

UPPGJÖR 3F 2021
FJÁRFESTAKYNNING

HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Greinilegur og sterkur viðsnúningur almennt í atvinnulífinu.
- ✓ Góður árangur í rekstri, hækkun á tekjum og hagnaði. Viðsnúningur greinilegur og eftirspurn eftir leiguhúsnæði góð.
- ✓ Metnaðarfull markmið félagsins í sjálfbærnimálum eru að skila miklum árangri og sjást þess greinileg merki. Farið er að bjóða leigutökum upp á græna leigusamninga.
- ✓ 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, meðalverðtryggðir vextir félagsins eru 2,82% og óverðtryggðir 3,50%.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ ÞRÍÐJA ÁRSFJÓRÐUNG 2020

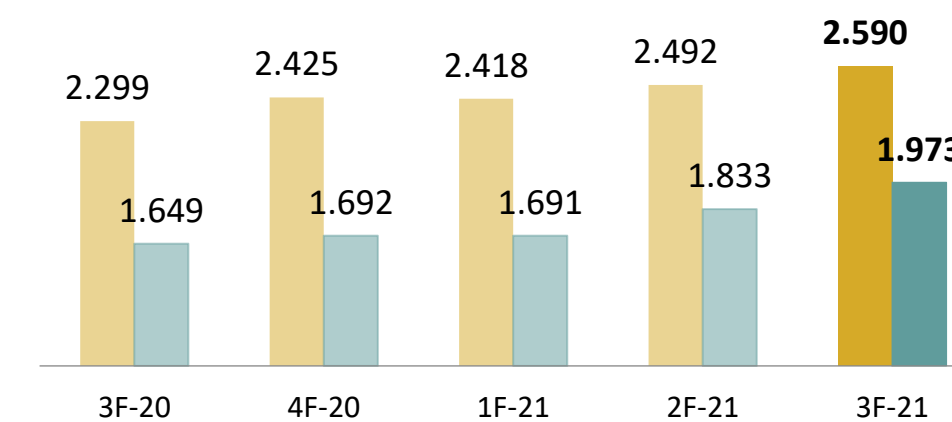
Rekstur	LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA 13% (0%)	EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA 20% (-6%)	EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM 76% (72%)	NÝTINGARHLUTFALL 96% (96%)
Arðsemi	HAGNAÐUR E. SKATTA 1.180 m.kr. (67 m.kr.)	ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA 5,2% (4,8%)	RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR 9,7% (0,6%)	MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA 1.174 m.kr. (109 m.kr.)
Efnahagur	FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU 155,1 ma.kr. (140,9 ma.kr.)	SKULDSETNINGARHLUTFALL 61,6% (63,3%)	EIGINFJÁRHLUTFALL 31,4% (30,3%)	VAXTABERANDI SKULDIR 95,5 ma.kr. (89,0 ma.kr.)
Sjálfbærni	UMHVERFISVOTTANIR (m² safns) 23%	KOLEFNISSPOR ↓ 3%	RAFMAGNSNOTKUN 0%	HEITT VATN ↓ 9%

ÞRÍÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2021

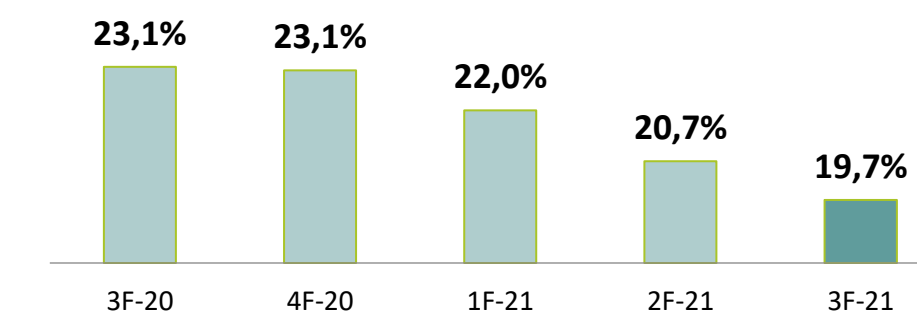
REKSTRARREIKNINGUR

	3F 2021	3F 2020	%Δ
Leigutekjur	2.590	2.299	12,7%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	162	142	14,1%
Rekstrartekjur	2.752	2.441	12,7%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-509	-532	-4,3%
Rekstur í fasteignum	-157	-164	-4,3%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-666	-696	-4,3%
Stjórnunarkostnaður	-113	-96	17,7%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.973	1.649	19,7%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	76%	72%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	1.210	240	
Rekstrarhagnaður	3.183	1.889	68,5%
Hrein fjármagnsgjöld	-1.708	-1.806	-5,4%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.475	83	1677%
Tekjuskattur	-295	-16	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.180	67	1661%

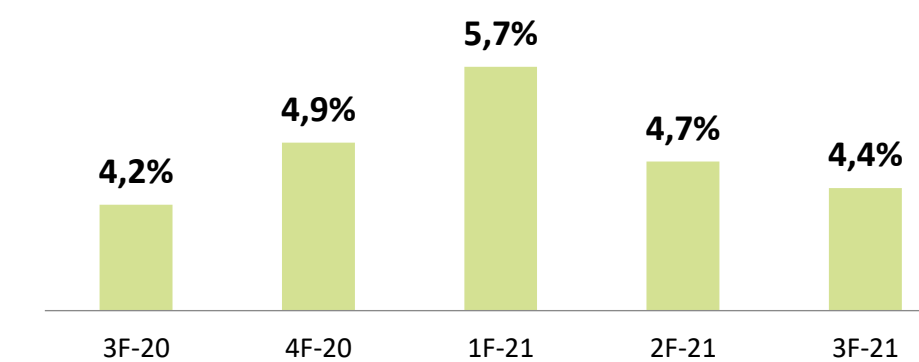
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



