

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG

2023

UPPGJÖR 9 MÁNUÐIR  
FJÁRFESTAKYNNING

# HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

Sterkur undirliggjandi rekstur félags í sóknarhug



## REKSTUR ER Á ÁÆTLUN

**Rekstur félagsins gengur vel og er á áætlun.**

Sterk eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, vanskil eru í lágmarki

Tekjugrunnur Regins heldur áfram að styrkjast og við höldum áfram að straumlinulaga eignasafnið.

**Leigutekjur hækka um 14,7%** á sama tíma og við fækkum fermetrum í eignasafninu um rúm 2%.

**Leigutekjur hækka um 5,3% umfram verðlag.**



## VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Það er markmið félagsins að breið sátt náist um yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. og **tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 11. desember næstkomandi.**

Tilboðsverðið og þar með **skiptihlutfallið (48,0%)** er ákvarðað með hliðsjón af markaðsvirði hvors félags fyrir sig miðað við dagslokagengi hlutabréfa þeirra þann 12. september síðastliðinn. Tilboðið mun taka til allra hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar. Fyrir á Reginn enga hluti í Eik.

Þann 2. nóvember síðastliðinn tilkynnti Samkeppniseftirlitið um frekari rannsókn á samkeppnislegum áhrifum samrunans. Málið hefur verið fært í fasa II og biður félagið niðurstöðu Samkeppniseftirlits.



## ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS LOKIÐ

Á árinu 2020 hóf Reginn endurfjármögnunarferli á vaxtaberandi lánum félagsins, hagfelld vaxtaumhverfi leiddi til þess að meðal verðtryggðir vextir félagsins stóðu í 2,80% í lok árs 2022 og 2,91% í lok september 2023.

**Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár**, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árunum 2023 og 2024, og heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

