

UPPGJÖR 2020
FJÁRFESTAKYNNING

HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Atburðir ársins hafa sýnt fram á mikilvægi þess að hafa rétta samsetningu viðskiptavina og eignasafns. Samningar við opinbera aðila standa að baki 32% af leigutekjum félagsins og hækkar hlutfallið í 43% ef tekin eru með skráð félög og bankar.
- ✓ Góður árangur hefur náðst í endurfjármögnun félagsins. Meðalvextir verðtryggðra lána lækkuðu milli ára úr 3,84% í **3,40%** og meðalvextir óverðtryggðra lána úr 6,04% í **3,81%**. Þetta eru fyrstu skrefin í vegferðinni framundan.
- ✓ Stefna og markmið félagsins varðandi umhverfismál og sjálfbærni í rekstri er að skila ávinningi m.a. með umhverfissvottun mannvirkja félagsins. Tvær af stærstu og verðmætustu bygginga félagsins eru nú vottaðar.
- ✓ 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

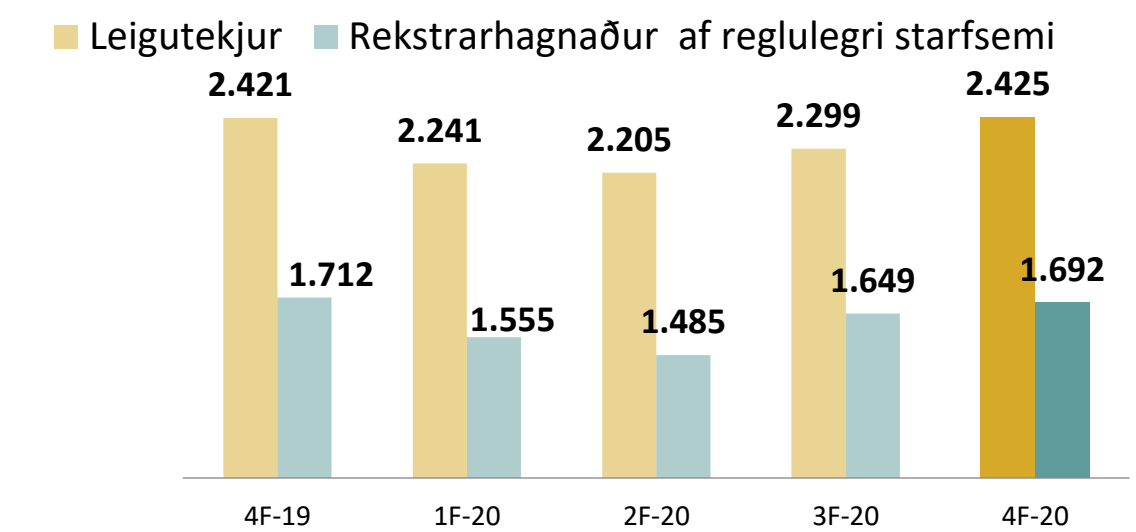
SAMANBURÐUR VIÐ 2019

Rekstur	LEIGUTEKJUR ÓBREYTTAR MILLI ÁRA -1% (20%)	EBITDA LÆKKAR MILLI ÁRA -5% (25%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 70% (72,4%)	NÝTINGARHLUTFALL 96% (97,5%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 1.274 m.kr. (4.486 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 4,5% (5,0%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 2,7% (10,6%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 1.475 m.kr. (4.089 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 143,4 ma.kr. (138,0 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 63,1% (60,9%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 30,6% (31,8%)	VAXTABERANDI SKULDIR 90,5 ma.kr. (84,0 ma.kr.)

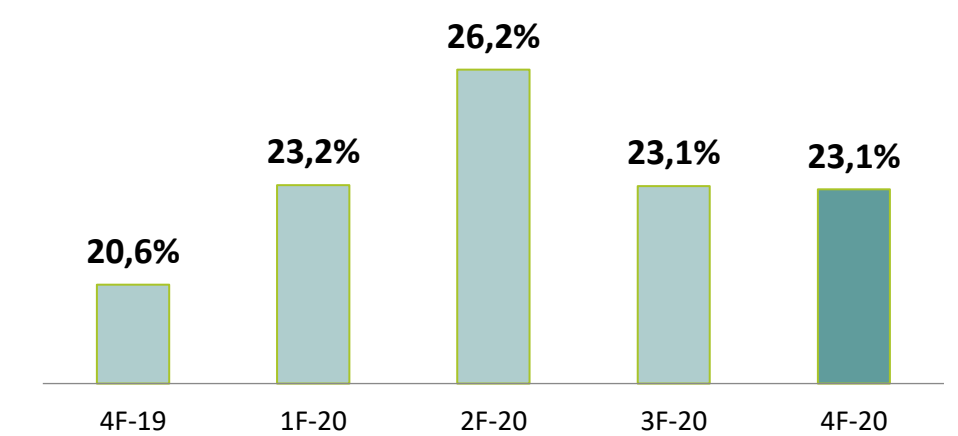
FJÓRÐI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2020

