

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

9 mánaða uppgjör 2013

Helgi S. Gunnarsson

28. nóvember 2013

Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á þriðja ársfjórðungi 2013 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 1.091 m.kr.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum hækkar á milli ársfjórðunga úr 69% á Q1 upp rúmlega 72% á Q3 og er því 71 % fyrir fyrstu níu mánuðina sem er í samræmi við markmið félagsins fyrir tímabilið.
- Arðsemi fjárfestingaeigna er 7,4% á Q3 sem gefur 7,3% arðsemi fyrir fyrstu níu mánuðina og er í samræmi við markmið félagsins
- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna á 9 mánuðum er 845 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 36.903 m.kr. og eiginfjárhlutfall 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 níu mánuðum ársins 2013 námu 2.973 m.kr. Þar af námu leigutekjur 2.590 m.kr. sem samsvarar 25% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.833 m.kr. sem samsvarar 27% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012.
- Vaxtaberandi skuldir voru 23.574 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 19.297 m.kr. í árslok 2012.
- Vaxtagjöld á tímabilinu voru 752 m.kr. samanborið við 728 m.kr á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri nam 1.116 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 606 m.kr. og hefur lækkað vegna nýrra fjárfestinga. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.

Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til september 2013	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	2.590	1.202	397	991		
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	382		101	281		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					86	86
Rekstrartekjur alls	2.972	1.202	498	1.272	86	- 86
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 508	- 248	- 72	- 188		
Rekstur í fasteignum	- 417		- 98	- 319		
Stjórnunarkostnaður	- 214	- 40	- 16	- 33	- 211	86
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.833	914	312	733	- 125	

- Tekjur í Egilshöll hafa aukist á tímabilinu um 8 % en um 4 % í Smáralind. Tekjuaukning í Reginn Atvinnuhúsnæði er um 59 %.
- Rekstrarkostnaður er í öllum tilvikum í samræmi við áætlanir. Aukning á „ Rekstur í fasteignum“ í tilviki Smáralindar er tilkomin vegna sérstaks markaðsátaks sem ákveðið var að ráðast í.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

