

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



# Ársuppgjör 2015

*Helgi S. Gunnarsson*

*1. mars 2016*

# Rekstur og afkoma 2015

- Afkoma Regins á árinu 2015 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Rekstrartekjur Regins hf. 2015 námu 5.545 m. kr. Þar af námu leigutekjur 4.997 m. kr. sem samsvarar rúmlega 18% hækkun samanborið við árið 2014.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 3.625 m. kr. sem samsvarar 19% hækkun samanborið við árið 2014.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ fyrir tímabilið er tæplega 73% sem er hærra en árið 2014 en í samræmi við markmið félagsins.
- Hagnaður eftir skatta nam 4.376 m. kr. sem er aukning frá fyrra ári um 96%.
- Arðsemi fjárfestingareigna alls er 6,3% á fjórða ársfjórðungi og 6,2% yfir árið í heild.\*

\*) 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 árinu 2015 voru 3.505 m.kr. Þar vegur þungt matsbreyting vegna „Fastengissafns“ sem keypt var á árinu.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 63.949 m. kr. og eiginfjárlutfall var 33,4%. Veltufjárlutfall er tæplega 1.
- Vaxtaberandi skuldir voru 39.474 m. kr. í lok tímabilsins samanborið við 32.861 m. kr. í árslok 2014. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er 62%. Meðalkjör á verðtryggðum lánum félagsins er 3,95%.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 1.555 m. kr. samanborið við 1.230 m. kr á árinu 2014. Fjármagnsgjöld alls voru 2.203 m. kr. samanborið við 1.496 m. kr. á árinu 2014.
- Handbært fé frá rekstri nam 2.374 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok árs 2015 var 708 m.kr.
- Raunávöxtun eiginfjár var 21,6% á ársgrundvelli.

# Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit janúar til desember 2015	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Endur- skipulagning	Móður-félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	4.997	2.732	585	1.432	267		- 19
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	548		154	394			
Rekstrartekjur innan samstæðunnar						125	- 125
Rekstrartekjur alls	5.545	2.732	739	1.826	267	125	- 144
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 977	- 520	- 100	- 244	- 113		
Rekstur í fasteignum	- 625		- 148	- 479			2
Stjórnunarkostnaður	- 318	- 61	- 13	- 45	- 6	- 335	142
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>3.625</b>	<b>2.151</b>	<b>478</b>	<b>1.058</b>	<b>148</b>	<b>- 210</b>	<b>-</b>

- Tekjur og gjöld vegna „Endurskipulagning“ þ.e. Fastengis eignasafns eru sýnd sem sérstakur starfspáttur. Safnið kom inn í eignasafn Regins í júní á síðasta ári. Verður fellt undir Reginn atvinnuhúsnæði á Q1 - 2016.
- Tekjur og gjöld Smáralindar í samræmi við áætlun. Tekjur þó lægri á seinasta ársfjórðung vegna breytinga á leigusamningum.
- Heildartekjur Egilshallar vaxa milli ára með tilkomu fimleikahúss sem tekið var í notkunn síðasta haust. Tímabundin lækkun leigu í Keilurými í upphafi árs 2015 dregur þó úr vexti á tekjum síðasta árs.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið mikið (um 21%) samfara fjölgun eigna og bættri nýtingu. EBITDA styrkist um 28%.
- Markmið félagsins um rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað í samræmi við áætlun.
- Reglulegur skráningarkostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

