



2023

UPPGJÖR 1F
FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

Sterk tekjuaukning og afkoma í samræmi við áætlun.

Útleiga gengur vel og er nýtingarhlutfall eigna félagsins mjög hátt.

Fjárfesting á kjarnasvæðum og í auknum gæðum lykileigna skila sterkri tekjuaukningu.

Egilshöll er í BREEAM In-use vottunarferli og Smáralind hlaut BREEAM In-use endurvottun í febrúar.

Halldór Benjamín Þorbergsson tekur við stöðu forstjóra í stað Helga S. Gunnarssonar og hefur formlega störf 11. maí.



LYKILTÖLUR: STERKUR TEKJUVÖXTUR

SAMANBURÐUR 2022

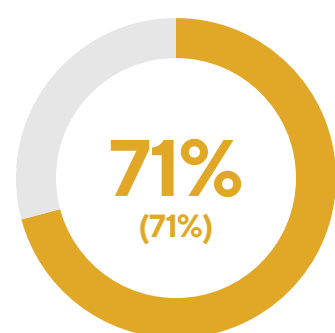
Rekstur



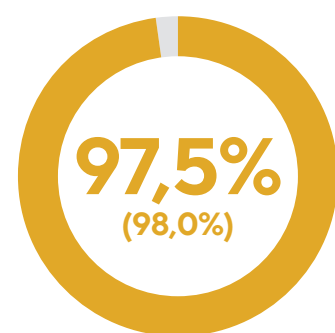
16% (9%)
Leigutekjur hækka milli ára



16% (11%)
EBITDA hækkar milli ára*



EBITDA hlutfall af leigutekjum*



Nýtingarhlutfall

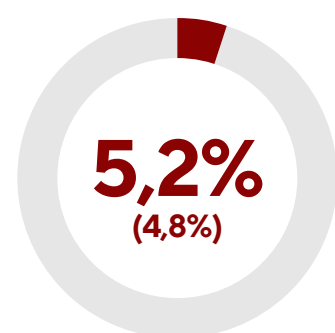
Arðsemi



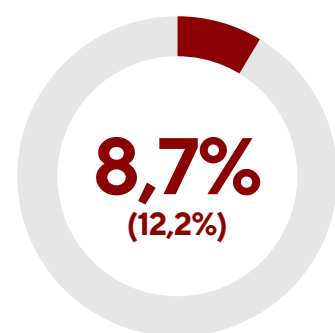
1.154 m.kr. (1.566 m.kr.)
Hagnaður eftir skatta



2.998 m.kr. (2.427 m.kr.)
Matsbreyting fjárfestingareigna



Arðsemi fjárfestingareigna



Raunávöxtun eiginfjár

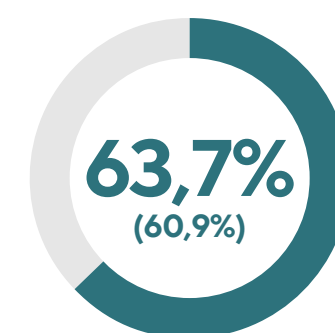
Efnahagur



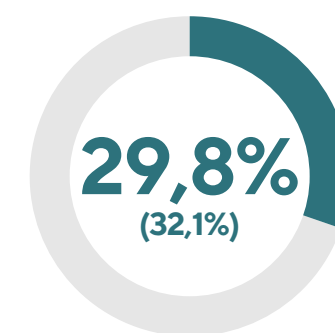
174,2 ma.kr. (159,8 m.kr.)
Fjárfestingareignir samstæðu



