

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 2F 2021
FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Mjög góður árangur í rekstri, hækkun á tekjum og hagnaði. Viðsnúningur greinilegur.
- ✓ Áherslur félagsins í sjálfbærnimálum eru að skila miklum árangri, bæði í tengslum við endurfjármögnun sem og í góðum árangri í stjórnun rekstrarkostnaðar.
- ✓ Endurfjármögnun lána miðar vel þar sem græn fjármögnun hefur leikið lykilhlutverk og er orðin 1/3 af fjármögnun félagsins.
- ✓ Árangur í vaxtalækkun hefur mikil áhrif á rekstur og afkomu til framtíðar, meðal verðtryggð vaxtakjör eru 2,88% eftir skuldabréfaútboð vikunnar og hafa lækkað um 52p á árinu.
- ✓ Rekstur félagsins er traustur og fjárhagur sterkur og félagið því vel í stakk búið til að takast á við núverandi efnahagsaðstæður með leigutökum sínum.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ ANNAN ÁRSFJÓRÐUNG 2020

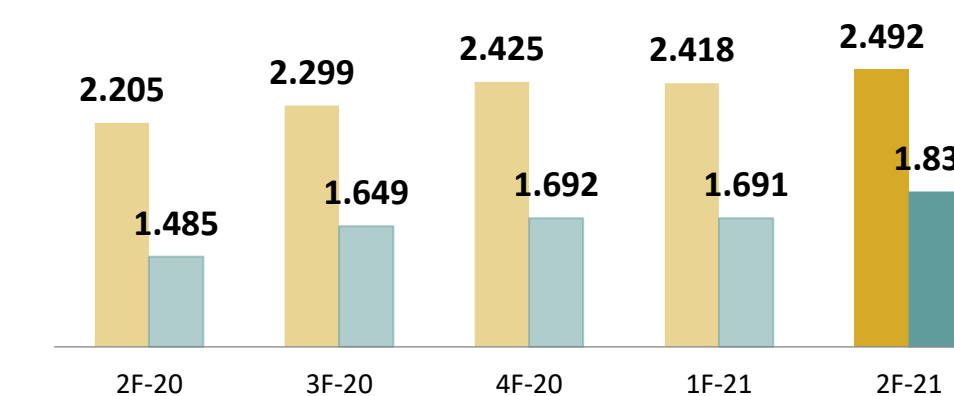
Rekstur	<p>LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA</p> <p>13% (-4%)</p>	<p>EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA</p> <p>23% (-9%)</p>	<p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>74% (67%)</p>	<p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>96% (97%)</p>
Arðsemi	<p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>1.787 m.kr. (-209 m.kr.)</p>	<p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>4,9% (4,3%)</p>	<p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>15,5% (-1,8%)</p>	<p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>2.549 m.kr. (-11 m.kr.)</p>
Efnahagur	<p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>153,2 ma.kr. (140,4 ma.kr.)</p>	<p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>61,6% (62,0%)</p>	<p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>31,1% (30,5%)</p>	<p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>94,4 ma.kr. (87,1 ma.kr.)</p>

ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR 2021

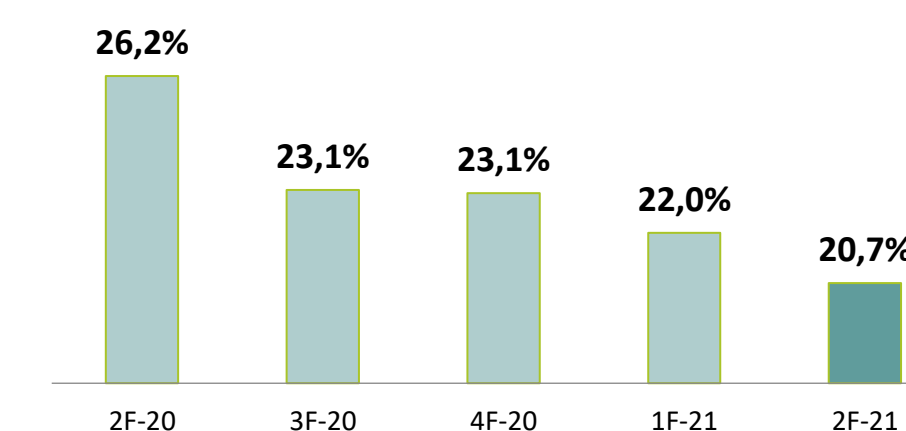
REKSTRARREIKNINGUR

	2F 2021	2F 2020	%Δ
Leigutekjur	2.492	2.205	13,0%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	148	141	5,0%
Rekstrartekjur	2.640	2.346	12,5%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-515	-577	-10,7%
Rekstur í fasteignum	-176	-175	0,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-691	-752	-8,1%
Stjórnunarkostnaður	-116	-109	6,4%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.833	1.485	23,4%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	74%	67%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	2.663	-15	
Rekstrarhagnaður	4.496	1.470	205,9%
Hrein fjármagnsgjöld	-2.262	-1.732	30,6%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	2.234	-262	-952,7%
Tekjuskattur	-447	53	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.787	-209	-955,0%

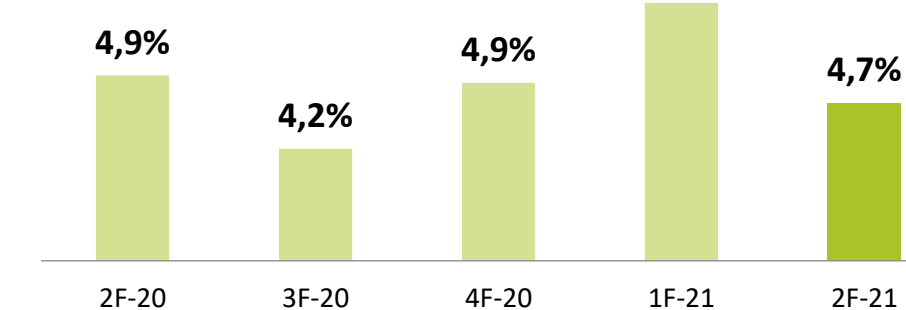
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

