



UPPGJÖR 2021
FJÁRFESTAKYNNING



REGINN TIL FRAMTÍÐAR

Reginn einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.

Með þetta að leiðarljósi er hægt að hámarka arð hluthafa og samfélagsins í heild.



1

Styrking eignasafnsins innan eftirsótttra **KJARNA** með aðlaðandi umhverfi og eftirsótttri blöndu atvinnustarfsemi, þjónustu, búsetu og afþreyingu þar sem notendur geta lifað, leikið og starfað



2

Með sjálfbærni að leiðarljósi verða til ný viðskiptatækifæri og félagið verður samkeppnishæfara. **SJÁLFBÆRNISTEFNA** Regins er lykilþáttur í þessari þróun og er Reginn í sérstöðu meðal innlendra fasteignafélaga í þessum málaflokki



3

Með sérhæfingu starfsmanna innan atvinnugreina skapast góð þekking á þörfum og væntingum viðskiptavina okkar sem tryggir að **VIÐSKIPTAVINURINN ER Í ÖNDVEGI**

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Innskráning á þjónustuvef

Á þjónustuvef Regins eru ýmsar upplýsingar og aðgerðir sem spara þér spórin. Þar er hægt að sækja rafræna reikninga, hreyfingayfirlit, handbækur og nálgast tengiliðaupplýsingar svo fátt eitt sé nefnt.

Prófkúruhafar fyrirtækja í viðskiptum við Reginn hf. (og dótturfélög Regins) geta sótt um aðgang að þjónustuvefnum með því að skrá sig inn með sínum persónulegu rafrænu skilríkjum.

Eftir að umsókn hefur verið samþykkt geta prófkúruhafar skráð sig inn á þjónustuvefinn og stofnað fleiri notendur að þjónustuvef viðkomandi fyrirtækis.

Stutt kennslumyndband um þjónustuvefinn má nálgast [hér](#).

Nánari upplýsingar í síma 512 8900 eða með því að senda póst á thjonusta@reginn.is

4

STAFRÆN VEGFERÐ Regins styður við sjálfbærnistefnu og áherslu á viðskiptavininn. Pappírslaus viðskipti, ítarlegar upplýsingar um orkunotkun og snjallsorp eru nú aðgengileg viðskiptavinum Regins. Áframhaldandi þróun á þessu sviði í samræmi við stefnuáherslur félagsins



5

Reginn er framsækið og leiðandi fasteignafélag, sem tekur upplýstar ákvarðanir varðandi fjárfestingar til framtíðar. **ÞRÓUN EIGNA** félagsins fær aukið vægi verði nýtt Þróunarfélag í samstarfi við Klasa og Haga að veruleika.



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Framúrskarandi árangur í rekstri, hækkun á tekjum og hagnaði umfram áætlanir. Viðsnúningur greinilegur og eftirspurn eftir leiguhúsnæði góð.
- ✓ Skýr framtíðarsýn félagsins er að skila miklum árangri og sjást þess greinileg merki. Þar má nefna áherslur í styrkingu eignasafnsins og sjálfbærnimál.
- ✓ Endurfjármögnun lána gekk mjög vel á árinu og byggði að stórum hluta á grænni fjármögnun sem hefur leikið lykilhlutverk og er orðin 1/3 af fjármögnun félagsins.
- ✓ Árangur í vaxtalækkun hefur mikil áhrif á rekstur og afkomu til framtíðar, meðalverðtryggðir vextir félagsins eru 2,82% en 85% af lánum félagsins bera verðtryggða vexti.
- ✓ Þó enn sé ákveðin óvissa vegna COVID-19 mun fyrirsjáanlegar afléttingar samkomutakmarkana hafa mikil áhrif á þá viðskiptavinum sem hafa orðið fyrir miklum áhrifum vegna þeirra.

LYKILTÖLUR 2021

SAMANBURÐUR 2020

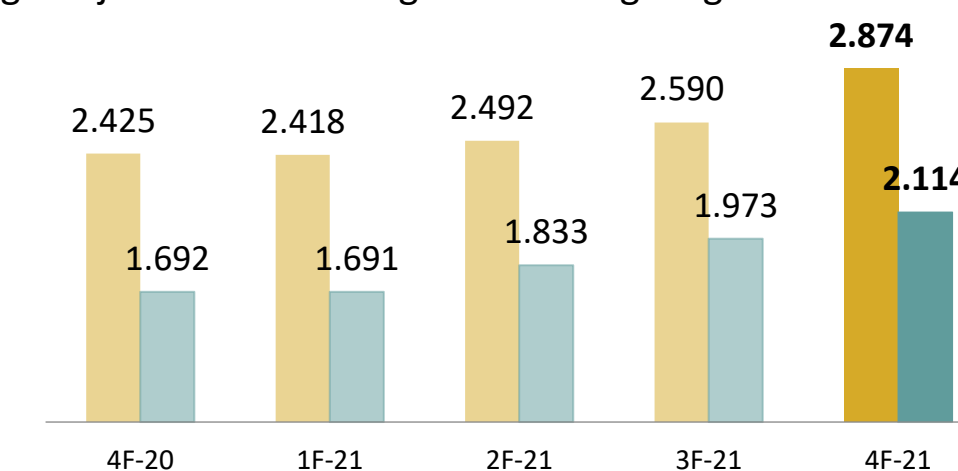
Rekstur	LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA 13% (-1%)	EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA 19% (-5%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 73% (70%)	NÝTINGARHLUTFALL 98% (96%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 6.171 m.kr. (1.274 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 5,0% (4,5%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 13% (2,7%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 6.935 m.kr. (1.475 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 157,8 ma.kr. (143,4 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 60,9% (63,1%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 31,9% (30,6%)	VAXTABERANDI SKULDIR 96,1 ma.kr. (90,5 ma.kr.)
Sjálfbærni	UMHVERFISVOTTANIR (m ² safns) 26%	KOLEFNISSPOR ↓ 3%	RAFMAGNSNOTKUN ↓ 12%	HEITT VATN ↓ 3%

FJÓRÐI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2021

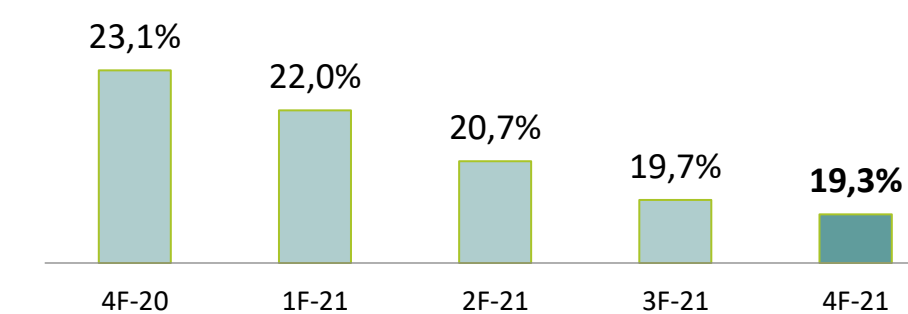
REKSTRARREIKNINGUR

	4F 2021	4F 2020	%Δ
Leigutekjur	2.874	2.425	18,5%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	176	134	31,3%
Rekstrartekjur	3.050	2.559	19,2%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-554	-559	-0,9%
Rekstur í fasteignum	-217	-190	14,2%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-771	-749	2,9%
Stjórnunarkostnaður	-165	-118	39,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.114	1.692	24,9%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	74%	70%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	1.905	1.422	
Rekstrarhagnaður	4.019	3.114	29,1%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.796	-1.743	3,0%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.223	1.371	62%
Tekjuskattur	-472	-258	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.751	1.113	57%

