



# Uppgjör Regins hf.

árið 2012

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

### 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

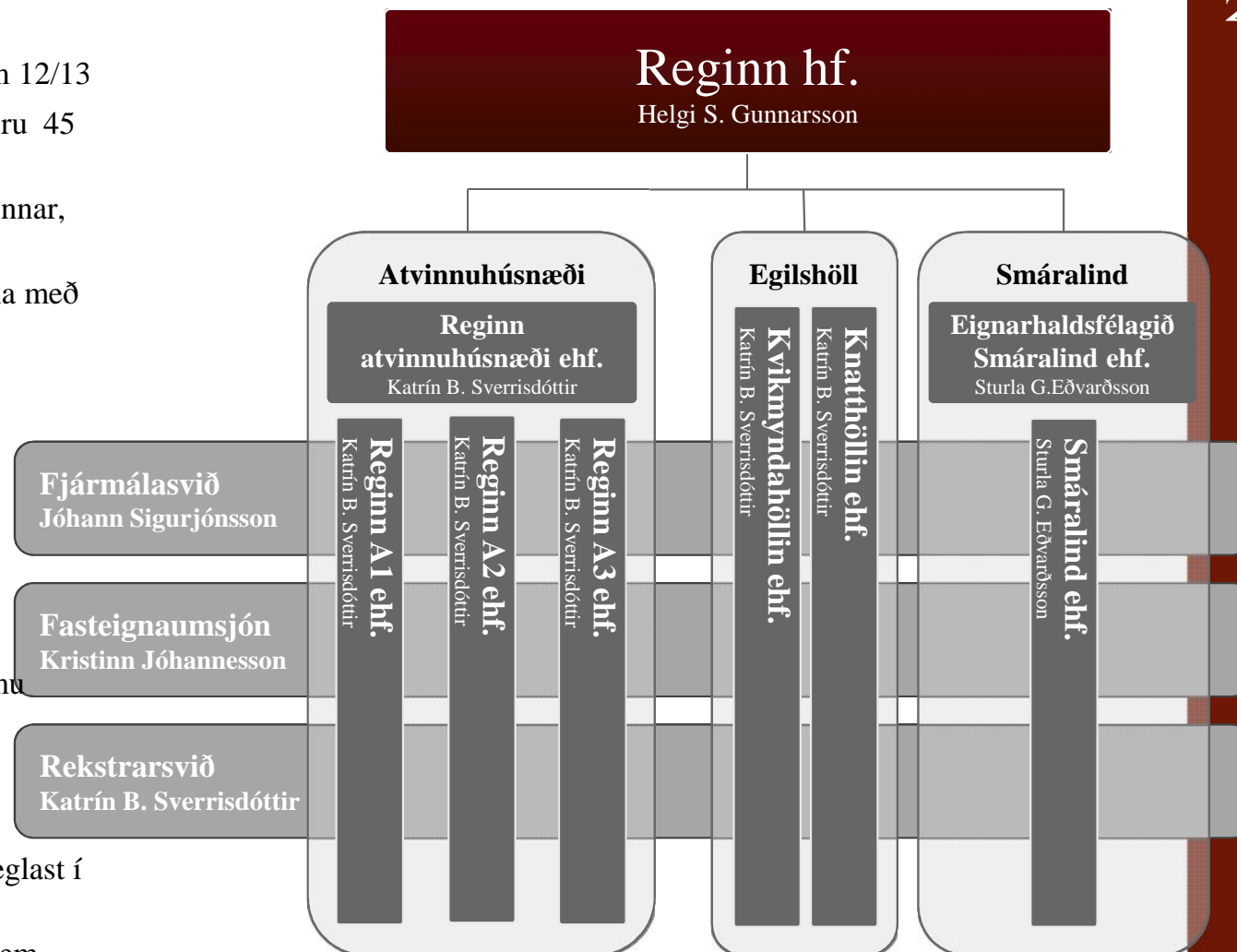
- Reginn samanstendur af móðurfélagi og átta dótturfélögum. Dótturfélögin í flokknum Reginn Atvinnuhúsnæði verða sameinuð í eitt frá áramótum 12/13
- Fastráðnir starfsmenn Regins eru 34 talsins, þeir voru 45 í upphafi árs 2012
- Í móðurfélaginu fer fram dagleg stjórnun samstæðunnar, samræming og umsjón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

Starfsþáttaryfirlit 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
<b>Rekstrartekjur alls</b>	<b>3.484</b>	<b>1.044</b>	<b>638</b>	<b>1.707</b>	<b>279</b>	<b>-184</b>
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	
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>1.981</b>	<b>697</b>	<b>336</b>	<b>995</b>	<b>-47</b>	<b>0</b>

- 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 lækkandi eins og ráð var fyrir gert. Reglulegur skráningakostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði en einskiptiskostnaður 68 m.kr. sérgreindur.