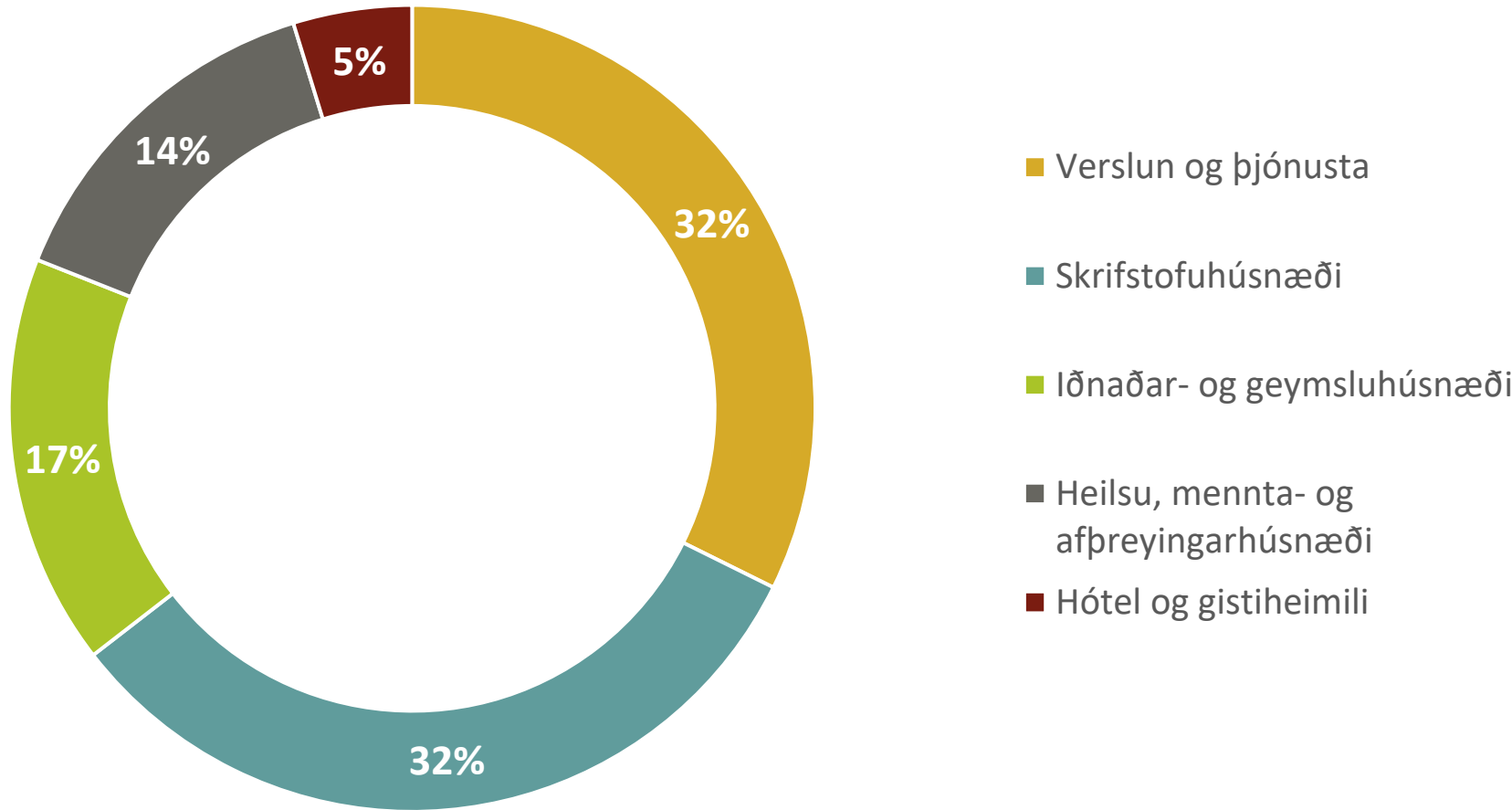
Stjórnunarkostnaður





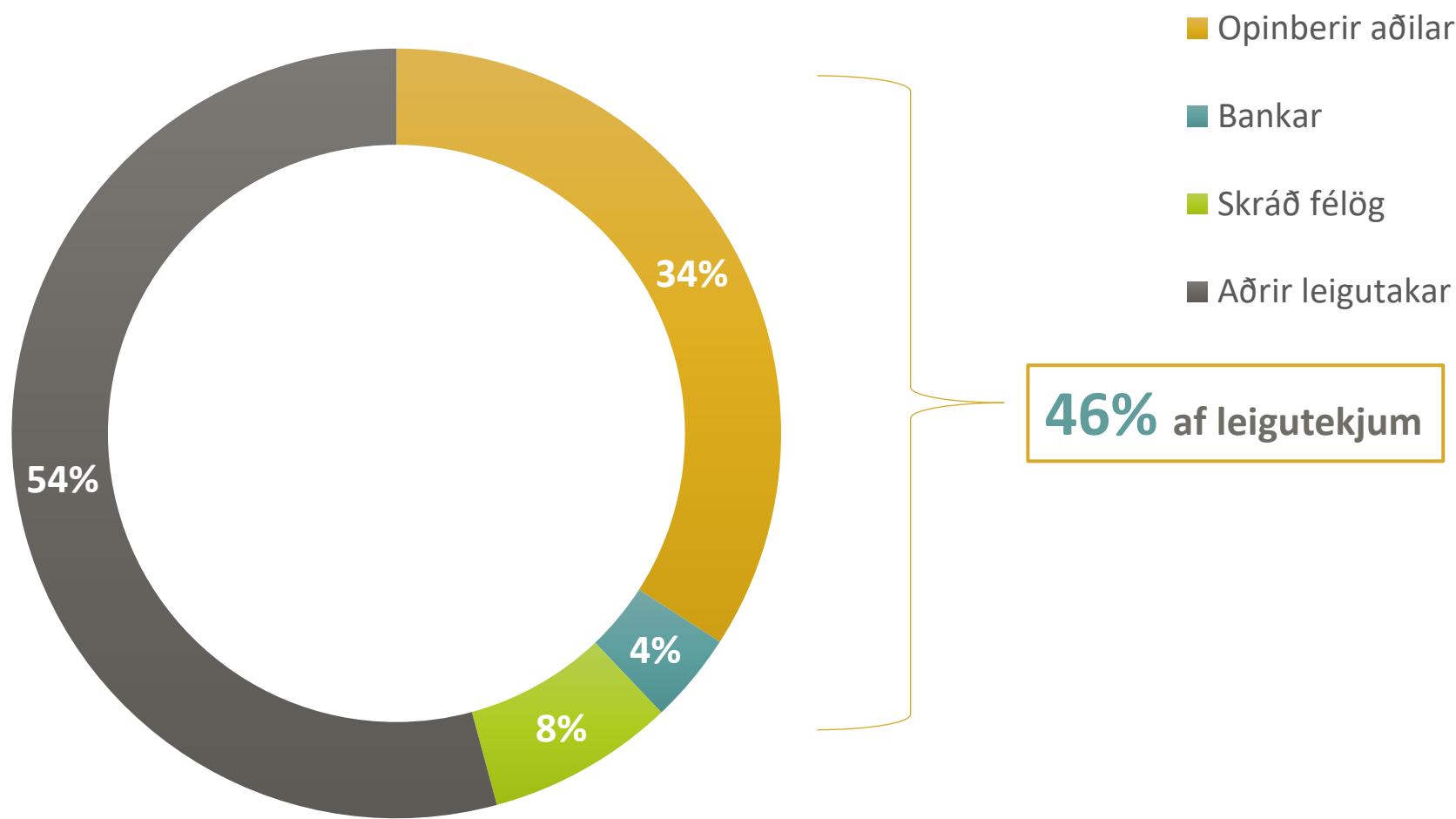
EIGNASAFN REGINS

FERMETRAR



113 EIGNIR 382.300 FERMETRAR

LEIGUTEKJUR

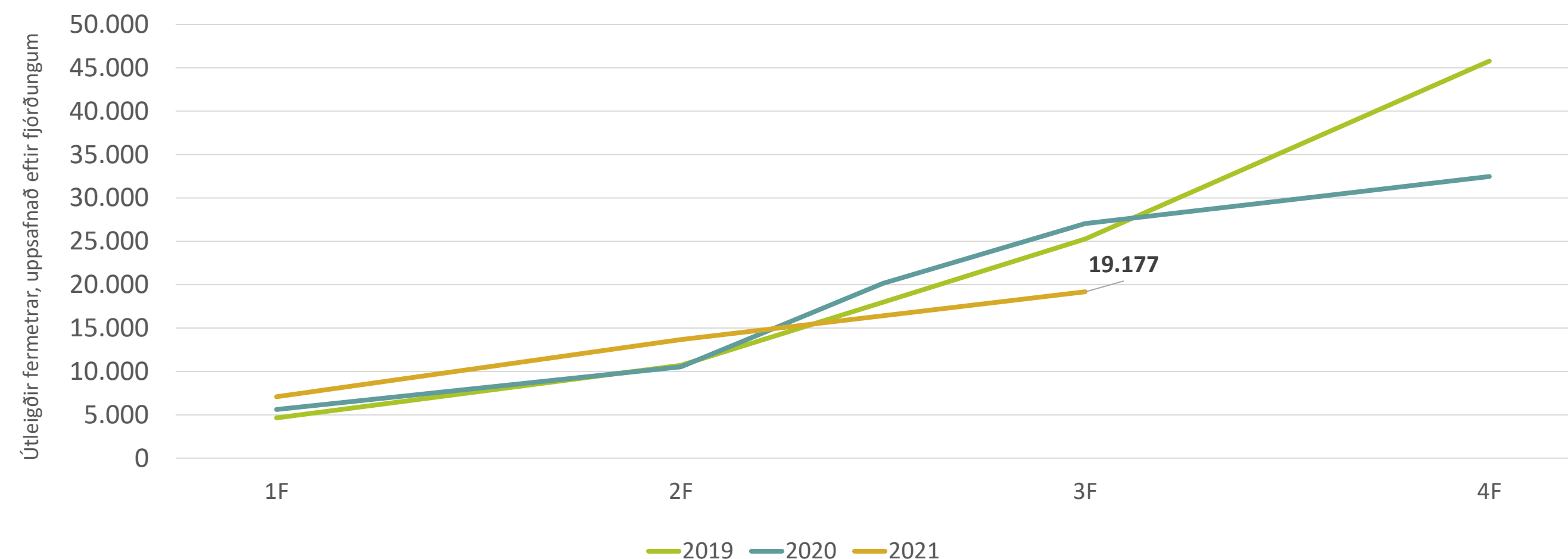


ÚTLEIGA – STAÐAN

GÓÐUR ÁRANGUR OG MIKIÐ Í FARVATNINU

- Útleiga á þriðja ársfjórðungi hefur gengið vel og áfram er mjög sterk eftirspurn eftir leiguhúsnæði.
- Alls voru gerðir samningar fyrir tæplega **6.000** m² á fjórðungnum og allt eru það nýjir leigusamningar (þ.e. ekki endurnýjun).
- Áfram er góður árangur í samningum við opinbera aðila, en helmingur gerðra samninga voru við ríki eða sveitarfélög. Þeirra stærstir eru samningar við Barnavernd Reykjavíkur og Ríkiseignir vegna Heimahjúkrunar Heilsugæslu höfuðborgarsvæðisins, samtals um **2.300** m².
- Mikill áhugi er á nýjum rýmum í Hafnartorgi (austan Geirsgötu) og voru fyrstu leigusamningarnir undirritaðir á fjórðungnum.
- Mikil undirbúningsvinna átti sér stað á tímabilinu v. stórra samninga sem undirritaðir verða á fjórða ársfjórðungi. Má þar nefna samning sem hefur verið undirritaður við Kvikubanka í Katrínartúni 2 en með þessum nýja samning er Kvikubanki að bæta við sig rýmum og lengja samning.
- Útleiguhlutfall félagsins heldur áfram að styrkjast og er nú rúmlega **96%** miðað við tekjur, gert er ráð fyrir að það fari í 98% í lok árs.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



