



UPPGJÖR 3F 2019

FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Góð tekjuaukning og rekstrarhagnaður eykst milli ára.
- ✓ Útleigustarfsemi gengur mjög vel.
- ✓ Innleiðing nýrrar stefnumótunar í farvegi.
- ✓ Græn vottun Smáralindar á lokametrinum.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ ÞRÍÐJA ÁRSFJÓRÐUNG 2018

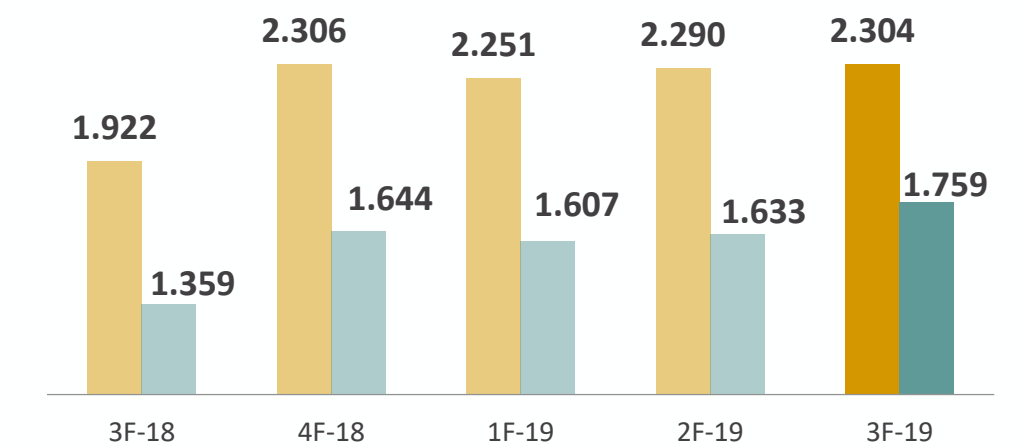
Rekstur	LEIGUTEKJUR AUKAST MILLI ÁRA 20% (13%)	EBITDA EYKST MILLI ÁRA 29% (13%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 76% (71%)	NÝTINGARHLUTFALL 97% (97,5%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 1.398 m.kr. (776 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 5,3% (5,0%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 13,3% (8,7%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 1.077 m.kr. (655 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 136,2 ma.kr. (127,8 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 60,9% (61,5%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 31,7% (31,5%)	VAXTABERANDI SKULDIR 83,0 ma.kr. (78,6 ma.kr.)

ÞRÍÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2019

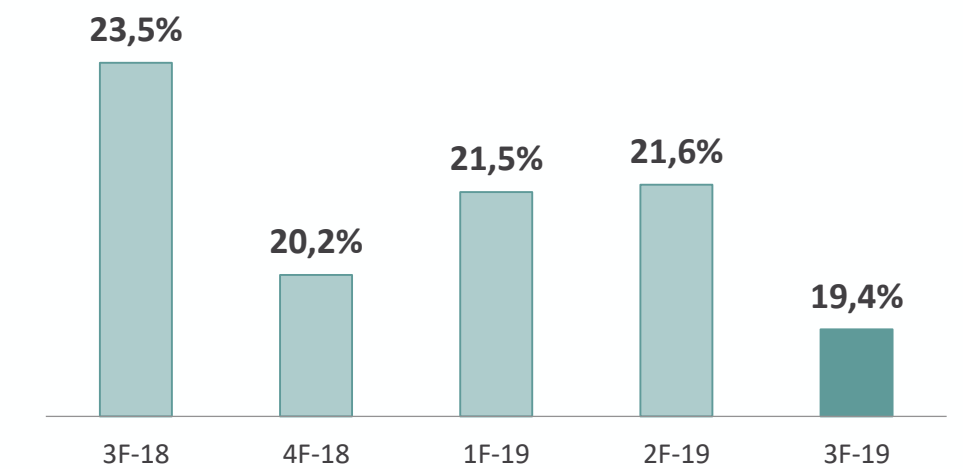
REKSTRARREIKNINGUR

	3F 2019	3F 2018	%Δ
Leigutekjur	2.304	1.922	19,9%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	146	134	9,0%
Rekstrartekjur	2.450	2.056	19,2%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-446	-452	-1,3%
Rekstur í fasteignum	-156	-155	0,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-602	-607	-0,8%
Stjórnunarkostnaður	-89	-90	-1,1%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.759	1.359	29,4%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	76%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.077	655	
Rekstrarhagnaður	2.836	2.014	40,8%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.088	-1.044	4,2%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.748	970	80,2%
Tekjuskattur	-350	-194	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.398	776	80,2%

