

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 1F 2016

Helgi S. Gunnarsson

11. maí 2016

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA

- Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi 2016 er góð og í samræmi við áætlanir.
- REKSTRARTEKJUR** Q1 námu **1.530** m. kr. Þar af námu **leigutekjur** **1.391** m. kr. sem samsvarar 26% hækkun samanborið við árið 2015. **↑ 26%**
- REKSTRARHAGNAÐUR** fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var **1.003** m. kr. sem samsvarar 26% hækkun samanborið við árið 2015. **↑ 26%**
- HLUTFALLIÐ** „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er rúmlega 72% og í samræmi við markmið félagsins. **⇒ 72%**
- HAGNAÐUR** eftir skatta nam **750** m. kr. sem er aukning frá fyrra ári um 31%. **↑ 31%**
- ARÐSEMI** fjárfestingareigna alls er 6,0% á fyrsta ársfjórðungi 2016.* **⇒ 6%**

*) 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 fjórðungnum voru **517** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **76.378** m. kr. og eiginfjárhlutfall var **33%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **46.662** m. kr. í lok tímabilsins samanborið við 39.474 m. kr. í árslok 2015. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **61%**. Meðalkjör á verðtryggðum lánum félagsins er **3,95%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **453** m. kr. samanborið við 353 m. kr á sama tímabili 2015. Fjármagnsgjöld alls voru **596** m. kr. samanborið við 427 m. kr. árið 2015.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **779** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok fyrsta fjórðungs 2016 var **870** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** eiginfjár var **13,0%** á ársgrundvelli.



REKSTUR OG HORFUR

- Árið byrjar vel, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði eykst. Leiguverð er stígandi.
- Vel gengur að stýra útgjöldum, kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkomin vegna hækkunar á fasteignagjöldum og hliðrunar verkefna.
- Tekjur og gjöld vegna „Centra-safnsins“ eru inni í seinasta mánuði Q1 og skýrir það tekjuaukningu milli fjórðunga. Sögulega er Q4 sterkari í tekjum en næsti fjórðungur í kjölfarið.
- Fjórðungurinn einkenndist mikið af umfangsmiklum rekstrarverkefnum s.s. Lúkningu á skipulagsbreytingum og lokafrágangi á úthýsingu „Reksturs í fasteignum“ til ISS.
- Starfsmönnum Regins hefur fækkað mikið við skipulagsbreytingar, þeir eru nú 19.