FJÁRMÖGNUN

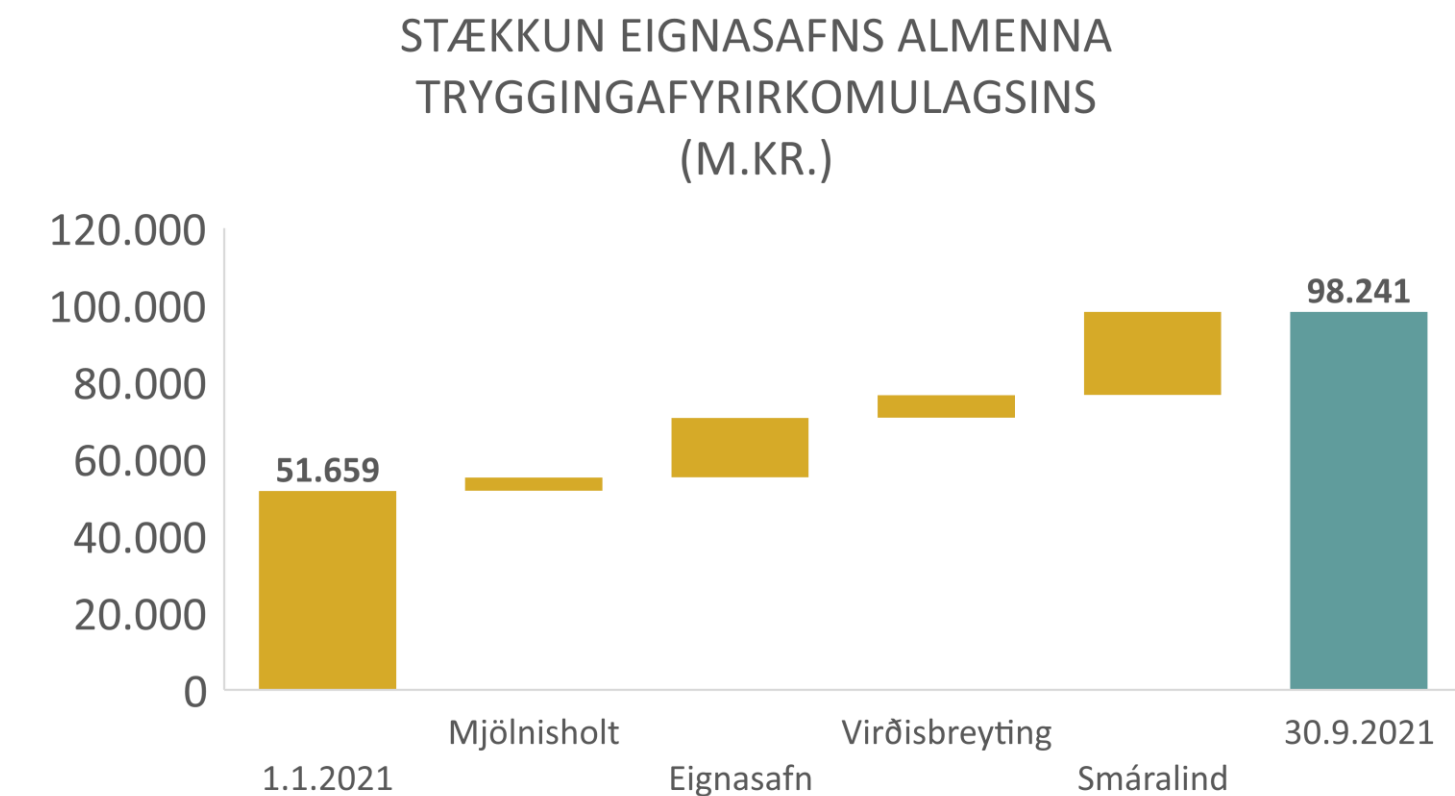
EIGNASAFN UNDIR ALMENNA TRYGGINGAFYRIRKOMULAGINU STÆKKAÐ

ÚTGÁFURAMMI OG VEÐSETTAR EIGNIR

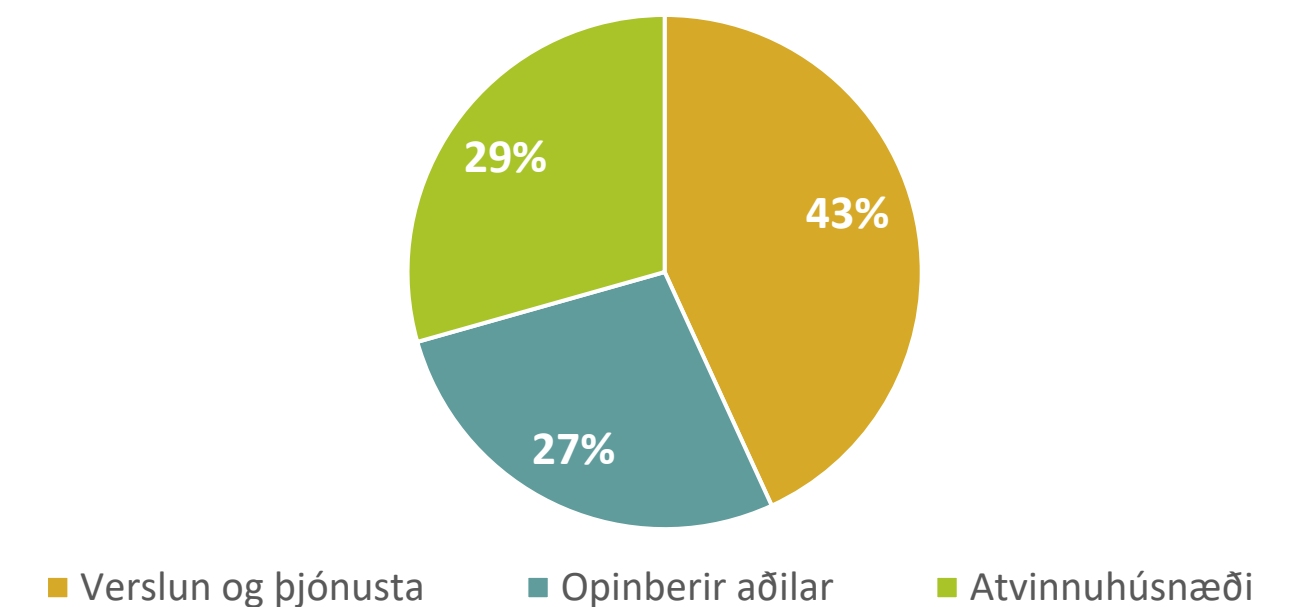
- Fyrstu 9 mánuði ársins hefur virði veðsettra eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu aukist úr 51,6 ma.kr. í **98,2** ma.kr.
- Smáralind sem áður var undir sértæku tryggingarfyrirkomulagi var fært undir almenna fyrirkomulagið í september en þá jókst virði eigna undir verslun og þjónustu úr 27% í **43%** af heildareignarsafninu.
- Að auki voru **29** aðrar eignir sem áður voru utan útgáfurammans bætt undir almenna tryggingafyrirkomulagið.
- Virðismat undirliggjandi eignasafns hækkaði einnig í kjölfar nýrra leigusamninga við m.a. opinbera aðila og minnkandi óvissu tengdri COVID-19.
- Lánaþekja rammans var **60,4%** í lok þriðja ársfjórðungs.
- Stjórn Regins samþykkti þann 7. október að stækka útgáfuramman úr 70 ma.kr. í **100** ma.kr.