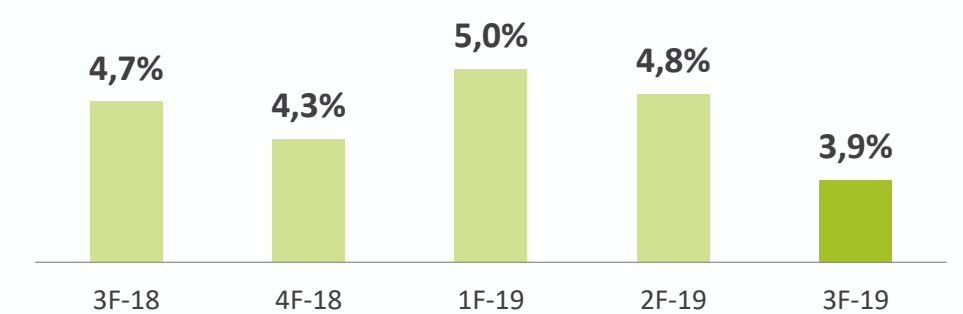
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

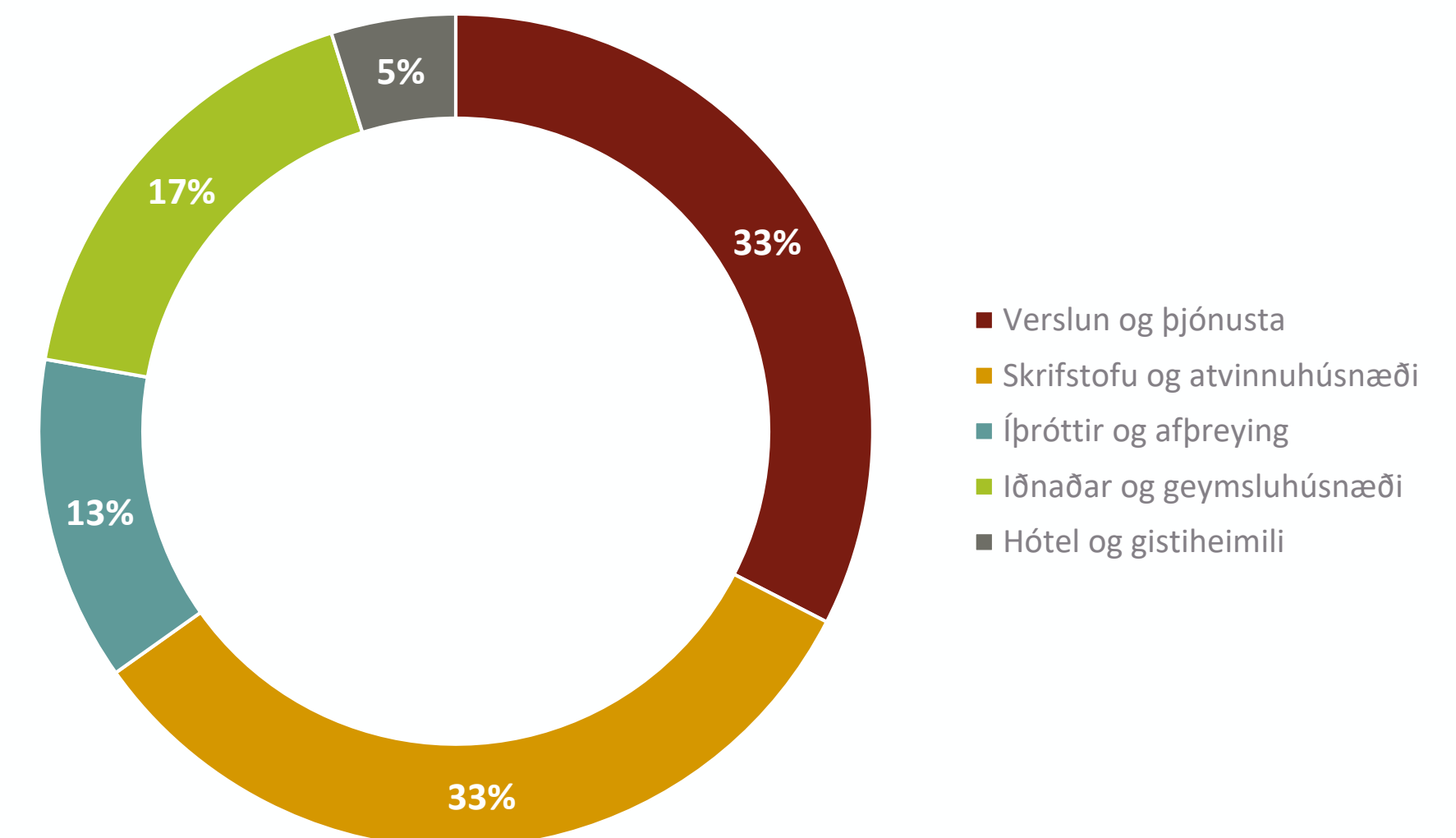


Stjórnunarkostnaður



EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM



117 EIGNIR

377.000 FERMETRAR

* Flokkun eignasafns hefur verið yfirfarin m.t.t. skiptingar m.v. m²

10 VERÐMÆTUSTU EIGNIR REGINS

FJÖLBREYTTAR OG ÞEKKTAR EIGNIR

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



