

UPPGJÖR 1F 2020
FJÁRFESTAKYNNING

HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Það er mat stjórnenda að rekstur félagsins sé traustur og fjárhagur sterkur. Ekki er hætt á að skilmálar lánasamninga verði brotnir.
- ✓ Samsetning leigutaka félagsins og gott eignasafn eru meginstoðir undir styrk þess.
- ✓ Í mars fór áhrifa COVID að gæta í starfsemi leigutaka í ferða- og verslunargeira. Frávik frá áætluðum tekjum v. veltuleigu komu fram í mars.
- ✓ Miðað við stöðuna nú er áætlað að stærstur hluti leigutaka Regins (65%) verði fyrir litlum eða takmörkuðum beinum áhrifum af COVID faraldrinum.
- ✓ Óvissa er um afkomu og greiðslugetu hjá hluta af leigutökum félagsins. Gera má ráð fyrir að um 12% leigutaka verði fyrir miklum áhrifum og um fjórðungur til viðbótar fyrir nokkrum áhrifum.
- ✓ Umgjörð um græna fjármögnun var staðfest. Félagið er nú tilbúið að fara út með grænan skuldabréfaflokk.

LYKILTÖLUR

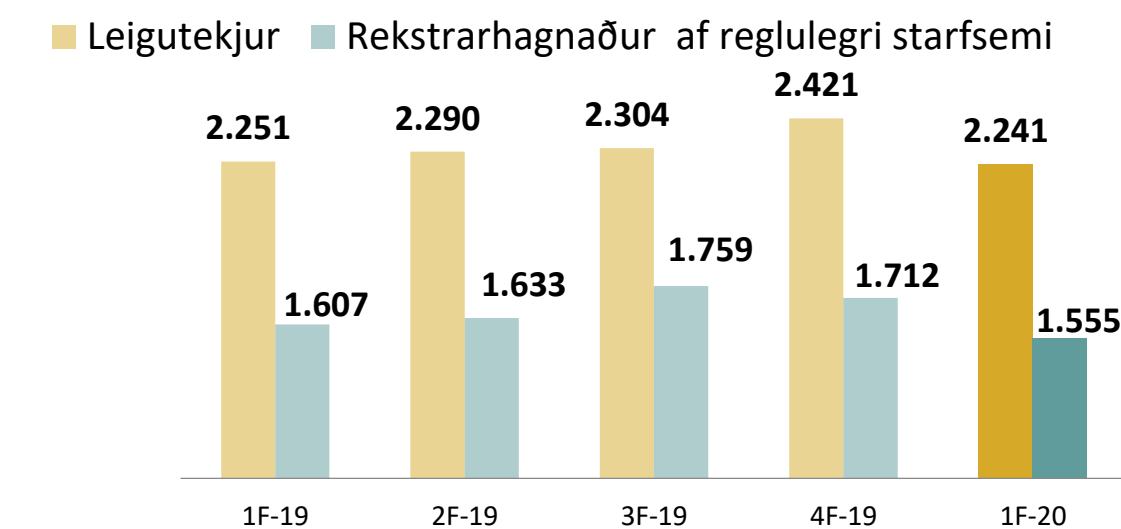
SAMANBURÐUR VIÐ FYRSTA ÁRSFJÓRÐUNG 2019

Rekstur	LEIGUTEKJUR ÓBREYTTAR MILLI ÁRA 0 (30%)	EBITDA LÆKKAR MILLI ÁRA -3% (37%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 69% (71%)	NÝTINGARHLUTFALL 97% (97%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 304 m.kr. (1.055 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 4,6% (5,1%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 2,7% (10,4%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA -51 m.kr. (874 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 139,5 ma.kr. (130,9 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 61,5% (61,2%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 30,9% (31,5%)	VAXTABERANDI SKULDIR 85,8 ma.kr. (80,1 ma.kr.)

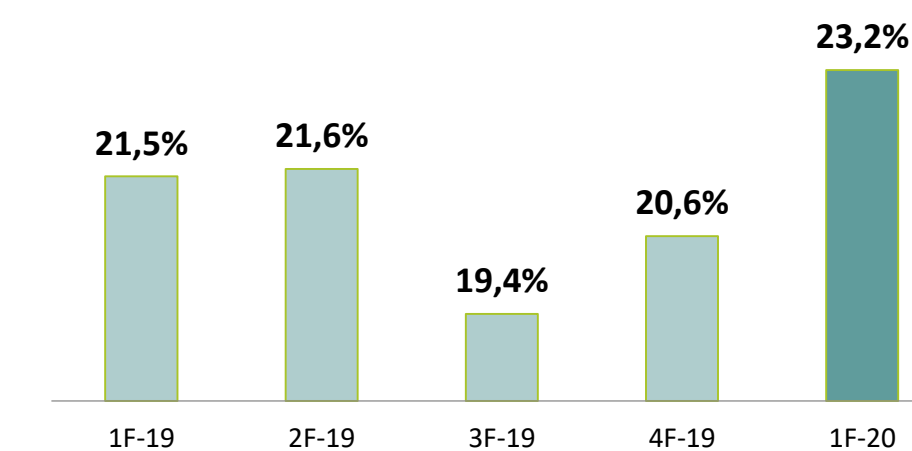
FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2020