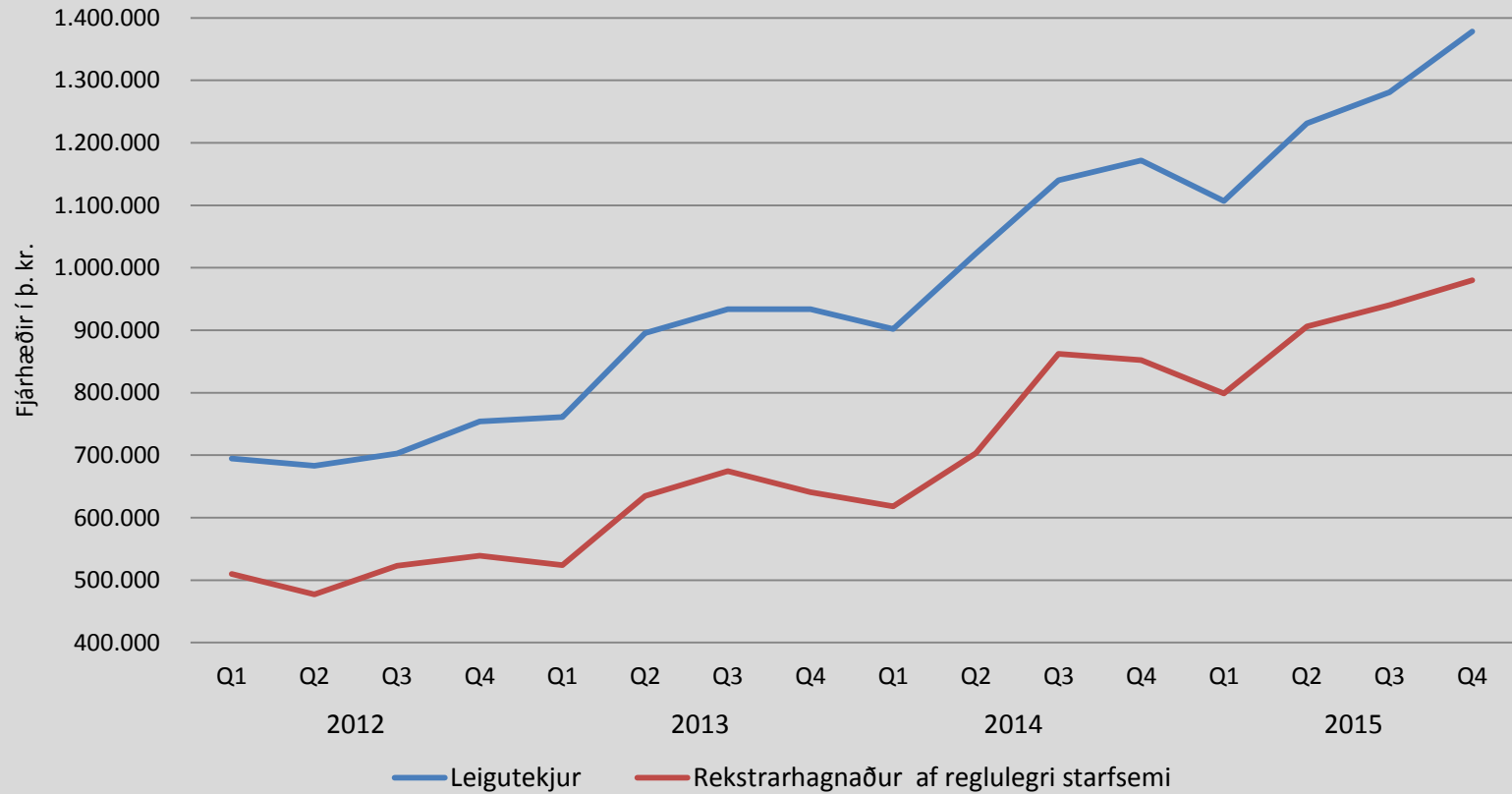
# Rekstur

## Samanburður ársfjórðunga

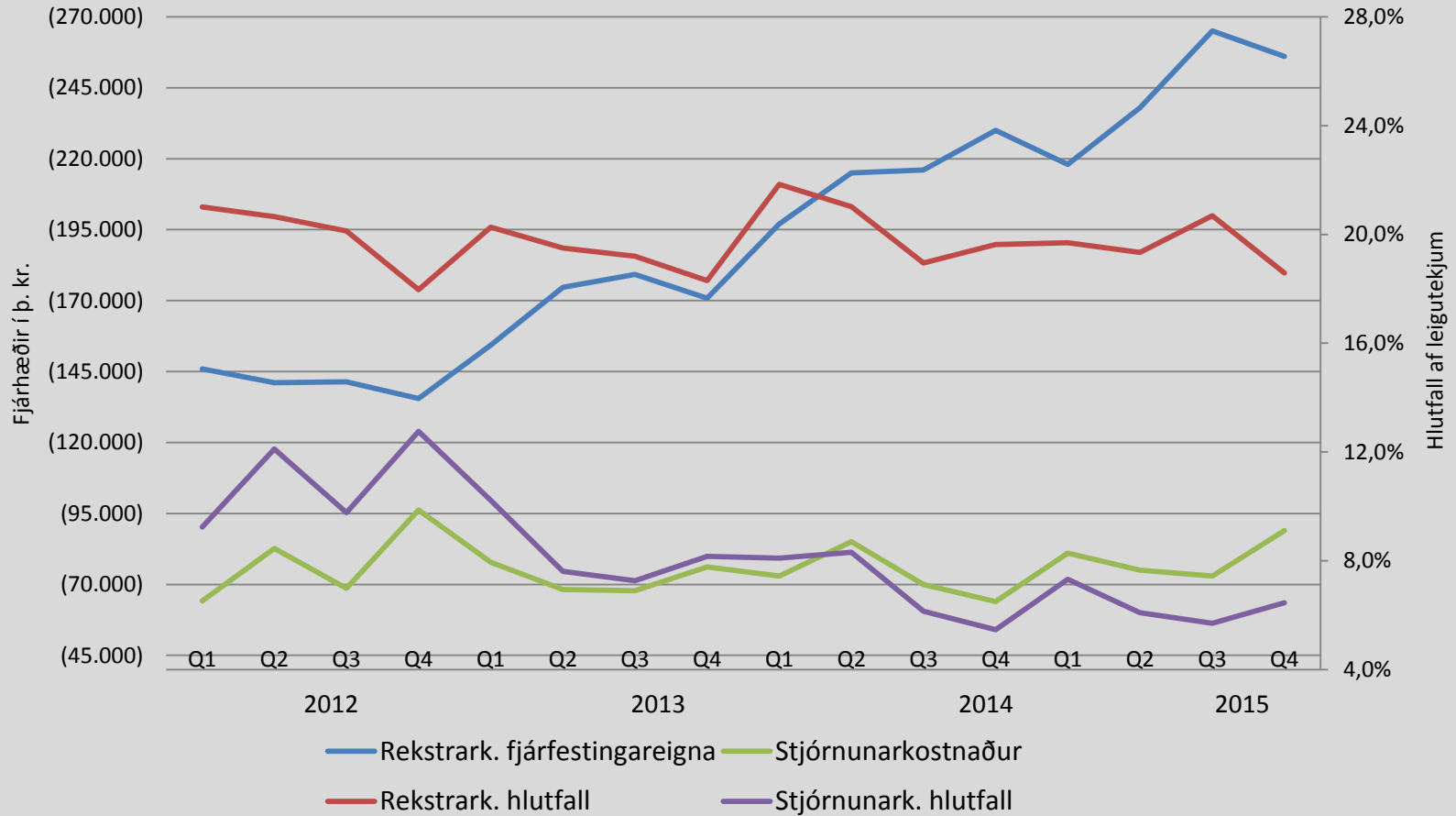
Reginn hf. Lykiltölur 2013-2015	2013				2014				2015			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	1.172	1.107	1.231	1.281	1.378
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	135	135	138	136	139
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	1.307	1.242	1.369	1.417	1.517
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 154	- 175	- 179	- 171	- 197	- 215	- 216	- 230	- 218	- 238	- 265	- 256
Stjórnunarkostnaður	- 78	- 68	- 68	- 76	- 73	- 85	- 70	- 64	- 81	- 75	- 73	- 89
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	852	799	906	940	980

- Rekstrar markmið félagsins eru öll að nást og afkoma er 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“, hefur vaxið hratt og er nú komið í rúmlega 97% um áramótin.
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir.

# Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



# Þróun rekstrarkostnaðar



# Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 63,9 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 53,6 ma.kr. í lok árs 2014. Fjárfesting á tímabilinu nam 9.245 m.kr. Voru það bæði kaup á nýjum eignum sem og fjárfesting í eigin eignum. Á sama tímabili voru seldar eignir fyrir 2.588 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 reikningskilastaðla 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.







