



Uppgjör Regins hf.

árið 2012

KYNNING Á ÁRSUPPGJÖRI, UMFJÖLLUN UM AFKOMU,
HORFUR OG VERKEFNI FRAMUNDAN

27. febrúar 2013

Eitt stærsta fasteignafélag landsins

- Reginn er eina fasteignafélagið sem skráð er í Kauphöll (NASDAQ OMX Iceland hf.).
- Félag í dreifðri eignaraðild, um áramót voru 939 hluhafar, 20 stærstu eiga yfir 70% hlut einn yfir 10% hlut og þrír 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 í feb. 2013

Fjöldi fasteigna:	33
Fermetrafjöldi:	165.601
Leigjanlegir fermetrar:	145.124
Útleiguhlutfall:	96%
Fjöldi leigusamninga:	188
Meðallengd samninga m.v. núverandi leigusamninga:	8 ár



Fasteignasafn Regins er í þremur afkomueiningum

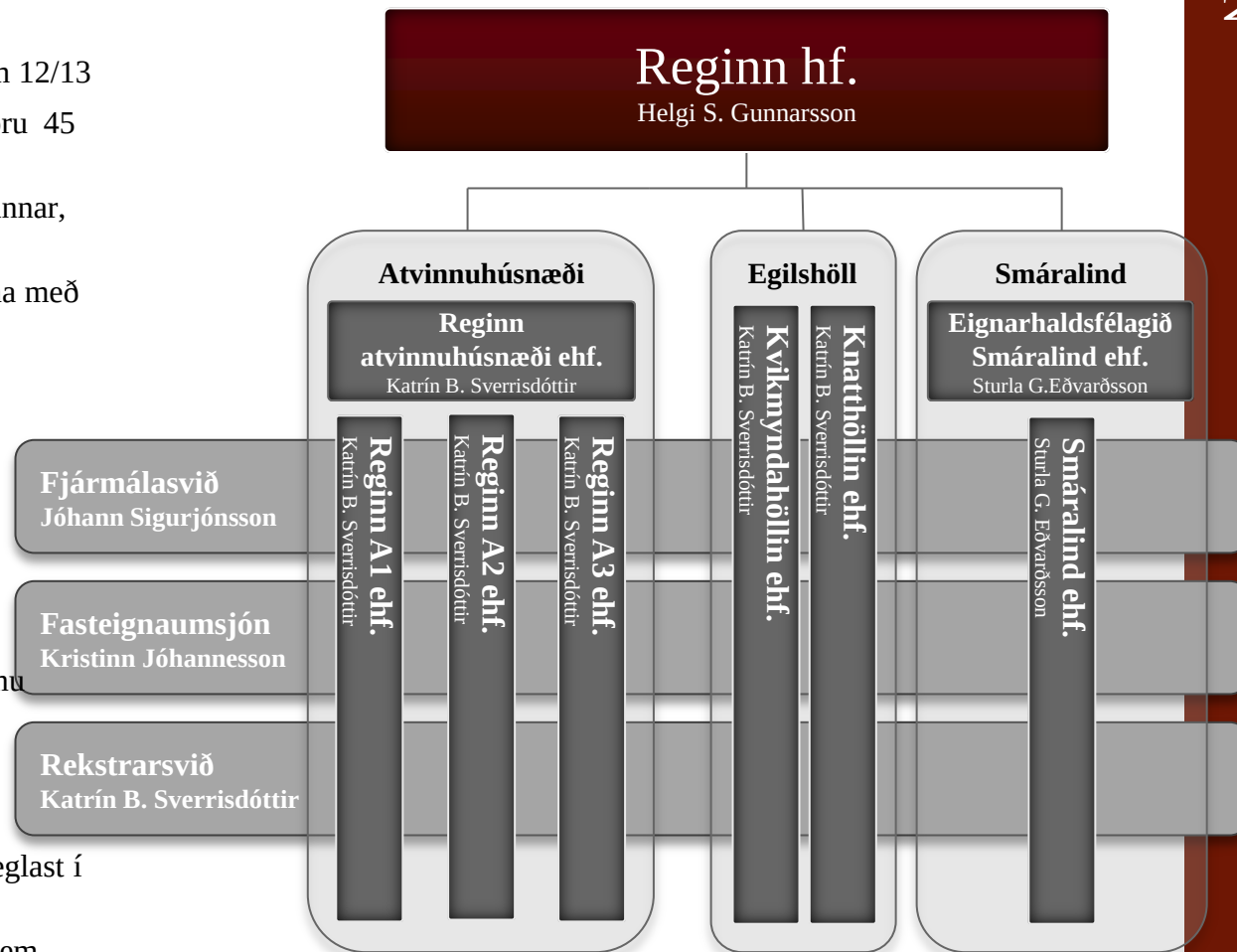
- Reginn samanstendur af móðurfélagi og átta dótturfélögum. Dótturfélögin í flokknum Reginn Atvinnuhúsnæði verða sameinuð í eitt frá áramótum 12/13
- Fastráðnir starfsmenn Regins eru 34 talsins, þeir voru 45 í upphafi árs 2012
- Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón 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 starfspáttayfirliti í árshlutareikningi má sjá afkomueininga.

