

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Nasdaq congratulates Reginn!
First company listed on
Nasdaq Iceland to issue
Green Bonds.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 2F 2020
FJÁRFESTAKYNNING

Nasdaq



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Áhrif COVID-19 á rekstur Regins hafa verið minnkuð með frumkvæði, sveigjanleika og styrk félagsins sem og náinni samvinnu við lykilbirgja og leigutaka. Uppgjör og samkomulög liggja fyrir við flesta leigutaka félagsins um það hvernig tekist verður á við þær erfiðu aðstæður sem sköpuðust vegna faraldursins.
- ✓ Tapaðar tekjur á 2F vegna COVID-19 áhrifa nema 282 m.kr. og frestaðar tekjur 180 m.kr. Reikningshaldsleg meðhöndlun skv. IFRS 16 lotar lækkunina yfir líftíma leigusamninga.
- ✓ Í júní varð Reginn fyrst íslenskra félaga til að ljúka sölu á grænum skulda-bréfum. Seld voru græn skuldabréf fyrir 5 ma.kr. á lægstu kröfu sem félaginu hefur boðist til þessa. Viðskiptin áttu sér stað eftir lok reikningsskiladags Q2.
- ✓ Meðal verðtryggð vaxtakjör félagsins hafa lækkað um 11p 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

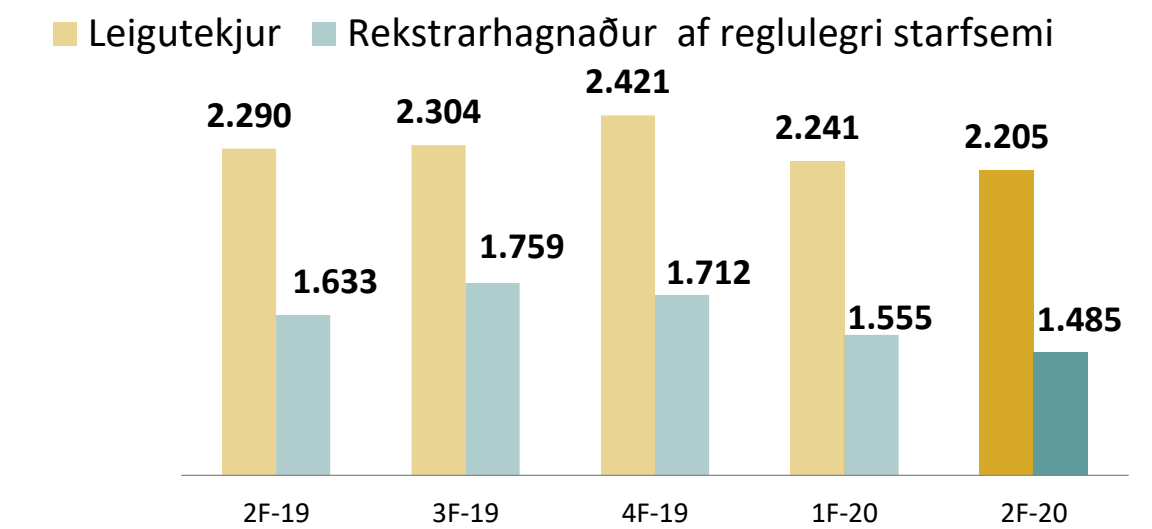
SAMANBURÐUR VIÐ ANNAN ÁRSFJÓRÐUNG 2019

Rekstur	LEIGUTEKJUR LÆKKA MILLI ÁRA -4% (29%)	EBITDA LÆKKAR MILLI ÁRA -9% (35%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 67% (71%)	NÝTINGARHLUTFALL 97% (96%)
Arðsemi	TAP E. SKATTA -209 m.kr. (1.062 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 4,3% (5,0%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR -1,8% (10,2%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA -11 m.kr. (1.310 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 140,4 ma.kr. (133,8 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 62,0% (61,4%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 30,5% (31,5%)	VAXTABERANDI SKULDIR 87,1 ma.kr. (82,1 ma.kr.)

