

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi 2014

Helgi S. Gunnarsson

28. maí 2014

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 397 m.kr.
- Rekstrartekjur Regins hf. á tímabilinu námu 1.031 m.kr. Þar af námu leigutekjur 902 m.kr. sem samsvarar 18,5 % hækkun samanborið við sama tímabil 2013.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 619 m.kr. sem samsvarar 18,2% hækkun samanborið við Q1 2013.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum fyrir árið er 68%.
- Arðsemi fjárfestingaeigna (m.v. meðalstöðu ársins) er 6,3% 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 265 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 40.697 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 33%.
- Vaxtaberandi skuldir voru 25.130 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 24.837 m.kr. í árslok 2013.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 296 m.kr. samanborið við 227 m.kr á Q1 2013. Fjármagnsgjöld alls voru 394 m.kr samanborið við 599 m.kr á Q1 2013
- Handbært fé frá rekstri nam 284 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 800 m.kr.
- Á tímabilinu lauk endurfjármögnun félagsins, fjármögnun er nánast öll í skráðum skuldabréfum. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til mars 2014	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	902	427	143	335	-	3
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	129		33	96		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					31	- 31
Rekstrartekjur alls	1.031	427	176	431	31	- 34
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 197	- 105	- 24	- 64	- 4	
Rekstur í fasteignum	- 143		- 38	- 105		
Stjórnunarkostnaður	- 73	- 15	- 6	- 12	- 74	34
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	618	307	108	250	- 47	

- Tekjur Smáralindar stöðugar og skv. áætlun.
- Tekjur Egilshallar hafa verið vaxandi.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið og EBITDA í samræmi við það enda eignasafn stækkað ört.
- Markmið félagsins varðandi rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað hafa náðst ágætlega. Viðhald þó aðeins þyngra á þessu tímabili.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

