

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

# Ársuppgjör 2013

---

Helgi S. Gunnarsson

26. febrúar 2014

---

# Rekstur og afkoma

---

- Afkoma Regins á árinu 2013 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 2.434 m.kr.
- Rekstrartekjur Regins hf. á árinu 2013 námu 4.043 m.kr. Þar af námu leigutekjur 3.524 m.kr. sem samsvarar 24% hækkun samanborið við árið 2012.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 2.474 m.kr. sem samsvarar 25% hækkun samanborið við árið 2012.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum fyrir árið er 70%.
- Arðsemi fjárfestingaeigna ( m.v. meðalstöðu ársins ) er 7,0% og er í samræmi við markmið félagsins. \*)

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

---

# Rekstur og afkoma frh.

---

- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna ársins eru 2.250 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 40.122 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 33%.
- Vaxtaberandi skuldir voru 24.837 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 19.297 m.kr. í árslok 2012.
- Vaxtagjöld á árinu voru 985 m.kr. samanborið við 1.036 m.kr á árinu 2012. Fjármagnsgjöld alls voru 1.717 m.kr samanborið við 1.904 m.kr á árinu 2012
- Handbært fé frá rekstri nam 1.640 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 573 m.kr. og hefur lækkað milli ára vegna nýrra fjárfestinga.
- Endurfjármögnun félagsins er lokið með góðum árangri. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.

# Starfspáttayfirlit

Starfspáttayfirlit janúar til desember 2013	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	3.524	1.627	540	1.365		- 8
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	519		135	384		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					116	- 116
Rekstrartekjur alls	4.043	1.627	675	1.749	116	- 124
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 679	- 332	- 96	- 251		
Rekstur í fasteignum	- 600		- 136	- 464		
Stjórnunarkostnaður	- 290	- 58	- 21	- 45	- 290	124
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>2.474</b>	<b>1.237</b>	<b>422</b>	<b>989</b>	<b>- 174</b>	

- Tekjur Smáralindar stöðugar og skv. áætlun. Tekin var ákvörðun um að setja aukið fé í markaðs og kynningarstarf.
- Tekjur Egilshallar hafa verið vaxandi. EBITDA hefur styrkst mikið.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa vaxið mikið enda eignasafn stækkað ört. Leigutekjur hafa vaxið um 60% og EBITDA í samræmi við það.
- Markmið félagsins varðandi rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað hafa náðst vel innan marka.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

