



UPPGJÖR REGINS HF. – ÞRIÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2012

KYNNING Á 9 MÁNAÐAR UPPGJÖRI, UMFJÖLLUN UM AFKOMU,
HORFUR OG VERKEFNI FRAMUNDAN

29. nóvember 2012

Eitt stærsta fasteignafélag landsins

- Reginn er eina fasteignafélagið sem skráð er í Kauphöll (NASDAQ OMX Iceland hf.).
- Félag í dreifðri eignaraðild, um 980 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:	31
Fermetrafjöldi:	158.000
Leigjanlegir fermetrar:	132.029
Útleiguhlutfall:	94%
Fjöldi leigusamninga:	182
Meðallengd samninga m.v. núverandi leigusamninga:	8,4 ár



Fasteignasafn Regins er í þremur afkomueiningum

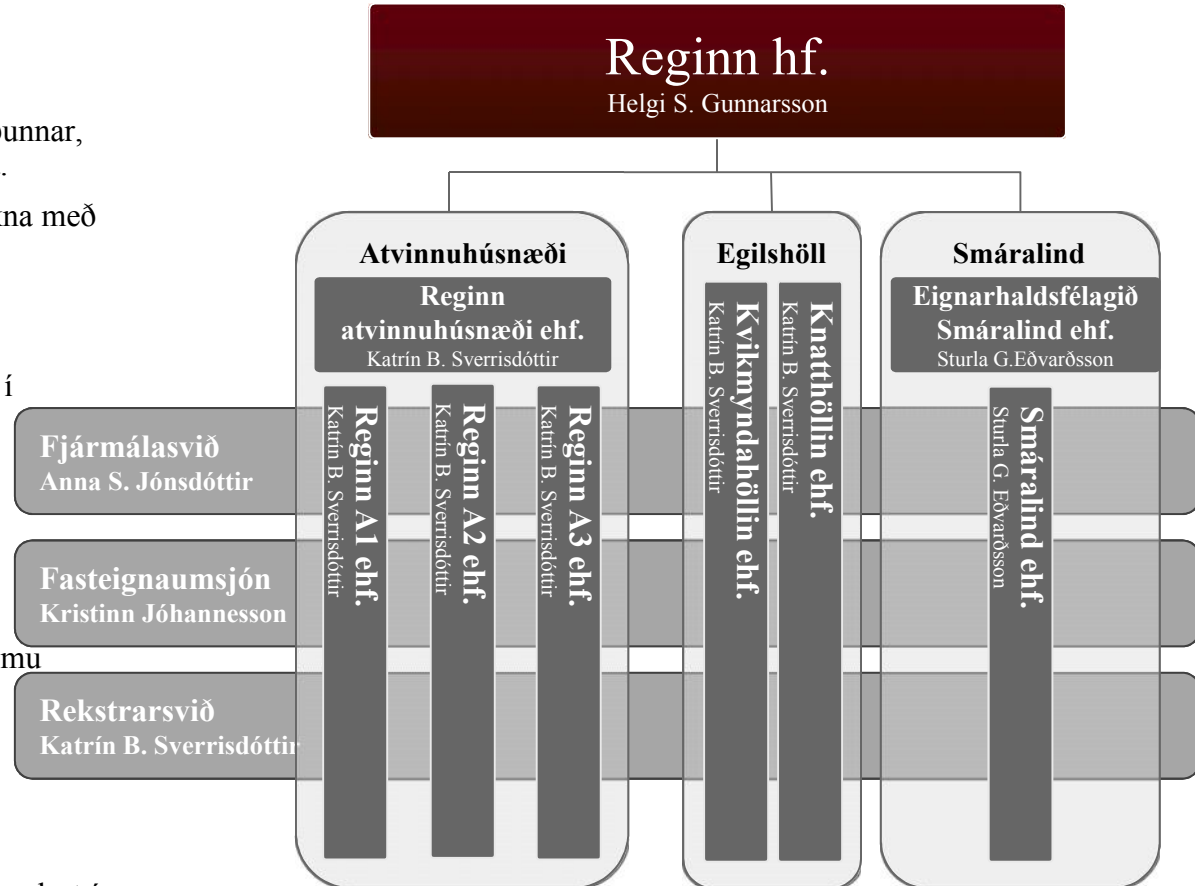
- Reginn samanstendur af móðurfélagi og átta dótturfélögum.
- Starfsmenn Regins eru 36 talsins.
- Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón með starfsemi dótturfélaga.
- Dótturfélögin eiga fasteignirnar, reka þær, afla tekna með leigu og starfsemi.
- Fjármögnun einstakra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