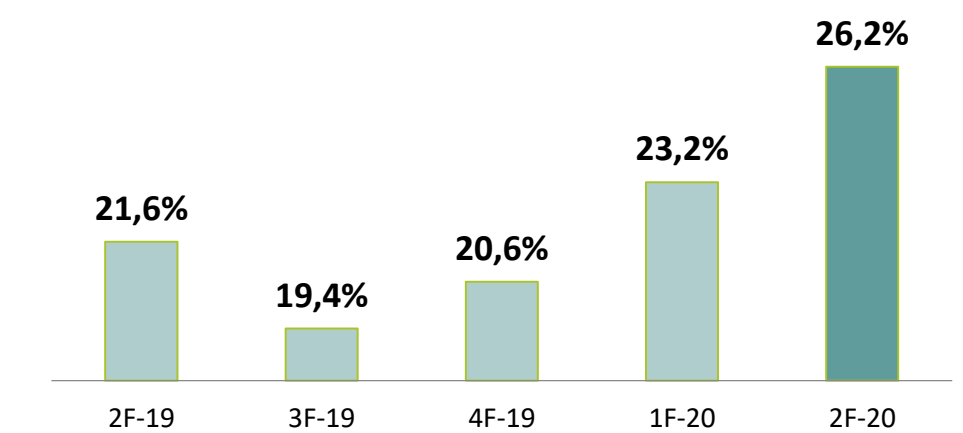
ANNAR ÁRSFJÓRÐUNGUR 2020

REKSTRARREIKNINGUR

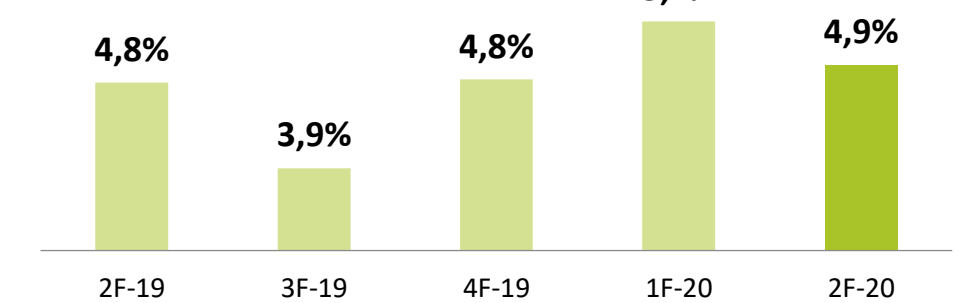
	2F 2020	2F 2019	%Δ
Leigutekjur	2.205	2.290	-3,7%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	141	145	-2,8%
Rekstrartekjur	2.346	2.435	-3,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-577	-495	16,6%
Rekstur í fasteignum	-175	-198	-11,6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-752	-693	8,5%
Stjórnunarkostnaður	-109	-109	0,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.485	1.633	-9,1%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	67%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna og afskriftir	-15	1.310	
Rekstrarhagnaður	1.470	2.943	-50,1%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.732	-1.602	8,1%
Hagnaður (tap) fyrir tekjuskatt	-262	1.341	-119,5%
Tekjuskattur	53	-279	
Hagnaður (tap) og heildarhagnaður (-tap) tímabilsins	-209	1.062	-119,7%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



