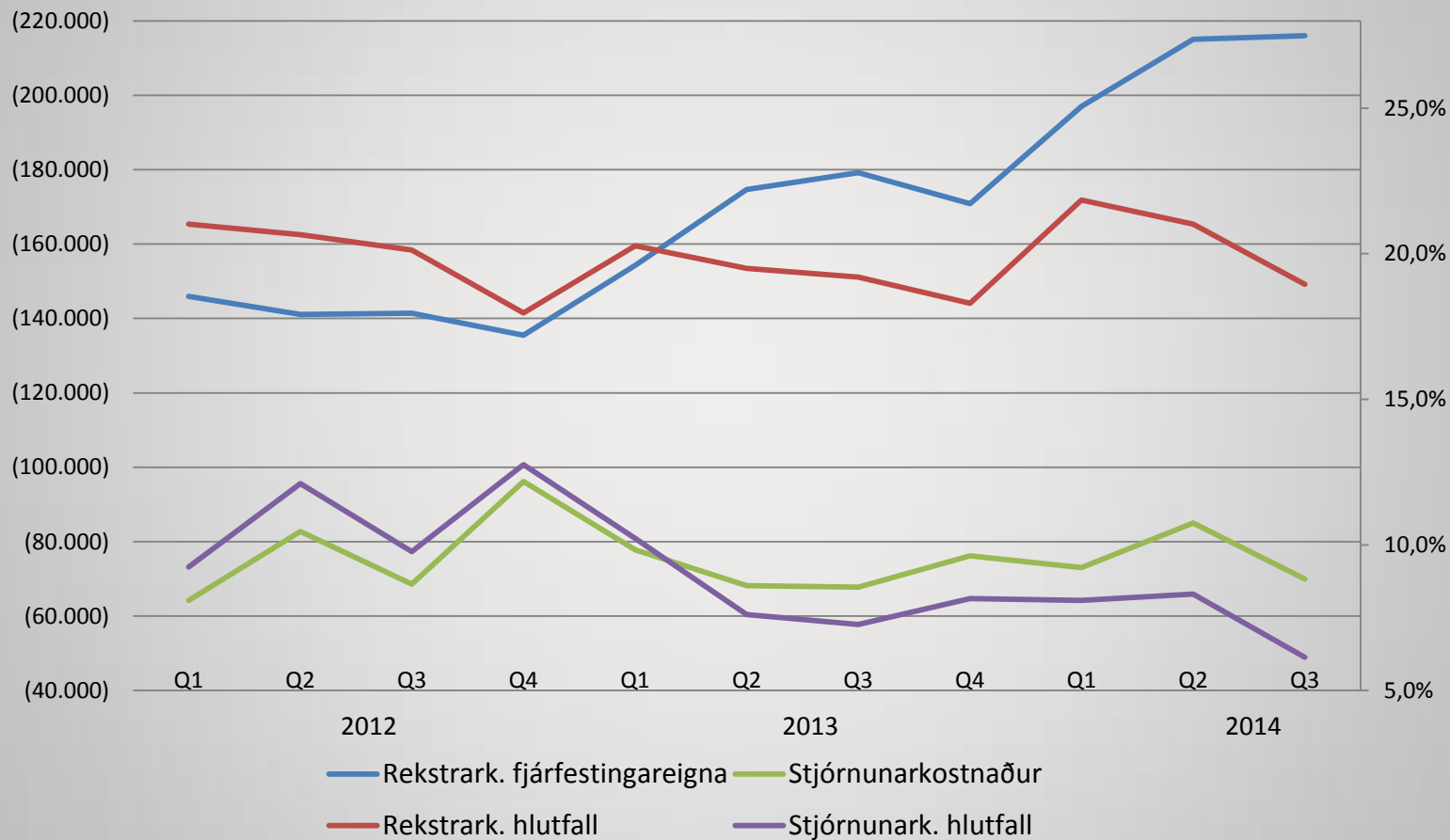
	2013				2014			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	
Rekstrark. fjárfestingareigna -	154	-	175	-	179	-	216	
Stjórnunarkostnaður -	78	-	68	-	76	-	70	
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	

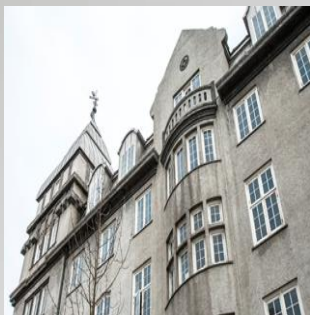
- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og bættri nýtingu.
- Nýting / útleiguhlutfall er 97% sé miðað við tekjur og er það í samræmi við áætlanir
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Stjórnunar- og rekstrarkostnaðar í samræmi við áætlanir.
- Grunnrekstur félagsins er góður og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar





Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 52.140 m.kr.

