



UPPGJÖR REGINS HF. – FYRRI ÁRSHELMINGUR 2012

31. ágúst 2012

Eitt stærsta fasteignafélag landsins

- Reginn er eina fasteignafélagið sem skráð er í Kauphöll (NASDAQ OMX Iceland hf.).
- Félag í dreifðri eignaraðild, yfir 1.000 hluhafar, 20 stærstu eiga yfir 70% hlut einn yfir 10% hlut og tveir yfir 5% hlut.
- Öflugt fasteignafélag með áhugavert eignasafn, hátt útleiguhlutfall og trausta leigutaka.
- Sterkt sjóðstreymi af eftirsóttum eignum sem eru í langtímaleigu.
- Traustur stöðugur rekstrarhagnaður.
- Reynslumikið stjórnendateymi leiðir félagið og leggur áherslu á styrka stýringu eignasafnsins og kostnaðaraðhald í rekstri.
- Félagið hefur mikla fjárfestingagetu.

Fasteignasafn Regins

Fjöldi fasteigna:	30
Fermetrafjöldi:	152.505
Leigjanlegir fermetrar:	132.029
Útleiguhlutfall:	94%
Fjöldi leigusamninga:	174
Meðallengd samninga m.v. núverandi leigusamninga:	8,4 ár



SKIPULAG

Fasteignasafn Regins er í þremur afkomueiningum

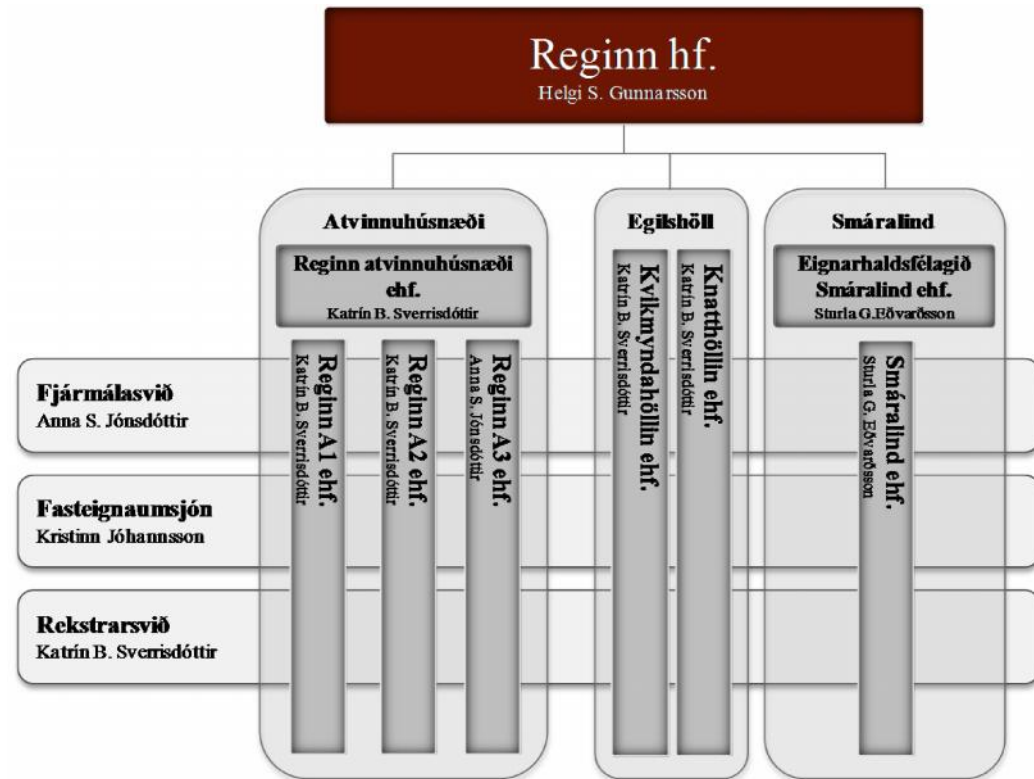
- Reginn samanstendur af móðurfélagi og átta dótturfélögum.
- Starfsmenn Regins eru 36 talsins.
- Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga.
- Dótturfélögin eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi.
- Fjármögnun einstakra fasteigna er í viðkomandi dótturfélagi.
- Öll samningssambönd tengd fasteignum eru varin í viðkomandi dótturfélagi.

Þrjár afkomueiningar

- Dótturfélög Regins mynda þrjár afkomueiningar: Atvinnuhúsnæði, Egilshöll og Smáralind.
- Á starfsþáttayfirliti í árshlutareikningi má sjá afkomu eininga.

