

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



## Ársuppgjör 2014

---

Helgi S. Gunnarsson

25. febrúar 2015

# Rekstur og afkoma

- Afkoma Regins á árinu 2014 er góð og í samræmi við áætlanir.
- Hagnaður eftir skatta nam 2.229 m.kr.
- Rekstrartekjur Regins hf. á árinu 2014 námu 4.765 m.kr. Þar af námu leigutekjur 4.237 m.kr. sem samsvarar 20% hækkun samanborið við árið 2013.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 3.035 m.kr. sem samsvarar 23% hækkun samanborið við árið 2013.
- Hlutfallið „Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum fyrir árið er 72%.
- Arðsemi fjárfestingareigna ( m.v. meðalstöðu ársins ) er 6,5% og er í samræmi við markmið félagsins.\*

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

# Rekstur og afkoma frh.

- Reiknaðar matsbreytingar fjárfestingareigna ársins voru 1.206 m.kr.
- Fjárfestingareignir í lok tímabilsins voru metnar á 53.637 m.kr. og eiginfjárhlutfall var 32,7%.
- Vaxtaberandi skuldir voru 32.861 m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 24.837 m.kr. í árslok 2013. Skuldsetning sem hlutfall af fjárfestingaeignum er því 61%.
- Vaxtagjöld á árinu voru 1.230 m.kr. samanborið við 985 m.kr á árinu 2013. Fjármagnsgjöld alls voru 1.496 m.kr. og hafa því lækkað um 13% samanborið við fyrra ár. Mestu munar um lægri verðbólgu.
- Handbært fé frá rekstri nam 1.672 m.kr. á tímabilinu. Handbært fé í lok tímabilsins var 647 m.kr.
- Endurfjármögnun félagsins er yfirstaðin og náðist góður árangur. Félagið hefur tryggt aðgengi að lausafé í samræmi við markmið sín.
- Lán félagsins eru öll í ísl.kr., meginhluti á föstum verðtryggðum vöxtum 3,85 – 3,95%. Um 6.700 m.kr., á 4,14-5,05% og um 2.500 m.kr. á 6,59-7,35% óverðtryggt.

# Starfsþáttayfirlit

Starfsþáttayfirlit janúar til desember 2014	Samstæða	Atvinnu- húsnæði	Egilshöll	Smáralind	Móður- félag	Jöfnunar- færslur
Leigutekjur frá þriðja aðila	4.237	2.266	571	1.413	-	- 13
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum frá þriðja aðila	528	-	139	389	-	-
Rekstrartekjur innan samstæðunnar					118	- 118
<b>Rekstrartekjur alls</b>	<b>4.765</b>	<b>2.266</b>	<b>710</b>	<b>1.802</b>	<b>118</b>	<b>- 131</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingaeigna	- 858	- 527	- 89	- 242	-	-
Rekstur í fasteignum	- 580	-	- 154	- 426	-	-
Stjórnunarkostnaður	- 292	- 58	- 18	- 45	- 302	131
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir</b>	<b>3.035</b>	<b>1.681</b>	<b>449</b>	<b>1.089</b>	<b>- 184</b>	

- Allar afkomueiningar félagsins bæta afkomu sína verulega.
- Tekjur Smáralindar halda áfram að styrkjast og lækkar rekstrarkostnaður milli ára samhliða, afkoman er sú besta frá upphafi. EBITDA hefur styrkst um rúm 10% frá fyrra ári.
- Tekjur Egilshallar halda áfram að vaxa. EBITDA hefur styrkst um rúm 6% frá árinu á undan.
- Tekjur frá „Reginn Atvinnuhúsnæði“ vaxa samhliða stækkun eignasafns. Leigutekjur hafa vaxið um 39% og EBITDA í samræmi við það.
- Markmið félagsins varðandi rekstrarkostnað s.s. við rekstur fasteigna og stjórnunarkostnað hafa náðst vel innan marka.
- Reglulegur skráningarkostnaður er innifalinn í stjórnunarkostnaði.