Rekstur ársins 2013

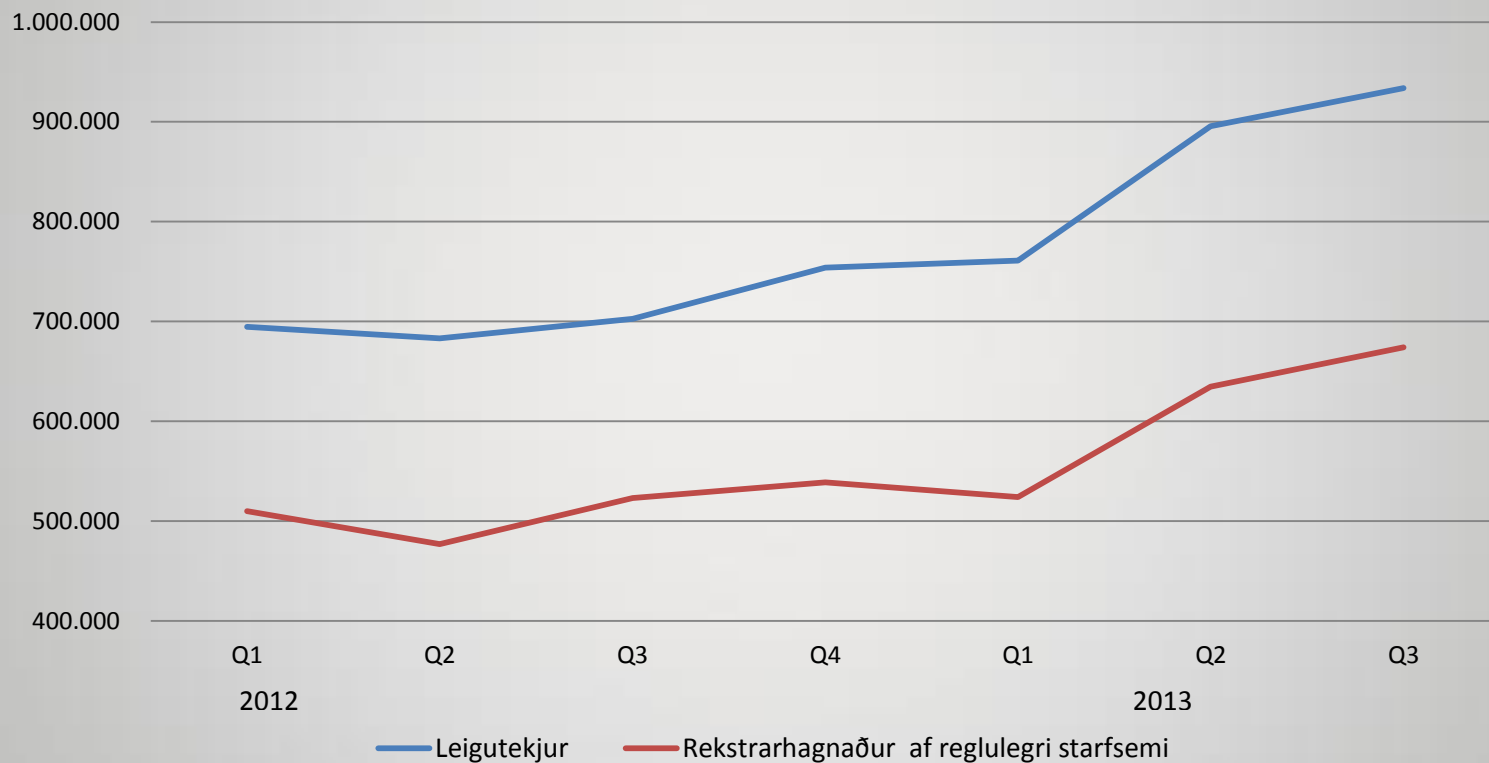
Samanburður ársfjórðunga

Reginn hf. Lykiltölur árin 2012-2013

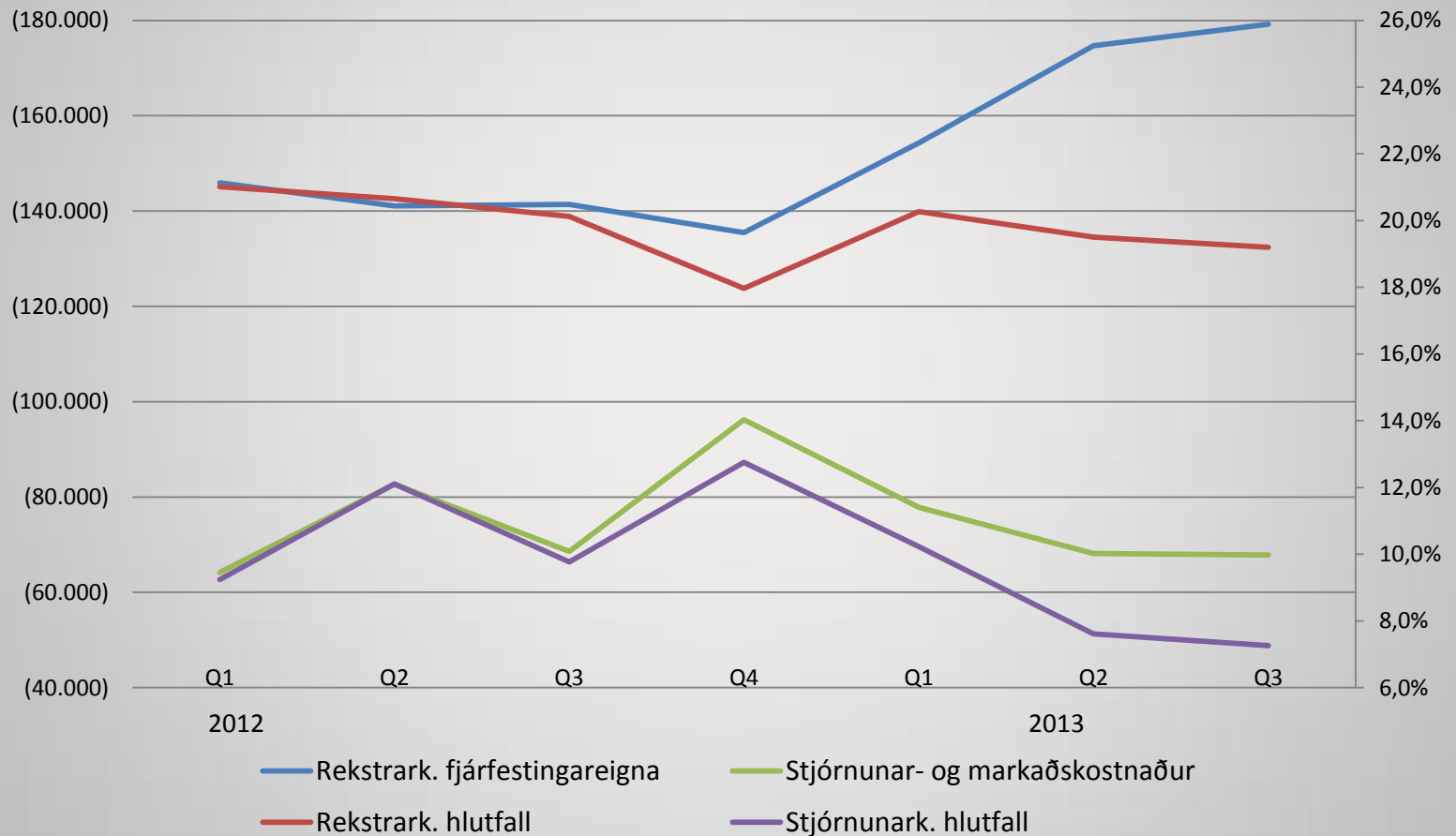
	2012				2013		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047	761.155	895.607	933.657
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965	121.056	128.903	132.421
Rekstrartekjur samtals	848.611	832.375	828.796	974.012	882.211	1.024.510	1.066.078
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 145.948	- 141.098	- 141.422	- 135.488	- 154.283	- 174.660	- 179.222
Stjórnunar- og markaðskostnaður	- 64.190	- 82.714	- 68.617	- 96.204	- 77.828	- 68.172	- 67.813
Skráningarkostnaður	- 2.754	- 65.426	-	-	-	-	-
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	507.316	411.696	523.048	538.828	524.032	634.787	674.319