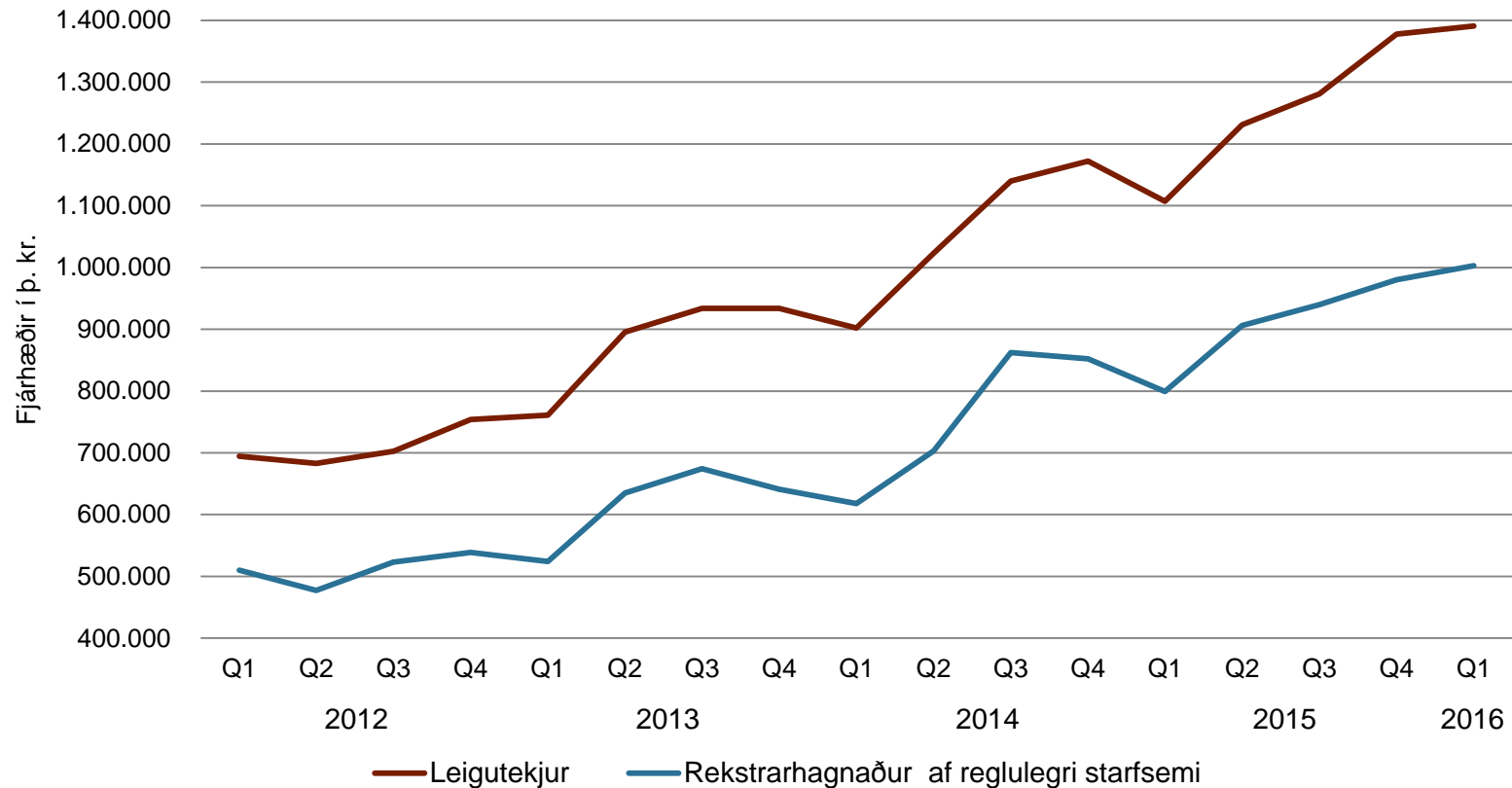
Ársfjórðungsyfirlit	1F 2016	4F 2015
Leigutekjur	1.391	1.378
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	139	139
Rekstrartekjur	1.530	1.517
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-302	-256
Rekstur í fasteignum	-141	-192
Stjórnunarkostnaður	-84	-89
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.003	980
Matsbreyting fjárfestingareigna	517	1.922
Söluhagnaður fjárfestingareigna	0	74
Rekstrarhagnaður	1.520	2.976