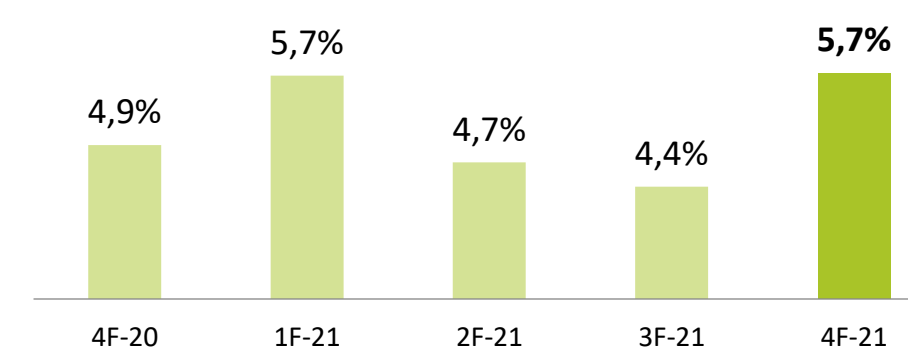
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður

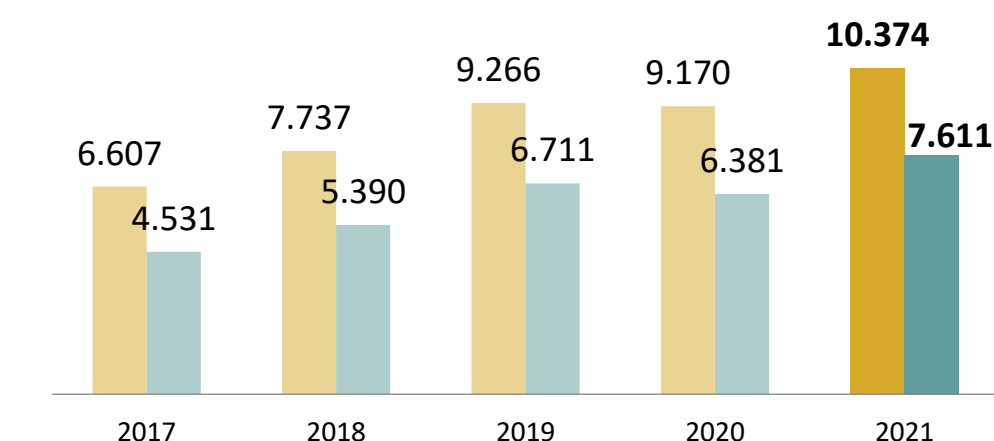


ÁRIÐ 2021

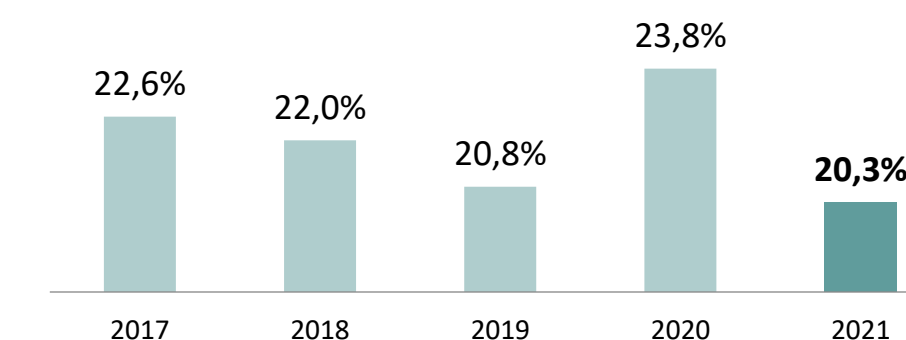
REKSTRARREIKNINGUR

	2021	2020	%Δ
Leigutekjur	10.374	9.170	13,1%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	641	566	13,3%
Rekstrartekjur	11.015	9.736	13,1%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.110	-2.187	-3,5%
Rekstur í fasteignum	-762	-724	5,2%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.872	-2.911	-1,3%
Stjórnunarkostnaður	-532	-444	19,8%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	7.611	6.381	19,3%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	73%	70%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	7.147	1.589	
Rekstrarhagnaður	14.758	7.970	85,2%
Hrein fjármagnsgjöld	-7.010	-6.398	9,6%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	7.748	1.572	393%
Tekjuskattur	-1.577	-298	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	6.171	1.274	384%

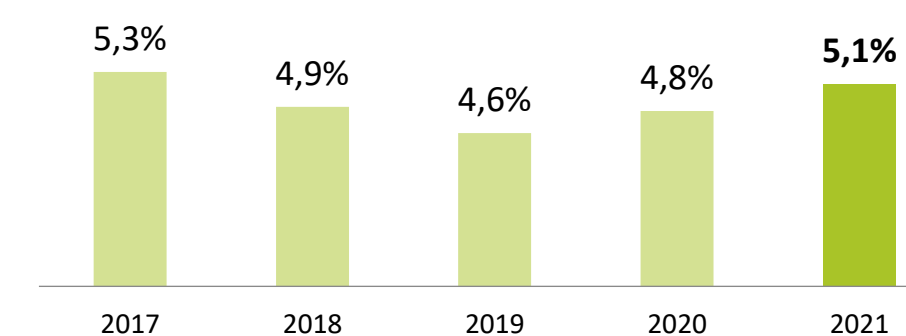
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



STARFSÞÆTTIR

UMFANG OG ÁHERSLUR

Eignasafni félagsins er skipt í þrjá starfsþætti út frá eðli starfsemi viðskiptavina. Er það liður í að styðja við þær framtíðaráherslur sem stefnumótun félagsins markaði. Frá þeim tíma hefur verið unnið að því að efla og styrkja afkomueiningar félagsins bæði þekkingarlega og faglega.