# Rekstur ársins 2013

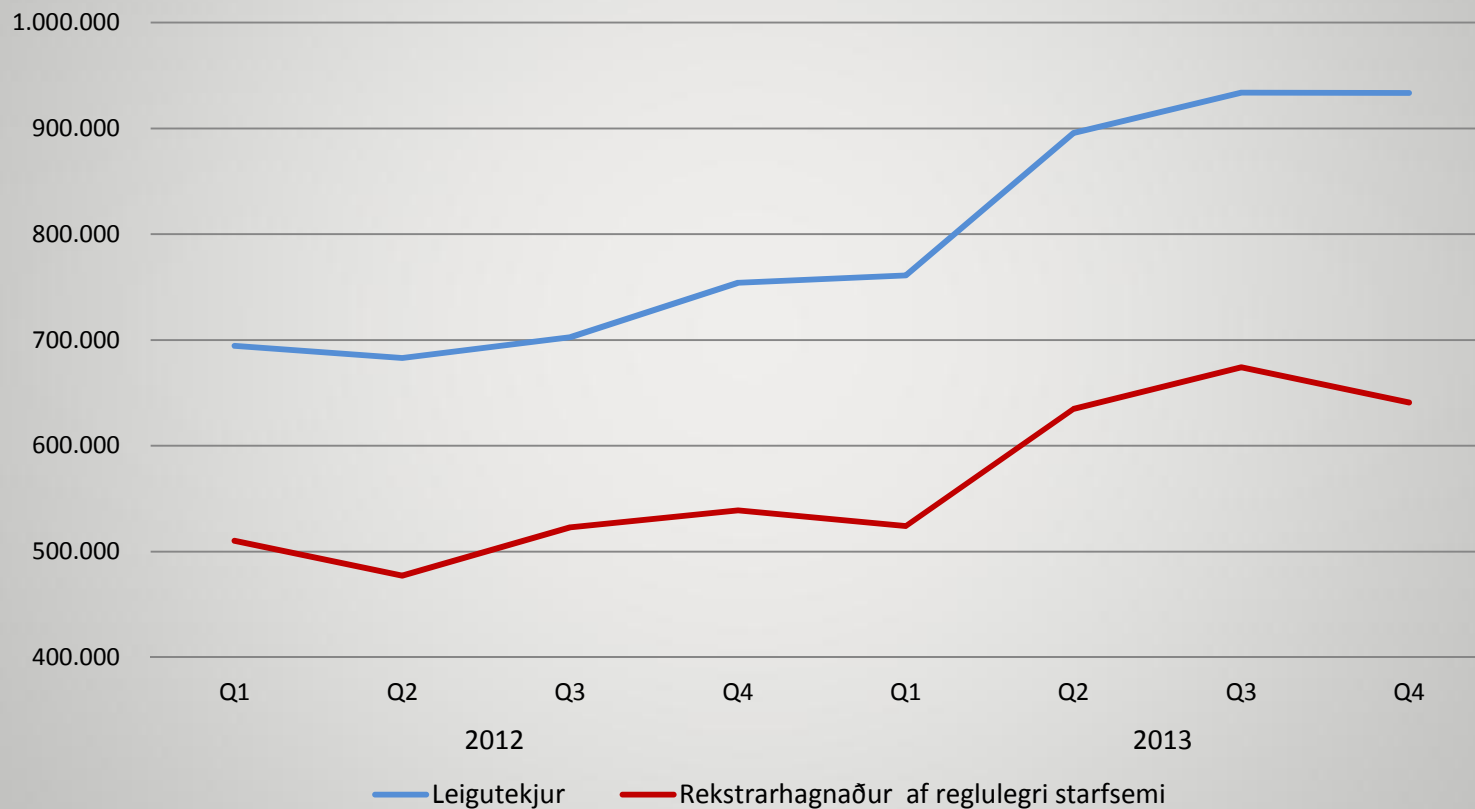
## Samanburður ársfjórðunga

### Reginn hf. Lykiltölur árin 2012-2013

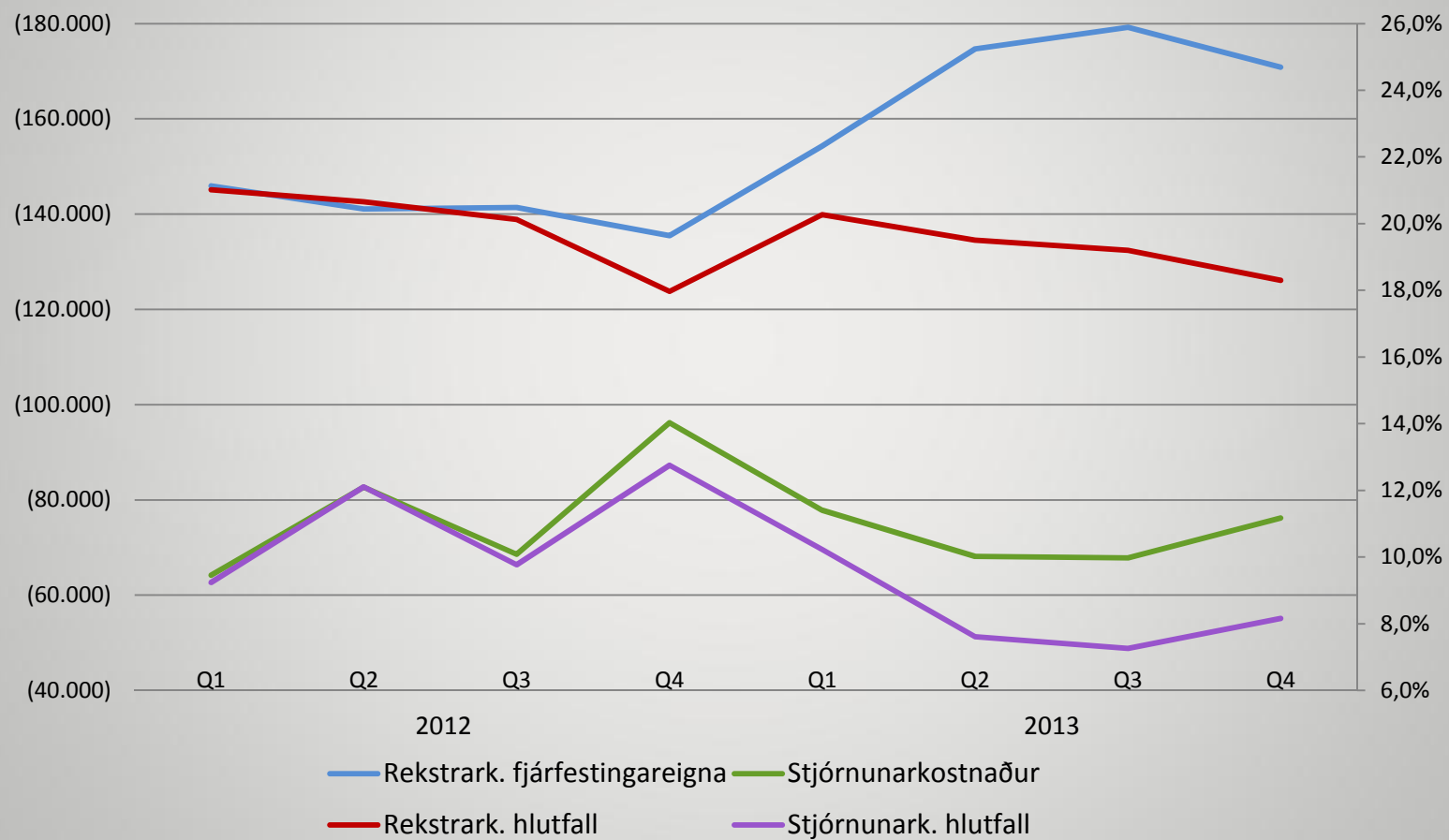
	2012				2013			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047	761.155	895.607	933.657	933.581
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965	121.056	128.903	132.421	136.620
Rekstrartekjur samtals	848.611	832.375	828.796	974.012	882.211	1.024.510	1.066.078	1.070.201
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 145.948	- 141.098	- 141.422	- 135.488	- 154.283	- 174.660	- 179.222	- 170.835
Stjórnunarkostnaður	- 64.190	- 82.714	- 68.617	- 96.204	- 77.828	- 68.172	- 67.813	- 76.187
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	640.862

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og bættri nýtingu.
- Tekjusveiflur í lok árs minni m.a. vegna breyttrar dreifingar einstakra tekjuflokka innan ársins.
- Nýtingarhlutfall í lok árs 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 40,1 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 30,1 ma.kr. í lok árs 2012 og hefur því vaxið um 33% að verðmæti. Munar þar mestu um nýjar eignir sem keyptar hafa verið á árinu.
- Endurfjármögnun, nýir leigusamningar og styrking á tekjum hafa einnig mikil áhrif á rekstrarvirði.
- Hækkun á bókfærðu virði brotið niður á afkomueiningar er Smáralind 4,3% hækkun, Egilshöll 7,1% hækkun og Reginn Atvinnuhúsnæði 81% hækkun.
- Bókfært virði eigna sem keyptar hafa verið á árinu er um 7.500 m.kr. Almennt eru þær eignir bókfærðar á kaupverði á kaupári.