SAMANBURÐUR ÁRSFJÓRÐUNGA

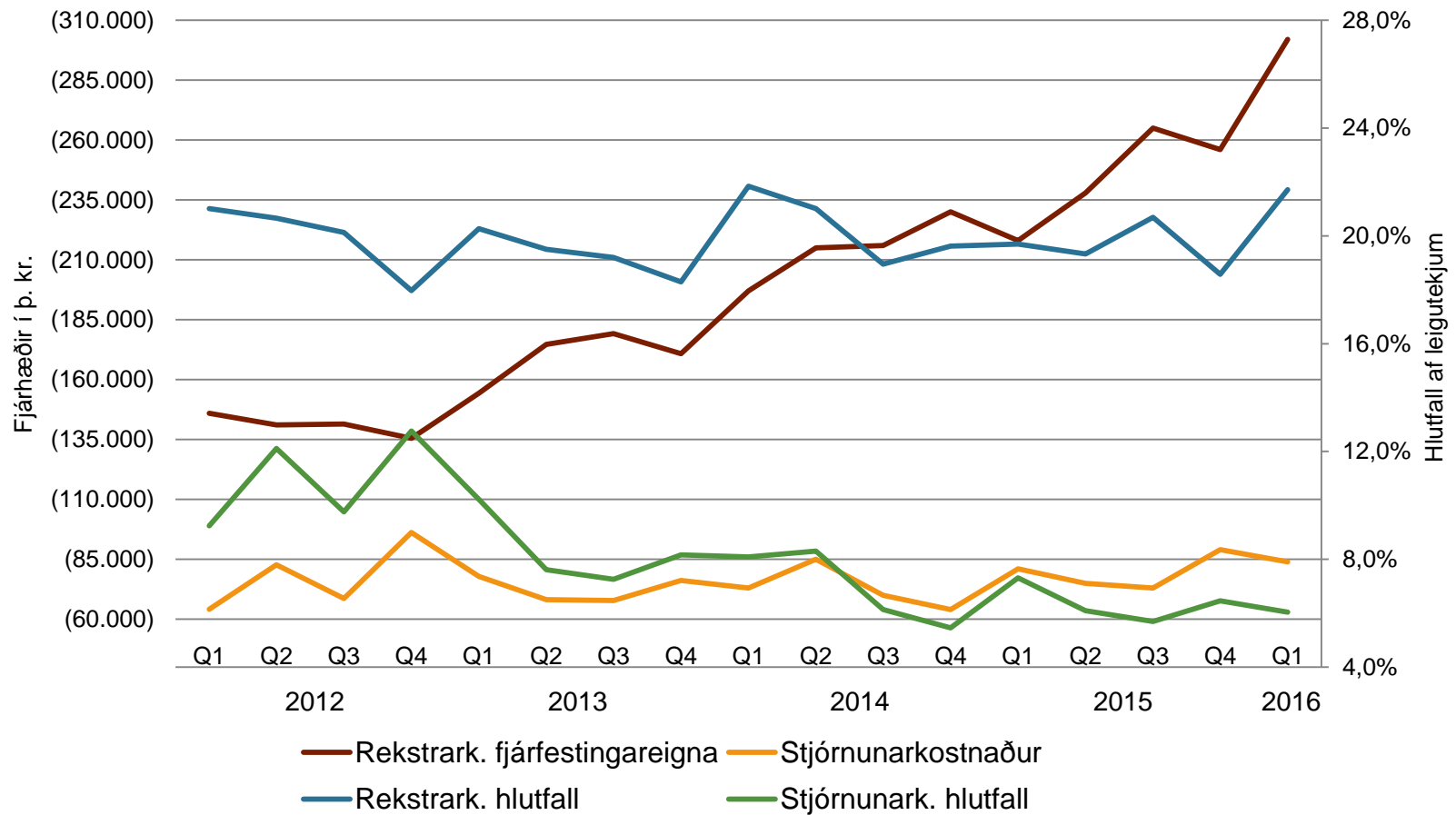
Lykiltölur 2014-2016		2014				2015				2016
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
	Leigutekjur	902	1.023	1.140	1.172	1.107	1.231	1.281	1.378	1.391
	Aðrar tekjur	129	127	137	135	135	138	136	139	139
	Rekstrartekjur samtals	1.031	1.150	1.277	1.307	1.242	1.369	1.417	1.517	1.530
Rekstrark.	fjárfestingareigna	- 197	- 215	- 216	- 230	- 218	- 238	- 265	- 256	- 302
	Stjórnunarkostnaður	- 73	- 85	- 70	- 64	- 81	- 75	- 73	- 89	- 84
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu		618	703	862	852	799	906	940	980	1.003

- Fjögur ár eru frá skráningu félagsins, á þeim tíma hafa miklar breytingar orðið á umfangi starfseminnar.
- Tekjur hafa nánast tvöfaldast frá skráningu.
- Jafn og stígandi vöxtur hefur verið í starfseminni. Að jafnaði hefur hagnaður verið í samræmi við væntingar.
- Nýtingarhlutfall safnsins er mjög gott. Lægst fór hlutfallið niður í 91% eftir kaup „Fastengissafns“ , en hefur vaxið hratt og er nú komið í rúmlega **97%**.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir, afkastageta félagsins í móttöku og úrvinnslu eigna er mikil.