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og bættri nýtingu.
- Nýtingarhlutfall 98 % sé miðað við tekjur.
- 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

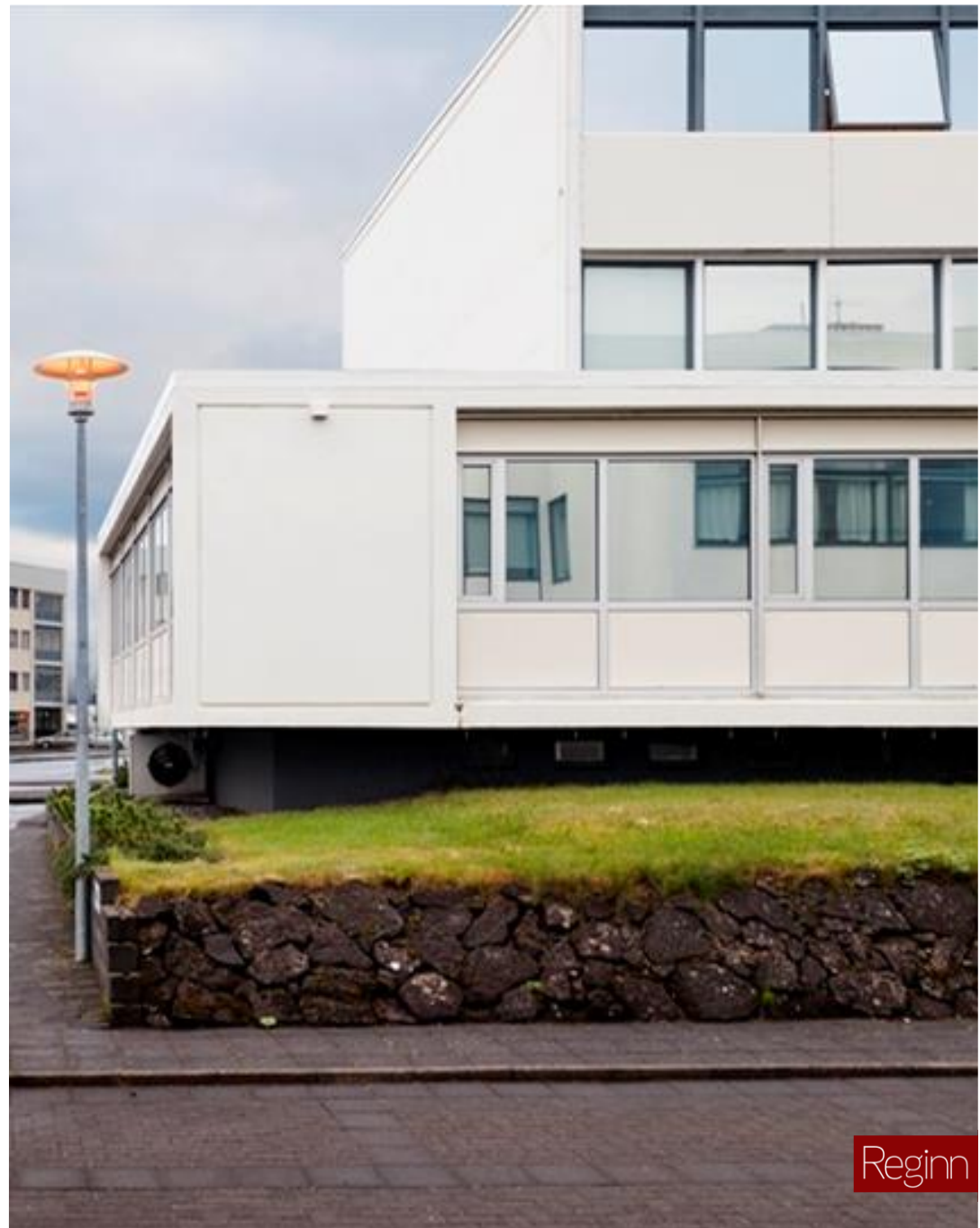
Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 36,9 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 30,1 ma.kr. í lok árs 2012 og hefur því vaxið um 23 % að verðmæti, vöxtur er um 20% ef litið er framhjá matsbreytingu á tímabilinu.
- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.