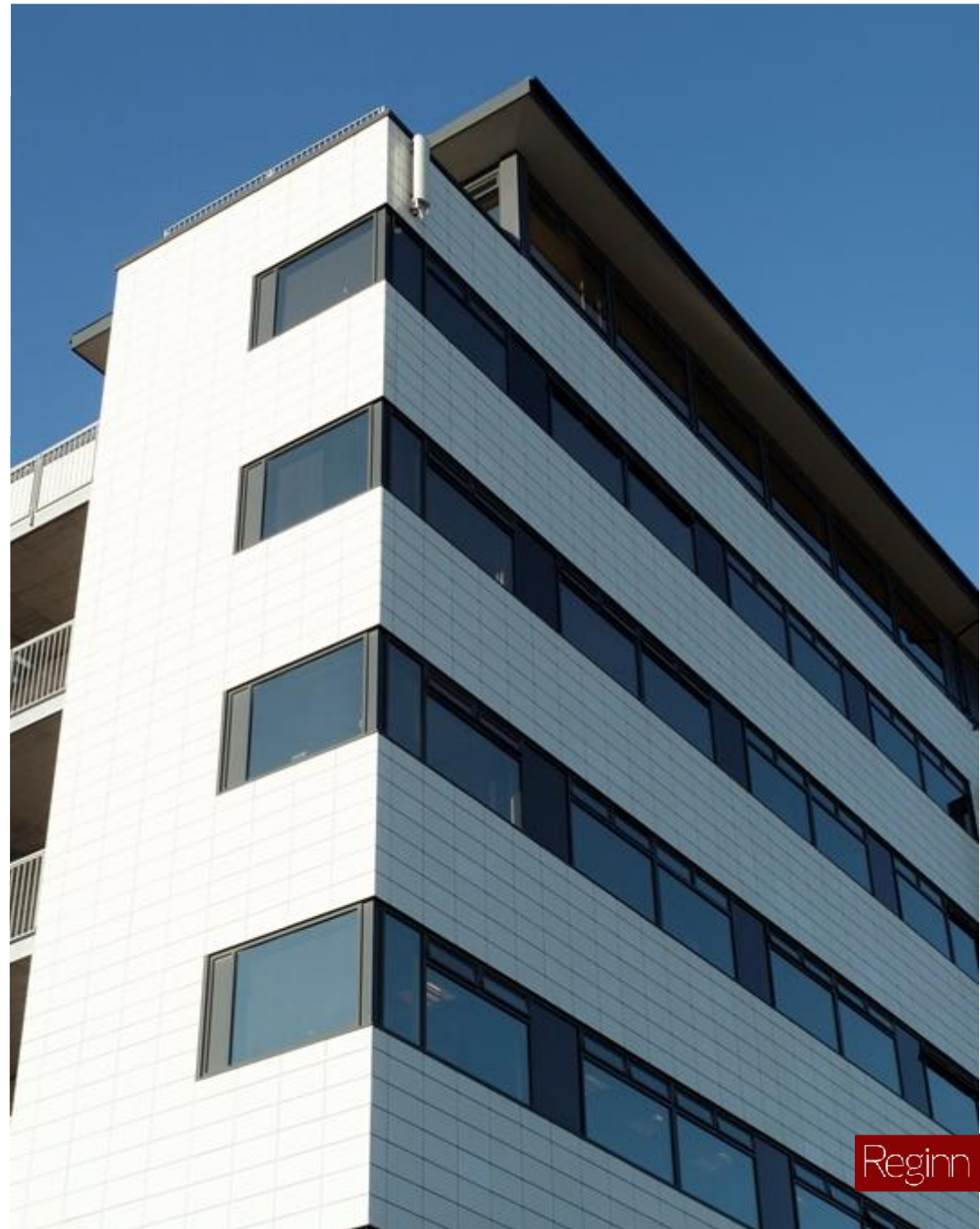
### Matsbreyting færð á safn samhliða ársuppgjöri

- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.
- 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.
- Matsbreyting er því eðlileg færsla á verðmætaaukningu fjárfestingareigna, allar langtímaskuldir félagsins eru verðtryggðar.
- Við útreikning á matsbreytingu er stuðst við líkön og verklagsreglur sem hafa verið staðfestar af óháðum ráðgjafa.
- Endurskoðendur félagsins og Endurskoðunarnefnd hafa fjallað um og yfirfarið mat á rekstrarvirði.

---

Kaup Regins á  
fasteignafélögum og  
fasteignum.