Þrjú stoðsvið eru rekin þvert á afkomueiningar

- Fjármálasvið, Fasteignausmjón og Rekstrarsvið.
- Þjónusta stoðsviða við afkomueiningarnar endurspeglast í þjónustusamningum á milli þeirra.
- Jóhann Sigurjónsson fjármálastjóri ESML tók við sem fjármálastjóri allrar samstæðunnar í janúar 2013.



Rekstur í samræmi við áætlanir

- Afkoma Regins á árinu 2012 góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 2.599 milljónum króna.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ er 73% sem er í samræmi við markmið félagsins. *)
- Arðsemi fjárfestingaeigna er um 7,5% **)



- Rekstrartekjur Regins hf. á árinu 2012 námu 3.484 milljónum króna, sem samsvarar 10% hækkun samanborið við árið 2011. Þar af námu leigutekjur 2.859 milljónum króna.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 1.981 milljónir króna sem samsvarar 32% hækkun samanborið við árið 2011.
- Vaxtaberandi skuldir voru 19.297 milljónir króna í lok tímabilsins samanborið við 19.163 milljónir króna í árslok 2011.
- Handbært fé frá rekstri nam 1.325 m.kr. í lok tímabilsins. Handbært fé í lok tímabilsins 1.702 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok fjórðungsins voru metnar á 30.114 milljónir króna og eiginfjárhlutfall var 35%.
- 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 desember 2012	Samstæðan	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralindar	Móðurfélag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	2.834	1.020	497	1.324		-6
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	524		141	383		
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	101				101	
Aðrar tekjur	25	25				
Rekstrartekjur innan samstæðunar	0				178	-178
Rekstrartekjur alls	3.484	1.044	638	1.707	279	-184
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-564	-242	-90	-225	-7	
Rekstur í fasteignum	-559		-156	-403		
Stjórnunar- og markaðskostnaður	-312	-105	-55	-84	-251	184
Skráningarkostnaður (einskiptis)	-68				-68	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.981	697	336	995	-47	0

- Jafn vöxtur tekna hefur einkennt afkomu Smáralindar sem og stöðugleiki í rekstrarkostnaði. EBITDA hefur styrkst um 10 %.
- Tekjur Egilshallar hafa verið stöðugar og vaxandi. EBITDA hefur styrkst um 7 %.
- Egilshöll hefur lokið sínu skeiði sem þróunarverkefni.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ hafa verið stöðugar og vaxandi. EBITDA hefur styrkst um 26 %.
- Markmið félagsins varðandi stjórnunarkostnað náðust ekki innan ársins, stefnt var að 9% en raunkostnaður varð 11% af leigutekjum. Ástæður voru aukið umfang við þjónustu til þriðja aðila, meiri vinna við að ljúka nýjum verkefnum og að þriggja mánaðar tafir urðu á að hægt væri að ná hagræðingaraðgerðum fram.
- Reglulegur kostnaður fer lækkanði eins og ráð var fyrir gert. Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði en einskiptiskostnaður 68 m.kr. sérgreindur.