## Fjárfestingar og helstu verkefni 2015

# Úrvinnsla „Fastengissafnsins“ lokið

## Mikill kraftur í verðmætaaukningu safnsins

- Úrvinnsla „Fastengissafnsins“ hefur gengið vonum fram og er að mestu lokið. Það er mat félagsins að góður undirbúningur, rétt verklag og hagstæðar markaðsaðstæður hafi ráðið mestu um hversu hratt gekk að koma eignum í „vinnu“.
- Útleiguhlutfall safnsins var komið í 86% um áramótin í dag er búið að undirrita leigusamninga fyrir um 90% af safninu. Þeir verða að fullu tekjugefandi á vor mánuðum.
- Seldar hafa verið 25 fasteignir úr safninu eða alls um 11.000 m<sup>2</sup>. Hagnaður frá sölu þessara eigna er um 115 m.kr. Á sölulista eru enn nokkrar eignir, hluta á ekki að selja strax.
- Safnið telur nú um 51.000 m<sup>2</sup> og þar af eru rúmlega 5.000 m<sup>2</sup> lausir til leigu. Við yfirtöku var safnið í 54% útleigu.
- Eignasafnið er bókfært á rúmlega 6,8 ma.kr. í lok árs 2015. Reiknuð matsbreyting vegna nýrra samninga að viðbættum söluhagnaði á árinu er alls rúmlega 1,3 ma.kr. fyrir þetta safn sem kom inn á bækur félagsins í júní 2015.