Rekstur ársins 2014

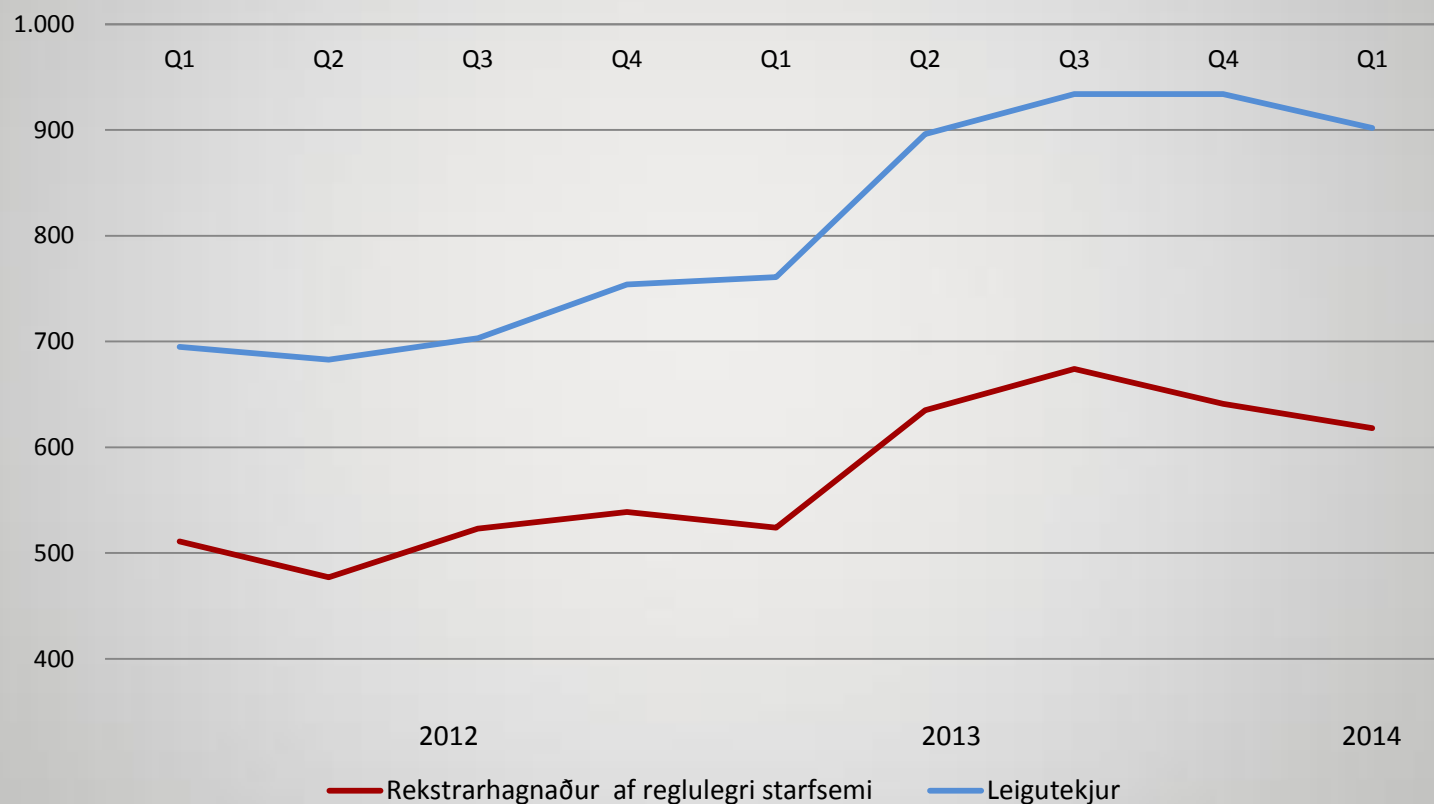
Samanburður ársfjórðunga

Reginn hf. Lykiltölur árin 2013-2014

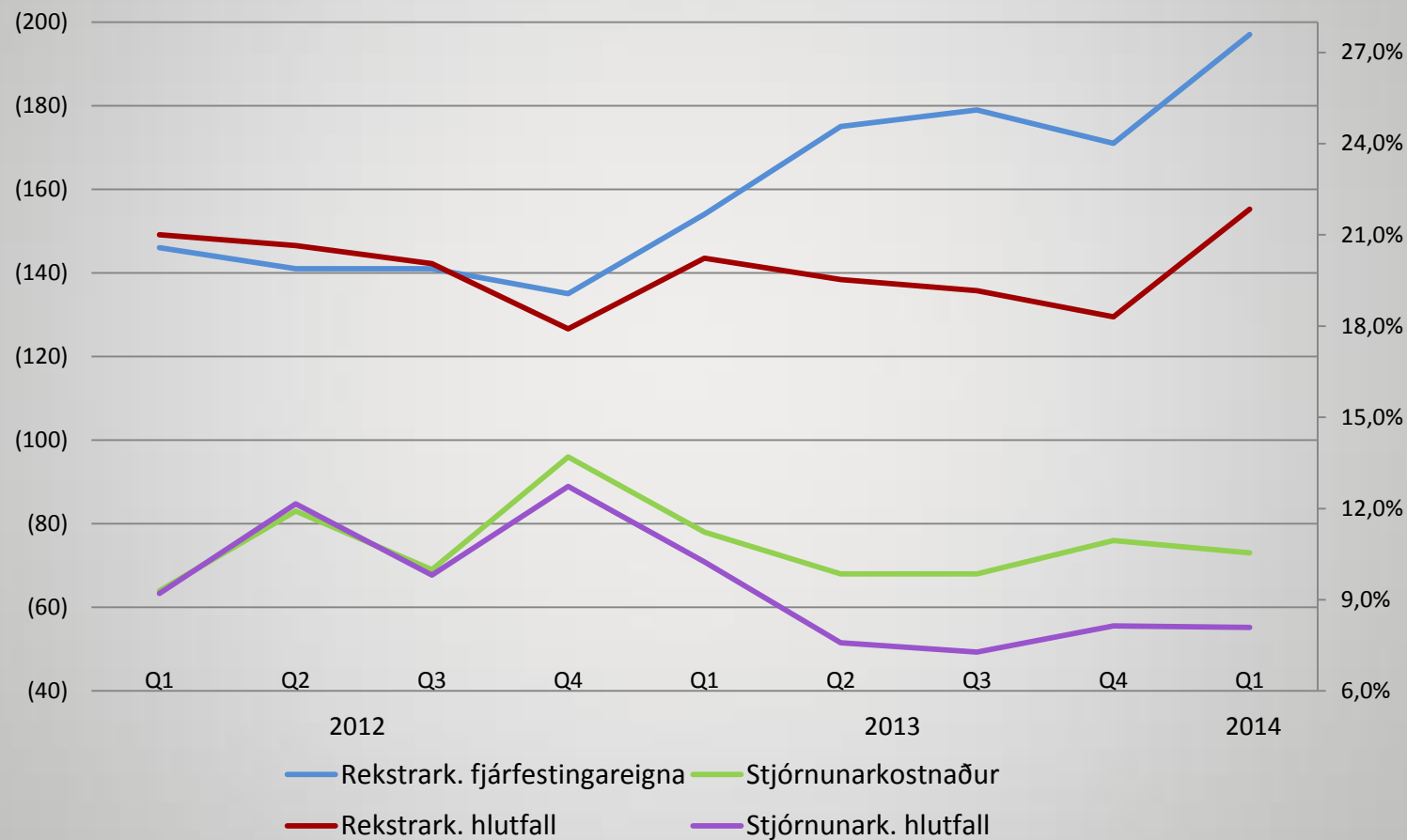
	2013				2014
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Leigutekjur	761	896	934	934	902
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031
Rekstrark. fjárfestingareigna -	154	-	175	-	179
Stjórnunarkostnaður -	78	-	68	-	76
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641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