110,9 ma.kr. (97,2 m.kr.)
Vaxtaberandi skuldir



Skuldsetningarhlutfall



Eiginfjárhlutfall

Sjálfbærni



27%
Umhverfivottanir - m² safns



↑ 3%
Kolefnisspor



↓ 1%
Rafmagnsnotkun



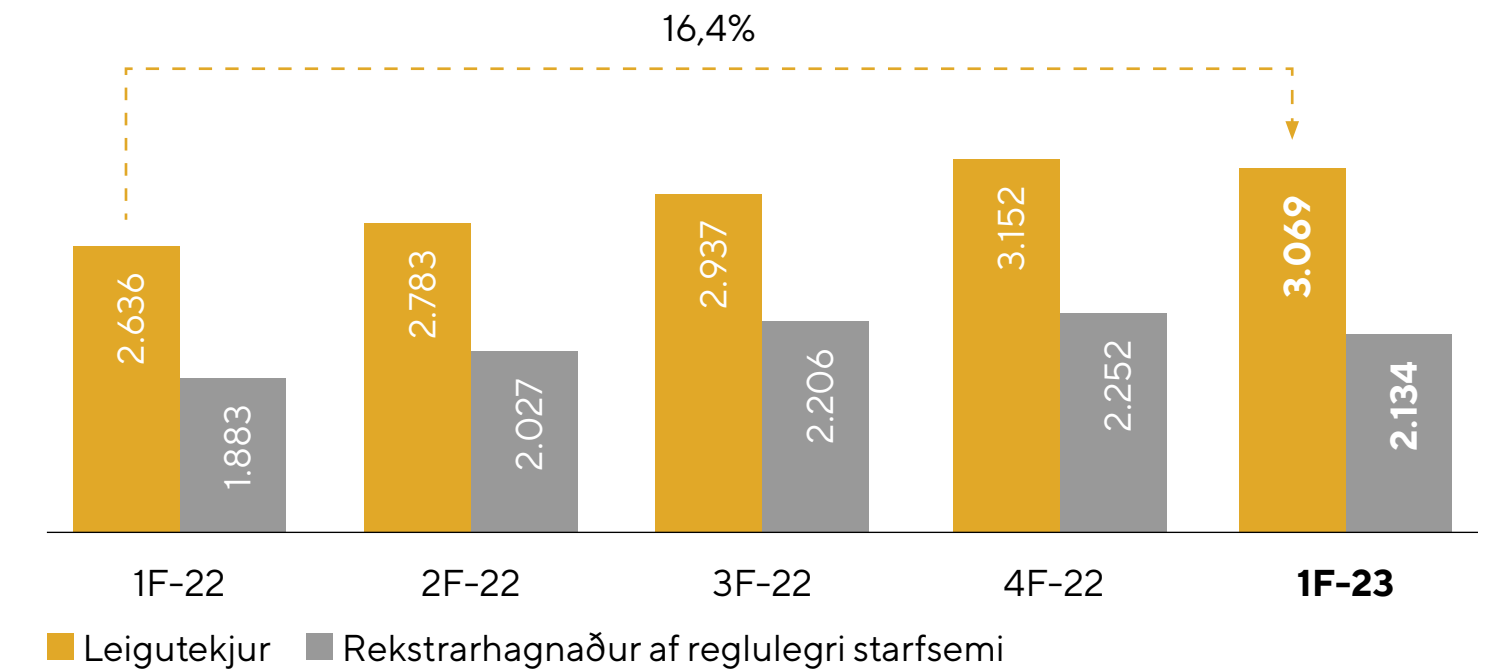
↑ 15%
Heitavatnsnotkun

*leiðrétt fyrir einskíptiskostnaði vegna forstjóraskipta

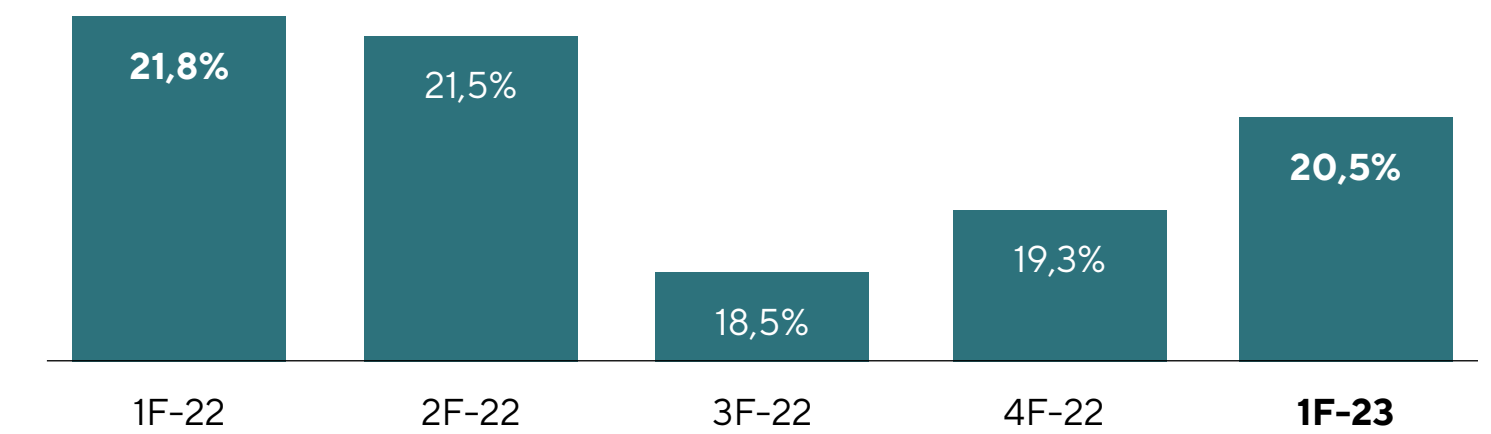
FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2023

REKSTRARREIKNINGUR

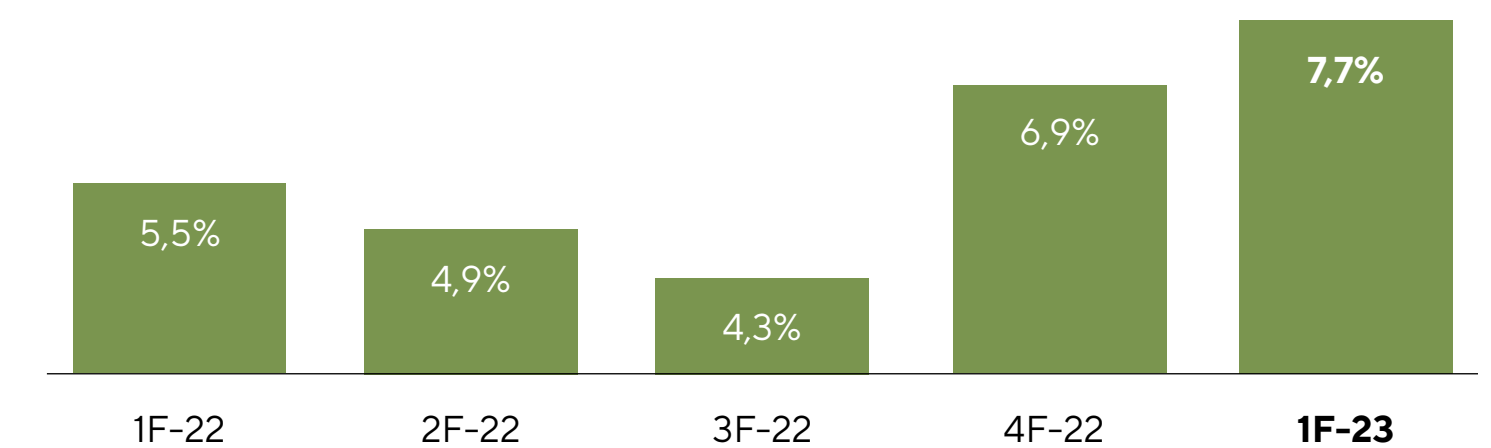
	1F 2023	1F 2022	%
Leigutekjur	3.069	2.636	16%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	181	166	9%
Rekstrartekjur	3.250	2.802	16%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-629	-574	10%
Rekstur í fasteignum	-250	-199	26%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-879	-773	14%
Stjórnunarkostnaður	-237	-146	62%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.134	1.883	13%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	70%	71%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	2.986	2.476	
Rekstrarhagnaður	5.119	4.359	
Hrein fjármagnsgjöld	-3.676	-2.402	53%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.443	1.957	-26%
Tekjuskattur	-289	-391	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.154	1.566	-26%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