# Lokaskref kaupa á fasteignafélögum CFV 1 ehf. og Ósvör ehf.

- Reginn og eigendur félaganna CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. hafa gengið frá samningi um kaup Regins á félagunum. Áformað er að kaupin gerist með hlutafjárukningu í Regin og greitt verði fyrir hlutafélaganna með nýjum hlutum í Regin.
- Fyrirhuguð kaup á fasteignasafninu eru í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins.
  - Fasteignasafnið telur 23 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi um 43 þúsund.
  - Útleiguhlutfall er um 93% og leigutekjur eru um 917 m.kr á ársgrundvelli.
  - Fasteignasafnið hentar vel starfsemi og áherslum Regins. Megnið af safninu eru eignir með góðu og traustu tekjustreymi byggt á langtíma samningum og hluti safnsins eru eignir með lægri meðaltekjur byggðar á skemmri samningum sem gefa þ.a.l. möguleika á endurskipulagningu.
- Hlutafjárukning í Regin vegna viðskiptanna er um 9% sem skiptist á nokkra aðila. Hlutafé í Regin að aukningunni lokinni yrði 1.555.300.000 hlutir. Beðið er afgreiðslu hluthafafundar á þeirri hlutafjárukningu.



# Fjárfestingar 2015

## Miðbær Reykjavíkur

Félagið hefur fjárfest mikið í miðbæ Reykjavíkur í hágæða, vel staðsettum eignum.

Viðamesta fjárfestingin til framtíðar er í Hafnartorgi sem verður tilbúin til útleigu að vori 2018.

## Austurstræti 22 og tengdar eignir:

Lækjargata 2, Austurstræti 22 og Austurstræti 22a

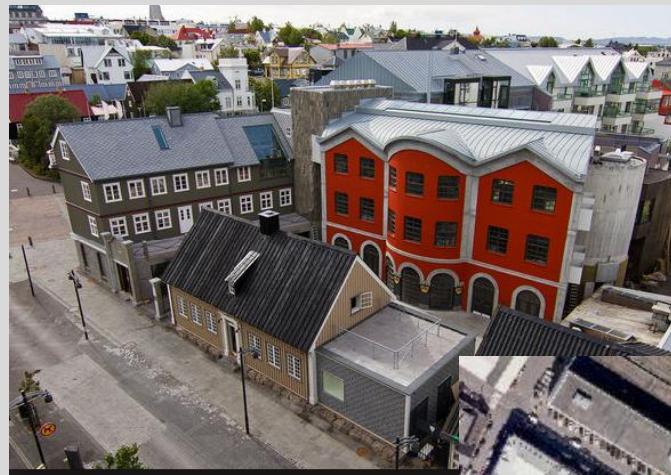
- Húsin eru alls 2.500 m<sup>2</sup>.
- Húsin sem eru hágæða eignir staðsettar á einum besta stað í miðborginni.
- Kaupin eru í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins.

## Hafnartorg (Hörpureitir):

Á árinu var unnið að frekari útfærslu og þróun á 8.000 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými á reitum 1 og 2 við Austurbakka 2 (Hafnartorg) sem félagið keypti á árinu 2014.

Framkvæmdir hófust á árinu og er áætlað að verkefnið verði afhent Reginn í byrjun árs 2018.

Mikill áhugi er á verslunarrýmnum. Meginhluti fjárfestinga mun falla til á árinu 2017.



# Fjárfestingar 2015

## Egilshöll

Nýfjárfestingar í Egilshöll voru tæplega 630 m.kr. á árinu.

**Fimleikahús:** Í september var tekið í notkun 2.250 m<sup>2</sup> fimleikahús við Egilshöll. Reykjavíkurborg leigir allt húsið m.a. undir starfsemi fimleikadeildar Fjölnis.

