

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

ÁRSUPPGJÖR 2019
FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR Á ÁRINU 2019?

- ✓ Samsetning leigutaka félagsins er ein meginstoðin undir styrk þess.
- ✓ Innleiðing nýrrar stefnumótunar hefur og mun breyta áherslum og ásýnd félagsins til framtíðar.
- ✓ Mikill og góður árangur hefur náðst í að takast á við rekstrarkostnað fasteigna og kostnað við rekstur í fasteignum.
- ✓ Mjög góður árangur hefur náðst í útleigumálum.
- ✓ Höfðatorg og Smáralind eru stór kjarnaverkefni sem miklar framtíðar væntingar eru bundnar við.
- ✓ Smáralind fékk umhverfisvottun BREEAM In-use fyrst íslenskra bygginga.

LYKILTÖLUR

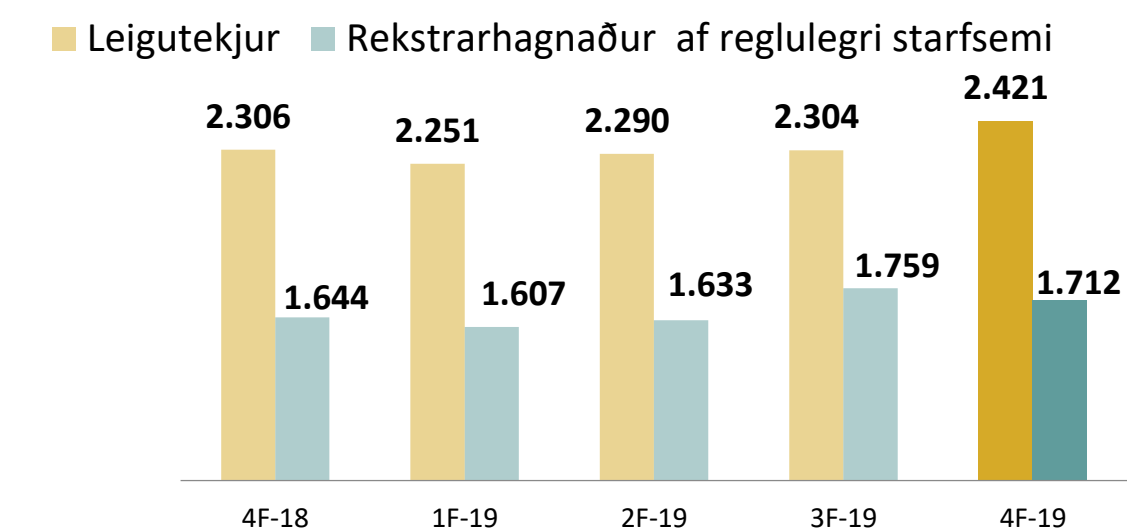
SAMANBURÐUR VIÐ ÁRIÐ 2018

Rekstur	<p>LEIGUTEKJUR AUKAST MILLI ÁRA</p> <p>20% (17%)</p>	<p>EBITDA EYKST MILLI ÁRA</p> <p>25% (19%)</p>	<p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>72,4% (70%)</p>	<p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>97,5% (97,5%)</p>
Arðsemi	<p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>4.486 m.kr. (3.226 m.kr.)</p>	<p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>5,0% (4,9%)</p>	<p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>10,6% (8,9%)</p>	<p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>4.089 m.kr. (2.921 m.kr.)</p>
Efnahagur	<p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>138,0 ma.kr. (128,7 ma.kr.)</p>	<p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>60,9% (62,5%)</p>	<p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>31,8% (31,6%)</p>	<p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>84,0 ma.kr. (80,5 ma.kr.)</p>
Sjálfbærni	<p>UMHVERFISVOTTANIR (m² safns)</p> <p>17%</p>	<p>KOLEFNISSPOR (kCO₂/m²)</p> <p>↓ 3%</p>	<p>RAFMAGNSNOTKUN (kWh/m²)</p> <p>↓ 6%</p>	<p>HEITT VATN (kWh/m²)</p> <p>↓ 10%</p>