REKSTRARREIKNINGUR

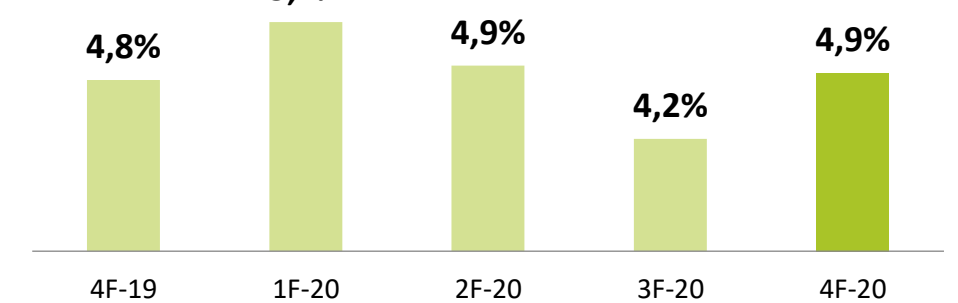
	4F 2020	4F 2019	%Δ
Leigutekjur	2.425	2.421	0,2%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	134	145	-7,6%
Rekstrartekjur	2.559	2.566	-0,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-559	-498	12,2%
Rekstur í fasteignum	-190	-240	-20,8%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-749	-738	1,5%
Stjórnunarkostnaður	-118	-116	1,7%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.692	1.712	-1,2%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	70%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	1.422	817	
Rekstrarhagnaður	3.114	2.529	23,1%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.743	-1.321	31,9%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.371	1.208	13,5%
Tekjuskattur	-258	-238	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.113	970	14,7%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður

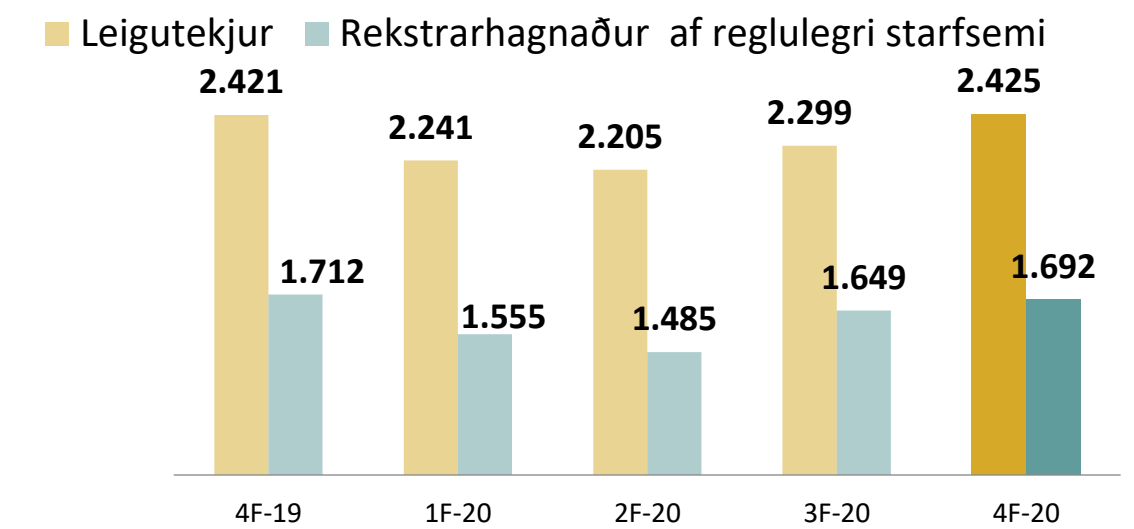


ÁRIÐ 2020

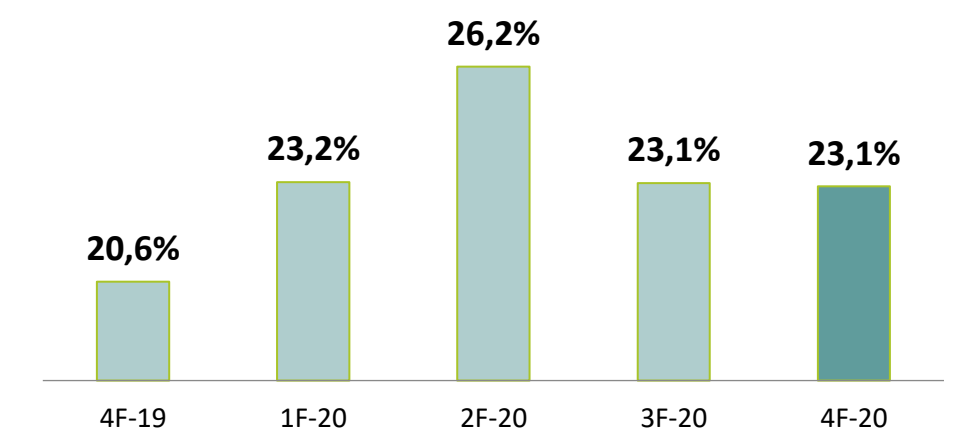
REKSTRARREIKNINGUR

	2020	2019	%Δ
Leigutekjur	9.170	9.266	-1,0%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	566	582	-2,7%
Rekstrartekjur	9.736	9.848	-1,1%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.187	-1.923	13,7%
Rekstur í fasteignum	-724	-787	-8,0%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.911	-2.710	7,4%
Stjórnunarkostnaður	-444	-427	4,0%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.381	6.711	-4,9%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	70%	72%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	1.589	4.075	
Rekstrarhagnaður	7.970	10.786	-26,1%
Hrein fjármagnsgjöld	-6.398	-5.170	23,7%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.572	5.616	-72,0%
Tekjuskattur	-298	-1.130	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.274	4.486	-71,6%