ENDURFJÁRMÖGNUN

- Félagið sótti sér samtals **9,2** ma.kr. lánsfjármagn á þriðja ársfjórðungi með skuldabréfa útgáfum. Á sama tímabili greiddi félagið upp óhagstæðari fjármögnun að fjárhæð **8,9** ma.kr. Samtals hefur félagið sótt um **31** ma.kr. í nýtt lánsfé það sem af er ári. Gjaldfærð uppgreiðslu- og lántökugjöld vegna uppgreiðslu lána nema um **316** m.kr. það sem af er ári.
- Meðalvextir verðtryggðra lána eru nú **2,82%** og hafa lækkað úr 3,60% á síðustu 12 mánuðum.
- Meðalvextir óverðtryggðra lána eru nú **3,50%** og hafa lækkað úr 4,26% á síðustu 12 mánuðum þrátt fyrir stýrivaxtahækkanir.



SAMSETNING EIGNASAFNS EFTIR STARFSPÁTTUM*



*Skipting eftir virði eigna

UMHVERFISUPPGJÖR

FYRSTU 9 MÁNUÐI ÁRSINS

UMHVERFISUPPGJÖR

Reginn er í sérstöðu meðal innlendra fasteignafélaga þar sem að umhverfisuppgjörið nær yfir allar þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri í, en þær samsvara um **33%** af heildareignarsafni félagsins.

Helstu breytingar milli ára:

- Losun gróðurhúsalofttegunda minnkað um 3%
- Orkunotkun í eignum í rekstri:
 - Heitt vatn dregist saman um 9%
 - Rafmagn staðið í stað
- Árangur í sorpflokkun:
 - Losun sorps hefur dregist saman um 4%
 - Flokkunarhlutfall 45%

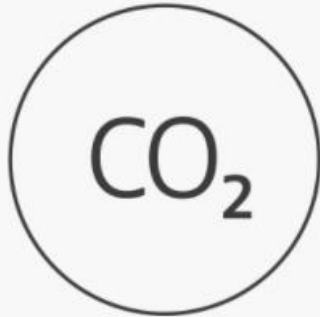
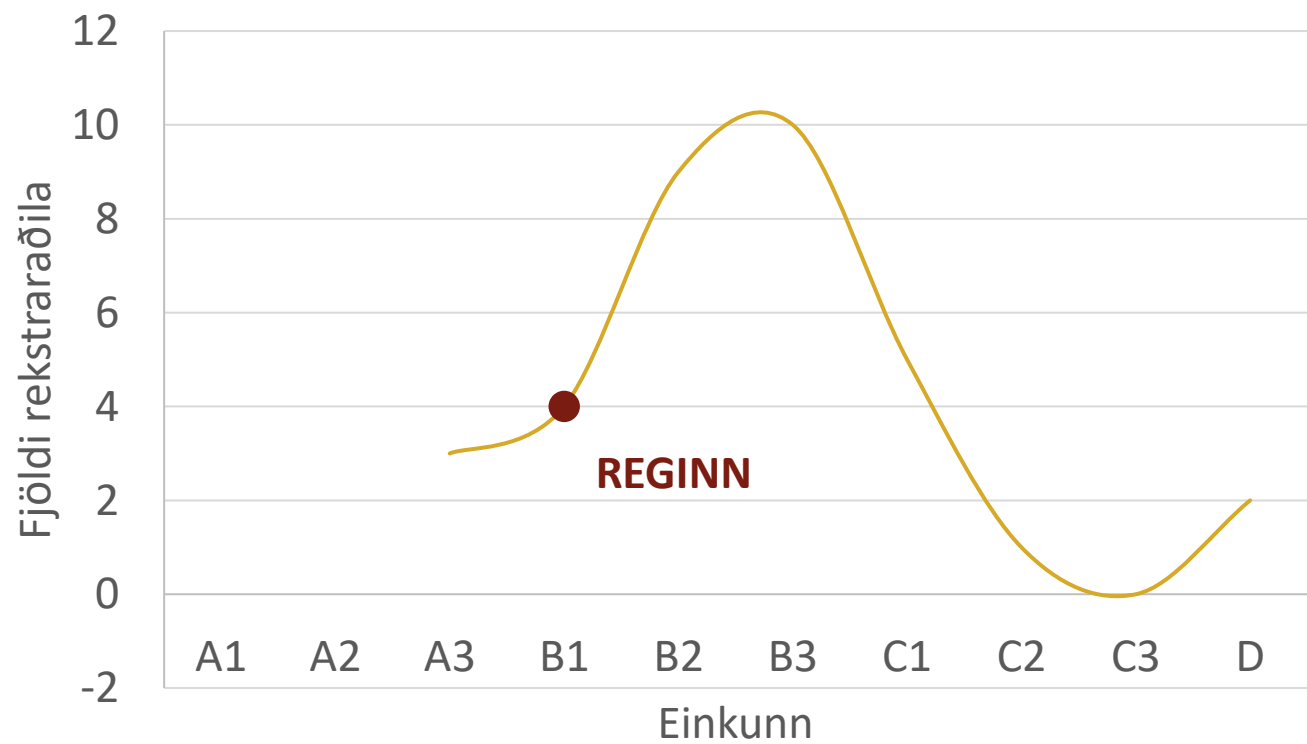
UFS ÁHÆTTUMAT REITUNAR

Reitun hefur lagt mat á hvernig félagið stendur frammi fyrir áhættum sem snúa að umhverfis- og félagspáttum ásamt stjórnarháttum.

Félagið fékk góða einkunn með **80** stig af 100 mögulegum og endaði í flokki B1 og hækkaði sig um 6 stig á milli ára. Er þetta mesti fjöldi UFS stiga sem fasteignafélag hefur fengið í UFS mati Reitunar.

Reginn er vel fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum í samanburði við innlenda útgefendur sem hafa farið í samskonar mat hjá Reitun.

UFS EINKUNNADREIFING



-3% lækkun



0% lækkun



-9% lækkun



45%
flokkunarhlutfall

AÐKOMA REGINS AÐ ÖFLUGU FASTEIGNAÞRÓUNARFÉLAGI

VERKEFNIÐ

Reginn, Klasi og Hagar vinna að frágangi viðskipta sem kynnt voru 24. september sl.