REKSTRARREIKNINGUR

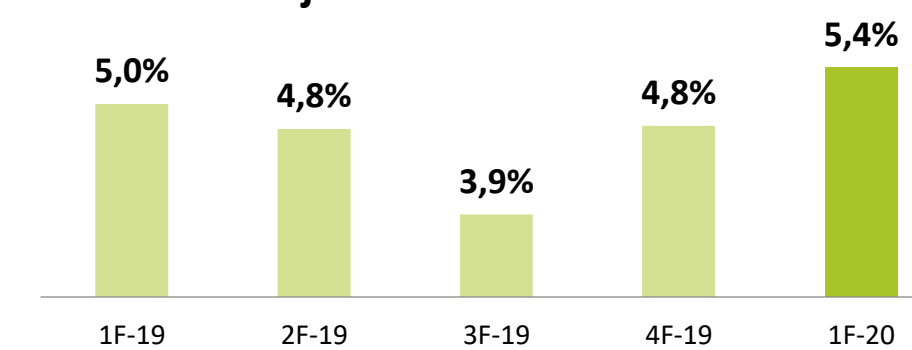
	1F 2020	1F 2019	%Δ
Leigutekjur	2.241	2.251	-0,4%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	149	146	2,1%
Rekstrartekjur	2.390	2.397	-0,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-519	-484	7,2%
Rekstur í fasteignum	-195	-193	1,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-714	-677	5,5%
Stjórnunarkostnaður	-121	-113	7,1%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.555	1.607	-3,2%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	69%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	-51	874	
Rekstrarhagnaður	1.497	2.478	-39,6%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.116	-1.160	-3,8%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	381	1.318	-71,1%
Tekjuskattur	-77	-263	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	304	1.055	-71,2%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