40%



57%

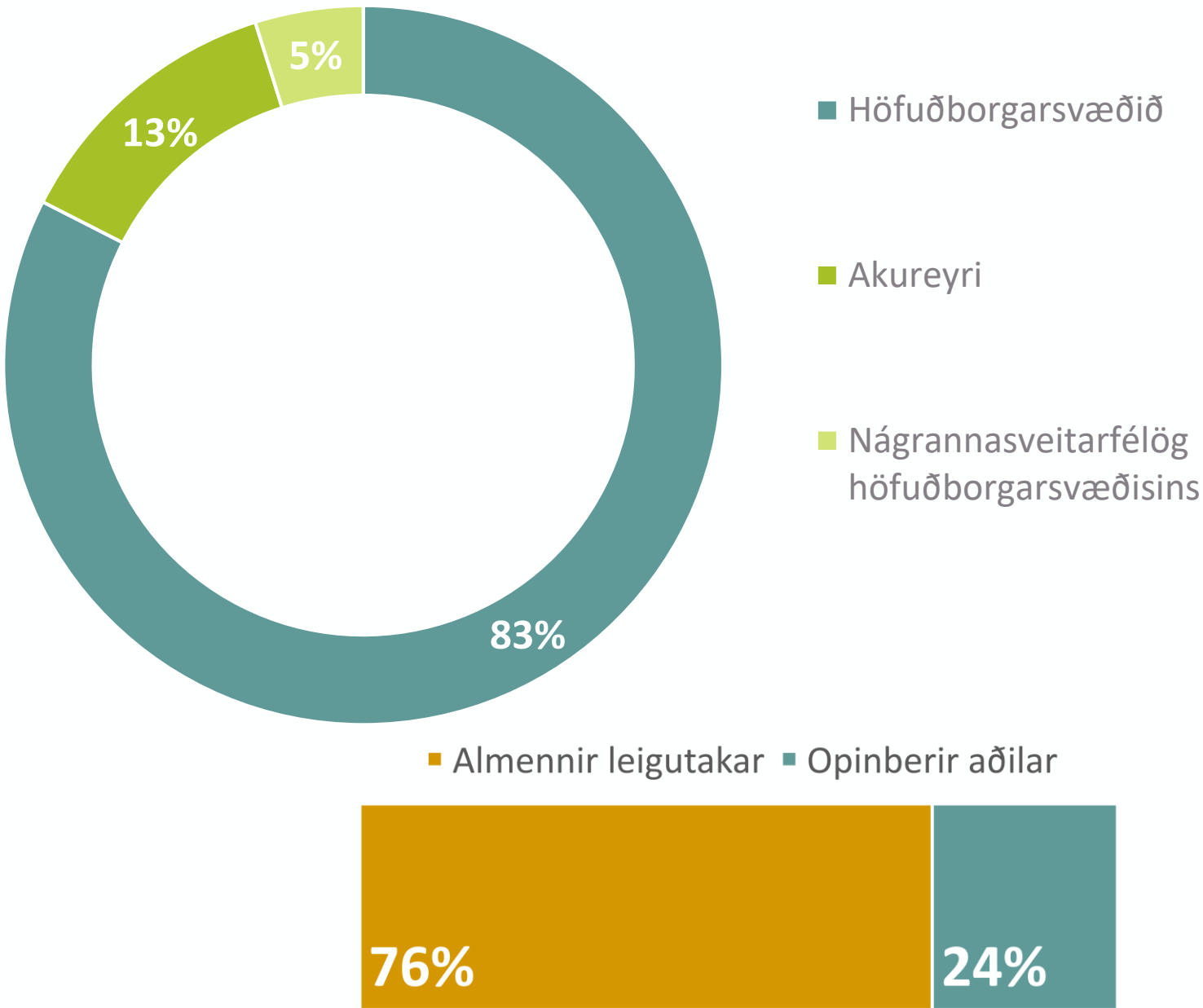
*af virði eignasafns Regins

FJÁRMÖGNUN

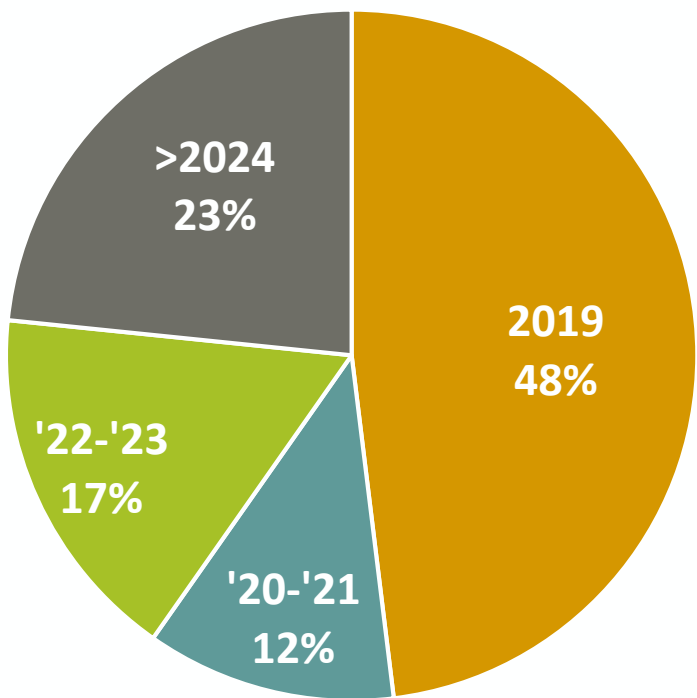
NÝR SKULDABRÉFAFLOKKUR

- Búið að færa **10 ma.kr.** eignasafn undir almenna tryggingarfyrirkomulagið undir útgáfuramma félagsins.
- Við það verður til **5 ma.kr.** svigrúm til skuldabréfaútgáfu.
- Félagið undirbýr nú skuldabréfaútgáfu fyrir áramót þar sem boðinn verður nýr millilangur flokkur.
- Traust **21 ma.kr.** eignasafn sem er á höfuðborgarsvæðinu og í stórum byggðakjörnum á landsbyggðinni.
- 24% eignanna eru leigðar til opinberra aðila.

STAÐSETNING UNDIRLIGGJANDI EIGNA



LAUST TIL UPPGREIÐSLU



TÆKIFÆRI 2020

- Möguleiki á að endurfjármagna allt að helming lána félagsins
- Margvíslegar leiðir til skoðunar:
 - Græn vottun á fasteignum opnar á tækifæri á útgáfu grænna skuldabréfa
 - Erlend fjármögnun til skoðunar
 - Sértryggð eignasöfn