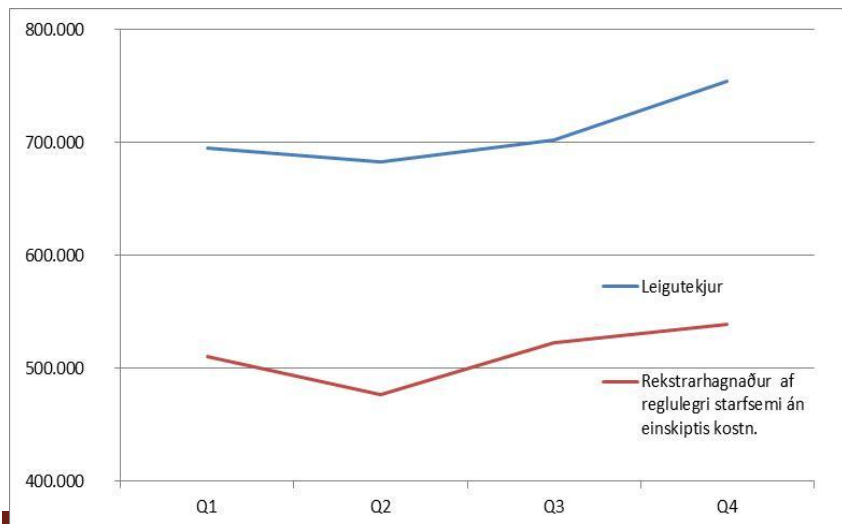
Rekstur allra afkomueininga hefur styrkst á árinu

- Grunnrekstur félagsins er góður og hagræðingaaðgerðir stjórnum hafa skilað tilætluðum árangri.
- Nánast öllum rekstrarmarkmiðum var náð.
- Á árinu hafa leigutekjur aukist og umfram verðbólgu enda leigugrunnur félagsins sterkur.
- Nýjar tekjur hafa komið inn á árinu með leigusamningum v. rýma sem voru í endurbyggingu eða verið var að ljúka.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingahefna hefur lækkað og skýrist það meðal annars af breyttri skipan viðhaldsmála.
- Góðum tókum hefur verið náð á stjórnunarkostnaði félagsins, en það gerðist um þremur mánuðum síðar en áætlað var.

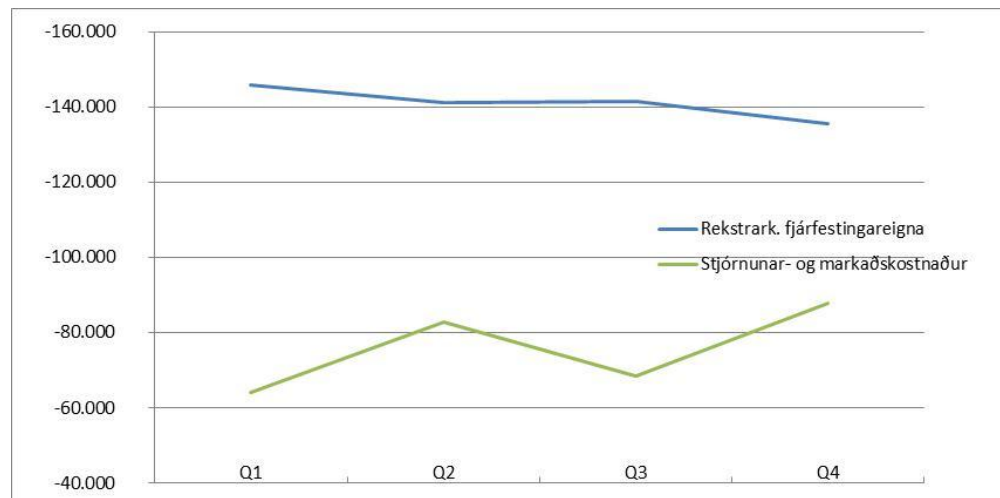
Reginn hf. Lykiltölur árið 2012

	Q1	Q2	Q3	Q4
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965
Rekstrartekjur samtals	848.611	832.375	828.796	974.012
Rekstrark. fjárfestingahefna -	145.948	- 141.098	- 141.422	-135.488
Stjórnunar- og markaðskostnaður -	64.190	- 82.714	- 68.617	- 87.897
Skráningarkostnaður -	2.754	- 65.426	-	-
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	507.316	411.696	523.048	538.829

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar niður á fjórðunga



Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 30,1 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 30,1 ma.kr. í lok ársins 2012.
- Fasteignasafnið hefur verið endurmetið m.v. rekstrarvirði í samræmi við alþjóðlega reiknisskilastaðla (IFRS) og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.
- Eftir sölu á Laugahúsum í apríl 2012 var rekstrarvirði safnsins metið um 25,7 ma.kr.