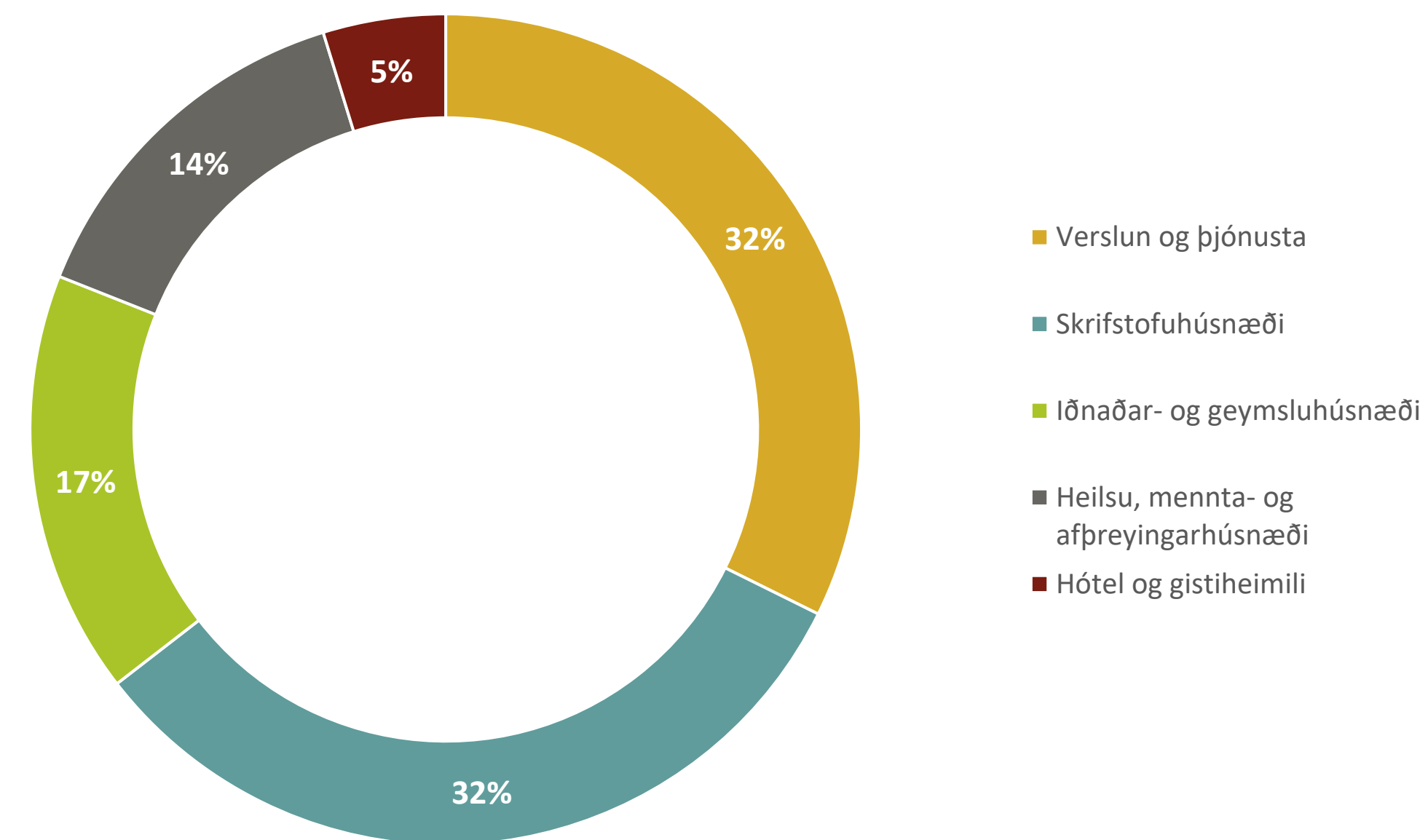


Stjórnunarkostnaður



EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM OG M²



113 EIGNIR

382.300 FERMETRAR

STAÐA VEGNA COVID ÁHRIFA

Í SAMRÆMI VIÐ ÁÆTLANIR



Staða félagsins og viðskiptavina vegna COVID áhrifa er í samræmi við þær áætlanir sem birtar hafa verið:

- Opnun hótela og þróun leigutekna frá þeim er í góðu samræmi við fyrri plön. Gott samstarf er við hótélrekendur.
 - Gert er ráð fyrir að verslun í miðbæ verði komin á fullt skrið seint í haust.
 - Stærri veitingaeiningar, sem byggja á innlendri eftirspurn tóku við sér í vor en fjórða bylgjan og umræða henni tengd hefur neikvæð áhrif á aðsókn.
 - Aðsókn að kvikmyndahúsum hefur skánað en á langt í land. Gert er ráð fyrir að kvikmyndahús verði komin á þokkalegt ról næsta vetur.
 - Veitingastaðir í miðbæ Reykjavíkur sem leigja hjá félaginu eru að jafnaði að ganga vel.
 - Sem fyrr gætir COVID áhrifa ekki á langstærstan hluta viðskiptavina félagsins.
- Skýr merki eru um að atvinnulíf sé að taka sterkt við sér.