FJÁRMÖGNUN

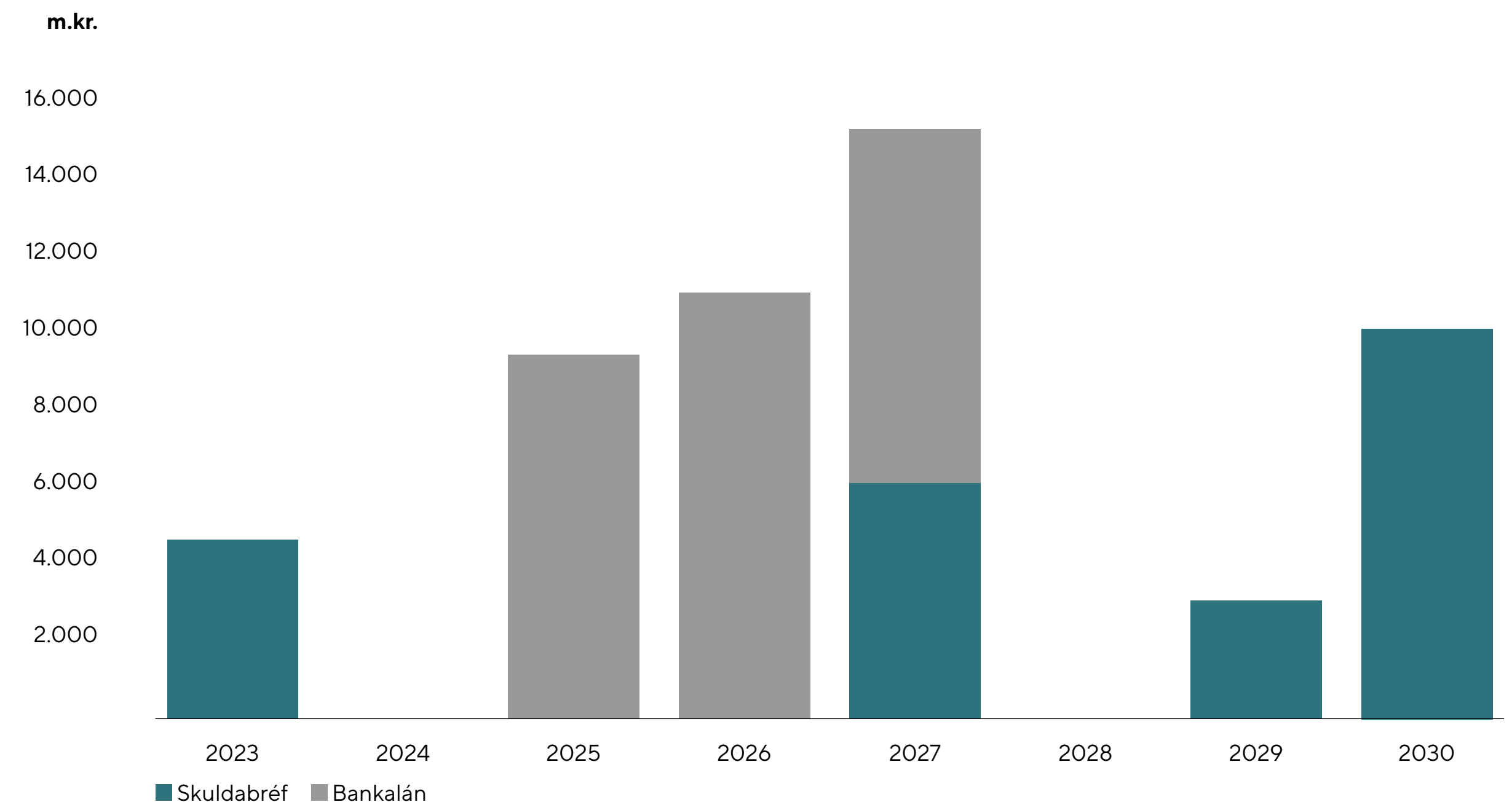
HAGFELLT VAXTAUMHVERFI VAR NÝTT TIL ENDURFJÁRMÖGNUNAR

Endurfjármögnunarpörf

Heildar endurfjármögnunarpörf á árinu 2023 er 4.380 m.kr. REGINN23 GB sem er undir ramma um græna fjármögnun er á gjalddaga 30. júní 2023. Lánsloforð um brúarfjármögnun liggur fyrir.

Engin lán eru á gjalddaga á árinu 2024. Frá og með árinu 2024 hefur Reginn heimild til að greiða upp skuldabréfaflokk sem er á gjalddaga 2047 og frá með árinu 2028 hefur Reginn heimild til að greiða upp skuldabréfaflokk sem er á gjalddaga 2048. Aðstæður á fjármagnsmörkuðum munu ráða því hvort og hvenær þessir flokkar verðar endurfjármagnaðir.

Um 30% vaxtaberandi lána eru bankalán og er lánstími þeirra 5-7 ár. Endurfjármögnun á árunum 2025-2027 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.



FJÁRMÖGNUN

HAGFELLT VAXTAUMHVERFI VAR NÝTT TIL ENDURFJÁRMÖGNUNAR

Meðalvextir

Meðalvextir VTR lána voru 2,76% þann 31.3.2023, en voru 2,80% í lok árs 2022.

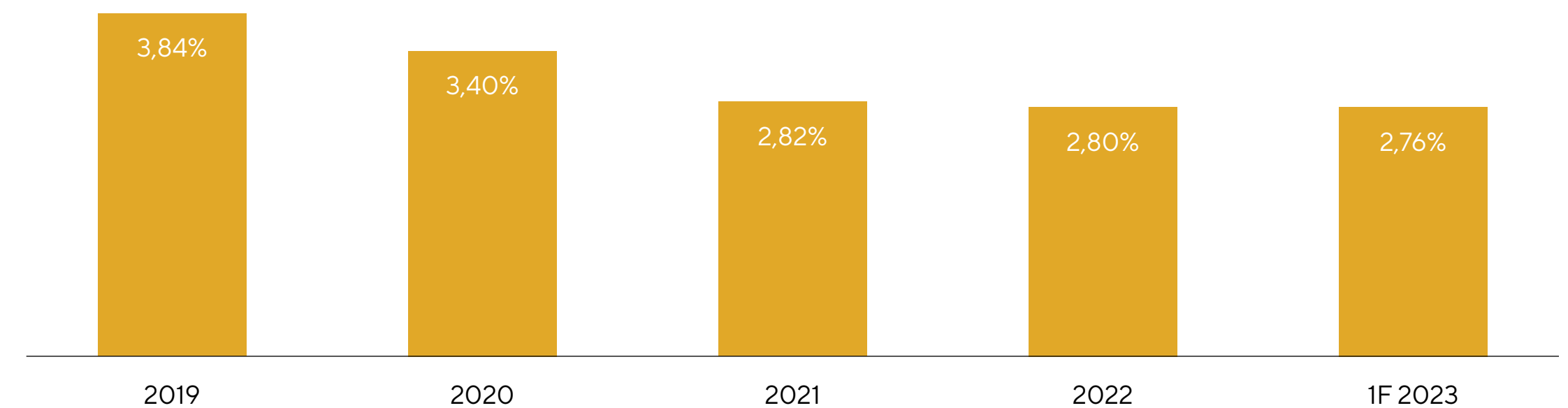
Meðalvextir ÓVT lána voru 7,36% þann 31.3.2023, en voru 6,33% í lok árs 2022. Stýrivextir Seðlabankans hækkuðu úr 6,00% í 7,50% á fyrsta ársfjórðungi 2023.