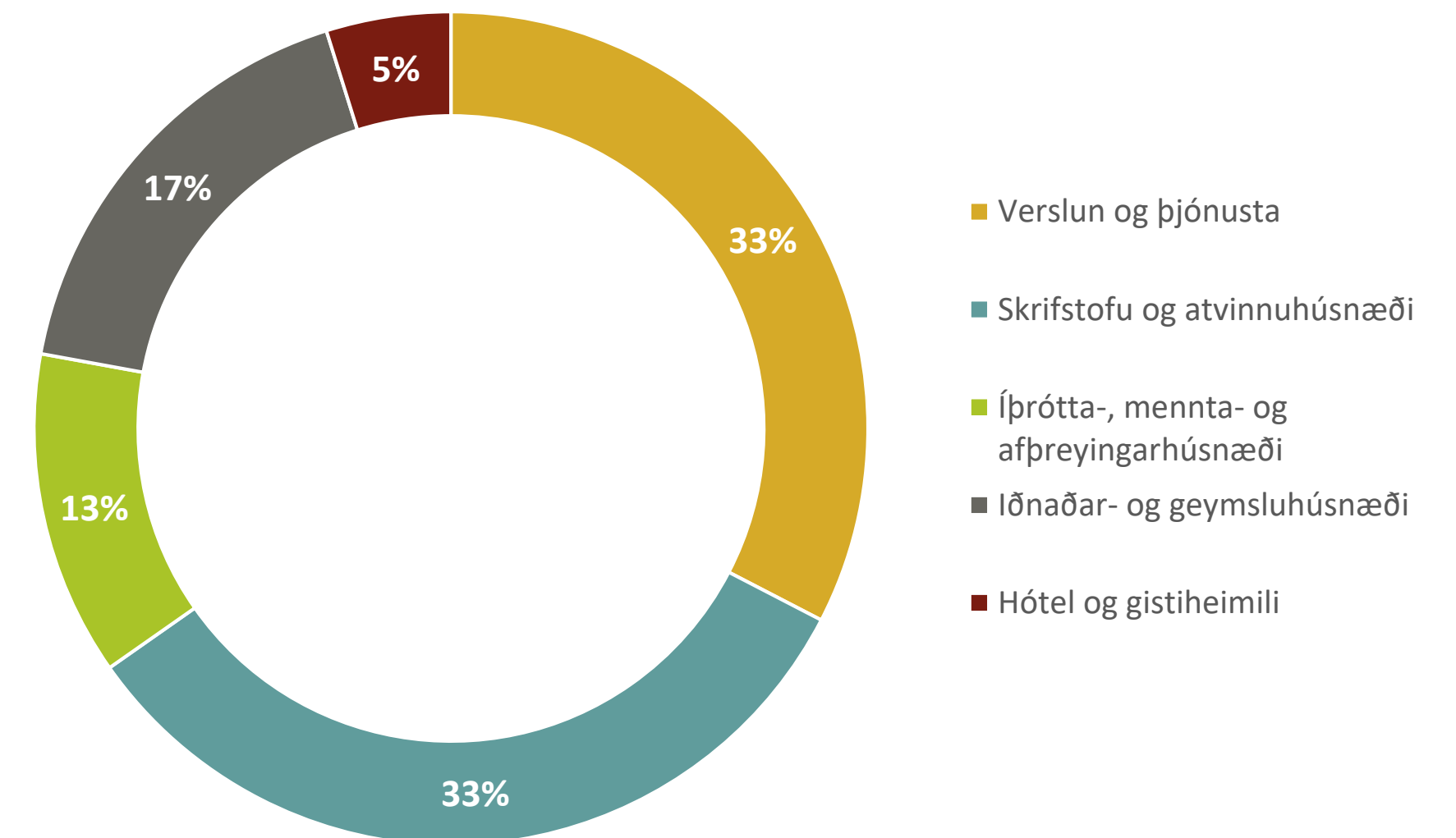


Stjórnunarkostnaður



EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM OG M²



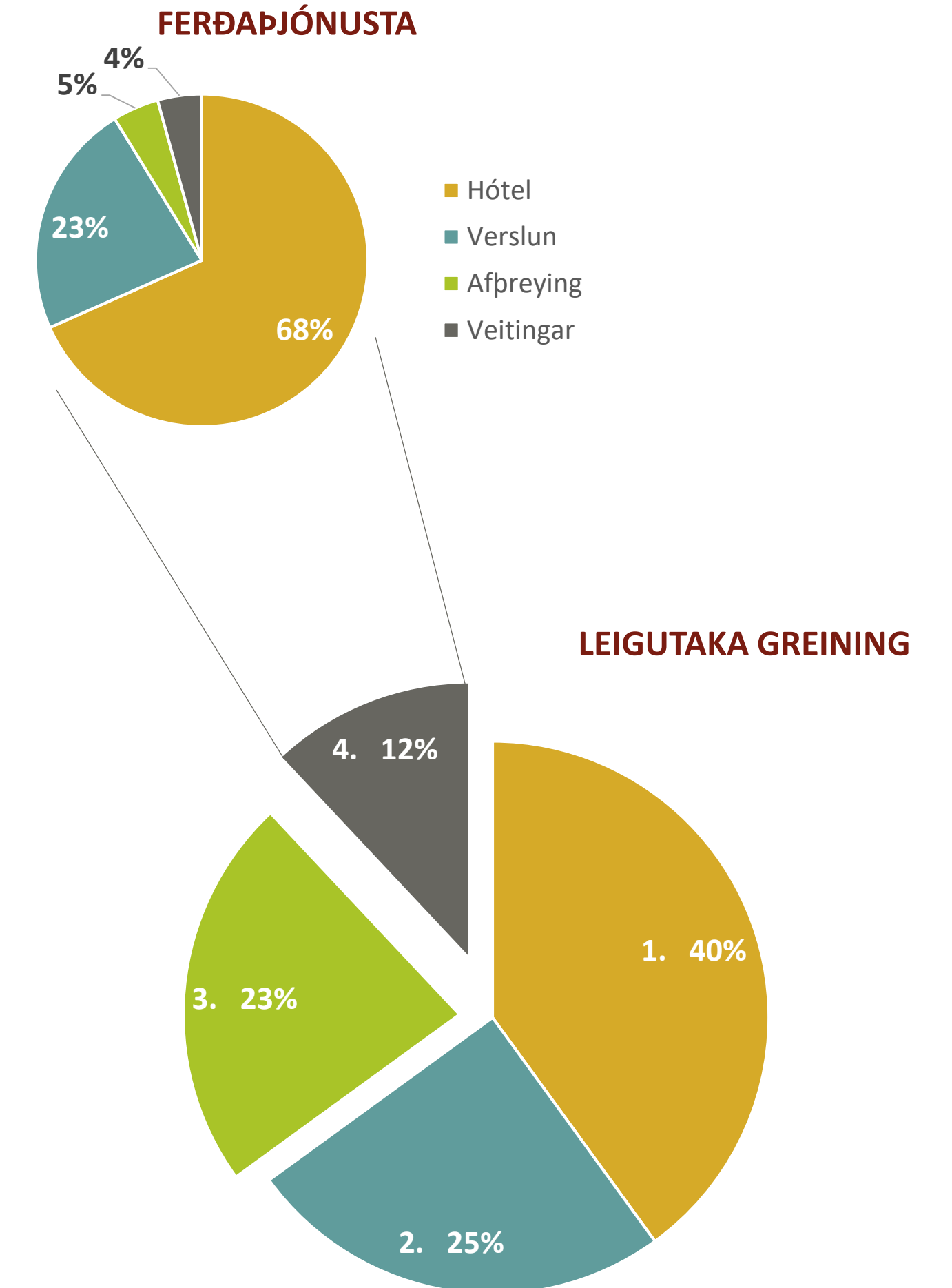
116 EIGNIR

377.000 FERMETRAR

AÐGERÐIR FYRIR LEIGUTAKA VEGNA COVID

ÁHRIF Á MISMUNANDI LEIGUTAKAHÓPA

- Aðgerðir félagsins snúast fyrst og fremst um að fresta leigugreiðslum og útbúa lausnir og tilslakanir fyrir þá leigutaka sem þess þurfa og miðaðar eru við hvern viðskiptavin fyrir sig. Það er þó ljóst að líkur eru á að hluti frestaðra leigutekna muni tapast, ekki er ljóst hvert umfangið verður.
- Leigutakar hafa verið flokkaðir í fjóra flokka eftir eðli starfsemi og næmni þeirra við áhrifum COVID faraldursins.
 - Stærstur hluti leigutaka Regins verður fyrir litlum eða takmörkuðum beinum áhrifum af COVID faraldrinum.
 - Tæplega fjórðungur leigutaka varð / verður fyrir töluverðum tekjusamdrætti vegna samkomubanns, fjöldatakmarkana og annarra sóttvarnaráðstafana. Sá hópur reiðir sig að mestu á innlenda verslun og þjónustukaup og eru þau því að einhverjum hluta yfirstaðin.
 - Ferðapjónusta, verslun og þjónusta sem hefur reitt sig á erlenda ferðamenn verður að öllum líkindum í lágmarks starfsemi út árið og það næsta og greiðslugeta þeirra fyrirtækja því takmörkuð. Sá hópur leigutaka stendur að baki um 12% leigutekna Regins.



