

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 1F 2021

FJÁRFESTAKYNNING

HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Skýr merki eru um að atvinnulífið sé að taka við sér, verslun og þjónusta er í góðum vexti. Vanskil leigugreiðslna eru í lágmarki og vinna / ferlar með viðskiptavinum sem COVID er að hafa áhrif á er á áætlun.
- ✓ Mikil áhersla er lögð á endurfjármögnun félagsins og hefur mjög góður árangur náðst. Meðalvextir verðtryggðra lána lækkuðu úr 3,40% í **3,27%** á fjórðungnum og meðalvextir óverðtryggðra lána úr 3,81% í **3,48%**.
- ✓ Stefna og markmið félagsins varðandi umhverfismál og sjálfbærni sem m.a. felst í umhverfisvottun mannvirkja félagsins, er að skila beinum ávinningi til lækkunar á ýmsum rekstrarkostnaði. Greinilegur árangur í þessum málum og er markið sett hátt.
- ✓ Rekstur félagsins er traustur og fjárhagur sterkur. Félagið er vel í stakk búið til að taka virkan þátt í kröftugri viðspyrnu með leigutökum sínum.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ 2020

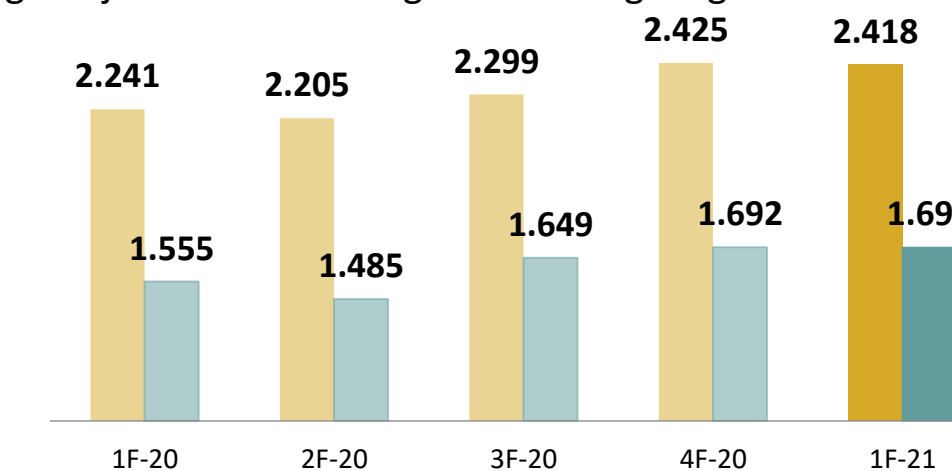
Rekstur	<p>LEIGUTEKJUR BREYTING MILLI ÁRA</p> <p>8% (0%)</p>	<p>EBITDA MILLI ÁRA</p> <p>9% (-3%)</p>	<p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>70% (69%)</p>	<p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>95% (97%)</p>
Arðsemi	<p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>1.454 m.kr. (304 m.kr.)</p>	<p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>4,9% Án þróunareigna</p>	<p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>12,9% (2,7%)</p>	<p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>1.365 m.kr. (-51 m.kr.)</p>
Efnahagur	<p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>150,4 ma.kr. (139,5 ma.kr.)</p>	<p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>62,3% (61,5%)</p>	<p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>30,5% (30,9%)</p>	<p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>93,6 ma.kr. (85,8 ma.kr.)</p>

FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2021

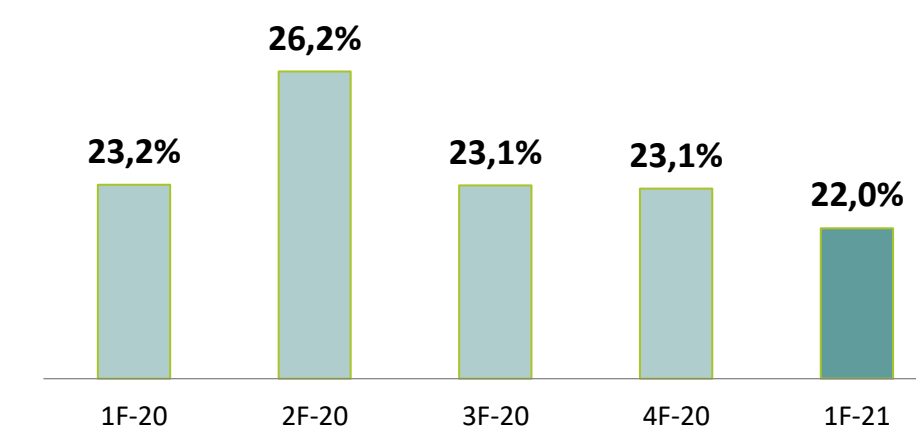
REKSTRARREIKNINGUR

	1F 2021	1F 2020	%Δ
Leigutekjur	2.418	2.241	7,9%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	155	149	4,0%
Rekstrartekjur	2.573	2.390	7,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-532	-519	2,5%
Rekstur í fasteignum	-212	-195	8,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-744	-714	4,2%
Stjórnunarkostnaður	-138	-121	14,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.691	1.555	8,7%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	70%	69%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	1.369	-51	
Rekstrarhagnaður	3.060	1.497	104,4%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.243	-1.116	11,4%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.817	381	376,9%
Tekjuskattur	-363	-77	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.454	304	378,3%

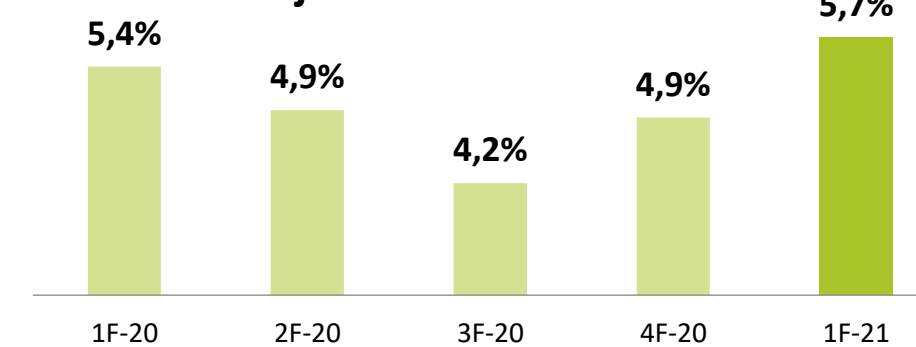
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



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:

- Væntanleg atburðarrás í opnun hótela og þróun leigutekna frá þeim er í samræmi við fyrri plön. Gott samstarf er við hótélrekendur.
- Veitingastaðir í miðbæ Reykjavíkur sem leigja hjá félaginu eru sjö. Þar á meðal eru þekktar einingar. Allir nema einn af þessum stöðum eru að greiða fulla leigu í samræmi við samninga. Er það í samræmi við áætlanir félagsins.
- Gert er ráð fyrir að verslun í miðbæ verði ekki komin á fullt skrið fyrr en með haustinu.
- Stærri veitingaeiningar, sem byggja á innlendri eftirspurn, eru enn að glíma við miklar takmarkanir vegna sóttvarnaraðgerða.
- Ekki er ljóst hvenær kvikmyndahús komast á fullt skrið.
- Sem fyrr gætir Covid áhrifa ekki á lang stærstan hluta viðskiptavina félagsins.

- Skýr merki eru um að atvinnulíf sé að taka sterkt við sér.
- Aðsókn hefur aukist í Smáralind og mikil veltu aukning. Velta rekstraraðila er **40%** hærri á fyrsta ársfjórðungi 2021 m.v. sama tímabil í fyrra.