ÚTLEIGUSTARFSEMI FÉLAGSINS

MIKILL OG GÓÐUR GANGUR Í ÚTLEIGUMÁLUM

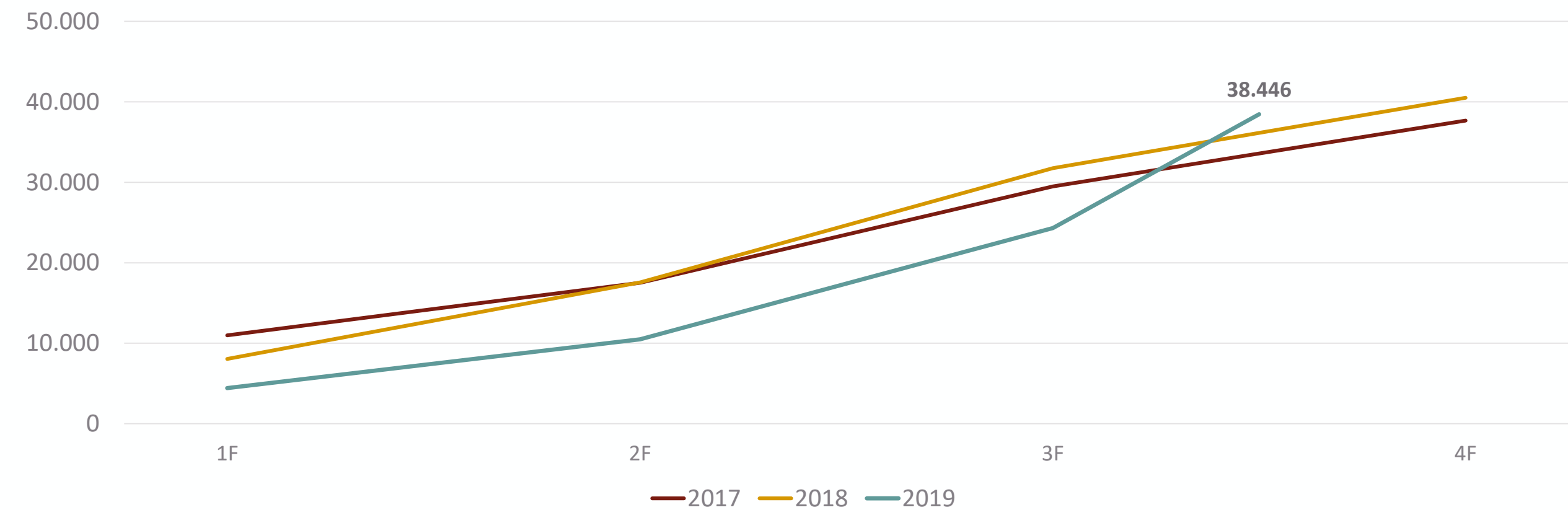


ÚTLEIGA

ÚTLEIGUHLUTFALL ÁFRAM HÁTT HJÁ FÉLAGINU

- Mikil umsvif hafa verið í útleigumálum í sumar og haust. Útleiga á árinu mun slá síðustu árum við.
- Nýir og endurnýjaðir samningar upp á **38.446 m²** liggja fyrir. Af þeim samningum eru um 24% endurnýjun.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



ÚTLEIGUHLUTFALL 2015-2019



- Útleiguhlutfall hefur á undanförunum árum lækkað tímabundið með tilkomu nýrra eigna og samhliða stórum endurskipulagningaverkefnum.
- Útleiguhlutfallið er nú **97%** og fer hækkandi. Gert er ráð fyrir að í árslok verði hlutfallið allt að **98%**.