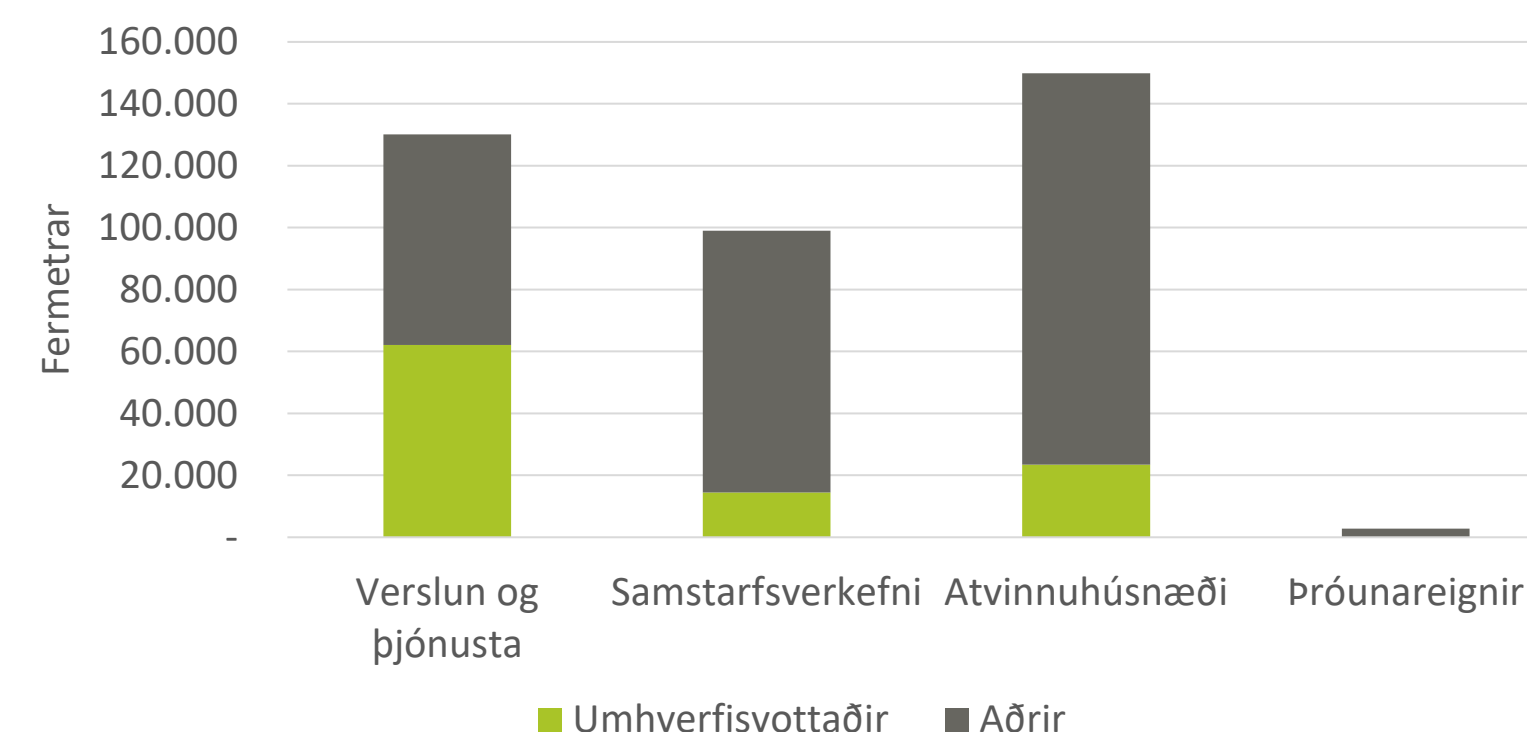
Dæmi um eignir innan hvers starfsþáttar:

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA: Smáralind, Hafnartorg, Kvikmyndahöllin í Egilshöll, Garðatorg, Litlatún, Hólagarður o.fl.

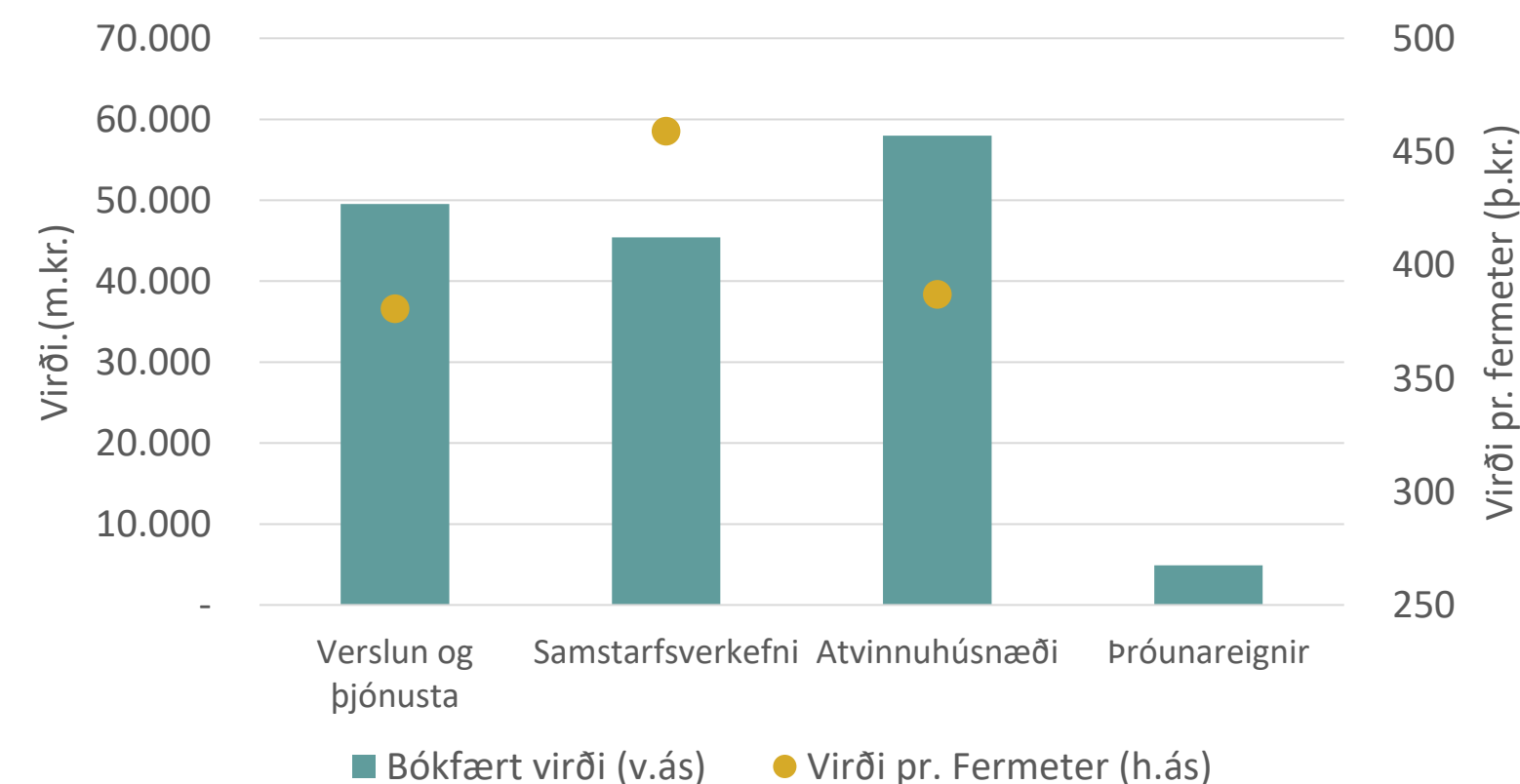
SAMSTARFS- OG LEIGUVERKEFNI MEÐ OPINBERUM AÐILUM: Knatthöllin í Egilshöll, skólar og leikskólar, skrifstofueiningar í leigu til opinberra aðila, rannsóknar- og geymsluhúsnæði, vörugeymslur, íþróttahús, gistiheimili o.fl.

ATVINNUHÚSNÆÐI OG ALMENNUR MARKAÐUR: Skrifstofur, hótél, gistiheimili, iðnaðar-, lager- og geymsluhúsnæði leigt á almennum markaði.

