

ÁRSHLUTAUPPGJÖR 1F 2017

Helgi S. Gunnarsson
30. maí 2017

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



REKSTUR OG AFKOMA – 1F 2017

REKSTRARTEKJUR Q1 2017

1.643 m.kr.

LEIGUTEKJUR Q1 -2016

1.523 m.kr.

↑ 9%

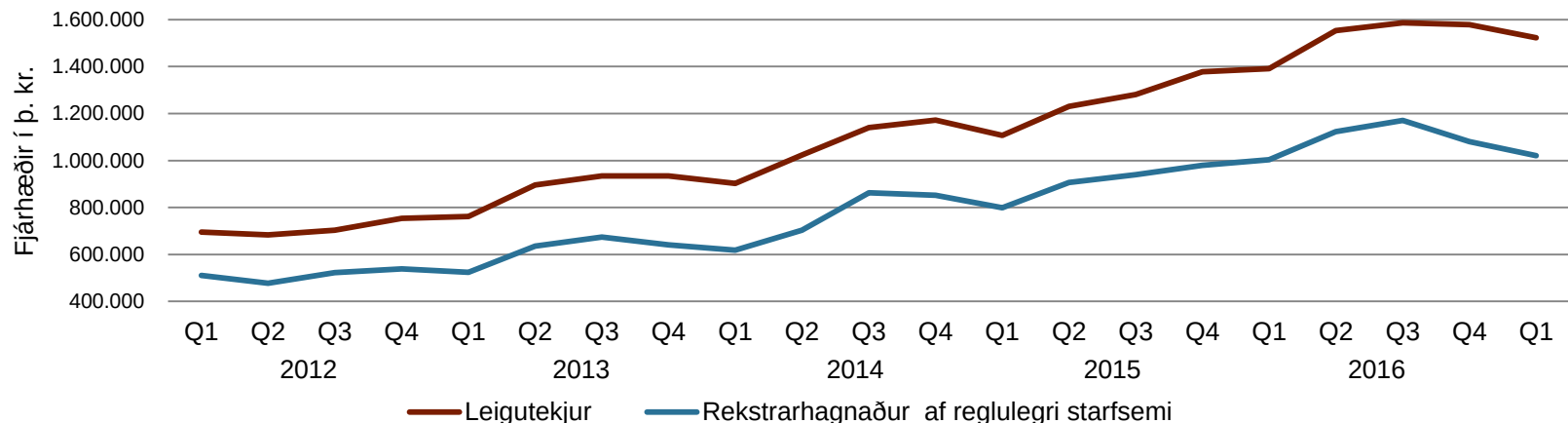
REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGAR

1.020 m.kr.

↑ 2%

REKSTRARHAGNAÐUR FYRIR MATSBREYTINGAR / LEIGUTEKJUM

67%



HAGNAÐUR E. SKATT

620 m. kr.

