

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



Afkoma Regins á þriðja ársfjórðungi 2015

Helgi S. Gunnarsson

24. nóvember 2015

Rekstur og afkoma - Q3 2015

- Afkoma Regins á þriðja ársfjórðungi 2015 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu níu mánuðum ársins námu 4.028 m. kr. Þar af námu leigutekjur 3.619 m. kr. sem samsvarar rúmlega 18% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2014.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 2.645 m. kr. sem samsvarar 21% hækkun samanborið við sama tímabil 2014.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er rúmlega 73% sem er hærra en á sama tímabili 2014 og í samræmi við markmið félagsins.
- Hagnaður eftir skatta nam 1.866 m. kr. sem er aukning frá fyrra ári um 58%.
- Arðsemi, sé horft framhjá endurskipulagningasafni „Fastengissafni“ , er 6,5% á fjórðungnum og 6,4% fyrstu níu mánuði ársins. Arðsemi fjárfestingaeigna alls er 6,3% á þriðja ársfjórðungi og 6,2% á fyrstu níu mánuðum ársins.*

*) 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 fyrstu níu mánuðum ársins 2015 eru 1.583 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 61.594 m. kr. og eiginfjárhlutfall var 31%. Veltufjárhlutfall er 0,5.
- Vaxtaberandi skuldir voru 38.647 m. kr. í lok tímabilsins samanborið við 32.861 m. kr. í árslok 2014. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er 63%. Meðalkjör á verðtryggðum lánum félagsins er 3,96%.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 1.149 m. kr. samanborið við 945 m. kr á fyrstu níu mánuðum 2014. Fjármagnsgjöld alls voru 1.999 m. kr. samanborið við 1.359 m. kr. á fyrstu níu mánuðum 2014
- Handbært fé frá rekstri nam 1.555 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 686 m.kr.
- Raunávöxtun eiginfjár var 13% á ársgrundvelli.

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til september 2015	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Endur- skipulagning	Móður-félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	3.619	2.020	423	1.045	145		- 14
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	409		116	293			
Rekstrartekjur innan samstæðunnar						96	- 96
Rekstrartekjur alls	4.028	2.020	539	1.338	145	96	- 110
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 721	- 392	- 77	- 184	- 68		
Rekstur í fasteignum	- 433		- 105	- 328			
Stjórnunarkostnaður	- 229	- 48	- 12	- 35	- 4	- 240	110
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	2.645	1.580	345	791	73	- 144	

- Tekjur og gjöld vegna „Endurskipulagning“ þ.e. Fastengis eignasafns eru sýnd sem sérstakur starfsþáttur. Safnið kom inn í eignasafn Regins í júní á þessu ári. Verður væntanlega fellt undir Reginn atvinnuhúsnæði á Q1 - 2016.
- Tekjur og gjöld Smáralindar í samræmi við áætlun. Vöxtur í tekjum umfram vísitölu.
- Heildartekjur Egilshallar nánast þær sömu og á Q3 2014. Skýrist það af tímabundinni lækkun leigu í Keilurými.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið mikið (24%) samfara fjölgun eigna og bættri nýtingu. EBITDA styrkist um 30%.
- Markmið félagsins um rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað í samræmi við áætlun.
- Reglulegur skráningarkostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