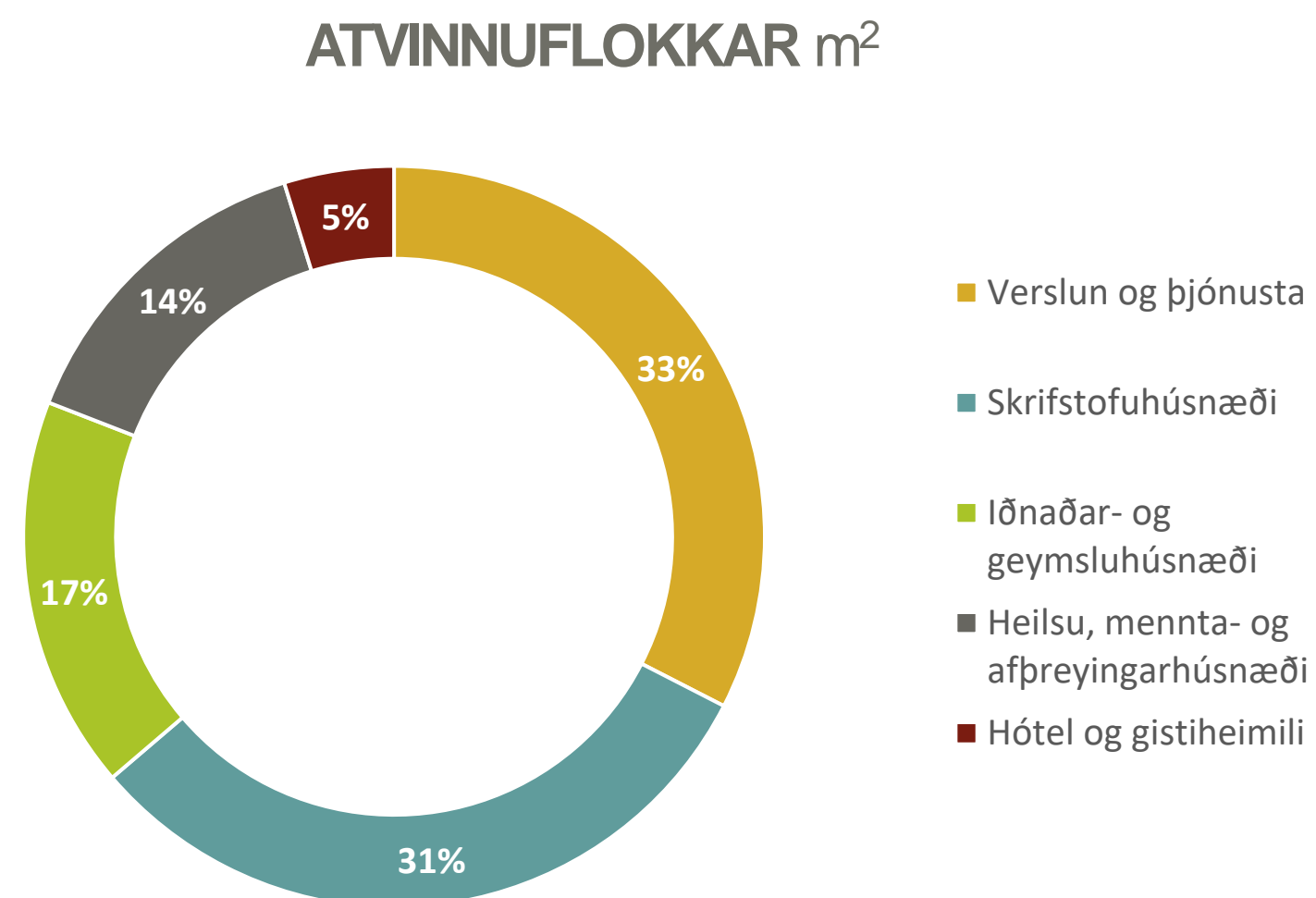


EIGNASAFN REGINS

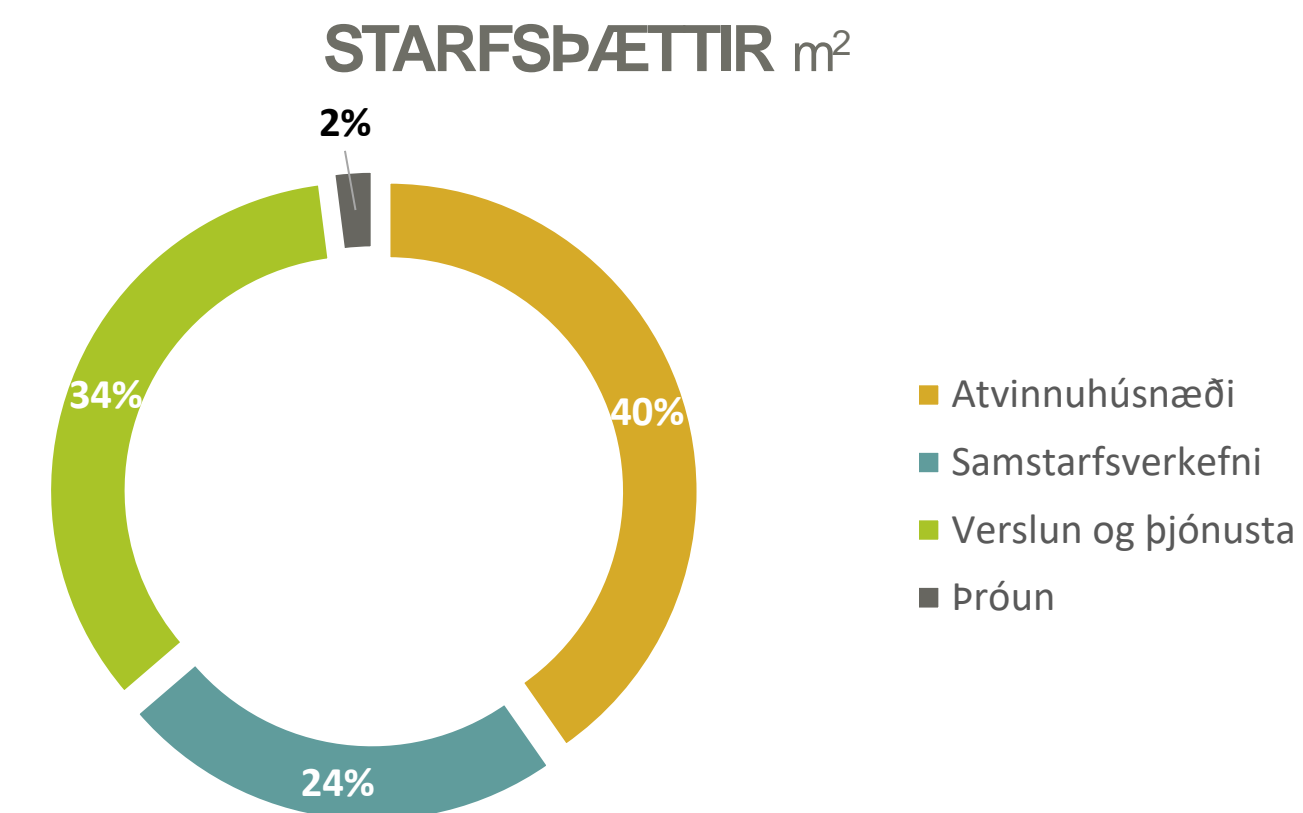
STARFSÞÆTTIR OG ATVINNUFLOKKAR

Myndir sýna flokkun eignasafns félagsins eftir atvinnuflokkum sem og eftir starfsþáttum sem félagið skiptir starfsemi sinni upp í.

Hjúkrunarheimilið Sóltún er fellt inn í atvinnuflokkinn sem nú heitir heilsu-, mennta- og afþreyingarhúsnæði



116 EIGNIR 385.000 FERMETRAR



Innan starfsþáttarins „samstarfsverkefni“ eru opinberir leigutakar en þá er einnig að finna undir öðrum starfsþáttum.

Opinberir leigutakar eru að baki **32%** leigutekna. Umfang þess flokks fer stækkandi.