1. Ríki og sveitarfélög, bankar og skráð félög.
2. Iðn – og framleiðslufyrirtæki, ráðgjafa- og þekkingarfyrirtæki, dagvöruverslun, fjarskiptafyrirtæki o.fl.
3. Verslun og þjónusta drifin áfram af innlendri eftirspurn.
4. Hótel, ferðapjónustufyrirtæki, verslun og veitingar í miðborginni sem reiða sig að stærstum hluta á erlenda ferðamenn.

UMFANG AÐGERÐA

FRESTUN LEIGUGREIÐSLNA

- Frestuð og ógreidd leiga v. apríl nemur um 23% af tekjum þess mánaðar.
 - Í flestum tilvikum nær samkomulag einungis til apríl leigu.
 - Frestun leigugreiðslna mun að öllum líkindum nema um 250 – 300 m.kr. á vormánuðum þ.e. apríl og maí.
 - Skriflegt samkomulag er gert við leigutaka sem fá frest á greiðslu leigu.
-
- **Ferðapjónustan**
 - Ljóst er að flest ferðapjónustufyrirtæki munu ekki geta staðið undir fullum leigugreiðslum á komandi mánuðum og misserum.
 - Samningaviðræður eru að hefjast milli Regins og stærstu leigutaka um stöðuna næstu mánuði.

VERSLUN & ÞJÓNUSTA

• ÁHRIF VEGNA COVID-19 MISJÖFN EFTIR STAÐSETNINGUM OG TEGUND VERSLUNAR

Hverfiskjarnar

- Litlatún, Garðatorg, Hólagarður
- Stöðugleiki í aðsókn og eftirspurn
- Dagvara, apótek, ísbúðir, skyndibiti o.fl.

Smáralind

- Aðsókn í janúar og febrúar 13% upp á milli ára
- Mikill samdráttur í gestafjölda við samkomubann
- Snarpur viðsnúningur kringum páska
- Undanfarna daga hefur aðsókn verið yfir fyrra ári. World Class ekki opið og Smárabíó takmarkað.

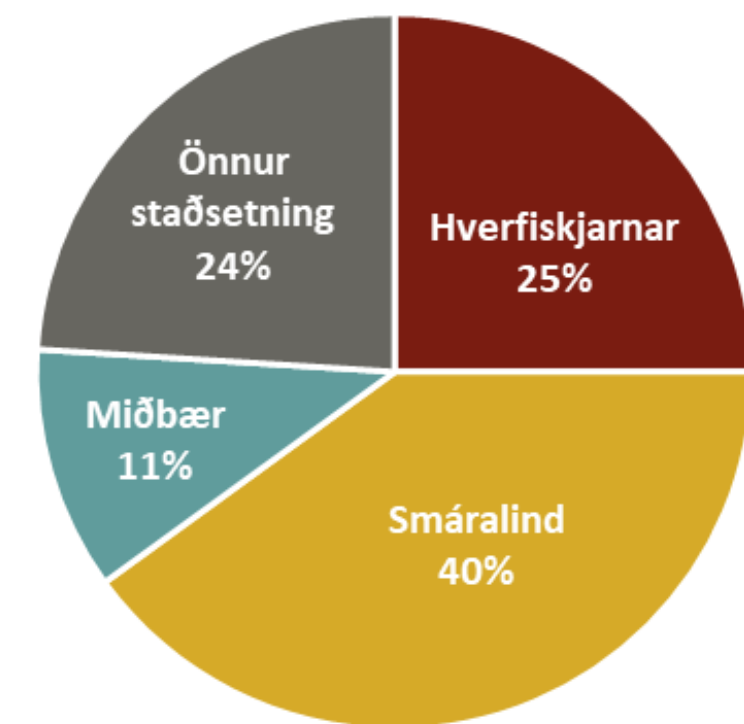
Miðbær

- Samdráttur samhliða fækkun ferðamanna
- Mikið af viðburðum í sumar þar sem höfðað verður til Íslendinga