ÞRÓUN REKSTRARHAGNAÐAR OG LEIGUTEKNA

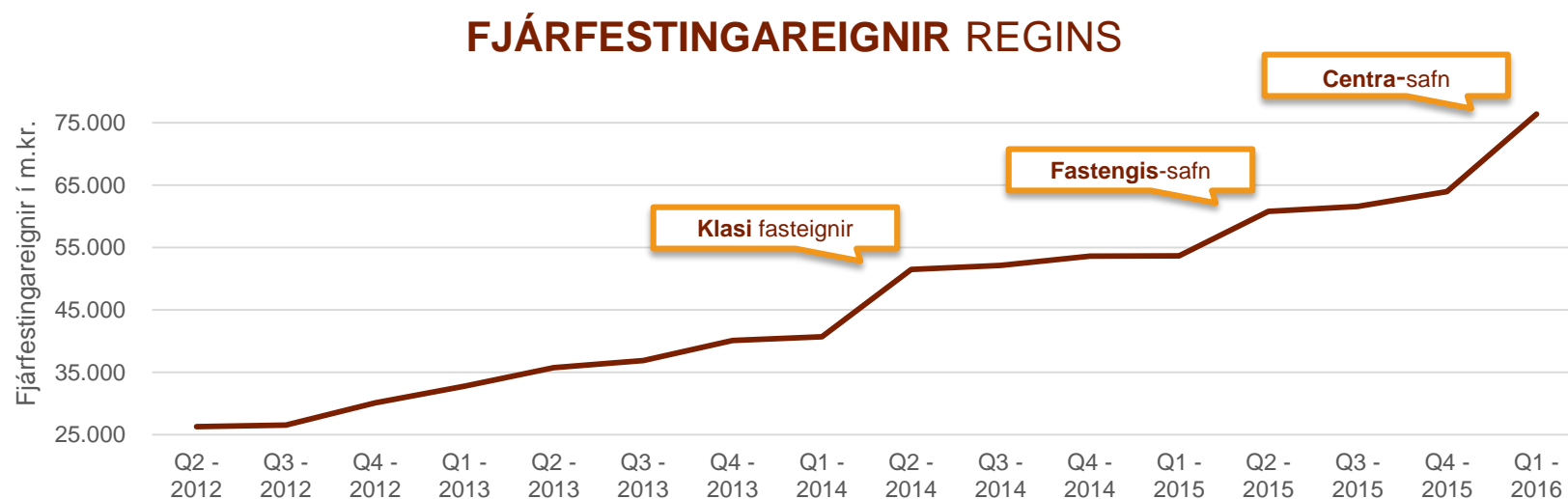


ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR



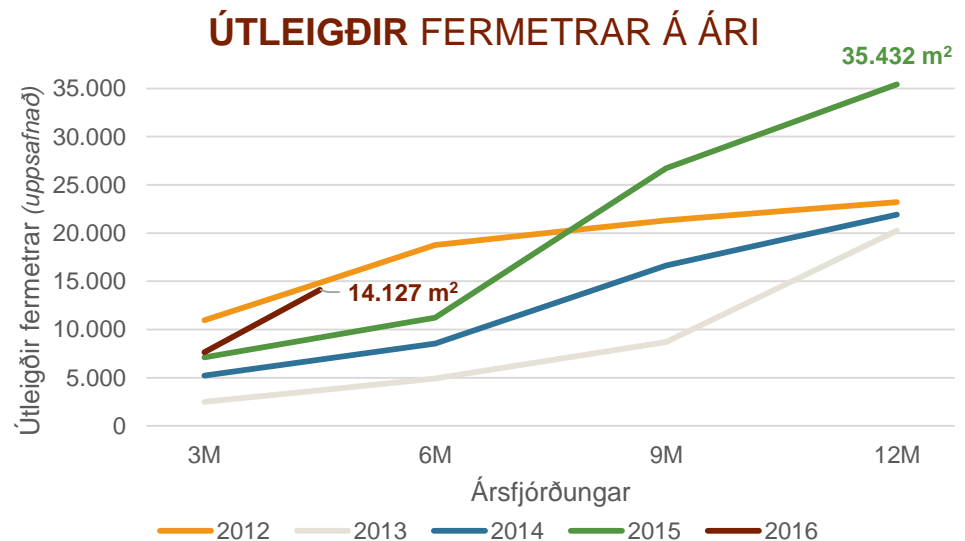
VERÐMÆTI FJÁRFESTINGAREIGNA

- Fasteignasafnið var bókfært á **76.378** ma.kr. í lok mars 2016. Fjárfesting í fjárfestingareignum á fyrsta fjórðung 2016 námu **11.931** m.kr.
- Á fyrsta fjórðungi 2016 kom inn eignasafn CFV 1 og Ósvarar sem taldi **23** eignir og alls **43** þús.m².
- Einnig voru keyptar tvær vandaðar eignir á Akureyri, Strandgata 14 og Skólastígur 4, sem hýsa líkamsræktina Átak.



AFKÖST Í ÚTLEIGU

- Reginn hefur sýnt gríðarlega afkastagetu í úrvinnslu og útleigu fasteigna og vel hefur gengið að endurnýja eldri samninga. Árið 2015 var met ár þegar leigðir voru út rúmlega **35** þúsund fermetrar.