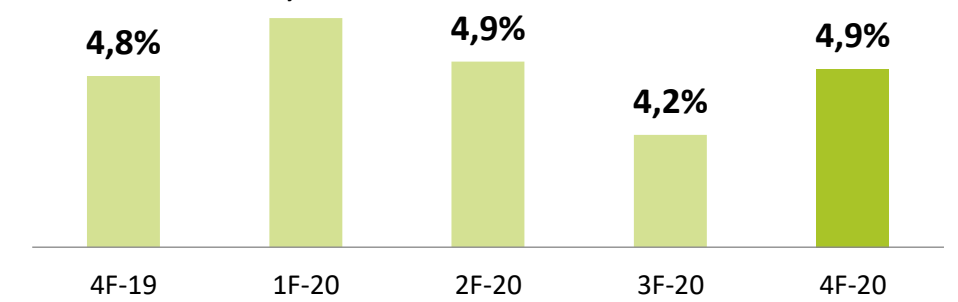
* Dreifðar leigutekjur á árinu 2020 eru alls 578 m.kr.



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



STARFSÞÆTTIR

NÝ FRAMSETNING OG FLOKKUN

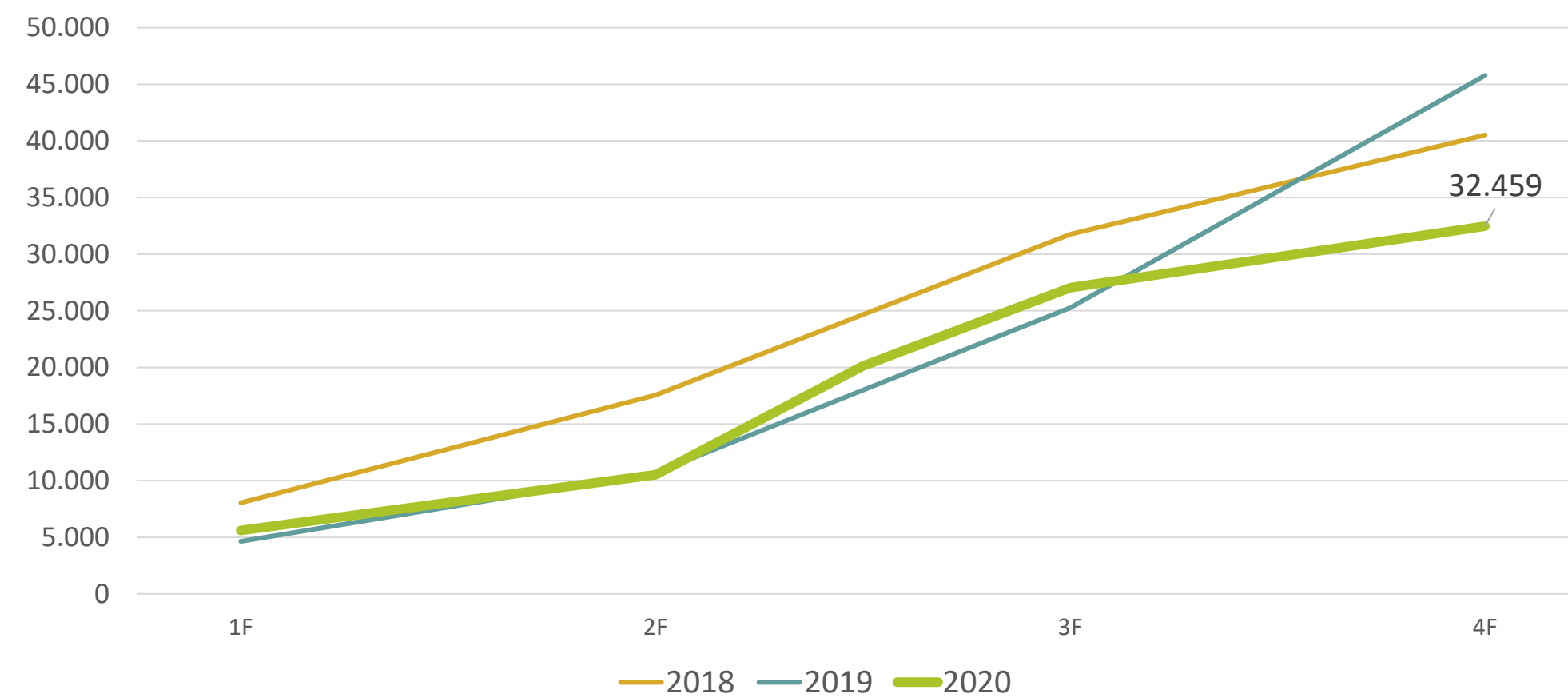
	Verslun og þjónusta	Samstarfsverkefni	Atvinnuhúsnæði	Þróunareignir	Annað og jöfnun	Samtals
Leigutekjur	2.944	2.685	3.541			9.170
	32%	29%	39%			
Rekstur í fasteignum	326	229	11			566
Rekstrartekjur	3.270	2.914	3.552			9.736
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.134	-737	-1.182	-23	-279	-3.355
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.136	2.177	2.370	-23	-279	6.381
Virði fjárfestingareigna	46.578	36.721	54.875	5.272		143.446
Virði á m² (þ.kr.)	357	424	358			380
Arðsemi fjárfestingareigna m.v. lokastöðu	4,6%	5,9%	4,3%			

- Nú í fyrsta sinn er afkoma einstakra starfsþátta sem byggist á nýju stjórnskipulagi birt í ársreikningi. Hver starfsþáttaeining er sérstök afkomueining.
- Innan starfsþáttarins „Samstarfsverkefni“ eru opinberir leigutakar en þá er einnig að finna undir öðrum starfsþáttum. Opinberir leigutakar eru að baki 32% leigutekna 2020.
- Skráð félög og bankar eru að baki 11% leigutekna 2020 og dreifast þeir á alla starfsþætti.
- Hver eining er undir stjórn framkvæmdastjóra sem hefur það hlutverk að byggja upp og viðhalda sérþekkingu á viðkomandi sviði.
- Með aukinni sérhæfingu og þekkingu getur félagið betur veitt viðskiptavinum sínum þær sérlausnir sem þörf er á og þannig stuðlað að virðisauka fyrir viðskiptavinum og félagið.

