



FASTEIGNAFÉLAG

6 mánaða uppgjör 2013

Helgi S. Gunnarsson

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi 2013 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 534 m.kr.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum hækkar á milli ársfjórðunga úr 69% á Q1 upp í 71% á Q2 og er því 70 % fyrir fyrstu sex mánuðina sem er í samræmi við markmið félagsins fyrir tímabilið.
- Arðsemi fjárfestingaeigna er 7,4% á Q2 sem gefur 7% arðsemi fyrir fyrstu sex mánuðina og er því í samræmi við markmið félagsins
- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna á fyrsta og öðrum ársfjórðung er 435 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 35.749 m.kr. og eiginfjárlutfall var 32%.

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

Rekstur og afkoma frh.

- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu sex mánuðum ársins 2013 námu 1.907 m.kr. Þar af námu leigutekjur 1.657 m.kr. sem samsvarar 20% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.159 m.kr. sem samsvarar 26 % hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012.
- Vaxtaberandi skuldir voru 22.869 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 19.297 m.kr. í árslok 2012.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 486 m.kr. samanborið við 532 m.kr á sama tímabili í fyrra. Lækkun fjármagnsgjalda á tímabilinu nemur yfir 192 m.kr. þar af er lækkun vaxta 46 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 605 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 282 m.kr. og hefur lækkað vegna nýrra fjárfestinga. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.

Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit janúar til júní 2013	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	1.657	741	263	653		
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	249		64	186		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					56	- 56
Rekstrartekjur alls	1.906	741	327	839	56	- 56
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 329	- 154	- 48	- 126		
Rekstur í fasteignum	- 273		- 63	- 210		
Stjórnunarkostnaður	- 146	- 23	- 11	- 22	- 148	58
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.159	564	205	481	- 91	-

- Tekjur og gjöld vegna nýrra eigna og félaga falla innan afkomueiningarinnar „Atvinnuhúsnæði“
 - Tekjur og rekstrarkostnaður allra afkomueininga er í samræmi við áætlanir.
 - Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