Þrjár afkomueiningar

- Dótturfélög Regins mynda þrjár afkomueiningar: Atvinnuhúsnaði, Egilshöll og Smáralind.
- Á starfsþáttayfirliti 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.



Rekstur í samræmi við áætlanir

- Afkoma Regins á þremur fyrstu ársfjórðungum ársins 2012 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 1.304 milljónum króna.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum“ er 73% sem er í samræmi við markmið félagsins. *)
- Arðsemi fjárfestingaeigna er í samræmi við markmið **)



- Rekstrartekjur Regins hf. á fyrstu níu mánuðum ársins 2012 námu 2.510 milljónum króna, sem samsvarar 10% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2011. Þar af námu leigutekjur 2.080 milljónum króna.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 1.442 milljónir króna sem samsvarar 23% hækkun samanborið við sama tímabil árið 2011.
- Vaxtaberandi skuldir voru 17.847 milljónir króna í lok tímabilsins samanborið við 19.163 milljónir króna í árslok 2011.
- Handbært fé frá rekstri nam 986 m.kr. í lok tímabilsins. Handbært fé í lok tímabilsins 1.693 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok fjórðungsins voru metnar á 26.553 milljónir króna og eiginfjárlutfall var 34%.
- 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 september 2012	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smárlind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	2.080	758	367	955		
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	376		103	273		
Þjónustutekjur frá þriðja aðila	53				53	
Rekstrartekjur innan samstæðunar	1				148	-147
Rekstrartekjur alls	2.510	758	470	1.228	201	-147
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-428	-173	-87	-168		
Rekstur í fasteignum	-355		-84	-271		
Stjórnunarkostnaður	-217	-81	-38	-61	-184	147
Skráningarkostnaður	-68				-68	
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir	1.442	504	261	728	-51	0

- Jafn vöxtur tekna hefur einkennt afkomu Smáralindar sem og stöðugleiki í rekstrarkostnaði.
- Tekjur Egilshallar hafa verið stöðugar. Tekjur vegna keiluaðstöðu og tilheyrandi stoðstarfsemi 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.
- Stjórnunarkostnaður í samræmi við áætlanir og fer lækkandi eins og ráð var fyrir gert. Reglulegur skráningarkostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði en einskiptiskostnaður 68 m.kr. sérgreindur.

REKSTUR ÁRSINS 2012

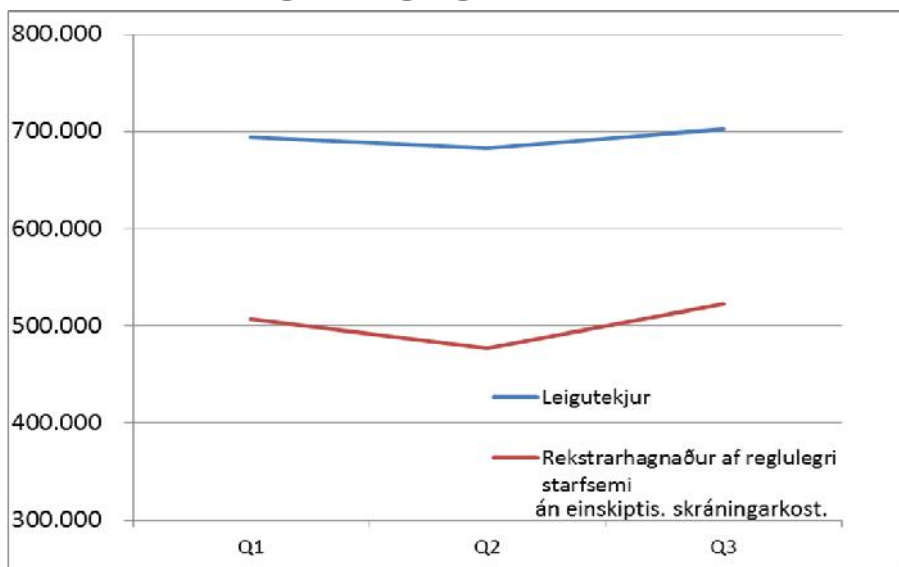
Rekstur allra afkomueininga hefur styrkst á árinu