- Árið 2016 byrjar einnig mjög vel en nú þegar hafa verið leigðir út rúmlega **14** þúsund fermetrar, bæði með nýjum samningum sem og endurnýjun eldri samninga.
- Leiguverð hefur verið að hækka og bera nýir leigusamningar þess merki.
- Hlutfall skrifstofuhúsnæðis og dýrari eigna í nýjum samningum er fyrirferðar meira nú en var árið 2015.



EIGNASAMSETNING REGINS

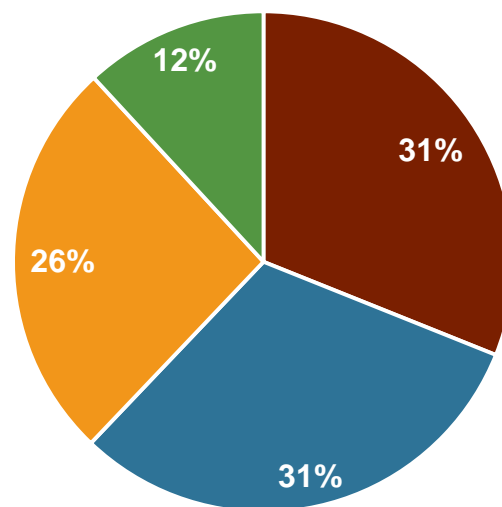
VERSLUNAR- OG ÞJÓNUSTUHÚSNÆÐI heldur áfram að lækka í hlutdeild og er um **31%** af eignasafninu í heild.

SKRIFSTOFU- OG ATVINNUHÚSNÆÐI eykst í hlutdeild og er nú á pari við verslunar- og þjónustuhúsnæði.

FERÐA-, IÐNAÐAR- OG GEYMSLUHÚSNÆÐI eykst í hlutdeild aftur eftir tímabundna lækkun og er nú um **26%** af eignasafninu.

ÍPRÓTTIR OG AFÞREYING lækkar áfram í hlutdeild og er nú um **12%** af eignasafninu í heild.