# Rekstur ársins 2014

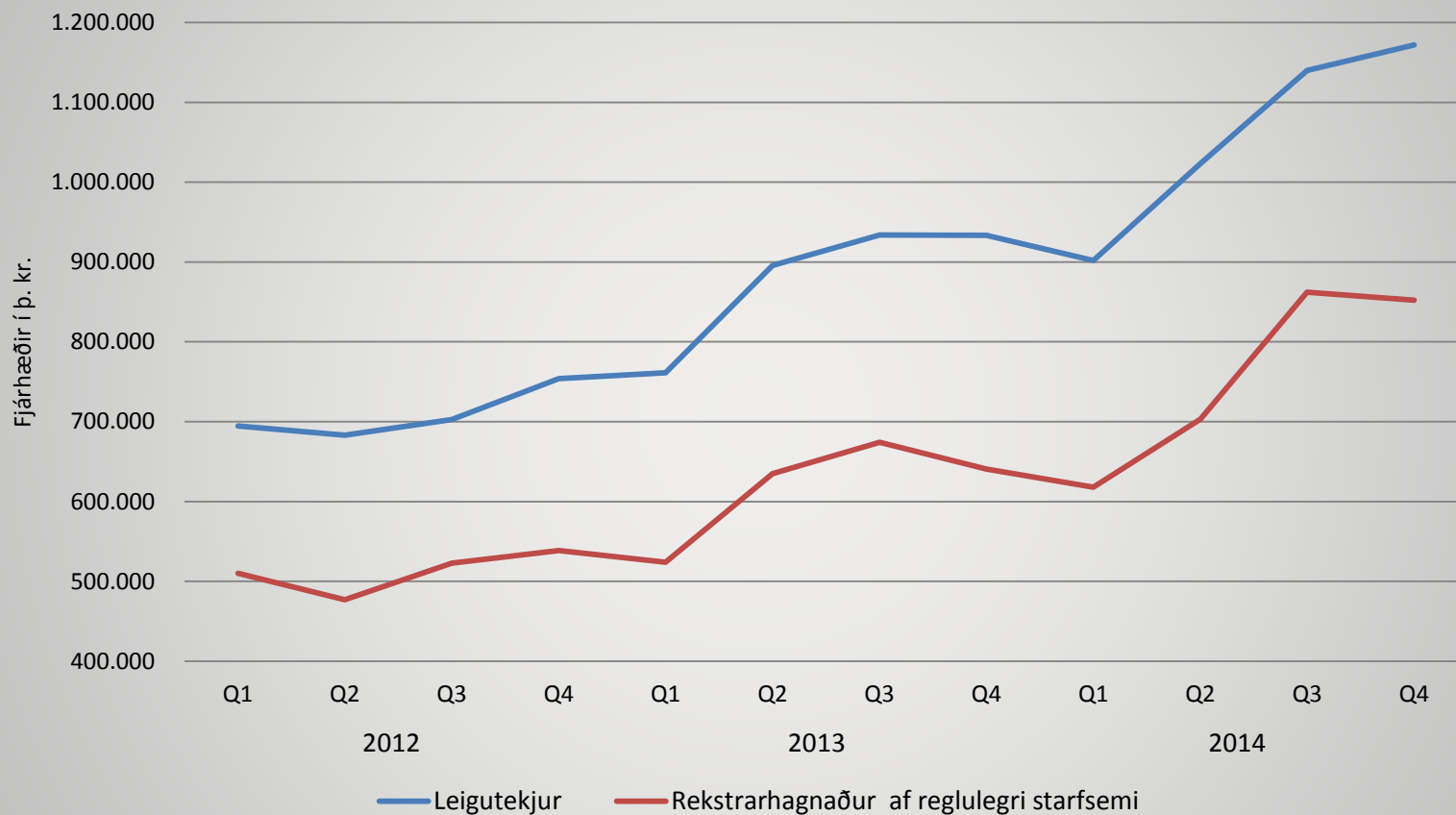
## Samanburður ársfjórðunga

### Reginn hf. Lykiltölur árin 2013-2014

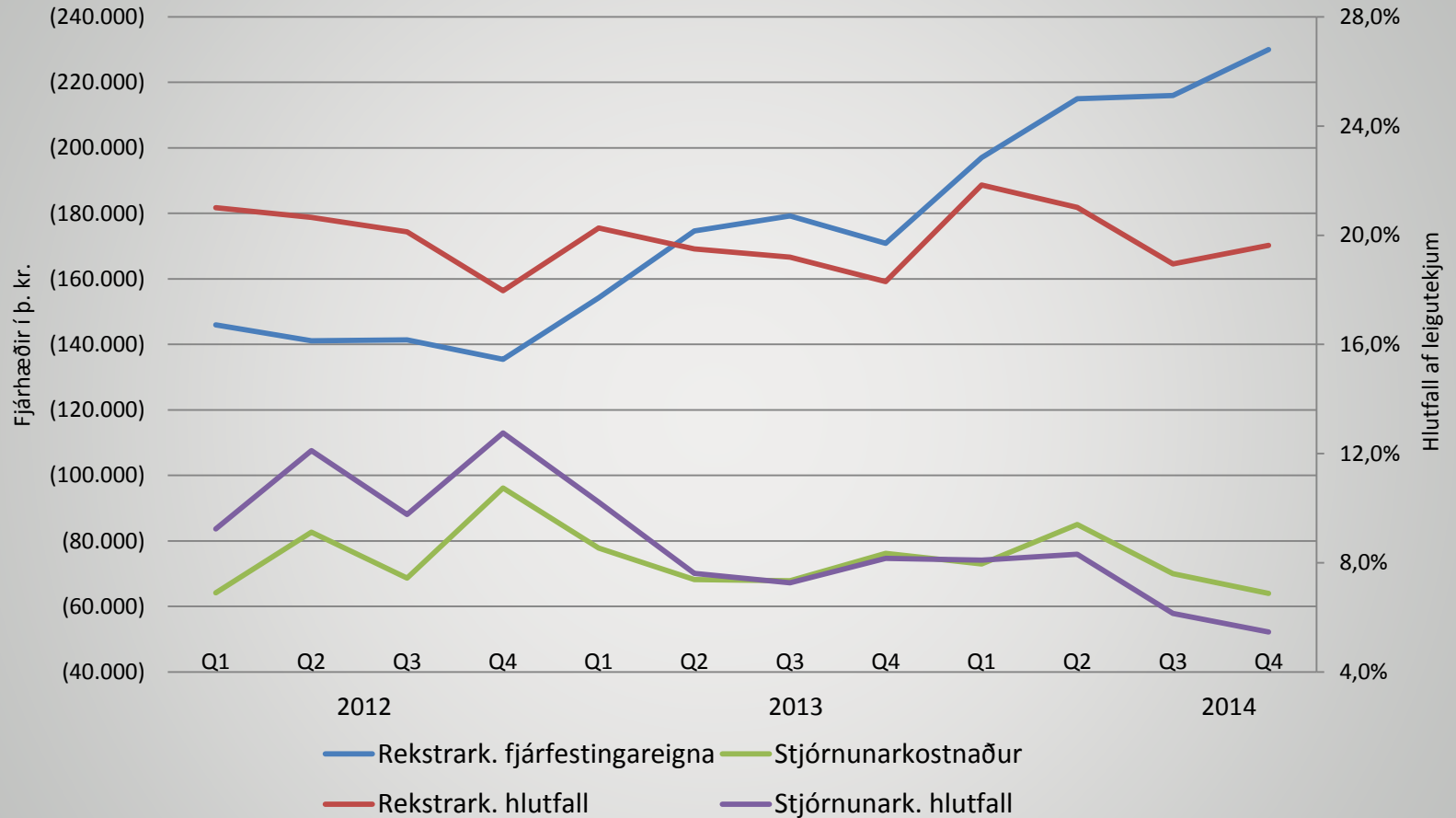
	2013				2014			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Leigutekjur	761	896	934	934	902	1.023	1.140	1.172
Aðrar tekjur	121	129	132	137	129	127	137	135
Rekstrartekjur samtals	882	1.025	1.066	1.070	1.031	1.150	1.277	1.307
Rekstrark. fjárfestingareigna	- 154	- 175	- 179	- 171	- 197	- 215	- 216	- 230
Stjórnunarkostnaður	- 78	- 68	- 68	- 76	- 73	- 85	- 70	- 64
Rekstrarhagnaður fyrir söluh. matsbreytingu og afskriftir	524	635	674	641	618	703	862	852

- Leigutekjur hafa aukist með nýjum tekjusterkum eignum og bættri nýtingu.
- Gott samræmi er í tekjustreymi milli ársfjórðunga, hefur það náðst m.a. með dreifðara eignasafni og nýjum tekjuflokkum.
- Nýtingarhlutfall í lok árs er 97% sé miðað við tekjur.
- Hagnaður er í samræmi við væntingar.
- Árangur við lækkun stjórnunar- og rekstrarkostnaðar er í samræmi við væntingar
- Grunnrekstur félagsins er góður og í samræmi við áætlanir.

