

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



6 mánaða uppgjör 2015

Helgi S. Gunnarsson

26. ágúst 2015

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á fyrrihluta árs 2015 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu sex mánuðum ársins námu 2.611 m. kr. Þar af námu leigutekjur 2.338 m. kr. sem samsvarar rúmlega 21% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2014.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.705 m. kr. sem samsvarar 29% hækkun samanborið við sama tímabil 2014.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er 73% sem er hærra en á sama tímabili 2014 og í samræmi við markmið félagsins.
- Hagnaður eftir skatta nam 1.214 m. kr. sem er aukning frá fyrra ári um 60%.
- Sé horft á fjárfestingaeignir án „Fastengissafnsins“ var arðsemi fjárfestingaeigna (m.v. meðalstöðu) 6,1% á Q1 og fór í 6,8% á Q2. Eignir „Fastengissafnsins“ sem eru með lágt útleiguhlutfall, komu inn á bækur félagsins í júní sl. og hafa því tímabundin áhrif til lækkunar á arðsemi fjárfestingaeigna. Arðsemi fyrri helmings 2015 er 6,3% (m.v. meðalstöðu). *)

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

Rekstur og afkoma frh.

- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingaæigna á fyrstu sex mánuðum ársins 2015 eru 1.047 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 60.791 m. kr. og eiginfjárhlutfall var 31%.
- Vaxtaberandi skuldir voru 38.680 m. kr. í lok tímabilsins samanborið við 32.861 m. kr. í árslok 2014. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingaæignum er 64 %. Meðalkjör á verðtryggðum lánnum félagsins er 3.97%.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 731 m. kr. samanborið við 597 m. kr á fyrstu sex mánuðum 2014. Fjármagnsgjöld alls voru 1.254 m. kr. samanborið við 878 m. kr. á fyrstu sex mánuðum 2014
- Handbært fé frá rekstri nam 881 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 595 m.kr.
- Raunávöxtun eiginfjár var 13% á ársgrundvelli.
- Í ágúst endurfjármagnaði félagið skammtímalánalínur að upphæð 2.800 m.kr. Að teknu tilliti til þeirra fjármögnunar er veltufjárhlutfall félagsins 0,47.

Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit janúar til júní 2015	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Endur- skipulagning	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	2.338	1.346	276	691	34		- 9
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	273		76	197			
Rekstrartekjur innan samstæðunnar						63	- 63
Rekstrartekjur alls	2.611	1.346	352	888	34	63	- 72
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 456	- 256	- 52	- 125	- 23		
Rekstur í fasteignum	- 294		- 75	- 219			
Stjórnunarkostnaður	- 156	- 33	- 8	- 23		- 164	72
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.705	1.057	217	521	11	- 101	

- Tekjur og gjöld vegna „Fastengis“ eignasafns „Endurskipulagning“ er sýnt sem sérstakur starfspáttur. Safnið kom inn á seinasta mánuði tímabilsins.
- Tekjur og gjöld Smáralindar í samræmi við áætlun. Vöxtur stöðugur í tekjum og umfram vísitölu.
- Heildartekjur Egilshallar nánast þær sömu og á Q2 2014. Skýrist það af tímabundinni lækkun leigu í Keilurými.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið mikið samfara fjölgun eigna og bættri nýtingu. EBITDA styrkist um 47%.
- Markmið félagsins um rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað í samræmi við áætlun.
- Reglulegur skráningarkostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