---



## Unnið að frágangi kaupa

### Klasi fasteignir ehf.

Reykjavík: Skútuvogur 2, Bíldshöfði 9 (7. hæð),  
Síðumúli 7-9 (hluti), Síðumúli 28,  
Guðríðarstígur 6-8, Hádegismóar 4

Garðabæ: Litlatún 3, Garðatorg 1

Hafnarfirði: Eyrartröð 2a

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði um 28.500 m<sup>2</sup>

## Yfirstaðin og frágengin kaup

### Hafnarstræti 83-89, Akureyri

Hótel: 5.083 m<sup>2</sup>

### Ofanleiti 2, Reykjavík

Skrifstofuhúsnæði: 8.012 m<sup>2</sup>

### Almenna byggingafélagið ehf.

Fellsmúli 26 - Skrifstofuhúsnæði: 1.691 m<sup>2</sup>

### Stórhöfði ehf. og Goshóll ehf.

Suðurlandsbraut 4 - Skrifstofuhúsnæði: 2.608 m<sup>2</sup>

### Summit ehf.

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

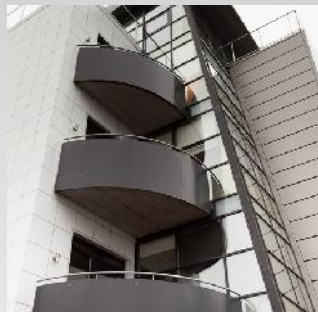
Skrifstofu og iðnaðarhúsnæði: 15.500 m<sup>2</sup>

### Vist ehf.

Ármúli 4-6 Reykjavík, Austurvegur 10 og 8a Selfossi,  
Kaupvangur 3b Egilsstöðum, Hafnarstræti 1 Ísafirði  
Skrifstofuhúsnæði : 4.203 m<sup>2</sup>

Austurstræti 16, Reykjavík – 2.773 m<sup>2</sup>





## Áhrif á eignasamsetningu Regins hf. eftir kaup ársins þ.m.t. Klasa fasteignum.

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)

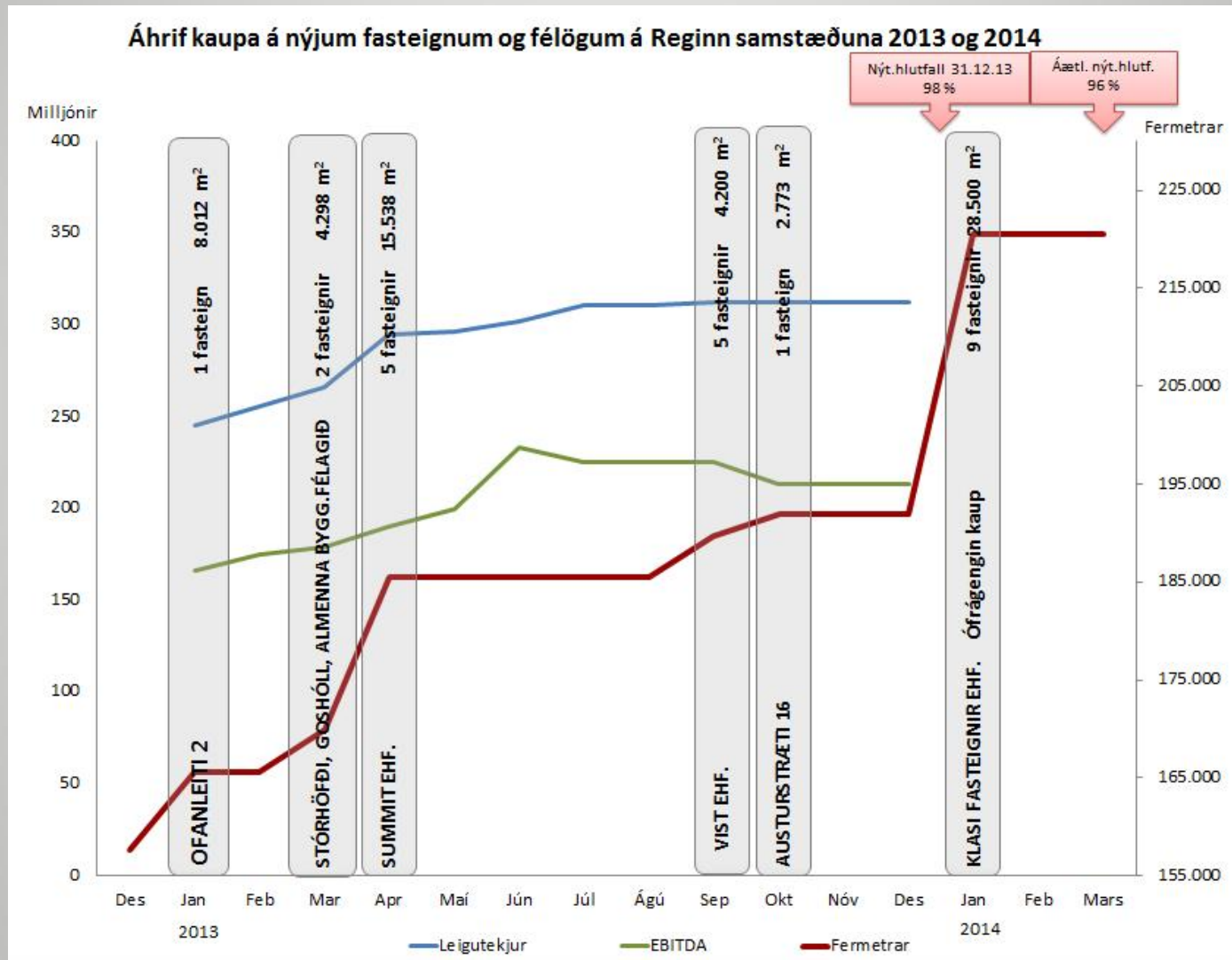
Fermetrafjöldi: 221.214 m<sup>2</sup> (152.505 m<sup>2</sup>)\*

