



FASTEIGNAFÉLAG

6 mánaða uppgjör 2014

Helgi S. Gunnarsson

28. ágúst 2014

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á fyrrihluta árs 2014 er góð og í ágætu samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 750 m.kr. Aukning frá fyrra ári er 40%.
- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu sex mánuðum ársins 2014 námu 2.181 m.kr. Þar af námu leigutekjur 1.925 m.kr. sem samsvarar rúmlega 16% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2013.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.321 m.kr. sem samsvarar 14% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2013.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum helst nokkuð óbreytt frá fyrri ársfjórðungi og er 69% fyrir fyrstu sex mánuðina sem er aðeins undir markmiðum félagsins fyrir tímabilið.
- Arðsemi fjárfestingaeigna var 6,3% á Q1 og 6,2% á Q2. Eignir RA5 ehf. eru ekki allt tímabilið á bókum Regins sem skýrir örlitla lækkun á arðsemi.

*) 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 sex mánuðum ársins 2014 eru 477 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 51.474 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 31%.
- Vaxtaberandi skuldir voru 32.345 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 24.837 m.kr. í árslok 2013.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 597 m.kr. samanborið við 486 m.kr. á sama tímabili í fyrra. Eftir endurfjármögnun hefur vaxtakostnaður félagsins að jafnaði lækkað um 0,5%.
- Handbært fé frá rekstri nam 583 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 413 m.kr. og hefur lækkað vegna nýrra fjárfestinga. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til júní 2014	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	1.925	976	285	671	-	7
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	256		65	191		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					54	- 54
Rekstrartekjur alls	2.181	976	350	862	54	- 61
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 412	- 227	- 49	- 129	- 7	
Rekstur í fasteignum	- 290		- 77	- 213		
Stjórnunarkostnaður	- 158	- 28	- 9	- 19	- 163	61
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.321	721	215	501	- 116	

- Tekjur og gjöld vegna nýrra eigna og félaga falla innan afkomueiningarinnar „Atvinnuhúsnæði“
- Leigutekjur Egilshallar hafa vaxið um rúmlega 6% (umfram vísitöluhækkun). Tekjur Smáralindar hafa styrkst í samanburði við fyrra ár.
- Rekstrarkostnaður afkomueininga er aðeins yfir áætlun fyrir tímabilið.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

