

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 3F 2020
FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Áherslur félagsins á umhverfismál og sjálfbærni í rekstri sem m.a. endurspeglast í metnaðarfullri sjálfbærnistefnu félagsins eru farnar að skila árangri á ýmsum sviðum.
- ✓ Í október seldi félagið nýjan grænan skuldabréfaflokk, REGINN23 GB. Um var að ræða skuldabréfaflokk sem er óverðtryggður til 3 ára og voru 2 milljarðar að nafnverði seldir. Skuldabréfin bera 3,20% fasta vexti og voru seld á pari.
- ✓ Félagið birti endurskoðaða rekstraráætlun í byrjun október. Í þeirri áætlun hefur verið tekið tillit til þeirra áhrifa og óvissu sem tengist COVID-19
- ✓ Gangi endurfjármögnun félagsins eftir skv. áætlun verða meðalvextir verðtryggðra lána 3,50% í lok árs og hafa þá lækkað um 34p frá áramótum.
- ✓ 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

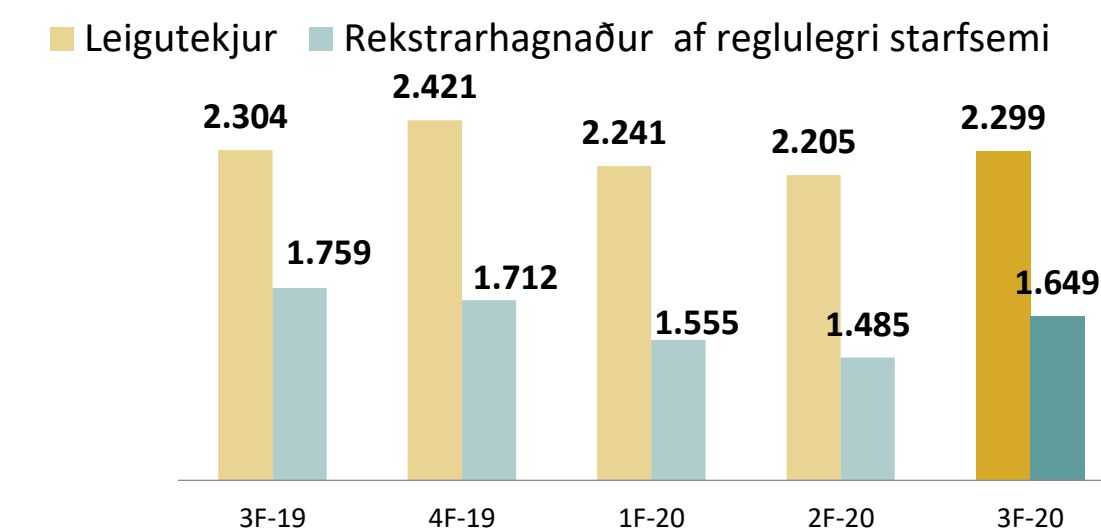
SAMANBURÐUR VIÐ ÞRIÐJA ÁRSFJÓRÐUNG 2019

| | | | | |
|-----------|---|---|---|---|
| Rekstur | <p>LEIGUTEKJUR ÓBREYTTAR MILLI ÁRA</p> <p>0% (20%)</p> | <p>EBITDA LÆKKAR MILLI ÁRA</p> <p>-6% (29%)</p> | <p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>72% (76%)</p> | <p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>96% (97%)</p> |
| Arðsemi | <p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>67 m.kr. (1.398 m.kr.)</p> | <p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>4,8% (5,3%)</p> | <p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>0,6% (13,3%)</p> | <p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>109 m.kr. (1.077 m.kr.)</p> |
| Efnahagur | <p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>140,9 ma.kr. (136,2 ma.kr.)</p> | <p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>63,3% (60,9%)</p> | <p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>30,3% (31,7%)</p> | <p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>89,0 ma.kr. (83,0 ma.kr.)</p> |

