



UPPGJÖR 2F 2019

FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Með nýrri stefnumótun voru sett skýr markmið til framtíðar.
- ✓ Undirbúningur endurfjármögnunar gengur vel.
- ✓ Góð tekjuaukning og rekstrarhagnaður eykst mikið milli ára.
- ✓ Mikið um nýja leigusamninga, sérstaklega við opinbera aðila.
- ✓ Endurskipulagningu Smáralindar lokið.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ ANNAN ÁRSFJÓRÐUNG 2018

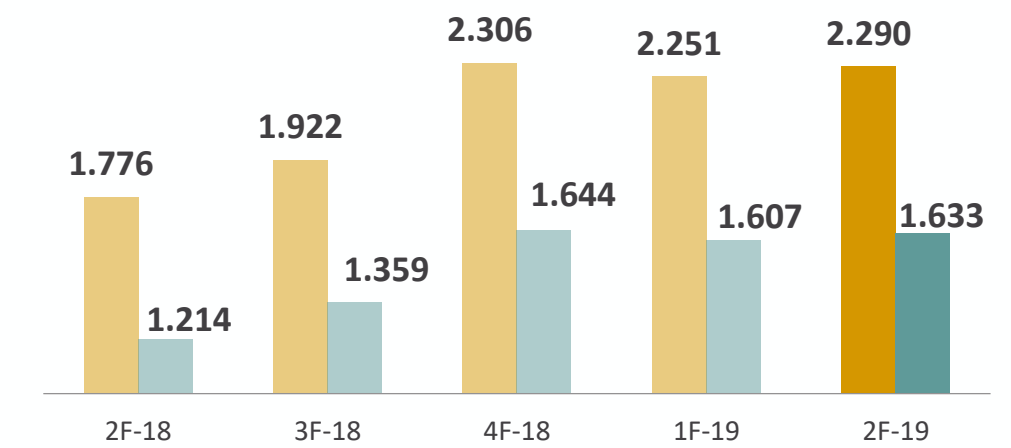
Rekstur	LEIGUTEKJUR AUKAST MILLI ÁRA 29% (14%)	EBITDA EYKST MILLI ÁRA 35% (14%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 71% (68%)	NÝTINGARHLUTFALL 96% (97%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 1.062 m.kr. (32 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 5,0% (4,8%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 10,2% (0,4%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 1.310 m.kr. (-232 m.kr.)
Efnahagur	VAXTABERANDI SKULDIR 82,1 ma.kr. (61,4 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 61,4% (60,2%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 31,5% (34,2%)	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 133,8 ma.kr. (101,9 ma.kr.)

ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR 2019

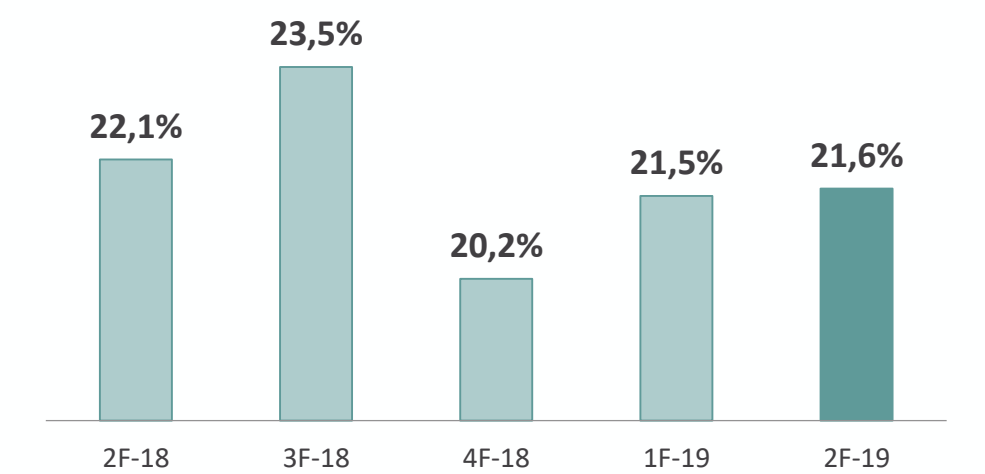
REKSTRARREIKNINGUR

	2F 2019	2F 2018	%Δ
Leigutekjur	2.290	1.776	28,9%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	145	141	2,8%
Rekstrartekjur	2.435	1.917	27,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-495	-392	27,6%
Rekstur í fasteignum	-198	-219	-9,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-693	-611	14,2%
Stjórnunarkostnaður	-109	-92	18,5%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.633	1.214	34,5%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	71%	68%	
Matsbreyting fjárfestingareigna	1.310	-232	
Rekstrarhagnaður	2.943	982	200,0%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.602	-942	70,1%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.341	40	
Tekjuskattur	-279	-8	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.062	32	