Rekstur ársins 2013

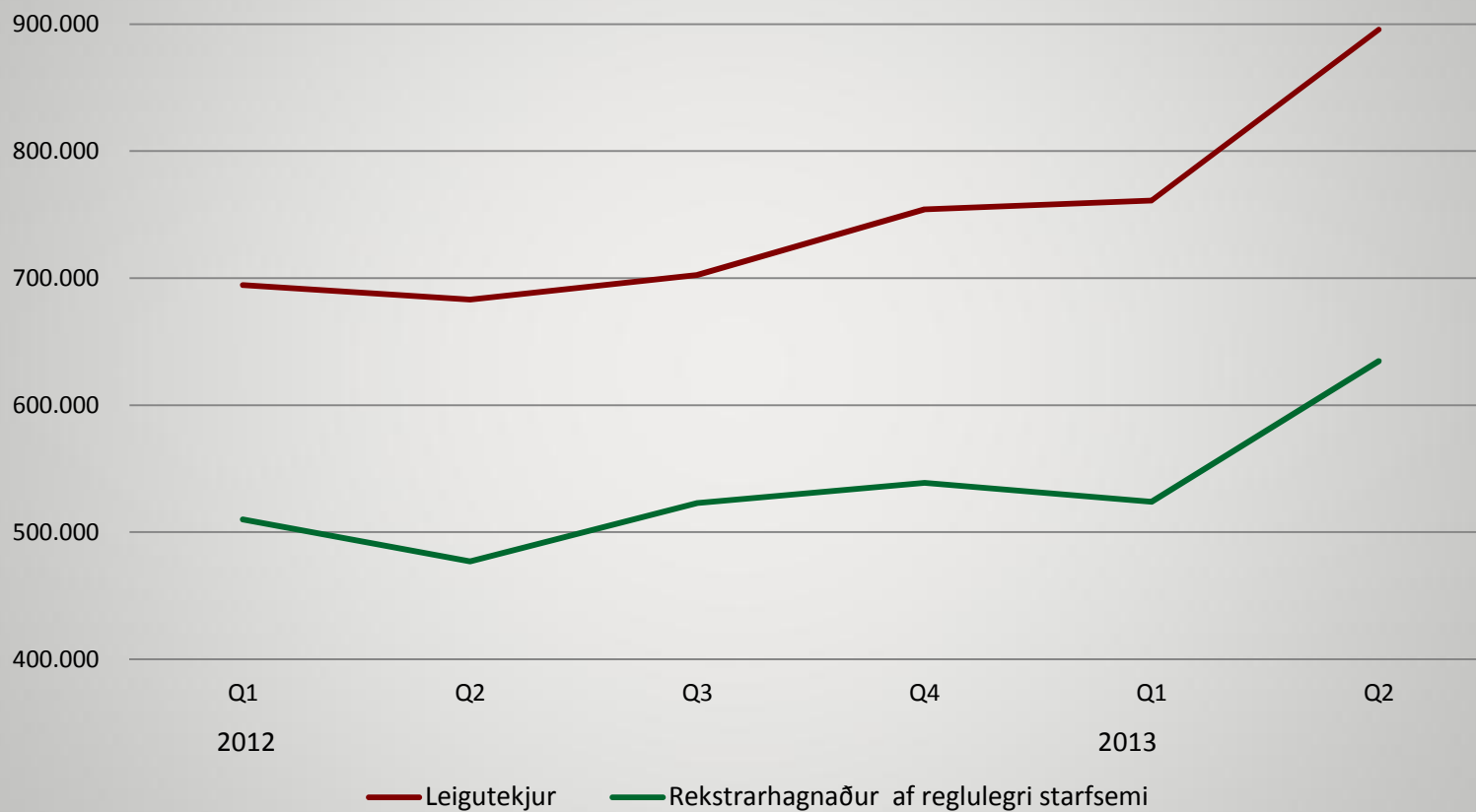
Samanburður ársfjórðunga

Reginn hf. Lykiltölur árin 2012-2013

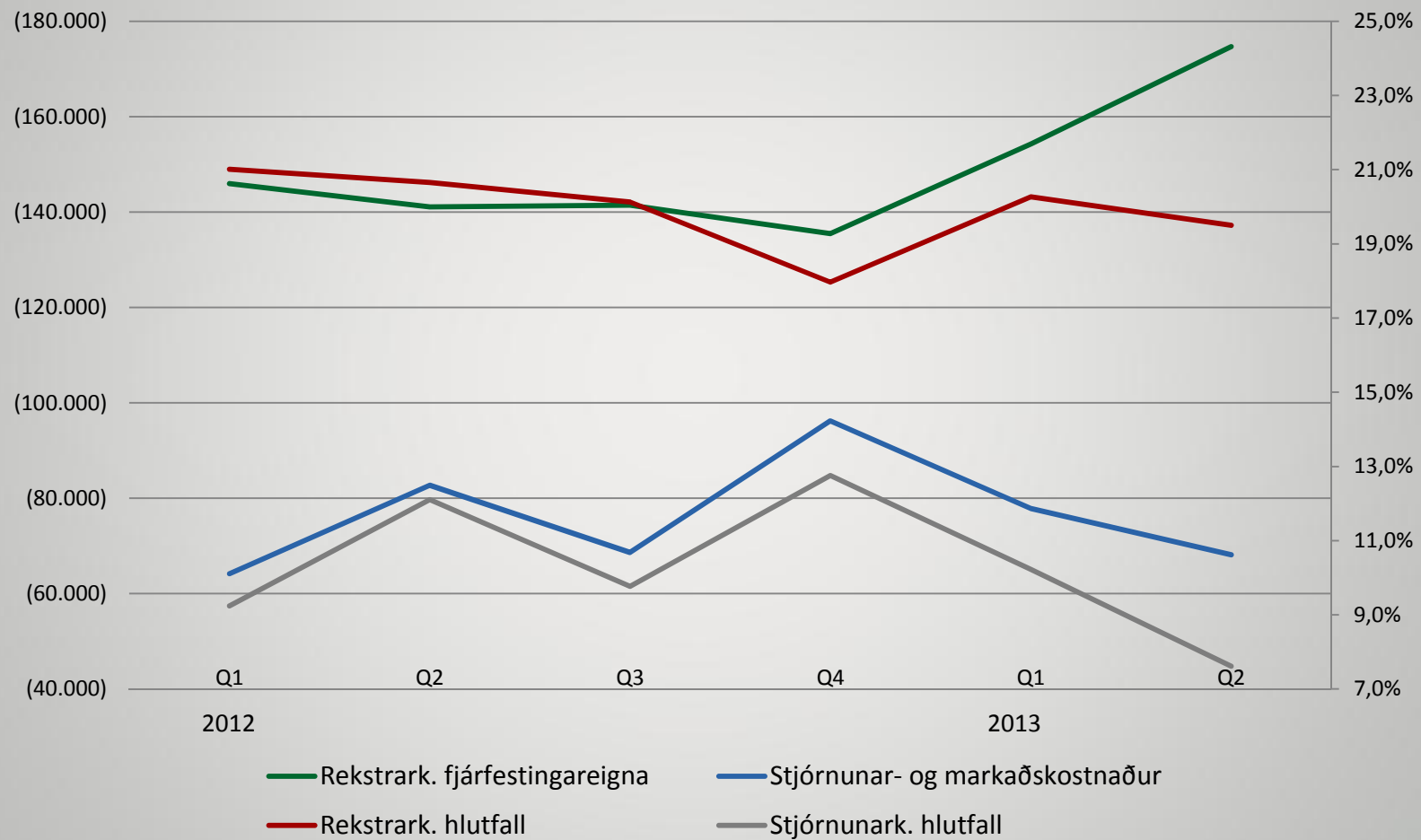
	2012				2013	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047	761.155	895.607
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965	121.056	128.903
Rekstrartekjur samtals	848.611	832.375	828.796	974.012	882.211	1.024.510
Rekstrark. fjárfestingareigna -	145.948	- 141.098	- 141.422	- 135.488	- 154.283	- 174.660
Stjórnunar- og markaðskostnaður -	64.190	- 82.714	- 68.617	- 96.204	- 77.828	- 68.172
Skráningarkostnaður -	2.754	- 65.426	-	-	-	-
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	507.316	411.696	523.048	538.828	524.032	634.787

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og bættri nýtingu.
- Nýtingarhlutfall 98 % sé miðað við tekjur, yfir 96% af fermetrum.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Árangur við lækkun stjórnunar- og rekstrarkostnaðar betri en áætlanir gerðu ráð fyrir.
- Grunnrekstur félagsins er góður og í samræmi við áætlanir.

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar







Verðmæti fjárfestingareigna

Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 35,7 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 30,1 ma.kr. í lok árs 2012 og hefur því vaxið um 19 % að verðmæti, vöxtur er um 17% 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.

Matsbreyting færð á safn samhliða árshlutauppgjöri

- Til að gefa sem réttasta mynd af stöðu og afkomu félagsins hverju sinni er matsbreyting fjárfestingaeigna 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.

Kaup Regins á
fasteignafélögum og
fasteignum.



Unnið að frágangi kaupa

Vist ehf.

Ármúli 4-6, Reykjavík
Austurvegur 10 og 8a, Selfossi
Kaupvangur 3b, Egilsstöðum
Hafnarstræti 1, Ísafirði
Skrifstofuhúsnæði : 4.203 m²

Yfirstaðin og frágengin kaup

Hafnarstræti 83-89, Akureyri

Hótel: 5.083 m²

Ofanleiti 2, Reykjavík

Skrifstofuhúsnæði: 8.012 m²

Almenna byggingafélagið ehf.

Fellsmúli 26

Skrifstofuhúsnæði: 1.691 m²

Stórhöfði ehf. og Goshóll ehf.