EIGNASAFN REGINS

ATVINNUFLOKKAR OG ÚTLEIGA

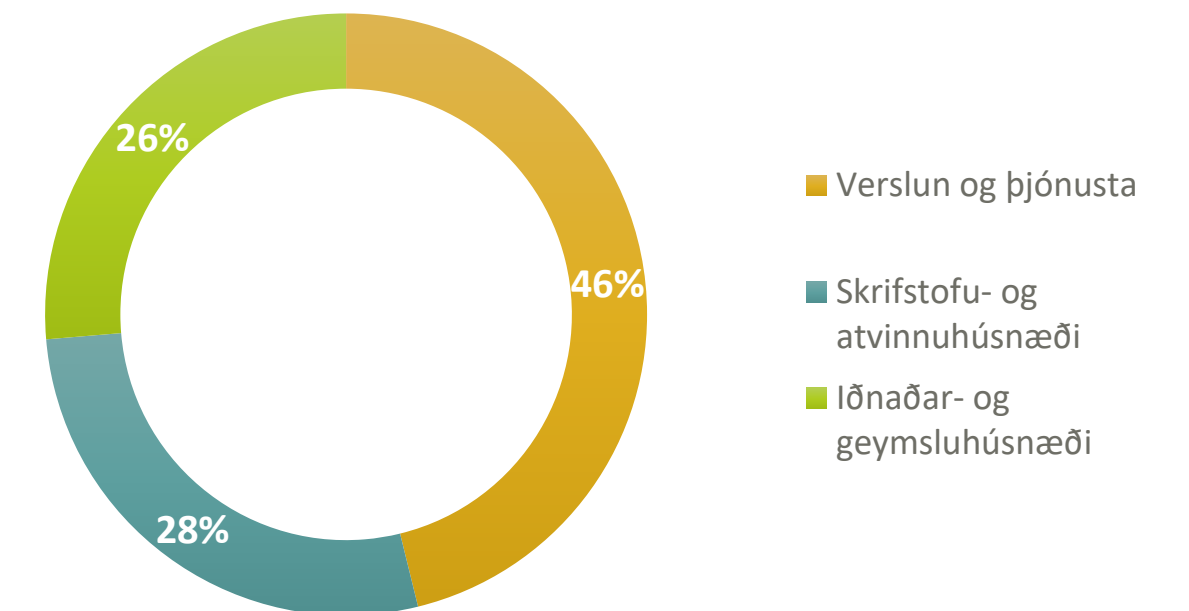
ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



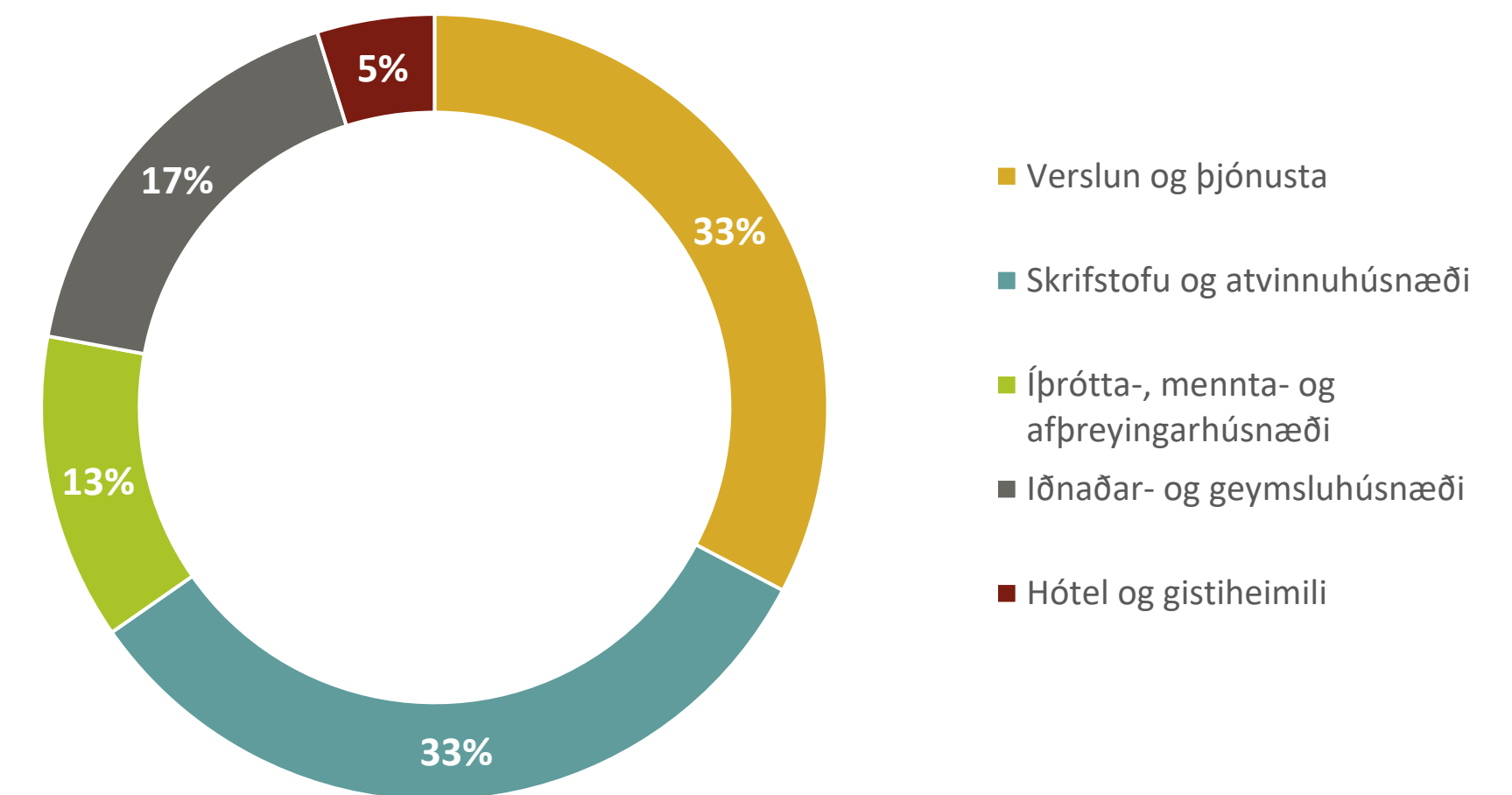
Opinberir leigutakar leigja um þriðjung af fermetrum skrifstofuhúsnæðis en eru að baki tæplega helming af tekjum skrifstofuhúsnæðis.