**Gervigras:** Gras á innivelli í Egilshöll var endurnýjað á árinu og uppfyllir nú FIFA 2 Star staðal Alþjóðaknattspyrnusambandsins.

**Keiluhöll:** Nýir öflugir leigutakar tóku við leigusamning um Keilurými og veitingastaði í Egilshöll. Í tengslum við þá breytingu var eðli samnings breytt m.a. var veltutenging gerð sterkari í samningnum.

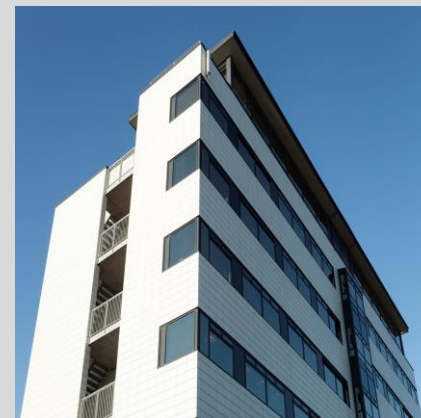
**Framtíðaráform.:** Á árinu var unnið að endurskoðun á heildarskipulagi Egilshallar-svæðisins, að því koma auk Regins, Reykjavíkurborg og Fjölnir.



# Endurskipulagning Smáralindar

- Viðræður eru í gangi við mjög áhugaverðar og öflugar verslanakeðjur, bæði fyrir Smáralind og Hörpureiti (Hafnartorg).
- Undirritaður hefur verið leigusamningur til 10 ára við Hagkaup í austurhluta Smáralindar.
- Framkvæmdir í tengslum við endurskipulagningu í og við Smáralind eru hafnar og fara á fullt skrið um mitt ár.
- Framkvæmdir við endurnýjun Smárabíós er lokið.
- Ný setusvæði – Nýtt talningakerfi – Nýtt auglýsingaskilti – Nýjar loftamyndir – Uppfærsla á salerniskjörnum að ljúka – Merkingar og auglýsingaskjáiir í vinnslu – Uppfærsla á inngöngum.
- Deiliskipulag fyrir Smárabýggð hefur verið samþykkt.





## Áherslur í rekstri 2015

# Áherslur í rekstri 2015

**Sala eigna úr eignasafni félagsins:** Félagið ætlar að „grisja“ eignasafnið til að hámarka arðsemi frá eignum. Á árinu hefur félagið selt 29 fasteignir sem eru alls 20.080 m<sup>2</sup> að stærð. Söluverð þessa eigna var 2.588 millj. Ein eign var seld þar sem kaupréttur í leigusamning virkjaðist.

**Úthýsing verkefna:** „Rekstur í fasteignum“ þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er í Smáralind og Egilshöll s.s. ræstingar, þrif, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla o.s.frv. er nokkuð viðamikið verkefni innan Regins. Unnið hefur verið að samningum við ISS Ísland ehf. um að fyrirtækið taki að sér þessa þjónustu. Gert er ráð fyrir að ISS yfirtaki þessa þætti í apríl 2016.

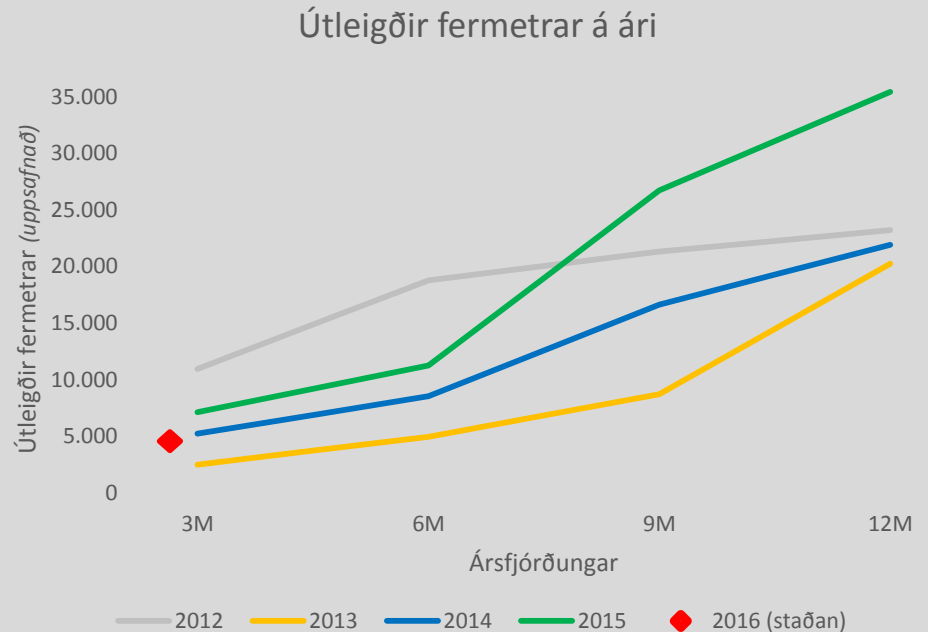
**Skipulagsbreytingar og innri starfsemi:** Unnið hefur verið að styrkingu innviða félagsins m.a. með uppfærslu á áhættustefnu félagsins, vinnu við stefnumótun og endurskoðun á innra skipulagi. Gerðar voru skipulagsbreytingar í byrjun árs 2016. Tilgangur breytinga er að styrkja stjórnun félagsins.