Rekstur ársins 2014

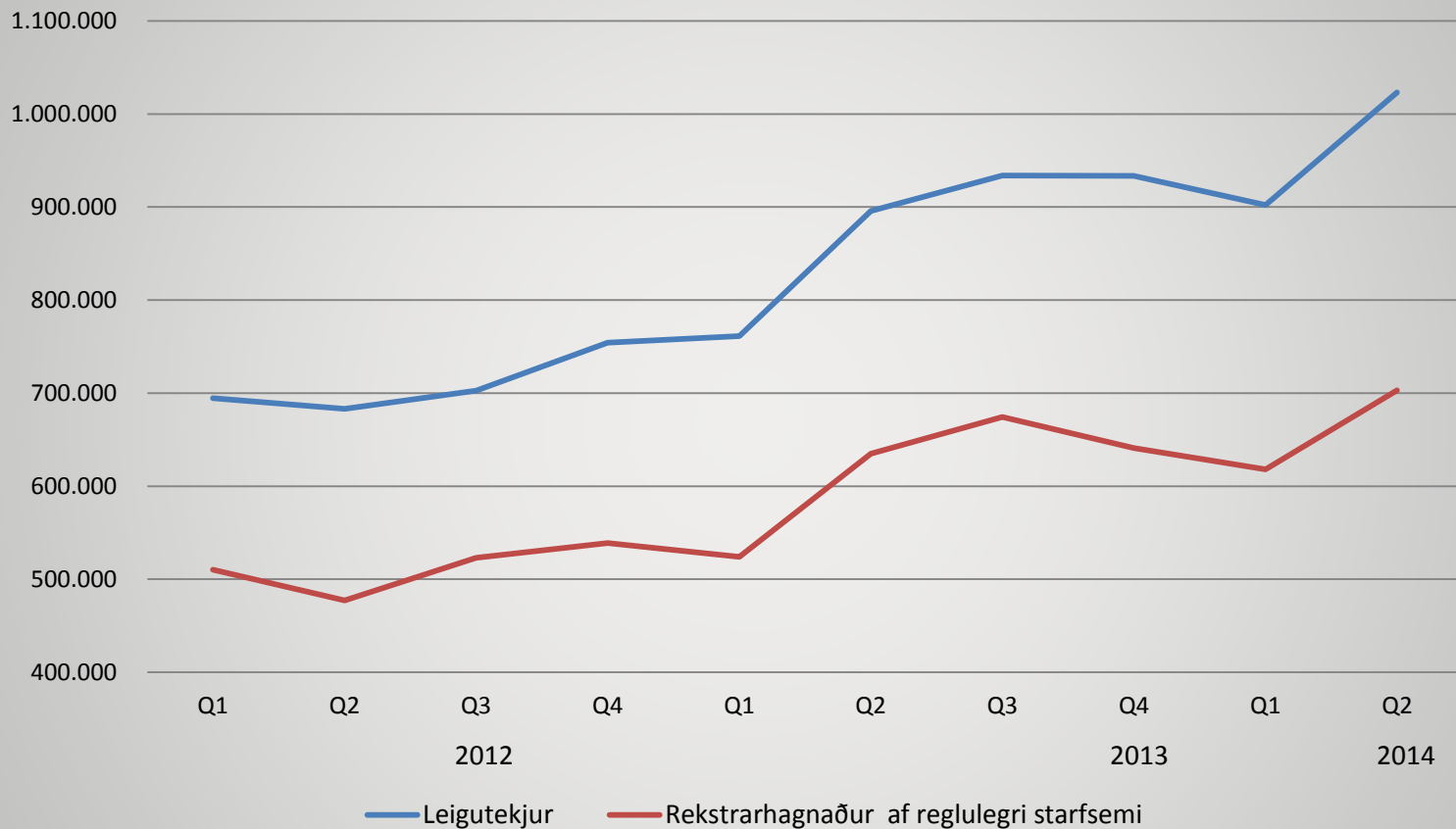
Samanburður ársfjórðunga

Reginn hf. Lykiltölur árin 2013-2014

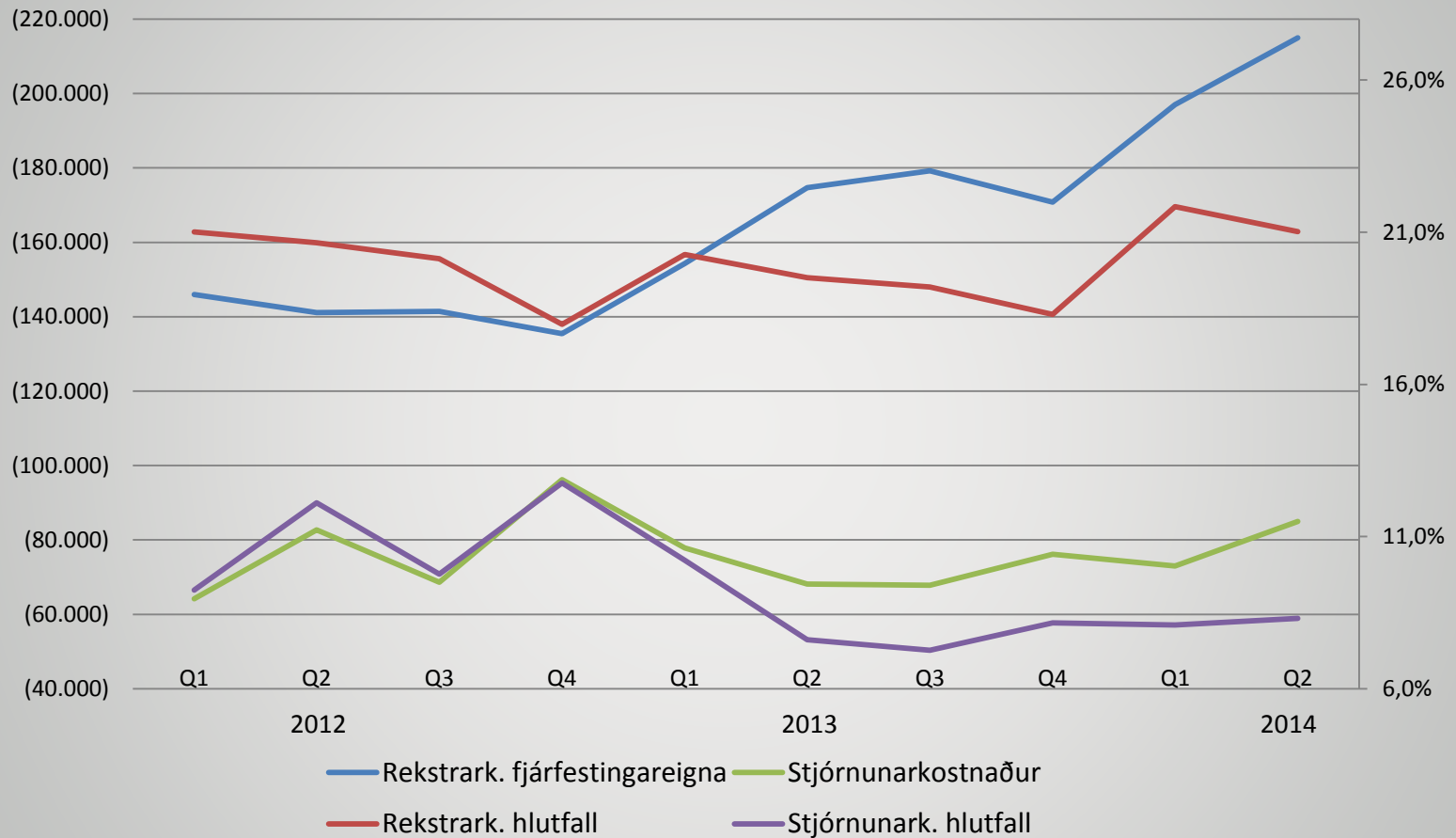
	2013				2014				
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2			
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023			
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127			
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150			
Rekstrark. fjárfestingareigna -	154	-	175	-	171	-	197	-	215
Stjórnunarkostnaður -	78	-	68	-	76	-	73	-	85