FERMETRAR STARFSÞÁTTA



FJÁRFESTINGAREIGNIR - VIRÐI

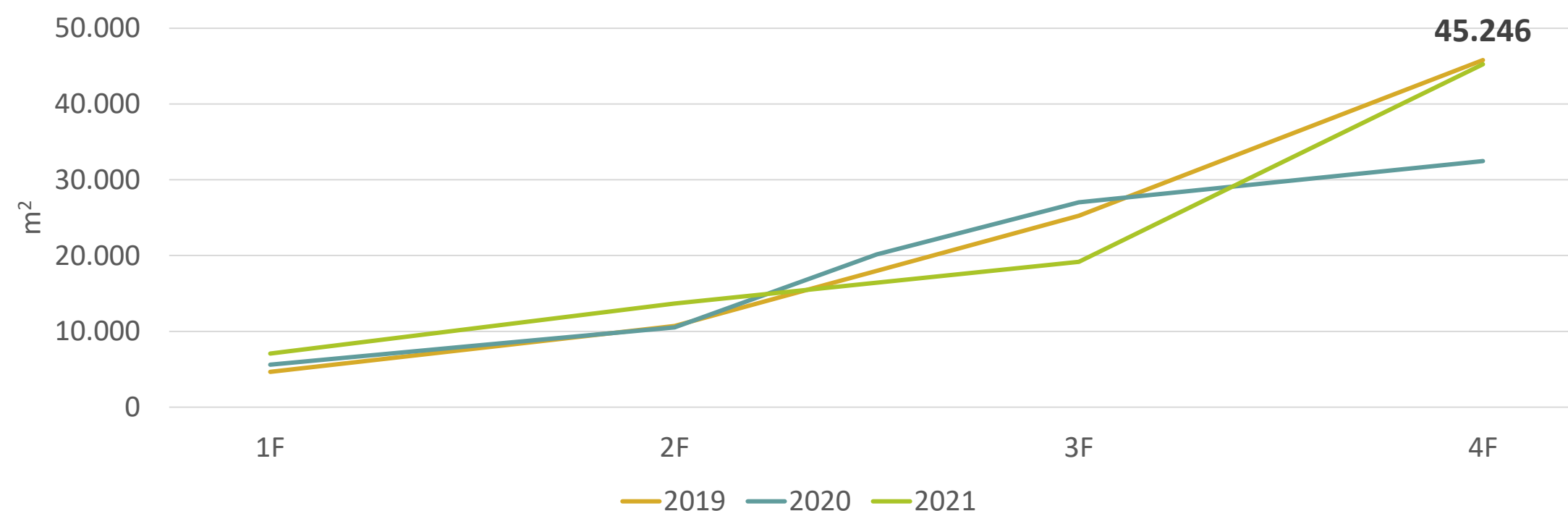


EIGNASAFN REGINS

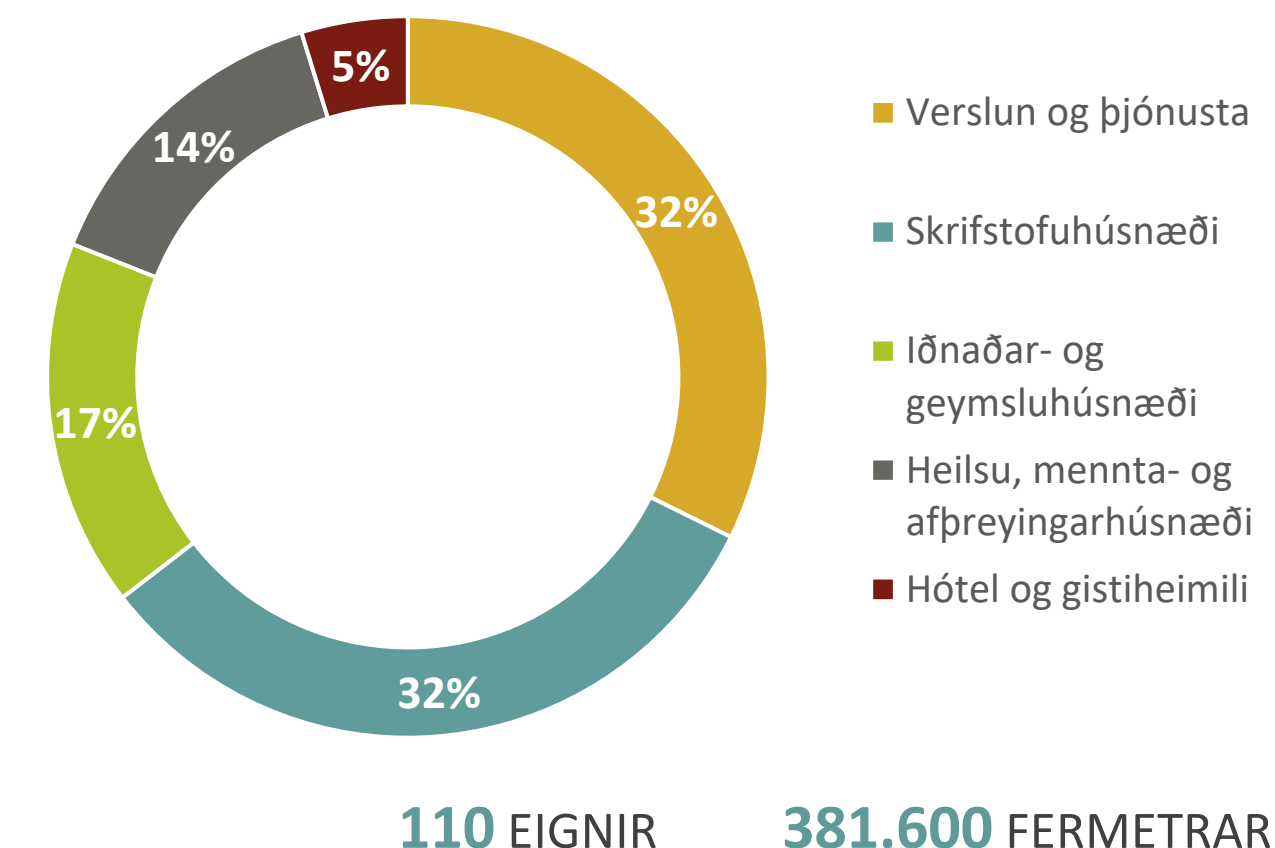
GÓÐ DREIFING EIGNAFLOKKA OG LEIGUTAKA

- Eitt besta ár félagsins í útleigu. Gerðir voru **129** leigusamningar fyrir **45.246** m².
- Meðal stórra viðskiptavina voru Fly Play, Barnavernd Reykjavíkur, Heilsugæsla höfuðborgarsvæðisins, Kvika banki, S4S, Húsasmiðjan, Skeljungur og Happprætti Háskóla Íslands (HHÍ).
- Útleiguhlutfall orðið hátt eða **98%**. Undirritaðir samningar þó ekki allir orðnir virkir.
- Eftirspurn hefur verið góð og leiguverð leitað upp á við í öllum flokkum atvinnuhúsnæðis.
- U.þ.b. **12.000** m² af nýjum leigurýmum verða afhent á næstu tólf mánuðum. Verða tekjuberandi á sama tímabili. Meðalleiga á þeim samningum er **3.800** kr./ m².
- Verkefni framundan er að efla vöruframboð félagsins, tryggja gæði til viðskiptavina og geta boðið framúrskarandi lausnir. Á næstu tveimur árum er lítið um að stór leigubil losni.