**Rekstrarhagræðing:** Félagið hefur unnið að hagræðingamarkmiðum sem snúa að rekstrarkostnaði s.s. orkunotkun, aðhaldi í þjónustusamningum, hagræðingu í innri starfsemi o.s.frv.

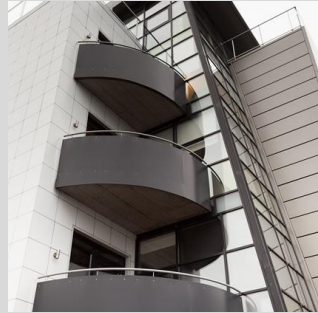


# Staða leigumála hjá Reginn

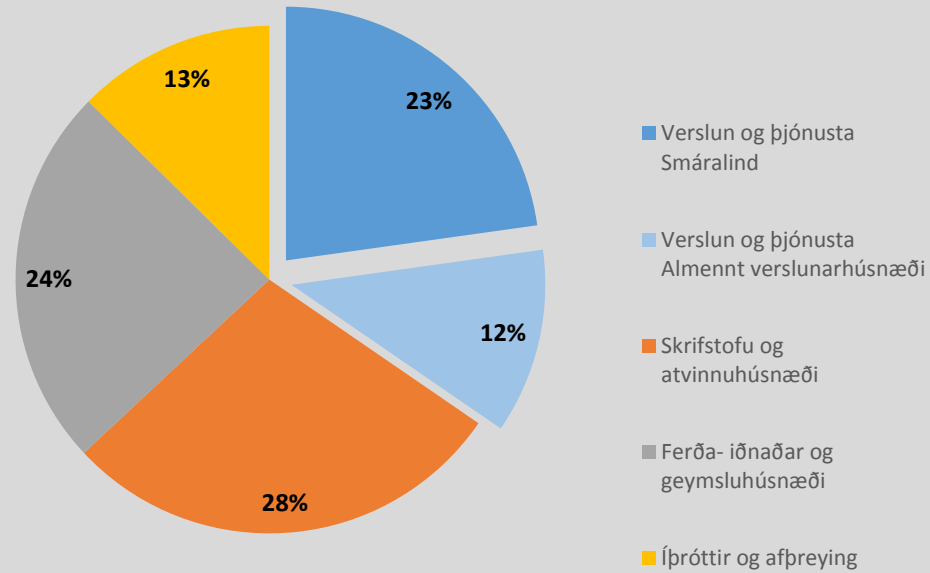
- Útleiga fasteigna gengur mjög vel. Um mitt ár fór útleiguhlutfall félagsins niður í 91%. Þetta hlutfall er nú komið í rúmlega 97% og fer hækkandi.
- Eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði er aftur að aukast og eru leiguverð almennt jafnt rísandi.
- Mikil eftirspurn er eftir minni iðnaðarbilum.
- Ágæt eftirspurn er eftir verslunarhúsnæði.



- Skrifað var undir leigusamninga um rúmlega 35.000 m<sup>2</sup> á árinu. Þar af eru nýir leigusamningar um 23.700 m<sup>2</sup>.
- Vel hefur gengið að leigja út eignir það sem af er ári 2016.
- Mikil eftirspurn er eftir nýjum verslunarrýmum í miðbæ Reykjavíkur sem verða tekin í notkun á árinu 2018.