Þrjú stoðsvið eru rekin þvert á afkomueiningar

- Fjármálasvið, Fasteignausmjón og Rekstrarsvið.
- Þjónusta stoðsviða við afkomueiningarnar endurspeglast í þjónustusamningum á milli þeirra.



Rekstur í samræmi við áætlanir

- Afkoma Regins á fyrri hluta ársins 2012 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 983 milljónum króna.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ er 72% sem er samkvæmt markmiðum félagsins. *)
- Arðsemi fjárfestingaeigna er í samræmi við markmið **)



- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrri helming ársins 2012 námu 1.681 milljónum króna, sem samsvarar 18% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2011. Þar af námu leigutekjur 1.378 milljónum króna.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 919 milljónir króna sem samsvarar 24% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2011.
- Vaxtaberandi skuldir voru 18.063 milljónir króna um mitt ár samanborið við 19.163 milljónir króna í árslok 2011.
- Handbært fé frá rekstri nam 527 m.kr. í lok tímabilsins. Handbært fé í lok tímabilsins 1.722 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok fjórðungsins voru metnar á 26.309 milljónir króna og eiginfjárlutfall var 33%.
- Við samanburð við 2011 þarf að hafa í huga að miklar breytingar hafa orðið á rekstri og efnahag félagsins. Matsbreyting var færð í árslok 2011.

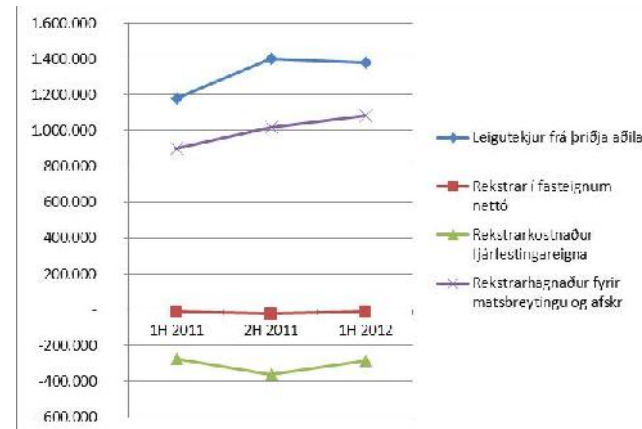
*) Þá er litið fram hjá 68 m.kr. sértækum skráningarkostnaði.

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

Starfsþáttayfirlit gefur góða mynd af styrk og stöðu einstakra afkomueininga.

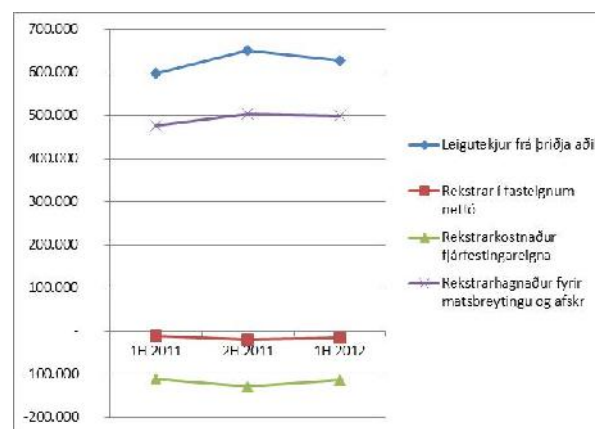
Starfsþáttayfirlit janúar til júní 2012	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smárlind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	1.378	513	237	628		
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	250		69	181		
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	53				53	
Rekstrartekjur innan samstæðunar	0				113	-113
Rekstrartekjur alls	1.681	513	307	809	166	-113
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-287	-117	-58	-112		
Rekstur í fasteignum	-260		-64	-196		
Skráningarkostnaður	-68				-68	
Stjórnunarkostnaður	-147	-60	-35	-43	-122	113
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	919	336	150	458	-24	0

Þróun milli árshelminga, öll samstæðan.