# STERKUR VÖXTUR Á ÁRINU

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkanir

## REKSTUR



**14,7%** (11,4%)

Leigutekjur hækka á milli ára



**13,1%** (11,2%)

EBITDA hækkar á milli ára



**72%** (73%)

EBITDA sem % af leigutekjum



**97,5%** (98%)

Nýtingarhlutfall

## ARÐSEMI



**5,1 ma.kr.** (4,6 ma.kr)

Hagnaður eftir skatta



**8,7 ma.kr.** (8,7 ma.kr)

Matsbreyting  
fjárfestingaeigna



**5,3%** (5,0%)

Arðsemi fjárfestingaeigna



**12,7%** (11,7%)

Ávöxtun eigin fjár

## EFNAHAGUR



**181,1 ma.kr.** (172,4 ma.kr)

Fjárfestingaeignir samstæðu



**115,8 ma.kr.** (108,6 ma.kr)

Vaxtaberandi skuldir



**63,9%** (62,9%)

Skuldsetningarhlutfall



**30,4%** (30,4%)

Eiginfjárhlutfall

## SJÁLFBÆRNI



**36%**

Umhverfisvottanir m<sup>2</sup> safns



↓ **1%**

Kolefnisfótspor



↓ **2%**

Rafmagnsnotkun

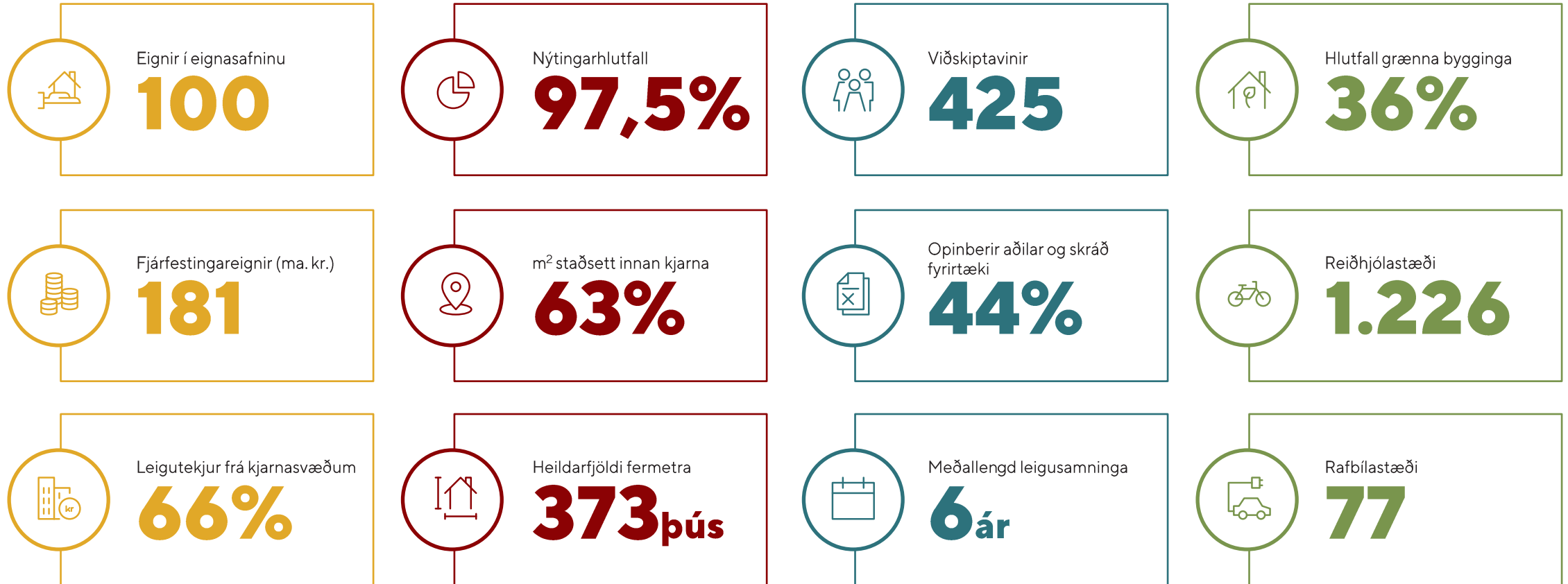


↑ **10%**

Vatnsnotkun

# LYKILKENNITÖLUR EIGNASAFNS

Stefnuáherslur Regins skila mælanlegum árangri



# FJÁRHAGUR OG REKSTUR

# GÓÐUR TEKJUVÖXTUR FYRSTU 9 MÁNUÐI 2023

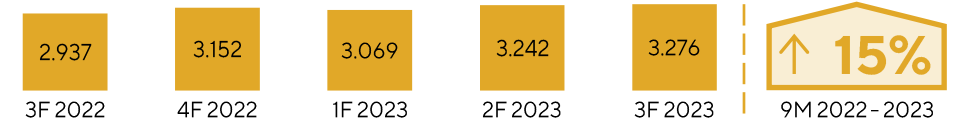
Hagnaður eykst um 11% milli ára

## REKSTRARREIKNINGUR

	9M 2023	9M 2022	Δ %
Leigutekjur	9.587	8.356	15%
Aðrar tekjur	558	512	9%
<b>Heildartekjur</b>	<b>10.145</b>	<b>8.868</b>	<b>14%</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.956	-1.717	14%
Rekstur í fasteignum	-732	-625	17%
Stjórnunarkostnaður	-540	-410	32%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>6.917</b>	<b>6.116</b>	<b>13%</b>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72%	73%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	8.663	8.763	
<b>Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu</b>	<b>15.580</b>	<b>14.879</b>	
Hrein fjármagnsgjöld	-9.297	-9.145	2%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	61	0	
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>6.344</b>	<b>5.734</b>	<b>11%</b>
Tekjuskattur	-1.269	-1.147	
<b>Hagnaður fyrir tímabilið</b>	<b>5.075</b>	<b>4.587</b>	<b>11%</b>

### Leigutekjur - Milljónir króna

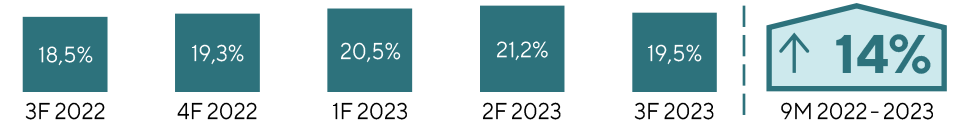
9M 22 - 9M 23 (Δ %)



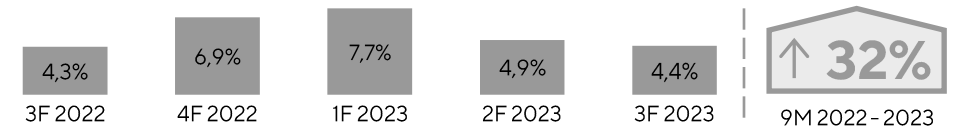
### Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