# Þróun rekstrarhagnaðar og leigutekna



# Þróun rekstrarkostnaðar





## Verðmæti fjárfestingareigna

### Fjárfestingareignir eru bókfærðar á 53,6 ma.kr.

- Fasteignasafnið var bókfært á 40,1 ma.kr. í lok árs 2013 og hefur því vaxið um 34% að verðmæti. Munar þar mestu um nýjar eignir sem keyptar hafa verið á árinu.
- Fjármögnun, nýir leigusamningar, styrking á tekjum og lækkun á rekstrarkostnaði hafa mikil áhrif á rekstrarvirði.
- Hækkun á bókfærðu virði brotið niður á afkomueiningar: Smáralind 5,7%, Egilshöll 9,4%, atvinnuhúsnæði 61%.
- Bókfært virði eigna sem keyptar hafa verið á árinu eru 10.650 m.kr. Almennt eru þær eignir bókfærðar á kaupverði á kaupári en í tilvikum eignasafns RA5 ehf. þá eru þær eignir bókfærðar á gangvirðismati.

### Matsbreyting færð á safn samhliða ársuppgjöri

- Fasteignasafnið er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla og er stuðst við sjóðstreymisgreiningu eins og tíðkast í fasteignafélögum.
- Tekjur félagsins eru bundnar í langtímaleigusamningum sem eru verðtryggðir og því breytist tekju- og sjóðstreymi í samræmi við breytingar á vísitölu. Minni verðbólga á árinu 2014 hefur áhrif á sjóðstreymismat eignanna.
- Ávöxtunarkrafa eiginfjár og vextir af lánsfjármagni uppfærð miðað við stöðu á markaði.
- Matsbreyting er því eðlileg færsla á verðmætaaukningu fjárfestingareigna, allar langtímaskuldir félagsins eru verðtryggðar.
- Við útreikning á matsbreytingu er stuðst við líkön og verklagsreglur sem hafa verið staðfestar af óháðum ráðgjafa.
- Endurskoðendur félagsins og Endurskoðunarnefnd hafa fjallað um og yfirfarið mat á gangvirði.





# Fjárfestingar 2014

---

# Fjárfestingar 2014

## RA 5 ehf. (áður Klasi Fasteignir ehf.)

Fjölbreytt atvinnuhúsnæði um 28.500 m<sup>2</sup>.  
Mjög góð nýting og hagstæðar meðaltekjur.

Kaupin á félaginu miðuðust við að heildarvirði  
Klasa væri 8.250 m.kr.  
Greitt var fyrir eignarhluti í félaginu að mestu  
með nýju hlutafé í Regin.

## Eignir:

Reykjavík: Skútuvogur 2, Dvergshöfði 2 (7. hæð),  
Síðumúli 7-9 (hluti), Síðumúli 28,  
Guðríðarstígur 6-8, Hádegismóar 4.

Garðabær: Litlatún 3, Garðatorg 1.

Hafnarfjörður: Eyrartröð 2a

- Niðurstaða Samkeppniseftirlitsins vegna kaupanna barst 28. apríl 2014.
- Kaupin á RA 5 ehf. komu inn í bækur Regins frá 1. maí 2014.
- Greiðsla fór fram með afhendingu nýrra hluta í Reginn hf. og með peningagreiðslu.



## Fjárfestingar 2014 frh. Framkvæmdir 2014.

Fjárfestingar og nýframkvæmdir á árinu alls  
12.363 m.kr.

### Fjárfestingar 2014 frh.

- Skipagata 9, Akureyri. Verslunar- og skrifstofuhúsnæði, 1.223 m<sup>2</sup> í fullri útleigu.
- Hótel Óðinsvé (Þórsgrata 1 og Lokastígur 2), Reykjavík. Hótel og veitingastaður 2.209 m<sup>2</sup> í fullri útleigu.
- Hörpureitir, Reykjavík. Verslunar- og þjónustuhúsnæði, 8.000 m<sup>2</sup> verður afhent tilbúið til leigu um mitt ár 2017.