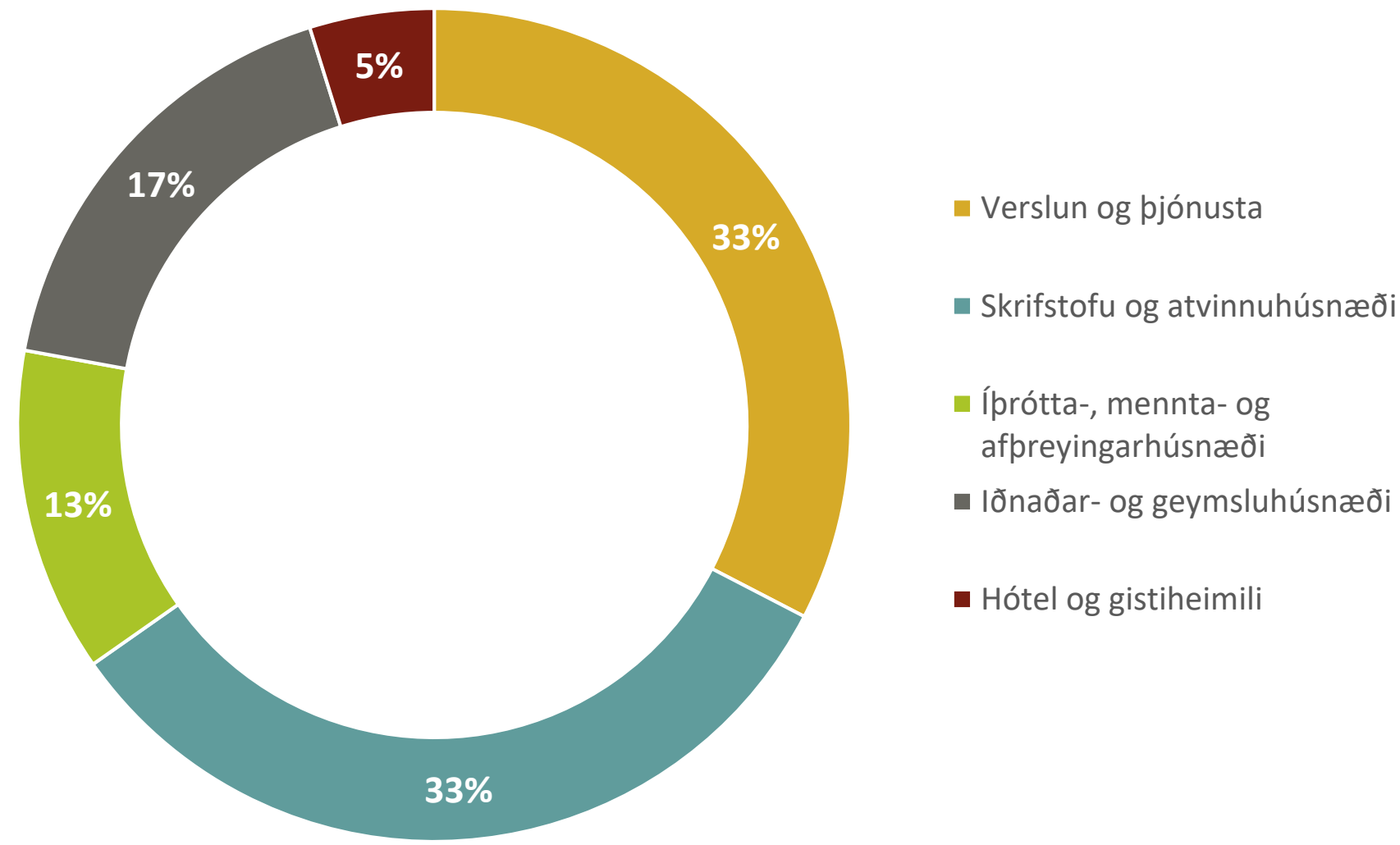
Stjórnunarkostnaður





EIGNASAFN REGINS

FLOKKAD EFTIR ATVINNUGREINUM OG M²



116 EIGNIR 377.500 FERMETRAR

STUÐNINGUR VIÐ LEIGUTAKA VEGNA COVID-19

UPPGJÖR OG SAMNINGAR

- Lokið hefur verið við flest uppgjör og samningagerð þeim tengd vegna þeirra aðgerða sem félagið réðst í til að styðja við þá leigutaka sem verst urðu úti vegna COVID-19 aðgerða undanfarinna mánaða.
- Aðgerðir náðu til rúmlega 100 leigutaka og fólust í mismunandi útfærslum eftirfarandi aðgerða:
 - **Bakfærsla** á leigu yfir ákveðið tímabil.
 - **Frestun** leigu sem verður greidd á 3 – 12 mánuðum.
 - **Tímabundin breyting** á fastri leigu yfir í veltutengda leigu, með ákvæði um uppgjör mismunar yfir leigutímann.
- Eftirfylgni með uppfærðum samningum krefst mikillar og náinnar samvinnu aðila.

Hótel

- Almennt miðast aðgerðir við annarsvegar að bakfæra leigu í nokkra mánuði sl. vor og sumar og hinsvegar að breyta leigusamningum í veltutengda samninga næstu 12 mánuði með ákvæði um endurgreiðslu leigu síðar á leigutímanum.
- Fjárhagslegt umfang aðgerða vegna bakfærslu á leigu er um **195** m.kr.
- Samkomulag við stærstu hótelfélögin gera ráð fyrir að á næstu 12 mánuðum verði greidd veltutengd leiga með ákvæðum um lágmarksfjárhæð. Mismunur á greiddri leigu (veltutengdri) næstu 12 mánuði og samningsbundinni leigu verður síðan gerður upp á samningstímanum sem er að meðaltali 10 ár.
- Verði veltutengd leiga næstu 12 mánuði í lágmarki þá getur mismunur á greiddri leigu og samningsbundinni leigu að hámarki orðið - **500** m.kr. á því tímabili.

Aðrir

- Fjárhagslegt umfang aðgerða annarra en hótela er um **90** m.kr. vegna bakfærslu og um **180** m.kr sem var frestað. Frestuð leiga ber ekki vexti eða verðbætur.

FJÁRHAGSLEG ÁHRIF Á REGINN

ÁHRIF VEGNA COVID-19 AÐGERÐA

- Það er mat stjórnenda félagsins að þrátt fyrir að mikil óvissa sé ríkjandi í tengslum við þróun COVID-19 þá hafi reynslan síðasta hálfa árið gefið sterkar vísbendingar um hvaða áhrifa gætir í rekstri og eignasafni félagsins.
- Á þeim grunni telja stjórnendur að þau uppgjör og samningar sem liggja fyrir við leigutaka nái yfir fjárhagslegt umfang aðgerðanna eins og staðan er nú.
- Fjárhagsleg áhrif vegna samkomulaga og samninga sem eru í vinnslu við stóru hótél aðilana geta verið breytileg eftir tekjuþróun í rekstri viðkomandi hótela og er því nokkur óvissa til staðar.
- Gert er ráð fyrir að öll uppgjör og samningar muni liggja fyrir í endanlegri mynd um miðjan september. Í framhaldi af því verður birt ný áætlun fyrir árið 2020 og 2021.