Opinberir leigutakar leigja 75% fasteigna í flokknum íþrótta-, mennta- og afþreyingarhúsnæði.

LAUST TIL LEIGU - ATVINNUFLOKKAR



ATVINNUFLOKKUN



115 EIGNIR

377.800 FERMETRAR

FJÁRHAGUR

STERK STAÐA OG TRYGGT AÐGENGI AÐ FJÁRMAGNI

Félagið er fjárhagslega sterkt og vel í stakk búíð til að takast á við þær efnahagsaðstæður sem nú eru uppi.

Fjármögnun:

- Bankalán eru tæplega 35% af lánasafni félagsins sem gefur félaginu betra svigrúm til að takast á við aðstæður vegna COVID-19.
- Útgáfurammi gefur félaginu tækifæri til fjölbreyttrar útgáfu skuldabréfa á markaði bæði til endurfjármögnunar og viðbótarútgáfu á grænum skuldabréfum.
- Félagið hefur aðgang að handbæru fé og lánalínum fyrir 7.145 m.kr.

Staða og fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokka 31.12.2020:

Vaxtapekja skuldabréfaflokka	2,1 – 2,6	(Skilyrðið er 1,5)
Skuldsetningarlutfall skuldabréfaflokka	60 - 67%	(Skilyrðið er undir 75%)
Eiginfjárlutfall samstæðu	31%	(Skilyrðið er 25%)

Staða og fjárhagsleg skilyrði fyrir samstæðuna í lok árs 2020:

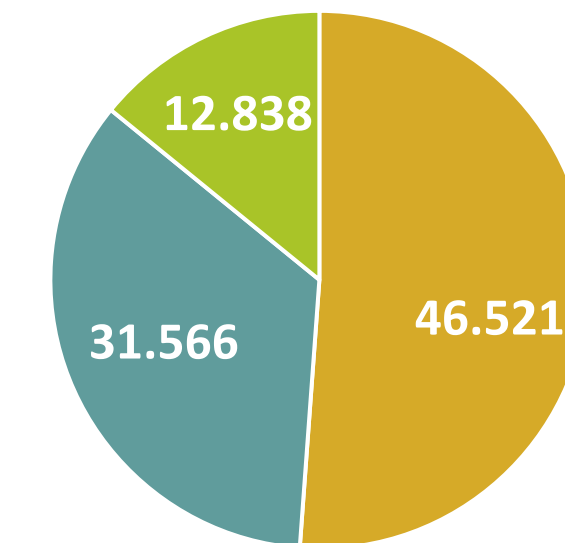
Vaxtapekja samstæðu	1,9	(Skilyrðið er 1,5 í lánasamningum hjá einni lánastofnun)
Skuldsetningarlutfall samstæðu	63%	(Engin skilyrði í lánasamningum um skuldahlutfall samstæðunnar, markmið stjórnar <65%)
Eiginfjárlutfall samstæðu	31%	(Skilyrðið er 20 - 25%)