FJÁRMÖGNUN

LÆKKUN FJÁRMAGNSKOSTNAÐAR

ÁRANGUR

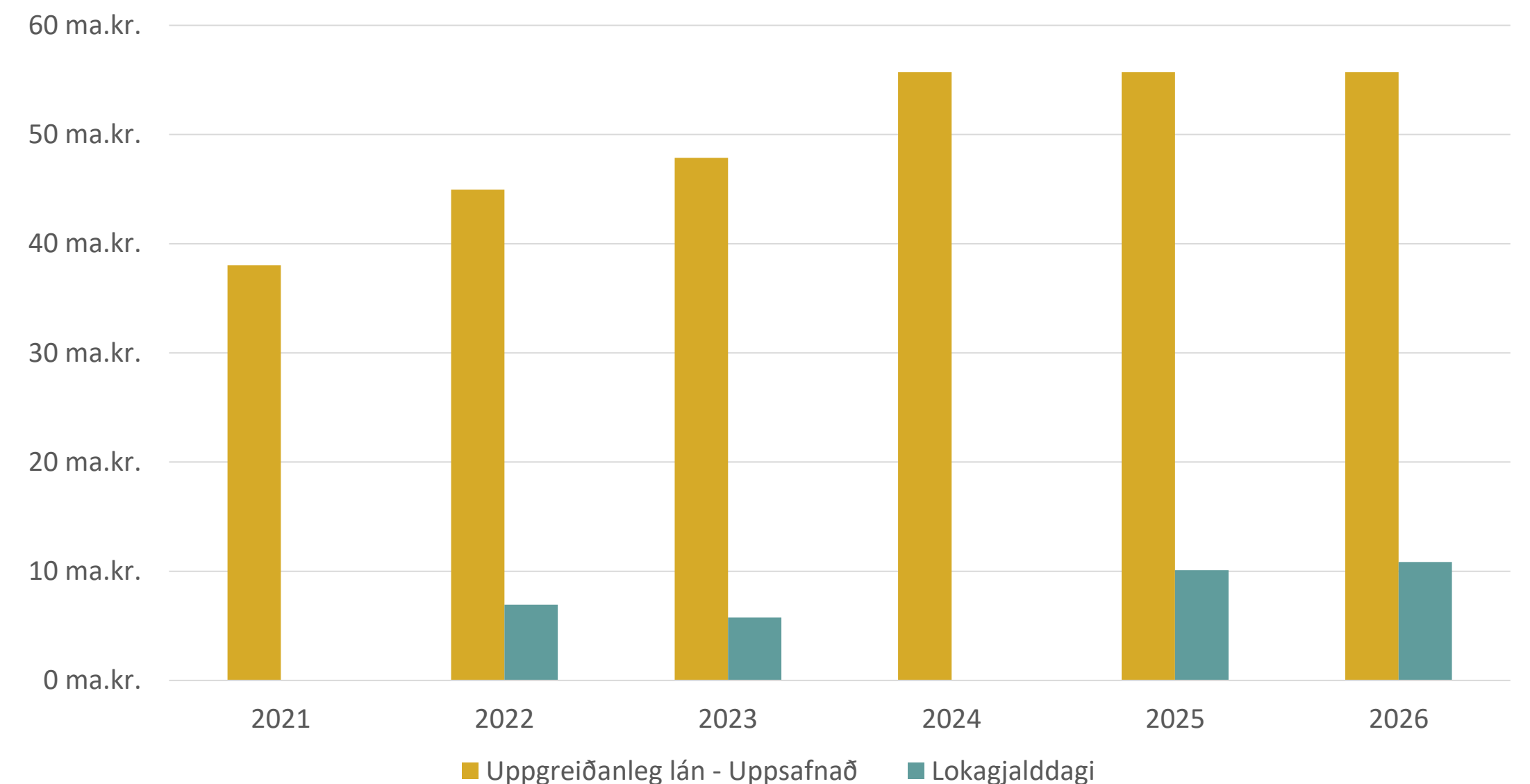
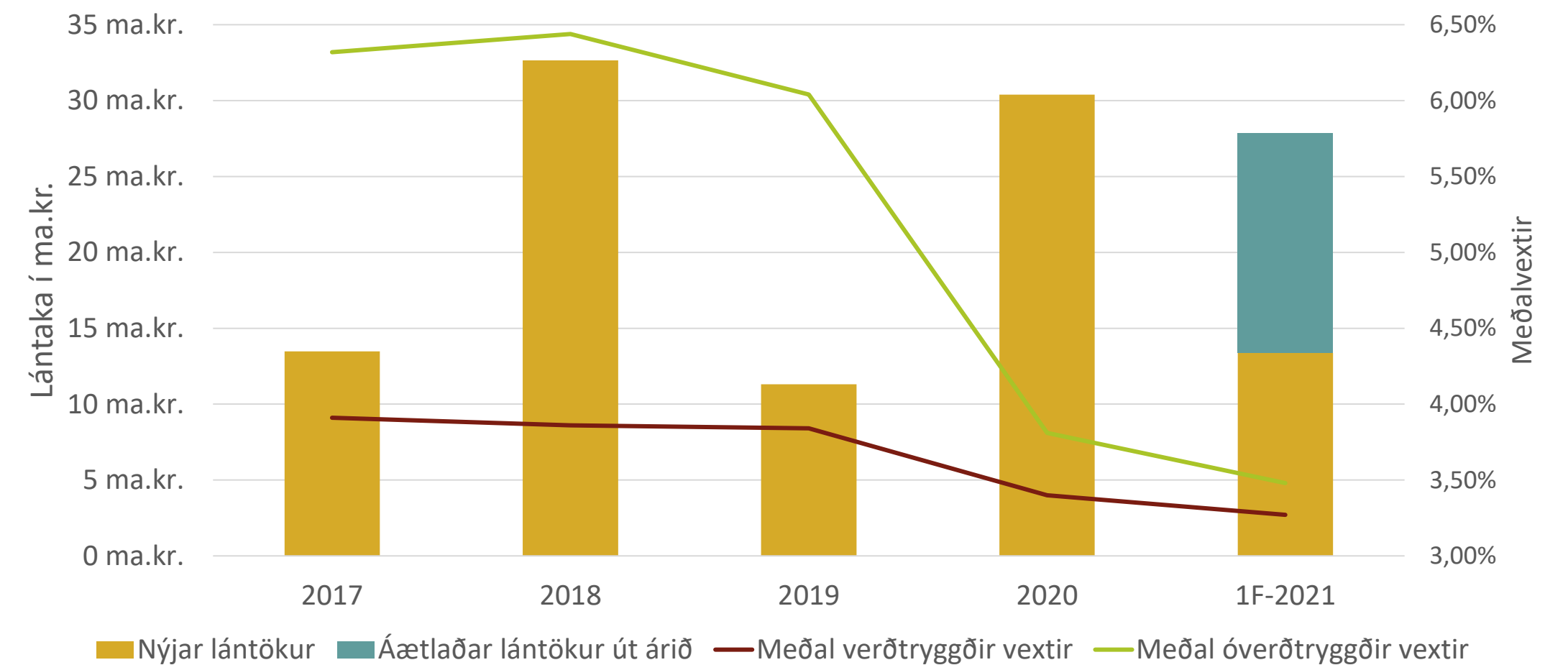
- Endurfjármögnun hefur verið eitt lykilverkefna félagsins undanfarin ár.
- Vel hefur gengið að ná niður fjármagnskostnaði.
- Byggt á endurfjármögnunaráætlun eru væntingar til þess að meðalvextir verðtryggðra lána verði um **3%** í árslok 2021 og hafi því lækkað um tæpt prósentustig á 4 árum.