Áætlað verðmæti eignasafns 48.400 m.kr.

Eiginfjárlutfall 32%.

\*() m.v. stöðu í okt. 2012

# Nýjar eignir og félög



\* Upplýsingar frá Q3 og Q4 eru meðaltöl á mánuði

---

## Horfur í rekstri

---

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Félagið hefur sýnt að það getur vaxið hratt en á sama tíma náð árangri í rekstri.
- Samkeppnishæfni félagsins er að mati stjórnenda þess góð.
- Endurfjármögnun er lokið með góðum árangri og styrkir rekstur og afkomu.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Útleiguhlutfall hefur verið hátt hjá félaginu eða um 98%. Gert er ráð fyrir að það lækki tímabundið á árinu.
- Kaupþækifæri eru enn til staðar á markaðnum.





## Verkefni framundan

---

# Austurstræti 16

## Verkefni og staða

- 1. sept. 2014 verður opnað 45 herbergja hótél og veitingastaður á jarðhæð.
- Samningur við leigutaka KEA Hótél ehf. liggur fyrir.
- Veitingarekstur verður í höndum öflugra aðila.
- Framkvæmdir að hefjast.





# Egilshöll - Fimleikahús

## Verkefni og staða

- 15. ágúst 2015 verður 2.250 m<sup>2</sup> fimleikahús afhent Reykjavíkurborg til leigu.
- Eðli og umgjörð samnings í samræmi við núverandi leigusamning milli aðila.
- Hugmyndir um frekari þróun og uppbyggingu liggja fyrir þ.m.t. leikskóli.
- Fjárbinding um 600 m.kr. boðið út í alútboði.



---

# Smáralind

---

## Verkefni og staða

- Unnið er að undirbúningi vegna fyrirhugaðar breytingar á rýmum innan Smáralindar.
- Árið 2014 fer í undirbúning, samninga við leigutaka, hönnun og útboð.
- Áætlað að framkvæmdir hefjist á árinu 2015.



## 20 stærstu hluthafar Regins hf. 31. desember 2013

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	194.388.362	14,95
2	Gildi - Lífeyrissjóður	110.680.738	8,51
3	Stefnir - ÍS 15	69.694.592	5,36
4	Íslandssjóðir hf, Úrval innlendr	46.239.082	3,56
5	Sameinaði Lífeyrissjóðurinn	45.987.974	3,54
6	Straumur fjárfestingabanki hf.	44.844.550	3,45
7	Stapi Lífeyrissjóður	43.719.956	3,36
8	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	37.903.475	2,92
9	Landsbankinn hf.	35.477.068	2,73
10	Frjálsi Lífeyrissjóðurinn	35.018.388	2,69
11	Stefnir - Samval	33.800.836	2,60
12	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57
13	A.C.S safnreikningur I	32.702.047	2,52
14	Landsbréf – Úrvallsbréf	32.313.586	2,49
15	MP banki hf.	26.606.141	2,05
16	Eignaval – hlutabréf	25.758.593	1,98
17	Íslandsbanki hf.	21.048.604	1,62
18	Eftirlaunasj. Atvinnuflugmanna	20.485.364	1,58
19	Stefnir – ÍS 5	20.205.105	1,55
20	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,54
	<b>Samtals 20 stærstu hluthafar</b>	<b>931.731.514</b>	<b>71,57</b>