### Stjórnunarkostnaður - % af tekjum

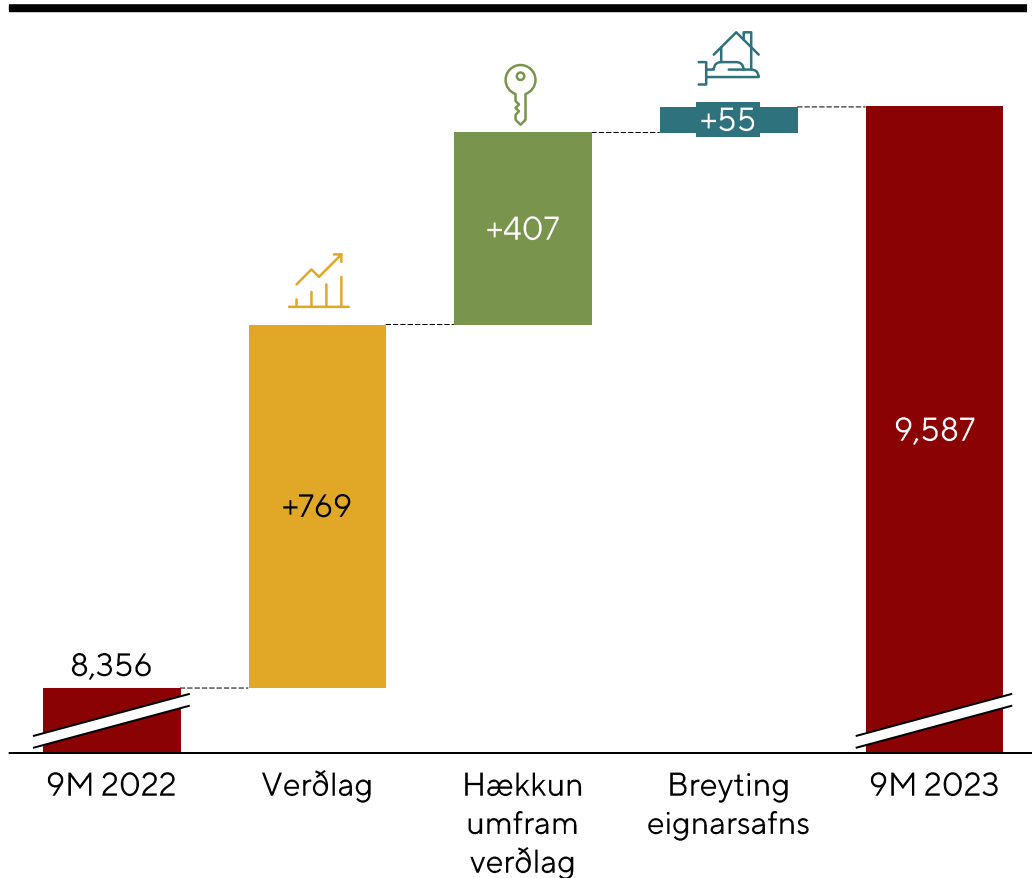


# LEIGUTEKJUR HÆKKA 5,3% UMFRAM VERÐLAG

Góður árangur í útleigu

## DRÓUN TEKNA

9M 2022-9M 2023



### VERÐLAG

- Leigutekjur hækkuðu um 14,7% á fyrstu 9 mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra.
- Verðlag hefur hækkað um 9,4% á sama tímabili.