- Jafn vöxtur tekna hefur einkennt afkomu Smáralindar sem og stöðugleiki í rekstrarkostnaði.
- Tekjur Egilshallar hafa verið stöðugar. Tekjur vegna keiluaðstöðu og tilheyrandi stoðstarfsemi eru þó að falla til um þremur mánuðum seinna en ráð var fyrir gert.
- Egilshöll hefur lokið sínu skeiði sem þróunarverkefni, lykiltölur í afkomu munu væntanlega breytast hratt s.s. hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir / leigutekjum.
- Tekjur frá „Atvinnuhúsnæði“ eru í samræmi við væntingar, rekstrarkostnaður fellur til fyrir á árinu vegna viðhaldsframkvæmda.
- Stjórnunarkostnaður er „þungur“ á fyrra helming ársins en í samræmi við áætlanir. Einskiptiskostnaður vegna skráningar ekki hærrí en við var búist.

Þróun milli árshelminga, ESML.



Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 26,3 ma.kr.

- Eftir sölu á Laugahúsum í apríl 2012 var safnið um 25,7 ma.kr.
- Fasteignasafnið var bókfært á 26,3 ma.kr. í lok fyrri ársheimings 2012.
- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reiknisskilastaðla 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 fjárfestingareigna færð í ársfjórðungsuppgjör.
- Tekjur félagsins eru bundnar í langtímaleigusamningum sem eru verðtryggðir og því breytist tekju- og sjóðstreymi í samræmi við breytingar á vísitölu.
- Ársfjórðungsleg matsbreyting er því eðlileg færsla á verðmætaaukningu fjárfestingaeigna 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.



FRAMKVÆMDIR Á VEGUM FÉLAGSINS

Lögð er áhersla á að bæta tekjuflæði frá eignum með uppfærslu þeirra

- Endurbygging á fasteigninni Borgartúni 33 hefur staðið yfir en áætlað er að þeim verði að fullu lokið í desember 2012. Borgartún 33 verður hágæða skrifstofuhúsnæði um 3.300 m² að stærð. Leigutakar verða fjármálafyrirtæki.
- Í Egilshöll lauk framkvæmdum við 22 brauta keilusal ásamt veitingastöðum um mitt sumar 2012 og hefur staðið yfir lokaundirbúningur og frágangur vegna rekstrar sem hefst í lok ágúst. Leigutaki þar er dótturfélag Keiluhallarinnar ehf.
- Framkvæmdum við Brúarvog 1-3 þar sem Aðföng og Lífland eru leigutakar lauk í sumar.
- Áætlanir gerðu ráð fyrir nýfjárfestingu á árinu 2012 í eignum félagsins um 800 m.kr. Fjárfest hefur verið fyrir 673 m.kr.



HORFUR Í REKSTRI

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Engar vísendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Umframfjárfesting í atvinnuhúsnæði er mikil og umfram framboð mun verða til staðar á ákveðnum svæðum á næstu árum.
- Að mati félagsins hefur umfram framboð atvinnuhúsnæði hverfandi áhrif á afkomu félagsins.
- Vísendingar eru um að íslenskt athafnalíf sé að taka við sér og því fylgja aukin umsvif á sviði útleigu atvinnueigna.
- Eftirspurn eftir „rétt“ staðsettu atvinnuhúsnæði til leigu hefur aukist og leiguverð á þeim stöðum eru að styrkjast.

Verkefni framundan

- Hjá félaginu er framundan undirbúningur að endurfjármögnun þess m.a. með því að kanna valkosti og greina kjör.
- Í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins er unnið að skoðun ýmissa fjárfestingaverkefna.



20. Stærstu hluthafar Regins hf. 23. ágúst 2012

	Hluthafi	Fjöldi hluta	Eignarhlutur
1	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf.	325.000.000	25,00%
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	107.388.362	8,26%
3	Gildi – lífeyrissjóður	60.551.702	4,66%
4	Landsbankinn hf.	41.007.538	3,15%
5	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	36.232.770	2,79%
6	Úrvalsbréf Landsbankans	36.088.015	2,78%
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	34.692.104	2,67%
8	Sjóvá –Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57%
9	Stapi lífeyrissjóður	32.819.956	2,52%
10	MP banki hf.	31.932.155	2,46%
11	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	24.058.454	1,85%
12	Stefnir – Samval	23.965.836	1,84%
13	Tryggingamiðstöðin hf.	21.220.681	1,63%
14	Auður Capital safnreikningur	20.937.935	1,61%
15	A.C.S safnreikningur 1	17.618.725	1,36%
16	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	16.800.000	1,29%
17	Festa lífeyrissjóður	16.758.168	1,29%
18	Lífeyrissjóður Vestmanneyja	16.279.584	1,25%
19	Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	15.515.135	1,19%
20	Eignaval B	14.962.755	1,15%
	Samtals 20 stærstu hluthafar	927.267.096	71,33%