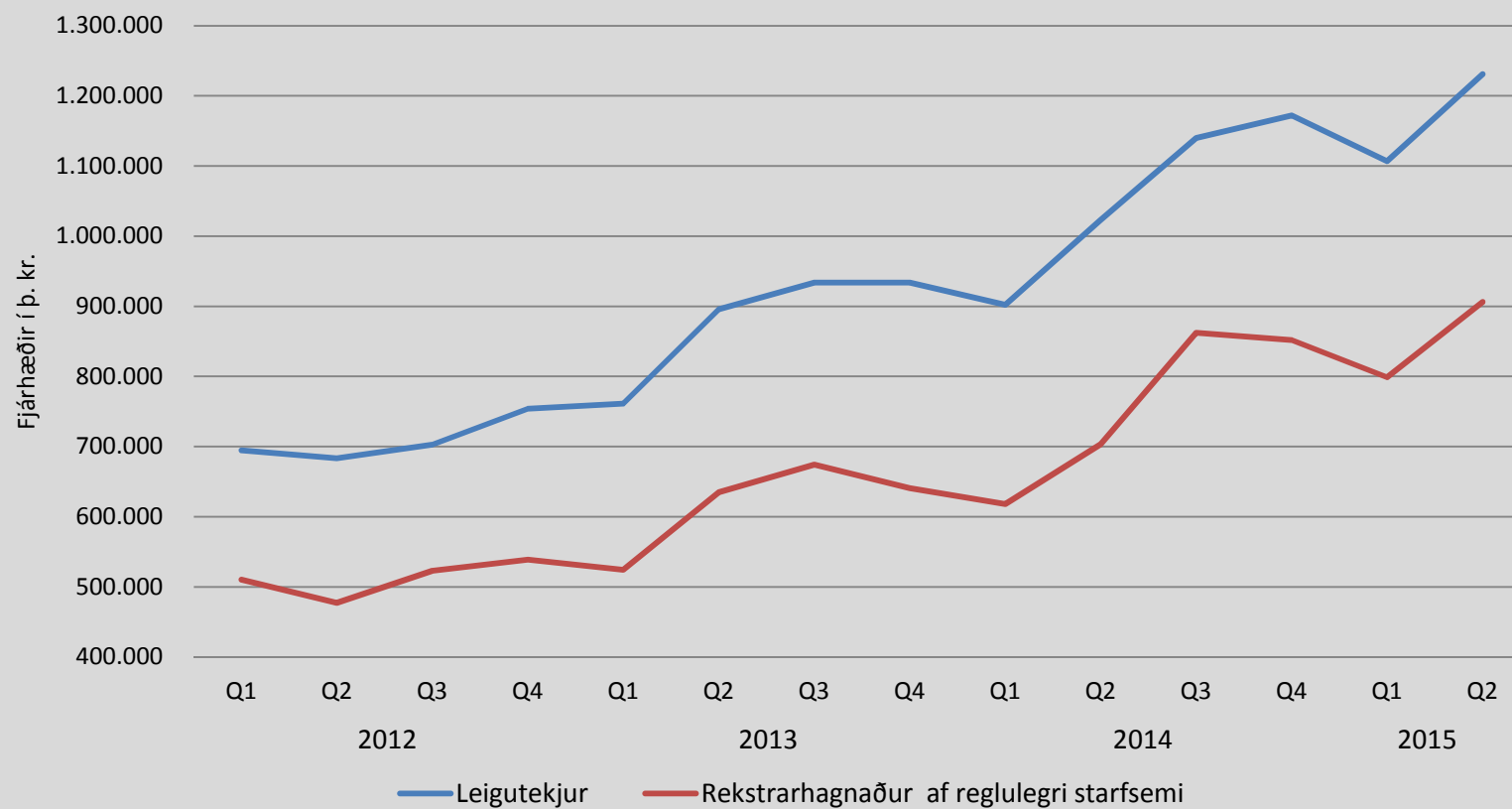
Rekstur

Samanburður ársfjórðunga

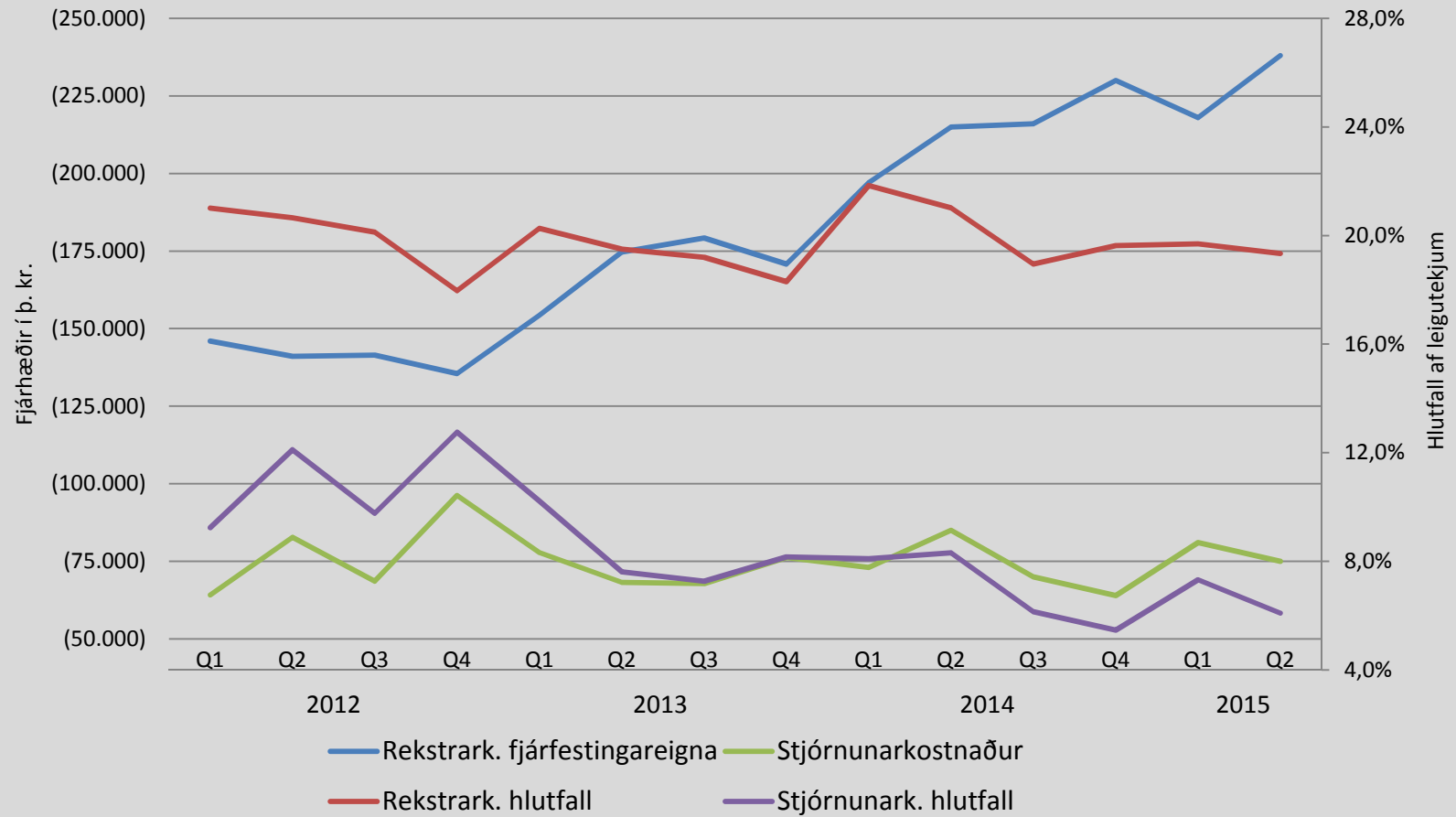
Reginn hf. Lykiltölur 2013-2015	2013				2014				2015	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	1.172	1.107	1.231
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	135	135	138
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	1.307	1.242	1.369
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 154	- 175	- 179	- 171	- 197	- 215	- 216	- 230	- 218	- 238
Stjórnunarkostnaður	- 78	- 68	- 68	- 76	- 73	- 85	- 70	- 64	- 81	- 75
Skráningarkostnaður	-	-	-							
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	852	799	906

- Afkoma félagsins heldur áfram að styrkjast jafnt og þétt.
- Mjög góður árangur hefur náðst í að stýra rekstrar- og stjórnunarkostnaði.
- Leigutekjur hafa vaxið samhliða kaupum á nýjum eignum, bættri nýtingu og hækkun á leiguverði.
- Tekjur og rekstrarkostnaður er í samræmi við áætlanir. Hagnaður í samræmi við væntingar.
- Nýtingarhlutfall (án Fastengissafns) í lok tímabilsins var 97%. Nýtingarhlutfall Fastengissafns við kaup var 54%. Vegið nýtingarhlutfall á heildar safninu er 91% í lok tímabilsins.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar



Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 60,8 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 53,6 ma.kr. í lok árs 2014. Keyptar voru eignir fyrir rúmar 6.000 m.kr. og seldar fyrir 560 m.kr.
- Hækkun á bókfærðu virði á tímabilinu felst í kaupum á nýjum eignum og matsbreytingu sem verður vegna endurmats á eignum félagsins. Matsbreyting tekur tillit til m.a. nýrra tekna, vísitölu hækkunar og lækkunar ávöxtunarkröfu.