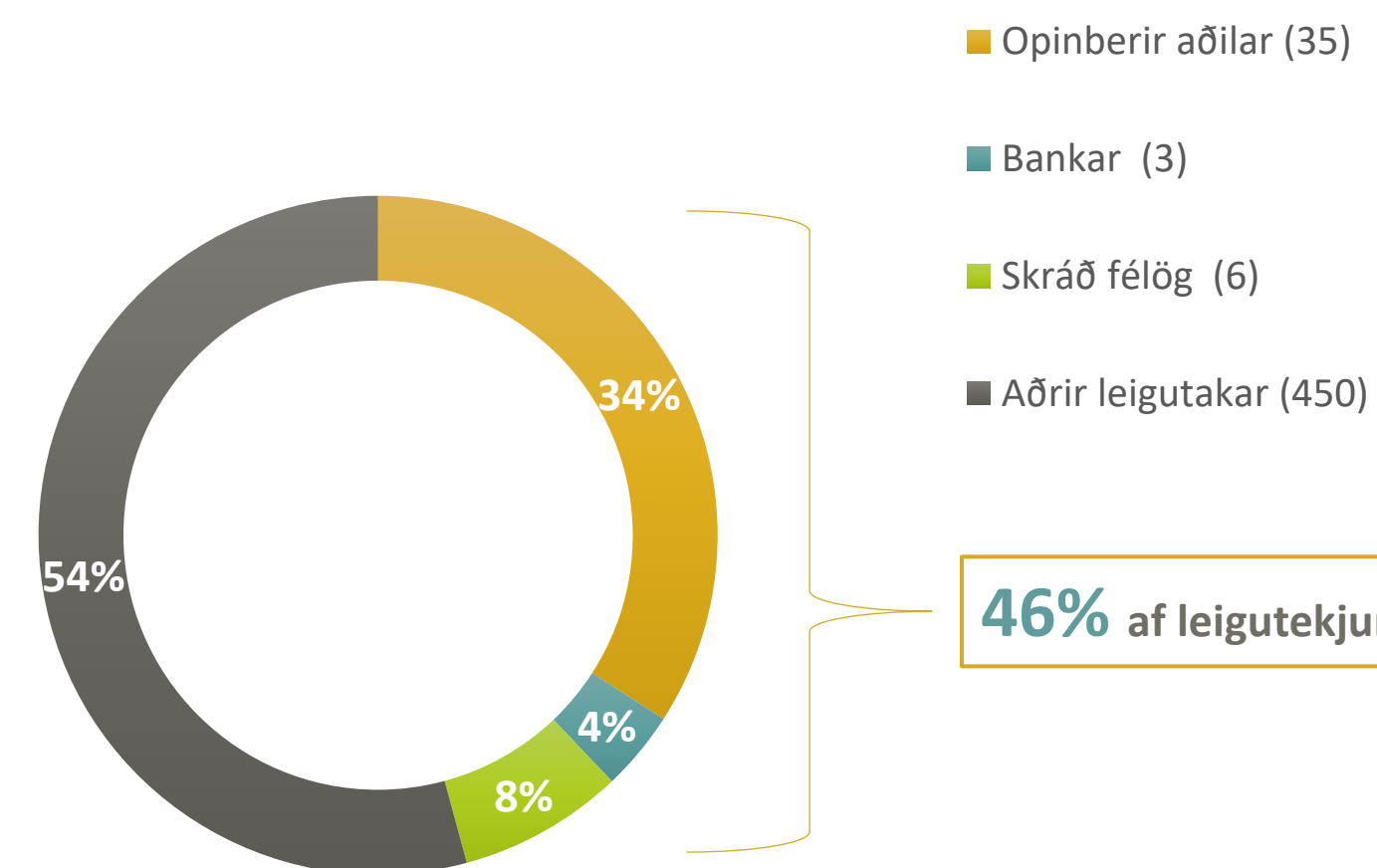
ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



FERMETRAR



LEIGUTEKJUR 2021



FJÁRMÖGNUN

VEL HEPPNUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNAR VEGFERÐ

Hagstæð græn fjármögnun á árinu

- Félagið gaf samtals út græna fjármögnun fyrir **15,3** ma.kr. á árinu
- Hlutfall grænnar fjármögnunar orðin **priðjungur** af heildarfjármögnun, græn bankalán 28% af bankalánum.
- Staðfesting á BREEM umhverfissvottun á Borgartún 8-16 í janúar 2022 veitir aukið svigrúm til grænnar fjármögnunar.

Útgáfuramminn stækkaði á árinu

- Í lok árs voru **78** ma.kr. af **96** ma.kr. vaxtaberandi skuldum undir útgáfurammanum.
- Heildareignasafn undir rammanum nam **126** ma.kr. í lok árs.
- Fjármögnun undir almenna tryggingafyrirkomulaginu hækkaði úr **30,8** ma.kr. í lok árs 2020 í **59,5** ma.kr. á árinu 2021.

Meðalvextir hafa lækkað á árinu, sé tekið tillit til stýrivaxtahækkana

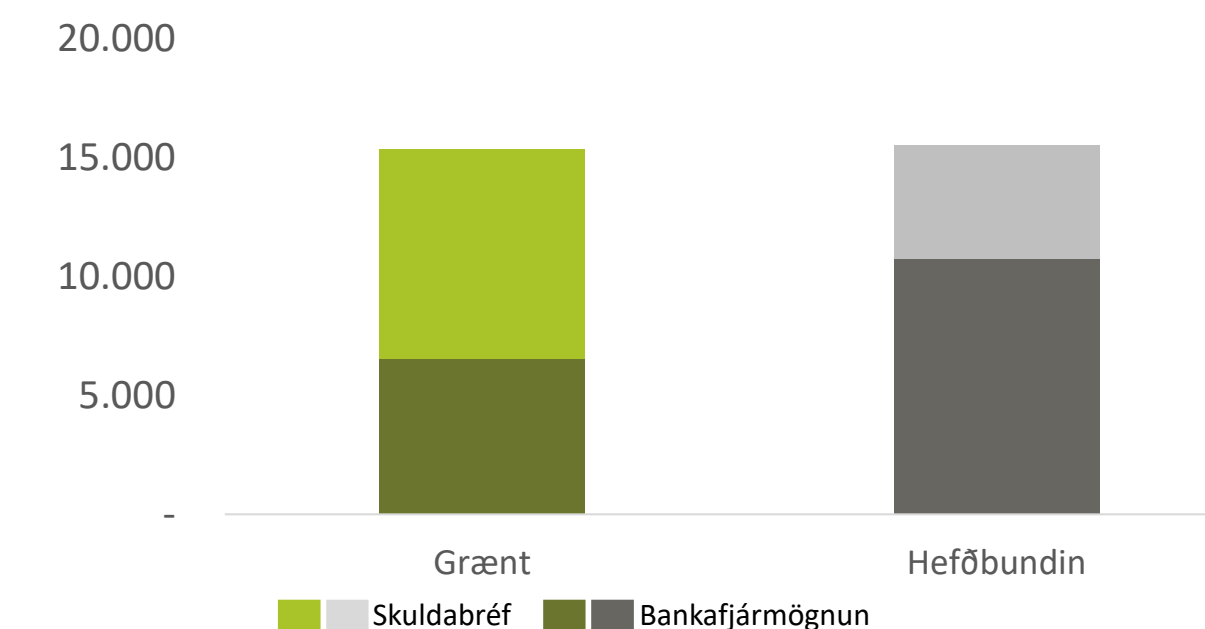
- Meðalvextir VTR lána lækka í **2,82%** m.v. árslok
- Meðalvextir ÓVT lána hækka í **3,94%** m.v. árslok, stýrivextir hækkuðu um **1,25%** á árinu 2021.