FJÁRMÖGNUN

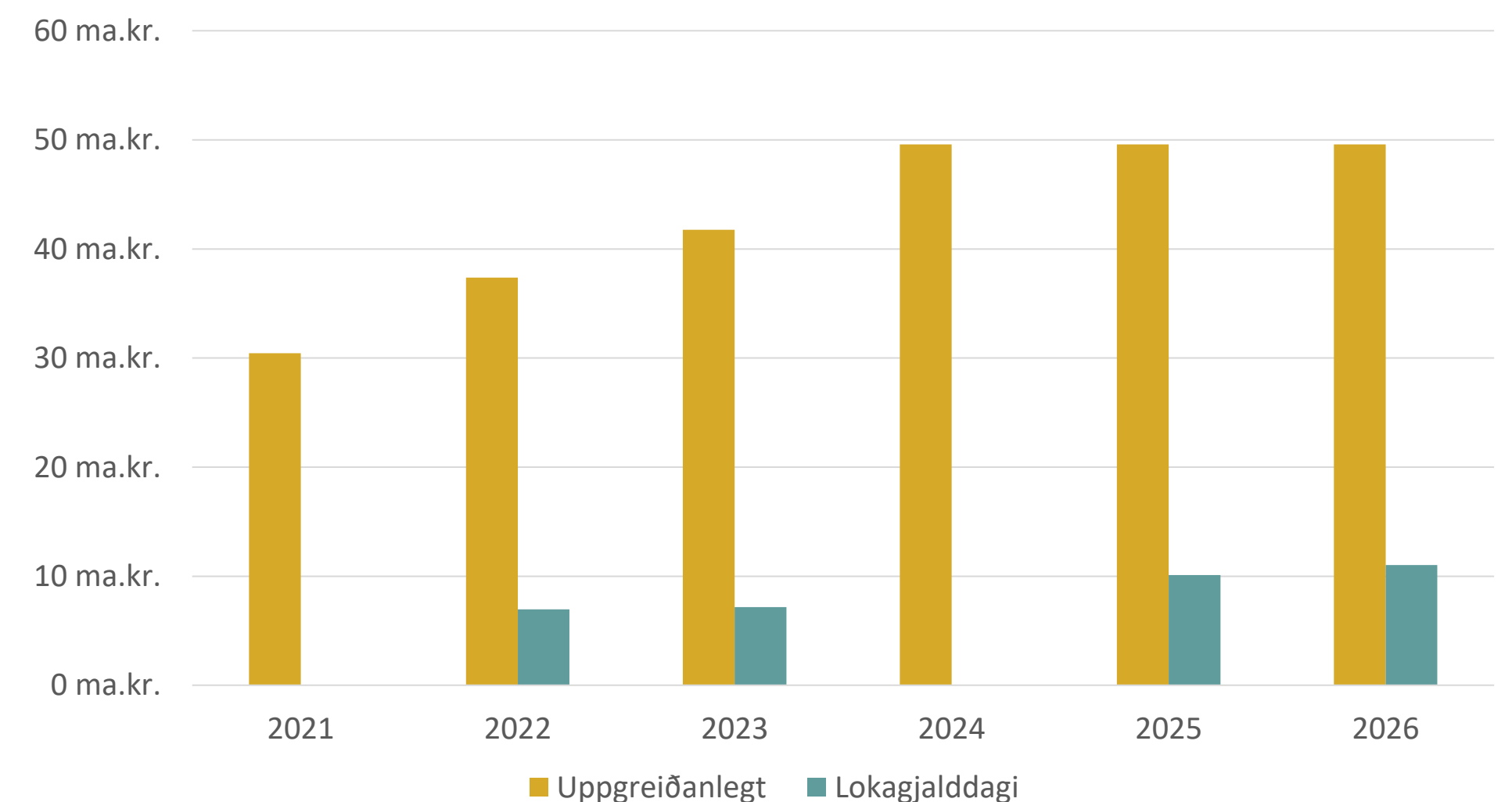