Reikningshaldsleg meðferð

- Í reikningi félagsins hefur verið tekið tillit til þeirra fjárhagslegu áhrifa sem uppgjörin og samningar gera ráð fyrir. Hvað varðar hótél samningana er gert ráð fyrir að leiga næstu 12 mánaða verði lágmarksleiga.
- Mismunur verður á sjóðstreymi og tekjufærslu allra samninga sem nutu tímabundinnar lækkaðrar leigu út samningstímabilið skv. stöðlum.
- Vísað er í skýringu 4 í árshlutareikningi vegna reikningshaldslegrar meðhöndlunar á leigusamningum og leigutekjum leigusamninga sem eru lækkaðir tímabundið m.t.t. IFRS 16.

VERSLUN & ÞJÓNUSTA

VERSLUN EYKST Á ÍSLANDI SAMHLIÐA FERÐATAKMÖRKUNUM

SMÁRALIND

- Snarpur samdráttur varð í apríl og maí en mjög góð aðsókn aðra mánuði ársins.
- 9% veltuaukning verslana á fyrstu sjö mánuðum ársins.
- 26% veltuaukning verslana á tímabilinu maí-júlí frá síðasta ári.
- Stærsta verslunarmiðstöð landsins, nægt rými til að uppfylla 2 metra regluna.
- Fyllsta öryggis gætt með auknum þrifum, sprittstöndum og merkingum.

HVERFISKJARNAR

- Stöðugleiki í aðsókn og eftirspurn eftir lausum rýmum.
- Dagvara, apótek, veitingastaðir, ísbúðir o.fl.

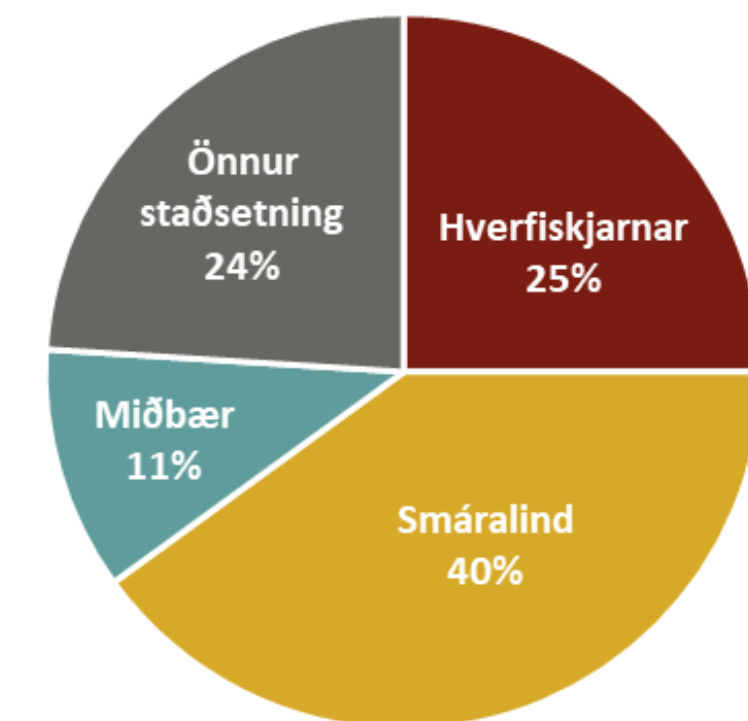
ÖNNUR STAÐSETNING

- Sérvöruverslanir, t.d. í Skútuvogi, Lágmúla o.fl.
- Byggingarvöruverslanir, heimilistæki o.fl.
- Almennt góð eftirspurn