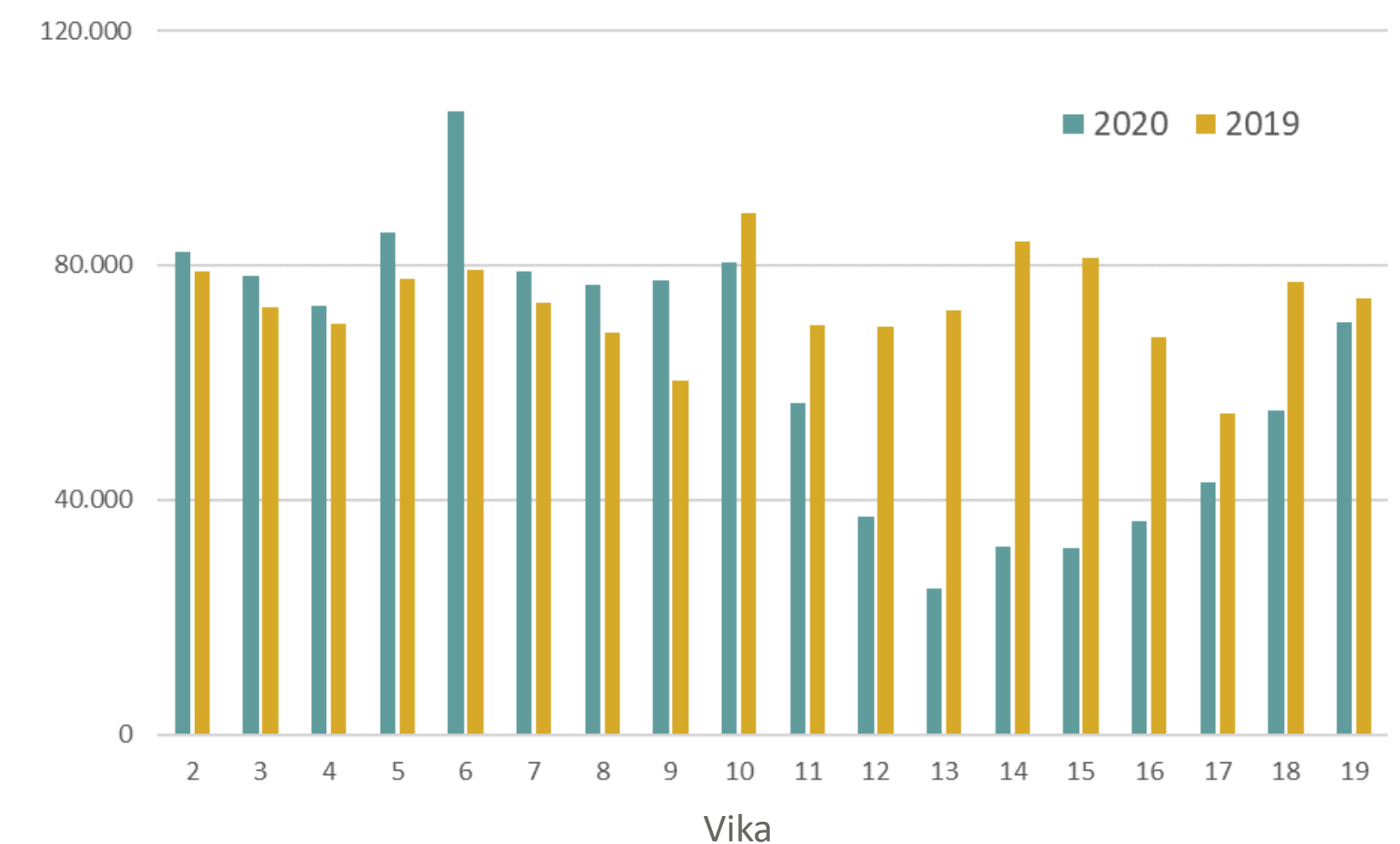
Önnur staðsetning

- Sérveruverslanir, t.d. í Skútuvogi, Lágmúla o.fl.
- Byggingarveruverslanir, heimilistæki o.fl.
- Almennt góð eftirspurn