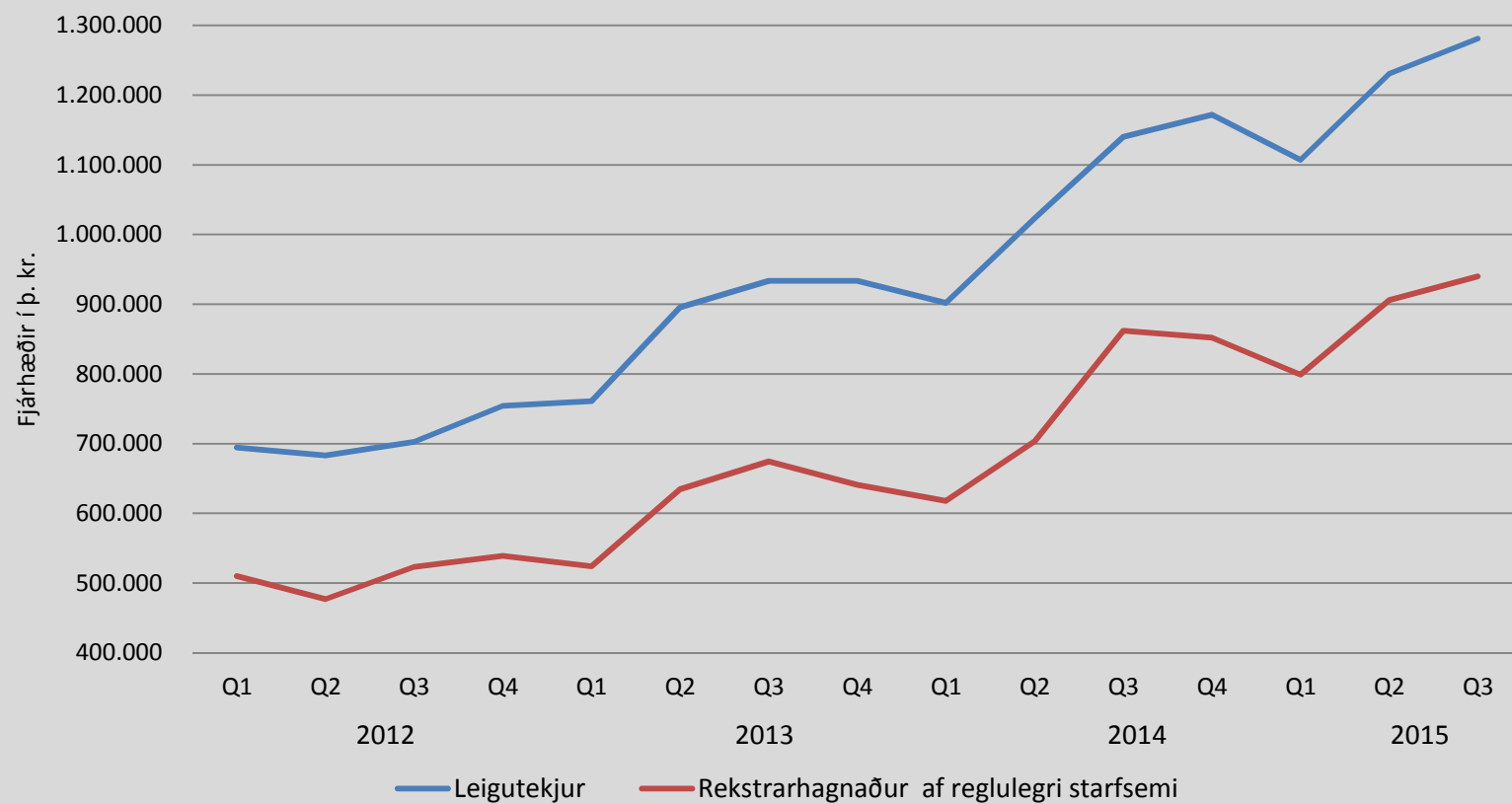
Rekstur

Samanburður ársfjórðunga

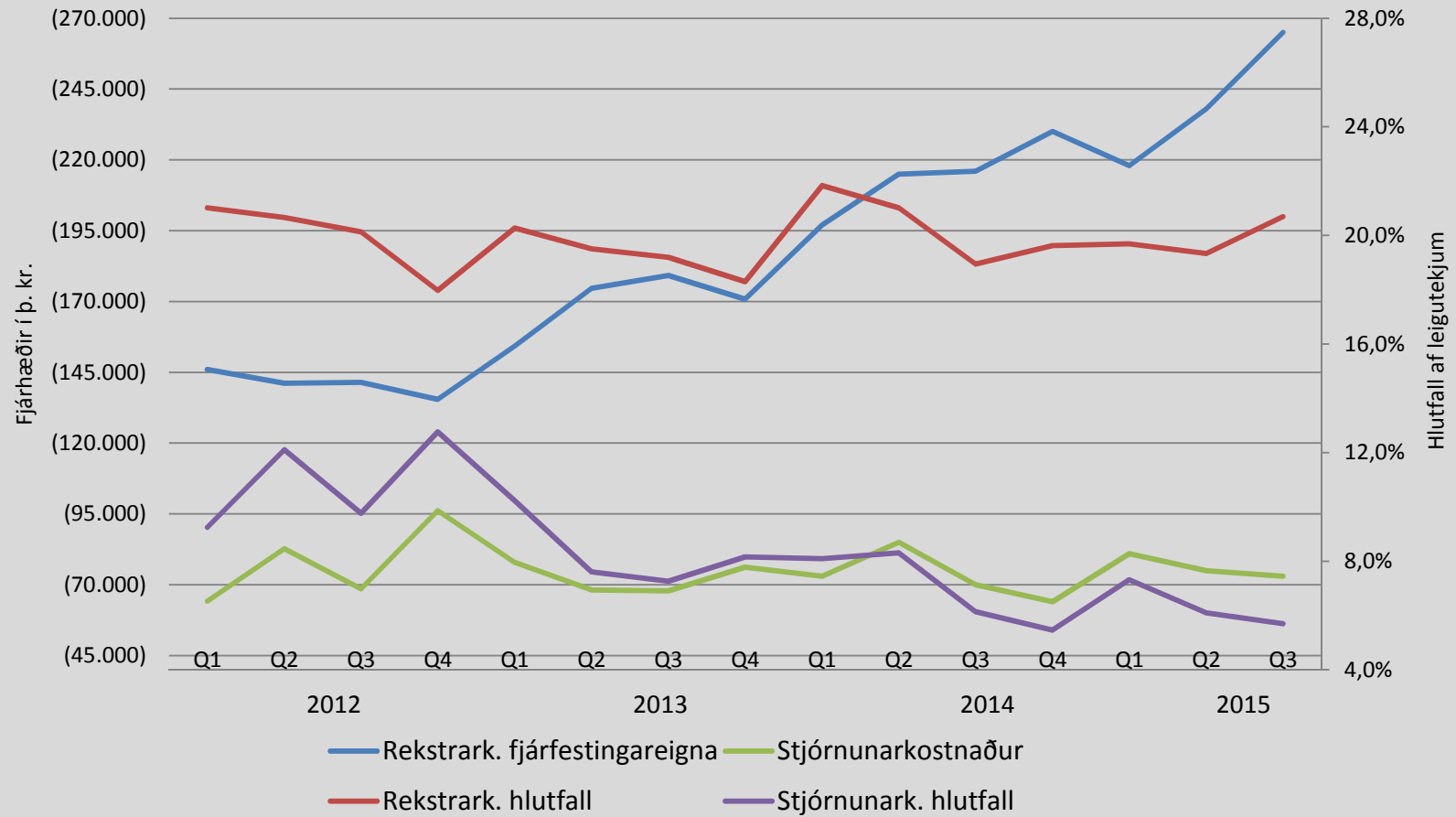
Reginn hf. Lykiltölur 2013-2015	2013				2014				2015		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	1.172	1.107	1.231	1.281
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	135	135	138	136
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	1.307	1.242	1.369	1.417
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 154	- 175	- 179	- 171	- 197	- 215	- 216	- 230	- 218	- 238	- 265
Stjórnunarkostnaður	- 78	- 68	- 68	- 76	- 73	- 85	- 70	- 64	- 81	- 75	- 73
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	852	799	906	940

- Rekstrar markmið félagsins eru öll að nást og afkoma er stöðugt að styrkjast.
- Tekjur og rekstrarkostnaður er í samræmi við áætlanir. Hagnaður í samræmi við væntingar.
- Nýtingarhlutfall safnsins er gott. Lægst fór hlutfallið niður í 91% eftir kaup „Fastengissafns“ en er nú komið í rúmlega 96% m.v. nóv. 15.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar



Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 61,6 ma.kr.