Verðmæti fjárfestingareigna

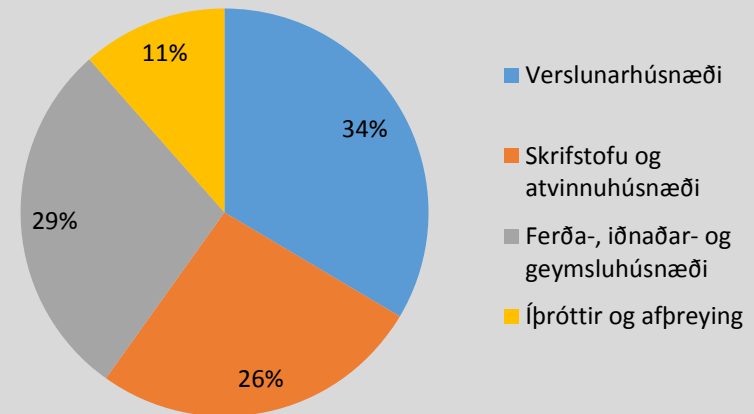
Matsbreyting færð á safn samhliða uppgjöri

- 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 fjárfestingaeigna, 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.

Eignasamsetning Regins

- Fjárfestingar undanfarinna ára hafa stuðlað að jafnari dreifingu í eignasamsetningu Regins og minna vægis verslunar og þjónustuhúsnæðis í eignasafninu.
 - Hlutfall verslunarhúsnæðis er nú 34%
- Hlutdeild iðnaðar og geymsluhúsnæðis hefur aukist með kaupum á eignasafni Fastengis og eru mikil tækifæri í þeim flokki að mati félagsins.
 - Hlutfall ferða-, iðnaðar og geymsluhúsnæðis er nú 29%
- Hlutdeild Skrifstofu og atvinnuhúsnæðis helst óbreytt frá fyrra ári
 - Hlutfall skrifstofu og atvinnuhúsnæðis er nú 26%

Eignasamsetning Regins (m²)



Fjöldi fasteigna: 125

Fermetrafjöldi: 284.615 m²

Tilboð / kaup á Austurstræti 22

- Eignirnar Lækjargata 2, Austurstræti 22 og Austurstræti 22a mynda saman eina heild á reitnum. Húsin voru endurbyggð í kjölfar bruna 2007.
- Hágæða eignir, staðsettar á einum besta stað í miðborginni. Húsin eru alls 2.386 m² m.v. birt flatarmál.
- Að mati félagsins eru mikil tækifæri í eignum á þessum stað, félagið verður komið með mjög sterka stöðu á þessu svæði þegar Hörpureitum 1 og 2 verður lokið.
- Tilboð Regins 1.360 m.kr. Kaupverð því 570 þús.kr/m². Eignirnar eru fullbúnar með vönduðum innréttingum og búnaði.
- Tækifæri eru til styrkingar á tekjum á næstu misserum.





Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Útleiguhlutfall hefur verið og er hátt hjá félaginu. Var tímabundið 91% við kaup á RA6, RA7 og RA8 ehf. Er nú 94%.
- 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.
- Félagið hefur mikla afkastagetu þegar kemur að innleiðingu nýrra eignasafna og útleigu.
- Fjárfestingatækifæri eru enn til staðar á markaðnum.

20 stærstu hluthafar Regins hf. 20. ágúst 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	103.161.028	7,22
5	Stapi Lífeyrissjóður	72.219.956	5,05
6	Sameinaði Lífeyrissjóðurinn	54.874.820	3,84
7	Íslandsbanki hf.	54.831.320	3,84
8	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	51.137.947	3,58
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	48.300.000	3,38
10	Stefnir - Samval	43.803.836	3,07
11	Lífsverk Lífeyrissjóður	40.817.571	2,86
12	MP banki hf.	38.831.399	2,72
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
14	Landsbankinn hf.	31.725.816	2,22
15	Stafir Lífeyrissjóður	21.303.202	1,49
16	Júpíter - Innland hlutabréf	20.812.891	1,46
17	Eignaval - Hlutabréf	19.732.403	1,38
18	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	17.595.000	1,23
19	Festa - Lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
20	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	14.143.855	0,99
	Samtals 20 stærstu	1.129.242.728	79,04

*Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.



Takk fyrir