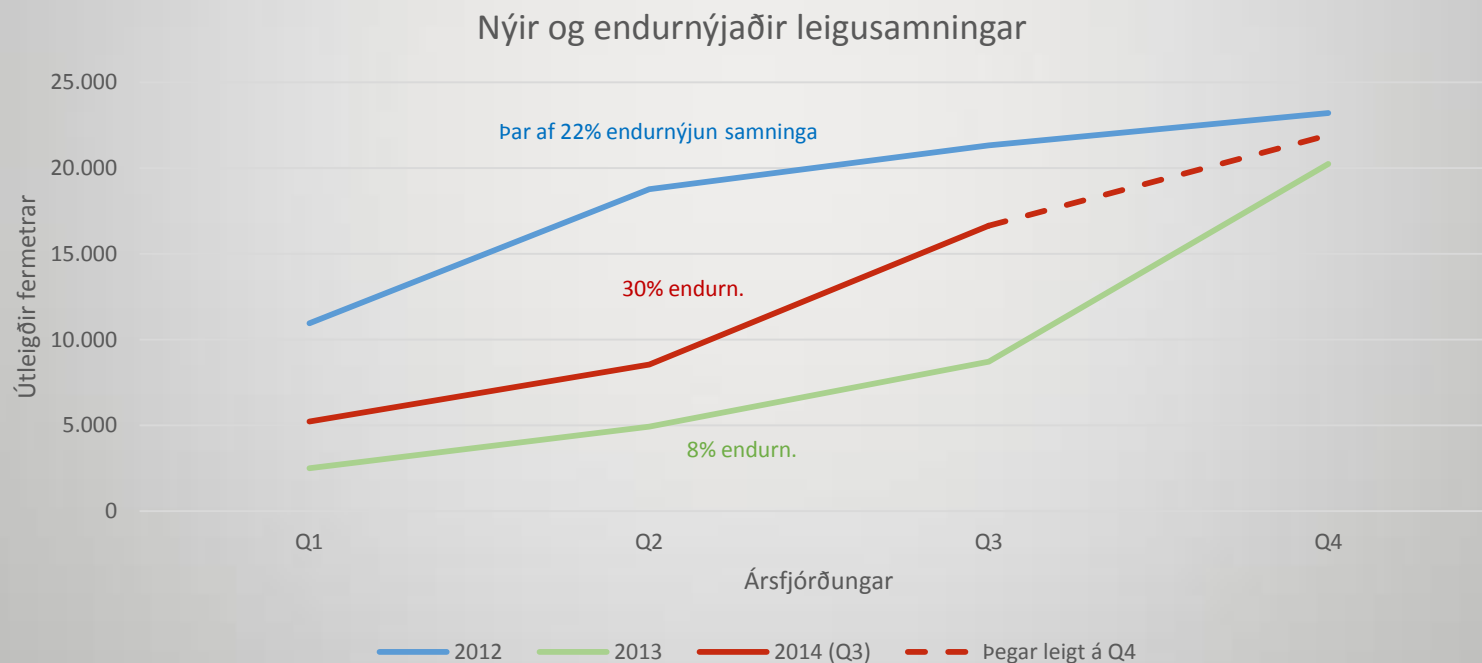
- Fasteignasafnið var bókfært á 40,1 ma.kr. í lok árs 2013 og hefur því vaxið um 30% að verðmæti, vöxtur er 28% ef litið er framhjá matsbreytingu á tímabilinu.
- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.
- Í október var keypt ný eign, Skipagata 9 á Akureyri sem er 1.223 m² og í fullri útleigu.