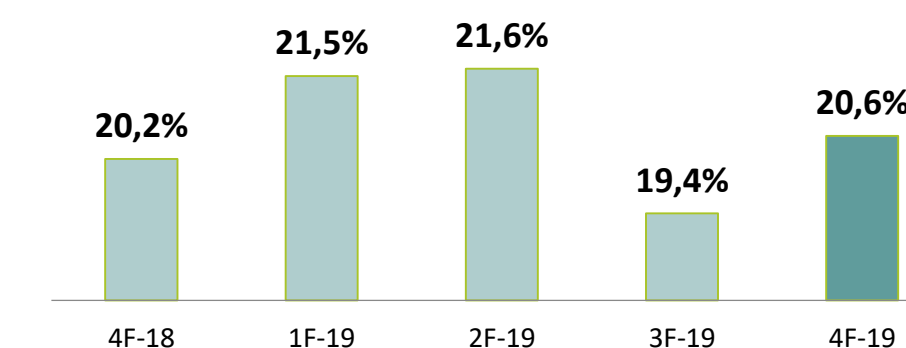
FJÓRÐI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2019

REKSTRARREIKNINGUR

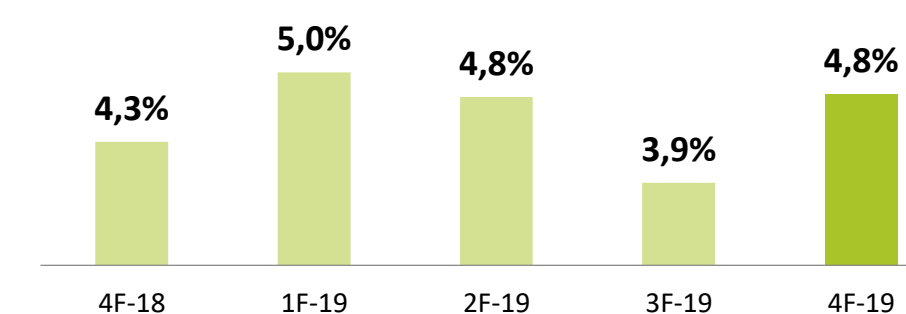
	4F 2019	4F 2018	%Δ
Leigutekjur	2.421	2.306	5,0%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	145	138	5,1%
Rekstrartekjur	2.566	2.444	5,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-498	-466	6,9%
Rekstur í fasteignum	-240	-235	2,1%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-738	-701	5,3%
Stjórnunarkostnaður	-116	-99	17,2%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.712	1.644	4,1%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	71%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	817	978	
Rekstrarhagnaður	2.529	2.622	-3,5%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.321	-1.457	-9,3%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.208	1.165	3,7%
Tekjuskattur	-238	-206	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	970	959	1,2%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