Hlutfall fastra vaxta og VTR lána jókst á árinu

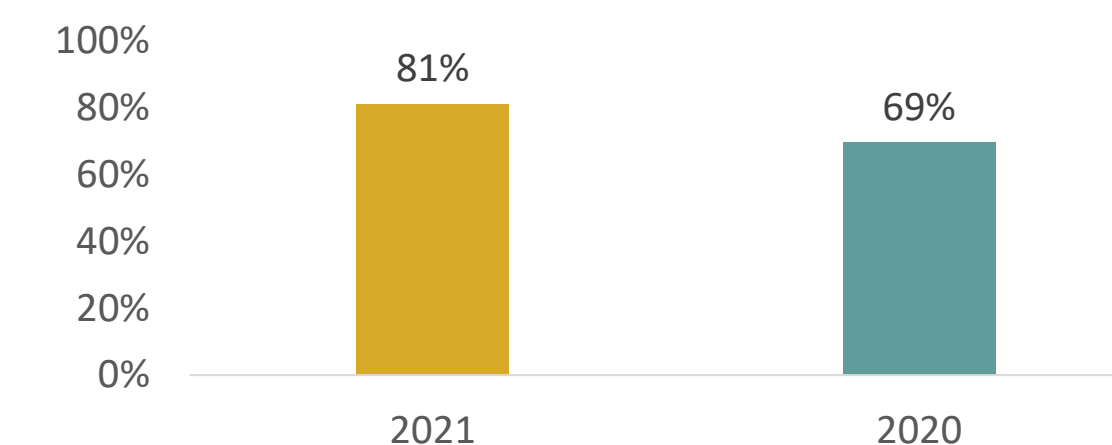
- VTR lán voru **85%** allra lána félagsins.
- ÓVT lán með breytilegum vöxtum nema **10,5%** af heildarvaxtaberandi skuldum.

FERMETRAR

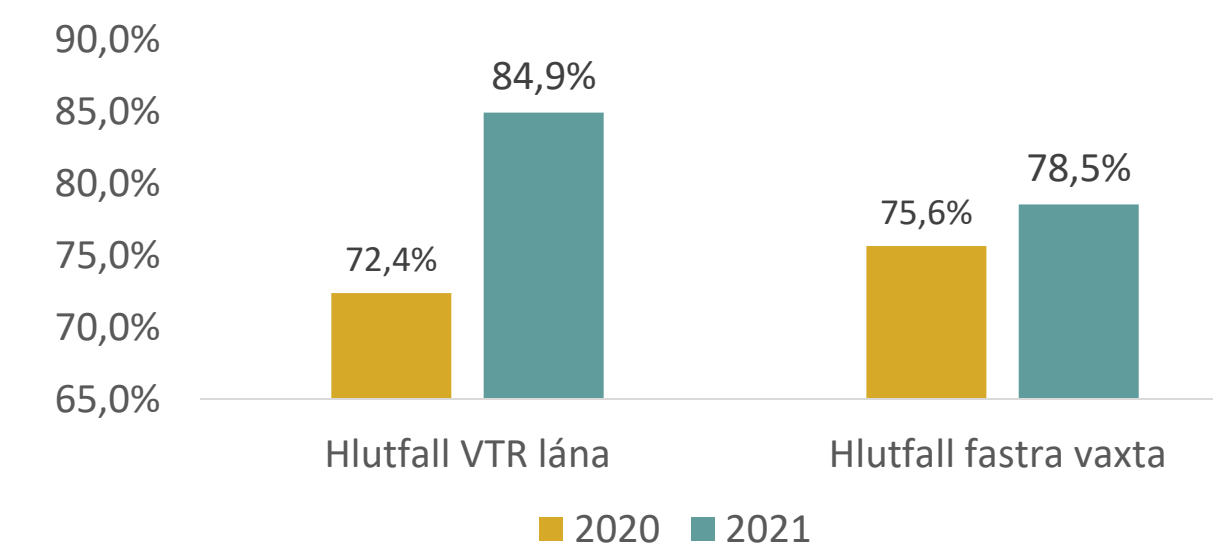
FJÁRMÖGNUN ÁRSINS M.KR.



ÚTGÁFURAMMI HLUTDEILD FJÁRMÖGNUNAR



VERÐTRYGGÐ OG FASTVAXTA LÁN AF HEILD



SMÁRALIND

MET Á AFMÆLISÁRI

- Metvelta rekstraraðila, **20%** veltuaukning milli ára.
- **99%** útleiguhlutfall í árslok, tvær nýjar verslanir opna á næstu mánuðum.
- Fjórar nýjar verslanir opnuðu á árinu, Elíra, Epal, Kúltúr menn og Snúran.
- Þrjár endurbættar verslanir opnuðu á árinu, Líf & list, Steinar Waage og Galleri 17.
- Smáralind mældist efst í Íslensku ánægjuvuginni meðal verslunarmiðstöðva annað árið í röð.
- Smáralindarskólinn, fræðslu- og þjálfunarnám fyrir rekstraraðila og starfsfólk Smáralindar, sett á laggirnar í samstarfi við Akademias.
- BREEAM umhverfissvottun Smáralindar drifkraftur til frekari umbóta í umhverfismálum:
 - Glæsilegar hjólageymslur fyrir starfsfólk og viðskiptavini fengu góðar viðtökur.
 - Rafmagnsnotkun í Smáralind dróst saman um **5,5%** 2021 frá fyrra ári.
 - **43%** aukning í notkun á rafhleðslustöðvum.
 - Snjallsorp opnar á næstu vikum.



SMÁRALIND EFST
VERSLUNARMIÐSTÖÐVA
Í ÁNÆGJUVOGINNI
ANNAÐ ÁRIÐ Í RÖÐ



SJÁLFBÆRNI Á ÁRINU 2021

ÁHERSLUR OG VERKEFNI

Reginn telur grænar áherslur vera einn af lykilþáttum í rekstri fyrirtækja. Það verða til ný viðskiptatækifæri og fyrirtækið verður samkeppnishæfara ásamt því að rekstrarkostnaður leiguhúsnæðis getur lækkað.

Þjónustukannanir félagsins sýna að aukin eftirspurn er eftir samstarfi leigutaka og leigusala um aukna sjálfbærni í hinu leigða húsnæði.