Matsbreyting færð á safn samhliða árshlutauppgjóri

- 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.
- Ávöxtunarkrafa eiginfjár og vextir af lánsfjármagni uppfærð miðað við stöðu á markaði.
- 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

Klasi fasteignir ehf.

Reykjavík: Skútuvogur 2, Bíldshöfði 9 (7. hæð),
Síðumúli 7-9 , Síðumúli 28,
Guðríðarstígur 6-8, Hádegismóar 4
Garðabæ: Litlatún 3, Garðatorg 1
Hafnarfirði: Eyrartröð 2a

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði um 28.500 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.

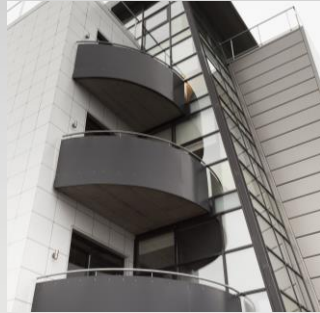
Skrifstofu og iðnaðarhúsnæði: 15.500 m²

Vist ehf.

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

Austurstræti 16, Reykjavík : 2.773 m²





Áhrif á eignasamsetningu Regins hf. verði af áætluðum kaupum á Klasa fasteignum, áætlað janúar 2013.

Áætluð skipting eftir flokkum	okt. '12	Staða eftir kaup	Markmið Regins
Verslunarhúsnæði	55%	41%	30-35%
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	13%	26%	25-35%
Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	12%	19%	10-20%
Íþróttir og afþreying	20%	14%	15-20%

Fjöldi fasteigna: 54 (30)