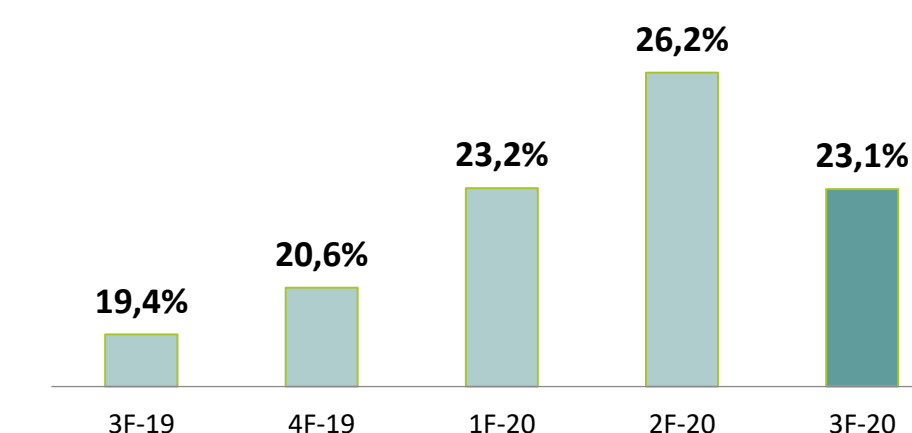
ÞRIÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2020

REKSTRARREIKNINGUR

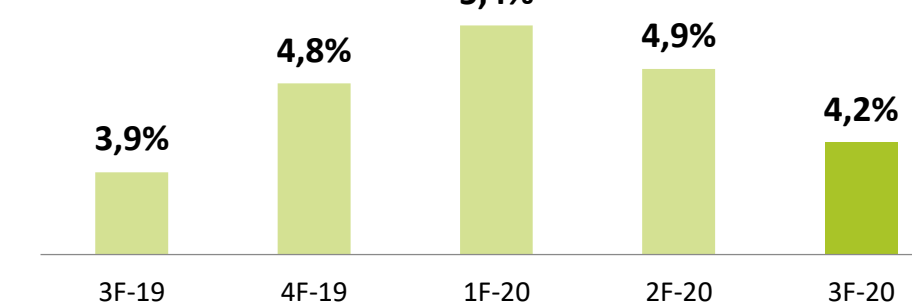
| | 3F 2020 | 3F 2019 | %Δ |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Leigutekjur* | 2.299 | 2.304 | -0,2% |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 142 | 146 | -2,7% |
| Rekstrartekjur | 2.441 | 2.450 | -0,4% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -532 | -446 | 19,3% |
| Rekstur í fasteignum | -164 | -156 | 5,1% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -696 | -602 | 15,6% |
| Stjórnunarkostnaður | -96 | -89 | 7,9% |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 1.649 | 1.759 | -6,3% |
| Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum | 72% | 76% | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir | 240 | 1.077 | |
| Rekstrarhagnaður | 1.889 | 2.836 | -33,4% |
| Hrein fjármagnsgjöld | -1.806 | -1.088 | 66,0% |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 83 | 1.748 | -95,3% |
| Tekjuskattur | -16 | -350 | |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | 67 | 1.398 | -95,2% |



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



* Niðurfelldar leigutekjur á fjórðungnum vegna COVID-19 eru 77 m.kr. Dreifðar leigutekjur á fjórðungnum eru alls 204 m.kr.