## Eignasamsetning Regins í árslok 2015





# Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Vart verður við aukna eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði og verð eru að hækka.
- Útleiguhlutfall er aftur orðið mjög hátt hjá félaginu. Var tímabundið um mitt ár 91% en er nú rúmlega 97%.
- 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 og félagið er fjársterkt. Félagið hyggur á frekari fjárfestingar á árinu í samræmi við fjárfestingarstefnu sína.

# Rekstrarspá - 2016

Í eftirfarandi spá er gert ráð fyrir að hluthafafundur samþykki kaup á eignasöfnum félaganna CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. og þau verði komin á bækur Regins í mars 2016.

- Samkvæmt áætlun ársins 2016, á áætluðu meðal verðlagi ársins, er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 24% frá árinu áður miðað við eignasafn Regins eins og það var um áramót að viðbættu eignasafni CFV 1 ehf. og Ósvör ehf.
- Þannig verði leigutekjur félagsins 6.200 m.kr. á árinu 2016.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum nemi á árinu 74%.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 5,5% af leigutekjum.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 20% af leigutekjum.
- Við vinnslu rekstrarspár er gert ráð fyrir almennri hækkun verðlags 2,5%.

# 20 stærstu hluthafar Regins hf. 31. desember 2015

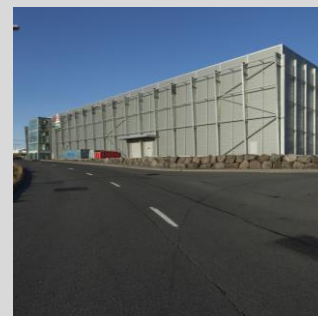
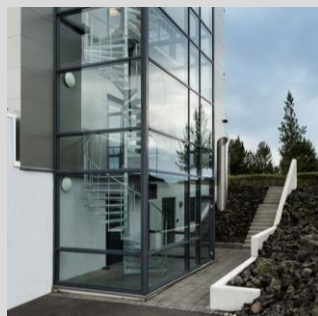
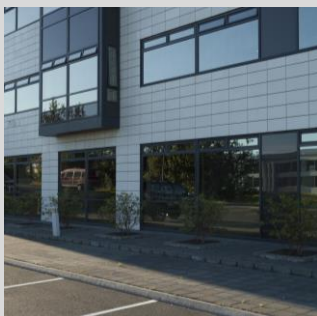
	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Stefnir - ÍS 15	118.447.239	8,29
4	Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,99
5	Stapi lífeyrissjóður	88.719.956	6,21
6	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	55.337.947	3,87
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	53.829.560	3,77
8	Stefnir - Samval	43.303.836	3,03
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	41.300.000	2,89
10	Lífsverk lífeyrissjóður	41.147.571	2,88
11	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
12	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	26.974.855	1,89
13	Íslandsbanki hf.	25.830.099	1,81
14	Stafir lífeyrissjóður	24.860.699	1,74
15	Júpíter - Innlend hlutabréf	24.412.891	1,71
16	Landsbréf - Úrvalsbréf	20.703.589	1,45
17	A.C.S safnreikningur I	20.157.424	1,41
18	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
19	TM fé ehf.	15.412.000	1,08
20	ALDA Equity Opportunity Fund	15.099.920	1,06
	<b>Samtals 20 stærstu:</b>	<b>1.110.567.075</b>	<b>77,73</b>

\*Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.

# 20 stærstu hluthafar Regins hf. 25. febrúar 2016

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Stefnir - ÍS 15	127.995.661	8,96
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	56.337.947	3,94
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	52.619.660	3,68
8	Stefnir - Samval	43.303.836	3,03
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	41.300.000	2,89
10	Lífsverk lífeyrissjóður	41.090.742	2,88
11	Íslandsbanki hf.	34.068.090	2,38
12	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
13	IS Hlutabréfasjóðurinn	30.623.792	2,14
14	Stafir lífeyrissjóður	24.620.699	1,72
15	Festa - lífeyrissjóður	23.509.069	1,65
16	Júpíter - Innlend hlutabréf	21.412.891	1,50
17	A.C.S safnreikningur I	19.711.795	1,38
18	Landsbréf - Úrvalsbréf	15.828.589	1,11
19	TM fé ehf.	15.412.000	1,08
20	Eignaval - Hlutabréf	15.337.003	1,07
	<b>Samtals 20 stærstu:</b>	<b>1.130.163.051</b>	<b>79,10</b>

\*Samkvæmt gögnum frá Kauphöll Íslands.



**Takk fyrir**