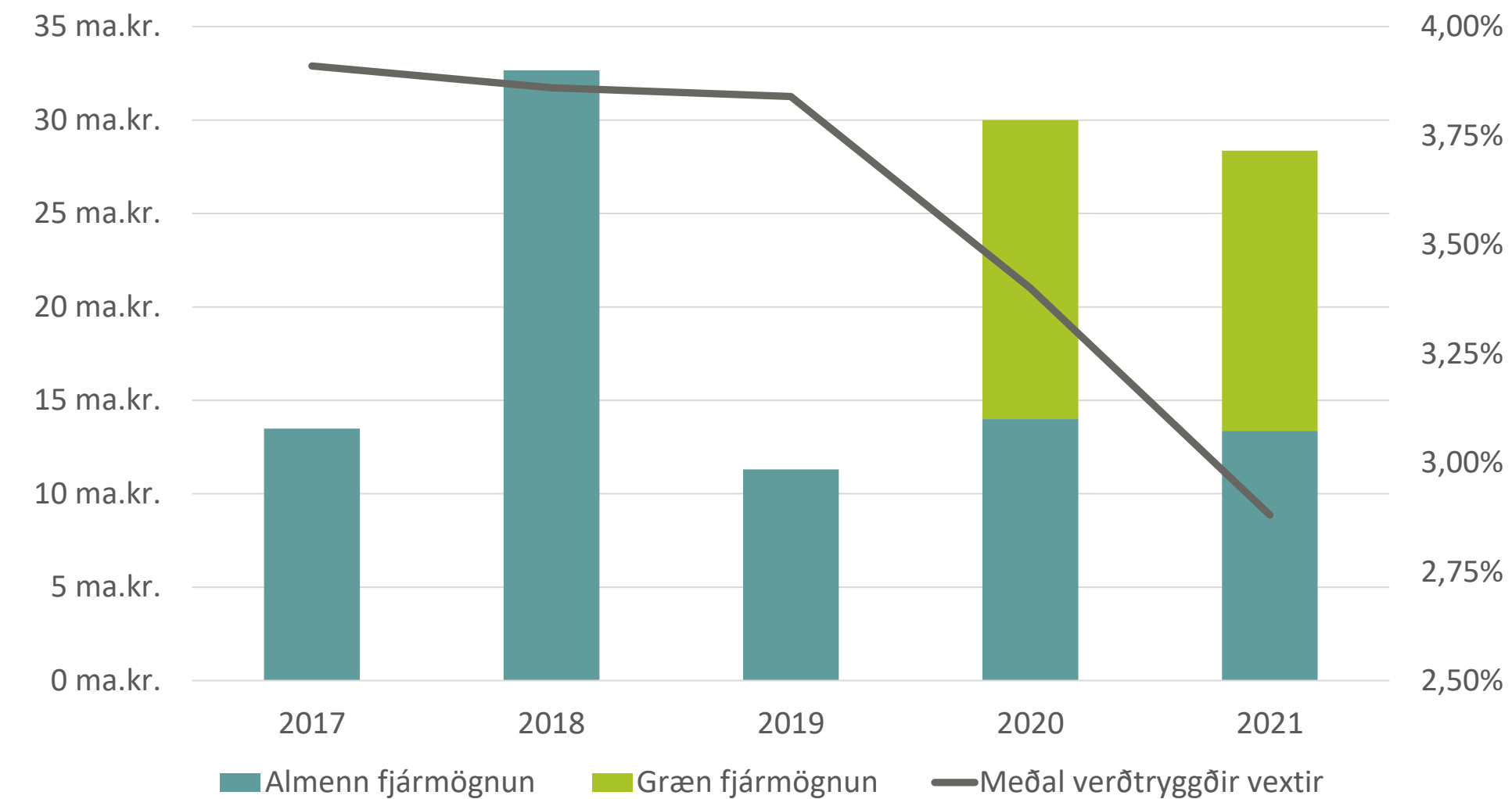
LÆKKUN FJÁRMAGNSKOSTNAÐAR