Suðurlandsbraut 4

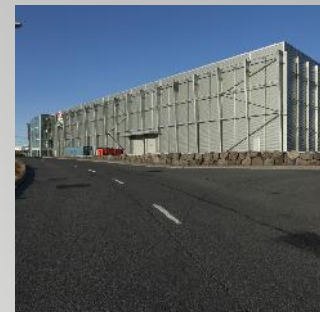
Skrifstofuhúsnæði: 2.608 m²

Summit ehf.

Hlíðarsmári 1, Funahöfði 19, Íshella 8,
Vatnagarðar 16-18, Vesturvör 29.

Skrifstofu og iðnaðarhúsnæði: 15.500 m²





Áhrif á eignasamsetningu Regins hf. að loknum kaupum, áætlað sept. 2013.

Áætluð skipting eftir flokkum	okt. '12	Staða eftir kaup	Markmið Regins
Verslunarhúsnæði	55%	44%	30-35%
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	13%	21%	25-35%
Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	12%	19%	10-20%
Íþróttir og afþreying	20%	16%	15-20%

Fjöldi fasteigna: 44 (30)

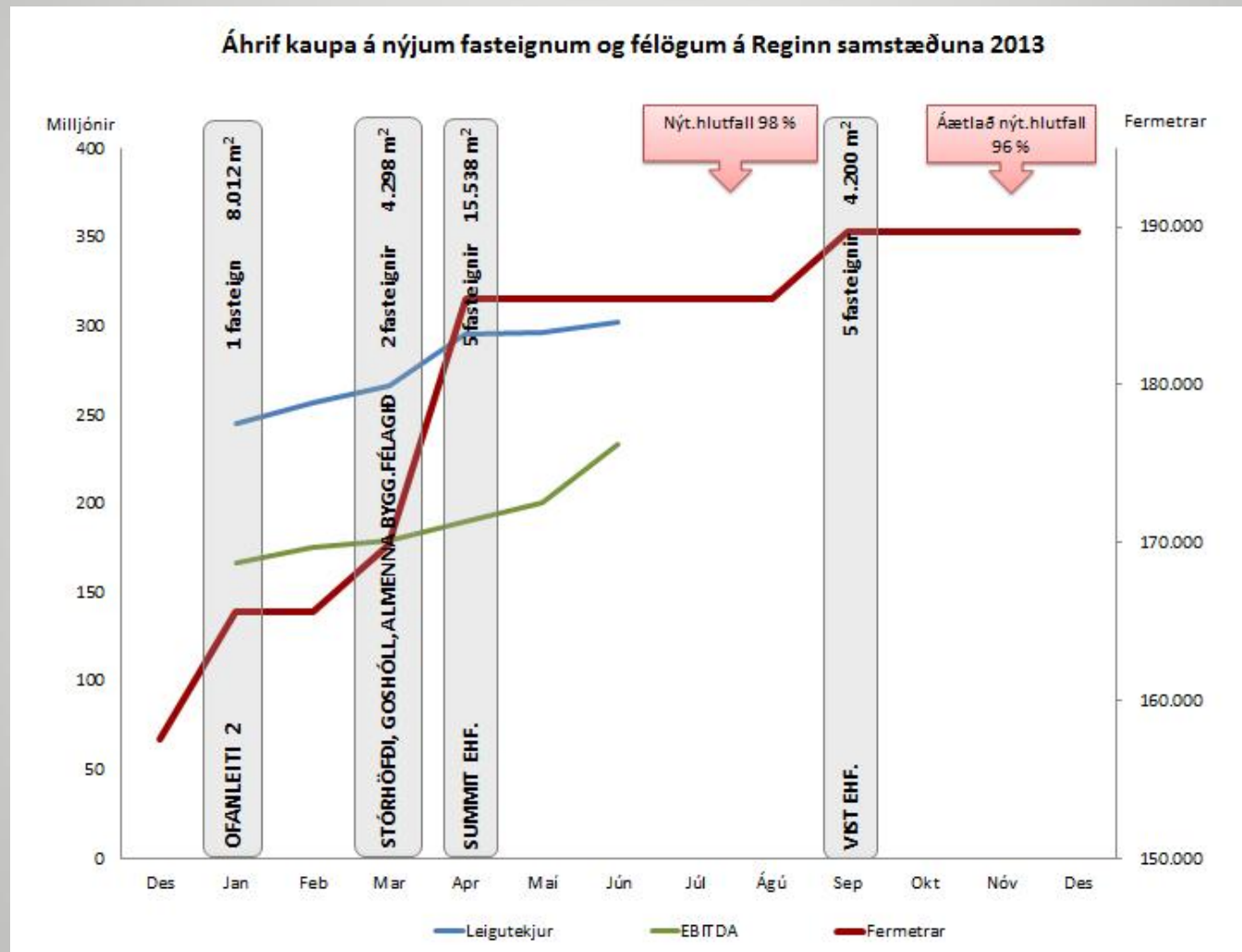
Fermetrafjöldi: 189.227 m² (152.505 m²)*