STAÐA LEIGUTAKA OG GREIÐSLUGETA

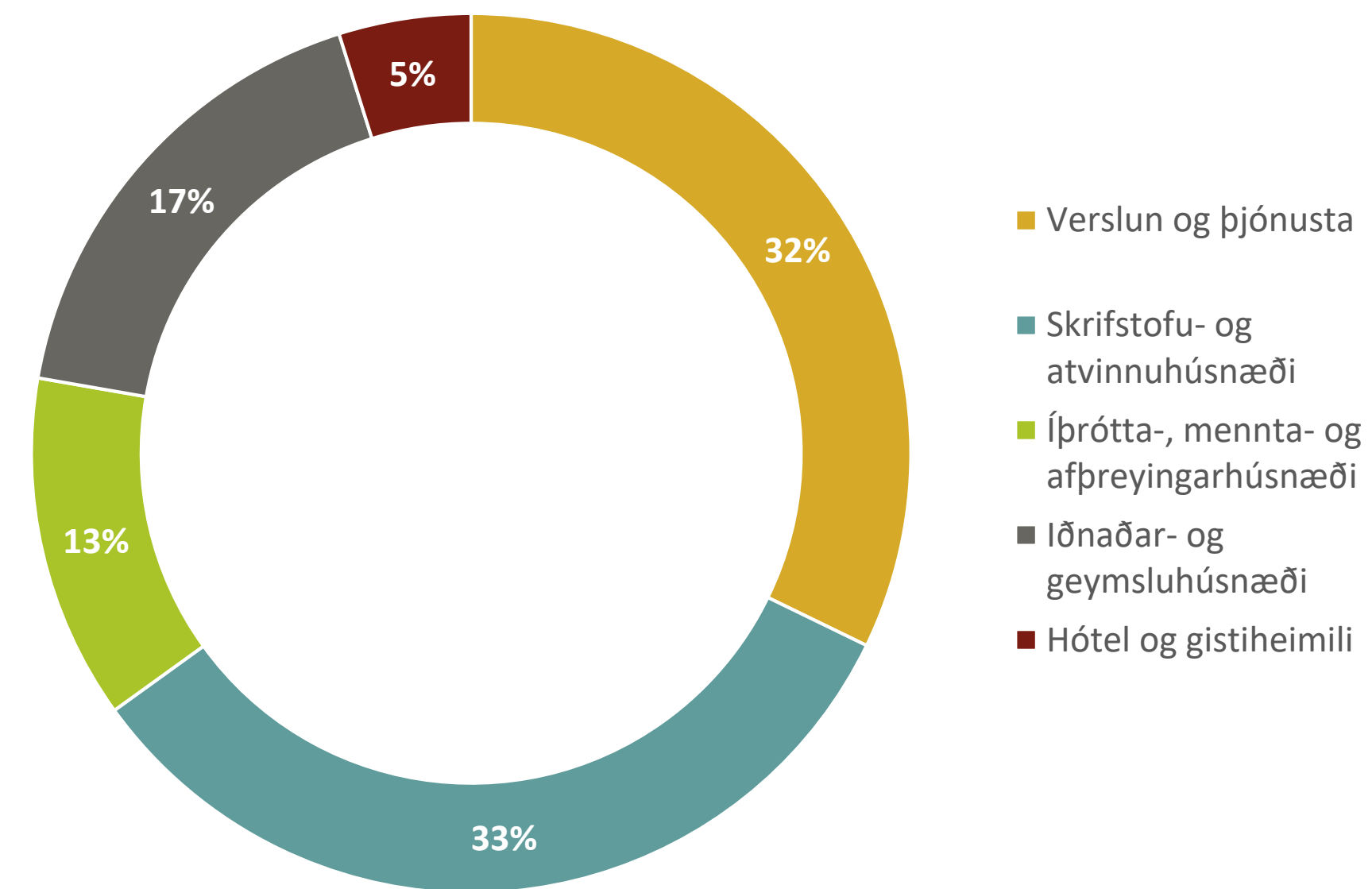
ÁHRIF COVID-19

- Búið er að ganga frá greiðslusamkomulögum við 87 leigutaka, þar af öll hótél og flesta veitingaaðila.
- Gert er ráð fyrir að samkomulög sem gerð hafa verið við hótelaðila nái utan um vandann í heild.
- Bakfærð hefur verið leiga að fjárhæð 360 m.kr. á öðrum og þriðja ársfjórðungi.
- Áhrif þriðju bylgju COVID-19 á félagið liggja ekki fyrir en það er mat stjórnenda að þau verði minni en áhrif fyrstu bylgjunnar.
- Staða félagsins er sterkari vegna þeirra samkomulaga sem búið er að ganga frá. Þekking innandyra gerir það að verkum að félagið er betur í stakk búið til að takast á við verkefnið.



EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM OG M²



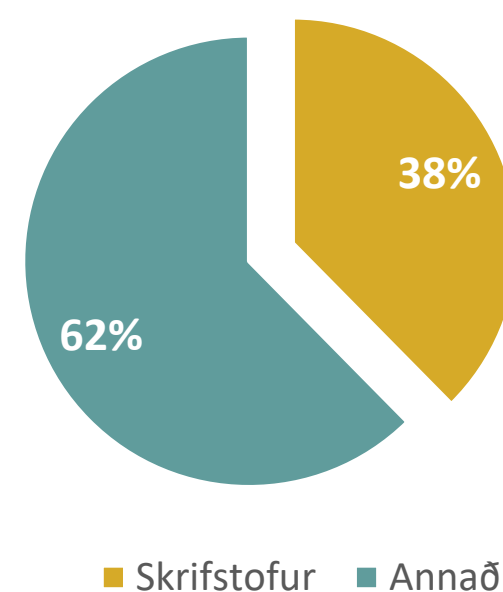
114 EIGNIR

375.000 FERMETRAR

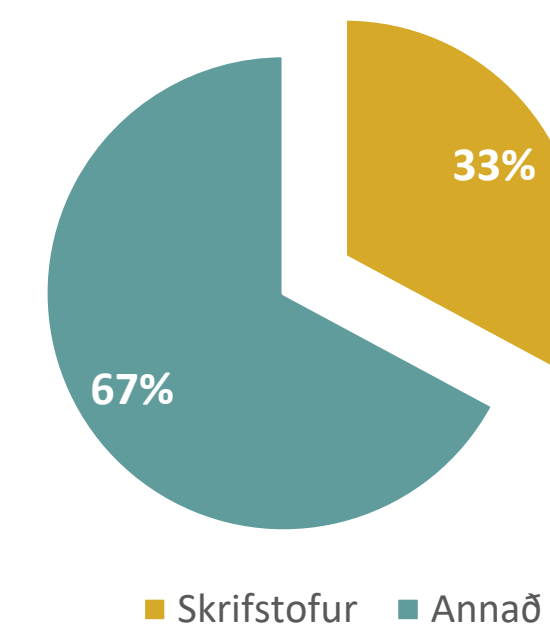
SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI

EIGNASAFN REGINS

HLUTFALL SKRIFSTOFUHÚSNÆÐIS (VIRÐI)



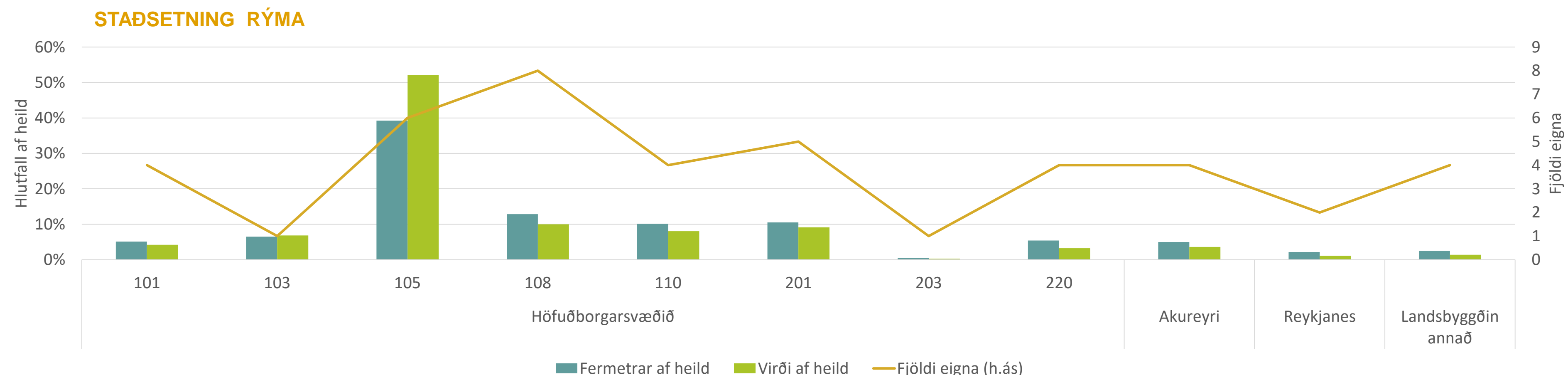
HLUTFALL SKRIFSTOFUHÚSNÆÐIS (M²)