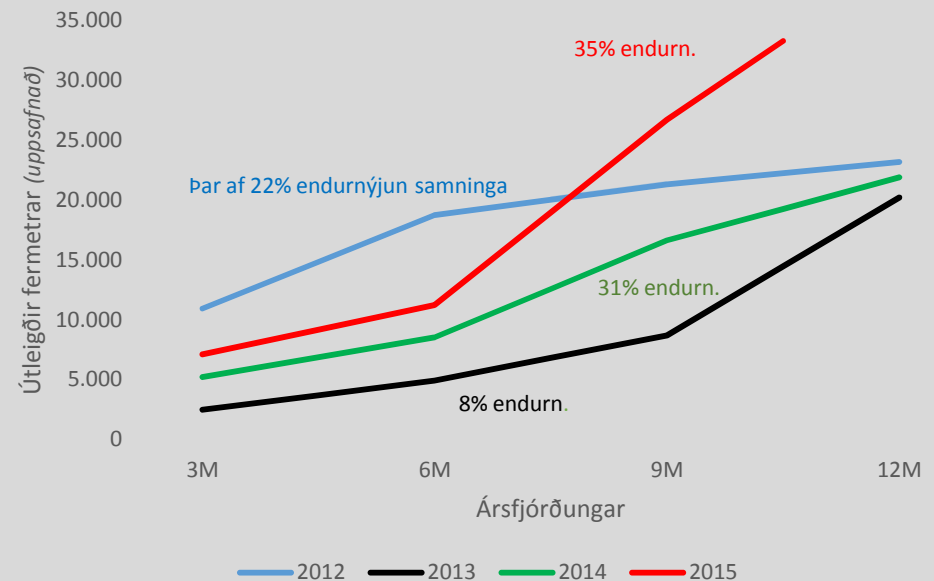
- Fasteignasafnið var bókfært á 53,6 ma.kr. í lok árs 2014. Fjárfesting á tímabilinu nam 7.175 m.kr. Voru það bæði kaup á nýjum eignum sem og fjárfesting í eigin eignum. Á sama tímabili voru seldar eignir fyrir 877 m.kr.
- Hækkun á bókfærðu virði á tímabilinu felst í kaupum á nýjum eignum og matsbreytingu sem verður vegna endurmats á eignum félagsins. Matsbreyting tekur tillit til m.a. nýrra tekna, vísitölu hækkunar og lækkunar ávöxtunarkröfu.
- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum. Matsbreyting er færð á safn samhliða uppgjöri.
- 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 uppfært miðað við stöðu á markaði.



Staða leigumála hjá Reginn

- Útleiga fasteigna gengur vonum framár. Við kaup á „Fastengissafninu“ fór útleigu-hlutfall félagsins niður í 91%. Þetta hlutfall er nú komið í rúmlega 96% og fer hækkandi.
- Hluti nýrra samninga í „Fastengissafninu“ verða ekki að fullu tekjugefandi fyrr en að 1 – 4 mánuðum liðnum
- Eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði er aftur að aukast og eru leiguverð almennt jafnt rísandi.

Útleigðir fermetrar á ári



- Stefnir í að skrifað verður undir leigusamninga um rúmlega 33.000 m² á þessu ári. Þar af eru nýir leigusamningar um 21.600 m².
- Vel hefur gengið að leigja út keyptar eignir og stefnir í að gerðir verði samningar um 15.000 m² á þessu ári, í eignum sem keyptar voru af Fastengi.
- Reginn er samstarfsaðili Orange projekt ehf. í uppbyggingu skrifstofuhótela en þau er nú að finna í Ármúla 4 - 6 og Tryggvagötu 11.

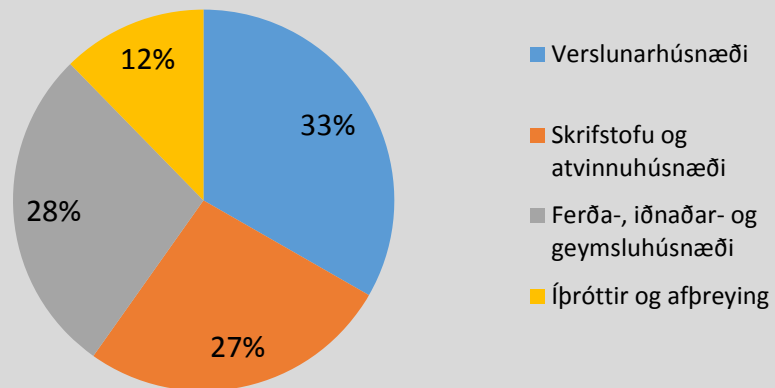
Úrvinnsla „Fastengissafnsins“ Sala og útleiga

- Seldar hafa verið 22 fasteignir frá safninu eða alls um 9.300 m². Hagnaður frá sölu þessa eigna er um 105 m.kr. Á sölulista eru enn fimm eignir sem metnar eru á um 130 m.kr. Tvær af þeim á ekki að selja strax.
- Safnið telur nú 53.340 m² og þar af eru 8.760 m² lausir til leigu. Útleiguhlutfall eignasafnsins m.v. fermetra er því um 84%. Við yfirtöku var safnið í 54% útleigu.
- Tekjur frá safninu eru nú rúmar 40 m.kr. á mánuði. En verða m.v. núverandi stöðu samninga 51 m.kr. þegar þeir hafa virkjast að fullu.
- Eignasafnið er bókfært á kaupvirði.