ENDURFJÁRMÖGNUN

- Það sem af er ári hefur félagið sótt sér **28** ma.kr. lánsfjármagn bæði hjá lánastofnunum og með skuldabréfaútgáfum. Sé litið til síðustu tveggja ára hefur félagið sótt sér **58** ma.kr. Hafa meðalvextir verðtryggðra lána félagsins lækkað um **1** prósentustig á sama tímabili.
- Félagið lauk í vikunni skuldabréfaútbóði í tengslum við endurfjármögnun lánasamnings við KLS fagfjárfestasjóð (KLS 13 1) sem ber 4,35% verðtryggða vexti. Seld voru skuldabréf fyrir **6** ma.kr.:
 - **1,5** ma.kr. í óverðtryggða flokknum REGINN23 GB á ávötunarkröfunni **3,09%**
 - **4,6** ma.kr. í verðtryggða flokknum REGINN27 GB á ávöxtunarköfunni **1,27%**,
- Að teknu tilliti til endurfjármögnunar KLS 13 1 eru meðalvextir verðtryggðra lána nú **2,88%** og græn fjármögnun orðin 1/3 af lánasafni félagsins.
- Lán að fjárhæð **30** ma.kr. eru uppgreiðanleg á árinu 2021.

FJÁRHAGS- OG LAUSAFJÁRSTAÐA

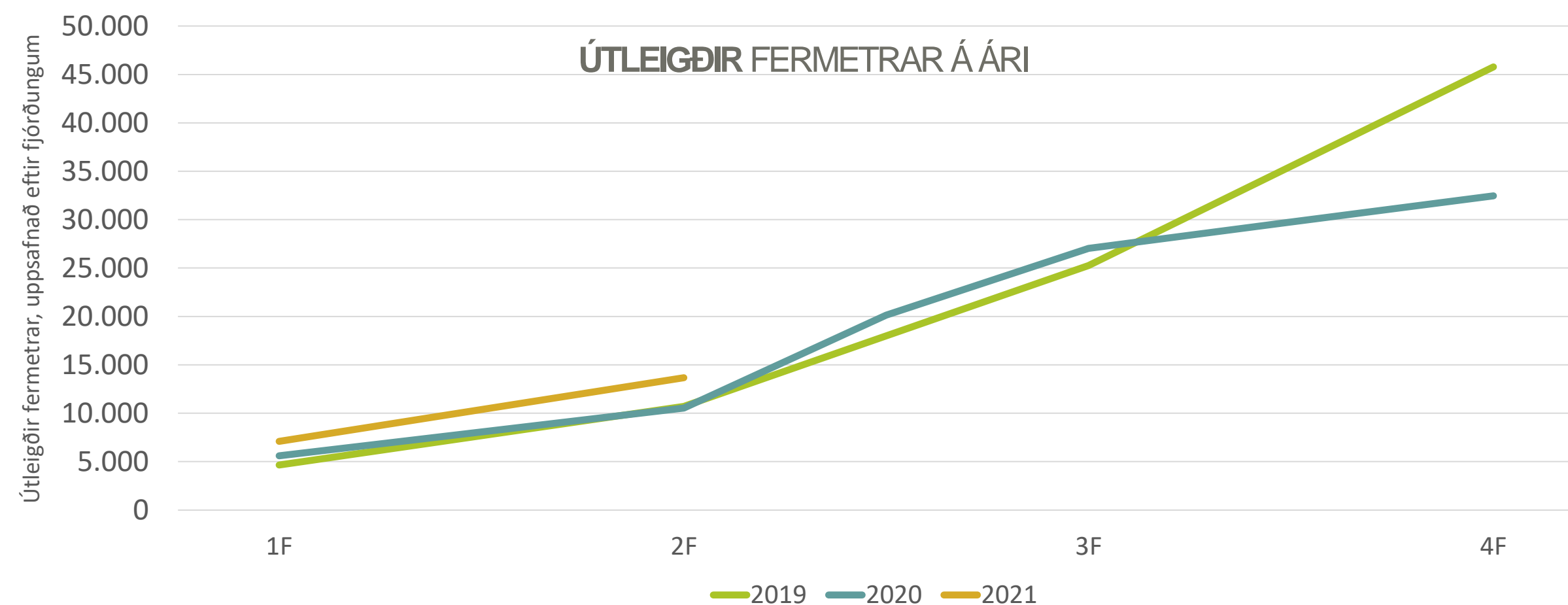
- Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála. Eftir endurfjármögnun eru ekki lengur sjóðstreymiskvaðir á samstæðu Regins heldur eingöngu á undirliggjandi eignasöfn.
- Í lok tímabilsins var handbært fé **2,1** ma.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð **4,7** ma.kr. í lok tímabilsins.



ÚTLEIGA – STAÐAN

STERK EFTIRSPURN OG HÆKKUN Á VERÐUM

- Útleiga hefur gengið vel á öðrum ársfjórðungi og góð eftirspurn hefur einkennt tímabilið.
- Alls voru undirritaðir samningar fyrir um **6.600** m² á öðrum ársfjórðungi sem er þriðjungi meira en sama tímabil 2020.
- Alls voru gerðir samningar fyrir **13.700** m² á fyrstu 6 mánuðum ársins.
- Stór leigurými voru afhent til nýrra leigutaka á fjórðungnum:
 - Nýjar höfuðstöðvar Vegagerðarinnar voru afhentar á fjórðungnum. Alls um **6.000** m² að Suðurhrauni 3.
 - Flugfélagið Play flutti höfuðstöðvar sínar að Suðurlandsbraut 14, en samningur við félagið var undirritaður í júní.
 - Ný rými í Smáralind voru afhent leigutökum í tengslum við áherslubreytingar sem aðilar vinna að í samvinnu.
- Hækkun hefur orðið á leiguverði og er umtalsverð hækkun sýnileg á meðalfermetraverð á nýjum samningum fyrstu 6 mánuði ársins samanborði við árið á undan.
- Hækkun endurnýjaðra samninga er að meðaltali um **7%** umfram vísitölu.
- Útleiguhlutfall félagsins hefur aukist og er nú **96%** sé miðað við tekjur, gert er ráð fyrir að það fari í 97% í haust.
- Talsvert er um stóra leigusamninga í vinnslu hjá félaginu sem stefnt er á að undirrita nú á þriðja ársfjórðungi.



SALA EIGNA

SAMKVÆMT STEFNUÁHERSLUM FÉLAGSINS



Stöðugt er unnið að því að endurskoða eignasafn félagsins m.a. með:

- Uppfærslu og endurbótum eigna.
- Sölu eigna sem falla ekki að stefnu og áherslum félagsins.