### Framkvæmdir 2014

- Austurstræti 16, Reykjavík. Hótel og veitingastaður 2.773 m<sup>2</sup> í fullri útleigu. Apótek Hótel og Apótek Restaurant hófu starfsemi í desember 2014.
- Ofanleiti 2, Reykjavík. Skrifstofuhúsnæði, hýsir höfuðstöðvar Verkís, 8.012 m<sup>2</sup> í fullri útleigu.





# Áherslur í rekstri og fjárfestingar framundan

---

# Áherslur í rekstri 2015

**Fjárfestingar:** Félagið hefur sett sér fjárfestingarstefnu sem felur í sér að horft verður til áframhaldandi vaxtar með fjárfestingu í arðsömum fasteignum.

**Fasteignasýsla:** „Rekstur í fasteignum“ þ.e. stoðstarfsemi sem veitt er Smáralind og Egilshöll s.s. ræstingar, þrif, þjónustuborð, öryggismál, hús- og baðvarsla o.s.frv. er viðamesta hlutverk Fasteignasýslu félagsins. Sviðið þjónustar einnig afkomueiningarnar hvað varðar rekstur og viðhald fasteigna. Unnið hefur verið í að gera sviðið að sérstakri afkomueiningu. Í lok árs verða valkostir varðandi öflun og veitingu þjónustunnar kannaðir s.s. úthýsing á henni, sala á einingunni o.s.frv.

**Útleiga á rýmum / eignum:** Áfram verður unnið að styrkingu innra útleiguteymis sem og samstarfi við leigumiðlara. Staða í útleigumálum félagsins er góð, mikil verðmætasköpun felst í farsælu útleigustarfi innan félagsins. Reyndar hafa verið nýjungar í útleigumálum sem gefist hafa vel s.s. samstarf við „skrifstofuhótel“.

**Rekstrarhagræðing:** Félagið mun áfram vinna að hagræðingamarkmiðum sem snúa að rekstrarkostnaði s.s. orkunotkun, aðhaldi í þjónustusamningum, hagræðingu í innri starfsemi o.s.frv.

**Sala minni óhagkvæmari eigna:** Félagið mun áfram kanna og vinna að sölu minni eigna. Ágætur árangur hefur náðst.

# Samkomulag um viðræður um kaup á fasteignasafni af Fastengi ehf.

- Um er að ræða heildarlausn þ.e. Reginn gerði tilboð í allar atvinnueignirnar sem eru hjá félögunum í einum „pakka“.
- Kauptilboð Regins í allt safnið er 5.914 m.kr. Engar þróunareignir eru í safninu.
- Gildandi fyrirvarar eru um: samþykki stjórnar, áreiðanleikakönnun, fjármögnun og Samkeppniseftirlit.
- Eignasafninu má skipta upp í þrjá megin flokka:
  - Safn sem fellur beint inn í núverandi eignasafn Regins, útleiguhlutfall 93%. Alls 27 eignir sem eru um 70% af heildarvirði hins keypta, eða rúmar 4.000 m.kr.
  - Safn með lágu útleiguhlutfalli eða 7%, sem tekið verður til endurskipulagningar. Safnið er um 20 % af heildarvirði hins keypta, eða um 1.200 m.kr.
  - Safn sem að öllum líkum verður selt. Eignir með útleiguhlutfall 28%. Safnið er um 10 % af heildarvirði hins keypta.