ENDURFJÁRMÖGNUN

ARÐBÆRASTA VERKEFNI FÉLAGSINS

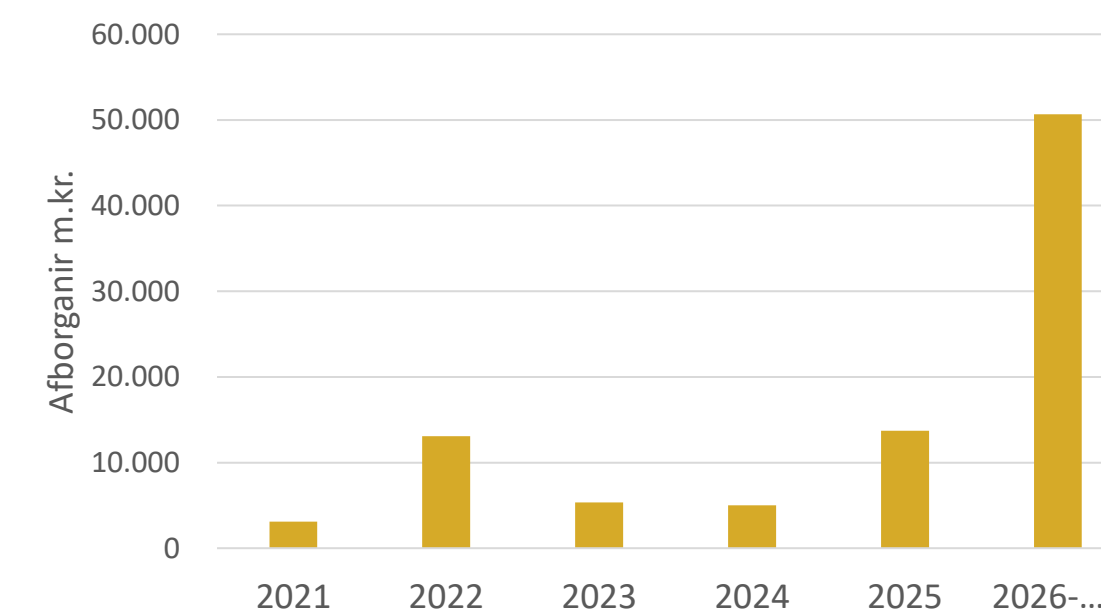
- Félagið nýtti hagstæð skilyrði á fjármagnsmörkuðum.
- Félagið sótti **30** ma.kr. af nýju lánsfjármagni. Græn fjármögnun var þar af **16** ma.kr.
- Greidd voru upp óhagstæðari lán að fjárhæð **24** ma.kr.
- Meðal lánskostnaður verðtryggðra lána er **3,40%** eftir endurfjármögnun ársins en var 3,84%.
- Meðal vextir óverðtryggðra lána er **3,81%** en var 6,04% í árslok 2019.
- Árlegur vaxtasparnaður við endurfjármögnun er verulegur.
- Uppgreiðsluheimild er í lánum að fjárhæð 38 ma.kr. frá og með árinu 2021.
- Gefur þetta mikil tækifæri til endurfjármögnunar og frekari lækkunar vaxtakostnaðar hjá félaginu.
- Félagið hyggur á að vera virkur aðili á markaði og nýta hagstætt vaxtaumhverfi á árinu 2021.
- Vaxandi hlutfall umhverfisvottaðra fasteigna gefur félaginu tækifæri til frekari útgáfu grænna skuldabréfa.

SKIPTING LÁNASAFNS (þ.kr.)

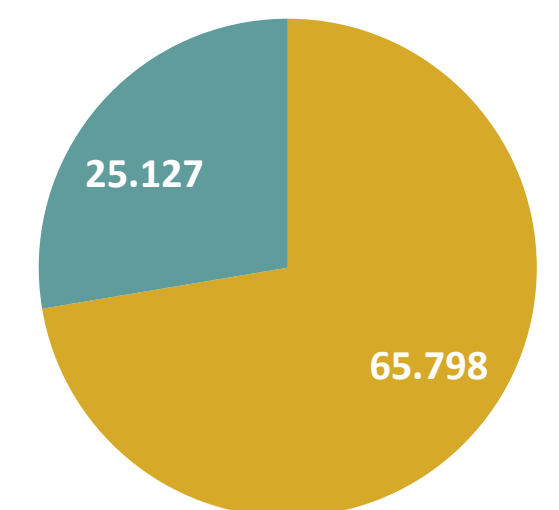


■ Útgáfur undir skuldabréfaramma ■ Skuldir við lánastofnanir ■ Skuldir við sjóði

AFBORGUNARFERILL VAXTABERANDI SKULDA



SKIPTING VAXTABERANDI SKULDA



■ Verðtryggt ■ Óverðtryggt

SJÁLFBÆRNI

ÁHERSLA Á UMHVERFISMÁL SKILAR SÉR Í REKSTRI

- Umhverfissvottun eignasafns heldur áfram:
 - BREEAM In-Use svottun á Katrínartúni 2
 - 23% eignasafns BREEAM vottað
 - Nýbygging í Lágmúla verður BREEAM vottuð
- Kolefnishlutleysi í rekstri annað árið í röð:
 - CO2 losun pr. m² dróst saman um 3%
 - 99,5% endurnýjanleg orka
 - Mótvægisaðgerðir með Votlendissjóðnum tryggja kolefnishlutleysi
- Fjárfesting í umhverfissvænni samgöngum:
 - Í dag eru um 950 hjólastæði við fasteignir Regins
 - 70% af hjólastæðum í öruggum, lokuðum, geymslum
 - 42 rafbílahleðslur við fasteignir Regins
- Allt að 11% minni rafmagnsnotkun milli ára í stærstu eignunum með auknu eftirliti og fjárfestingu í orkusparandi lausnum
- Áhersla á sorpflokkun og fjárfesting í snjallsorpi skilar árangri:
 - 16% minnkun á úrgangi milli ára
 - Hlutfall flokkaðs úrgangs jókst um 18%
 - Snjallsorp skilar 25% meiri flokkun