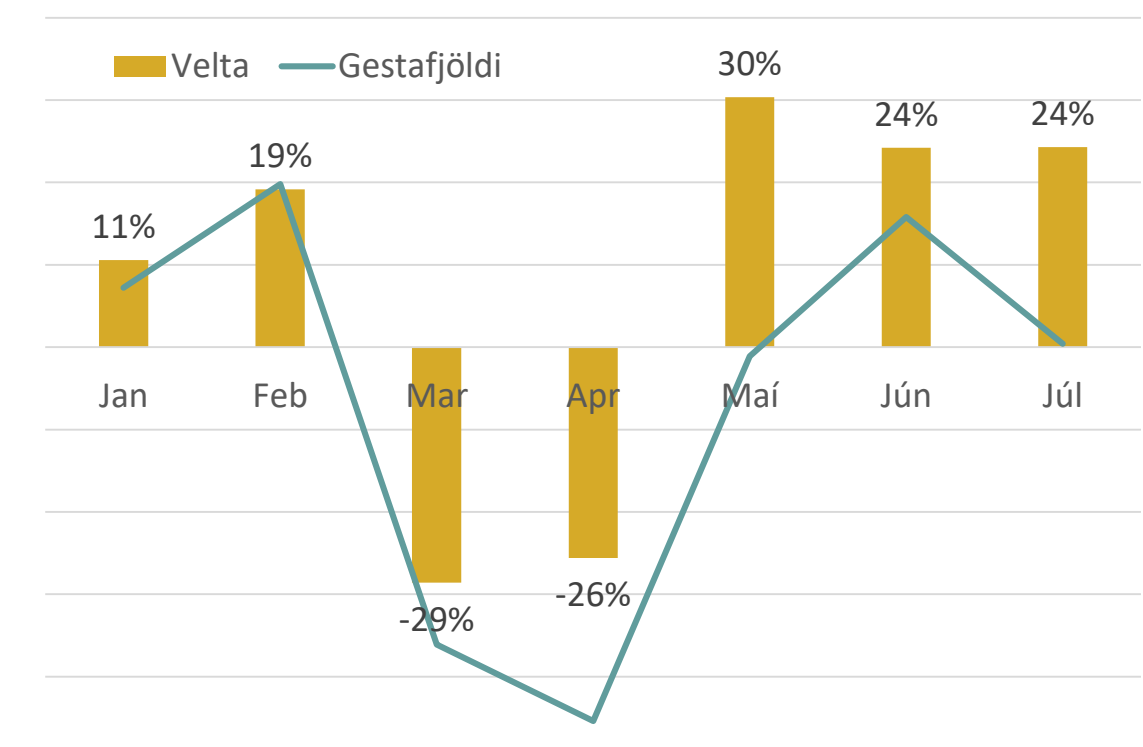
MIÐBÆR

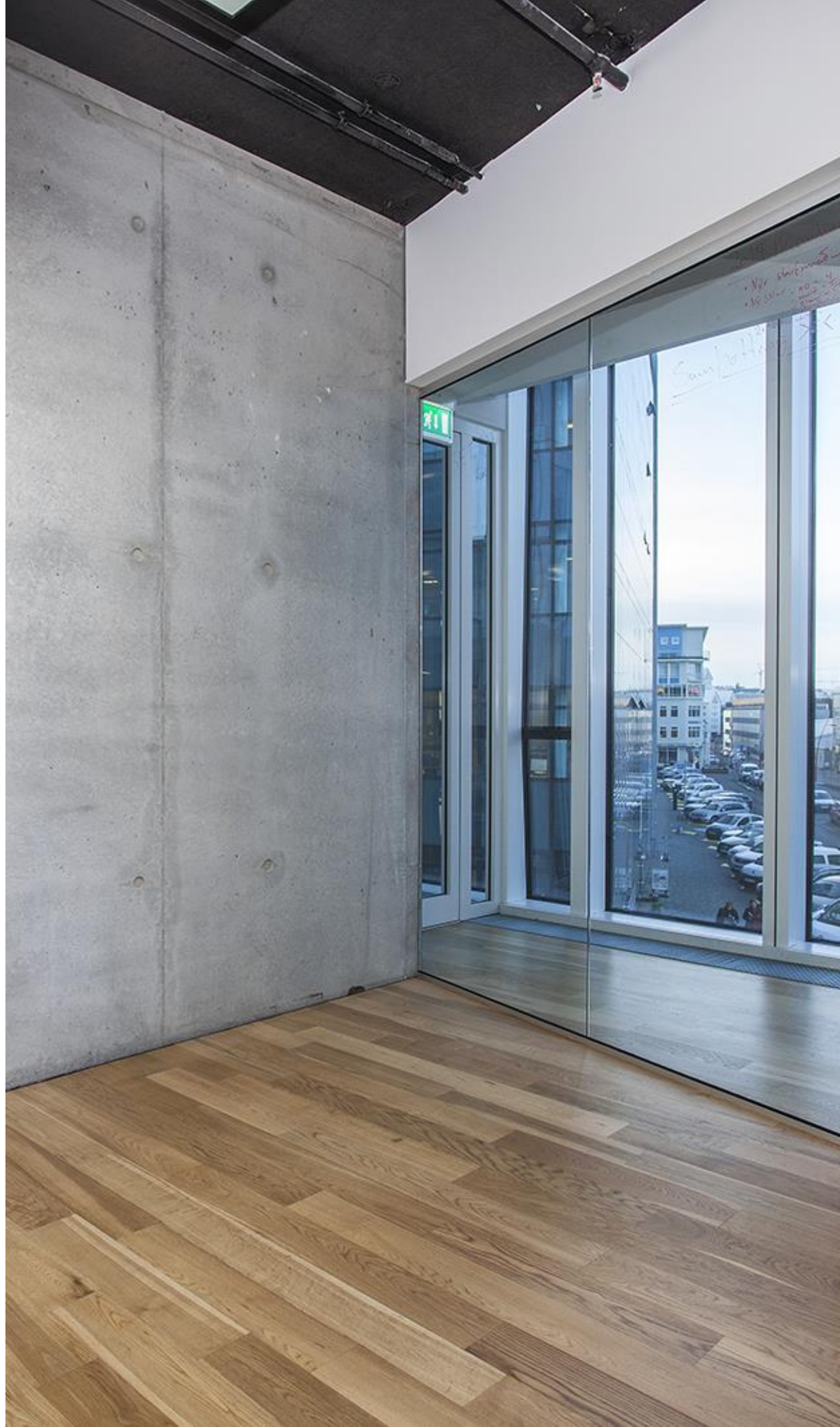
- Fjölgun leigutaka á Hafnartorgi, þrír aðilar opnuðu á 2F
- Velta rekstraraðila á Hafnartorgi frá opnun tæpir 2 ma.kr.
- Tæplega 40% veltuaukning rekstraraðila á Hafnartorgi á fyrri hluta ársins.