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum.
- Tekjur í upphafi árs í samræmi við áætlanir.
- Nýtingarhlutfall í lok tímabilsins 96 % sé miðað við tekjur, var 98% í lok síðasta árs.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Árangur við lækkun 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 40,7 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 40,1 ma.kr. í lok árs 2013.
- Endurfjármögnun, nýir leigusamningar og styrking á tekjum hafa mikil áhrif á rekstrarvirði.
- Hækkun á bókfærðu virði í lok tímabilsins skiptist í tvo jafna þætti, nýjar fjárfestingar á tímabilinu og matsbreytingu.

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.

Kaup Regins á Klasa Fasteignum ehf.

Kaupum lokið

Kaup á félaginu eru frágengin og hefur greiðsla farið fram með afhendingu nýrra hluta í Reginn hf. og peningagreiðslu.

Niðurstaða Samkeppniseftirlitsins vegna kaupanna barst þ. 28. apríl sl. Rekstur Klasa fasteigna ehf. (RA 5 ehf.) verður á bókum félagsins frá 1. maí. 2014

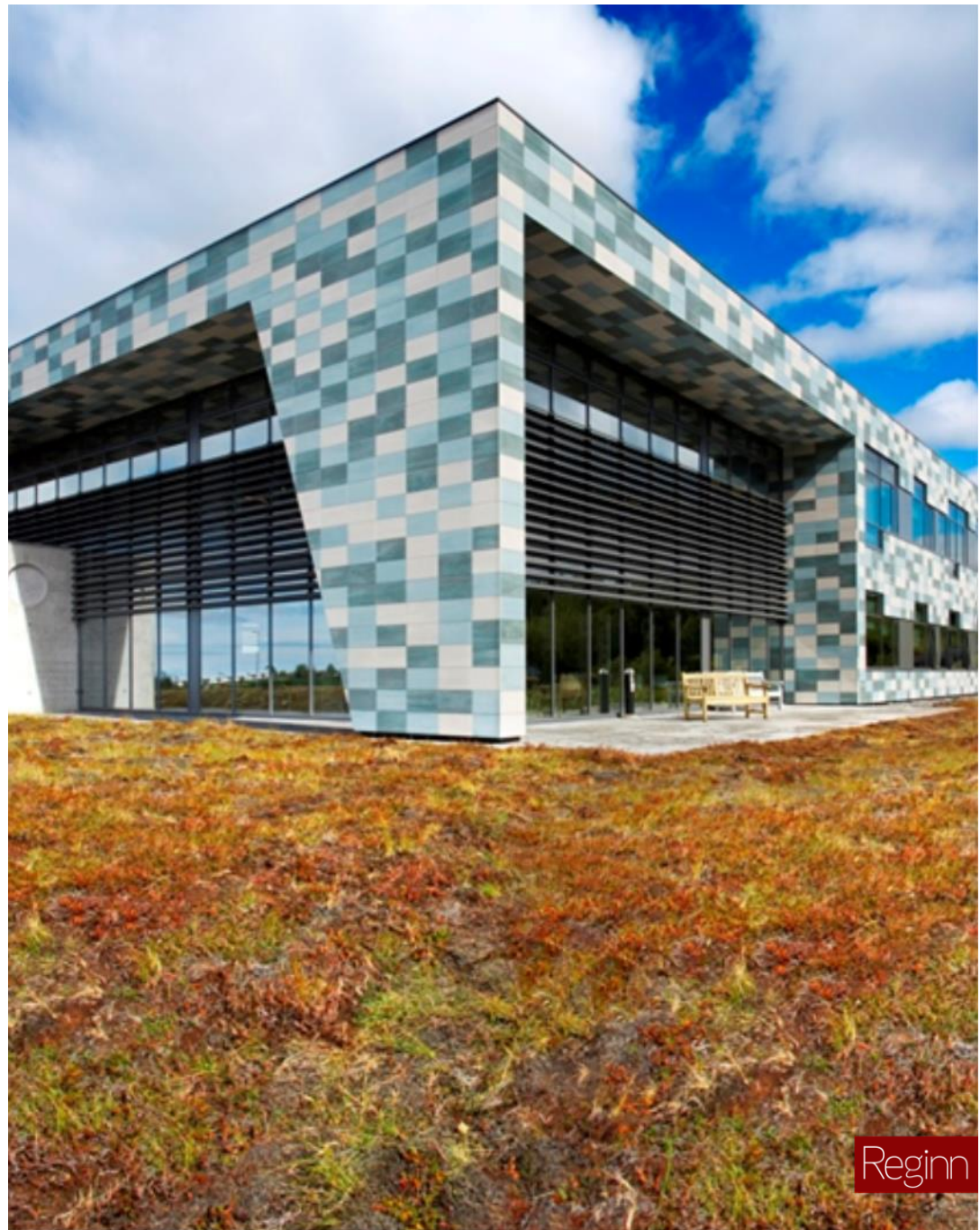
Eignasafn

Reykjavík: Skútuvogur 2, Bíldshöfði 9 (7. hæð),
Síðumúli 7-9 (hluti), Síðumúli 28,
Guðríðarstígur 6-8, Hádegismóar 4

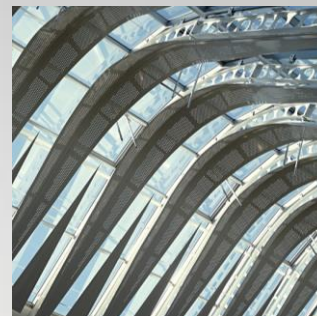
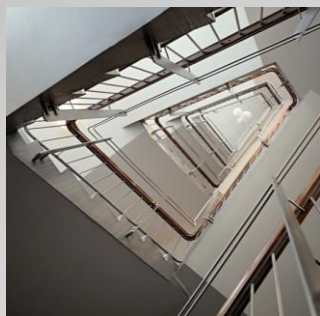
Garðabæ: Litlatún 3, Garðatorg 1

Hafnarfirði: Eyrartröð 2a

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði um 28.500 m²
nýting um 99%