Fermetrafjöldi: 221.160 m² (152.505 m²)*

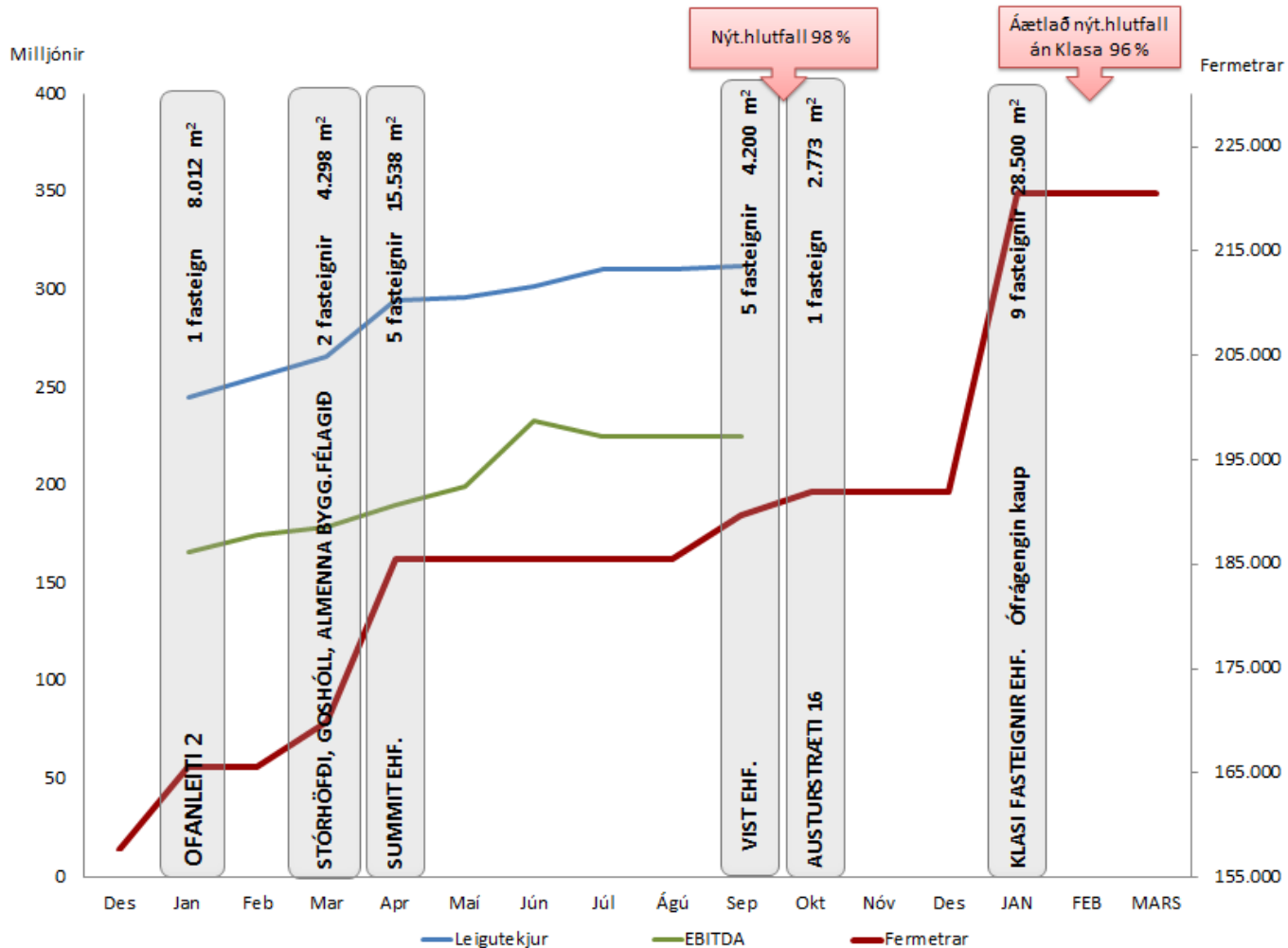
Áætlað verðmæti eignasafns 45.200 m.kr.

Eiginfjárlutfall 30%.

*() m.v. stöðu í okt. 2012

Nýjar eignir og félög

Áhrif kaupa á nýjum fasteignum og félögum á Reginn samstæðuna 2013 og 2014



* Upplýsingar frá Q3 eru meðaltal á mánuði

Fyrirhuguð kaup Regins á Klasa fasteignum

- Fyrirhuguð kaup á Klasa fasteignum eru í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins.
- Safn Klasa fasteigna hentar mjög vel inn í eignasafn Regins. Fasteignirnar eru vel staðsettar, í góðu ásigkomulagi, með trausta leigutaka, hátt útleiguhlutfall og mun auka dreifingu starfsemi leigutaka í eignasafni Regins.
- Fasteignasafnið telur 9 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi um 28.500 m². Félagið er fjármagnað að mestum hluta með skráðum skuldabréfaflokki, KLS 13 1.
- Kaupin á félaginu miðast við að heildarvirði Klasa sé 8.250 m.kr. og að greitt verði fyrir eignarhluti í félaginu með nýju hlutafé í Regin hf. að nafnverði 128,7 m.kr. á genginu 13,63 krónur á hlut auk peningagreiðslu.
- Eigendahópur Regins styrkist með tilkomu reynslumikilla eigenda Klasa fasteigna sem munu eignast um 9% í Regin.
- Með kaupnum er áætlað að EBITDA Regins hækki um rúmlega 20% miðað við útgefna rekstrarspá fyrir 2014 og eignasafn stækki um 15%. Með stækkandi eignasafni mun Reginn ná fram meiri hagkvæmni í rekstri.
- Samkomulag var undirritað 16. nóvember 2013. Fyrirvarar eru:
 - Áreiðanleikakönnun.
 - Samþykki hluthafafundar Regins fyrir hlutafjárukningu
 - Samþykki Samkeppniseftirlitsins.
- Reginn vonast til að ljúka áreiðanleikakönnun og kaupsamningi fyrir áramót.
- Hluthafar fá nánari kynningu á fyrirhuguðum kaupum þegar kaupsamningur liggur fyrir.
- Afhending hluta og greiðsla getur farið fram eftir að fyrir liggur samþykki Samkeppniseftirlitsins.