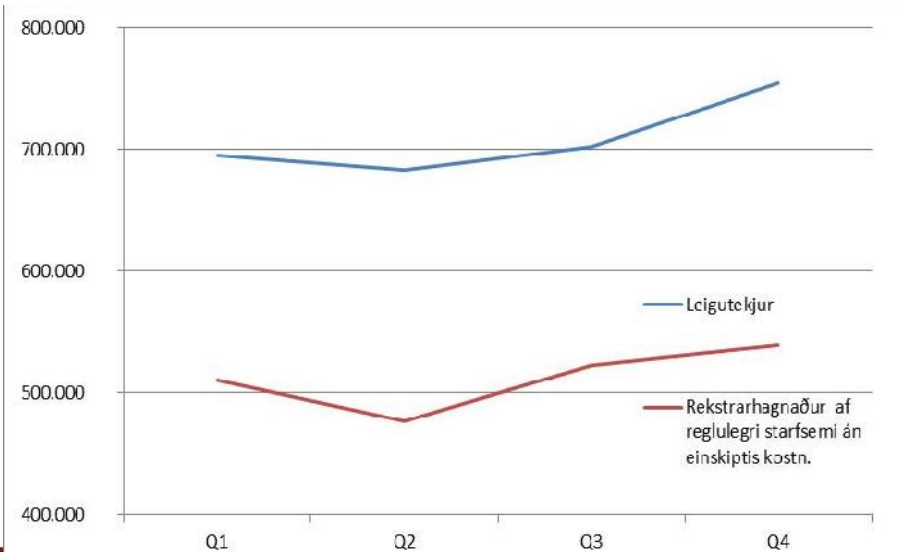
## Rekstur allra afkomueininga hefur styrkst á árinu

- Grunnrekstur félagsins er góður og hagræðingaaðgerðir stjórnenda 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 fjárfestingareigna 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.

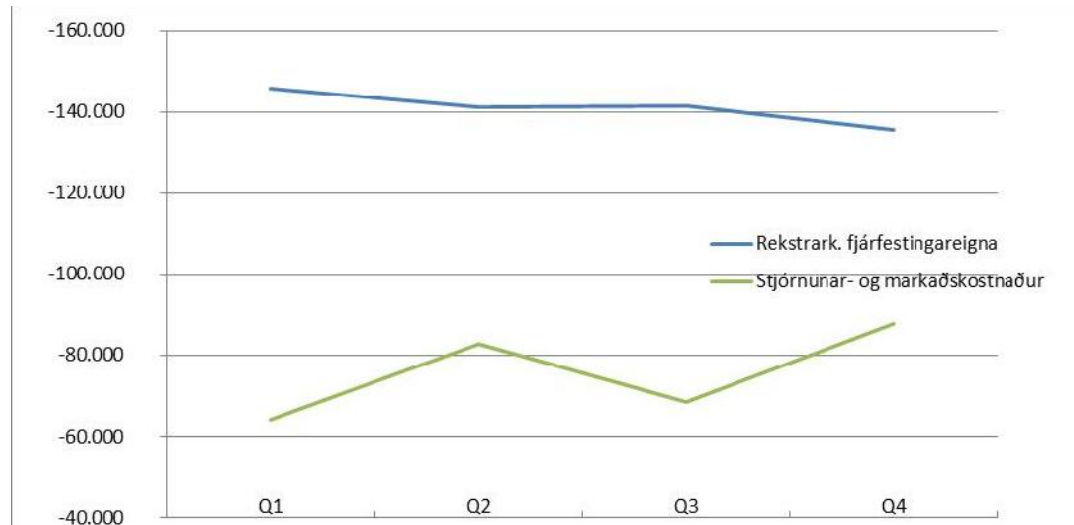
### Reginn hf. Lykiltölur árið 2012

	Q1	Q2	Q3	Q4
Leigutekjur	694.549	683.049	702.598	754.047
Aðrar tekjur	154.062	149.326	126.198	219.965
<b>Rekstrartekjur samtals</b>	<b>848.611</b>	<b>832.375</b>	<b>828.796</b>	<b>974.012</b>
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Atvinnuhúsnæði ehf.
- Fyrirhugað er að síðasti áfangi endurfjármögnunar þ.e. uppgreiðsla lána og endurfjármögnun eignasafns í Reginn Atvinnuhúsnæði 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%
	<b>20 efstu eiga samtals</b>	<b>949.977.858</b>	<b>73,05%</b>