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703			

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og styrkingu.
- Nýtingarhlutfall í lok tímabilsins er 96% sé miðað við tekjur, þetta er í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Stjórnunar og rekstrarkostnaður á tímabilinu hækkar en er í ágætu samræmi við markmið félagsins.
- Grunnrekstur félagsins er góður og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



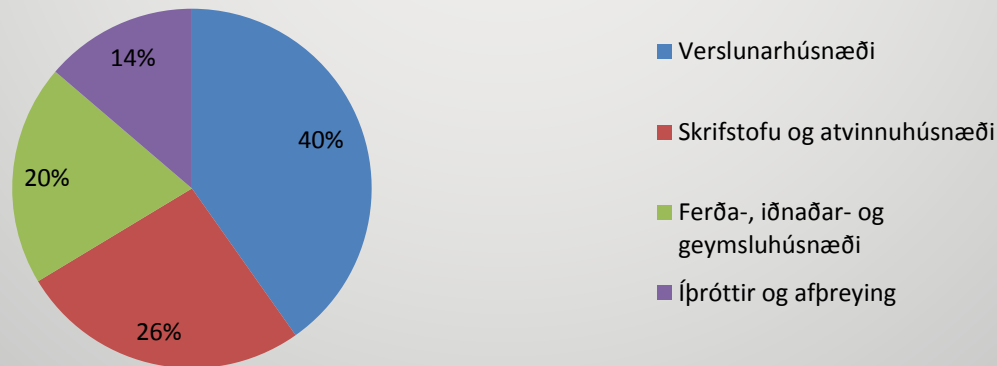
Þróun rekstrarkostnaðar



Eignasamsetning Regins hf.