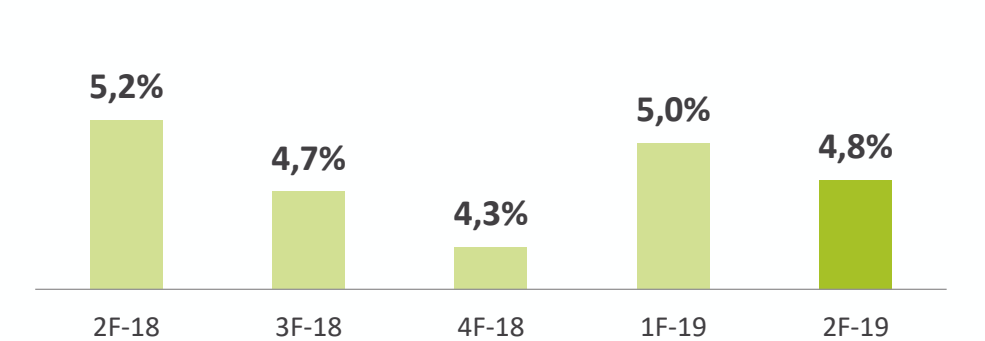
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



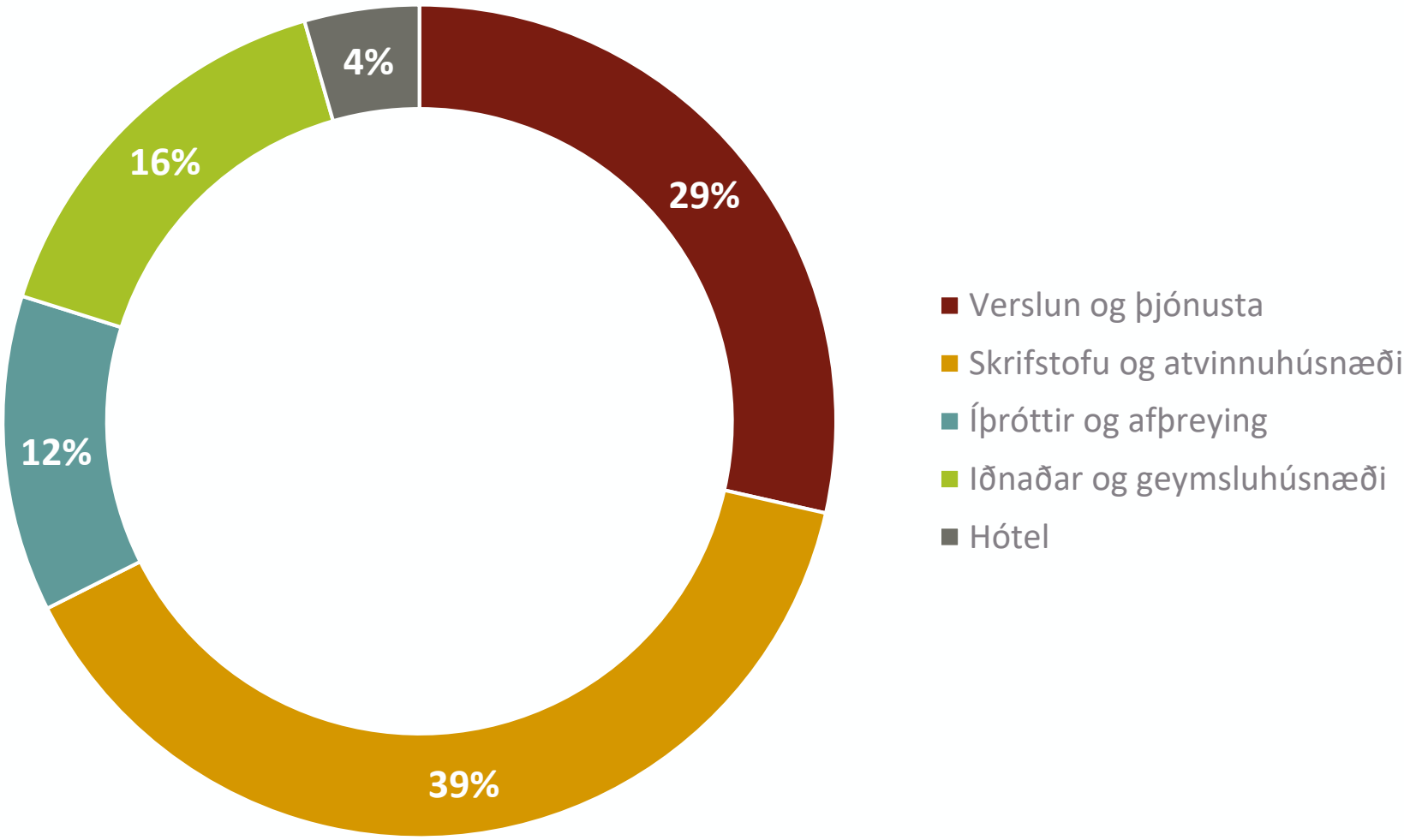
Stjórnunarkostnaður