↓ 17%

ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA

5,0%

RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR

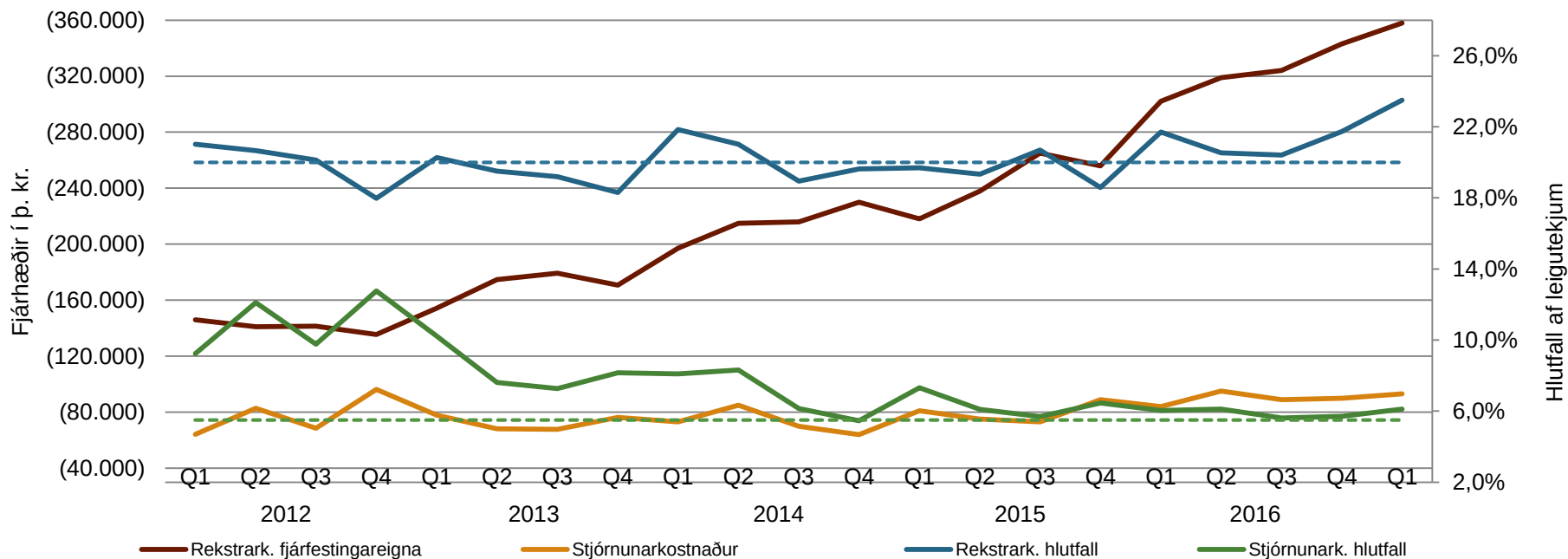
8,6%

REKSTUR OG AFKOMA - 1F 2017 FRH.

- Reiknaðar **MATSBREYTINGAR** fjárfestingareigna á tímabilinu voru **331** m.kr.
- **FJÁRFESTINGAREIGNIR** í lok tímabilsins voru metnar á **84.086** m.kr. og eiginfjárhlutfall var **35%**.
- **VAXTABERANDI SKULDIR** voru **49.259** m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingareignum er **59%**.
- **VAXTAGJÖLD** á tímabilinu voru **532** m.kr. samanborið við 453 m.kr. á sama tímabili 2016. Fjármagnsgjöld alls voru **589** m.kr. samanborið við 596 m.kr. sama tímabil 2016.
- **HANDBÆRT FÉ** frá rekstri nam **1.066** m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabils var **735** m.kr.
- **RAUNÁVÖXTUN** tímabilsins eiginfjár var **8,6%** á ársgrundvelli.



ÞRÓUN REKSTRARKOSTNAÐAR



MARKMIÐ:

REKSTRARKOSTNAÐUR FASTEIGNA

20%

STJÓRNUNARKOSTNAÐUR

5,5%

REKSTUR OG HORFUR

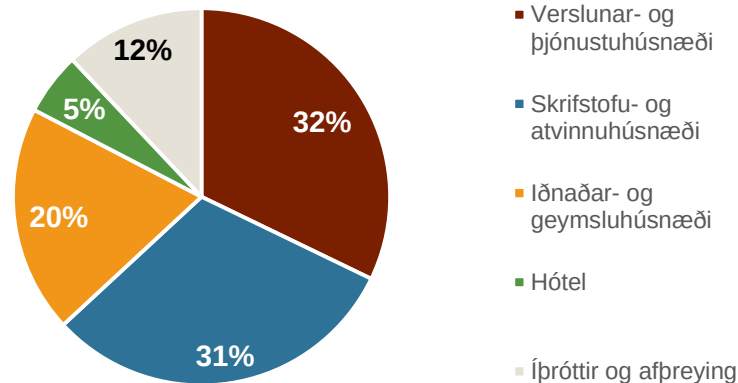
- Grunnrekstur félagsins er sterkur og í samræmi við áætlanir.
- Áhrif þeirra miklu umbreytinga sem eru yfirstandandi í Smáralind, stærstu eign félagsins, eru nú í hámarki. Áhrifin felast í tímabundið lægri tekjum og hærri rekstrarkostnaði á um fjórðungi leigjanlegra fermetra í Smáralind. Tekjur í Smáralind á 1F-17 eru 22% lægri en á sama ársfjórðung 1F-16.
- Tekjuaukning á öðrum eignum félagsins er góð, tekjur í Egilshöll hækka um 12% milli ára og Reginn atvinnuhúsnæði um 21%.
- Stýring útgjalda er í samræmi við áætlanir, kostnaðaraukning í rekstrarkostnaði fjárfestingareigna er tilkominn vegna endurskipulagningar Smáralindar og hækkana á fasteignagjöldum.
- Fyrsti ársfjórðungur einkenndist af miklum umsvifum í tengslum við fjárfestingar vegna nýrra leigusamninga sem og vinnu við velheppnað skuldabréfaútböð félagsins.
- Viðskiptaumhverfi okkar var hagstætt, tekjur eru vaxandi og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er stöðug.
- Útleiguhlutfall eignasafnsins er nú **95%**.