Lykiltölur í m.kr. (á verðlagi 16.11.2013)

	Klasi
Fjárfestingareignir 16.11.2013	8.250
Fjöldi fasteigna	9
Fermetrar	28.500
Leigutekjur á ári	708
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað	605
Stjórnunarkostnaður	30
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>4,2%</i>
EBITDA* á ári	575
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>81%</i>
Eiginfjárhluftall	25%
Nettó vaxtaberandi skuldir	6.198
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA</i>	<i>10,8x</i>
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir</i>	<i>75%</i>
Kaupverð hlutafjár	2.052
Heildarvirði (EV)	8.250
Yield**	7,0%
Yield***	7,3%

Tölurnar byggja á gögnum og samkomulagi við eigendur Klasa fasteigna ehf

* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

** EBITDA / EV

***Framlegð fyrir stjórnunarkostnað / EV

Lykiltölur Klasa

- Fjárhagur Klasa fasteigna m.v. samkomulag þann 16. nóvember 2013 er með eftirfarandi hætti:
 - Fjárfestingareignir 8,25 ma.kr.
 - Nettó vaxtaberandi skuldir 6,2 ma.kr.
 - Kaupverð hlutafjár 2,05 ma.kr.
- Í kauptilboðinu er gert ráð fyrir að leigutekjur Klasa verði 0,7 ma.kr. á ári m.v. verðlag í nóvember.
- Áætlað er að framlegð fyrir stjórnunarkostnað nemi 0,6 ma.kr. á ári m.v. verðlag í nóvember.
- Í forsendum tilboðs er gert ráð fyrir að EBITDA á ári nemi 0,58 ma.kr. á ári inn í sameiginlegan rekstur sem er 81% af leigutekjum.
- Vaxtaberandi skuldir Klasa eru 6,2 ma.kr. og skiptast í skráðan skuldabréfaflokk og bankalán.

Fasteignasafn Klasa

Klasi á 9 fasteignir og nemur safnið alls um 28.500 m²

Útleiguhlutfall í ágúst 2013 var 99%.

Stærsti hluti húsnæðis er skrifstofuhúsnæði.

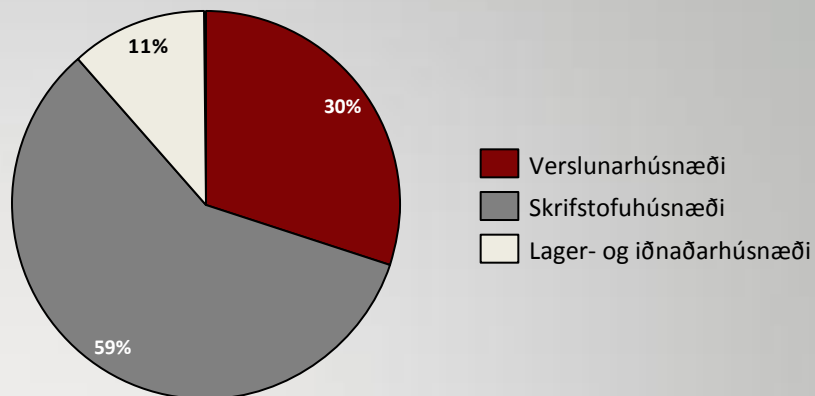
Félagið hefur lagt áherslu á fjárfestingar í nýjum eða nýppgerðum fasteignum á höfuðborgarsvæðinu.

Í nóvember 2013 var Vodafone stærsti leigutaki félagsins með um 26% af leigutekjum.