\*Byggt á gögnum frá Kauphöll Íslands

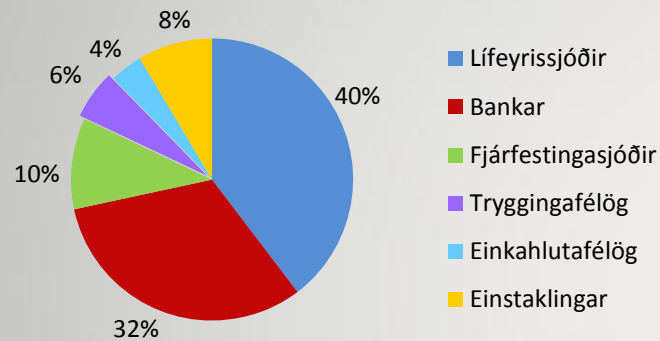
## 20 stærstu hluthafar Regins hf. 20. febrúar 2014

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	194.388.362	14,95
2	Gildi - lífeyrissjóður	110.680.738	8,51
3	Stefnir - ÍS 15	68.554.044	5,27
4	Íslandssjóðir hf,Úrval innlendir	51.561.034	3,97
5	Stapi lífeyrissjóður	48.719.956	3,75
6	A.C.S safnreikningur I	43.967.483	3,38
7	Landsbréf - Úrvalsbréf	43.053.586	3,31
8	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	42.424.974	3,26
9	Íslandsbanki hf.	38.462.226	2,96
10	Straumur fjárfestingabanki hf.	38.244.550	2,94
11	Stefnir - Samval	37.800.836	2,91
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	37.756.606	2,90
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57
14	Eignaval - Hlutabréf	27.252.496	2,10
15	Landsbankinn hf.	22.960.331	1,77
16	Landsbréf Öndvegisbréf	22.389.929	1,72
17	Vátryggingafélag Íslands hf.	19.973.248	1,54
18	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	18.200.000	1,40
19	MP banki hf.	17.897.868	1,38
20	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,29
	<b>Samtals 20 stærstu hluthafar</b>	<b>934.483.656</b>	<b>71,88</b>

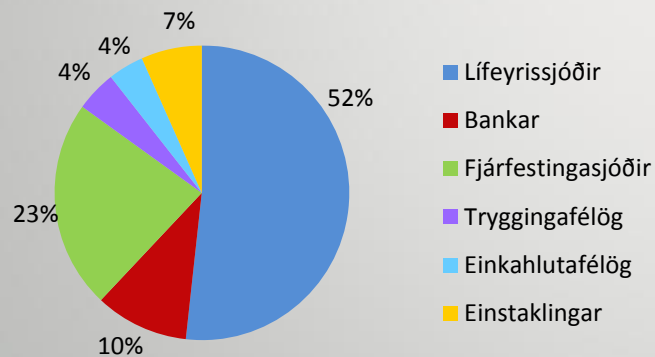
\*Skv. gögnum frá Kauphöll Íslands

# Greining hluthafa

## 31. desember 2012



## 21. febrúar 2014



- Hluthafar Regins hf. við árslok 2012 voru 939 en 21. febrúar 2014 voru þeir 641.
- Eignarhlutur lífeyrissjóða hefur aukist úr 40% í 52%.
- Eignarhlutur fjárfestingasjóða hefur aukist úr 10% í 23%.

---

# Rekstrarspá - 2014

---

Gert er ráð fyrir að félagið Klasi fasteignir ehf. verði á bókum félagsins frá 1.1.2014 \*)

- Samkvæmt áætlun ársins 2014 á áætluðu meðal verðlagi ársins er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 30% frá árinu áður miðað við sameinað eignasafn Regins og Klasa fasteignir ehf.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi á árinu 74% af leigutekjum.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 7% af leigutekjum.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna er áætlaður 20% af leigutekjum.

\*) Fyrirvari er um samþykki Samkeppniseftirlitsins.



Takk fyrir