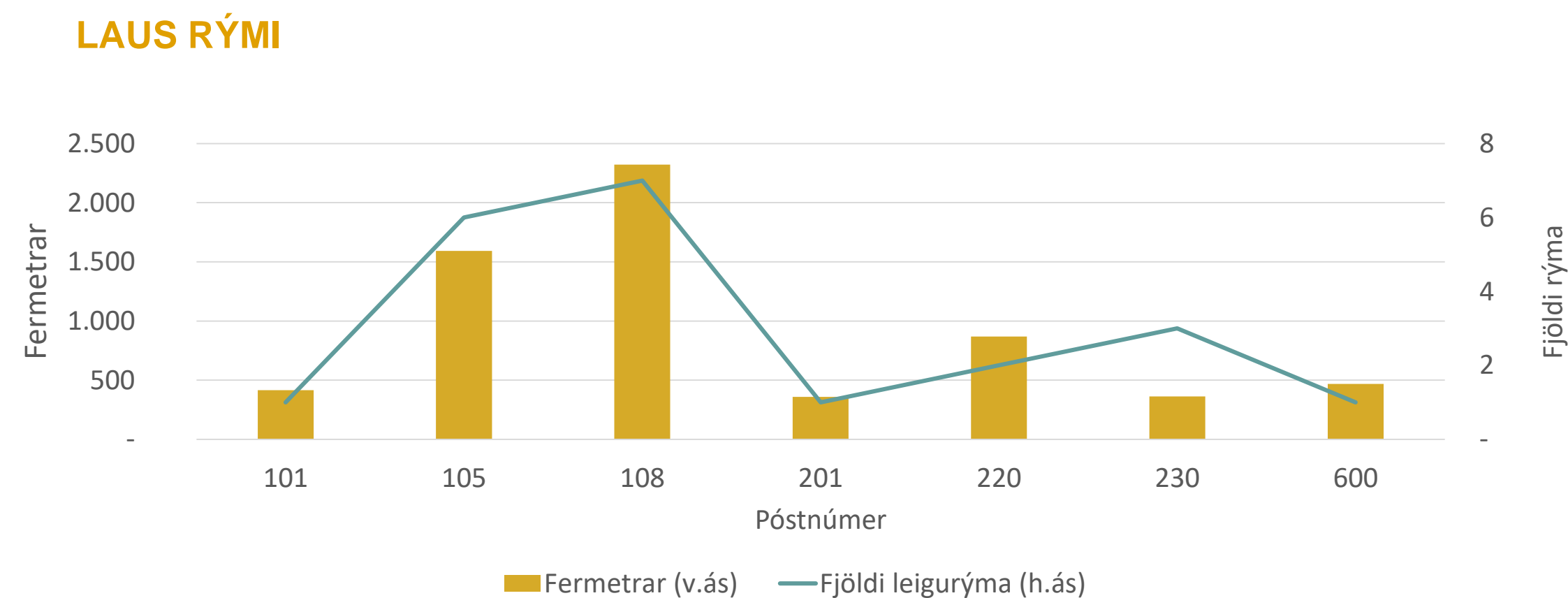
- Skrifstofur eru um þriðjungur af eignasafni Regins og **38%** af virði eignasafnsins.
- Um **48%** af tekjum skrifstofuflokksins frá opinberum aðilum.
- Vegin meðallengd samninga er rúmlega **8** ár.
- Eftirspurn eftir skrifstofuhúsnæði er góð, sérstaklega á svæðum eins og Borgartúni og Smáralindarsvæðinu þ.e. póstnúmerum 105 og 201.
- Félagið hefur lagt áherslu á fjárfestingu í hágæða skrifstofuhúsnæði á sterkum markaðssvæðum innan skilgreindra kjarna.
- Félagið rekur skrifstofu „hótel“ á þremur stöðum og er nýting góð.

SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI

STAÐSETNING OG NÝTING SKRIFSTOFURÝMA Í EIGU REGINS



- Magn skrifstofuhúsnæðis í eigu félagsins er um 125 þús.m² og er útleiguhlutfall hátt eða um 95%.
- Alls er um **6.300** m² af lausu skrifstofuhúsnæði til hjá félaginu, af því flokkast um helmingur sem hágæðahúsnæði.
- Staðsetning og gæði skrifstofuhúsnæðis er lykill að útleigu. Flest laus rými eru staðsett í póstnúmerum 105 og 108 þar sem góð og/eða ágæt velta er með skrifstofurými.
- Lítið sem ekkert er laust til útleigu í miðbæ Reykjavíkur