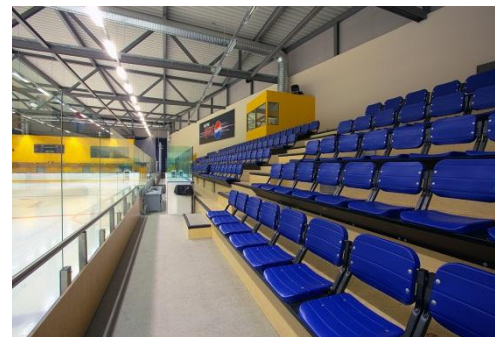
Breytingar á rekstrarvirði safnsins

- Reiknað rekstrarvirði eigna hefur hækkað um 8,5 % á árinu 2012 að meðaltali. Munar þar mestu um hagstæðari lánsfjármögnun Egilshallar og Smáralindar.
- Nýir leigusamningar og styrking á tekjum hafa einnig mikil áhrif á rekstrarvirði. Við mat á tekjum til framtíðar er horft til þeirrar óvissu sem enn ríkir í íslensku efnahagslífi.
- Ekki er lengur tekið tillit til tilboðs frá sölutilraun á Eignarhaldsfélaginu Smáralind ehf. sem gerð var árið 2010.
- Hækkun á rekstrarvirði brotið niður á afkomueiningar er Smáralind 7,1% hækkun, Egilshöll 10,4% hækkun og Reginn Atvinnuhúsnæði 9,7% hækkun að meðaltali.
- Nokkur matslækkun er færð á minni eignir sem eru á „jaðarsvæðum“ og talið er líkur á að verði fyrir tekjuskerðingu á komandi árum.
- Endurskoðendur félagsins og Endurskoðunarnefnd hafa fjallað um og yfirfarið mat á rekstrarvirði.



Lögð er áhersla á að styrkja og bæta tekjuflæði frá eignum

- Í desember var tilboði í fasteignin Ofanleiti 2 í Reykjavík tekið með fyrirvörum. Byggingin er 8.012 m² að stærð, hönnuð sem skrifstofu og kennsluhúsnæði. Byggingin var nánast að fullu útleigð en tekjugrunnur var ekki viðunnandi. Samið hefur verið við einn aðila um að leigja allt mannvirkið í tengslum við þann samning verður ráðist í breytingar á mannvirkinu.
- Í október keypti Reginn Hafnarstræti 83 – 89 á Akureyri. Samhliða var undirritaður leigusamningur við KEA Hótel ehf. um leigu á sömu eign. Eignin er alls um 5.083 m² að stærð.
- Þó öll rými í Egilshöll séu útleigð þá er það mat stjórnenda félagsins að nokkrir ónýttir tekjumöguleikar séu til staðar í Egilshöll. Unnið verður við að nýta þá möguleika á næstu misserum.
- Framkvæmdum við keilu- og tilheyrandi stoðstarfsemi Í Egilshöll lauk á árinu 2012.
- Endurbygging á fasteigninni Borgartúni 33 lauk á árinu 2012. Borgartún 33 verður hágæða skrifstofuhúsnæði um 3.300 m² að stærð. Landsbankinn leigir allt húsið.
- Framkvæmdum við Brúarvog 1-3 þar sem Aðföng og Lífland eru leigutakar lauk í sumar.
- Unnið er að endurbótum á Vatnagörðum 6 og 8 sem áætlað er að ljúki haust 2013.



- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.

Verkefni framundan

- Hafinn er undirbúningur að breytingum og uppfærslu á verslanasvæðum innan Smáralindar sem og aðgerðum utanhúss. Áætlað er að verslanarýmum verði fjölgað og úrval og samsetning verslanaeininga taki breytingum. Aðgerðir munu hefjast vorið 2013 og standa fram á haust 2014. Stórir leigutakar innan Smáralindar koma að þessari endurskipulagningu með það að markmiði að styrkja afkomu sinna eininga.
- Í tengslum við leigusamning um Ofanleiti 2 verður ráðist í endurbætur og breytingar á mannvirkinu.
- Framundan hjá félaginu eru verkefni sem snúa að loka áfanga á endurfjármögnun félagsins. Sjá nánar hér síðar.
- Í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins er unnið að skoðun ýmissa fjárfestingaverkefna.



Egilshöll: Knatthöllin ehf. og Kvikmyndahöllin ehf.