SMÁRALIND

STERKUR TEKJUVÖXTUR

- Metvelta leigutaka, tekjuvöxtur 8,2%.
- Smáralind mældist efst í Íslensku ánægjuvoginni meðal verslunarmiðstöðva.
- Tvenn ÍMARK verðlaun og tilnefnd sem markaðsfyrirtæki ársins.
- Veitingastaðirnir Sætar syndir og Maika'i opnuðu í desember.
- Nokkrar nýjar eða endurbættar verslanir opna á næstu mánuðum.
- Nýting í árslok 97,5%.
- BREEAM umhverfisvottun Smáralindar drifkraftur frekari áherslu í umhverfismálum:
 - Glæsilegar hjólageymslur fyrir starfsfólk og viðskiptavinum
 - 10% minni rafmagnsnotkun
 - 16 rafhleðslustöðvar nýttar vel
 - Snjallsorp í innleiðingarferli



SÓLTÚN

FJÁRFESTING Í HJÚKRUNARHEIMILI

- Í upphafi árs 2021 keypti Reginn meirihluta í fasteignafélaginu sem á hjúkrunarheimilið Sóltún. Seljandinn og meðeigandi er Öldungur sem rekur hjúkrunarheimilið skv. samningi við ríkið.
- Fjárfestingin er í samræmi við stefnu félagsins sem leggur áherslu á fjárfestingar og samstarf við opinbera aðila í fasteignaverkefnum.
- Markmið samstarfsins er m.a. að skapa öflugan aðila sem getur tekið þátt í verkefnum á sviði hjúkrunarheimila og lausna fyrir ört stækkandi hóp eldri borgara.
- Gríðarleg fjárfestingarþörf er fyrirséð í uppbyggingu hjúkrunarheimila á Íslandi og öðrum húsnæðislausnum fyrir eldri borgara á komandi árum og áratugum. Fjárfestingin er fyrsta skrefið í átt að mögulegum fjárfestingum í þessum geira.
- Með fjárfestingunni hefur verið stofnað til samstarfs til framtíðar.
- Uppbygging hjúkrunarheimila fellur vel að kjarna hugsun Regins.



UMBREYTING OG ÞRÓUN EIGNASAFNS

VEGFERÐIN FRAMUNDAN

- Framundan er vegferð þar sem félagið mun þróa og umbreyta eignasafni sínu. Lögð verður áhersla á uppbyggingu eignasafna í skilgreindum kjörnum. Dæmi um kjarna sem félagið horfir til eru; miðbær Reykjavíkur, Borgartúnssvæði, Smáralindarsvæði, miðbæir í Garðabæ og Hafnarfirði ásamt Egilshallarsvæði. Áfram er unnið að sölu stakra eigna utan kjarna.
- Áhugaverða framtíðar kjarna og svæði er t.d. að finna meðfram fyrstu áföngum nýrrar Borgarlínu enda mun hún hafa mikil áhrif á byggðapróun, þéttleika, samgöngur og þjónustu. Sem hluti af uppbyggingu eftirsótttra kjarna gæti komið til skoðunar hjá félaginu útleigustarfsemi sem tengist einstaklingum, svo sem lausnir fyrir eldri borgara.
- Unnið er að stofnun og þátttöku í öflugu fasteignapróunarfélagi sem lið í umbreytingu á eignasafni félagsins. Með samstarfi við öfluga aðila á þessu sviði mun verða til farvegur að stærri þróunarverkefnum utan samstæðu félagsins og um leið tækifæri til að ná fram aukinni áhættudreifingu og hagnaði.



UNNIÐ AÐ STOFNUN Á ÖFLUGU FASTEIGNAÞRÓUNARFÉLAGI

VERKEFNIÐ

Stofna sjálfbært þróunarfélag í samstarfi við öfluga aðila og fjárfesta til að geta unnið að stærri þróunarverkefnum.

Þróunarfélagið mun koma að öllum stigum fasteignapróunar með áherslu á verkefni fremst í þróunarferlinu. Áhersla verður á fjölbreytta og græna borgarþróun, uppbyggingu fjölbreytts atvinnuhúsnæðis, opinbera starfsemi og íbúða.

Viðskiptamódel: Félagið fjárfestir í, þróar og byggir upp verkefni. Að skilgreindum ferlum loknum eru þau síðan seld, eða þegar markaðsaðstæður eru hagstæðar.