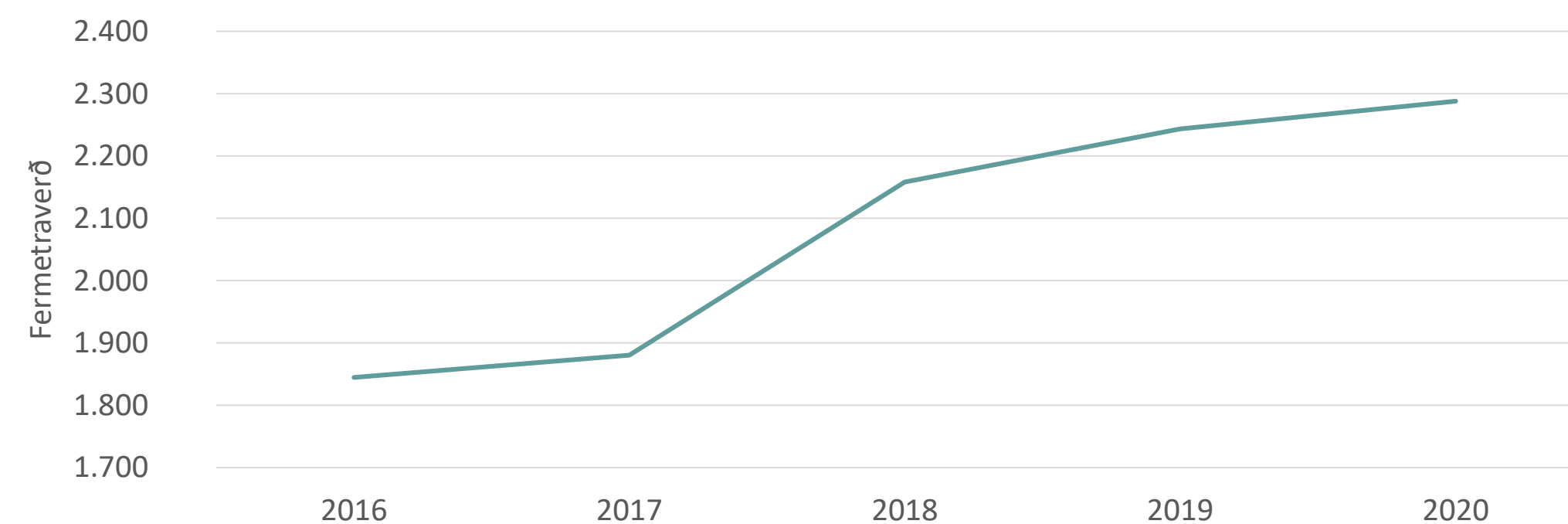


SKRIFSTOFUHÚSNÆÐI

NÝIR LEIGUSAMNINGAR OG HORFUR

- Eftirspurn eftir skrifstofurými hefur verið góð undanfarin misseri og ár.
- Vægi hágæða skrifstofuhúsnæðis innan eignasafnsins hefur aukist og rímar það vel við aukna kröfu um hátt gæðastig.
- Það sem af er ári hefur verið skrifað undir leigusamninga fyrir um **21.100** m² af skrifstofuhúsnæði. Af því eru 6.800 m² endurnýjun.
- Þróun á leiguverði skrifstofuhúsnæðis hefur farið hækkandi.
- Það er mat félagsins að horfur á skrifstofuhúsnæðismarkaði séu góðar á rétt staðsettum gæðaeignum.