- Í október tilkynnti félagið að endurfjármögnun Egilshallar að fjárhæð 5.5 milljörðum króna væri lokið. Um var að ræða fyrsta áfanga í endurfjármögnun félagsins.
- Lánveitandi er REG 1 fagfjárfestasjóður í rekstri Stefnis hf. og fjármögnunin er verðtryggð til 10 ára, með 40 ára endurgreiðsluferli og ber 3,85% fasta vexti.
- Um er að ræða eignatryggða fjármögnun sem hefur verið skráð í Kauphöll Íslands, Nasdaq OMX Iceland.
- Áætlaður ávinningur félaganna vegna lægri vaxtakjara er um 60 m.kr. á ársgrundvelli. Allur kostnaður vegna endurfjármögnunar er færður á árinu 2012.

Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.

- Í desember lauk félagið við annan áfanga á endurfjármögnun eigna félagsins þegar tilkynnt var að samið hefði verið við fagfjárfestasjóð í rekstri Stefnis hf. um endurfjármögnun Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf.
- Lánasamningurinn er að fjárhæð 9 milljörðum króna. Fjármögnunin er verðtryggð til 30 ára og ber 3,95% fasta vexti. Heimilt er að greiða upp lánið eftir 5 ár. Fjármögnunin er með jöfnum afborgun og greiðsluferlið er 30 ár.
- Um er að ræða eignatryggða fjármögnun og er lánveitandi REG 2 fagfjárfestasjóður í rekstri Stefnis hf.
- Áætlaður ávinningur félagsins vegna lægri vaxtakjara er um 100 m.kr. á ársgrundvelli. Allur kostnaður vegna endurfjármögnunar er færður á árinu 2012



Næstu skref

- Félagið hefur þegar hafið uppgreiðslu lána í dótturfélaginu Reginn Atvinnuhúsnaði ehf.
- Fyrirhugað er að síðasti áfangi endurfjármögnunar þ.e. uppgreiðsla lána og endurfjármögnun eignasafns í Reginn Atvinnuhúsnaði ljúki fyrir mitt árið 2013 ef aðstæður verða hagstæðar.

Áætlanir gera ráð fyrir 11% aukning leigutekna á árinu 2013

- Samkvæmt áætlun ársins 2013 á verðlagi í byrjun árs er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 11% miðað við eignarsafnið eins og það var í byrjun árs.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir nemi á árinu 73% af leigutekjum.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 9% af leigutekjum.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna er áætlaður 20% af leigutekjum.



Krafa frá Þrb. Norðurturnsins

- Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins. Stefnandi hefur ákveðið að áfrýja dómnum.
- Forsaga málsins er sú að í janúar 2012 var mál þrotabús Norðurturnsins ehf. á hendur Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur.
- Aðalkrafa þrotabús Norðurturnsins ehf. var að félagið greiði þrotabúinu 1.300 millj. kr. með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009. Varakrafa var að rift verði með dómi niðurfellingu á loforði félagsins um að greiða 1.300 millj. kr. og að það verði dæmt til að greiða þessa sömu fjárhæð með dráttarvöxtum frá 30. mars 2009.
- Landsbankinn hf. hefur gefið út skaðleysisyfirlýsingu til handa Eignarhaldsfélagi Smáralindar ehf. vegna niðurstöðu dómsmálsins þ.e. taka yfir greiðsluskyldu gagnvart stefnanda ef til hennar kemur.



20 stærstu hluthafar Regins hf. 31. desember 2012

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur %
1	Eignarhaldsfélagið Landsbankinn ehf.	325.000.000	25,00%
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	107.388.362	8,26%
3	Gildi - lífeyrissjóður	72.288.055	5,56%
4	MP banki ehf.	53.571.139	4,12%
5	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	50.053.825	3,85%
6	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	35.130.655	2,70%
7	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57%
8	Stapi lífeyrissjóður	32.819.956	2,52%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	32.305.631	2,49%
10	Stefnir - Samval	27.700.836	2,13%
11	Tryggingamiðstöðin hf.	21.220.681	1,63%
12	Landsbréf - Úrvalsbréf	20.863.938	1,60%
13	Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	20.518.300	1,58%
14	Landsbankinn hf.	19.885.523	1,53%
15	GAMMA: EQ1	17.037.442	1,31%
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	Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	15.645.294	1,20%
20	Vátryggingarfélag Íslands hf.	15.273.248	1,17%
20 efstu eiga samtals		949.977.858	73,05%