EIGNASAFN REGINS

ATVINNUFLOKKAR



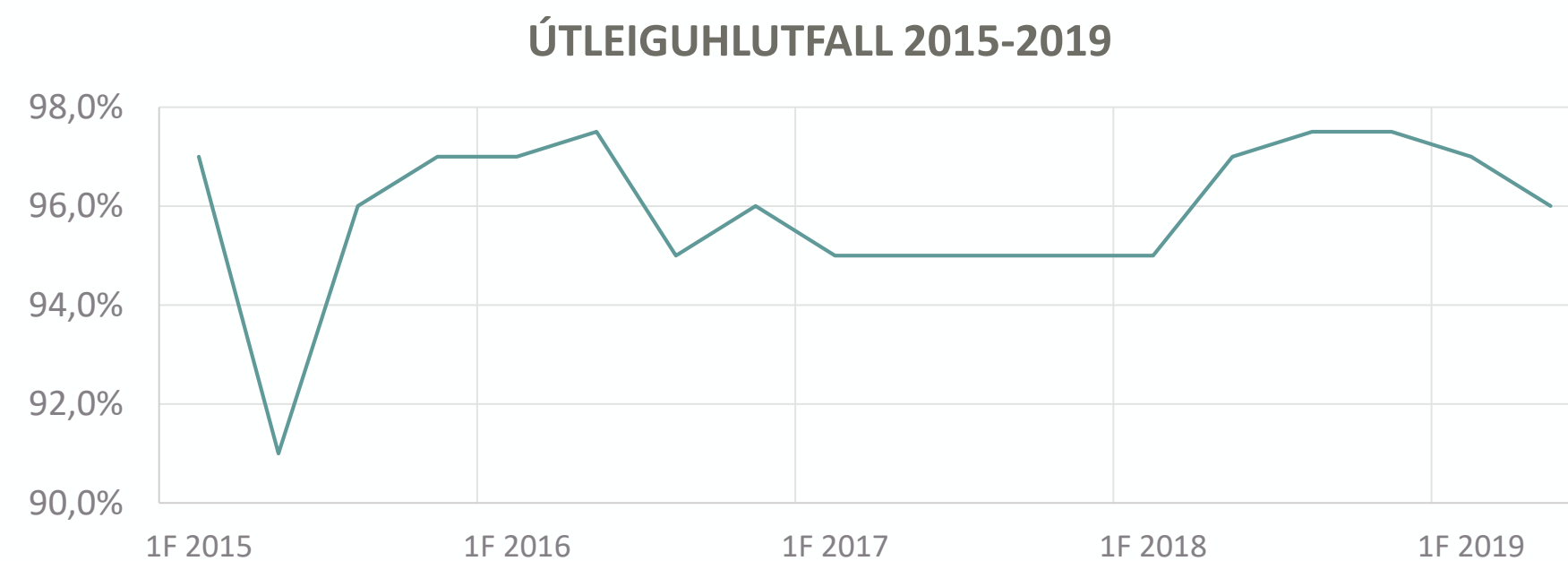
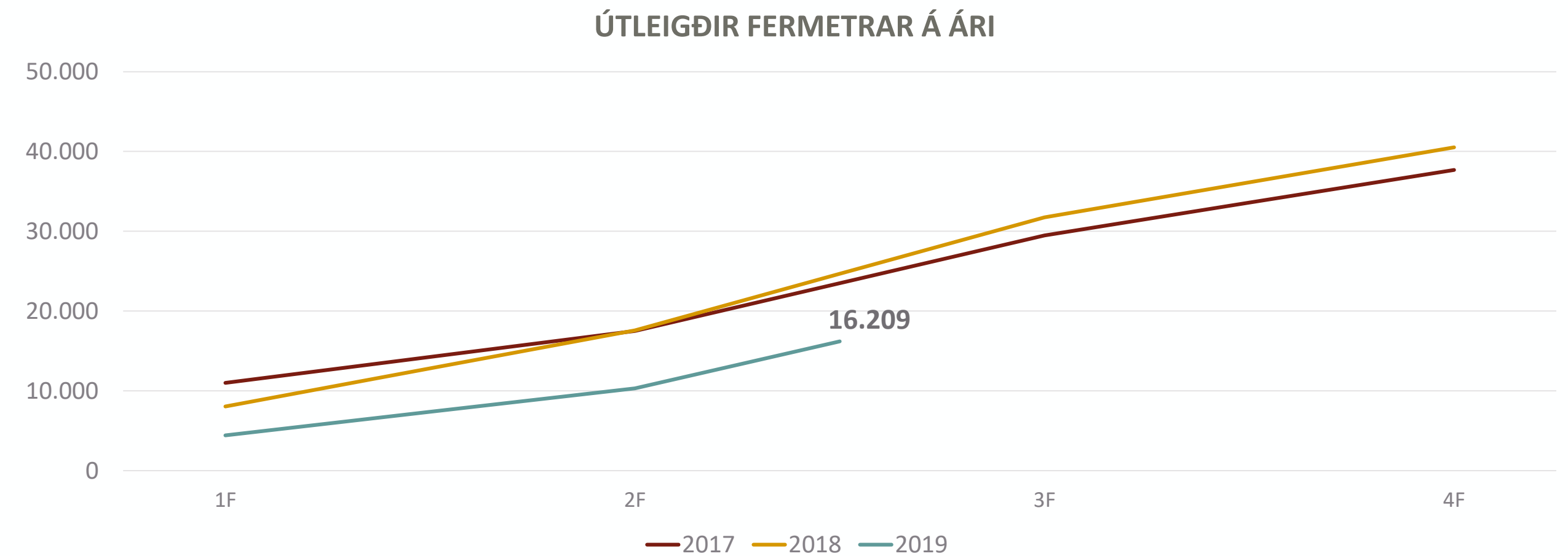
119 EIGNIR 377.500 FERMETRAR