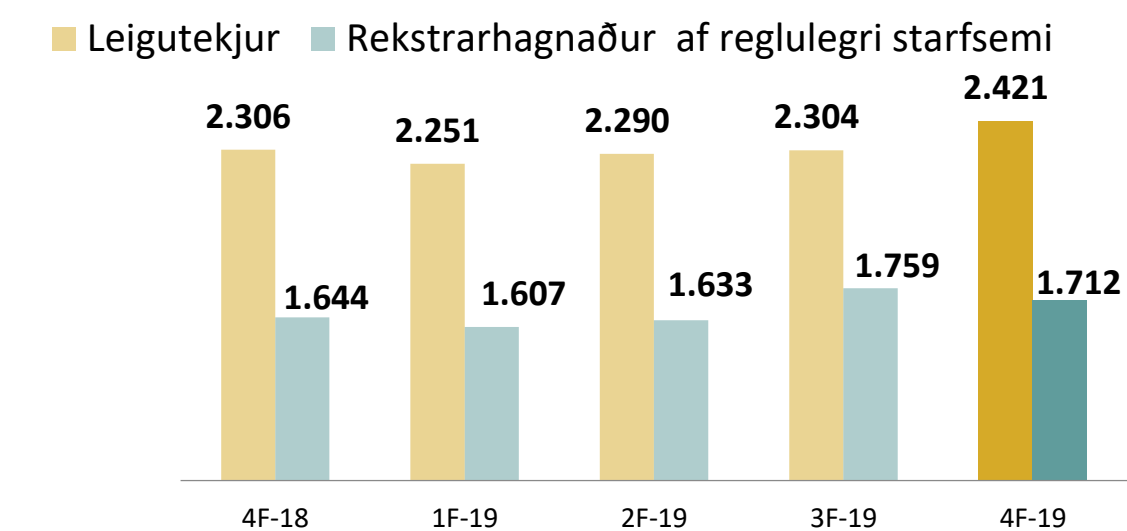
Stjórnunarkostnaður



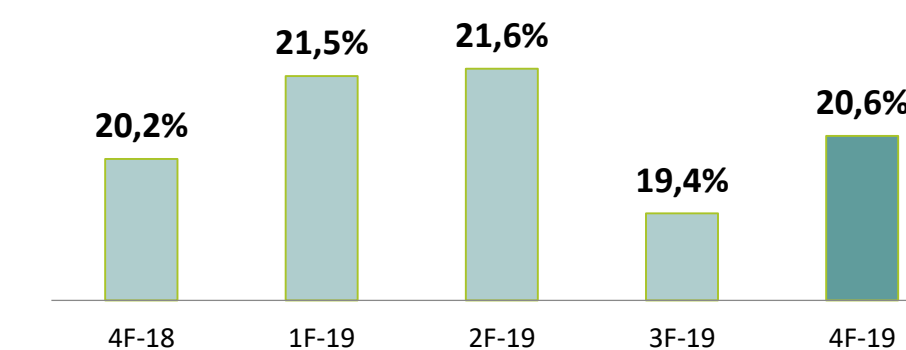
ÁRIÐ 2019

SAMANBURÐUR VIÐ 2018

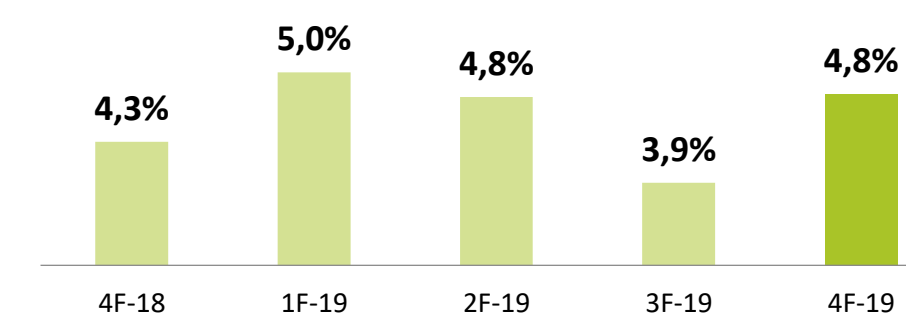
	2019	2018	%Δ
Leigutekjur	9.266	7.737	19,8%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	582	551	5,6%
Rekstrartekjur	9.848	8.288	18,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.923	-1.700	13,1%
Rekstur í fasteignum	-787	-820	-4,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.710	-2.520	7,5%
Stjórnunarkostnaður	-427	-378	13,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.711	5.390	24,5%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	72%	70%	
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	4.075	2.910	
Rekstrarhagnaður	10.786	8.300	30,0%
Hrein fjármagnsgjöld	-5.170	-4.301	20,2%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	5.616	3.999	40,4%
Tekjuskattur	-1.130	-773	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	4.486	3.226	39,1%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS

ÁBYRGUR REKSTUR TIL FRAMTÍÐAR

- Sjálfbærnistefna Regins er leiðarljós í allri starfsemi Regins og byggir á 6 af 17 Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á:



Umhverfisleg sjálfbærni



Félagsleg sjálfbærni



Efnahagsleg sjálfbærni

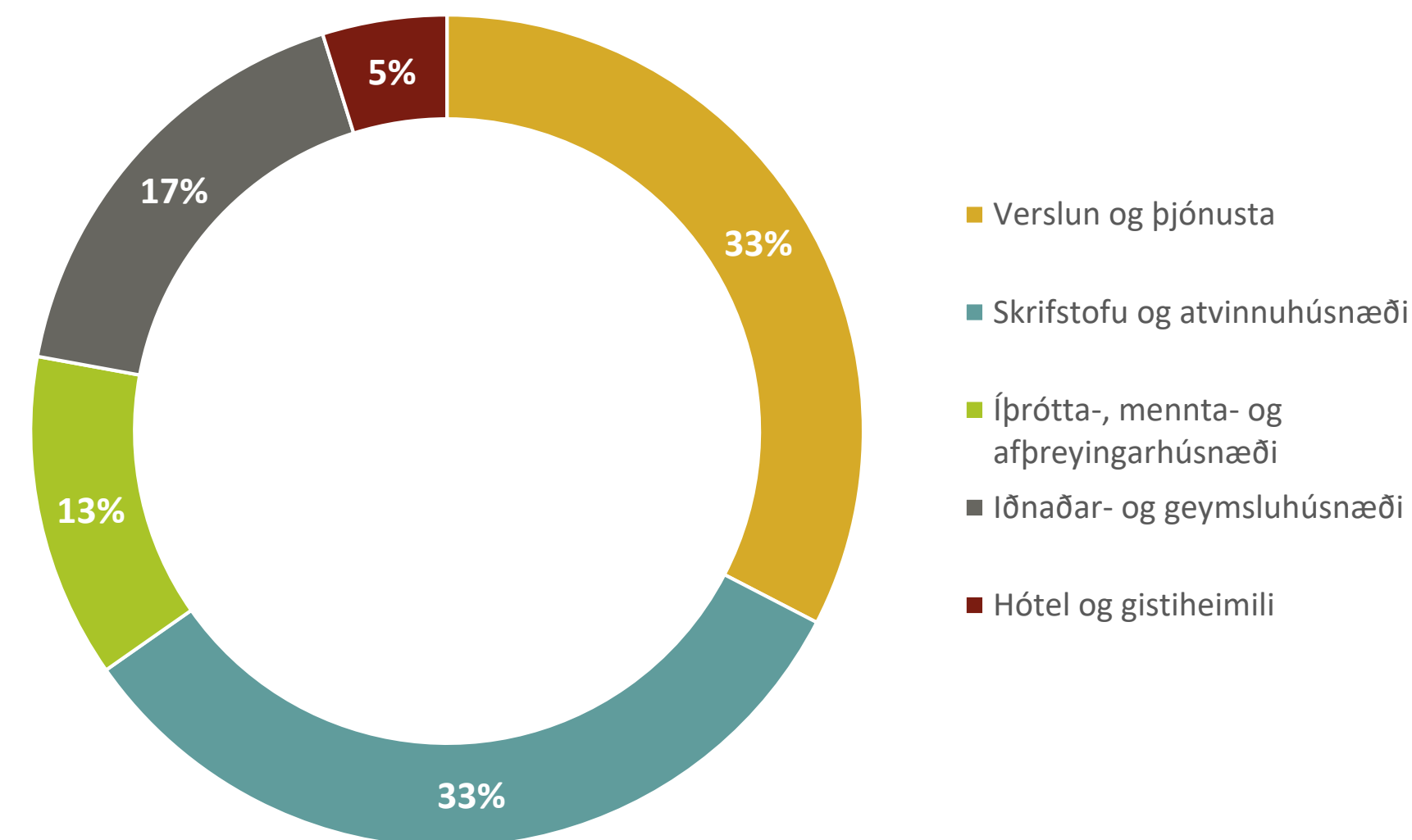
- Sameiginlegir hagsmunir fjárfesta, starfsfólks, viðskiptavina og samfélags:
 - Minni áhætta í rekstri, bæði fjárhagsleg og orðsporsáhætta
 - Lækkun rekstrarkostnaðar og minni umhverfisáhrif með betri nýtingu auðlinda og aðfanga
 - Mikilvægt til að ráða og halda góðu starfsfólki sem finnur samleið með stefnunni
 - Aukin eftirspurn frá viðskiptavinum eftir grænum fasteignum
 - Stuðlar að auknum lífsgæðum og betra samfélagi
- Upplýsingagjöf á ófjárhagslegum þáttum samþætt fjárhagslegri upplýsingagjöf.
- Yfir 20 mælanleg markmið, strax farin að sjá fjárhagslegan og umhverfislegan ávinning:
 - 6%** minni rafmagnsnotkun 2019
 - 10%** minni notkun á heitu vatni 2019
 - 17%** af eignasafni komið með BREEAM vottun





EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM OG M²



116 EIGNIR

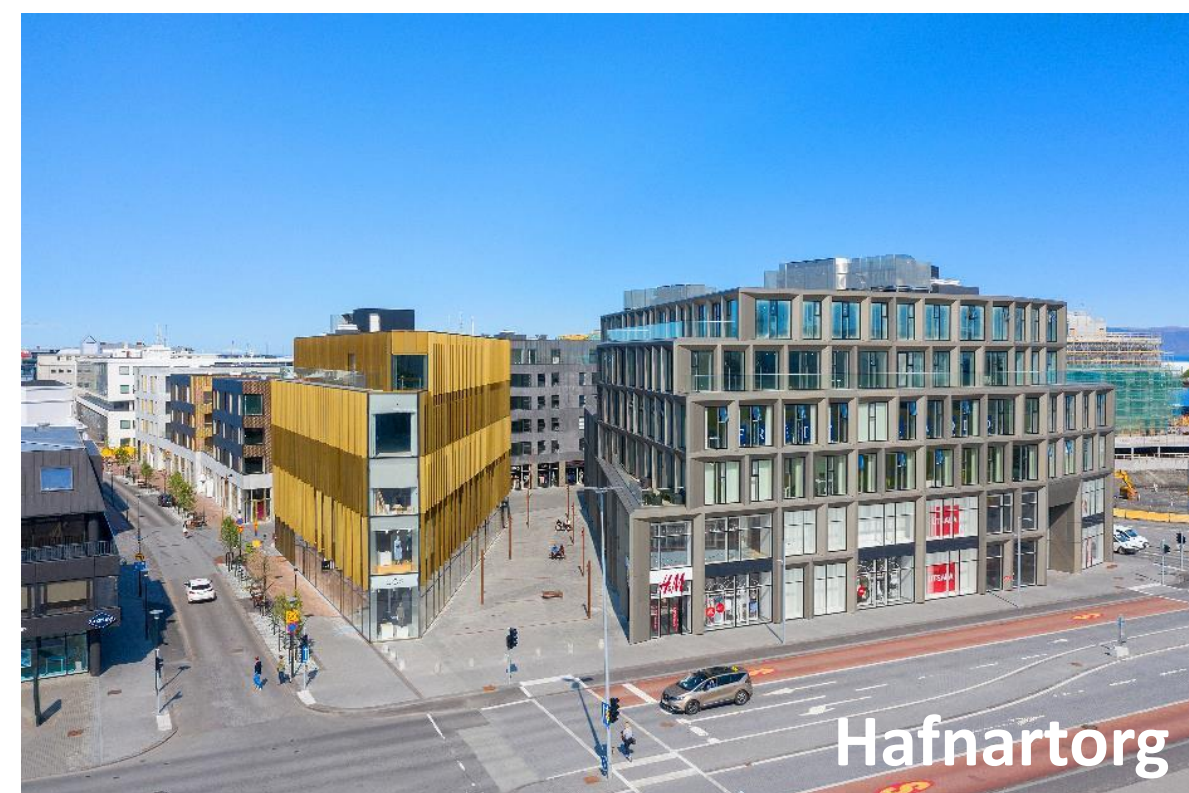
377.000 FERMETRAR

10 VERÐMÆTUSTU EIGNIR REGINS

FJÖLBREYTTAR OG ÞEKKTAR EIGNIR



