



# UPPGJÖR REGINS HF. FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2013

KYNNING Á 3 MÁNAÐA UPPGJÖRI, UMFJÖLLUN UM AFKOMU,  
HORFUR OG NÝJAR EIGNIR FÉLAGSINS

### Rekstur í samræmi við áætlanir

- Afkoma Regins á fyrsta ársfjórðungi 2013 er góð og í samræmi við áætlanir.
  - Hagnaður eftir skatta nam 243 m.kr.
  - Hlutfallið „Rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ er 69 % sem er í samræmi við markmið félagsins fyrir þennan fjórðung.
  - Arðsemi fjárfestingaeragna er 6,7% sem er í samræmi við markmið félagsins fyrir tímabilið \*)
  - Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingaeragna á ársfjórðungnum er 366 m.kr.
- 
- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu þremur mánuðum ársins 2013 námu 882 m.kr. Þar af námu leigutekjur 761 m.kr. sem samsvarar 10% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012. Sé tekið tillit til leigutekna frá seldri eign á Q1 2012 (Laugahús) er hækkun tekna milli ára um 18%.
  - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 524 m.kr. sem samsvarar 3% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2012.
  - Vaxtaberandi skuldir voru 20.531 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 19.297 m.kr. í árslok 2012.
  - Handbært fé frá rekstri nam 440 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins 1.368 m.kr.
  - Fjárfestingaerignir í lok fjórðungsins voru metnar á 32.790 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 33%.

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



## Starfsþáttayfirlit gefur góða mynd af stöðu einstakra afkomueininga.

Starfsþáttayfirlit janúar til mars 2013	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	761	303	134	324		
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	121		30	91		
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					31	-31
Rekstrartekjur alls	882	302	164	415	31	-31
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	-154	-67	-23	-64		
Rekstur í fasteignum	-126		-26	-100		
Stjórnunarkostnaður	-78	-13	-7	-16	-72	31
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>524</b>	<b>222</b>	<b>107</b>	<b>235</b>	<b>-40</b>	<b>0</b>

- Tekjur af nýjum eignum falla allar til innan afkomueiningarinnar „Atvinnuhúsnæði“
- Tekjur og rekstrarkostnaður allra afkomueininga er í samræmi við áætlanir.
- Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

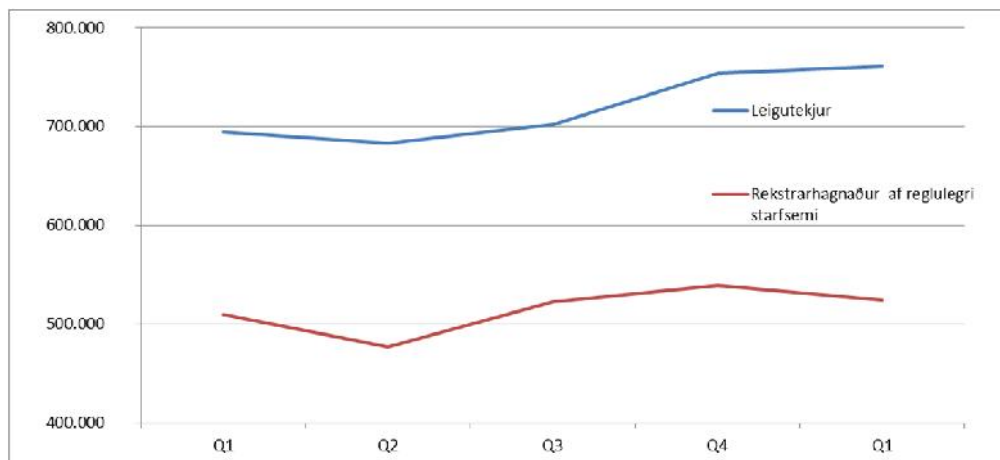
## Rekstur í samræmi við áætlanir

- Grunnrekstur félagsins er góður og í samræmi við áætlanir
- Leigutekjur hafa aukist með nýjum eignum og bættri nýtingu.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna sem hlutfall af leigutekjum er 20% og er í samræmi við áætlun.
- Stjórnunarkostnaður er í samræmi við áætlanir.

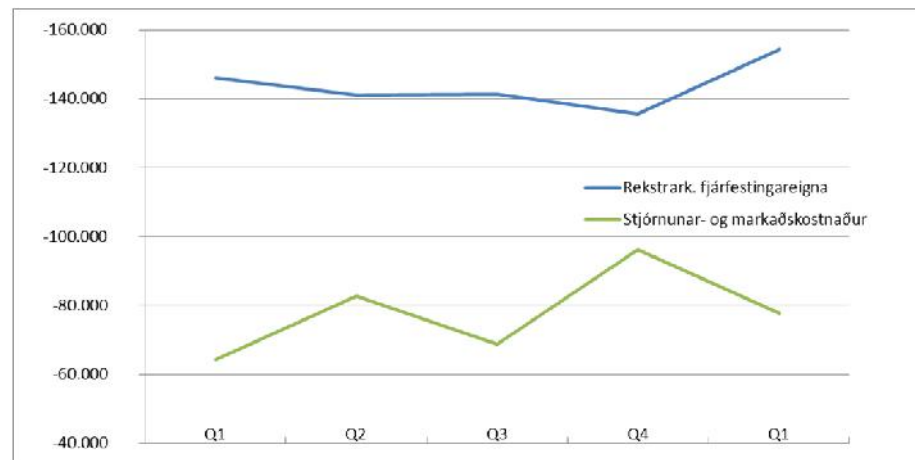
### Reginn hf. Lykiltölur árin 2012-2013