*skipting m.v. m²

ÚTLEIGA

ÚTLEIGUHLUTFALL ÁFRAM HÁTT HJÁ FÉLAGINU

- Mikil umsvif hafa verið í nýjum samningum í sumar. Það stefnir í að útleiga á árinu verði mjög góð þrátt fyrir að hafa farið hægar af stað.
- Til viðbótar þeim **16.209 m²** sem skrifað hefur verið undir þá er unnið að lokafrágangi samninga um útleigu á **12.000 m²**. Allt eru það nýir viðskiptavinir.



- Útleiguhlutfall hefur á undanförunum árum lækkað tímabundið með tilkomu nýrra eigna og samhliða stórum endurskipulagningaverkefnum.
- Útleiguhlutfallið er nú **96%** en byggt á þeim samningum sem eru í vinnslu er áætlað að hlutfallið verði allt að **98%** í lok árs.

SKÝR FRAMTÍÐARSÝN

STEFNUMÓTUN REGINS 2019



REGINN STEFNIR TIL FRAMTÍÐAR

- SÝN:

Við erum brautryðjandi í mótun og rekstri fasteigna.
- HLUTVERK:

Við sköpum aðlaðandi staði þar sem fólk vill lifa, leika og starfa.

FJÓRIR STEFNUSTRAUMAR MUNU MÓTA STARFSEMI FÉLAGSINS

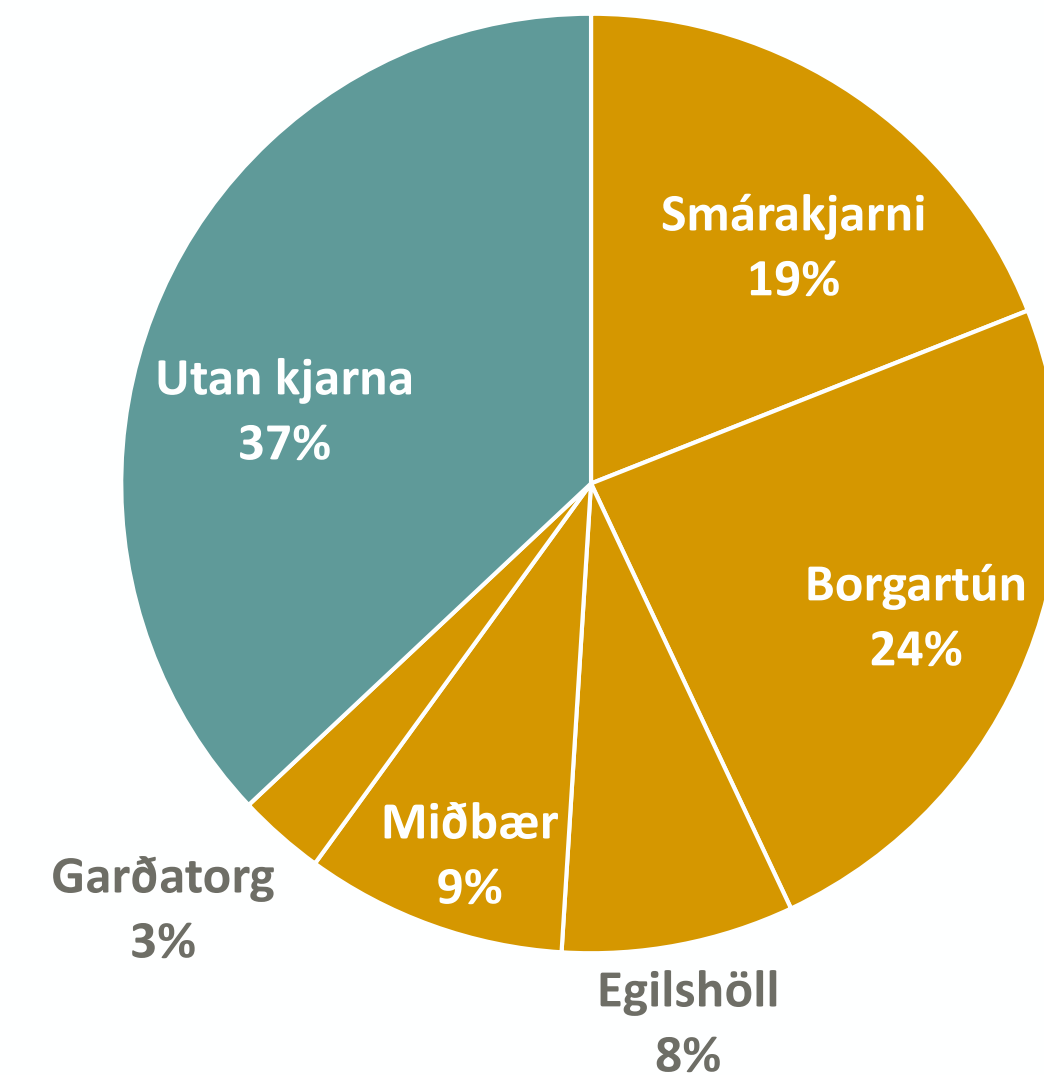
STEFNA	BÚUM TIL EFTIRSÓTTA KJARNA	MÓTUM LAUSNIR MEÐ OPINBERUM AÐILUM	VIÐSKIPTAVINURINN Í ÖNDVEGI	FRAMSÆKIN Í REKSTRI
MARKMIÐ	• Fjárfesting og þróun fyrst og fremst í kjörnum. • Tryggja fjölbreytni eigna í kjörnum. • Markmið að >65% af eignasafni verði í kjörnum.	• Vera leiðandi í lausnum fyrir opinbera aðila, útleigu, rekstur og þjónustu. • Samstarfssamningar (PPP) verði að kjarnastarfsemi Regins. • Markmið að >35% af leigutekjum komi frá opinberum aðilum.	• Bæta upplifun og ánægju viðskiptavina. • Auka virðisaukandi þjónustu við viðskiptavini.	• Draga úr umhverfisáhrifum af rekstri og lækka með því rekstrarkostnað félagsins og viðskiptavina. • Nýta stafræna tækni enn betur í eigin rekstri og í samskiptum við viðskiptavini.