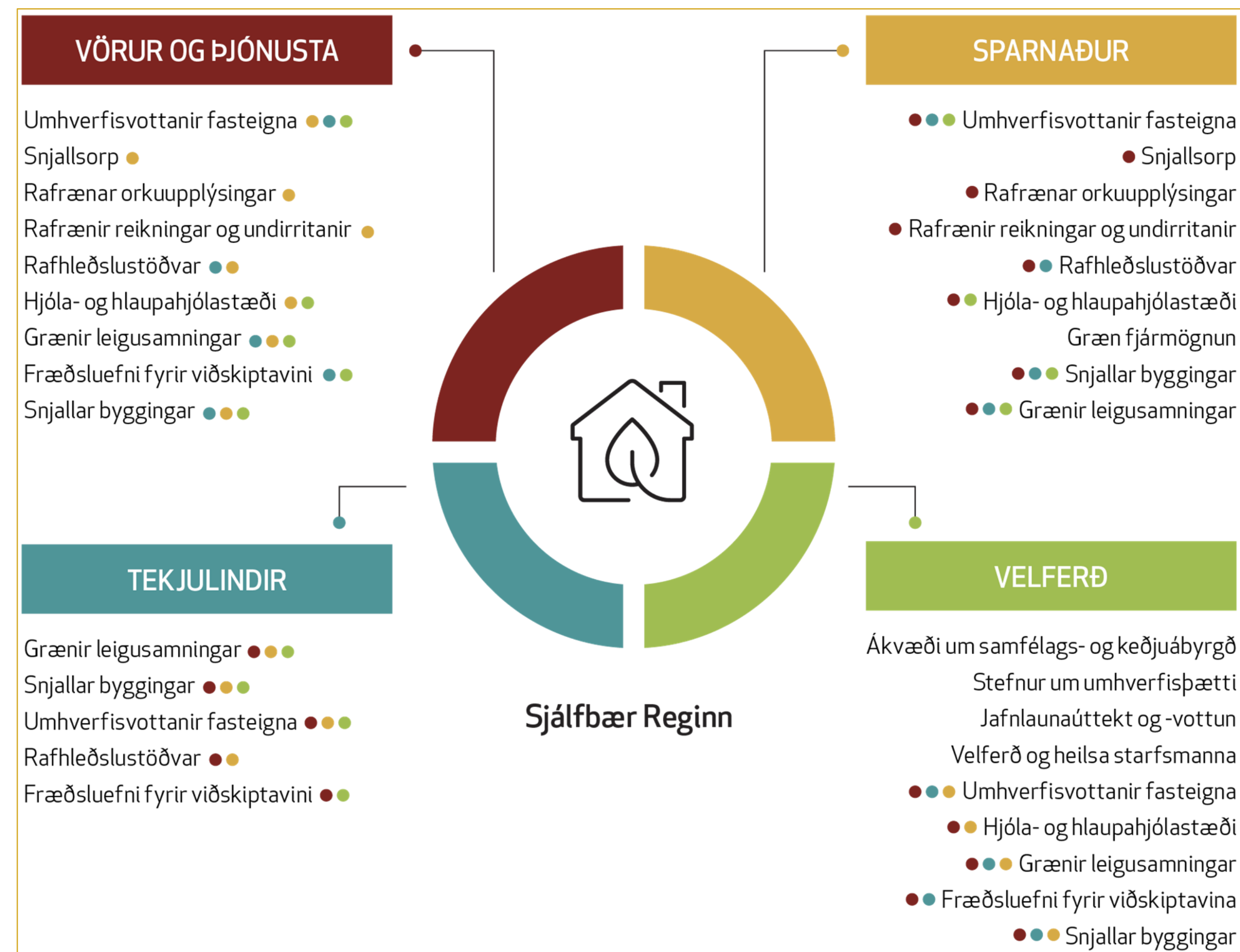
Þessi málaflokkur mun verða uppspretta fjölmargra viðskiptatækifæra og þarna verða nýir leigutakar til.

HELSTU VERKEFNI Á ÁRINU 2021

Unnið að verkefnum til að tryggja áframhaldandi þróun í átt að sjálfbærni í rekstri félagsins:

Verkefni sem einblínt var á :

- Auka menntun og þekkingu starfsmanna
- Auka sjálfbærni í þjónustu við viðskiptavini
- Þróa frekari viðskiptatækifæri tengd sjálfbærni
- Auka samstarf og samtali við viðskiptavini
- Auknar kröfur til verktaka, birgja og leigutaka
- Bæta vellíðan og heilsu



UMHVERFISUPPGJÖR

FYRIR ÁRIÐ 2021

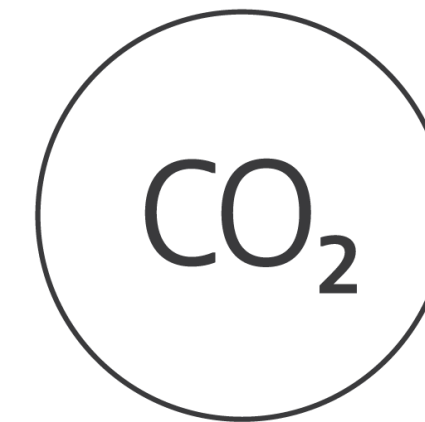
Reginn birtir ársfjórðungslega umhverfisuppgjör fyrir þær eignir sem félagið sér um rekstur í, en það telur um þriðjung eignasafnsins.

UMHVERFISUPPGJÖR

Borin er saman notkun ársins 2021 við notkun ársins 2019.

Breytingar milli ára eru reiknaðar per fermetur:

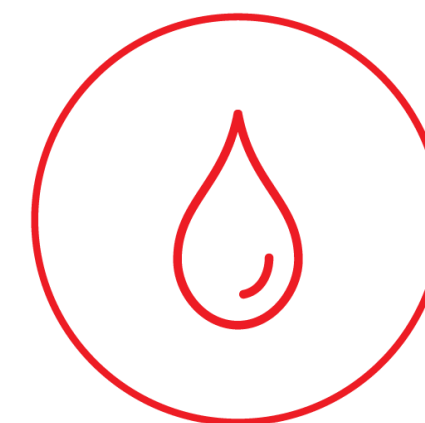
- Losun gróðurhúsalofttegunda hefur minnkað um **3%**.
 - *Langtímamarkmið að minnka losun um **10%** á fermetra fyrir lok árs 2025.*
- Notkun á heitu vatni hefur dregist saman um **3%**.
 - *Langtímamarkmið að minnka notkun um **5%** á fermetra fyrir lok árs 2025.*
- Notkun á rafmagni hefur dregist saman um **12%**.
 - *Langtímamarkmið að minnka notkun um **16%** á fermetra fyrir lok árs 2025.*
- Losun sorps hefur dregist saman um **8%**. Flokkunarhlutfall hefur aukist og var árið 2021 **45%**.
 - *Langtímamarkmið að ná sorpflokkunarhlutfalli upp í **70%** fyrir lok árs 2025.*



-3% lækkun



-12% lækkun



-3% lækkun



45% flokkunarhlutfall

NÝJAR ÁHERSLUR Í ÞRÓUNAR- OG UPPBYGGINGARVERKEFNUM

FJÁRFESTINGAR TIL FRAMTÍÐAR

Mikilvægur vettvangur til að vinna að umbreytingum.