	2012				2013
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047	761.155
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965	121.056
<b>Rekstrartekjur samtals</b>	<b>848.611</b>	<b>832.375</b>	<b>828.796</b>	<b>974.012</b>	<b>882.211</b>
Rekstrark. fjárfestingareigna -	145.948	141.098	141.422	135.488	154.283
Stjórnunar- og markaðskostnaður -	64.190	82.714	68.617	96.204	77.828
Skráningarkostnaður -	2.754	65.426	-	-	-
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir</b>	<b>507.316</b>	<b>411.696</b>	<b>523.048</b>	<b>538.828</b>	<b>524.032</b>

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar niður á fjórðunga





### Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 32,8 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 30,1 ma.kr. í lok árs 2012.
- 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 árshlutauppgjöri

- Til að gefa sem réttasta mynd af stöðu og afkomu félagsins hverju sinni er matsbreyting fjárfestingaeigna færð í ársfjórðungsuppgjör.
- Tekjur félagsins eru bundnar í langtímaleigusamningum sem eru verðtryggðir og því breytast tekju- og sjóðstreymi í samræmi við breytingar á vísitölu.
- 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

- Frá hausti 2012 hefur verið unnið að stækkun og styrkingu á eignasafni félagsins.
- Í febrúar 2013 var gerð breyting á fjárfestingastefnu félagsins, lögð var frekari áhersla á sterkt eigið fé, skýra arðsemiskröfu og öryggi í fjárfestingum.
- Í markmiðum félagsins er gert ráð fyrir að eignasafn félagsins allt að tvöfaldist á næstu fimm árum.
- Á síðustu sjö mánuðum hafa verið gerðir samningar um kaup á fimm minni fasteignafélögum og tveimur fasteignum.
- Þessi kaup sem öll eru í samræmi við fjárfestingastefnu félagsins, styrkja tekjugrunn og bæta arðsemi.
- Ekki hefur þurft að auka eigið fé félagsins við þessi kaup.

## Yfirstaðin og frágengin kaup

**Hafnarstræti 83-89, Akureyri**

- 5.083 m<sup>2</sup>
- Hótel KEA

**Ofanleiti 2, Reykjavík**

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

**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>

## Unnið að frágangi kaupa

**Vist ehf.**

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

**Summit ehf.**

- Eignasafn um 15.500 m<sup>2</sup>
- Hlíðarsmári 1, Funahöfði 19, Íshella 8, Vatnagarðar 16-18, Vesturvör 29.
- Skrifstofu og iðnaðarhúsnæði

## Áhrif á eignasamsetningu Regins hf. að loknum frágangi kaupa, áætlað sept. 2013.

- Fjöldi fasteigna: 44 (30)
- Fermetrafjöldi: 189.227 m<sup>2</sup> (152.505 m<sup>2</sup>)
- Áætlað verðmæti eignasafns 37.300 m.kr.
- Eiginfjárlutfall 32.2%.

\*() m.v. stöðu í okt 2012

Áætluð skipting eftir flokkum	okt. '12	staða eftir kaup
Verslunarhúsnæði	55%	44%
Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði	13%	21%
Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði	12%	19%
Íþróttir og afþreying	20%	16%

## 20 stærstu hluthafar Regins hf. 23. maí 2013

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur %
1	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf.	325.000.000	25,00
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	107.388.362	8,26
3	Gildi - lífeyrissjóður	71.280.738	5,48
4	Stefnir - ÍS 15	68.944.592	5,30
5	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	48.487.974	3,73
6	Stapi lífeyrissjóður	38.219.956	2,94
7	Landsbankinn hf.	34.537.780	2,66
8	Landsbréf - Úrvalsbréf	33.813.938	2,60
9	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,57
10	Stefnir - Samval	28.800.836	2,22
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	27.540.078	2,12
12	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	20.259.230	1,56
13	Straumur fjárfestingabanki hf.	18.201.867	1,40
14	Vátryggingafélag Íslands hf.	17.973.248	1,38
15	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,29
16	Eignaval - Hlutabréf	16.403.478	1,26
17	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	16.279.584	1,25
18	MP banki hf.	16.151.379	1,24
19	Íslandssjóðir hf, Úrval innlendra hlutabréfa	15.669.082	1,21
20	GAMMA: EQ1	13.100.377	1,01
	<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>968.247.888</b>	<b>74,48</b>