KJARNAR

SAMÞJÖPPUN EIGNASAFNS Á VAXTARREITUM

- Afmörkuð svæði þar sem fólk sækir í að búa, leika og starfa.
- Heildstæð nálgun við fjárfestingar, markviss fjárfesting styrkir aðrar fasteignir í kjarnanum.
- Sérhæfing á vaxtasvæðum, t.d. þegar leigutakar vilja færa sig innan svæðis.
- Nánari aðkoma að mótun skipulags og þróunar svæðis, til uppbyggingu vel starfandi kjarna.
- Núna skilgreindir **5** kjarnar, geta orðið fleiri.

VÆGI KJARNA Í EIGNASAFNI REGINS

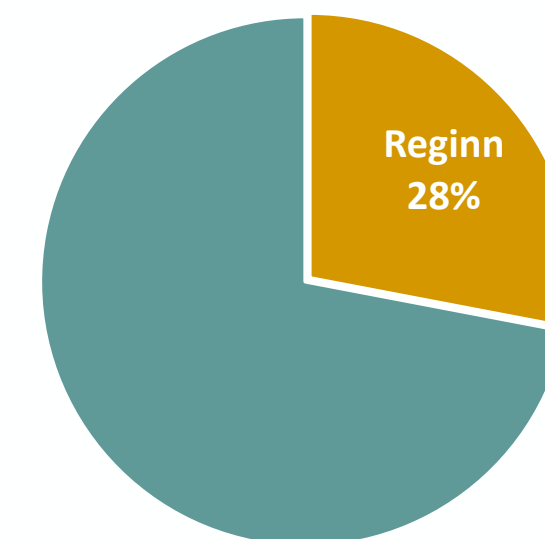


SMÁRASVÆÐIÐ

STÆRSTI KJARNI Í EIGNASAFNI REGINS

- Eini skilgreindi svæðiskjarni landsins, miðpunktur búsetu á höfuðborgarsvæðinu.
- Sérkenni eru verslun, þjónusta, stofnanir, skrifstofur, íþróttamannvirki.
- Afmarkaður kjarni er **79 ha.** að stærð.
- Atvinnuhúsnæði kjarnans er **276.000 m²**
- Um **13.000** íbúar í **500 m** radíus út frá kjarnanum.