Verðtryggð lán og fastir vextir

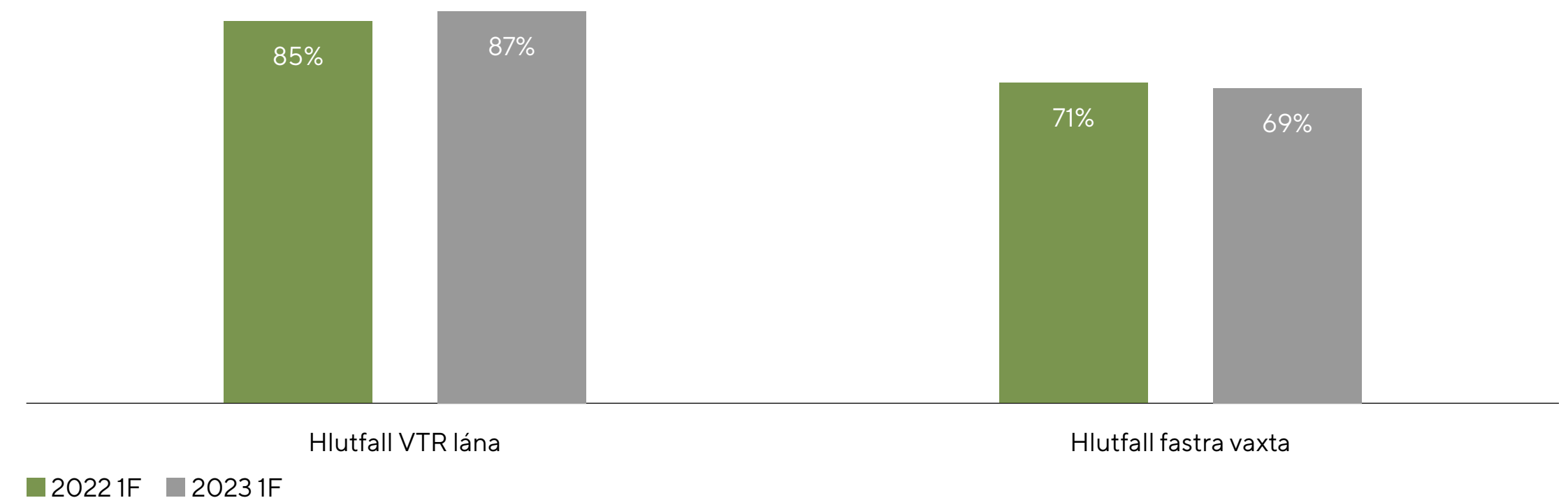
Hlutfall VTR lána félagsins helst stöðugt.

Hlutfall fastra vaxta breytist að hluta til vegna bankafjármögnunar á síðasta ári vegna kaupa á eignum.

Verðtryggðir meðalvextir



Verðtryggð lán og fastir vextir



ÚTLEIGA

GÓÐ NÝTING, AUKIN GÆÐI OG STERK EFTIRSPURN

Útleiga á fyrsta ársfjórðungi gekk vel og gerðir voru 32 samningar fyrir um 8.700 m² sem er nánast sami fermetrafjöldi og á fyrsta fjórðungi 2022.