LEIGUVERÐ (MEÐALTAL) NÝGERÐRA SAMNINGA



10 VERÐMÆTUSTU SKRIFSTOFUEIGNIR REGINS

FJÖLBREYTTAR OG ÞEKKTAR EIGNIR



Borgartún 8-16



Vegmúli 3



Hlíðasmári 1



Borgartún 33



Hlíðasmári 11



Dvergshöfði 2



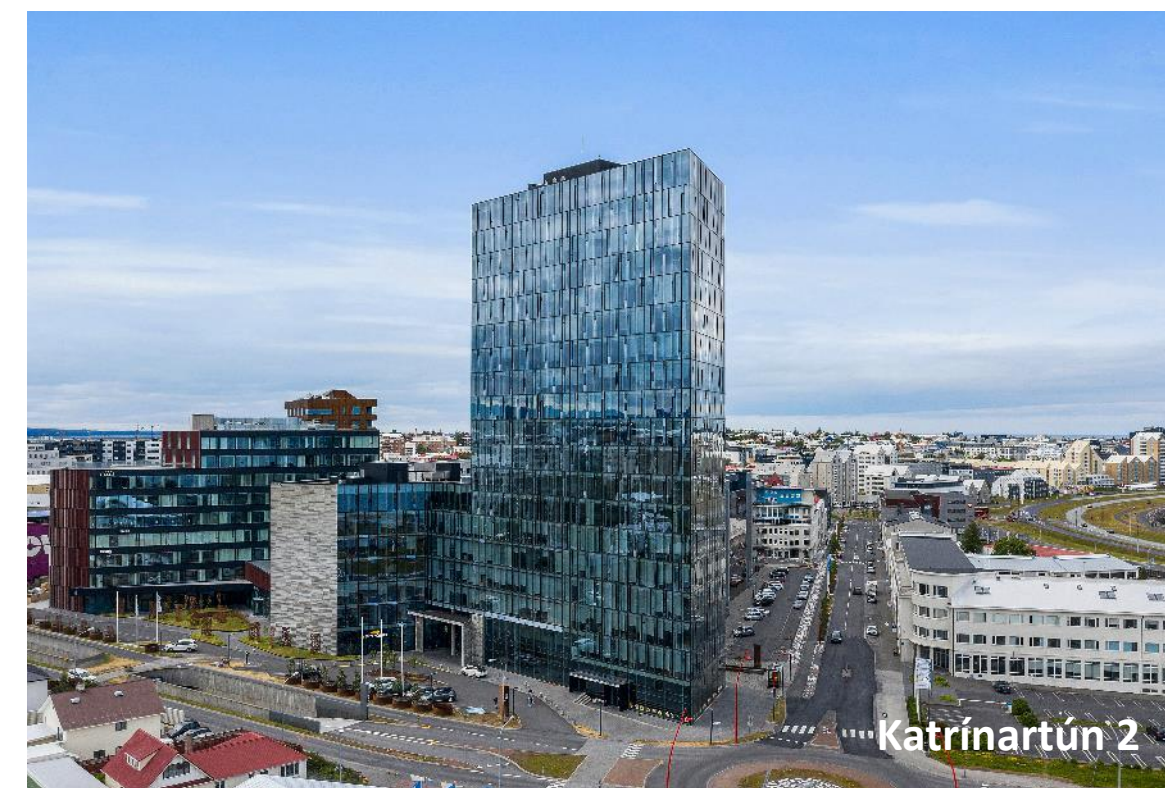
Skúlagata 21



Hádegismóar 4



Ofanleiti 2



Katrínartún 2

OPINBERIR
LEIGUTAKAR

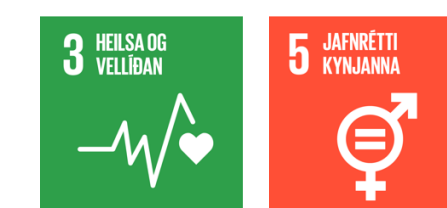
71%

*af virði skrifstofu eigna Regins

GRÆN VEGFERÐ

ÁBYRGUR REKSTUR TIL FRAMTÍÐAR

- Sjálfbærnistefna Regins er leiðarljós í allri starfsemi félagsins þar sem umhverfisleg sjálfbærni er lykilþáttur.
- Stefnan byggir á 6 af 17 Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á.
- Yfir 20 markmið auk tímasettra og mælanlegra aðgerða.
- Upplýsingagjöf á ófjárhagslegum þáttum samþætt fjárhagslegri upplýsingagjöf.
- Umhverfisáhrif fasteigna margþætt, sérstaklega við rekstur og framkvæmdir.
 - Reginn sér um rekstur í 1/3 eignasafns, tækifæri til að hafa bein áhrif og læra.
 - Rekstur fasteigna í höndum leigutaka, mikilvægt að fjárfesta í fræðslu og innviðum til að styðja græna vegferð leigutaka.
 - Við framkvæmdir fæst mestur umhverfisávinningur með því að huga að umhverfisþáttum við skipulag og hönnun í upphafi verkefnis.



ÁVINNINGUR REGINS

- Lækkun rekstrar- og viðhaldskostnaðar
- Græn fjármögnun
- Sérstaða á markaði
- Gæði og framtíðarþróun eigna
- Dregur úr áhættu í rekstri
- Ímynd og orðspor

ÁVINNINGUR VIÐSKIPTAVINA

- Betri upplýsingar um rekstur, t.d. orkunotkun og sorpflokkun
- Minni sóun lækkar rekstrarkostnað
- Öryggi fólks í fasteignum Regins
- Betri aðstaða til vistvæns ferðamáta
- Staðfesting um sjálfbærni fasteigna

ÁVINNINGUR SAMFÉLAGS

- Dregur úr CO₂ útblæstri
- Fjölbreyttari, vistvænni samgöngur
- Græn sjónarmið í skipulagsmálum
- Vistvænna umhverfi fasteigna
- Afl til að virkja viðskiptavini til að minnka neikvæð umhverfisáhrif

SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS



UFS áhættumat – september 2020

„Félagið er fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum í samanburði við önnur innlend félög“.

B2 | 74 / 100

| | | | |
|----------------|----------------|----------|-------|
| A1 - A3 | B1 - B3 | C1 - C3 | D |
| Framúrskarandi | Gott | Miðlungs | Slakt |

GRÆN FJÁRMÖGNUN

VEL SKILGREIND UMGJÖRÐ UM NÝTINGU FJÁRMAGNS TIL GRÆNNA VERKEFNA

- Umgjörð um græna fjármögnun (e. Green Financing Framework), unnin á grundvelli sjálfbærni-stefnu félagsins:
 - Markmið að fjármagna umhverfisvottaðar fasteignir og umhverfisvænar fjárfestingar.
- Græna umgjörðin byggir á „Green Bond Principles“ viðmiðum útgefnum af ICMA, Alþjóða-samtökum aðila á verðbréfamarkaði. Hún felur í sér:
 - Lýsingu á verklagi (*Use of proceeds*)
 - Verklag við val á verkefnum, valnefnd. (*Process for Project Evaluation and Selection*)
 - Utanumhald um nýtingu fjármagns (*Management of Proceeds*)
 - Skýrslugjöf staðfest af ytri endurskoðanda (*Reporting*)
 - Óháð álit CICERO, miðstöðvar alþjóðlegra loftslags- og umhverfissrannsókna, á grænni umgjörð, mars 2020:
 - Fjórir verkefnaflokkar fengu hæstu einkunn CICERO eða „Dark Green“
 - Heildareinkunn umgjörðar er „Medium Green“
- Smáralind fékk BREEAM in Use vottun í desember 2019 og var því fyrsta verkefnið sem féll undir grænu fjármögnunina.
 - Bókfært virði Smáralindar myndar ramma fyrir græna fjármögnun.
- Græna umgjörðin veitir heimild til fjármögnunar bæði með skuldabréfaútgáfu og grænum bankalánnum.