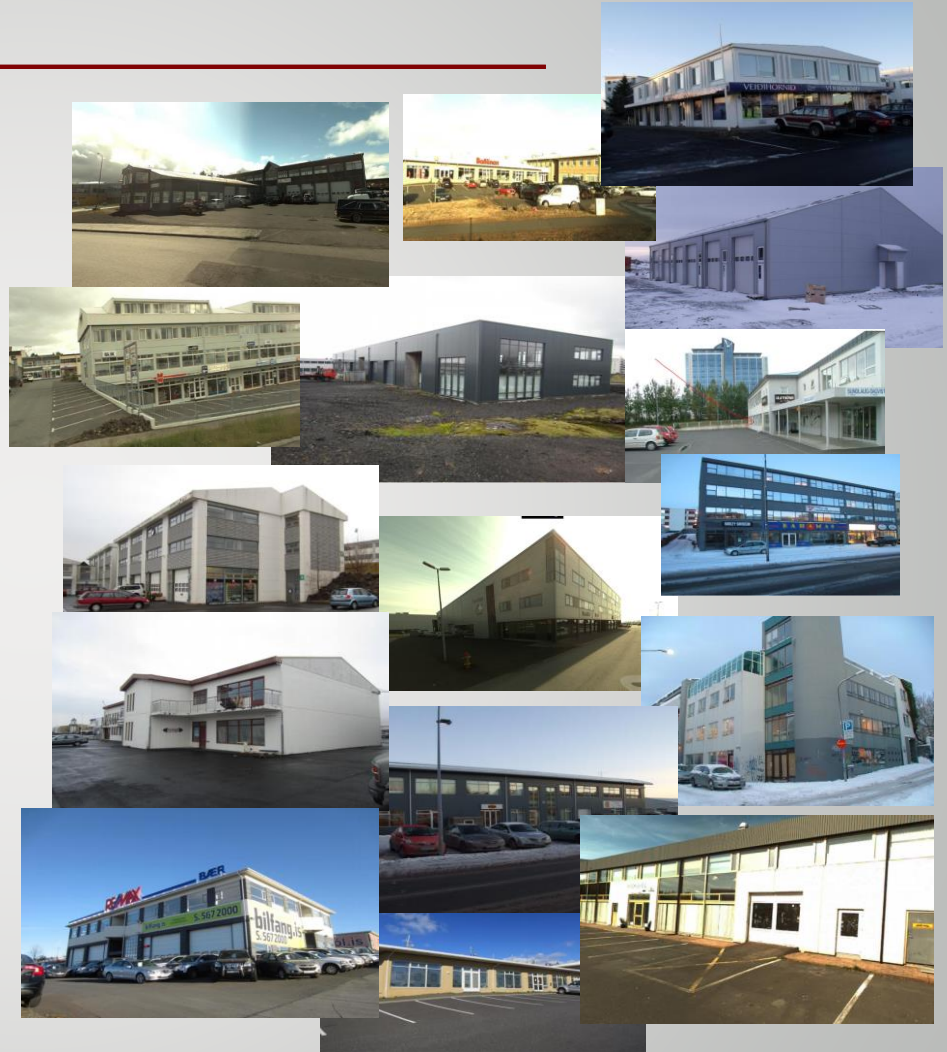
# Tekjuberandi safn með hátt útleiguhlutfall

- Safn eigna sem fellur vel að núverandi eignasafni Regins , 27 eignir með háu útleiguhlutfalli eða 93%.
- Hluti af heildar virði hins keypta 70% eða um 4.000 m.kr. að meðaltali um 133 þús.kr/ m<sup>2</sup>.
- Núverandi leigutekjur eru um 410 m.kr. á ári.
- Eignir á höfuðborgarsvæðinu, fyrir utan eina sem er á Reyðarfirði.
- Arðsemi kaupanna m.v. núverandi stöðu tæp 8%.



# Safn sem tekið verður til endurskipulagningar

- Safn eigna sem allar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu með lágu útleiguhlutfalli eða 7%.
- Reginn sér þetta safn sem „vöru í hilluna“.
- Endurskipulagning á safninu felst í að aðlaga eignir að þörfum markaðarins, ljúka framkvæmdum þar sem þess er þörf og leigja út.
- Að lokinni endurskipulagningu mun þetta eignasafn falla vel inn í eignasafn Regins.
- Áætlað er að settar verði um 300 – 400 m.kr. í nýjar fjárfestingar tilheyrandi þessum hluta safnsins.
- Áætlað er að endurskipulagning og útleiga standi yfir í 6 – 24 mánuði frá kaupdegi.
- Verkefni sem þetta fellur vel að starfsemi félagsins, mikil reynsla er innan þess við að endurskipuleggja fasteignir þ.m.t að ná upp nýtingu og arðsemi í safni eins og sem þessu.