HLUTDEILD REGINS Í ATVINNUHÚSNÆÐI Í
SMÁRAKJARNANUM



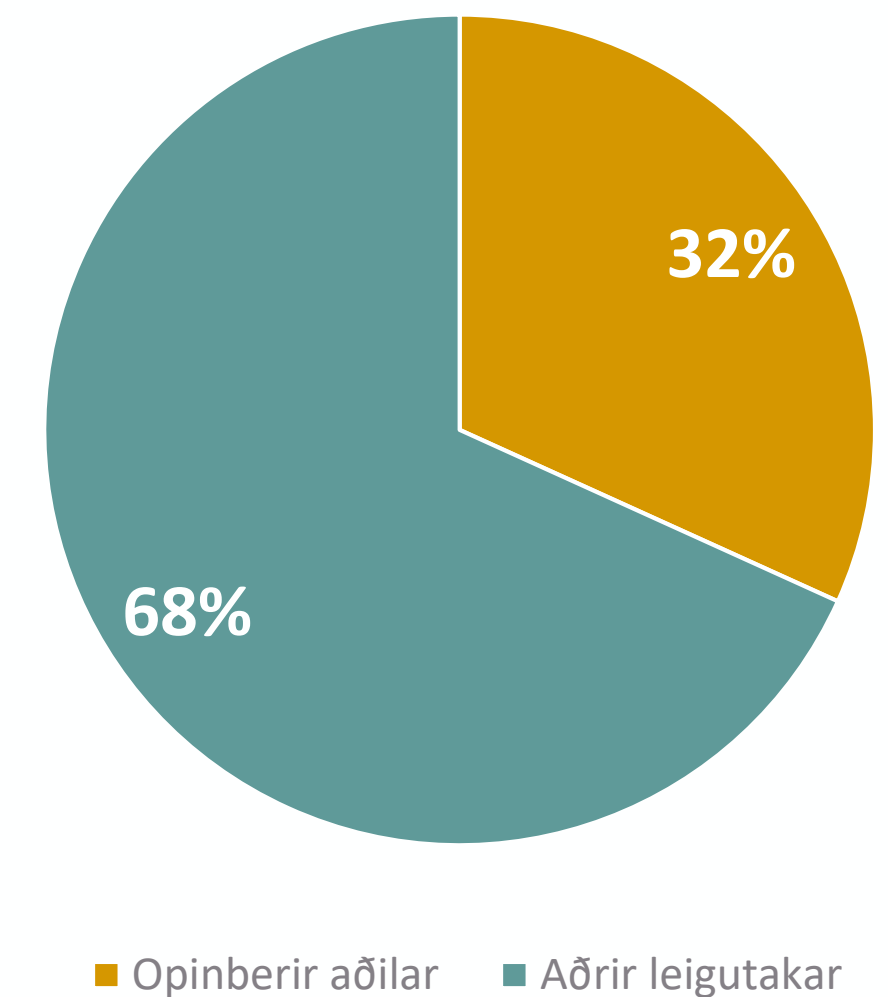
- Styrkleikar kjarnans er staðsetning, fjölbreytni og aðgengi.
- Tækifæri til styrkja kjarnann og starfsemi í honum með því að auka afþreyingu, fjölga íbúðum og skrifstofum.

LAUSNIR MEÐ OPINBERUM AÐILUM

SAMSTARFSVERKEFNI MEÐ RÍKI OG SVEITARFÉLÖGUM

- Útleiga og séraðlögun á húsnæði fyrir opinbera aðila til lengri eða skemmri tíma.
- Veita þjónustu á sviði fasteignareksturs.
- Samstarfsverkefni (e. PPP) á borð við Egilshöll og skólamannvirki í Hafnarfirði og Garðabæ þar sem bæði er um að ræða útleigu á húsnæði ásamt þjónustu og alhliða fasteignarekstri, s.s. hús- og baðvarsla, ræsting, sorp, orka, viðhald o.s.frv.
- Leigutekjur frá ríki og sveitarfélögum telja **32%** af leigutekjum Regins síðustu **12** mánaða.
- Tekjur frá þessum opinberum aðilum munu aukast á næstu mánuðum með nýjum samningum við s.s. Tryggingastofnun, Vegagerðina, Lögregluna á Suðurnesjum og Landlækni.

LANGTÍMA LEIGUTEKJUR Á TRAUSTUM GRUNNI



FJÁRMÖGNUN OG FJÁRFESTINGAR

TÆKIFÆRI TIL AÐ EFLAST OG BÆTA FJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS

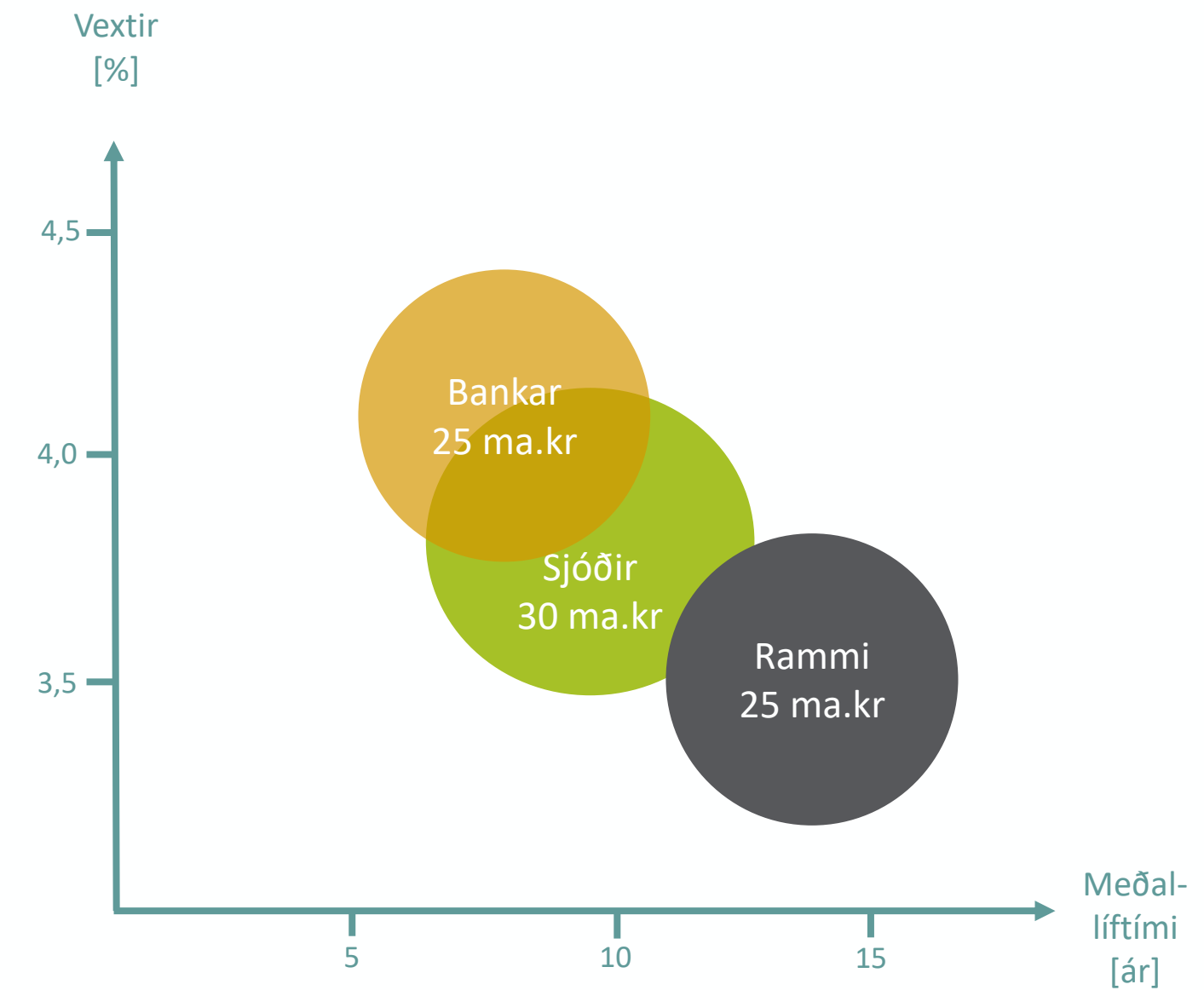
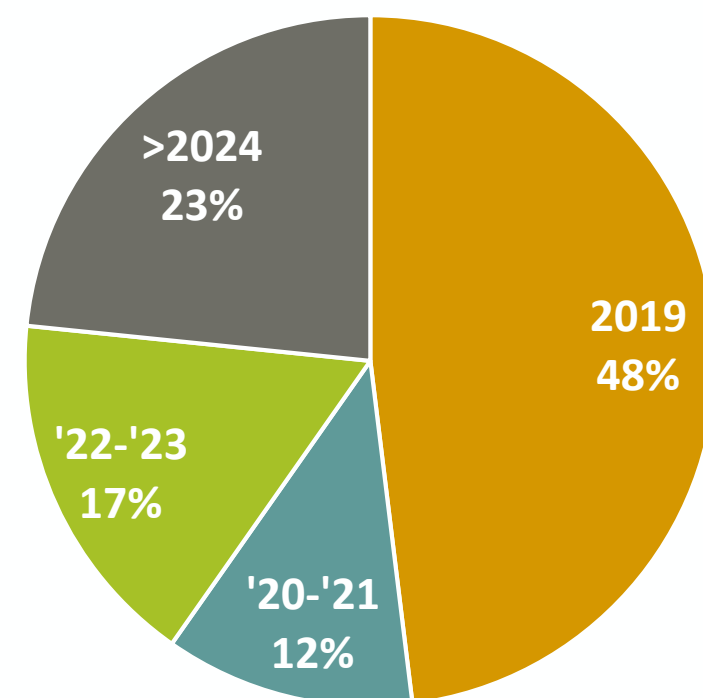


FJÁRMÖGNUN

MIKIL TÆKIFÆRI TIL ENDURSKIPULAGNINGAR

- Fjármögnun Regins hefur að mestu verið tengd einstaka fjárfestingaverkefnum.
- Nokkuð jafnt hlutfall milli bankalána, skuldabréfa útgefnum undir rammanum og skuldabréfasjóða.
- Meðallíftími lána um **10 ár**.
- Helmingur lána er laus til uppgreiðslu á árinu og tæp **30%** losna til viðbótar á næstu **4 árum**.