Matsbreyting færð á safn samhliða árshlutauppgjöri

- Til að gefa sem réttasta mynd af stöðu og afkomu félagsins hverju sinni er matsbreyting fjárfestingaegna færð í ársfjórðungsuppgjörum.
- 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.
- Ársfjórðungsleg matsbreyting er því eðlileg færsla á verðmætaaukningu fjárfestingareigna á móti verðbótum lána. Allar langtímaskuldir félagsins eru verðtryggðar.
- Við útreikning á matsbreytingu er stuðst við líkön og verklagsreglur sem hafa verið staðfestar af óháðum ráðgjafa.

Nýir leigusamningar 2012 – 2014

- Félagið hefur náð mjög góðum árangri í útleigu rýma og eigna.
- Lögð er mikil áhersla á sterkt útleiguteymi sem og góða samvinnu við leigumiðlara.
- Félagið gerir nýja leigusamninga á bilinu 20 – 23 þús.m² á ári. Þar af var hlutfall endurnýjaðra samninga innan við 30% það sem af er ári 2014. Á næstu tveimur árum renna út samningar um 17 þús.m². Stærð eignasafnsins í dag er 223 þús. m².



Áherslur í rekstri

Nýtt skipulag endurspeglar rekstraráherslur félagsins:

- Útleiga á rýmum, hvort sem það eru nýir samningar eða endurnýjun á eldri, eru lykillinn að þeirri verðmætasköpun sem er innan félagsins. Staða í útleigumálum félagsins er mjög góð. Sérstakt útleiguteymi er að skapa vettvang fyrir nýjar áherslur og verklag við öflun nýrra leigutaka og markaðssetningu á vörum félagsins (útleigu atvinnuhúsnæðis).
- Fasteignaumsýsla sem þjónustar afkomueiningarnar með „rekstur í fasteignum“ og umsýslu með rekstri og viðhaldi mun verða sérstök afkomueining.

Rekstrarhagræðing: Félagið hefur sett sér skýr hagræðingamarkmið sem snúa að rekstrarkostnaði s.s. orkunotkun, tryggingum, fjarskiptum o.s.frv. Góður árangur hefur náðst m.a. með útboði á tryggingum og endurnýjun hýsinga- og þjónustusamninga.

Sala minni óhagkvæmari eigna: Félagið hefur lítillega unnið að sölu minni eigna. Þetta eru eignir sem falla undir verslanahúsnæði á „jaðarsvæðum“. Ágætur árangur hefur náðst.

Reginn hf.

Helgi S. Gunnarsson

Regluvarsla

Jófríður Ósk Hilmarsdóttir

Atvinnuhúsnæði

Reginn atvinnuhúsnæði ehf.
Katrín R. Sveinisdóttir

Egilshöll

Kvatthöllin ehf.
Katrín R. Sveinisdóttir

Kvikmyndahöllin ehf.
Katrín R. Sveinisdóttir

Smáralind

Eignarhaldsfélagið
Smáralind ehf.
Sturla G. Eðvardsson

Smáralind ehf.
Sturla G. Eðvardsson

Leiguteymi

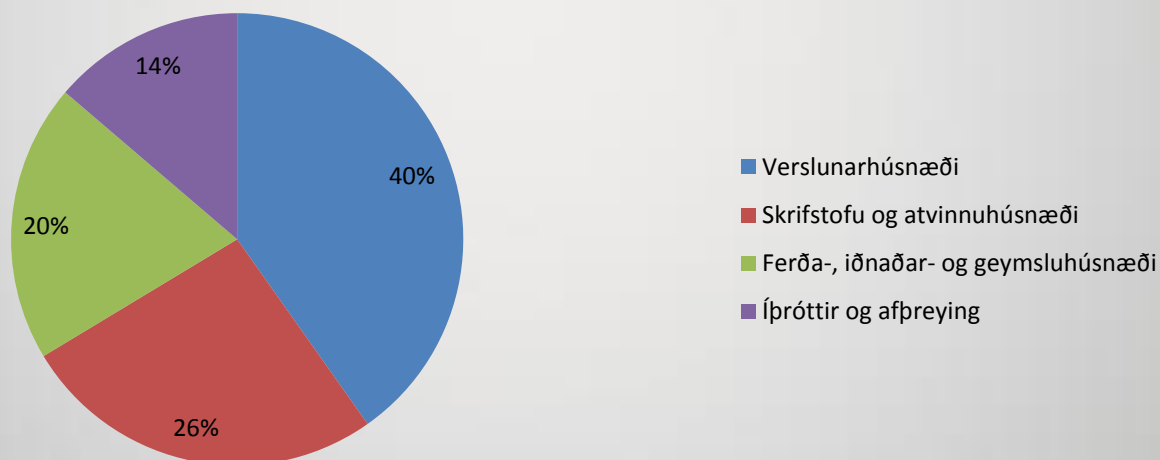
Fjármálasvið
Jóhann Sigurjónsson

Fasteignaumsýsla
Páll V. Bjarnason

Eignasamsetning Regins hf.