### HÆKKUN UMFRAM VERÐLAG

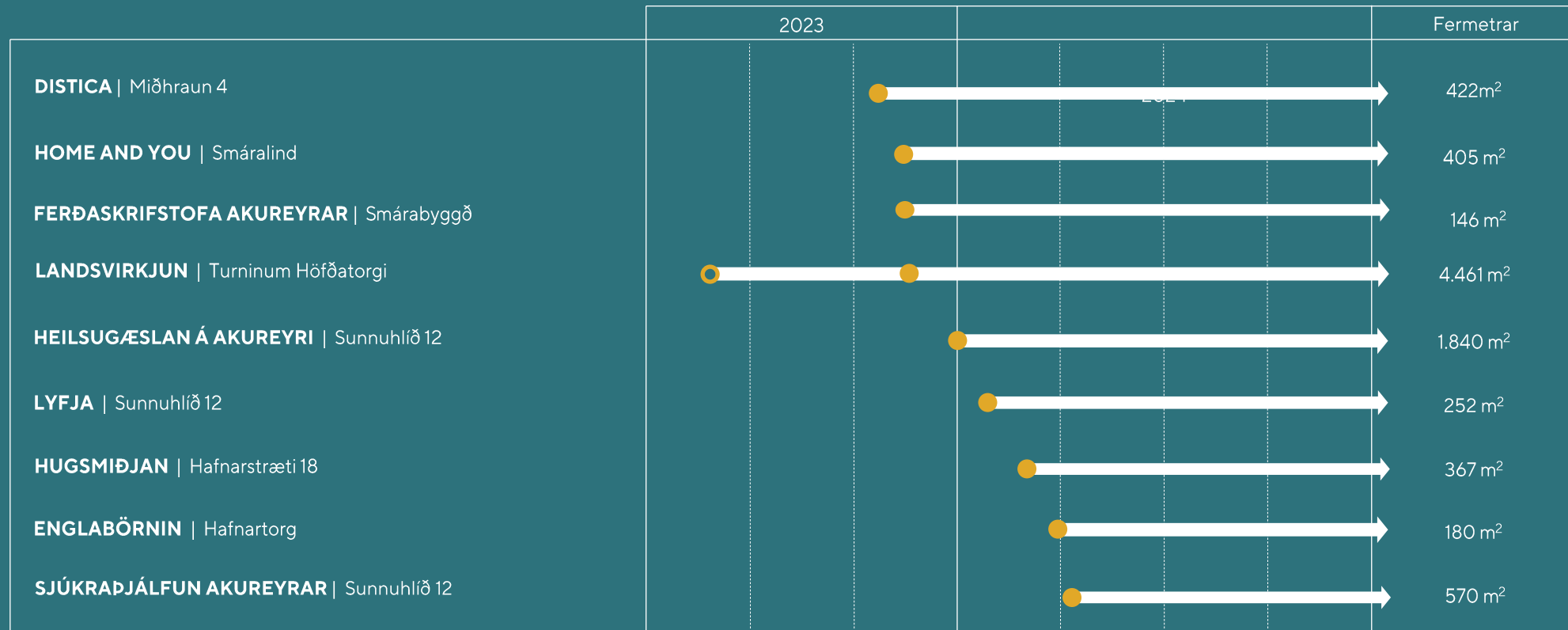
- Nýir samningar fyrir um 20.000 m<sup>2</sup> á fyrstu 9 mánuðum ársins sem er sambærilegt við sama tímabil 2022.
- Eftirspurn er áfram góð og sérstaklega eftir vönduðu húsnæði á kjarnasvæðum Regins, í kringum Smáralind og Höfðatorg.
- Tekjur vegna nýrra leigusamninga og betri nýtingu eignasafns hækka leigutekjur á tímabilinu.



### BREYTING EIGNASAFNS

- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er nú 97,5% sem er sambærilegt og undanfarin misseri.
- Heildarfermetra fjöldi eignasafnsins hefur lækkað um 2,3% frá ársbyrjun 2022.

# NÝJAR TEKJUR VEGNA LEIGURÝMA TIL AFHENDINGAR Á NÆSTU MÁNUÐUM



**8.643 m<sup>2</sup>**

● Dagsetning þegar samningur er að fullu tekjugefandi ○ Dagsetning þegar tekjur hefjast að hluta