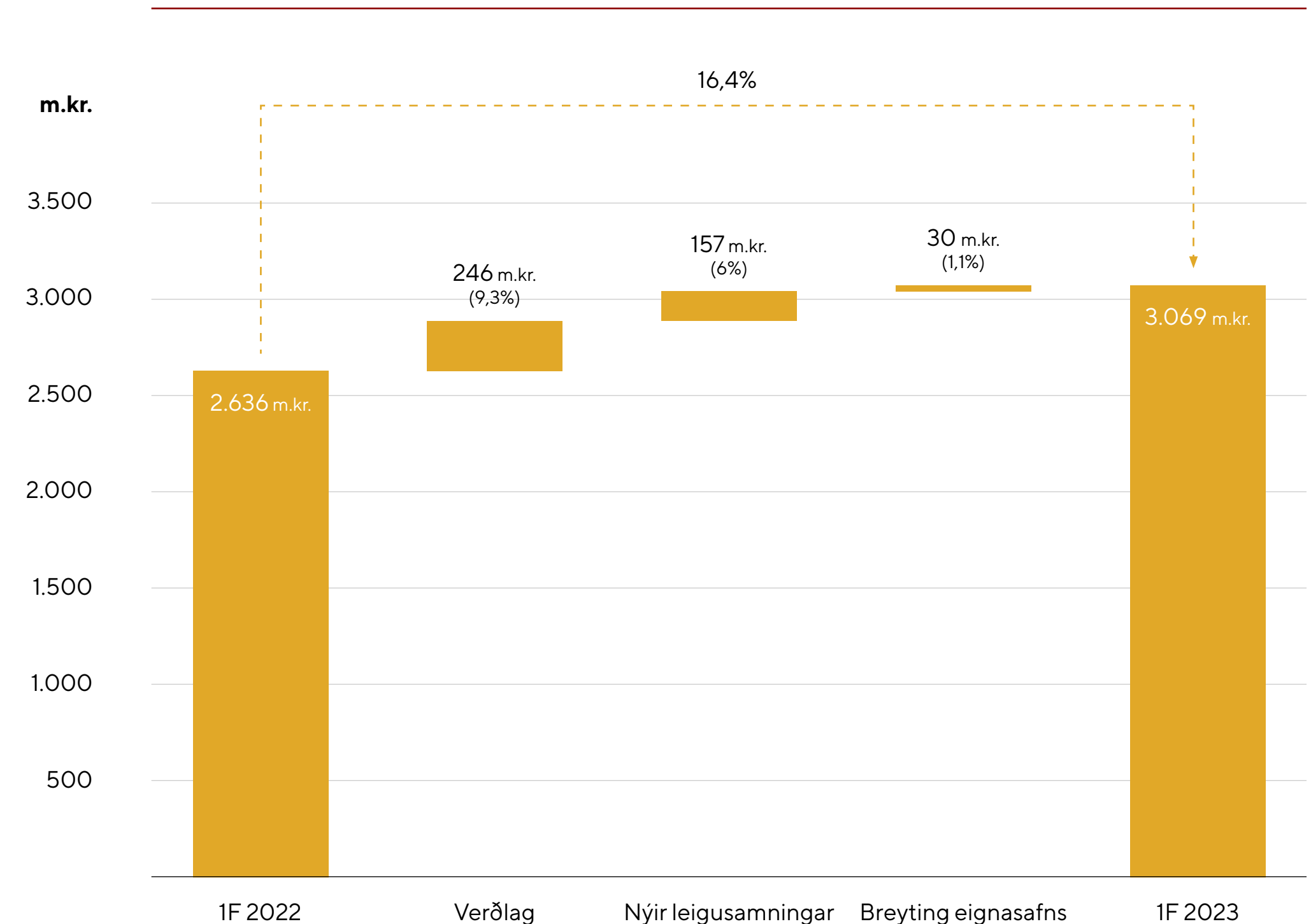
Undirritaður var leigusamningur við Centerhotels um 1.450 m² vegna Þingholtsstræti 2-4. Samningur var endurnýjaður við Íslandsbanka um 1.350 m² við Suðurlandsbraut 14 og endurnýjaði Arctica Finance leigusamning um 825 m² í Katrínartúni 2 ásamt fjölda samninga í Smáralind. Fyrsti samningurinn í nýjum verslunar- og þjónusturýmum við Silfursmára í Kópavogi var einnig undirritaður.

Áfram er sterk eftirspurn eftir leiguhúsnæði og sýnir 7% tekjuvöxtur milli ára (umfram verðlagshækkunar) að verð hafa hækkað. Tækifæri eru til frekari vaxtar í eignasafni félagsins.

Með nýjum eignum og endurskipulagningu í safni félagsins verða til ný rými á kjarnasvæðum Regins sem verða tekjugefandi að hluta á þessu ári.

Greinilegt er að markaðurinn er í sífelld auknum mæli að gera kröfur um gæði, þá sérstaklega þegar kemur að skrifstofuhúsnæði og hefur félagið brugðist vel við þeirri þróun með uppfærslu og uppbyggingu eigna.