FRAMUNDAN

- Lán að fjárhæð 38 ma.kr. eru uppgreiðanleg á árinu 2021 og mun aukast á komandi árum.
- Engin lán eru á lokagjalddaga á árinu 2021.
- Á árinu 2022 eru 7 ma.kr. á lokagjalddaga.
- Á næstu 6 árum eru samtals lán að fjárhæð 34 ma.kr. á lokagjalddaga.

LAUSAFJÁRSTAÐA

- Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála.
- Í lok tímabilsins var handbært fé 2.888 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 6.700 m.kr. í lok tímabilsins.



SJÁLFBÆRNI

ÁRANGUR Í UMHVERFISMÁLUM SKILAR SÉR Í LÆGRI REKSTRARKOSTNAÐI

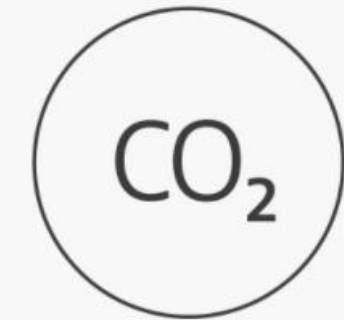
Síðastliðin ár hefur aukin áhersla verið lögð á sjálfbærni hjá félaginu og verður áfram unnið að verkefnum á því sviði.