# NÝ LEIGURÝMI

Drjú þróunarverkefni fara í útleigu á næstu misserum



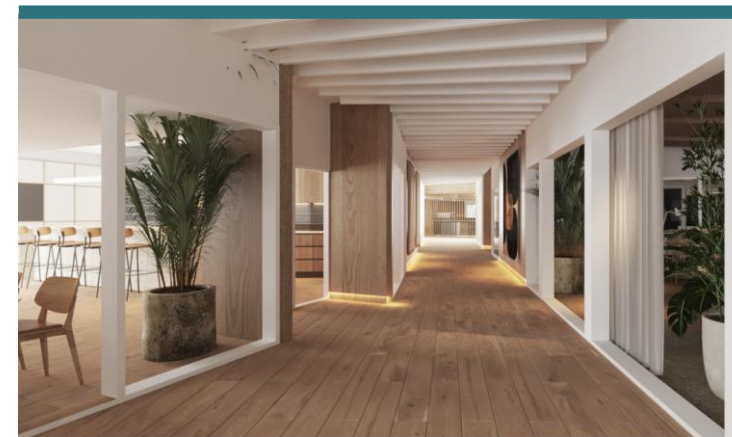
## Sunnuhlíð - Akureyri

- Heilsutengdur þjónustukjarni.
- Eignarhlutur Regins samtals um 4.700 m<sup>2</sup> og þar af um 4.070 m<sup>2</sup> af nýjum eða endurbyggðum útleigurýmum. Nú þegar er búið að leigja út um 2/3 rýmanna. Óútleigð rými eru um 10 samtals.
- Fyrstu leigurými afhent í janúar 2024 til Heilsugæslu Norðurlands.
- Önnur útleigð rými verða afhent á fyrstu mánuðum ársins 2024.



## Smárabýggð - Silfursmári

- Um 1.800 m<sup>2</sup> af nýjum verslunar- og þjónusturýmum.
- Í heild 8-10 útleigurými.
- Nútímaleg gluggaásýnd og mikil lofthæð.
- Gott aðgengi og sýnileiki frá Smáralind.
- Fyrstu rými afhent leigutökum í nóvember 2023.



## Smáralind þriðja hæð - skrifstofur

- Framkvæmdir á lokametrum í fyrsta áfanga nýs skrifstofurýmis á 3. hæð Smáralindar. Samtals um 3.000 m<sup>2</sup> þar af um 1.000 m<sup>2</sup> ný útleigurými.
- Áætlað að framkvæmdum ljúki í byrjun árs 2024.
- Áhersla á betri nýtingu hæðarinnar með skipulagi sem uppfyllir þarfir og bættu flæði, m.a. nýr inngangur frá bílastæði.
- Sterk eftirspurn eftir skrifstofurýmum í og við Smáralind.

# MATSBREYTING ÞAÐ SEM AF ER ÁRI

## Verðlag helsti áhrifapáttur matsbreytingar

- Neikvæð matsbreyting var á þriðja ársfjórðungi vegna hækkunar grunnvaxta seinni hluta fjórðungs.
- Helsti áhrifapáttur matsbreytinga ársins er hækkun verðlags.
- Ávöxtunarkrafa er 6,24% en var 6,11% á öðrum fjórðungi 2023.

Matsbreyting fjárfestingareigna byggir á núvirtu framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna til 30 ára.

Það þýðir að leigutekjur hvernar eignar ásamt kostnaði við eignina eru áætlaðar og núvistar með ávöxtunarkröfu.

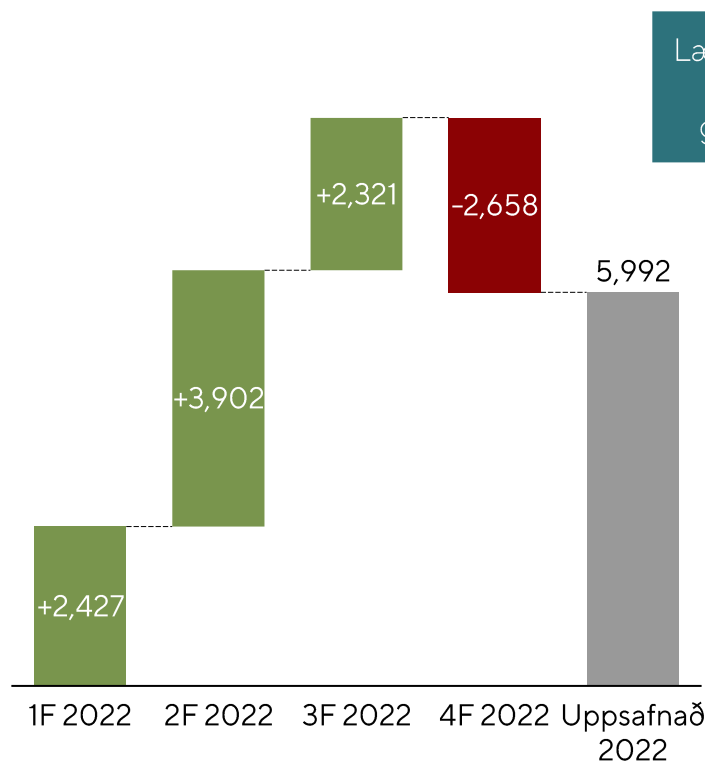
Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.

Forsendur sjóðstreymis eru uppfærðar m.v. þróun verðlags frá síðasta mati.