SKIPTING VERSLUN OG ÞJÓNUSTA M²



SMÁRALIND – SAMANBURÐUR MILLI ÁRA





LEIGUTAKAR OG ÚTLEIGA

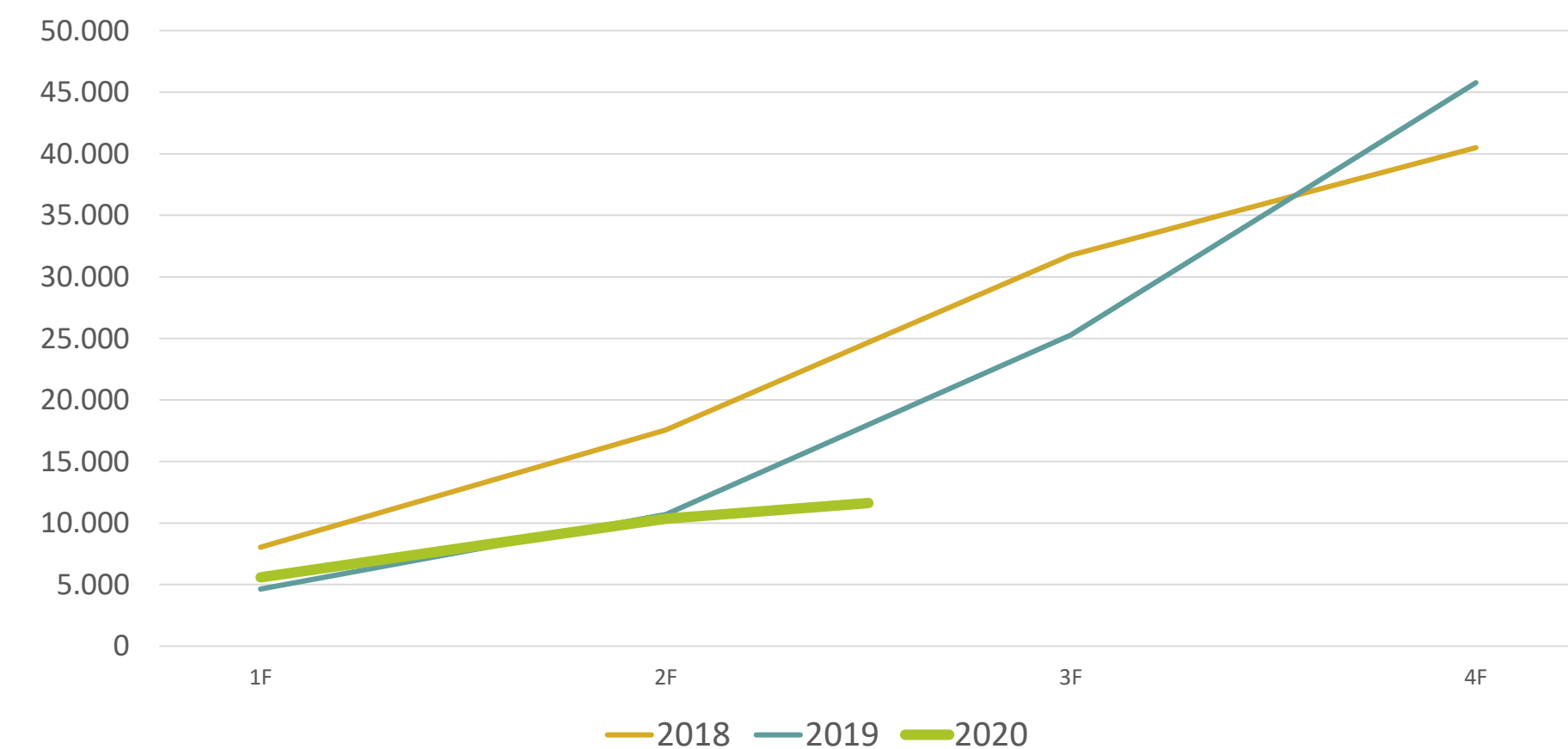
SÉRSTAÐA REGINS LIGGUR Í TRAUSTUM LEIGUTÖKUM

Útleiga gekk vel á öðrum ársfjórðungi, gerðir voru samningar fyrir um 5.000 fermetra og er árið í ár á pari við árið 2019.