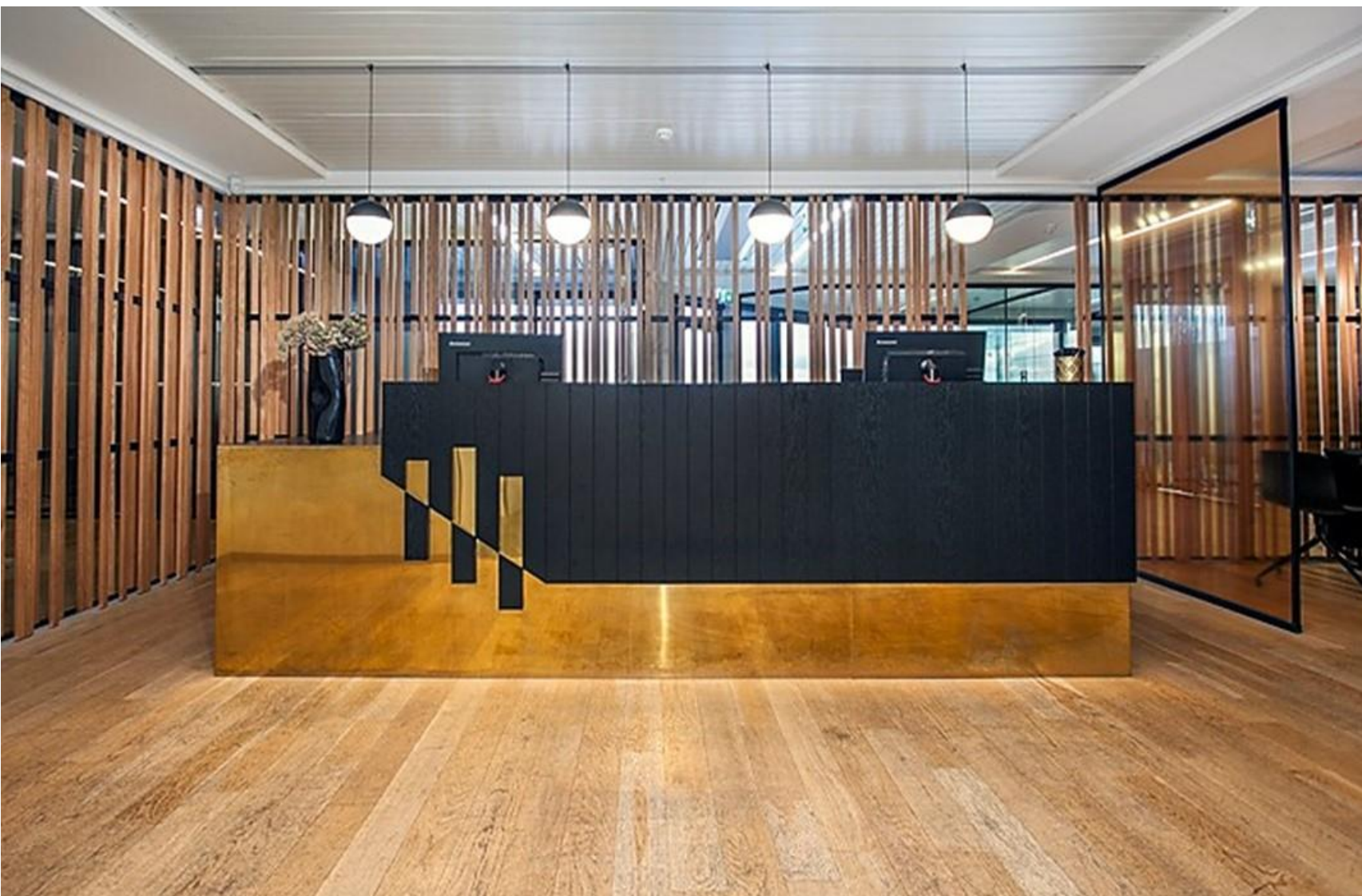


VEGAGERÐIN – SUÐURHRAUNI 3

SAMSTARFSVERKEFNI OPINBERS AÐILA OG EINKAÐILA



- Tilboði Regins var tekið í framhaldi af útboði Framkvæmdasýslu og fjármálaráðuneytis. Hönnun og gerð skilalýsinga að ljúka. Gert ráð fyrir undirritun leigusamnings í nóvember.
- Leigusamningur til **20 ára** um höfuðstöðvar fyrir Vegagerðina. Umfang mannvirkja um **6.000 m²** þar af rúmlega helmingur nýbygging. Athafnarými á lóð **9.000 m²**.
- Ýmis rekstrarþjónusta er hluti leigusamnings, s.s. viðhald og rekstur kerfa og innri frágangs. Viðhald og rekstur lóðar þ.m.t. snjómokstur. Áherslur framkvæmdasýslu í útboðum hafa verið að breytast í þessa veru.
- Fjárhagslegt umfang samnings er: Árstekjur um **200 m.kr.** Heildar fjárbinding **2.200 – 2.500 m.kr.** Þar af nýfjárfesting um **1.400 m.kr.**
- Gert er ráð fyrir að verkefnið verði afhent leigutaka seinni hluta árs 2020.