Aðrir þættir sem hafa áhrif á ávöxtunarkröfu s.s. áhættulausir vextir hafa einnig bein áhrif.

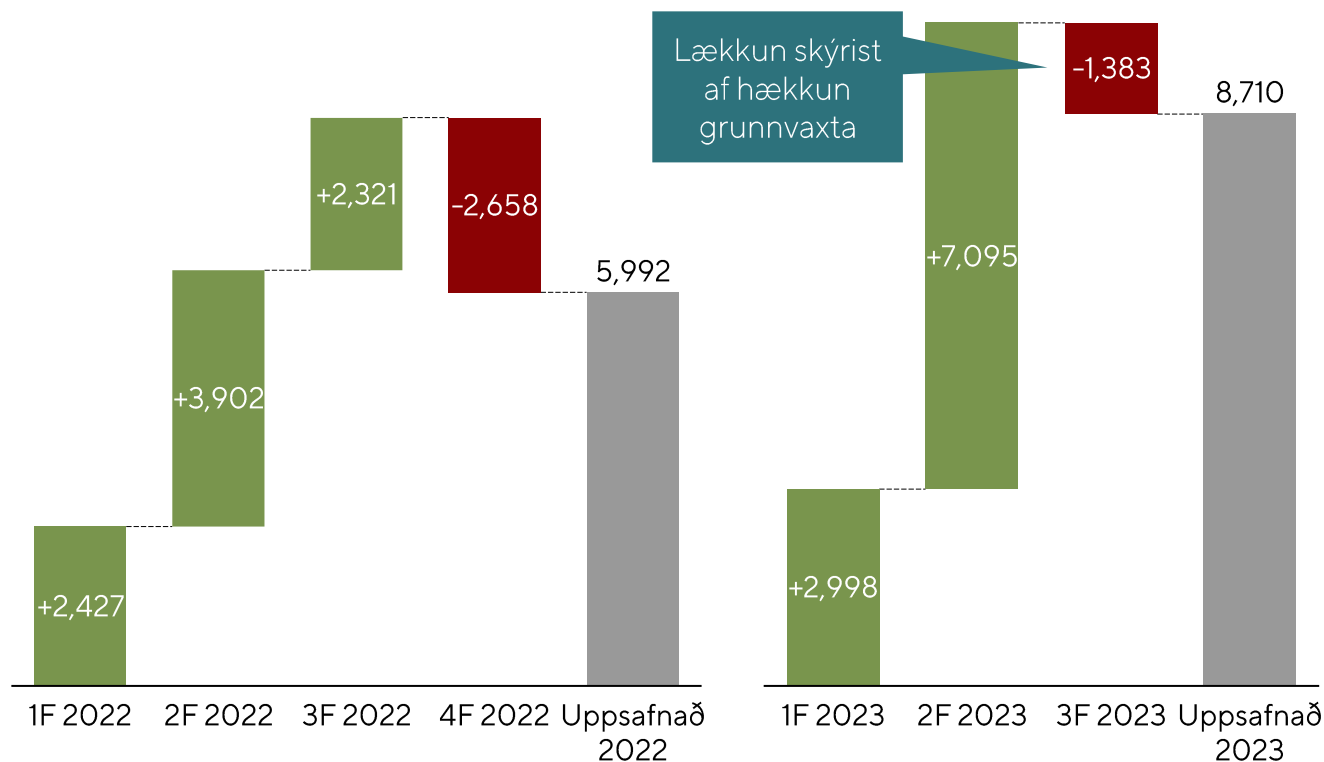
### MATSBREYTING 2022

Milljónir króna



### MATSBREYTING 2023

Milljónir króna



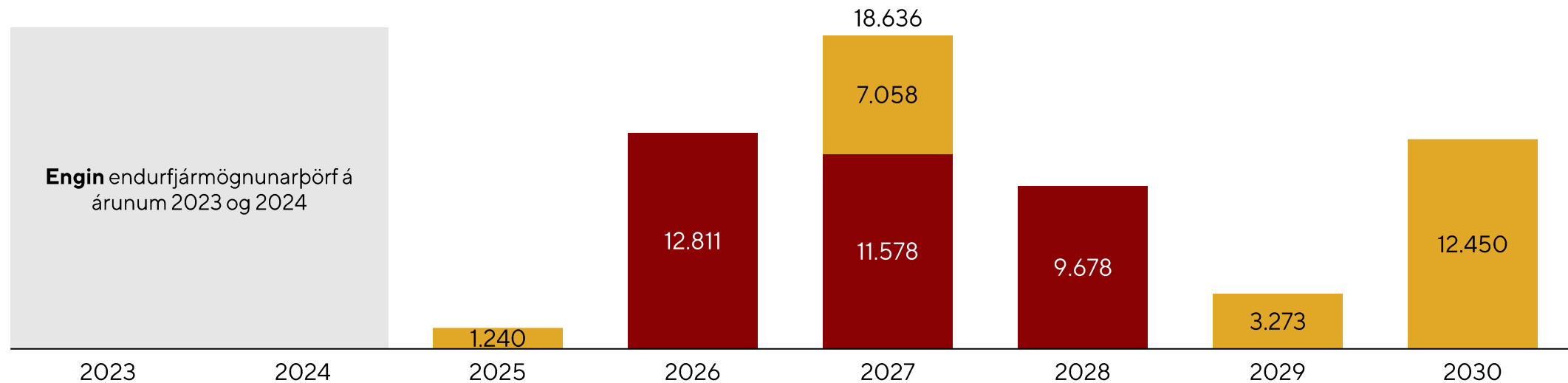
# TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Græn fjármögnun er 39,5% af heildar vaxtaberandi