40%



57%

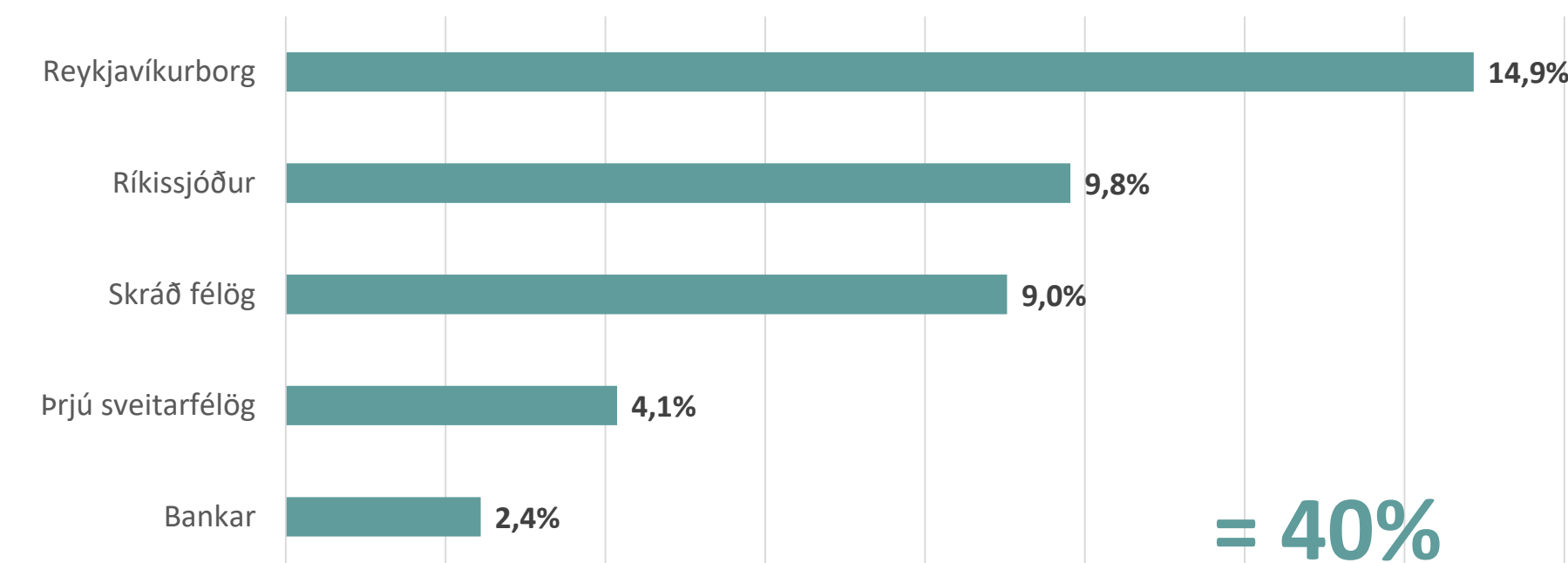
*af virði eignasafns Regins

LEIGUTAKAR OG ÚTLEIGA

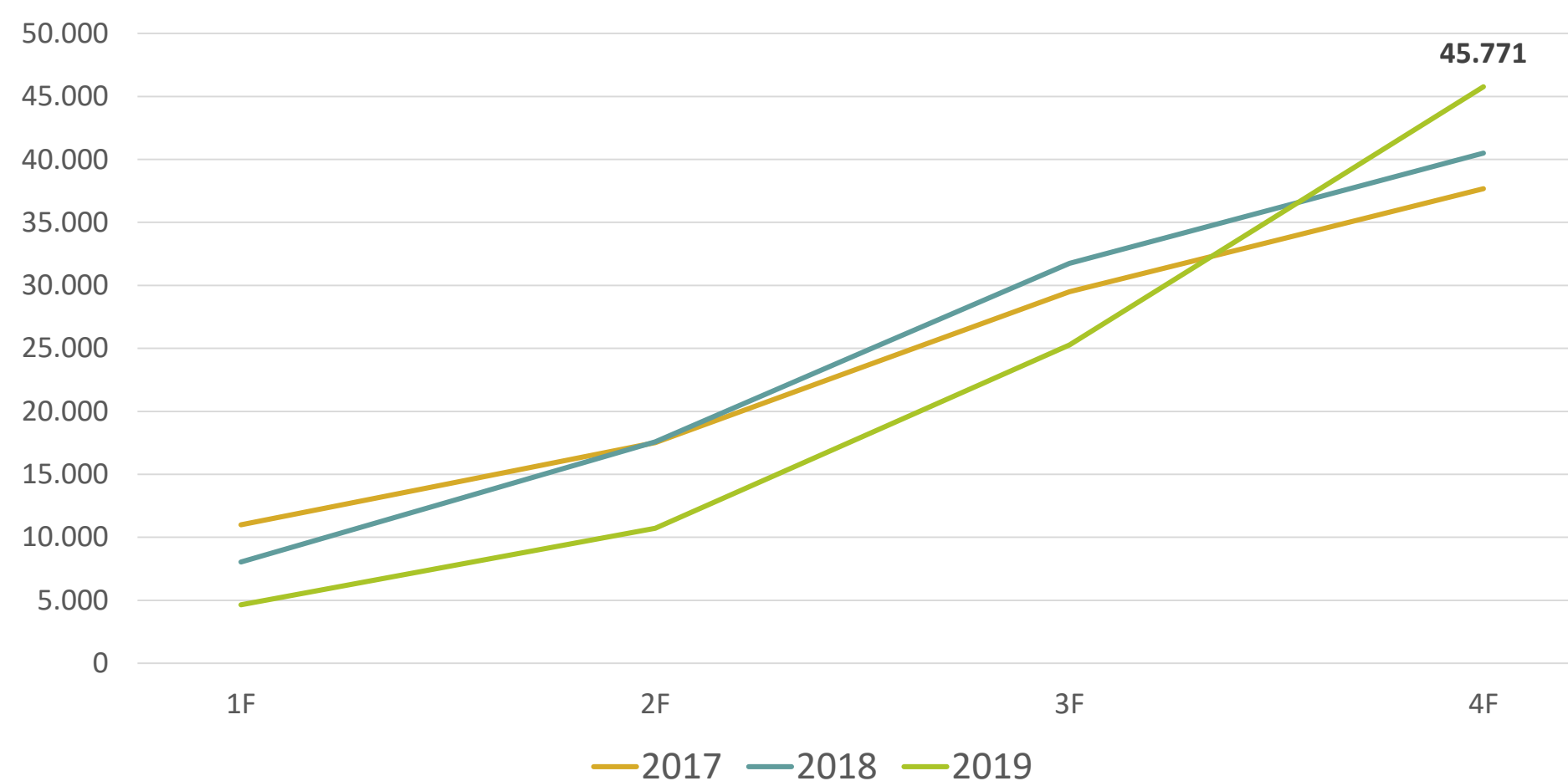
SÉRSTAÐA REGINS LIGGUR Í TRAUSTUM LEIGUTÖKUM