Ársfjórðungsyfirlit	1F 2017	4F 2016
Leigutekjur	1.523	1.578
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	120	126
Rekstrartekjur	1.643	1.704
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-358	-343
Rekstur í fasteignum	-172	-191
Stjórnunarkostnaður	-93	-90
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.020	1.080
Matsbreyting fjárfestingareigna	331	1.538
Rekstrarhagnaður	1.351	2.618

FJÁRFESTINGAREIGNIR

- Fasteignasafnið var bókfært á **84.086** m.kr. í lok tímabilsins. Heildar fjárfestingar í eignum á fyrsta fjórðungi 2017 námu **1.240** m.kr.
- Á fjórðungnum var keypt ein fasteign að Vatnagörðum 10.
- Umfangsmestu fjárfestingar á fjórðungnum voru í Smáralind, Hlíðasmára 12 og Dvergshöfða 2.
- Á tímabilinu voru seldar eignir fyrir **513** m.kr. Um er að ræða eignir sem að mati félagsins uppfylla ekki kröfur um eðli og samsetningu safnsins og er hagstætt að selja.

EIGNASAMSETNING (m²)



EIGNASAFN REGINS **314.391 m²**

FJÖLDI EIGNA **121**

Nasdaq verðbréfamíðstöð

ÚTGÁFULÝSING
RAFRÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA

SKULDABRÉFAFJÁRMÖGNUN

Kennitala	630109-1080
Höfuðstöðvar og skráð aðsetur	Hagasmári 1, 201 Kópavogur

FYRIRKOMULAG FJÁRMÖGNUNAR TIL FRAMTÍÐAR

Reginn - Útgefandi
70 ma.kr. útgáfurammi vegna skuldabréfa og víxla
Fjárhagslegir skilmálar: Eiginfjárhlutfall $\geq 25\%$

Almennt tryggingarfyrirkomulag

Sértækt tryggingarfyrirkomulag

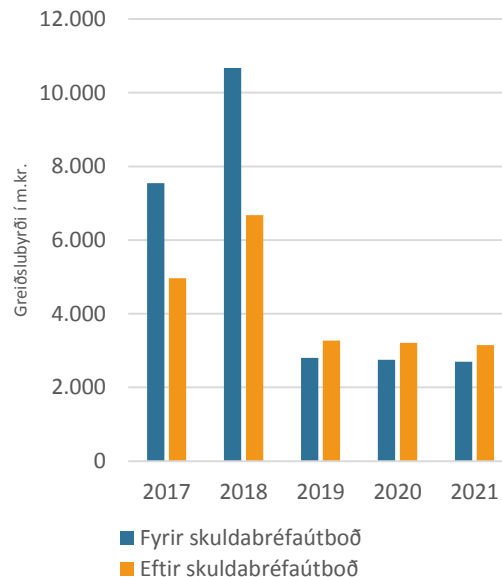
Óveðtryggð útgáfa skuldabréfa og víxla

- Undir útgáfurammanum getur Reginn gefið út skuldabréf og víxla með mismunandi eiginleika, allt eftir þörfum félagsins og markaðsaðstæðum hverju sinni. (veðtryggt/óveðtryggt, fastir/breytilegir vextir, veðtryggt/óveðtryggt, innlend/erlend mynt).
- Með útgáfurammanum og grunnlýsingunni er útgáfa skuldabréfa og víxla einfölduð verulega og getur félagið með litlum fyrirvara gefið út skuldabréf/víxla og skráð í Kauphöll og þannig nýtt sér tækifæri sem skapast á markaði.
- Félagið hefur heimild undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu til að bæta við eignum og skuldaskjöllum undir því skilyrði að lánaþekja verði ekki hærri en **65%** af bókfærðu verði undirliggjandi eigna. Þá hefur félagið heimildir til að færa eignir undan veðandlaginu að uppfylltum skilyrðum, m.a. varðandi lánaþekju, kvöðum um eignaflokkun og staðsetningu eigna.
- Skuldabréfaeigendur sem eiga veðtryggð skuldabréf undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu eiga að öllu leyti sömu tryggingaréttindi (pari passu). Veðgæsluaðili hefur umsjón og eftirlit með tryggingasafninu og að skilyrði þess séu ávallt uppfyllt. Staðfestingaraðili fer sjálfstætt yfir verðmæti veða í upphafi og við breytingar á veðsafni, staðfestir verðmæti veða og útreikning á fjárhagslegum skilyrðum. Umboðsmaður kemur fram fyrir hönd skuldabréfaeigenda í hverjum flokki gagnvart útgefanda, veðgæsluaðila og staðfestingaraðila.