Áætlað verðmæti eignasafns 37.300 m.kr.

Eiginfjárhlutfall 32.2%.

*() m.v. stöðu í okt. 2012

Nýjar eignir og félög



Horfur í rekstri

- Útleiguhlutfall er hátt hjá félaginu, 98% - 96% eftir því hvernig er reiknað. Mun lækka tímabundið í lok árs um ca. 2%.
- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.



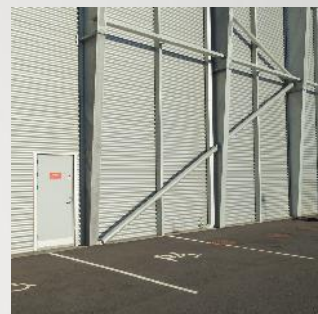
Verkefni framundan

- 1. áfangi breytinga og uppfærslu á Smáralind er að ljúka.
- Uppbygging Norðurturns er farin af stað, vænta má jákvæðra áhrifa á starfsemi Smáralindar.
- Reginn hefur gert heildsöluleigusamning við eigendur Norðurturns um tvær hæðir (1 og 2) og þegar leigt út um 40% af því rými.
- Í gangi er endurgerð og aðlögun á Ofanleiti 2. Leigusamningar liggja fyrir sem og samningar við ráðgjafa og verktaka. Fjármögnun tryggð.
- Framundan hjá félaginu eru verkefni sem snúa að loka áfanga á endurfjármögnun félagsins.
- Í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins er unnið að skoðun ýmissa fjárfestingaverkefna.



20 stærstu hluthafar Regins hf. 22. ágúst 2013

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur %
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	159.388.362	12,26
2	Gildi – lífeyrissjóður	110.680.738	8,51
3	Stefnir - ÍS 15	68.194.592	5,25
4	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	46.237.974	3,56
5	Stefnir - ÍS 5	44.405.105	3,42
6	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	44.043.997	3,39
7	Straumur fjárfestingabanki hf.	39.958.665	3,07
8	A.C.S safnreikningur I	38.418.708	2,96
9	Landsbankinn hf.	38.389.264	2,95
10	Stapi lífeyrissjóður	38.219.956	2,94
11	Íslandsbanki hf.	35.810.559	2,75
12	MP banki hf.	35.227.108	2,71
13	Íslandssjóðir hf,Úrval innlendra sjóða	34.739.082	2,67
14	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57
15	Stefnir - Samval	32.800.836	2,52
16	Landsbréf – Úrvalsbréf	31.357.032	2,41
17	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	28.971.913	2,23
18	Eftirlaunasj. atvinnuflugmanna	25.765.260	1,98
19	Eignaaval – Hlutabréf	20.903.478	1,61
20	Lífeyrissjóður starfsm. sveitarf	19.770.186	1,52
Samtals 20 stærstu hluthafar		926.720.036	71,29



Takk fyrir