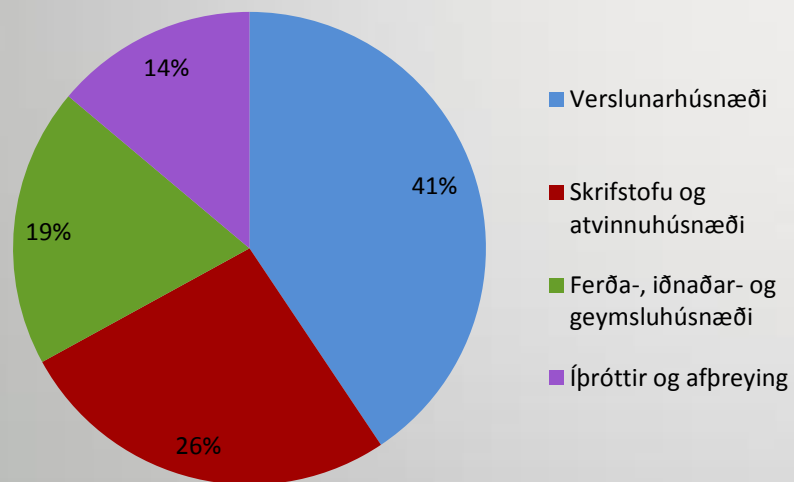


Reginn



Eignasamsetning Regins hf. eftir kaup á Klasa Fasteignum ehf.

Skipting eftir flokkum



Fjöldi fasteigna: 54

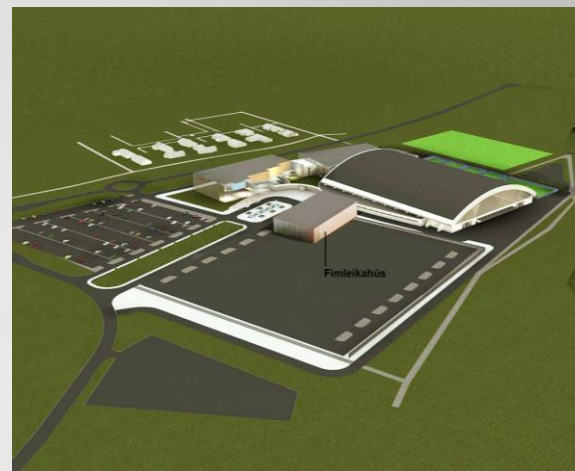
Fermetrafjöldi: 221.214 m²

Eiginfjárhlutfall 32%.

Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Útleiguhlutfall hefur verið hátt hjá félaginu en hefur lækkað tímabundið er nú 96%.
- Endurfjármögnun er lokið með góðum árangri og styrkir rekstur og afkomu.
- Samkeppnishæfni félagsins er að mati stjórnenda þess góð.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Kaupþækifæri eru enn til staðar á markaðnum.





Verkefni framundan

Austurstræti 16

Verkefni og staða

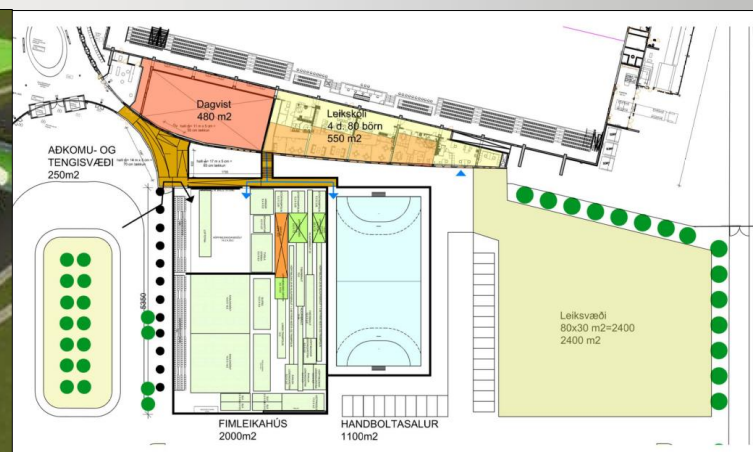
- 1. október 2014 verður opnað 45 herbergja hótél og veitingastaður á jarðhæð.
- Samningur við leigutaka KEA Hótél ehf. liggur fyrir.
- Veitingarekstur verður í höndum öflugra aðila.
- Framkvæmdir eru hafnar.



Egilshöll - Fimleikahús

Verkefni og staða

- Tilboð voru opnuð í lokað alútboð vegna byggingu Fimleikahúss. Lægsta boð er ágætlega innan fjárhagsramma verkefnisins.
- Hús verður afhent að hausti 2015. Eðli og umgjörð samnings í samræmi við núverandi leigusamning milli aðila.
- Hugmyndir um frekari þróun og uppbyggingu liggja fyrir þ.m.t. Leikskóli, hand- og körfuboltahús o.s.frv.