Fjórðungurinn einkenndist af sterkri eftirspurn eftir leigurýmum þrátt fyrir COVID-19, þá sérstaklega vönduðum skrifstofurýmum á kjarnasvæðum Regins. Sterkir kjarnar á borð við Höfðatorg og nánasta umhverfi hafa haft mikið aðdráttarafl. Dæmi um samninga tímabilsins eru við Wise lausnir ehf., App Dynamic ehf., Ríkislögreglustjóra og fleiri aðila.

Byggt á þeim endurnýjunum sem unnið er að verður útleiga 3. fjórðungs sambærileg og árið 2019.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR



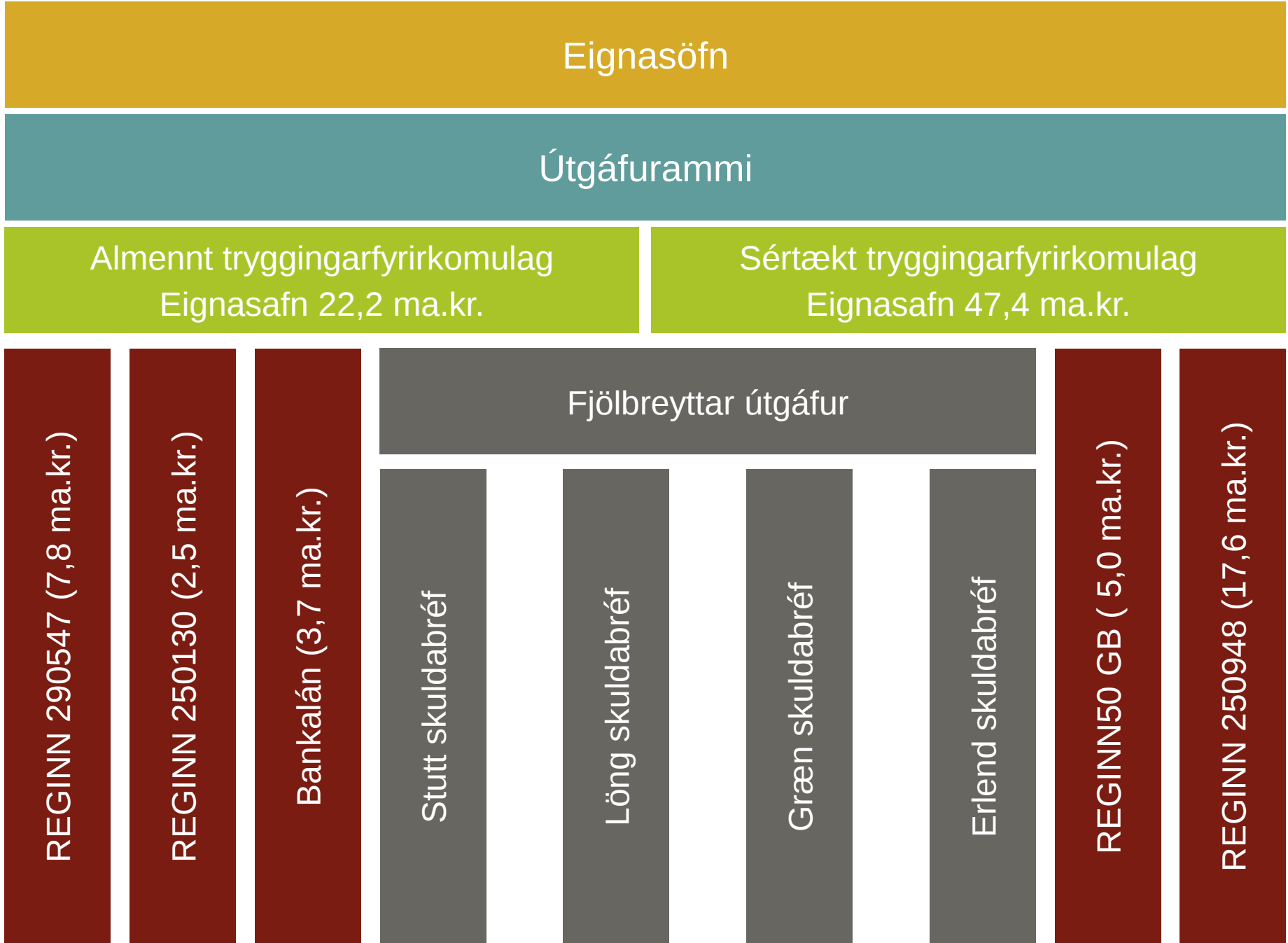
TRAUST FJÁRHAGSSTAÐA OG TÆKIFÆRI Í ENDURFJÁRMÖGNUN



- Handbært fé í lok júní 3.040 millj. kr.
- Eftir sölu grænna skuldabréfa hefur félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 5.300 m.kr.
- Eigið fé í lok tímabils var 45 milljarðar og eiginfjárlutfallið 30,5%.
- Félagið uppfyllir alla fjárhagslega skilmála lánasamninga.
- Skuldsetningarlutfall í lok tímabilsins var 62%.

ÚTGÁFURAMMI GRUNNUR AÐ FJÁRMÖGNUN.

- Með tilkomu útgáfurammans árið 2017 skapaðist tækifæri til að nýta eignasafn félagsins til fjölbreyttrar fjármögnunar sem tekur mið af markaðsaðstæðum á hverjum tíma.
- Á undanförnum 12 mánuðum hefur félagið gefið út skuldabréf að fjárhæð 7.520 m.kr. undir rammanum.
- Skuldabréfin voru seld á meðalávöxtunarkröfu 2,56% sem eru bestu kjör sem Reginn hefur fengið frá upphafi.
- Meðalvextir verðtryggðra lána eru 3,73% og hafa lækkað um 11p frá áramótum.
- Unnið er að því að færa fleiri eignasöfn og skuldbindingar undir rammann.
- Rúmlega helmingur af lánasafni Regins er uppgreiðanlegur á næstu 12 mánuðum.



FJÁRMÖGNUN

FYRSTA ÚTGÁFA GRÆNNA SKULDABRÉFA

Markviss undirbúningur

- Sjálfbærnistefna félagsins samþykkt haustið 2019.
- Smáralind fékk BREEAM in Use vottun í desember 2019.
- Umgjörð um græna fjármögnun (e. Green Financing Framework), gefin út í 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 umhverfissóknanna, á grænni umgjörð, mars 2020.
- Uppfærð grunnlýsing, m.a. breytingar sem snúa að grænni fjármögnun, júlí 2020.

BREEAM®