BREEAM®



ENDURFJÁRMÖGNUN SMÁRALINDAR

UPPGREIÐSLA Á SKULDABRÉFAFLOKKI REG2 SMÁRALIND

- Reginn stefnir að því að greiða upp skuldabréfaflokkinn REG2 Smáralind 12. desember nk.
- Félagið mun bjóða núverandi eigendum skuldabréfa í flokknum skuldabréf í græna skuldabréfaflokknum REGINN50GB í skiptum fyrir bréfin
- Félagið mun samhliða bjóða öðrum fjárfestum að kaupa skuldabréf í flokknum REGINN50GB.
- Félagið hefur fundið fyrir áhuga lánastofnana að lána félaginu grænt bankalán og er að skoða möguleika á slíkri fjármögnun samhliða.

Fyrst skráðra félaga á Nasdaq Iceland til að selja græn skuldabréf

- Sala á 5 milljörðum í flokknum REGINN50GB þann 30. júní.
 - Skuldabréfin verðtryggð til 30 ára og bera 2,477% vexti.
 - Veð í Smáralind.
 - Skráning á markað Nasdaq Iceland fyrir sjálfbær skuldabréf.
- Sala á 2 milljörðum í flokknum REGINN23GB þann 22. október.
 - Óverðtryggð skuldabréf til 3ja ára og bera 3,2% fasta vexti.
 - Veð í almenna tryggingarfyrirkomulaginu.

BREEAM®



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 29. OKTÓBER 2020

| Nr. | Nafn | Hlutir | % |
|-----|---------------------------------|---------------|--------|
| 1 | Lífeyrissjóður verslunarmanna | 189.257.618 | 10,38% |
| 2 | Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild | 175.230.158 | 9,61% |
| 3 | Gildi - lífeyrissjóður | 162.685.840 | 8,92% |
| 4 | Birta lífeyrissjóður | 119.197.233 | 6,54% |
| 5 | Stapi lífeyrissjóður | 89.089.900 | 4,89% |
| 6 | Frjálsi lífeyrissjóðurinn | 75.365.596 | 4,13% |
| 7 | Arion banki hf. | 70.332.919 | 3,86% |
| 8 | Sigla ehf. | 61.700.759 | 3,38% |
| 9 | Snæból ehf. | 51.417.299 | 2,82% |
| 10 | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 50.257.779 | 2,76% |
| 11 | Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild | 50.162.453 | 2,75% |
| 12 | Festa - lífeyrissjóður | 47.061.245 | 2,58% |
| 13 | Lífsverk lífeyrissjóður | 46.858.644 | 2,57% |
| 14 | Sjóvá-Almennar tryggingar hf. | 43.553.529 | 2,39% |
| 15 | Brú Lífeyrissjóður starfs sveit | 42.331.851 | 2,32% |
| 16 | Global Macro Absolute Return Ad | 37.885.938 | 2,08% |
| 17 | Brimgarðar ehf. | 30.833.333 | 1,69% |
| 18 | FM eignir 1 ehf | 25.771.241 | 1,41% |
| 19 | FM eignir 2 ehf | 25.771.240 | 1,41% |
| 20 | Fagfjárfestastjóðurinn TRF | 23.684.947 | 1,30% |
| | Samtals 20 stærstu hluthafar | 1.418.449.522 | 77,80% |

Í samræmi við ákvörðun aðalfundar 11. mars sl. var greiddur arður til hluthafa og fór sú greiðsla fram 11. september sl.

Hlutfé hækkað í október 2020 í kjölfar forgangsréttarútboðs.

Hlutfé Regins fyrir hlutfjárhækkunina var 1.783.152.097 að nafnverði en er að henni lokinni **1.823.152.097** krónur að nafnverði.

Engin endurkaupaáætlun er í gangi.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 10. febrúar 2021 – Ársuppgjör 2020
- 10. mars 2021 – Aðalfundur 2021

- Erlendir hluthafar um **3,11%**

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 3F 2020
TAKK FYRIR