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 tæplega **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 2019.

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



ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



Árið 2019 einkenndist af mjög góðum árangri í útleigu og endurnýjun leigusamninga félagsins. Samtals voru gerðir nýir (endurnýjun 1/3) samningar fyrir um **46** þúsund fermetra sem er aukning um **13%** frá fyrra ári, og helst meðallengd samninga Regins óbreytt eða um 7-8 ár.

Gott jafnvægi er í útleigumálum félagsins og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði almennt góð. Í samræmi við útleiguhlutfall Regins á árinu sem var rétt undir 98% er ljóst að nýting á fasteignum félagsins er mjög há. Það er mat félagsins að tækifæri séu til staðar í frekari uppbyggingu eignasafnsins.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 10. FEBRÚAR 2020

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	185.105.301	10,14%
2	Gildi lífeyrissjóður hf.	158.866.461	8,70%
3	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	130.000.000	7,12%
4	Stefnir hf.	100.513.069	5,50%
5	Sigla hf.	100.000.000	5,48%
6	Birta lífeyrissjóður hf.	86.700.743	4,75%
7	Stapi lífeyrissjóður hf.	86.135.266	4,72%
8	Eaton Vance Management	64.930.238	3,56%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	63.679.504	3,49%
10	Lífsverk lífeyrissjóður	51.404.808	2,81%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.094.122	2,69%
12	Júpíter rekstrarfélag ehf.	48.261.978	2,64%
13	Festa lífeyrissjóður	47.061.245	2,58%
14	Íslandsbanki hf.	41.786.551	2,29%
15	Sjóvá - Almennar tryggingar hf.	40.204.307	2,20%
16	Arion banki hf.	37.570.000	2,06%
17	Landsbréf hf.	35.441.728	1,94%
18	Landsbankinn hf.	31.082.256	1,70%
19	Íslandssjóðir hf.	28.689.495	1,57%
20	FM eignir 1 ehf.	25.205.819	1,38%
	Samtals 20 stærstu	1.411.732.891	77,30%

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

ENDURKAUPAÁÆTLUNUM LOKIÐ

- Fyrri endurkaupaáætlun félagsins hófst þann 7. júní 2019 og lauk 30. september 2019
- Síðari endurkaupaáætlun félagsins hófst þann 7. janúar 2020 og lauk 27. janúar sl.
- Keyptir voru **43.091.859** hlutir (**2,36%** af hlutafé) eða fyrir **967 m.kr.**

FJÁRHAGSDAGATAL

- 11. mars 2020 – Aðalfundur 2020
- 13. maí 2020 – Afkoma 1F 2020



REKSTRARÁÆTLUN

ÁRSINS 2020

- Miðað við óbreytt eignasafn er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2020 verði um **9.750** m.kr. (+/- 100 m.kr.) sem er 5% aukning frá árinu 2019.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði um **7.000** m.kr. (+/- 70 m.kr.) á árinu 2020.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **4,5%** af leigutekjum á árinu 2020.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður um **21%** af leigutekjum á árinu 2020.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

ÁRSUPPGJÖR 2019
TAKK FYRIR