- Vægi skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis hefur aukist í eignasafni Regins eftir kaupin á RA 5 ehf.
 - Var 21% en er nú 26%.
- Hluti ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði helst óbreytt eftir nýfjárfestingar.
- Vægi annarra flokka minnkar.

Skipting eftir flokkum





Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 51,5 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 40,1 ma.kr. í lok árs 2013 og hefur því vaxið um 28% að verðmæti, eða 27% 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.
- Greitt var fyrir eignasafn RA 5 ehf. (Klasi fasteignir ehf.) að mestu með nýjum hlutum í Reginn hf. og yfirtöku skulda. Frá því að kaupsamningur var undirritaður og þar til greiðsla og afhending fór fram þá hækkaði gengi hlutabréfa Regins um 20%. Hinar keypta eignir voru færðar á bækur félagsins m.v. kaupverð (gengi hlutabréfa) á greiðsludegi, auk þess hefur uppgjör hins keypta félags á afhendingardegi áhrif. Við mat á eignum félagsins í lok Q2 voru eignirnar færðar á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og því færðar úr kaupverði í gangvirðismat. Af þeim sökum varð matbreyting í starfsþættinum Reginn Atvinnuhúsnæði neikvæð á tímabilinu.

Matsbreyting færð á safn samhliða árshlutauppgjóri

- Til að gefa sem réttasta mynd af stöðu og afkomu félagsins hverju sinni er matsbreyting fjárfestingareigna færð í ársfjórðungsuppgjörum.
- Tekjur félagsins eru bundnar í langtímaleigusamningum sem eru verðtryggðir og því breytast tekju- og sjóðstreymi í samræmi við breytingar á vísitölu.
- 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.



Áherslur í rekstri á næstu fjórðungum

Skipulagsbreytingar: Sem liður í að skerpa enn frekar á innri starfsemi félagsins hafa verið gerðar eftirfarandi breytingar.

- Starfsemi Rekstrarsviðs hefur flutt undir afkomueiningarnar, Reginn atvinnuhúsnæði og Egilshöll sem eru undir stjórn Katrínar Sverrisdóttur.
- Aukinn áhersla og styrkur í útleigumálum, sérstakt útleiguteymi sett á stofn. Tilgangur og markmið er að skapa vettvang fyrir nýjar áherslur og verklag við öflun nýrra leigutaka og markaðssetningu á vörum okkar (útleigu atvinnuhúsnæðis).
- Nýr sviðsstjóri tekinn við Fasteignaumsýslu, Páll V. Bjarnason. Sviðið þjónustar afkomueiningarnar með „rekstur í fasteignum“ og umsýslu með rekstri og viðhaldi. Stefnt er að því að sviðið verði sérstök afkomueining.

Rekstrarhagræðing: Félagið hefur sett sér skýr hagræðingamarkmið sem snúa að rekstrarkostnaði s.s. orkunotkun, tryggingum, fjarskiptum o.s.frv.

Sala minni óhagkvæmari eigna: Félagið hefur 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

Atvinnuhúsnaði

Reginn atvinnuhúsnaði ehf.
Katrín B. Sverrisdóttir

Egilshöll

Kvikmyndahöllin ehf.
Katrín B. Sverrisdóttir

Knathöllin ehf.
Katrín B. Sverrisdóttir

Smáralind

Eignarhaldsfélagið
Smáralind ehf.
Sturla G. Eðvarðsson

Smáralind ehf.
Sturla G. Eðvarðsson

Leiguteymi

Fjármálasvið
Jóhann Sigurjónsson

Fasteignaumsýsla
Páll V. Bjarnason

Sérstök verkefni innan núverandi eignasafns

Endurskipulagning Smáralindar 2014 - 2016:

- Innra skipulag og endurskoðun á verslanasamsetningu. Ný fjárfesting upp á um 800 – 1.000 m.kr. á tímabilinu.
- Norðurturn. Samstarf við núverandi eigendur og heildsöluleiga á 1 og 2. hæð
- Smárabyggð. Þátttaka í þróun verkefnisins, sala á seinni stigum til uppbyggingaraðila. Gerist á næstu 3 – 8 árum.
- Hörpureitir. Kaup á fullbúnu atvinnuhúsnæði ca. 8.000 m², verður afhent árið 2017.