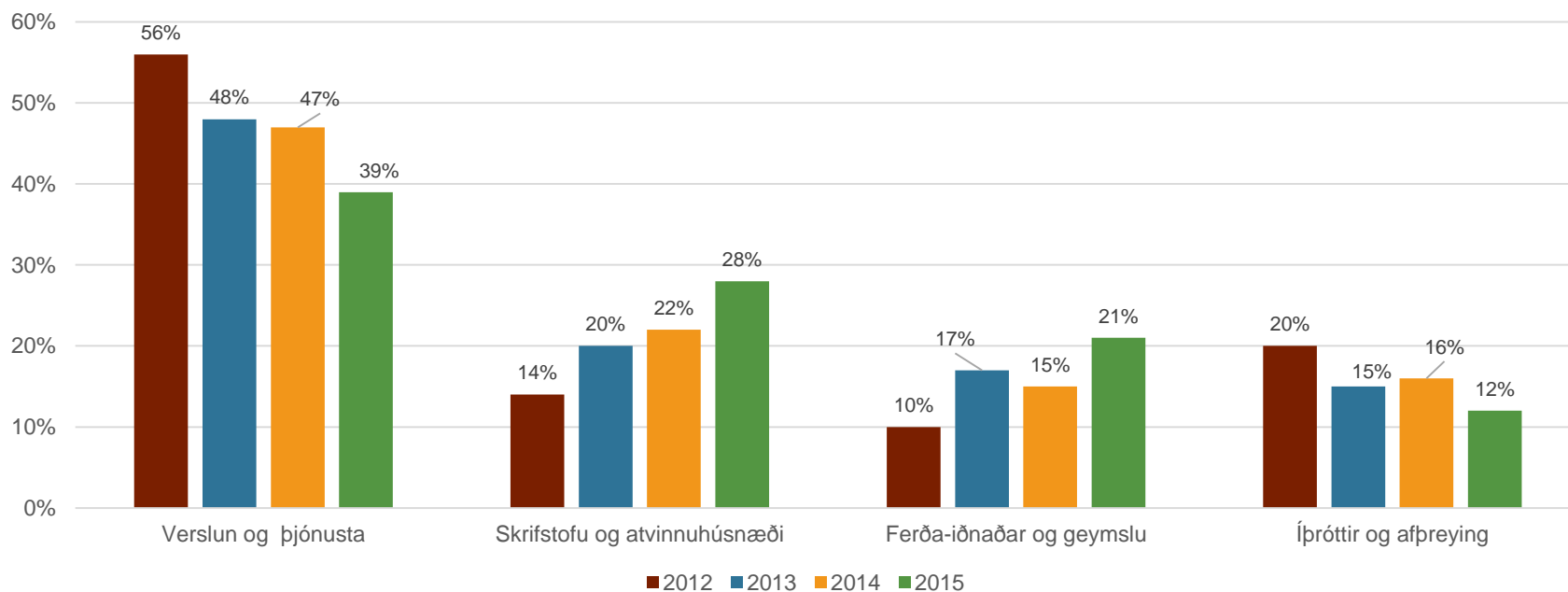
EIGNASAMSETNING (m²)



- Verslun og þjónusta
- Skrifstofu og atvinnuhúsnæði
- Ferða- iðnaðar og geymsluhúsnæði
- Íþróttir og afþreying