FYRSTA SKULDABRÉFAÚTGÁFA

- Fyrsta útgáfa félagsins var verðtryggður skuldabréfaflokkur til **30** ára með jöfnum afborgunum og föstum **3,50%** ársvöxtum. Flokkurinn er tryggður undir almenna tryggingarfyrrkomulaginu sem er með veð í dreifðu eignasafni.
 - Flokkurinn er með uppgreiðsluheimild í fyrsta skipti eftir 7 ár. Uppgreiðslupóknun í upphafi 1,5%, stiglækkandi um 0,5% á 5 ára fresti.
 - Fjárhagslegir skilmálar eru að lánaþekja undirliggjandi eigna vegna viðbótarskuldsetningar skal ekki vera hærri en **65%** og skal vera lægri en **75%** við breytingar á veðandlagi og á prófunardögum. Vaxtaþekja undirliggjandi eigna skal vera hærri en **1,5**. Þá skal eiginfjárhlutfall samstæðunnar vera yfir **25%**.
 - Félagið bauð í mánuðinum til sölu skuldabréf fyrir allt að 8 ma.kr. Alls bárust 30 tilboð í skuldabréfaflokkinn að nafnverði 7.360 m.kr. á ávöxtunarkröfu á bilinu 3,40% - 3,85%. Tilboðum að fjárhæð **7.060** m.kr. var tekið í flokkinn á ávöxtunarkröfunni **3,70%** og eru öll samþykkt tilboð seld fjárfestum miðað við þá ávöxtunarkröfu.
 - Afrakstri skuldabréfaútbóðsins var varið til að endurfjármagna óhagstæðari lán félagsins og skammtímafjármögnun. Er vaxtasparnaður áætlaður 1,5 til 2 prósentustig vegna uppgreiðslunnar.
-
- Meðal verðtryggðir vextir félagsins eftir útgáfu eru: **3,91%**

GREIÐSLUBYRÐI NÆSTU 5 ÁRA



FM-HÚS – KAUP Á FÉLAGI

KAUP Á FM-HÚSUM EHF.

Eins og tilkynnt hefur verið skrifaði Reginn undir samkomulag um kaup á félaginu FM Hús hf. ásamt meðfjárfestum í lok síðasta árs.

Samkomulag liggur nú fyrir um að breyta fyrirkomulagi kaupanna, áætlað er að Reginn muni kaupa 55% hlut í félaginu á móti núverandi eigendum. Stefnt er að undirritun kaupsamnings á næstu dögum. Kaupsamningur mun verða með hefðbundnum fyrirvörum.

Arðsemi viðskiptanna er rúmlega **7%**.

Fasteignir félagsins eru að stærstum hluta grunn- og leikskólar með langtímasamning við Hafnarfjarðarbæ og Garðarbæ.

FJÁRFESTING FM-HÚSA EHF.

Félagið er lítið skuldsett við kaupin og munu næstu misseri fara í að endurskoða fjárhagsskipan félagsins samhliða fjárfestingum á arðbæru atvinnuhúsnæði inn í félagið FM-Hús. Lagt er upp með að fjárfestingatímabil félagsins sé næstu 18 mánuði eða þar til hefðbundinni fjárhagsskipan fasteignafélags er náð.

Að fjárfestingartíma liðnum er gert ráð fyrir að félagið verði keypt inn í samstæðu Regins að fullu og greitt verði fyrir félagið með nýjum hlutum í Reginn.

Mögulegt heildarvirði FM-Húsa ehf. að fjárfestingartíma liðnum er áætlað **10-12** ma.kr.



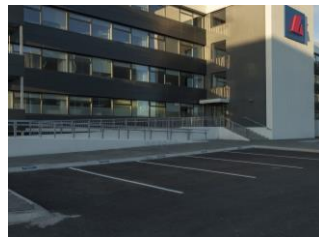
EIGNIR FM-HÚSA EHF.

Eign	Notkun	Stærð	Byggingarár
Kríuás 1	Grunnskóli	6.162	2001
Kríuás 2	Leikskóli	693,8	2001
Tjarnarbraut 30	Leikskóli	699,1	2002
Vesturbrú 7	Leikskóli	853,2	2006
Bæjarhraun 8	Skrifstofur	1.608,4	1989

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 25. MAÍ 2017



# Nafn	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,88
2 Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,34
3 Sigla ehf.	100.000.000	6,43
4 Stapi lífeyrissjóður	94.819.956	6,10
5 Stefnir - ÍS 15	94.383.314	6,07
6 Birta lífeyrissjóður	72.122.051	4,64
7 Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	68.300.000	4,39
8 Lífsverk lífeyrissjóður	49.818.142	3,20
9 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.837.947	3,08
10 Kvika banki hf.	41.178.363	2,65
11 Stefnir - Samval	33.849.105	2,18
12 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15
13 Vátryggingafélag Íslands hf.	31.023.248	1,99
14 Festa - lífeyrissjóður	29.079.069	1,87
15 Brimgarðar ehf.	26.833.333	1,73
16 Landsbréf - Úrvalsbréf	25.848.925	1,66
17 IS Hlutabréfasjóðurinn	25.727.889	1,65
18 Global Macro Portfolio	22.803.300	1,47
19 Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	22.425.000	1,44
20 Global Macro Absolute Return Ad	19.098.238	1,23
Samtals 20 stærstu	1.153.154.201	74,14



TAKK FYRIR