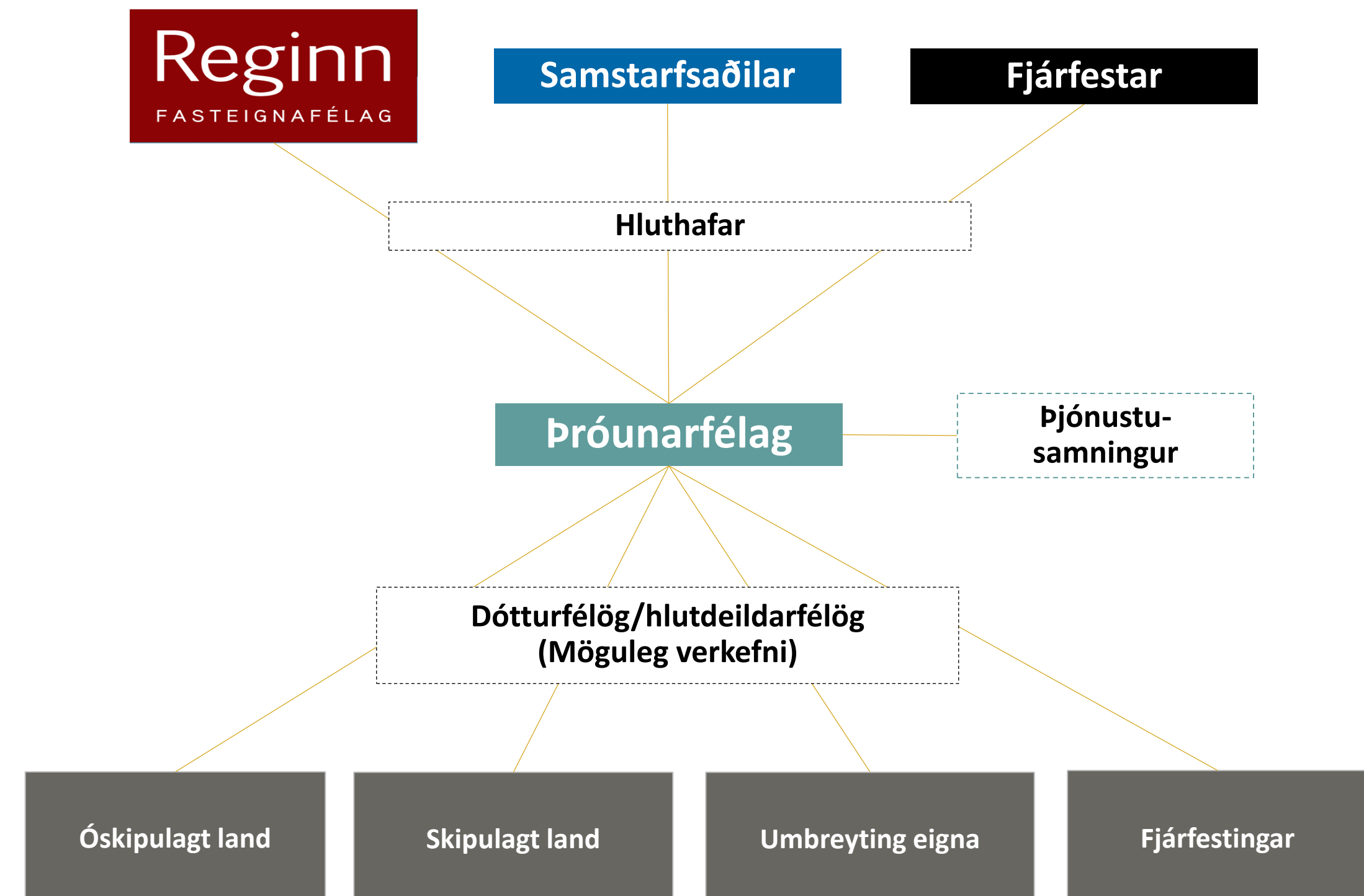
Liður í verkefninu er að Reginn og mögulegir samstarfsaðilar leggi til eignir/verkefni/félög inn í þróunarfélagið. Reginn hefur þegar skilgreint eignir og byggingarétti sem til greina koma að setja inn í þróunarfélagið.

Markmiðið er að geta tekið þátt sem minnihlutaeigandi í verkefnum sem styðja við kjarnastarfsemi Regins til lengri tíma en eru þó mun stærri að umfangi en svo að þau myndu falla að daglegum rekstri og verkefnum stjórnenda félagsins.

Eignarhlutur Regins verði um 30-40% í þróunarfélaginu, ekki yfirráð.

Aðkoma fjárfesta byggist á að samkomulag náist milli Regins og samstarfsaðila.

MÖGULEG SVIÐSMYND



REKSTRARÁÆTLUN

ÁRSINS 2021

- Miðað við óbreytt eignasafn er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2021 verði um **10.200** m.kr. (+/- 100 m.kr.) sem er 11% aukning frá árinu 2020. Þar af eru um 220 m.kr. vegna lotaðra leigutekna.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði um **7.400** m.kr. (+/- 70 m.kr.) á árinu 2021.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **4,9%** af leigutekjum á árinu 2021.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður um **21%** af leigutekjum á árinu 2021.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 4. FEBRÚAR 2021

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	120.244.730	6,60%
5	Stapi lífeyrissjóður	89.089.900	4,89%
6	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	75.549.596	4,14%
7	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
8	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	61.431.851	3,37%
9	Arion banki hf.	56.307.704	3,09%
10	Snæból ehf.	51.417.299	2,82%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.257.779	2,76%
12	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	50.162.453	2,75%
13	Festa - lífeyrissjóður	47.061.245	2,58%
14	Brimgarðar ehf.	40.829.989	2,24%
15	Lífsverk lífeyrissjóður	40.210.714	2,21%
16	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	32.347.519	1,77%
17	Kvika - Innlend hlutabréf	31.600.163	1,73%
18	Kvika banki hf.	30.679.696	1,68%
19	FM eignir 1 ehf	25.771.241	1,41%
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
	Samtals 20 stærstu hluthafar	1.417.607.494	77,76%

Að baki félaginu stendur sterkur hópur kjölfjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 64% af heildarhlutafé.

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 15% hluta í félaginu.

20% af hlutafé í félaginu er í eigu tryggingafélaga, einkahlutafélaga, einstaklinga og erlendra hluthafa.

Hlutafé var hækkað í október 2020 í kjölfar forgangsréttarútboðs.

Hlutafé Regins fyrir hlutafjárhækkun var 1.783.152.097 að nafnverði en er að henni lokinni 1.823.152.097 krónur að nafnverði.

Engin endurkaupaáætlun er í gangi.

Félagið á ekki eigin hluti.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 10. mars 2021 – Aðalfundur 2021
- 6. maí 2021 – Afkoma fyrsta ársfjórðungs

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



UPPGJÖR 2020
TAKK FYRIR