Fyrst skráðra félaga á Nasdaq Iceland til að selja græn skuldabréf

- Sala á 5 milljörðum til fagfjárfesta 30. júní.
- Skuldabréfin verðtryggð til 30 ára og bera 2,477% vexti.
- Veð í Smáralind.
- Skráning hjá Nasdaq Iceland þann 6. ágúst.
- Fyrirhugað að stækka flokkinn á komandi árum.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 6. ÁGÚST 2020

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	185.105.301	10,38%
2	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	170.400.000	9,56%
3	Gildi - lífeyrissjóður	158.201.461	8,87%
4	Birta lífeyrissjóður	102.244.431	5,73%
5	Stapi lífeyrissjóður	87.135.266	4,89%
6	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	66.584.646	3,73%
7	Arion banki hf.	65.442.819	3,67%
8	Sigla ehf.	60.000.000	3,36%
9	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	53.641.920	3,01%
10	Lífsverk lífeyrissjóður	51.260.891	2,87%
11	Snæból ehf.	50.000.000	2,80%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	49.094.122	2,75%
13	Festa - lífeyrissjóður	47.061.245	2,64%
14	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	41.456.503	2,32%
15	Global Macro Absolute Return Ad	37.885.938	2,12%
16	Stefnir - ÍS 15	34.327.095	1,93%
17	Stefnir - ÍS 5	32.148.932	1,80%
18	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	30.556.860	1,71%
19	FM eignir 1 ehf	25.205.819	1,41%
20	FM eignir 2 ehf	25.205.818	1,41%
	Samtals 20 stærstu hluthafar	1.372.959.067	77,00%

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.

Í tengslum við samþykktu arðgreiðslu vegna ársins 2019 hefur verið ákveðið að boða til hluthafafundar þar sem lögð verður fram tillaga um heimild til hækkunnar hlutafjár.

Engin endurkaupaáætlun er í gangi.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 5. nóvember 2020 – Afkoma þriðja ársfjórðungs 2020
- 10. febrúar 2021 – Ársuppgjör 2021

- Erlendir hluthafar um **3,15%**

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Nasdaq congratulates Reginn!
First company listed on
Nasdaq Iceland to issue
Green Bonds.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 2F 2020
TAKK FYRIR

Nasdaq