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

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

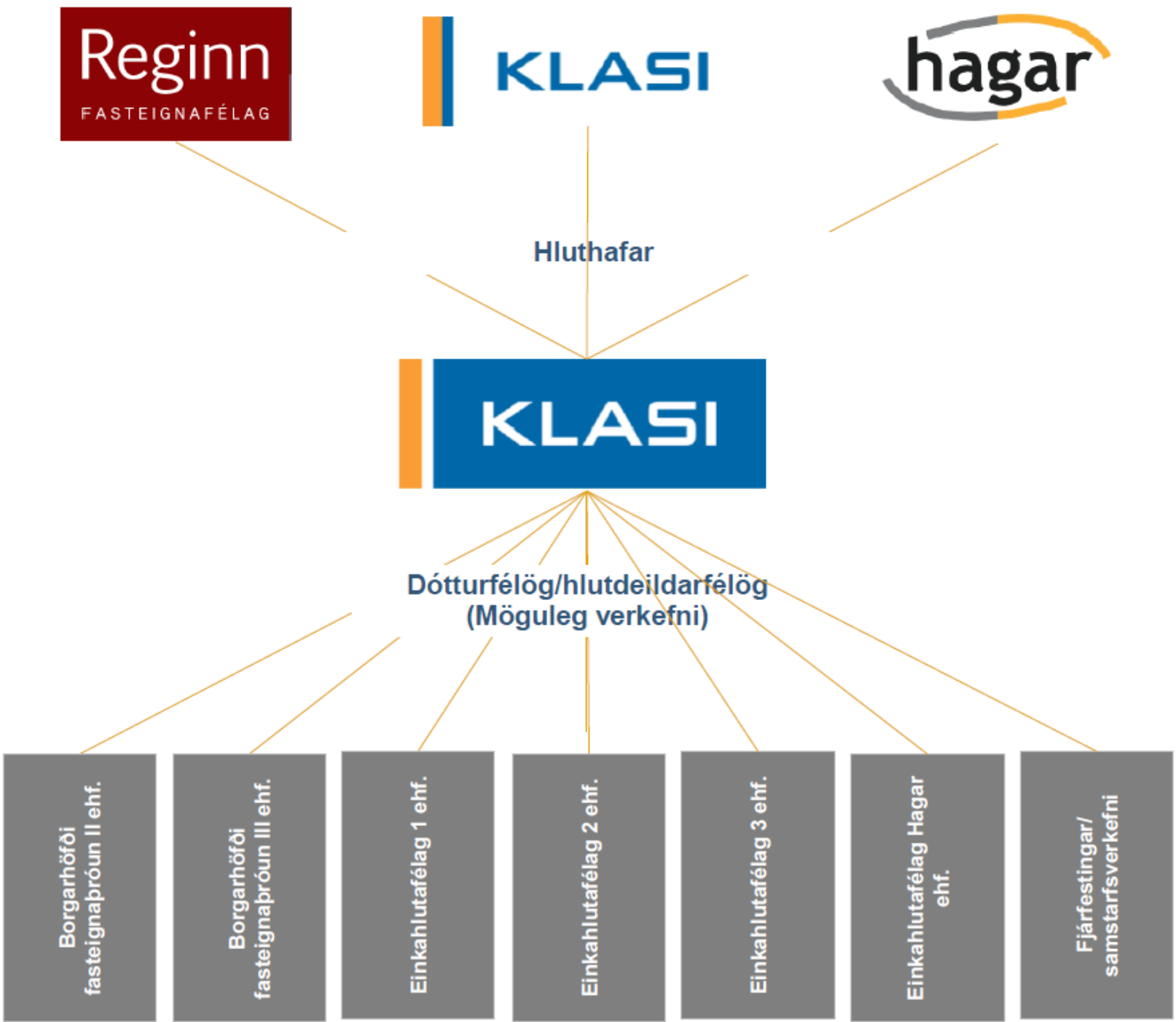
Eignarhlutur Regins verður um 1/3 hlutur í þróunarfélaginu. Greitt verður fyrir hlut Regins með þróunar- og sölueignum sem eru nú þegar í eigu félagsins.

Áætluð verðmæti undirliggjandi fjárfestingaeigna í nýju félagi eftir fyrirhuguð viðskipti verða um **15** ma.kr., þar sem eiginfjárhlutfall verður um **70%**.

Fyrirhuguð viðskipti eru gerð með fyrirvörum m.a. um niðurstöðu áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

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

Möguleg Sviðsmynd



*Sviðmynd sett upp til að ná utan heildarmyndina og þróa hugmyndafræðina

HAFNARTORG

NÝTT BORGARHVERFI Í HJARTA REYKJAVÍKUR

ALÞJÓÐLEG VÖRUMERKI OG GÆÐI Í VERSLUN



FJÖLBREYTT ÚRVAL VEITINGA



VINSÆL AFÞREYING



FJÖLBREYTT MANNLÍF OG EINSTAKT AÐGENGI



HAFNARTORG

NÝTT BORGARHVERFI Í HJARTA REYKJAVÍKUR

ÚTLEIGURÝMI REGINS UM 10 ÞÚS M²

- **85%** útleigt, 7% frátekið, 8% laust.
- Fjöldi rekstraraðila verða rúmlega **30**.
- Væntar árlegar leigutekjur um **650** m.kr. árið 2025.

1. ÁFANGI

- Fyrsta verslun opnaði í okt. 2018 með stórri verslun H&M.
- Útleiga gengið vel, **88%** útleigt, 4% frátekið, 8% laust.
- **12** leigutakar, verða 16-18.
- Uppsöfnuð velta verslana komin yfir **4** milljarða króna.

2. ÁFANGI

- Jarðhæð íbúðahúsa við Austurhöfn.
- Áætluð opnun í mars 2022.
- Mikil eftirspurn, **76%** útleigt, 14% frátekið, 10% laust.
- Verða um **14** rekstraraðilar.
- 5 verslunarrými, 1 veitingastaður og mathöll með 8 einingum.