skuldum

## ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁRA

Milljónir króna

Skuldabréf Bankalán



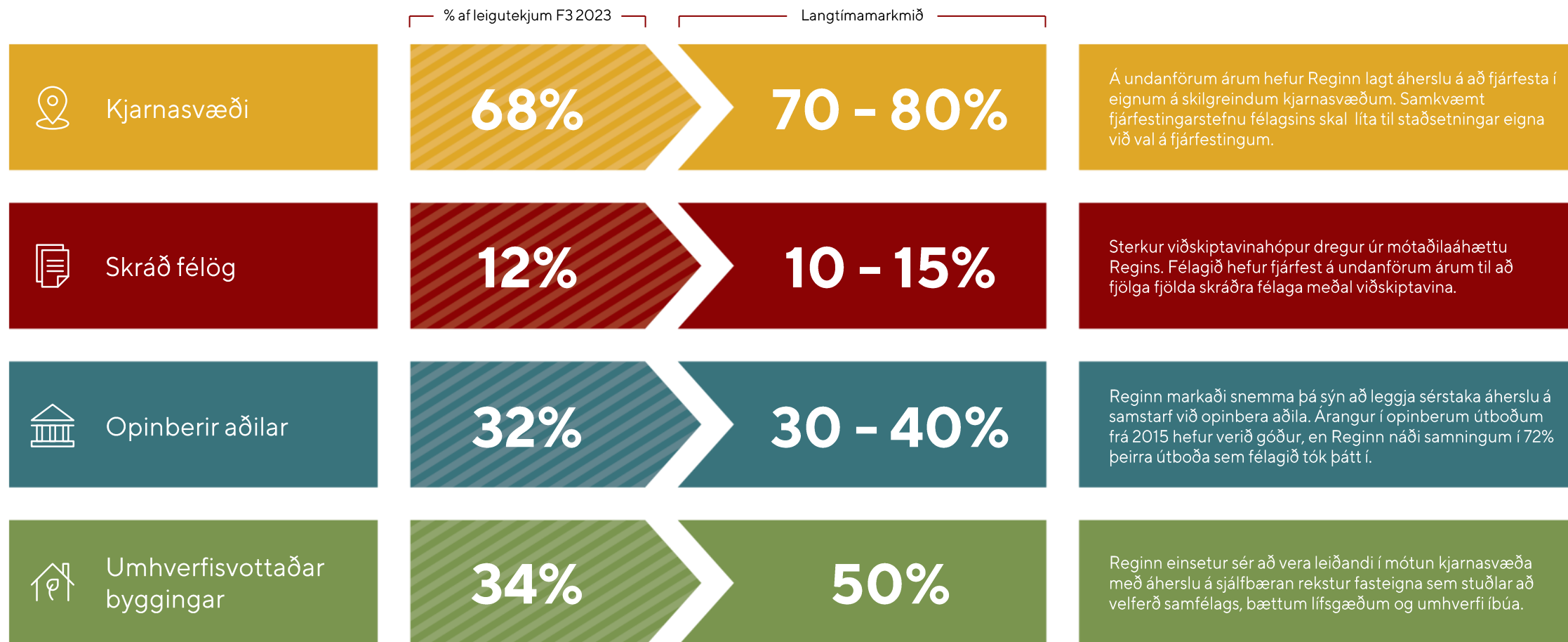
Engin endurfjármögnunarpörf á árunum 2023 og 2024

Um 30% vaxtaberandi lána eru **bankalán** og er lánstími þeirra 5–7 ár. Endurfjármögnun á árunum 2026–2028 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.