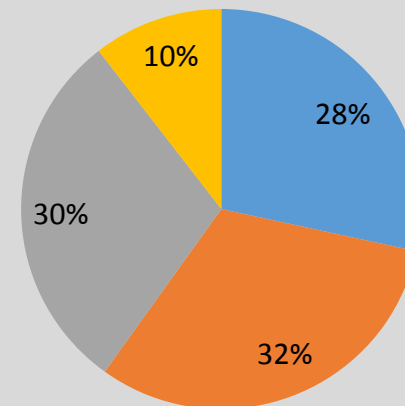
Eignasamsetning Regins

Núverandi eignasamsetning Regins
(m²)



Fjöldi fasteigna: 116
Fermetraffjöldi: 284 þ.m²

Eignasamsetning eftir
fyrirhuguð kaup á nýjum
eignum (m²)



Fjöldi fasteigna: 137
Fermetraffjöldi: 333 þ.m²

Reginn skrifaði nýlega undir kautilboð á fasteignafélögum

Ósvör ehf. & CFV 1 ehf.

23 fasteignir

42 þúsund m²

10.050 m.kr.

900 m.kr. árstekjur

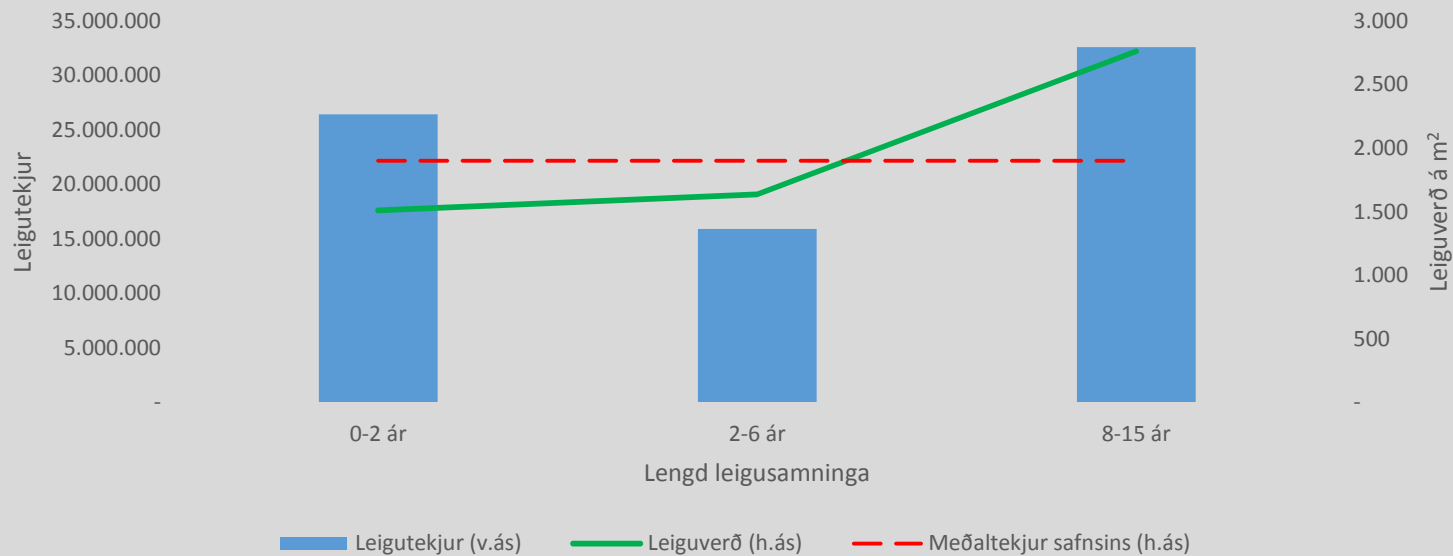
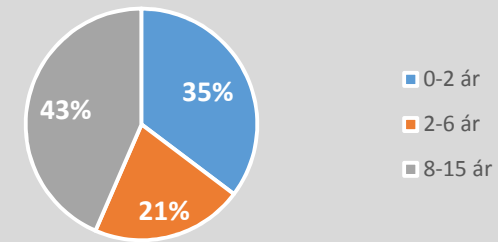
7,1% yield