- Grunnrekstur félagsins er góður og hagræðingaaðgerðir stjórnenda hafa skilað árangri
- 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 fjárfestingareigna hefur lækkað og skýrist það meðal annars af breyttri skipan viðhaldsmála. Ekki er búist við frekari sparnaði það sem eftir er árs
- Stjórnunarkostnaður var „þungur“ á fyrri helmingi ársins en fer nú lækkanði og mun lækka frekar.

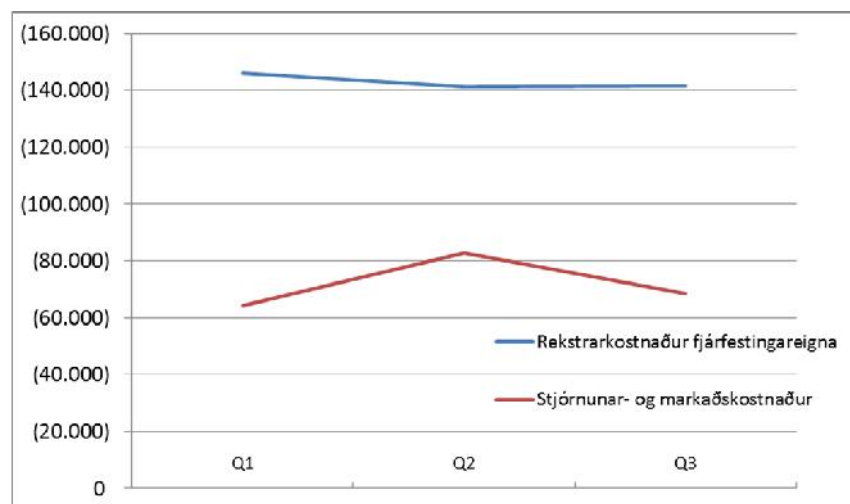
Reginn hf. Lykiltölur árið 2012

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

Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



Þróun rekstrarkostnaðar niður á fjórðunga



Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 26,6 ma.kr.

- Eftir sölu á Laugahúsum í apríl 2012 var safnið um 25,7 ma.kr.
- Fasteignasafnið var bókfært á 26,6 ma.kr. í lok þriðja ársfjórðungs 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.
- Vegna verðhjónunar er engin matsbreyting færð á þriðja ársfjórðungi, en 484 m.kr. matsbreyting á fyrsta og öðrum ársfjórðungi.
- Við útreikning á matsbreytingu er stuðst við líkön og verklagsreglur sem hafa verið staðfestar af óháðum ráðgjafa.



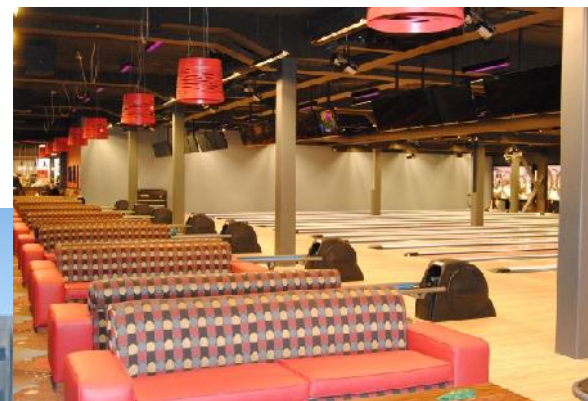
Lögð er áhersla á að styrkja og bæta tekjuflæði frá eignum

- Á þriðja ársfjórðung lauk tíu ára þróunarsögu Egilshallar, öll rými eru útleigð.