Smáralind

Verkefni og staða

- Unnið er að undirbúningi vegna fyrirhugaðar breytingar á rýmum innan Smáralindar.
- Til stendur að ráða erlenda „retail“ ráðgjafa að verkefninu. Þeir munu koma að „concept“ vinnu, öflun nýrra leigutaka og uppfærslu á rýmum og umhverfi.
- Áætlað að framkvæmdir hefjist á árinu 2015.



Verkefni og staða

-
- This aerial map illustrates the urban context of the 'Kilometerstein' project in Berlin. The proposed tram line is shown as a red line with yellow diagonal hatching, running from the top left towards the bottom right. Key locations labeled include 'Kilometerstein' at the top center, 'Kilometerstein' at the bottom center, and 'Kilometerstein' at the bottom right. Other labeled areas include 'Kilometerstein' at the top left, 'Kilometerstein' at the top right, 'Kilometerstein' at the bottom left, 'Kilometerstein' at the bottom right, 'Kilometerstein' at the top center, 'Kilometerstein' at the bottom center, and 'Kilometerstein' at the bottom right. The map also shows various buildings, green spaces, and infrastructure like roads and railways.



Hótel Óðinsvé



Verkefni og staða

- 50 herbergja hótel í fasteignunum Þórsgötu 1 og Lokastíg 2, alls um 2.000 m².
- Engar breytingar eru áætlaðar á rekstrinum við eigandaskipti.
- Áreiðanleikakönnun ekki lokið.
- Unnið að kaupsamning.



20 stærstu hluthafar Regins hf. 23. maí 2014

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	194.388.362	13,61
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Gildi - Lífeyrissjóður	110.680.738	7,75
4	Stefnir - ÍS 15	88.354.044	6,18
5	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	52.585.425	3,68
6	Íslandsbanki hf.	52.100.163	3,65
7	Stapi Lífeyrissjóður	51.719.956	3,62
8	Landsbréf - Úrvalsbréf	42.946.794	3,01
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	42.900.000	3,00
10	Sameinaði Lífeyrissjóðurinn	41.524.974	2,91
11	Stefnir - Samval	39.803.836	2,79
12	Söfnunarsjóður Lífeyrisréttinda	38.197.447	2,67
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
14	Landsbankinn hf.	31.887.342	2,23
15	Straumur fjárfestingabanki hf.	30.444.550	2,13
16	Eignaval - Hlutabréf	27.252.496	1,91
17	Landsbréf Öndvegisbréf	24.973.647	1,75
18	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,40
19	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	19.800.000	1,39
20	Arion banki hf.	19.215.000	1,34
	Samtals 20 stærstu	1.084.450.243	75,90

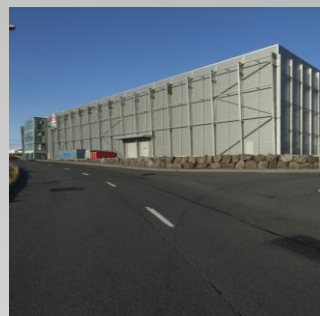
* Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.

Uppfærð rekstrarspá - 2014

Rekstrarspá Regins fyrir árið 2014 gerði ráð fyrir að Kласi Fasteignir ehf. yrði á bókum félagsins frá 01.01.2014.

Niðurstaða Samkeppniseftirlitsins vegna kaupanna barst þ. 28. apríl sl. Í framhaldi af því hefur rekstrarspá félagsins verið uppfærð. Rekstur Kласa fasteigna ehf. verður á bókum félagsins þ.e. frá 1. maí. 2014

- Samkvæmt áætlun 2014 á áætluðu meðal verðlagi ársins er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 24% frá árinu áður miðað við sameinað eignasafn Regins og Kласa fasteignir ehf. (RA 5 ehf.)
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi á árinu 73% af leigutekjum.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 7% af leigutekjum.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna er áætlaður 20% af leigutekjum.



Takk fyrir