KATRÍNARTÚN 2, HÖFÐATORG

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

KVIKU BANKI – VERÐUR KJÖLFESTULEIGUTAKI

- Leigusamningur liggur fyrir. Góður gangur í framkvæmdum og stefnt að flutningum á næstu vikum.
- Kvika mun vera á 7., 8. og 9. hæð. Leigusamningur til **10 ára** með möguleika á framlengingu. Umfang verkefnis er í heildina um **3.500 m²**.

EMBÆTTI LANDLÆKNIS FLYTUR Á 6. HÆÐ

- Samningur var undirritaður í október í kjölfar útboðs Framkvæmdasýslu og fjármálaráðuneytis, verið er að aðlaga húsnæðið. Gert er ráð fyrir afhendingu nú í nóvember.
- Leigusamningur til **5 ára** með möguleika á framlengingu um önnur 5 ár. Stærð leigurýmis er alls um **1.500 m²**

NÝR OG BREYTTUR TURN

- Fjöldi nýrra fyrirtækja og stofnana eru nú komin í turninn við Höfðatorg og má merkja mikinn áhuga á að vera með starfsemi þar.
- Unnið er að endurskipulagningu 1. og 2. hæðar. Þar verða m.a. veitingastaðir og ýmis þjónusta, skrifstofuhótel o.fl.



LEIGUSAMNINGAR VIÐ OPINBERA AÐILA

HEILSUGÆSLAN – GEÐHEILSUTEYMI SUÐUR, BÆJARLIND 1-3 Í KÓPAVOGI

- Tilboði Regins tekið í framhaldi af útboði Framkvæmdasýslu og fjármálaráðuneytis. Hönnun og samningagerð í gangi. Gert ráð fyrir undirritun leigusamnings á næstu vikum og afhendingu til leigutaka í feb./mars næstkomandi .
- Leigusamningur til **8 ára** með möguleika á framlengingu. Stærð leigurýmis er um **420 m²**.
- Með flutningi Geðheilsuteymi Suður eru öll geðheilsuteymi Heilsugæslunar komin í húsnæði á vegum Regins



LÖGREGLUSTJÓRINN Á SUÐURNESJUM - BREKKUSTÍG 39 Í REYKJANESBÆ

- Stækkun og endurbætur á aðstöðu.
- Samningar voru undirritaðir í ágúst. Framkvæmdir og aðlögun í gangi, gert ráð fyrir afhendingu á 1F 2020.
- Leigusamningur til **10 ára**. Umfang verkefnis um **1.100 m²**.