Dróun leigutekna



KATRÍNARTÚN 2

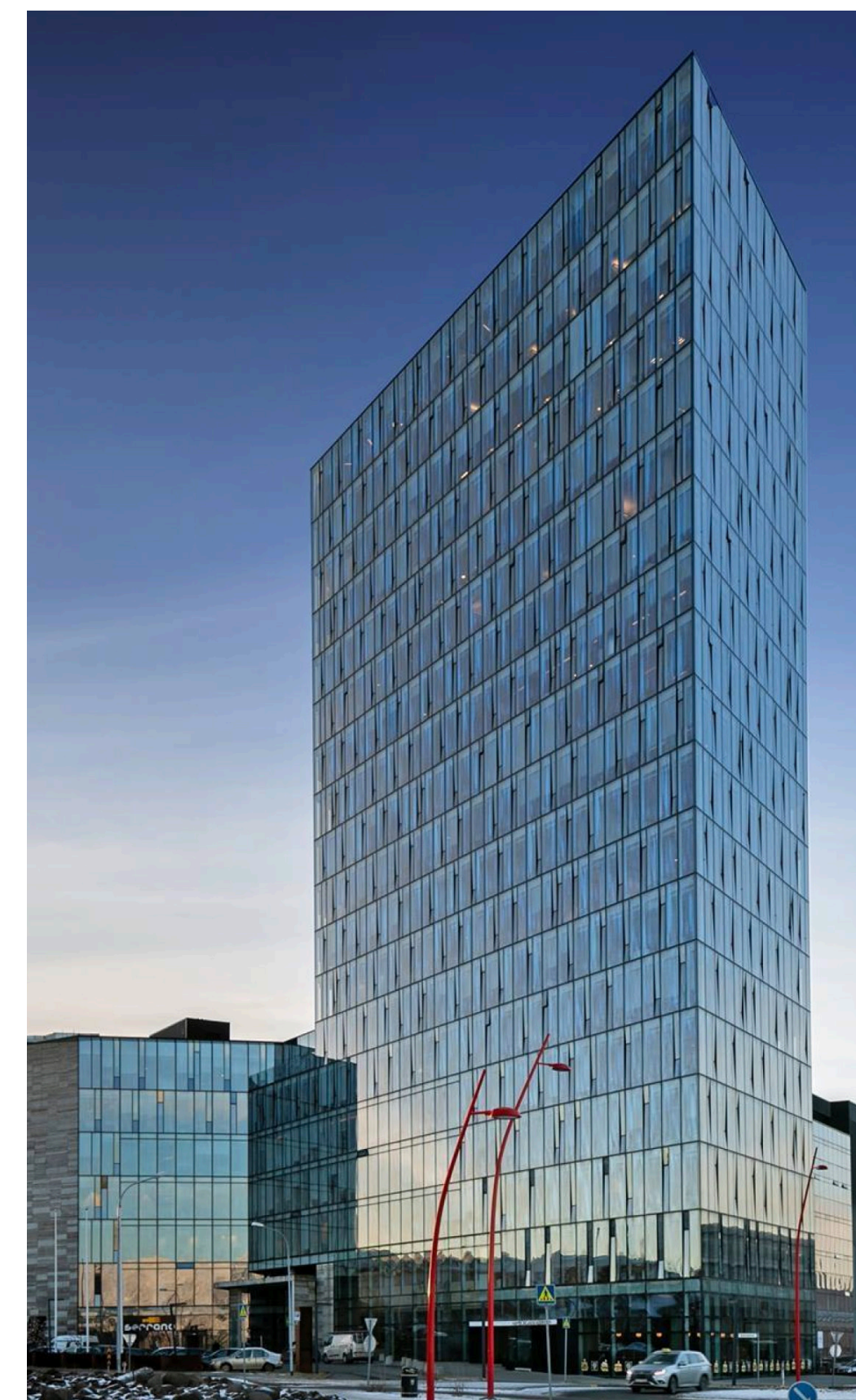
VEL HEPPNUÐ UPPFÆRSLA Á HÁGÆÐA HÚSNÆÐI

Katrínartún 2 (Höfðatorg) er gott dæmi um eign á kjarnasvæði Regins þar sem markvisst hefur verið unnið að því að uppfæra gæði og auka þjónustu við viðskiptavinum frá því félagið eignaðist húsið árið 2018. Hafa tekjur t.a.m. aukist um 22% á fyrsta fjórðungi samanborið við 2022 og eru enn frekari tækifæri til tekjuaukningar til staðar.

Uppfærsla og endurskipulagning hefur m.a. falið í endurnýjun á kerfum, umhverfisvottun og samsetningu þeirrar stoðþjónustu sem stendur viðskiptavinum til boða s.s. nýrri og glæsilegri veitingaþjónustu á jarðhæð, uppfærðri hjóla- og búningaþstöðu, snjallsorpi o.s.frv.

Áhersla hefur verið lögð á góða samsetningu leigutaka og einblínt á fyrirtæki sem gera ríkar kröfur til gæða, þ.e. kjósa að starfa í hágæða skrifstofuhúsnæði. Með auknum gæðum hefur tekist að leigja út stórar hæðir í húsinu.

Landsvirkjun skrifaði á dögnum undir leigusamning um tæpa 4.500 m² og munu rýmin verða afhent í áföngum á þessu ári.



UPPBYGGING SMÁRALINDARSVÆÐIS YFIR 5.000 M² AF NÝJUM ÚTLEIGURÝMUM

Smáralindarsvæðið er að styrkjast sem miðpunktur höfuðborgarsvæðisins.

Uppbyggingu Smárabyggðar lýkur 2024

Nýtt 2.000 íbúa hverfi sem breytir ásýnd og brag svæðisins auk þess að skapa eftirspurn eftir nærþjónustu.

Sterk eftirspurn frá viðskiptavinum eftir útleigurýmum á svæðinu fyrir skrifstofur, verslanir, afþreyingu og veitingastarfsemi.

Framkvæmdir standa yfir á um 5.000 m² af nýjum útleigurýmum á svæðinu:

Rýmin koma í rekstur á næstu 12-18 mánuðum, um 40% rýma nú þegar útleigð.

Styrking svæðisins skilar sér í bættum rekstri Smáralindar:

Útleiguhlutfall í Smáralind 99%.

Velta rekstraraðila í Smáralind hefur aukist um 43% m.v. fyrsta ársfjórðung 2019.



UPPBYGGING SMÁRALINDARSVÆÐIS YFIR 5.000 M² AF NÝJUM ÚTLEIGURÝMUM



Silfursmári - Verslun

Á jarðhæð í Smárabýggð, nýju hverfi með 2.000 íbúum.

Tæpir 2.000 m² af nýjum verslunar- og þjónusturýmum.

8-10 útleigurými, með nútímalegri gluggaásýnd og mikilli lofthæð.

Gott aðgengi og sýnileiki frá Smáralind.

Fyrstu rými afhent leigutökum haustið 2023.

Sterk eftirspurn eftir verslunarrýmum í og við Smáralind.



Þriðja hæð Smáralindar - Skrifstofur

Framkvæmdir hafnar við 3.000 m² skrifstofurými á þriðju hæð Smáralindar, þ.a. yfir 1.000 m² ný útleigurými.

Áhersla á betri nýtingu hæðarinnar með nútímalegu skipulagi og bættu flæði, m.a. nýr inngangur frá bílastæði.

Hannað í takt við aukna eftirspurn eftir hágæða skrifstofum og áhersla lögð á hljóðvist, birtustig, snjalllausnir, sjálfbærni og efnisval.

Áætlað að framkvæmdum ljúki fyrir árslok.

Sterk eftirspurn eftir skrifstofurýmum í og við Smáralind.



Vetrargarður - Veitingar & afþreying

Endurhönnun á veitinga- og afþreyingarhluta, þar sem markmið er að auka veltu afþreyingar og veitinga um 50%.

Markmið að ná til nýrra markhópa, t.d. íbúa í Smárabýggð og skrifstofufólks á svæðinu.

Fótboltaland opnar í vikunni, nýtt 900 m² skemmtisvæði með 20 fótboltaþrautum fyrir alla aldurshópa.

Búið að skrifa undir samning um stækkun á Smárabíói.

Stefnt að opnun nýs veitingasvæðis og stækkun á bíói fyrri hluta árs 2024.

UMHVERFISVOTTANIR FASTEIGNA BREEAM IN-USE UMHVERFISVOTTUN

Eitt af markmiðum Regins í sjálfbærni er umhverfisvottun fasteigna félagsins.

Markmið félagsins er að umhverfisvotta 50% af eignasafni félagsins fyrir árið 2026.

Reginn telur að umhverfisvottun fasteigna spili stórt hlutverk í að minnka þau neikvæðu umhverfisáhrif sem fasteignir félagsins hafa.

Breeam In-use umhverfisvottun hjálpar til við að greina þær áhættur sem hver bygging skapar, koma auga á mögulegar úrbætur og er staðfesting þriðja aðila á að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum um rekstur fasteigna.

Vottunin krefst endurvottunar á þriggja ára fresti og heldur því félaginu á „tánum“ og ýtir undir umhverfisvænar endurbætur á fasteignum og lausnir.

BREEAM[®]

Nú þegar eru 27% af eignasafni Regins vottað með Breeam In-use :

Smáralind
Katrínartún 2
Borgartún 8-16.