- Vægi skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis hefur aukist í eignasafni Regins.
- Hluti ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði helst óbreytt eftir nýfjárfestingar á árinu.

Skipting eftir flokkum



Staða sérstakra verkefna innan núverandi eignasafns

Endurskipulagning Smáralindar 2014 - 2016:

Verkefnið felst í endurskoðun á innra og ytra skipulagi og verslanasamsetningu. Samstarfi við eigendur Norðurtúns.

Þátttaka í þróun og uppbyggingu Smárabýggðar.

Hörpureitir.

Kaup á fullbúnu atvinnuhúsnæði í miðbæ Reykjavíkur.

Egilshöll:

Uppbygging og leiga á Fimleikahúsi.

Íþrótt- og heilsuleikskóli.

Þjónusta við íþrótt- og heilsustarfsemi.

Nýframkvæmdir á árinu:

Ofanleiti 2 (Verkís höfuðstöðvar). Framkvæmdum lokið.

Austurstræti 16 (Apótek Hótel). Framkvæmdum lokið.

Fimleikahús - Alútboð. Verk á áætlun.



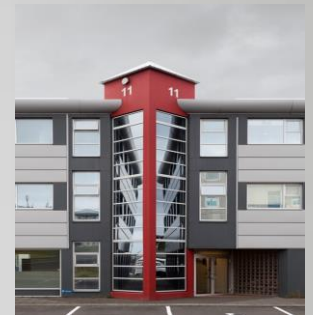
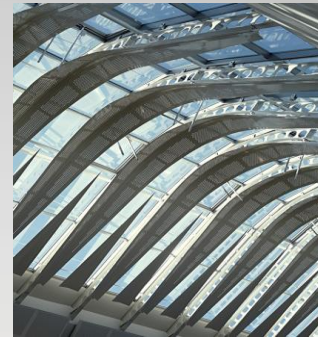
Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Samkeppnishæfni félagsins góð í ljósi gæða eignasafnsins, sterkra leigutaka, hækkandi verðs á fasteignamarkaði og hagstæðri fjármögnun.
- Verðum vör við aukna eftirspurn og sjáum leiguverð þokast í rétta átt.
- Útleiguhlutfall er hátt hjá félaginu eða um 97% .
- Áætlað er að tekjur ársins verði aðeins undir kynntri rekstrarspá. Áætlað hafði verið að vöxtur tekna yrði 24% milli ára 13/14 en endurskoðuð áætlun gerir ráð fyrir 20% vexti tekna. Mestu munar um lægri verðbólgu en einnig gekk útleiga lausra rýma hægar í byrjun ársins.
- Gert er ráð fyrir að hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ verði 72% á árinu 2014.



20 stærstu hluthafar Regins hf. 20. nóvember 2014

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Gildi - lífeyrissjóður	110.680.738	7,75
4	Stefnir - ÍS 15	75.374.044	5,28
5	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	65.157.750	4,56
6	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	62.635.425	4,38
7	Stapi lífeyrissjóður	59.719.956	4,18
8	Íslandsbanki hf.	56.099.195	3,93
9	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	49.905.820	3,49
10	Stefnir - Samval	40.303.836	2,82
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	37.187.097	2,60
12	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
13	Landsbankinn hf.	29.319.142	2,05
14	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	28.565.000	2,00
15	Eignaval - Hlutabréf	25.277.403	1,77
16	Straumur fjárfestingabanki hf.	22.144.550	1,55
17	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,40
18	Arion banki hf.	17.275.344	1,21
19	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
20	Stafir lífeyrissjóður	16.596.250	1,16
	Samtals 20 stærstu	1.097.063.549	76,79



Takk fyrir