SKIPTING VERSLUN OG ÞJÓNUSTA M²



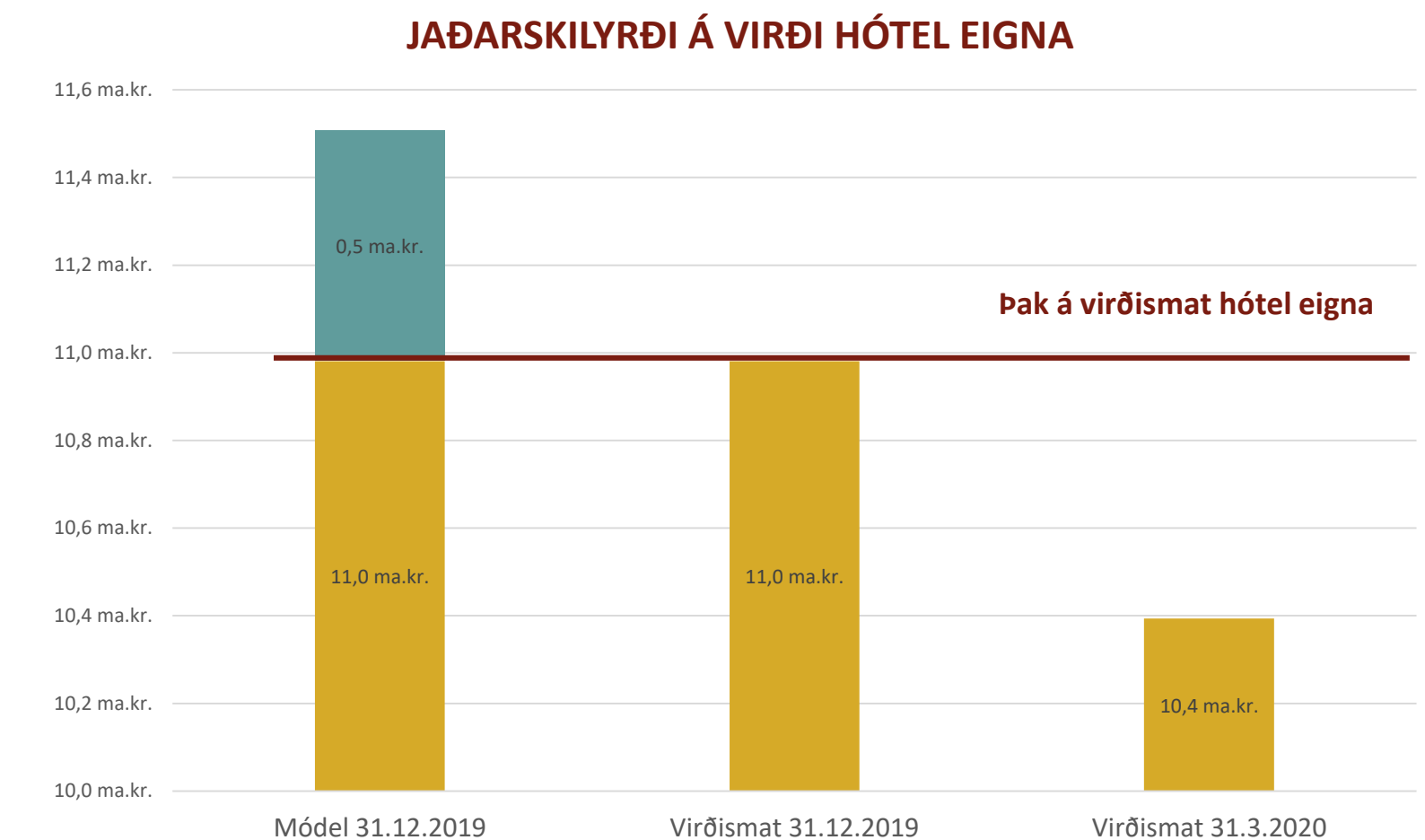
GESTAFJÖLDI Í SMÁRALIND



VIRÐISMAT FJÁRFESTINGAREIGNA

ÁHRIF COVID Á VIRÐI FJÁRFESTINGAREIGNA

- Við mat á fjárfestingareignum Regins var áhættu og væntum tekjusamdrætti vegna COVID faraldursins mætt með tvennskunar hætti.
 - Gerðar voru sviðsmyndir fyrir mögulegan tekjusamdrátt og tekjutap frá leigutökum í ferðapjónustu og verslun og þjónustu innanlands. Gert var ráð fyrir að tekjusamdráttur ferðapjónustu myndi vara út 2021.
 - Ávöxtunarkrafa hóteleigna var hækkuð.
- Árið 2018 var ákveðið að setja þak (jaðarskilyrði) á Virðismat hótél- eigna til að fyrirbyggja „bólumyndun“ í mati.
- Þrátt fyrir auknar tekjur svo sem í gegnum veltuleigu og lækkun fjármagnskostnaðar hefur virði ákveðinna hótela verið haldið óbreyttu síðustu ár.
- Áhrif tímabundinnar tekjuskerðingar og hækkunar ávöxtunarkröfu skilar sér því einungis að hluta með neikvæðri matsbreytingu. Áhrifin hefði orðið nær tvöfalt meiri á þennan hóp eigna ef virðismati þeirra hefði ekki verið sett slíkt jaðarskilyrði.



LAUSAFJÁRSTAÐA

STYRKT UM 4.650 M.KR. MEÐ MARGVÍSLEGUM AÐGERÐUM

Lausafjárstaða styrkt síðustu vikur

- Skuldabréf seld 19. mars sl. fyrir 1.000 m.kr.
- Dregið á lánalínu 1.500 m.kr.
- Greiðslum af bankalánum að fjárhæð 1.615 m.kr. frestað, færist aftur fyrir lánstíma.
- Arðgreiðslu að fjárhæð 535 m.kr. frestað.

Handbært fé 3.194 m.kr.

- Til viðbótar er félagið með ónýttar lánalínur að fjárhæð 3.600 m.kr.

Fjárhagsleg skilyrði

	31.3.2020	Skilyrði
Eiginfjárlutfall	31%	>25%
Vaxtaþekja	1,94	>1,50

FJÁRMÖGNUN

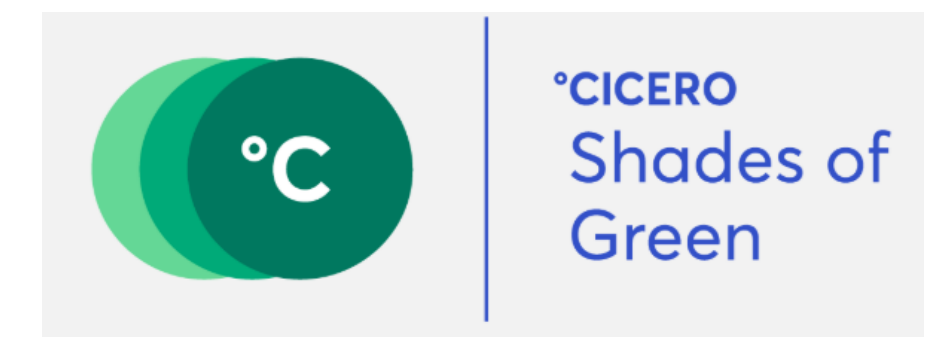
NÝTA NÚVERANDI ÚTGÁFURAMMA

- Á síðustu 6 mánuðum hafa verið færðar eignir að verðmæti 10 ma.kr. undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.
- Félagið hefur selt skuldabréf fyrir 2.500 m.kr. á síðustu 6 mánuðum með veði í almenna tryggingarfyrirkomulaginu.
- Unnið er að því að færa fleiri eignasöfn undir tryggingarfyrirkomulagið.

Græn fjármögnun undirbúin

- Smáralind fékk BREEAM-In Use vottun í desember 2019.
- Umgjörð um græna fjármögnun (Green Financing Framework) birt 31. mars 2020.
 - Markmið að fjármagna umhverfisvottaðar fasteignir og umhverfisvænar fjárfestingar
 - Byggir á „Green Bond Principles“ viðmiðum útgefnum af ICMA, Alþjóðasamtökum aðila á verðbréfamarkaði
- Óháð álit CICERO, miðstöðvar alþjóðlegra loftslags- og umhverfisrannsókna, á grænu umgjörðinni.
 - Fjórir verkefnaflokkar fengu hæstu einkunn CICERO eða „Dark Green“.
 - Heildareinkunn umjarðar er „Medium Green“.
- Uppfærð grunnlýsing 31. mars sl., m.a. breytingar sem snúa að grænni fjármögnun.
- Markmið að selja fyrstu grænu skuldabréfin á næstu vikum.