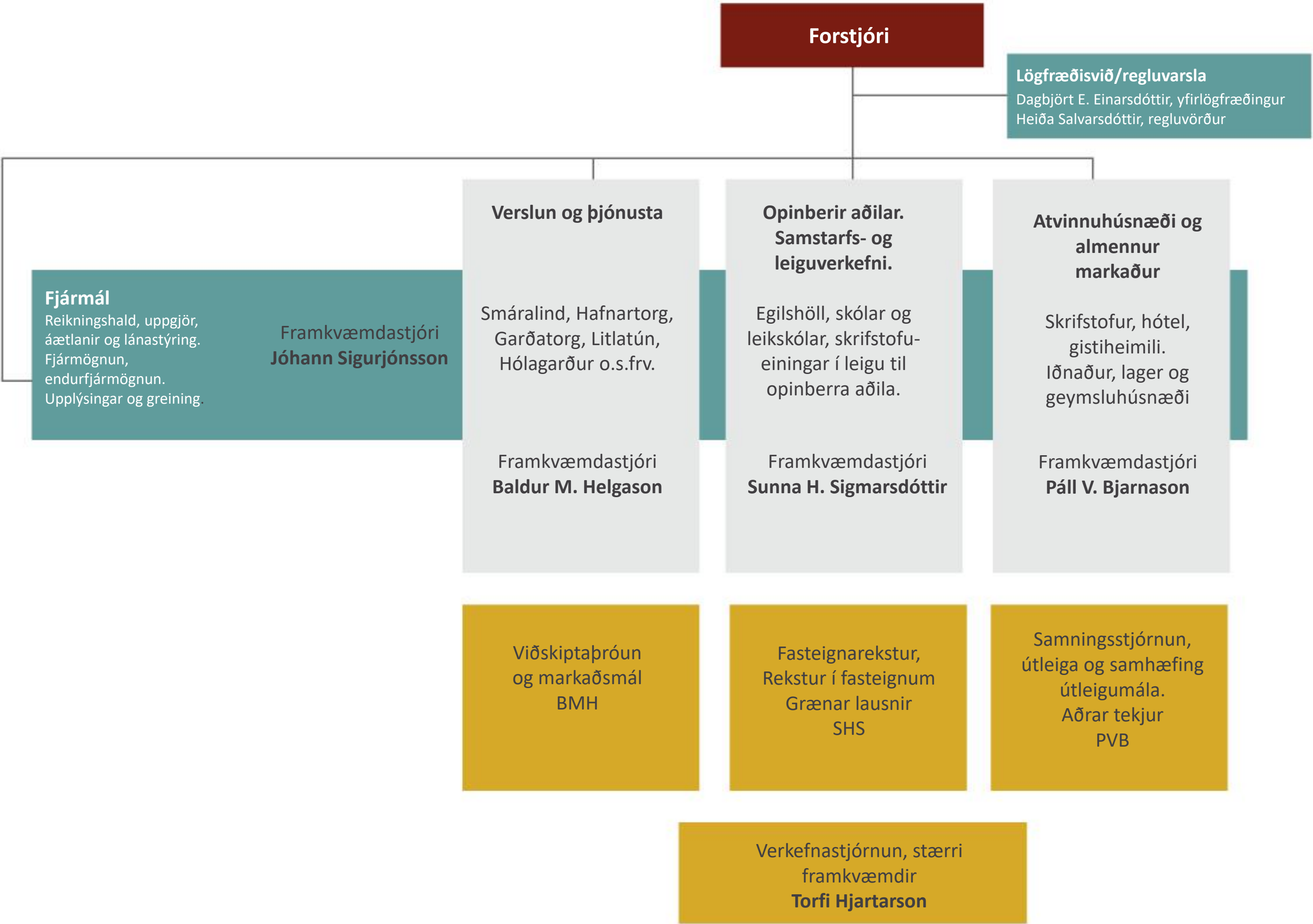
Fjárhagslegt umfang samninganna tveggja áætlað: Árstekjur um **50 m.kr.** Nýfjárfesting um **160 m.kr.**

BREYTT SKIPULAG OG STJÓRNUN

STEFNUMÓTUN REGINS 2019



REGINN HF.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 31. OKTÓBER 2019

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	222.105.301	12,16%
2	Gildi - lífeyrissjóður	158.201.461	8,66%
3	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deil	112.480.000	6,16%
4	Sigla ehf.	100.000.000	5,48%
5	Birta lífeyrissjóður	87.050.743	4,77%
6	Stapi lífeyrissjóður	86.135.266	4,72%
7	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	62.279.504	3,41%
8	Lífsværk lífeyrissjóður	50.904.808	2,79%
9	Brimgarðar ehf.	49.933.333	2,73%
10	Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	49.094.122	2,69%
11	Festa - lífeyrissjóður	48.561.245	2,66%
12	Global Macro Absolute Return A	46.771.138	2,56%
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	36.427.910	1,99%
14	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	36.176.700	1,98%
15	Stefnir - ÍS 15	35.921.595	1,97%
16	Stefnir - ÍS 5	33.426.432	1,83%
17	Arion banki hf.	30.557.000	1,67%
18	Íslandsbanki hf.	26.327.326	1,44%
19	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,38%
20	FM eignir 2 ehf	25.205.818	1,38%
	Samtals 20 stærstu	1.322.765.521	72,43%

ENDURKAUPAÁÆTLUN LOKIÐ

- Samþykkt á aðalfundi í mars **2019** og lauk 30. september 2019.
- Keyptir voru **21.929.825** hlutir (**1,2%** af hlutafé) eða fyrir **467 m.kr.**

FJÁRHAGSDAGATAL

- 12. febrúar 2020 – Ársuppgjör 2019
- 11. mars 2020 – Aðalfundur 2020

- Erlendir hluthafar um **4%**



Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



UPPGJÖR 3F 2019

TAKK FYRIR