Egilshöll:

- Fimleikahús, mögulegt handboltahús.
- Íþrótt- og heilsuleikskóli.
- Þjónusta við íþrótt- og heilsustarfsemi.

Nýframkvæmdir á árinu:

- Ofanleiti 2 (Verkís höfuðstöðvar).
- Austurstræti 16 (Apótek Hótel).
- Fimleikahús - Alútboð.

Fasteignamat

- Á tímabilinu var mikil umfjöllun um hækkun fasteignamats 2015 og í tengslum við fjölmiðlaumfjöllun í júní þá sendi félagið frá sér tilkynningu.
- Félagið kynnti að hækkun á fasteignamati fyrir árið 2015 væri innan verðlagsviðmiðana sem rekstraráætlanir félagsins taka mið af. Því væri breyting á fasteignamati fyrir árið 2015 í samræmi við áætlanir og hefðu ekki teljandi áhrif á afkomu félagsins.

Einingar	Fasteignamat 2014	Fasteignamat 2015	Br. (%)	Bókfært verð
Smáralind / Hagasmári 1	9.876	9.116	-8%	14.097
Egilshöll	4.581	4.720	3%	7.004
Atvinnuhúsnæði:	17.528	18.787	7%	30.373
Samtals:	31.985	32.623	2%	51.474

Smárabyggð

Verkefni og staða

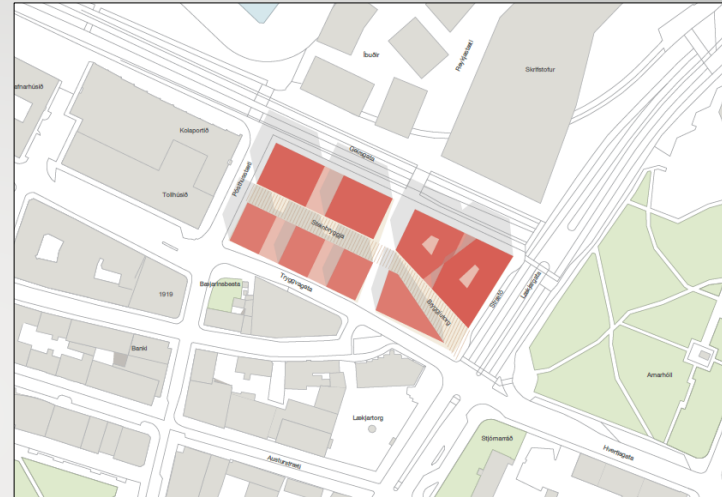
- Reginn hefur verið þátttakandi í að endurskoða skipulagshugmyndir lóða sunnan Smáralindar.
- Markmiðið er að styrkja svæðið í heild sem og Smáralind sem verslanamiðstöð, þetta byggðina, fjölga íbúum, bæta samgöngur o.s.frv. Skipulagshugmyndir liggja nú fyrir.
- Hluti uppbyggingar mun mögulega gerast á lóð Smáralindar, því hefur verið stofnað til samstarfs með öðrum eigendum lóða sunnan Hagasmára og skipulagsyfirlöðum.
- Lögð er mikil áhersla á að styrkja Smáralind með þessum aðgerðum, bílastæðum við Smáralind verður ekki fækkað heldur fjölgað.
- Félagið mun tengjast verkefninu meðan verið er að þróa og fastmóta skipulagið en væntanlega selja frá sér verkefnið þegar og ef það nær að uppfylla sett markmið.