BREEAM®



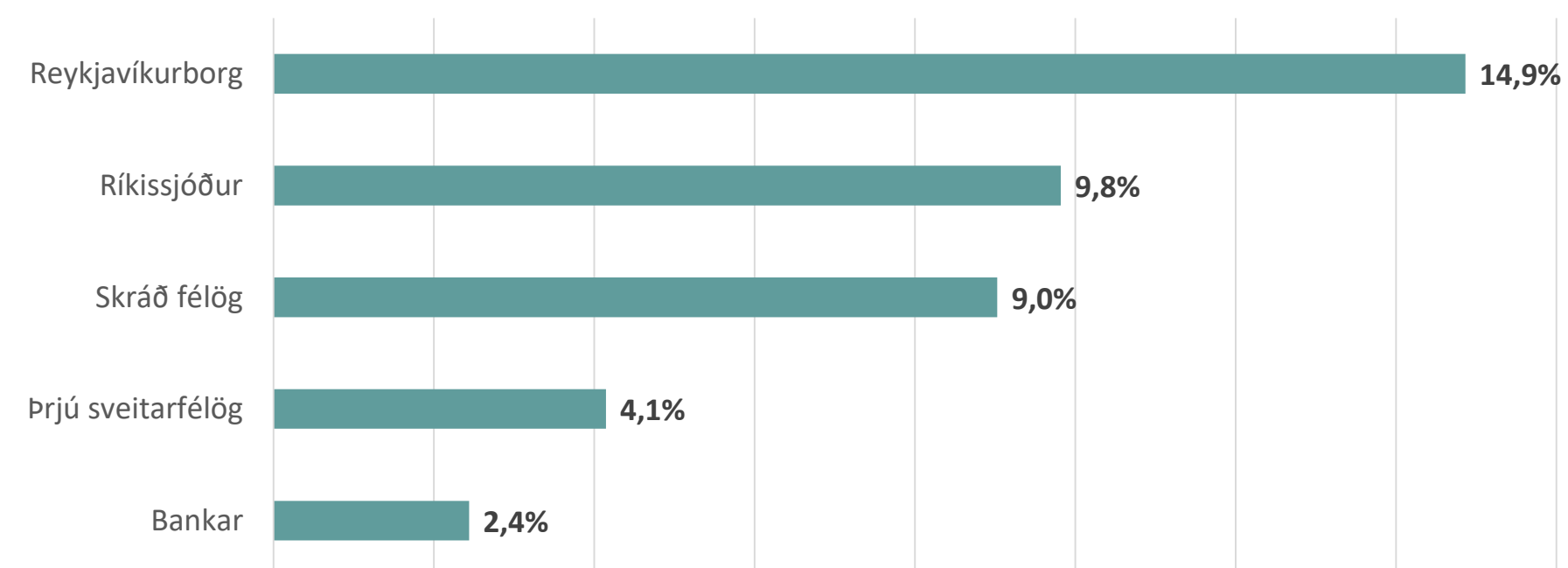
LEIGUTAKAR OG ÚTLEIGA

SÉRSTAÐA REGINS LIGGUR Í TRAUSTUM LEIGUTÖKUM

Útleiga það sem af er ári 2020 er samsvarandi við undanfarin ár. Búið er að gera leigusamninga fyrir um **7.000** fermetra það sem af er ári og þá að mestu nýir leigusamningar í eignir sem áður voru vannýttar.

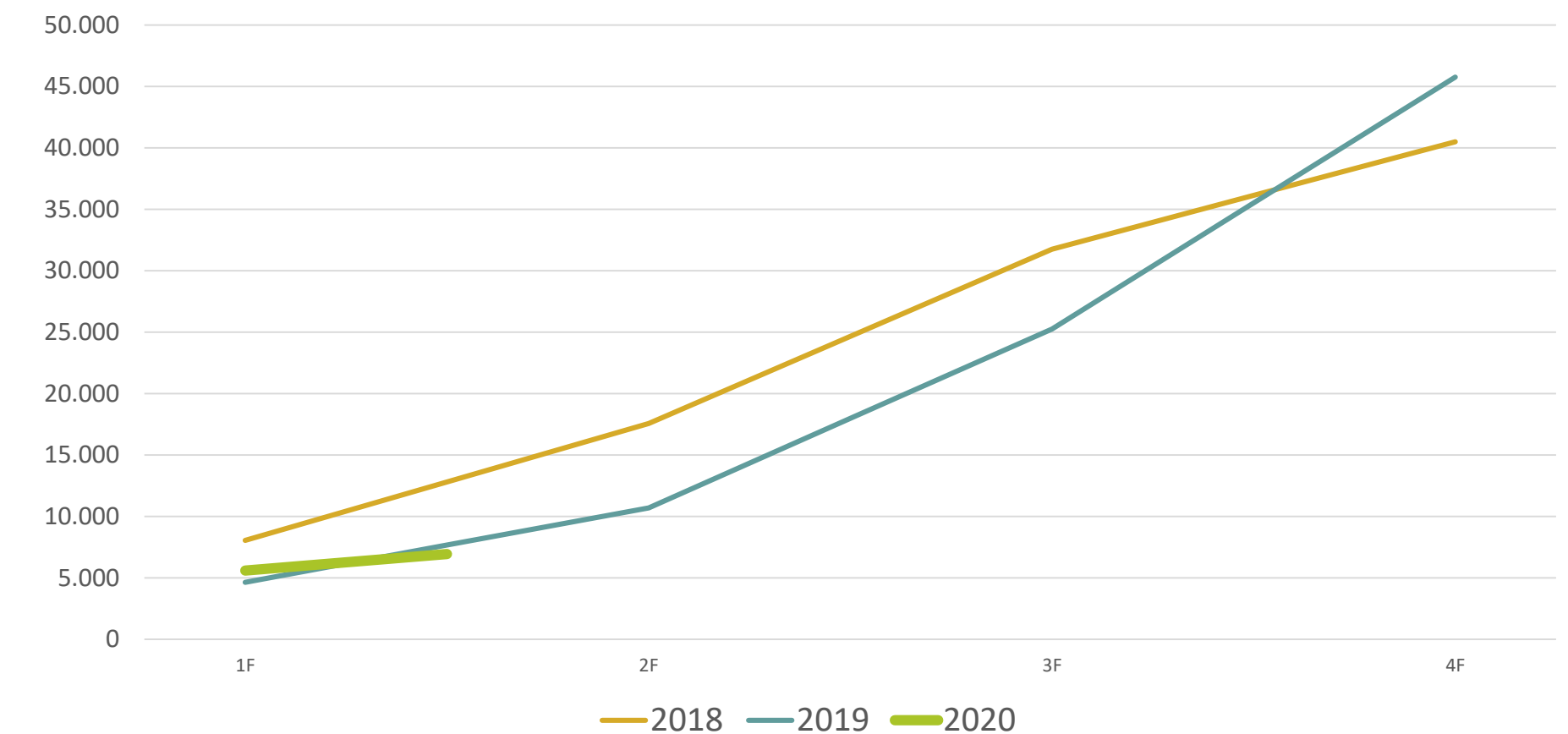
Dæmi um eignir með nýjum samningum, sem voru að mestu tekjulausar á síðasta ári, en verða komnar í „vinnu“ á árinu.:

- Suðurhraun 3 Vegagerðin 6.000 m².
- Skútuvogur 2, Ýmsir 2.900 m².
- Miðhraun 4, Distica 2.100 m².
- Miðhella 2, Ýmsir 800 m².
- Hafnatorg, Ýmsir nýir aðilar 1.000 m².



= 40%

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



Sterkir leigutakar einkenna viðskiptavinahóp Regins. Reykjavíkurborg er stærsti leigutaki félagsins og stendur á bak við um **15%** af leigutekjum. Þar á eftir kemur ríkið með rúmlega **10%** auk Haga sem ásamt fleiri skráðum félögum telja um **9%** af leigutekjum Regins 2019. Sveitarfélögin Hafnarfjörður, Garðabær og Akureyri telja saman rúmlega **4%**. Bankar standa svo að baki rúmlega **2%** hlut leigutekna.

Hluti ríkis og banka munu aukast með nýjum og nýgerðum samningum á komandi misserum.

VERKEFNI Í VINNSLU

Í TENGLUM VIÐ NÝJA LEIGUSAMNINGA ER UNNIÐ AÐ FJÖLDA VERKEFNA

- Höfuðstöðvar Vegagerðarinnar að **SUÐURHRAUNI 3**.
- Geðheilsuteymi Suður að **BÆJARLIND 1-3**.
- Lokafrágangur á **MIÐHRAUNI 4** vegna lagers og skrifstofu Distica.
- **SKÚTUVOGI 2** þar sem Reginn og leigutakar eru að vinna að innréttingu rýma.
- **MIÐHELLU 2** vegna Bílasprautunar og réttinga.
- **MIÐHRAUNI 15** vegna 66°Norður, afhent í maí.
- **DALSHRAUN 15** endurnýjun eftir bruna.
- Stækkun á endurhæfingarstöðinni Hæfi í **EGILSHÖLL**.
- Standsetningu leigubila í **LÓUHÓLUM 2-4**.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 7. MAÍ 2020

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	227.200.000	12,74%
2	Lífeyrissjóður verslunarmanna	185.105.301	10,38%
3	Gildi lífeyrissjóður	158.866.461	8,91%
4	Stefnir hf.	110.163.069	6,18%
5	Sigla ehf.	100.000.000	5,61%
6	Birta lífeyrissjóður	94.642.645	5,31%
7	Stapi lífeyrissjóður	86.135.266	4,83%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	66.584.646	3,73%
9	Eaton Vance Management	62.238.738	3,49%
10	Lífsverk lífeyrissjóður	51.404.808	2,88%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.094.122	2,75%
12	Festa - lífeyrissjóður	47.061.245	2,64%
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	43.684.474	2,45%
14	Arion banki hf.	43.291.060	2,43%
15	Júpíter rekstrarfélag ehf.	35.545.291	1,99%
16	Brimgarðar ehf.	29.862.363	1,67%
17	Íslandssjóðir hf.	27.444.622	1,54%
18	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,41%
19	FM eignir 2 ehf	25.205.818	1,41%
20	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	24.374.907	1,37%
	Samtals 20 stærstu	1.493.110.655	83,73%

- Erlendir hluthafar um **3,6%**

Hlutfé lækkað í mars 2020.

Hlutfé Regins fyrir hlutafjárlækkunina var 1.826.243.956 að nafnverði en er að henni lokinni 1.783.152.097 krónur að nafnverði.

Samþykktri arðgreiðslu hefur verið frestað.

Engin endurkaupaáætlun er í gangi.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 13. ágúst 2020 – Afkoma annars ársfjórðungs 2020
- 5. nóvember 2020 – Afkoma þriðja ársfjórðungs 2020

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 1F 2020

TAKK FYRIR