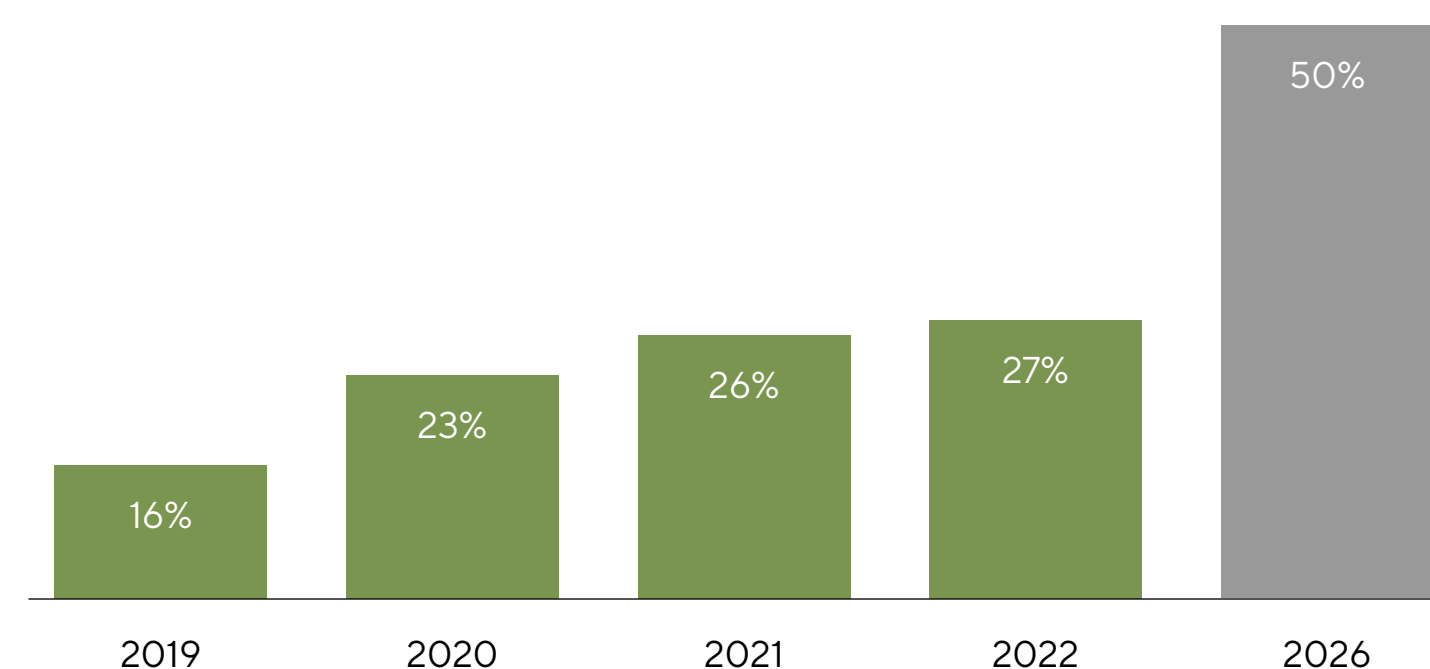
Framundan í Breeam In-use vottunum:

Búið að er skila gögnum inn til vottunar fyrir Egilshöll og von er á vottun fyrri part sumars.

Vinna er hafin við vottun Áslandsskóla í Hafnarfirði.

Unnið er að endurvottun Katrínartúns 2.

Hlutfall umhverfisvottaðra eigna í m²



UMHVERFISUPPGJÖR HELSTU NIÐURSTÖÐUR

Umhverfisuppgjör Regins sem nær yfir allar þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri. Þær samsvara um 33% af heildareignarsafni félagsins.

Helstu niðurstöður þegar fyrsti fjórðungur ársins 2023 er borinn saman við sama ársfjórðung 2022:

Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda hefur aukist um 3%.

Notkun á rafmagni hefur dregist saman um 1% á fermetra.

Notkun á heitu vatni hefur aukist um 15% á fermetra.

Helstu skýringar á aukinni losun gróðurhúsalofttegunda er aukin notkun heits vatns vegna óvenju mikillar kuldatíðar í janúar og mars.



27%

Umhverfisvottanir - m² safns



↑ 3%

Kolefnisspor



↓ 1%

Rafmagnsnotkun



↑ 15%

Heitavatnsnotkun

20 stærstu hluthafar

4. maí 2023

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	202.500.000	11,19%
2	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.251.119	10,68%
3	Brú lífeyrissjóður	191.699.046	10,59%
4	Birta lífeyrissjóður	161.287.253	8,91%
5	Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6	Festa - lífeyrissjóður	82.753.020	4,57%
7	Stapi lífeyrissjóður	80.464.900	4,45%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	71.364.596	3,94%
9	Brimgarðar ehf.	68.769.349	3,80%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,41%
11	Stefnir hf.	53.218.152	2,94%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,78%
13	Arion banki hf.	48.047.278	2,66%
14	Lífsvirk lífeyrissjóður	45.467.650	2,51%
15	Íslandssjóðir hf.	35.725.428	1,97%
16	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
17	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,42%
18	Landsbréf hf.	21.724.954	1,20%
19	Íslenski lífeyrissjóðurinn	21.630.650	1,20%
20	Almenni lífeyrissjóðurinn	16.981.802	0,94%
		1.600.584.704	88,45%

Að baki félaginu stendur sterkur hópur fjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 72% af heildarhlutafé.

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 11% hluta í félaginu en tryggingafélög, einkahlutafélög, einstaklingar og erlendir hluthafar 17%.