Á síðustu 12 mánuðum hafa verið seldar sex* eignir sem alls telja **5.800** m². Allt stakar minni eignir fyrir utan kjarnasvæða félagsins.

- Mörkin 4
- Fiskislóð 53-59
- Bankastræti 9
- Álfabakki 12
- Lónsbraut 4
- Skútuvogur 1

Árs leigutekjur eignanna fyrir sölu voru um **100** m.kr. eða að meðaltali 1.500 kr./m². EBITDA framlegð þeirra um **60** m.kr. Eignirnar höfðu ekki verið í fullri leigu síðustu 12 mánuði fyrir sölu en að meðaltali með 85% nýtingu.

Bókfært verð þeirra við sölu var **1.250** m.kr. eða að meðaltali 216 þús.kr./m². Heildarsöluverð eignanna er **22%** yfir bókfærðu verði.

* ein í söluferli

UMHVERFISUPPGJÖR

FYRRI ÁRSHELMINGS

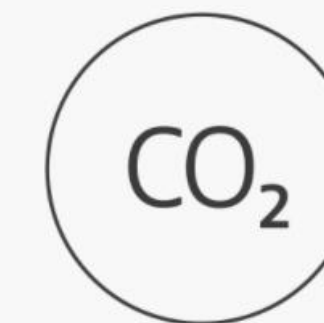
Síðastliðna mánuði hefur verið lögð áhersla á umhverfisvottun fasteigna og aukna menntun starfsmanna í umhverfisvottunum sem mun styrkja félagið í áframhaldandi vegferð. Unnið er að umhverfisvottun Borgartúns 8-16. Hlutfall umhverfisvottaðra eigna verður að því loknu 26% af eignasafni félagsins.

Til viðbótar við hefðbundið umhverfisuppgjör Regins eru nú gerð sér umhverfisuppgjör fyrir þær eignir sem hafa fengið umhverfisvottun (Smáralind og Katrínartún 2).

ÞRÓUN HELSTU MÆLIKVARÐA UMHVERFISUPPGJÖRS

- Losun gróðurhúsalofttegunda minnkar um **4%**
- Orkunotkun í eignum í rekstri:
 - Heitt vatn dregist saman um **9%**
 - Rafmagn aukist um **1%**
- Árangur í sorpflokkun:
 - Losun sorps hefur dregist saman um **4%**
 - Flokkunarhlutfall **46%**

Vel hefur gengið í minnkun neikvæðra umhverfisáhrifa þrátt fyrir umtalsvert meiri umsvif á árinu 2021 en 2020.



-4% lækkun



1% hækkun



-9% lækkun



**46%
flokkunarhlutfall**

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 5. ÁGÚST 2021

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	189.257.618	10,38%
2	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	165.850.000	9,10%
3	Gildi - lífeyrissjóður	162.685.840	8,92%
4	Birta lífeyrissjóður	128.413.399	7,04%
5	Stapi lífeyrissjóður	87.879.900	4,82%
6	Brú lífeyrissjóður starfs sveit	83.769.853	4,59%
7	Arion banki hf.	80.530.880	4,42%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	73.669.596	4,04%
9	Festa - lífeyrissjóður	66.998.245	3,67%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.257.779	2,76%
12	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	45.132.600	2,48%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	39.233.268	2,15%
14	Kvika - Innlend hlutabréf	33.811.754	1,85%
15	Brimgarðar ehf.	33.119.349	1,82%
16	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	32.316.300	1,77%
17	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	31.073.988	1,70%
18	Kvika - IHF hs.	29.083.213	1,60%
19	FM eignir 1 ehf	25.771.241	1,41%
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
Samtals 20 stærstu		1.446.326.822	79,33%

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

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 18% hluta í félaginu.

Um 16% af hlutafé í félaginu er í eigu tryggingafélaga, einkahlutafélaga, einstaklinga og erlendra hluthafa.

Engin endurkaupaáætlun er í gangi.

Félagið á ekki eigin hluti.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 4. nóvember 2021 – Afkoma þriðja ársfjórðungs 2021
- 10. febrúar 2022 – Ársuppgjör 2021

- Erlendir hluthafar um **0,80%**

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 2F 2021
TAKK FYRIR