Árangur hefur náðst í lækkun CO₂ og orkunotkunar ásamt því að sorpflokkun hefur aukist.

Í umhverfisskýrslu eru þessar upplýsingar teknar saman ársfjórðungslega og bornar saman við sama ársfjórðung síðasta árs.

Niðurstöður fyrsta ársfjórðung 2021 bornar saman við sama tímabil 2020:

- Losun gróðurhúsalofttegunda hefur minnkað um **9%**
- Orkunotkun í eignum í rekstri hefur dregist saman
 - Heitt vatn um **12%**
 - Rafmagn um **3%**
- Árangur í sorpflokkun
 - Losun sorps hefur dregist saman um **18%**
 - Flokkunarhlutfall hefur aukist úr 42% í **48%**



-9% lækkun



-3% lækkun



-12% lækkun



48%
flokkunarhlutfall

ÚTLEIGA - STAÐAN

STÖÐUG OG GÓÐ EFTIRSPURN

Á fyrsta fjórðungi ársins hefur útleiga gengið vel. Alls voru undirritaðir 43 samningar og baki þeirra 7.100 m² sem er 27% aukning frá fyrsta fjórðungi 2020. Athygli vekur að 95% af þeim samningum voru nýjir leigusamningar, en einungis 5% samninga voru endurnýjanir.

- Samningar við nýja viðskiptavini einkenndu fyrsta ársfjórðung og auk þess hefur félaginu gengið vel að halda í núverandi viðskiptavini.
- Sérstaklega finnum við fyrir sterkri eftirspurn í hágæða skrifstofuhúsnæði á kjarnasvæðum Regins.
- Skrifstofusetur félagsins í Ármúla 6, Katrínartúni 2 og Tryggvagötu 11 ganga vel.
- Fjöldi nýrra og spennandi leigusamninga hafa verið gerðir í Smáralind og mun þeim fylgja nokkur breyting á ásýnd margra verslana.
- Gert er ráð fyrir að hefja útleigu á óleigðum rýmum á Hafnartorgi nú í vor.
- Útleiguhlutfall félagsins er nú um **95%** sé miðað við tekjur.