TEKJUDREIFING EIGNASAFNS

HLUTFALL ATVINNUFLOKKA AF HEILDAR LEIGUTEKJUM



FJÁRFESTINGAR OG HELSTU VERKEFNI FRAMUNDAN



FASTEIGNASÖFNIN CFV 1 OG ÓSVÖR

- **YFIRTAKA** Regins á félögunum CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. lauk á fyrsta fjórðungi 2016 og komu eignir félaganna inn á bækur Regins frá 1. mars 2016.
- Eignasafnið sem telur 23 fasteignir og um 43 þúsund fermetra er allt komið á bækur félagsins. Útleiguhlutfall er um 93%.
- Verkefnin fram undan auk hefðbundinna rekstrarverkefna eru m.a.:
 - Hækka útleiguhlutfall safnsins og styrkja tekjur.
 - Endurskipuleggja og uppfæra hluta eignanna s.s.:
 - Þrjár eignir út á Granda á Hólmaslóð og Fiskislóð.
 - Iðnaðarhúsnæði og athafnarsvæði á Hraununum í Garðabæ við Suðurhraun.
 - Ýmsar eignir í Hafnarfirði.
- Verkefnin verða unnin í takt við markaðinn, þ.e. eignir endurskipulagðar og uppfærðar í samstarfi við væntanlega leigutaka.



MÍÐBÆR 2016 - 2018

MÍÐBÆR REYKJAVÍKUR

Viðamesta einstaka fjárfesting félagsins til framtíðar er í Hafnartorgi sem verður tilbúin til útleigu að vori 2018.

Meginhluti fjárfestingarinnar mun falla til á árinu 2017.



HAFNARTORG (Hörpureitir)

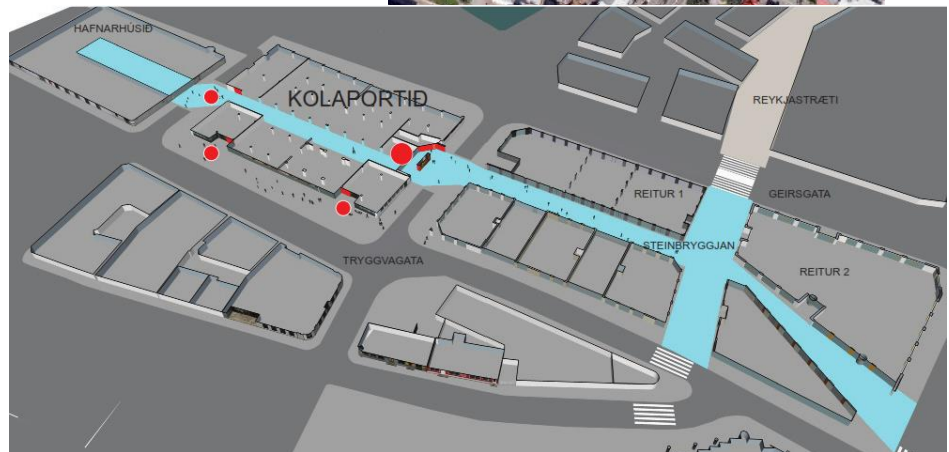
Áfram verður unnið að frekari útfærslu og þróun á 8.000 m² verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hafnartorg) sem félagið keypti á árinu 2014.

Mikill áhugi er á verslunarrýmnum.



KOLAPORT – HAFNARHÚSIÐ

Reginn hefur varpað fram þeirri hugmynd að tengja Kolaportið og Hafnarhúsið við Hafnartorg.



EGILSHÖLL 2016 - 2017

EGILSHÖLL

Áfram verður unnið að frekari uppbyggingu við Egilshöll.

Starfsemin blómstrar og er aðsókn að húsinu að slá öll met.

BOLTAHÚS

Hafnar eru viðræður við Reykjavíkurborg um mögulega byggingu boltahúss við Egilshöll. Um yrði að ræða tæplega 3.000 m². hús.

HEILDARPLAN

Áfram verður unnið að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar-svæðisins, að því koma auk Regins, Reykjavíkurborg og Fjölnir.

KEILUHÖLL

Nýir eigendur Keiluhallarinnar fara vel af stað og hafa náð að byggja upp sterkt merki á staðnum.