Hörpureitir 1 og 2

Verkefni og staða

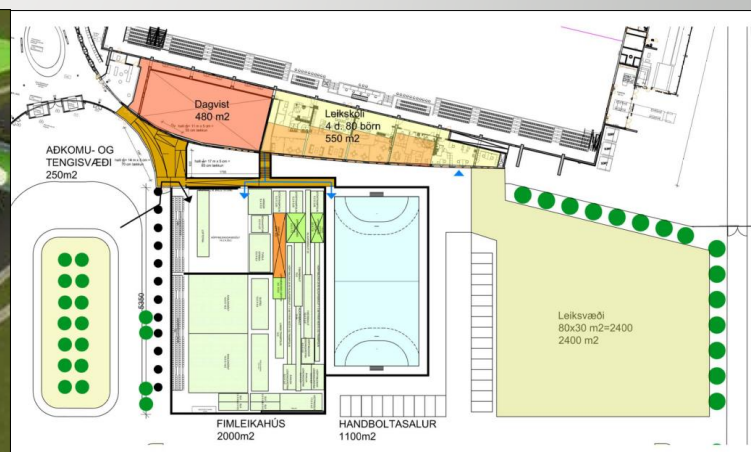
- Kaupsamningur hefur verið undirritaður um kaup Regins á 8.000 m² útleigurými.
- Það er mat Regins að mikil og vaxandi eftirspurn sé eftir verslana- og þjónusturýmum á þessum stað í miðbæ Reykjavíkur.
- Rými Regins er að mestu staðsett á 1. og 2. hæð bygginganna. Hið keypta er afhent fullgert að utan og sameign en útleigusvæði tilbúin til innréttinga.
- Fyrirhugað er að hafa samráð við aðra lóðarhafa á Hörpusvæðinu um skipulag og uppbyggingu á „retail“ hluta svæðisins.
- Gert er ráð fyrir að hægt verði að taka bygginguna í notkun á miðju ári 2017.



Egilshöll - Fimleikahús

Verkefni og staða

- Framkvæmdir við Fimleikahús eru hafnar, um er að ræða verksamning byggðan á alútboði.
- Hús verður afhent að hausti 2015. Eðli og umgjörð samnings í samræmi við núverandi leigusamning milli aðila þ.e. Knattballarinnar ehf. og Reykjavíkurborgar.
- Hugmyndir um frekari þróun og uppbyggingu liggja fyrir þ.m.t. Íþrótt- og heilsuleikskóli, hand- og körfuboltahús, aðstaða tengd þjónustu við íþrótt- og heilsustarfsemi o.s.frv.
- Gert er ráð fyrir að nýjar fjárfestingar á næstu þremur árum geti numið um 900 m.kr. Þessar fjárfestingar ættu að skapa grunn fyrir tekjuhækkun Egilshallar sem nemur um 20 – 30% á ársgrunni.



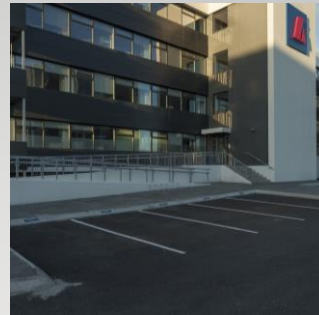
20 stærstu hluthafar Regins hf. 21. ágúst 2014

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur %
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	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	64.496.250	4,51
6	Íslandsbanki hf.	57.878.647	4,05
7	Stapi lífeyrissjóður	51.719.956	3,62
8	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	49.085.425	3,44
9	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	41.739.974	2,92
10	Stefnir - Samval	39.803.836	2,79
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	38.197.447	2,67
12	Landsbréf - Úrvalsbréf	36.559.294	2,56
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
14	Landsbankinn hf.	30.854.799	2,16
15	Eignaval - Hlutabréf	29.752.496	2,08
16	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	28.275.000	1,98
17	Landsbréf Öndvegisbréf	22.236.147	1,56
18	Straumur fjárfestingabanki hf.	22.144.550	1,55
19	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,40
20	Stafir lífeyrissjóður	17.596.250	1,23
	Samtals 20 stærstu	1.099.438.684	76,95

Horfur í rekstri

- Útleiguhlutfall hjá félaginu er um 96% og er það í samræmi við áætlanir.
- Tekjustreymi félagsins er stöðugt og í samræmi við áætlanir.
- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Áfram verður horft til stækkunar félagsins í samræmi við fjárfestingastefnu þess.





Takk fyrir