LAUST TIL UPPGREIÐSLU



MARKMIÐ OG NÆSTU SKREF

- Markmið að tryggja að Reginn hafi aðgang að nægjanlegu og hagstæðu fjármagni til að viðhalda samkeppnisstöðu og eðlilegri þróun í eignasafninu.
- Tækifæri til að færa stærri hluta fjármögnunar undir útgáfuramman.
- Viðræður við viðskiptabanka félagsins um að færa stóran hluta bankafjármögnunar undir almenna tryggingafyrirkomulagið á lokastigi.
- Búið að samþykkja aðgerðaáætlun af stjórn og stefnt að nýjum útgáfum á seinni hluta ársins.
- Markaðsfjármögnun nýtt til endurfjármögnunar skammtímalána.

VIÐSKIPTALÍKAN REGINS

SAMBÆTTING ÞEIRRA MEGINSTOÐA SEM FÉLAGIÐ BYGGIR Á



ENDURSKIPULAGNING OG UPPBYGGING Á EIGNASAFNI

ÁHERSLA Á KJARNASVÆÐI OG OPINBERA LEIGUTAKA

NÝ VERKEFNI / FRAMKVÆMDIR

Hafnartorg (miðbær Rvk.)

8.600 m² verslunar og þjónustuhúsnæði
Fjárfest hefur verið fyrir 6,5 ma.kr.
Leigð hafa verið út um 80% af
leigurýmum.

Austurhöfn (miðbær Rvk.)

2.700 m² verslunar og þjónustuhúsnæði
við Reykjavíkurhöfn. Fjárfestingaráætlun
1,9 ma.kr.
Afending frá verktaka áætluð á árinu
2020.

ENDURSKIPULAGNING / ÞRÓUN EIGNASAFNS

Smáralind

Endurskipulagning Smáralindar fór fram
á árunum 2016-2019. Tekist hefur að
laða til landsins mörg alþjóðleg
vörumerki.

Hlíðarsmári 11

Eign uppfærð og aðlöguð fyrir starfsemi
Tryggingastofnunar. Verkefni lokið.
Yield verkefnisins var rúmlega 11%.

Suðurhraun 3

Eign tekin til heildar endur-
skipulagningar fyrir höfuðstöðvar
Vegagerðarinnar.

Höfðatorg / Katrínartún 2

Leigurými innréttuð fyrir nýja framtíðar
kjölfestu leigutaka í Katrínartúni 2.
Styrkja starfsemi á fyrstu tveimur
hæðunum og kjallara.

Á TEIKNIBORÐINU

Lágmúli - C40

Verðlauna tillaga Regins að byggingu á
horni Lágmúla og Suðurlandsbrautar.
Umfang ca. 10.000 m²

Smárabyggð

Byggingalóðir sunnan Smáralindar. Að
hluta íbúðir.

Egilshöll

Ónýtt byggingarmagn upp á um 16
þúsund fermetra.

Tjarnarvellir 9

Byggingarlóð á Völlunum í Hafnarfirði.

Fellsmúli 26

Byggingarlóð á sameiginlegri lóð 24 –
30.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 8. ÁGÚST 2019

ERLENDIR HLUTHAFAR UM 4%

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	231.105.301	12,65%
2	Gildi - lífeyrissjóður	158.201.461	8,66%
3	Sigla ehf.	100.000.000	5,48%
4	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deil	94.720.000	5,19%
5	Stapi lífeyrissjóður	85.135.266	4,66%
6	Birta lífeyrissjóður	85.050.743	4,66%
7	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	60.087.004	3,29%
8	Brimgarðar ehf.	52.633.333	2,88%
9	Lífsverk lífeyrissjóður	50.904.808	2,79%
10	Söfnunarsjóður lífeyrisréttind	49.094.122	2,69%
11	Global Macro Absolute Return A	46.771.138	2,56%
12	Kvika banki hf.	39.277.000	2,15%
13	Festa - lífeyrissjóður	39.061.245	2,14%
14	Stefnir - ÍS 15	35.921.595	1,97%
15	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.835.540	1,85%
16	Stefnir - ÍS 5	33.426.432	1,83%
17	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deil	31.500.800	1,72%
18	Íslandsbanki hf.	27.108.230	1,48%
19	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,38%
20	FM eignir 2 ehf	25.205.818	1,38%
Samtals 20 stærstu		1.304.245.655	71,42%

ENDURKAUPAÁÆTLUN

- Samþykkt á aðalfundi í mars **2019**
- Að hámarki keyptir **21.929.825** hlutir (**1,2%** af hlutafé) eða fyrir **500 m.kr.**
- Fram til **29. júlí** keypti félagið **8.734.000** hluti fyrir 194 m.kr. eða 0,48% af útgefnum hlutum
- Áætlun gildir til **30. nóvember 2019**

FJÁRHAGSDAGATAL

- 7. nóvember 2019 – Afkoma þriðja ársfjórðungs
- 12. febrúar 2020 – Ársuppgjör 2019
- 11. mars 2020 – Aðalfundur 2020



UPPGJÖR 2F 2019

TAKK FYRIR