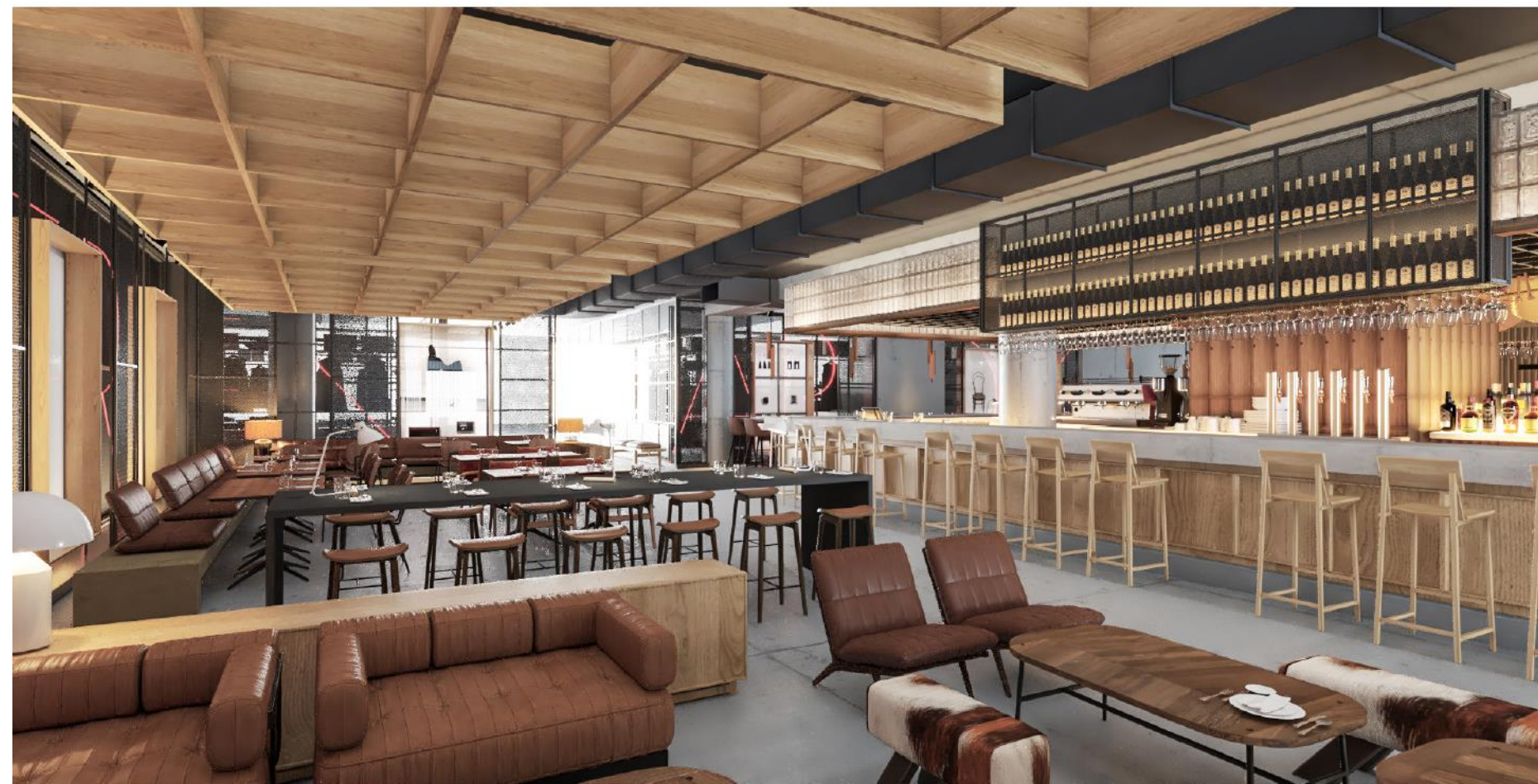


HAFNARTORG

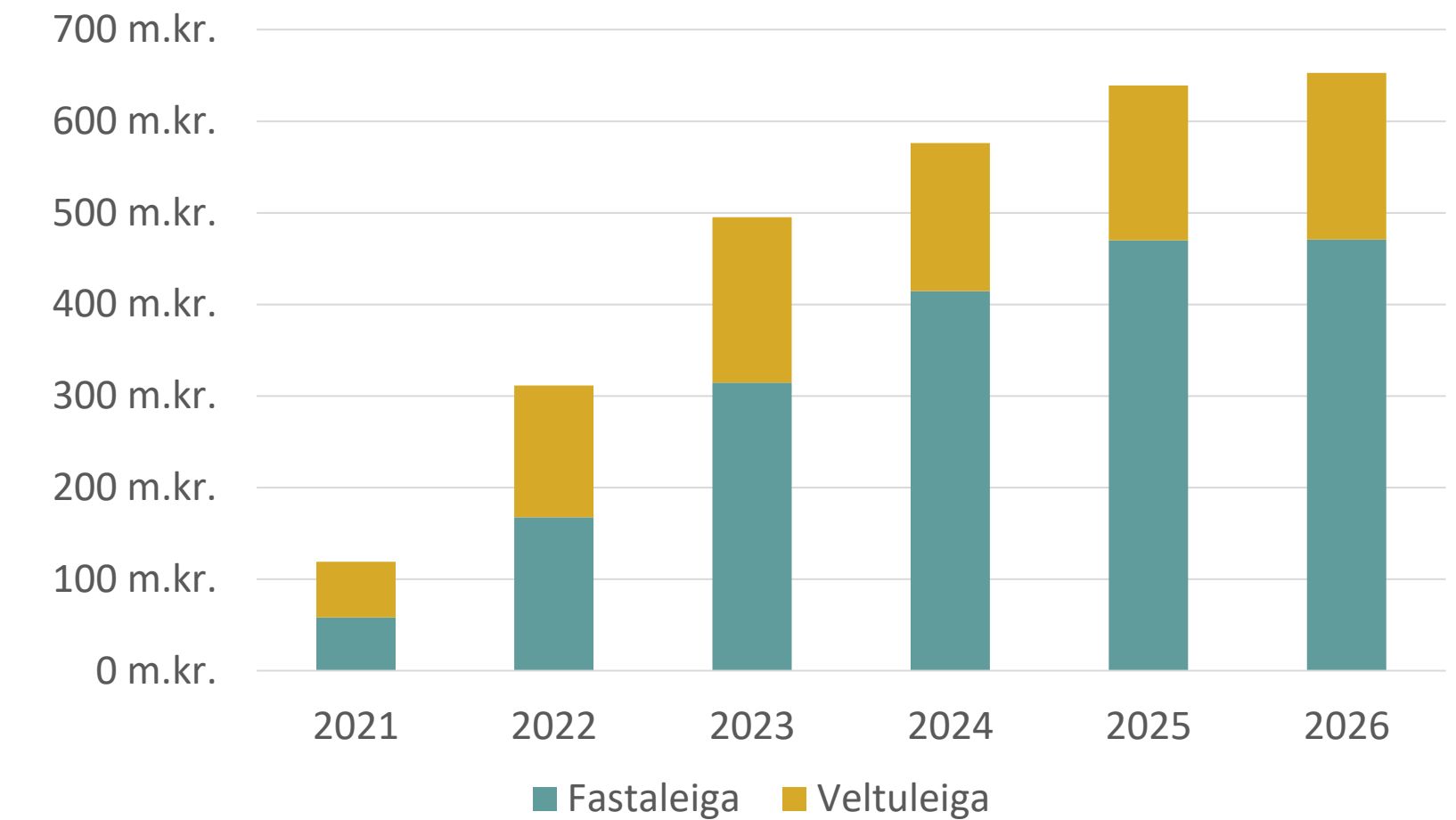
TEKJUSPÁ

Væntingar um veltu- og tekjuvöxt á næstu árum byggir á eftirfarandi forsendum:

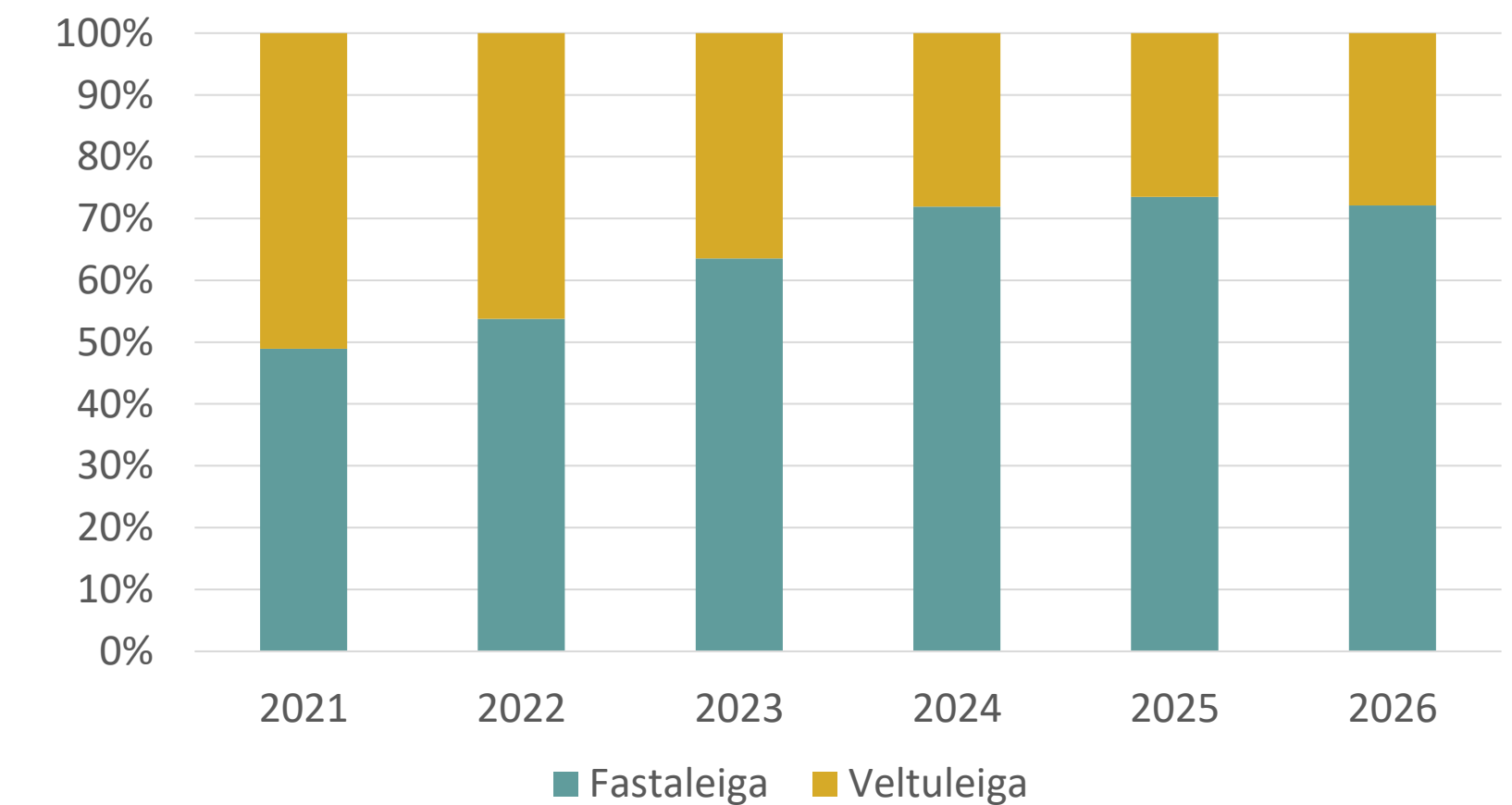
- Samningsbundin þrepahækkun fastrar leigu
- Tímabundnar stuðningsaðgerðir vegna COVID-19 renna sitt skeið
- Lok útleigu á 1. áfanga
- Útleiga og opnun á 2. áfanga
- Aukin velta rekstraraðila eftir því sem Hafnartorg styrkist



LEIGUTEKJUR - SPÁ



SPÁ UM HLUTFALLSSKIPTINGU LEIGU



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 28. OKTÓBER 2021

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	188.257.618	10,33%
2	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	175.200.000	9,61%
3	Gildi - lífeyrissjóður	162.685.840	8,92%
4	Birta lífeyrissjóður	136.283.399	7,48%
5	Brimgarðar ehf.	99.669.349	5,47%
6	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	97.301.168	5,34%
7	Stapi lífeyrissjóður	84.464.900	4,63%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	72.789.596	3,99%
9	Festa - lífeyrissjóður	68.961.245	3,78%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,76%
12	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	43.800.000	2,40%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	39.042.521	2,14%
14	Kvika - Innlend hlutabréf	34.980.529	1,92%
15	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	34.964.693	1,92%
16	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	26.947.477	1,48%
17	Kvika - IHF hs.	25.884.650	1,42%
18	FM eignir 1 ehf	25.771.241	1,41%
19	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
20	Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	19.341.035	1,06%
Samtals 20 stærstu		1.474.185.039	80,86%

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

- 10. febrúar 2022 – Ársuppgjör 2021
- 10. mars 2022 – Aðalfundur 2022

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 3F 2021
TAKK FYRIR