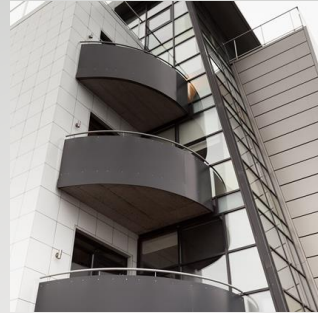
# Safn sem verður líklega selt

- Helmingur eigna er á höfuðborgarsvæðinu, útleiguhlutfall 28%.
- Stefnt er að því að safnið verði selt, mögulega í einingum eða hlutum.
- Áætlað er að söluferill standi yfir í 6 – 24 mánuði.
- Nýjar fjárfestingar tilheyrandi þessum hluta safnsins verða hverfandi.
- Reynsla er innan Regins við að gera aukin verðmæti úr eignum sem þessum, einnig verður unnið með markaðnum við að þróa lausnir við sölu.

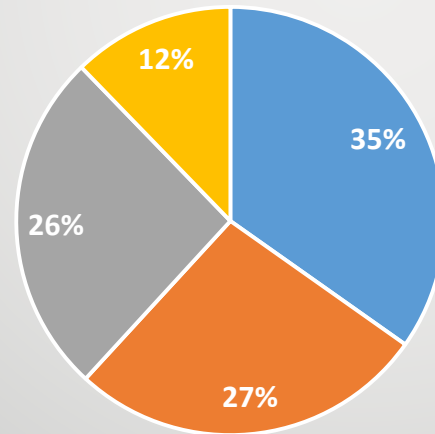


# Áhrif á Reginn og næstu skref

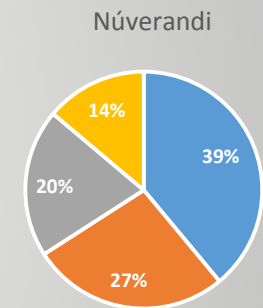
- **Arðsemi kaupanna**
  - Sá hluti eignasafnsins sem fellur beint inn í núverandi eignasafn Regins sbr. hér að framan er með góða arðsemi við kaup eða tæplega 8%.
  - Safnið sem hér að framan er skilgreint sem „vara í hilluna“ og er með lága nýtingu er eðli málsins samkvæmt með lága arðsemi. Það er mat Regins að arðsemi sé hægt að auka hratt eða upp í 10 – 12% á innan við þremur árum.
  - Sá hluti sem áformað er að selja hefur hverfandi áhrif á rekstur og afkomu félagsins fram að sölu þeirra. Gert er ráð fyrir hagnaði við sölu eininganna.
  - Við mat á arðsemi kaupanna er gert ráð fyrir einskiptiskostnaði vegna áreiðanleikakannana sem og kostnaði vegna endurskipulagningu þess hluta eignanna sem falla ekki beint inn í safn Regins og /eða verða seldar.
  - Við áætlun á rekstrar- og stjórnunarkostnaði vegna safnsins er stuðst við reynslutölur Regins.
- **Verkefni framundan**
  - Viðræður eru komnar vel á veg.
  - Útfærsla fjármögnunar, verið að skoða valkosti.
  - Áreiðanleikakönnun (lagaleg, fjárhagsleg, skattaleg og tæknileg).
  - Samrunatilkynning til Samkeppniseftirlitsins.
- **Tímasetningar**
  - Viðræður taka væntanlega 3 – 6 vikur.
  - Áreiðanleikakönnun 6 – 8 vikur.
  - Umfjöllun Samkeppniseftirlits er sá þáttur sem væntanlega tekur lengstan tíma.



## Áhrif vegna kaupa á eignasafni Fastengis á eignasamsetningu Regins hf.



- Verslunar- og þjónustuhúsnæði
- Skrifstofu- og atvinnuhúsnæði
- Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Íþróttir og afþreying





# Horfur í rekstri Verkefni framundan

---

---

# Horfur í rekstri

---

- Horfur eru góðar að mati stjórnenda félagsins.
- Félagið hefur sýnt að það getur náð góðum árangri í rekstri á sama tíma og kröftug uppbygging eignasafnsins fer fram.
- Samkeppnishæfni félagsins er að mati stjórnenda þess góð.
- Félagið er vel fjármagnað og styrkir það rekstur og afkomu.
- Engar vísbendingar eru um annað en að áætlanir félagsins standist.
- Útleiguhlutfall hefur verið hátt hjá félaginu eða um 97%. Gert er ráð fyrir að það verði stöðugt á næstu misserum miðað við núverandi eignasafn.