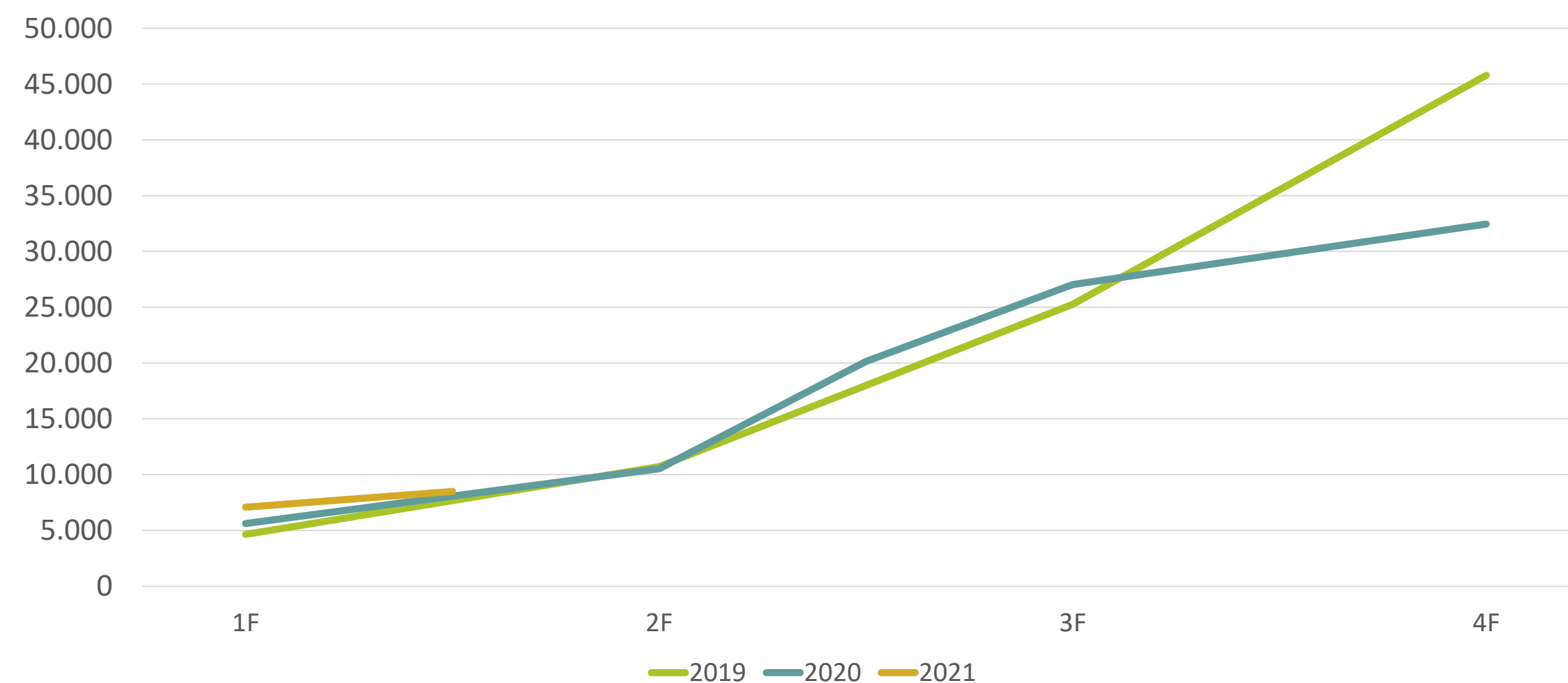
ÚTLEIGA – HORFUR FRAMUNDAN

EIGUM VON Á AÐ NÝTINGAHLUTFALL FARI UPP Á ÁRINU

Áframhald er á stöðugri og kröftugri eftirspurn sem var allt árið 2020 þrátt fyrir Covid-19 faraldur og vísbendingar eru um að eftirspurn sé að vaxa. Af lausum rýmum eru 60% verzlunar- og þjónusturými, rúmlega 30% skrifstofurými og 10% iðnaður og annað.

- Talsvert er um stóra leigusamninga í vinnslu og útlit er fyrir að annar ársfjórðungur hjá félaginu verði mjög góður m.t.t. nýrra leigusamninga.
- Félagið gerir ráð fyrir að útleiguhlutfall muni hækka á næstu mánuðum.
- Til að mæta eftirspurn er félagið vel í stakk búið að bregðast við með aukinni fjárfestingu á sterkum markaðssvæðum s.s. Smáralindarsvæði og Borgartúni.
- Umfang núverandi leigusamninga sem er að ljúka á næstu tveimur árum er ekki mikið. Staðsetning þessa leiguinga, núverandi leiguverð og eðli húsnæðis fela í sér tækifæri fyrir félagið.

ÚTLEIGDIR FERMETRAR Á ÁRI



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 29. APRÍL 2021

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	189.257.618	10,38%
2	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	166.780.000	9,15%
3	Gildi - lífeyrissjóður	162.685.840	8,92%
4	Birta lífeyrissjóður	128.413.399	7,04%
5	Stapi lífeyrissjóður	88.879.900	4,88%
6	Arion banki hf.	79.067.966	4,34%
7	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	76.531.851	4,20%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	73.799.596	4,05%
9	Festa - lífeyrissjóður	64.173.245	3,52%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.257.779	2,76%
12	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	45.385.680	2,49%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	38.757.268	2,13%
14	Kvika - Innlend hlutabréf	35.227.626	1,93%
15	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	30.206.809	1,66%
16	Stefnir - ÍS 15	28.352.681	1,56%
17	FM eignir 1 ehf	25.771.241	1,41%
18	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
19	Landsbréf - Úrvalsbréf hs.	22.180.315	1,22%
20	Kvika - IHF hs.	20.380.524	1,12%
	Samtals 20 stærstu hluthafar	1.413.581.337	77,54%

Að baki félaginu stendur sterkur hópur kjölfjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 66% af heildarhlutafé.

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

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

- 12. ágúst 2021 – Afkoma annars ársfjórðungs
- 4. nóvember 2021 – Afkoma þriðja ársfjórðungs

- Erlendir hluthafar um **1,48%**

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG



UPPGJÖR 1F 2021

TAKK FYRIR