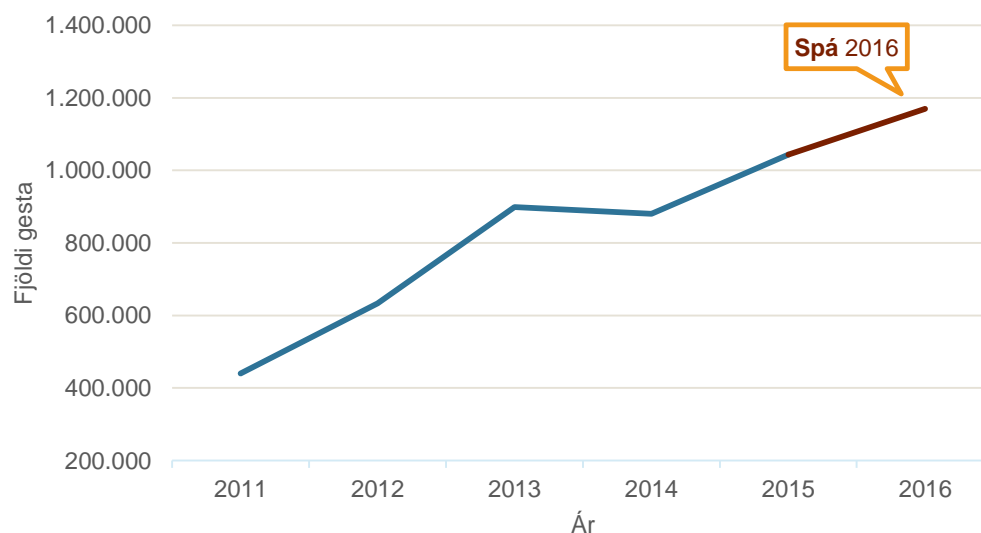
STARFSEMI annarra leigutaka s.s. World Class og Sambíóanna gengur mjög vel.

GERVIGRAS

Vinnu við endurnýjun gervigrass á völlum Egilshallar verður fram haldið.

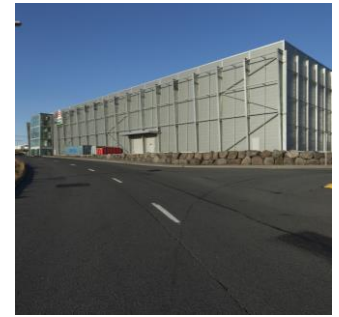
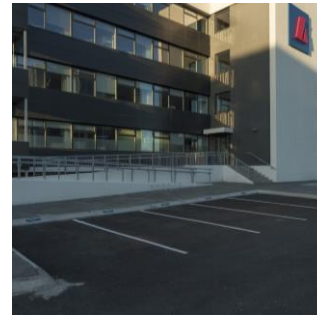


ÞRÓUN GESTAFJÖLDA Í EGILSHÖLLI



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 4. MAÍ 2016

#	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
2	Stefnir - ÍS 15	126.985.661	8,16
3	Sigla ehf.	122.265.000	7,86
4	Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,34
5	Stapi lífeyrissjóður	88.719.956	5,70
6	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	66.500.000	4,28
7	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	56.337.947	3,62
8	Mjöllnisholt ehf	52.501.709	3,38
9	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	50.061.860	3,22
10	Lífsverk lífeyrissjóður	45.063.142	2,90
11	Stefnir - Samval	40.385.836	2,60
12	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
13	IS Hlutabréfasjóðurinn	29.218.792	1,88
14	Íslandsbanki hf.	27.219.106	1,75
15	Stafir lífeyrissjóður	26.515.299	1,70
16	Júpíter - Innlend hlutabréf	25.417.408	1,63
17	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	24.225.000	1,56
18	Festa - lífeyrissjóður	23.509.069	1,51
19	A.C.S safnreikningur I	18.220.595	1,17
20	Eignarhaldsfélagið Gráklet ehf.	17.945.145	1,15
Samtals 20 stærstu		1.189.097.846	76,45



TAKK FYRIR