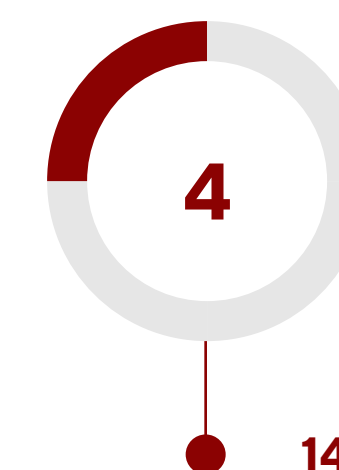
Fjárhagsdagatal



30. ágúst 2023
Afkoma annars ársfjórðungs



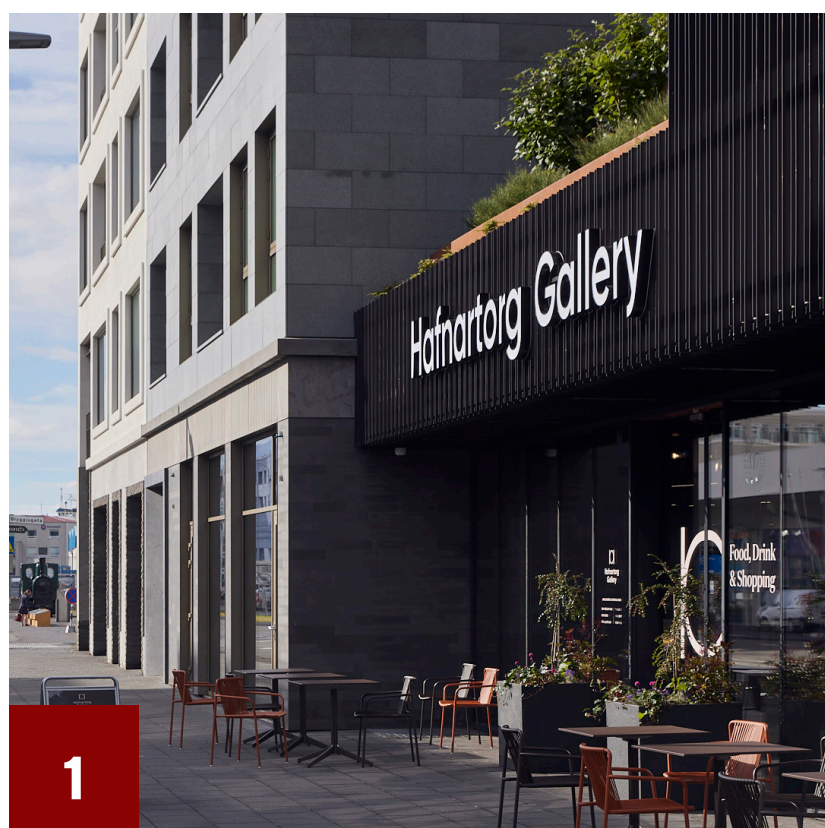
16. nóvember 2023
Afkoma þriðja ársfjórðungs



14. febrúar 2024
Ársuppgjör 2023

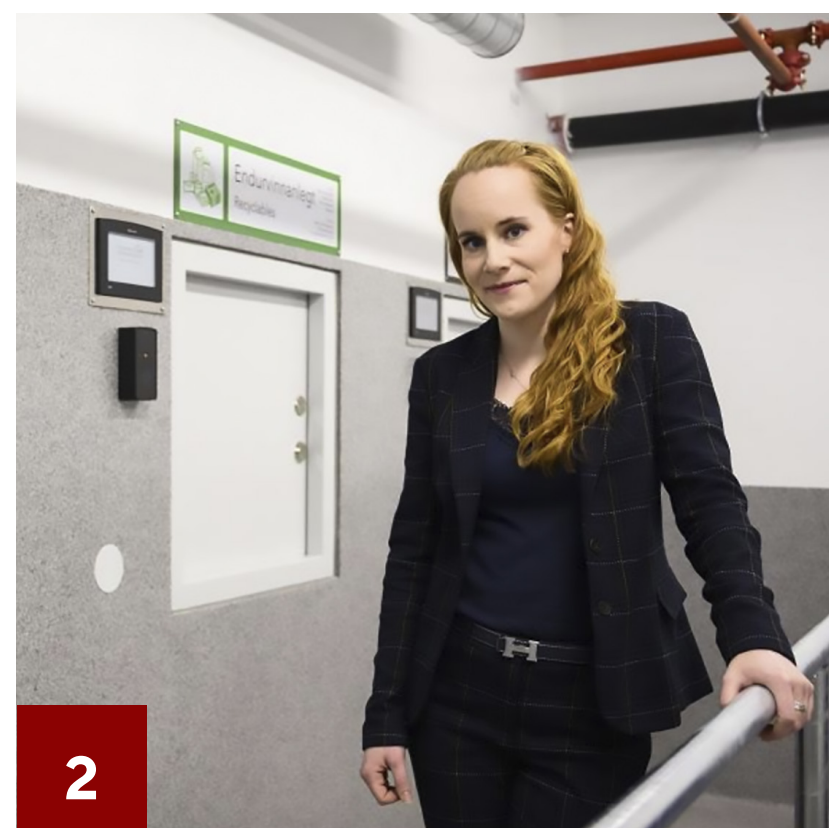
REGINN TIL FRAMTÍÐAR

Skýr og markviss stefnumótun hefur leitt félagið áfram til góðra verka. Reginn einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.



1

Góður árangur hefur náðst í að styrkja eignasafnið innan eftirsótttra **KJARNA** með aðlaðandi umhverfi og eftirsótttri blöndu atvinnustarfsemi, þjónustu, búsetu og afþreyingu þar sem fólk getur lifað, leikið og starfað.



2

Félagið hefur náð miklum árangri í að fylgja eftir markmiðum sínum í sjálfbærnimálum. **SJÁLFBÆRNISTEFNA** Regins er lykilþáttur í þessari þróun og er Reginn með skýra sérstöðu meðal innlendra fasteignafélaga í þessum málaflokki.



3

Með sérhæfingu starfsmanna innan atvinnugreina skapast góð þekking á þörfum og væntingum viðskiptavina okkar sem tryggir að **VIÐSKIPTAVINURINN ER Í ÖNDVEGI**



4

STAFRÆN VEGFERÐ Regins styður við sjálfbærnistefnu og áherslu á viðskiptavininn. Ítarlegar upplýsingar um orkunotkun, snjallsorp o.fl. eru nú aðgengileg viðskiptavinum Regins. Áframhaldandi þróun verður á þessu sviði.



5

Reginn er framsækið og leiðandi fasteignafélag, sem tekur upplýstar ákvarðanir varðandi fjárfestingar til framtíðar. **DRÓUN EIGNA** félagsins fær aukið vægi með þriðjungs eignarhlut félagsins í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf.