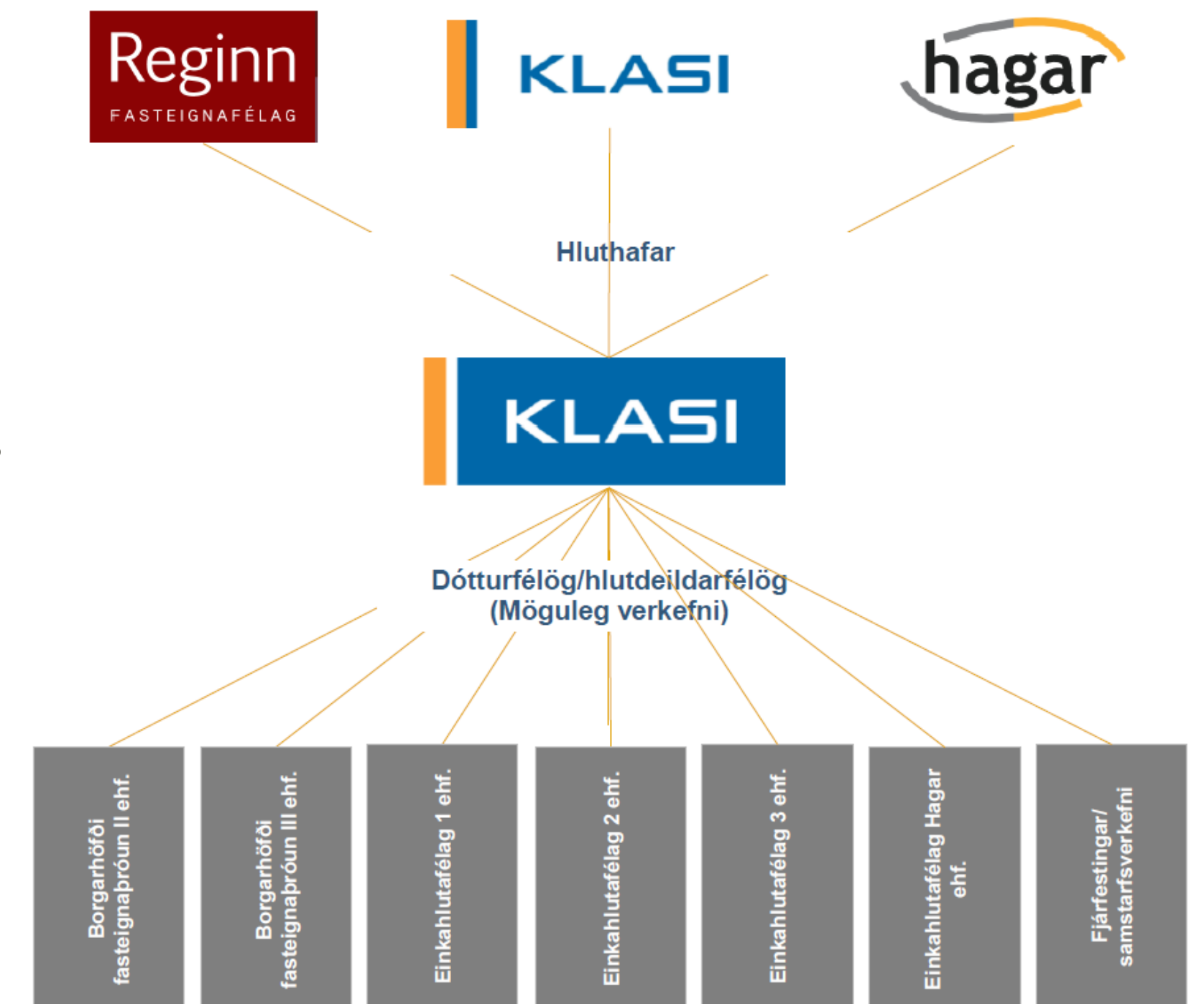
Nýfjárfestingaverkefni ásamt endurskipulagningu og þróun á eignasafni félagsins hafa gegnum árin verið fyrirferðamikil en mjög arðsöm. Til dæmis umbreyting Egilshallar, endurskipulagningu Smáralindar, fjárfesting og uppbygging á Hafnartorgi ásamt fjölmörgum fjárfestinga- og leiguverkefnum fyrir opinbera aðila.

Tími uppbyggingar er framundan á höfuðborgarsvæðinu og þar verða sterkir og fjölbreyttir „grænir“ borgarkjarnar fyrirferðamiklir.

Aðkoma Regins að þróunarfélagi í samvinnu við Klasa og Haga verður vettvangur félagsins til að þróa og efla eignasafn sitt til framtíðar.

Eignarhlutur Regins verður um 1/3 hlutur í þróunarfélaginu. Greitt verður fyrir hlut Regins með þróunar- og sölueignum sem eru nú þegar í eigu félagsins. Áætluð verðmæti undirliggjandi fjárfestingaeigna í nýju félagi eftir fyrirhuguð viðskipti verða um **15 ma.kr.**, þar sem eiginfjárhlutfall verður um **80%**.

Fyrirhuguð viðskipti eru gerð með fyrirvörum m.a. um niðurstöðu áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins.





REKSTRARÁÆTLUN

ÁRSINS 2022

- Miðað við óbreytt eignasafn er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2022 verði um **10.800 - 11.100** m.kr. Þar af eru neikvæð áhrif vegna lotaðrar leigutekna 24 m.kr.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði um **7.800 - 8.000** m.kr. á árinu 2022.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **4,9%** af leigutekjum á árinu 2022.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður um **20,6%** af leigutekjum á árinu 2022.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 3. FEBRÚAR 2022

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	174.960.000	9,60%
2	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	171.257.618	9,39%
3	Gildi - lífeyrissjóður	141.340.840	7,75%
4	Birta lífeyrissjóður	139.283.399	7,64%
5	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	116.333.707	6,38%
6	Stapi lífeyrissjóður	82.464.900	4,52%
7	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	72.789.596	3,99%
8	Festa - lífeyrissjóður	69.411.245	3,81%
9	Brimgarðar ehf.	65.069.349	3,57%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Arion banki hf.	54.481.120	2,99%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,76%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	41.322.347	2,27%
14	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	41.040.000	2,25%
15	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	41.003.057	2,25%
16	Kvika - Innlend hlutabréf	40.561.612	2,22%
17	Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	27.341.035	1,50%
18	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	27.018.526	1,48%
19	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,41%
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
		1.469.289.370	80,59%

Að baki félaginu stendur sterkur hópur fjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 67% af heildarhlutafé.

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 16% hluta í félaginu.

Um 18% af hlutafé í félaginu er í eigu tryggingafélaga, einkahlutafélaga, einstaklinga og erlendra hluthafa.

Þann 7. febrúar sl. tilkynnti félagið um virkjun endurkaupaáætlunar.

Stjórn hefur lagt til að u.þ.b. 1/3 af hagnaði ársins 2021 verði ráðstafað til hluthafa í formi arðgreiðslu 1.500 m.kr og 500 m.kr. í niðurfærslu á hlutafé að aflokinni endurkaupaáætlun.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 10. mars 2022 – Aðalfundur 2022
- 4. maí 2022 – Afkoma fyrsta ársfjórðungs



UPPGJÖR 2021
TAKK FYRIR