---

# Staða sérstakra verkefna innan núverandi eignasafns

---

## Endurskipulagning Smáralindar 2014 - 2016:

Verkefnið felst í endurskoðun á innra og ytra skipulagi og verslanasamsetningu.  
Samstarfi við eigendur Norðurturns.

Þátttaka í þróun og uppbyggingu Smárabyggðar.

## Hörpureitir:

Kaup á fullbúnu atvinnuhúsnæði í miðbæ Reykjavíkur.

## Egilshöll:

Ljúka við byggingu Fimleikahúss.

# Rekstrarspá - 2015

Í eftirfarandi spá er ekki gert ráð fyrir eignasafni sem gert hefur verið tilboð í sbr. tilkynningu til Kauphallar frá 17. febrúar sl.

- Samkvæmt áætlun ársins 2015, á áætluðu meðal verðlagi ársins , er gert ráð fyrir að leigutekjur aukist um 13% frá árinu áður miðað við eignasafn Regins eins og það var um áramót.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að hlutfall rekstrarhagnaðar fyrir matsbreytingu og afskriftir/leigutekjum nemi á árinu 73%.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um 6% af leigutekjum.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður 20% af leigutekjum.
- Við vinnslu rekstrarspár er gert ráð fyrir almennri hækkun verðlags 2,5%.

# 20 stærstu hluthafar Regins hf. 31. desember 2014

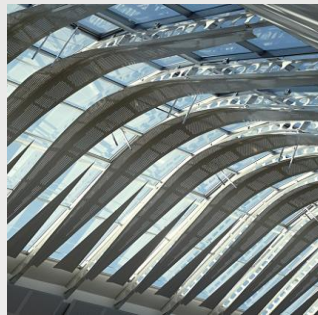
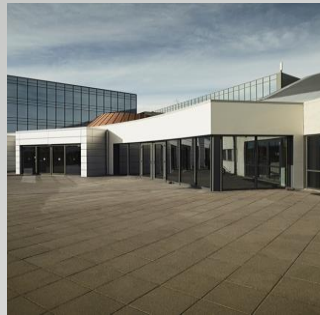
	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Gildi - Lífeyrissjóður	110.680.738	7,75
4	Stefnir - ÍS 15	73.874.044	5,17
5	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	65.995.000	4,62
6	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	63.085.425	4,42
7	Stapi Lífeyrissjóður	59.719.956	4,18
8	Íslandsbanki hf.	58.826.304	4,12
9	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	52.944.820	3,71
10	Landsbankinn hf.	42.985.363	3,01
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	41.187.097	2,88
12	Stefnir - Samval	40.303.836	2,82
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
14	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	27.727.750	1,94
15	Eignaval - Hlutabréf	25.277.403	1,77
16	Straumur fjárfestingabanki hf.	24.187.121	1,69
17	Stafir Lífeyrissjóður	19.096.250	1,34
18	Festa - Lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
19	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	16.279.584	1,14
20	A.C.S safnreikningur I	16.106.195	1,13
	<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.119.125.637</b>	<b>78,33</b>

\*Byggt á gögnum frá Kauphöll Íslands



# 20 stærstu hluthafar Regins hf. 19. febrúar 2015

	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	208.388.362	14,59
2	Sigla ehf.	122.265.000	8,56
3	Gildi - lífeyrissjóður	115.960.738	8,12
4	Stefnir - ÍS 15	92.507.378	6,47
5	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	65.995.000	4,62
6	Stapi lífeyrissjóður	64.719.956	4,53
7	Sameinaði lífeyrissjóðurinn	54.474.820	3,81
8	Íslandsbanki hf.	54.106.027	3,79
9	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	43.187.097	3,02
10	Stefnir - Samval	42.803.836	3,00
11	Landsbankinn hf.	37.358.890	2,61
12	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,34
13	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	27.727.750	1,94
14	Straumur fjárfestingabanki hf.	26.279.660	1,84
15	Íslandssjóðir - IS Hlutabréfasj	23.663.855	1,66
16	Eignaval - Hlutabréf	23.277.403	1,63
17	Stafir lífeyrissjóður	18.616.250	1,30
18	Festa - lífeyrissjóður	16.758.168	1,17
19	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	16.279.584	1,14
20	Lífsverk lífeyrissjóður	15.677.571	1,10
	<b>Samtals 20 stærstu</b>	<b>1.103.484.566</b>	<b>77,24</b>



Takk fyrir

---