Flokkun eigna	Stærð	Lengd leigusamninga	Leiguverð
Flokkur A Eignir á markaðssvæðum Regins með hátt útleiguhlutfall og langa leigusamninga.	17.701 m ² 98% Útleiga	Tekjur eru bundnar í traustum og að meðaltali löngum leigusamningum. Meðallengd rúm 10 ár.	Meðal leiguverð: 2.900 kr./m²
Flokkur B Eignir á höfuðborgarsvæðinu sem sumar krefjast endurskipulagningar. Í þessum flokki eru helstu sóknarfæri kaupanna.	17.918 m ² 86% Útleiga	Tekjur af mörgum styttri samningum. Meðallengd rúm 2 ár	Meðal leiguverð: 1.400 kr./m² 47 leigutakar
Flokkur C Eignir á landsbyggðinni með góða leigusamninga og traustar tekjur	6.317 m ² 87% Útleiga	Tekjur frá traustum samningum. Meðallengd 4,5 ár	Meðal leiguverð: 1.300 kr./m²

Sóknarfæri

- Leiguverð lægst á stuttum samningum skapar sóknarfæri til framtíðar.
 - Meðalleiguverð um 1.500 kr/m² á stuttum samningum
 - 2.800 kr./m² á löngum samningum
- Stærstur hluti tekna frá löngum samningum
 - 43% tekna frá samningum lengri en 8 ár.
- Landsbyggðar eignir með góða lengd samninga og viðunandi tekjur

Stærstur hluti tekna frá löngum samningum



Endurskipulagning Smáralindar

- Erlendir ráðgjafar félagsins eru í viðræðum við mjög áhugaverðar og öflugar verslanakeðjur, bæði fyrir Smáralind og Hörpureiti.
- Undirrituð hefur verið yfirlýsing við Hagkaup um skilmála 10 ára húsaleigusamnings í austurhluta Smáralindar.
- Framkvæmdir í tengslum við endurskipulagningu í og við Smáralind eru hafnar, fara á fullt skrið á næsta ári.
- Framkvæmdir við endurnýjun Smárabíós á lokametrinum
- Ný setusvæði – Nýtt talningakerfi – Nýtt auglýsingaskilti – Nýjar loftamyndir – Uppfærsla á salerniskjörnum að ljúka – Merkingar og auglýsingaskjái í vinnslu – Uppfærsla á inngöngum.
- Deiliskipulag fyrir Smárabýggð samþykkt, samkomulag komið varðandi friðunarmál á Hörpureitum.





Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Vart verður við aukna eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði
- Útleiguhlutfall er aftur orðið mjög hátt hjá félaginu. Var tímabundið um mitt ár 91% en er nú rúmlega 96%.
- 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. 19. nóvember 2015

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Stefnir - ÍS 15	123.447.239	8,64
3	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
4	Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,99
5	Stapi lífeyrissjóður	88.719.956	6,21
6	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	55.337.947	3,87
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	54.104.940	3,79
8	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	43.400.000	3,04
9	Stefnir - Samval	43.303.836	3,03
10	Lífsverk lífeyrissjóður	40.047.571	2,80
11	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
12	Júpíter - Innlend hlutabréf	24.912.891	1,74
13	Íslandsbanki hf.	24.171.858	1,69
14	Stafir lífeyrissjóður	23.860.699	1,67
15	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	23.174.855	1,62
16	A.C.S safnreikningur I	21.657.424	1,52
17	Landsbréf - Úrvalsbréf	20.703.589	1,45
18	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
19	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	15.810.000	1,11
20	TM fé ehf.	15.412.000	1,08
	Samtals 20 stærstu	1.113.094.294	77,91

*Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.



Takk fyrir