Skrifað hefur verið undir leigusamning við Þrek ehf. um leigu á 2.400 m² svæði sem hýsir líkamsræktarstöð World Class í Egilshöll. Svæði verður tekið í notkun í áföngum.

Starfsemi hófst í Keilusal og veitingastöðum í Egilshöll í september. Leigutaki þar er dótturfélag Keiluhallarinnar ehf.

- Þó öll rými í Egilshöll séu útleigð þá er það mat stjórnenda félagsins að þó nokkrir ónýttir tekjumöguleikar séu til staðar í Egilshöll. Unnið verður við að nýta þá möguleika á næstu misserum.
- 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. Stærsti leigutakinn er Landsbankinn.
- Framkvæmdum við Brúarvog 1-3 þar sem Aðföng og Lífland eru leigutakar lauk í sumar.
- Í október var gengið frá kaupsamning á milli Regins A1 ehf. og Krypton ehf. um kaup á Hafnarstræti 83 – 89, Akureyri. Samhliða var undirritaður leigusamningur við KEA Hótel ehf. um leigu á sömu eign. Eignin er alls um 5.083 m² að stærð.
- Unnið er að undirbúningi að uppfærslu og endurbótum á Vatnagörðum 8 sem áætlað er að bjóða út í desember.



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

Verkefni framundan

- Vegna eðli og umfangs starfsemi Smáralindar þá er stöðug endurskipulagning og uppfærsla innan og utanhúss nauðsynleg. Tilgangurinn með því er að viðhalda samkeppnisfærni verslanamiðstöðvarinnar. Nú er unnið að því að fjölga útleigurýmum og styrkja tekjur til lengri tíma litið. Stórir leigutakar innan Smáralindar koma að þessari endurskipulagningu með það að markmiði að styrkja afkomu sinna eininga.
- 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.



ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS - STAÐA

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 verður skráð í Kauphöll Íslands, Nasdaq OMX Iceland.
- Áætlaður ávinningur félaganna vegna lægri vaxtakjara er um 60 m.kr. á ársgrundvelli.



Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.

- Í nóvember lauk félagið við annan áfanga á endurfjármögnun eigna félagsins. Í framhaldi af viðræðum og öflun tilboða frá fjórum aðilum var samið við fagfjárfestasjóð í rekstri Stefnis hf. um endurfjármögnun Eignarhaldsfélags Smáralindar ehf. Samningurinn er með fyrirvara um áreiðanleikakönnun.
- 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.

Næstu skref

- Félagið hefur þegar hafið uppgreiðslu lána í dótturfélaginu Reginn Atvinnuhúsnæði ehf.
- Fyrirhugað er að síðasti áfangi endurfjármögnunar þ.e. uppgreiðsla lána og endurfjármögnun eignasafns í Reginn Atvinnuhúsnæði ljúki á næstu mánuðum ef aðstæður verða hagstæðar.

Krafa frá Þrb. Norðurturnsins

- 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 lofordi 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.
- Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 21. nóvember 2012 var Eignarhaldsfélag Smáralindar ehf. sýknað af öllum kröfum þrotabúsins.
- Ekki er ljóst hvort dómi verði áfrýjað.



20 stærstu hluthafar Regins hf. 22. nóvember 2012

	Nafn	Hlutir	Eignarhlutur %
1	Eignarhaldsfélag Landsbankans ehf.	325.000.000	25,00
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	107.388.362	8,26
3	Gildi - lífeyrissjóður	68.883.167	5,30
4	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	47.339.049	3,64
5	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	37.130.655	2,86
6	MP banki hf.	35.512.784	2,73
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	23.965.836	1,84
11	Tryggingamiðstöðin hf.	21.220.681	1,63
12	Landsbankinn hf.	20.719.503	1,59
13	Eftirlaunasjóður atvinnuflugmanna	20.518.300	1,58
14	Úrvalsbréf Landsbankans	18.863.938	1,45
15	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	16.800.000	1,29
16	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,29
17	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	16.279.584	1,25
18	Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	15.645.294	1,20
19	Vátryggingafélag Íslands hf.	15.273.248	1,17
20	GAMMA: EQ1	15.037.442	1,16
	Samtals 20 stærstu hluthafar	920.898.819	70,84