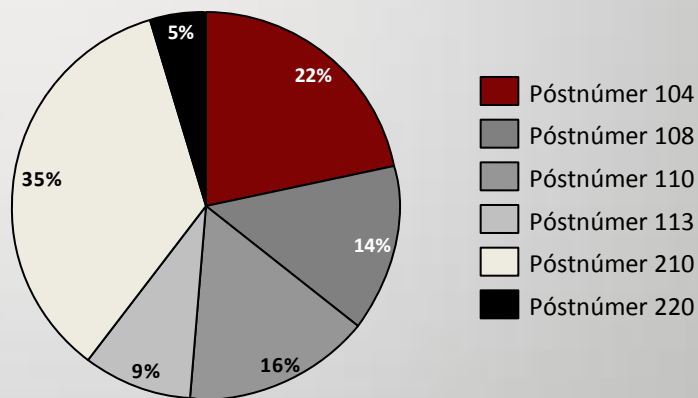
Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar Klasa eru Vodafone, Hagkaup, Árvakur, Garðabær og Víðir. ¹⁾

Skipting húsnæðis (m²) eftir starfsemi ¹⁾



Skipting húsnæðis (m²) eftir svæðum ¹⁾



1) Upplýsingar samkvæmt gögnum og samkomulagi við eigendur Klasa fasteigna ehf.

Fasteignasafn Klasa



Skútuvegur 2



Litlatún 3



Hádegismóar 4



Garðatorg 1



Guðríðarstígur 6-8



Síðumúli 7-9



Síðumúli 28



Bíldshöfði 9, 7.hæð



Eyrartröð 2a

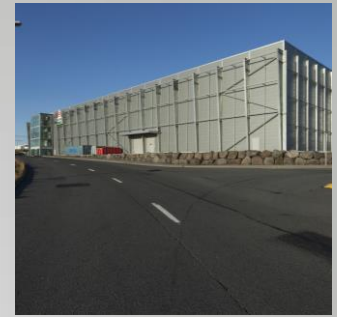
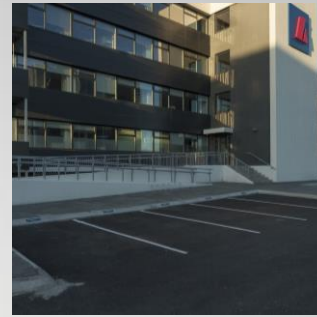
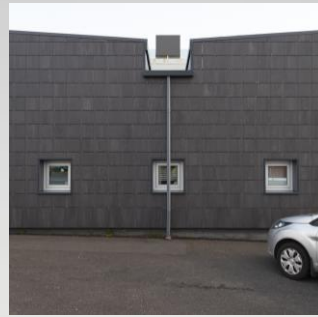
Horfur í rekstri

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Samkeppnishæfni félagsins góð í ljósi hækkandi verðs á fasteignamarkaði og lækkandi fjármagnskostnað hjá félaginu.
- Verðum vör við aukna eftirspurn og sjáum leiguverð þokast í rétta átt.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Útleiguhlutfall er hátt hjá félaginu, 98% . Mun lækka tímabundið í lok árs og byrjun næsta um 2% .



20 stærstu hluthafar Regins hf. 22. nóvember 2013

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	194.388.362	14,95
2	Gildi - lífeyrissjóður	110.680.738	8,51
3	Stefnir - ÍS 15	68.194.592	5,25
4	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	47.187.974	3,63
5	Íslandssjóðir hf,Úrval innlendra hlutabréfa	44.739.082	3,44
6	Stapi lífeyrissjóður	43.719.956	3,36
7	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	37.903.475	2,92
8	Landsbankinn hf.	37.435.870	2,88
9	Straumur fjárfestingabanki hf.	36.544.550	2,81
10	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	35.018.388	2,69
11	Stefnir - Samval	33.800.836	2,60
12	Íslandsbanki hf.	33.641.795	2,59
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57
14	A.C.S safnreikningur I	32.662.047	2,51
15	Stefnir - ÍS 5	28.405.105	2,19
16	MP banki hf.	27.589.941	2,12
17	Eignaval – Hlutabréf	24.651.204	1,90
18	Landsbréf – Úrvalsbréf	22.807.032	1,75
19	Eftirlaunasj atvinnuflugmanna	20.485.364	1,58
20	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,54
	Samtals 20 stærstu hluthafar	933.266.780	71,79



Takk fyrir