Meðal vextir verðtryggðra lána voru 2,91% í lok september 2023.

# STEFNUÁHERSLUR OG LYKILMÆLIKVARÐAR

## Reginn er leiðandi í mótun kjarnasvæða



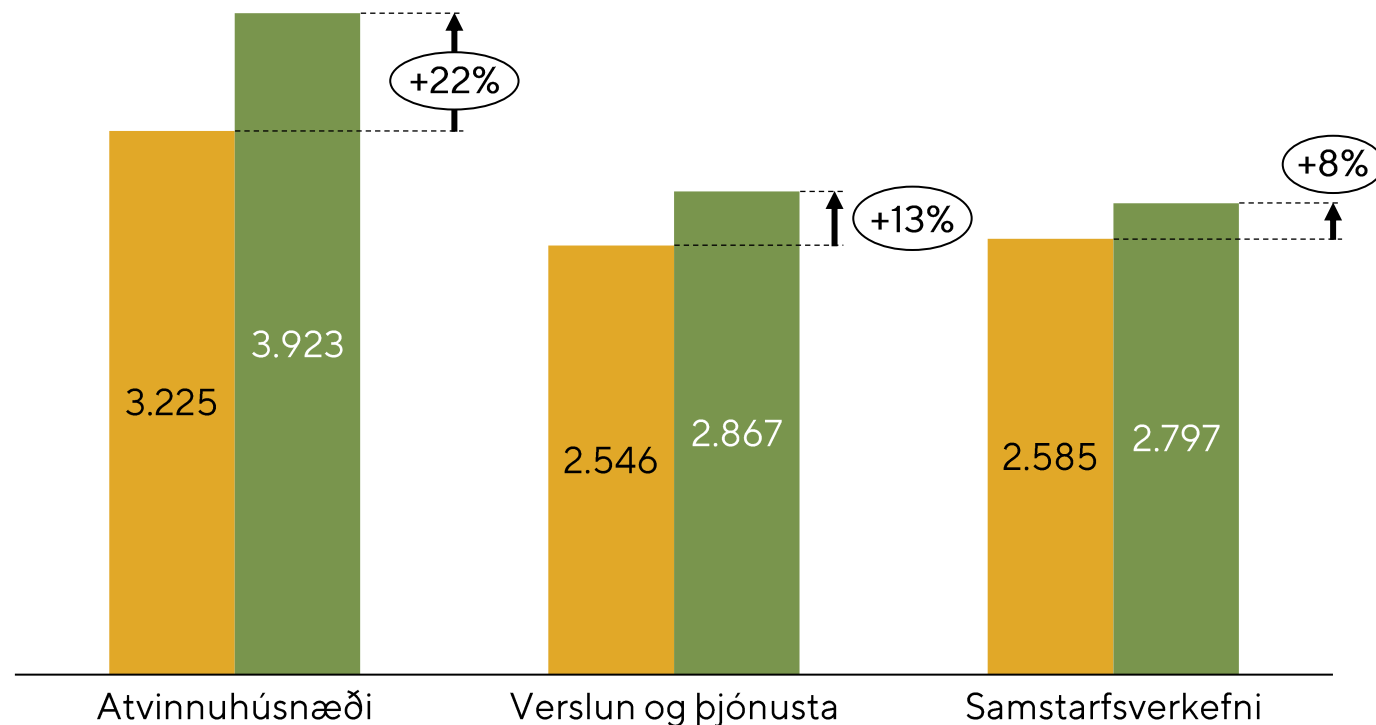
# TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM

Heilbrigður vöxtur í öllum starfspáttum

**STARFSDÆTTIR: TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM, 9M**

Milljónir króna

2022 2023



## Atvinnuhúsnaði

Kaup á Hótel Konsúlat og öðrum eignum á kjarnasvæði Regins í miðbæ Reykjavíkur. Nýir leigusamningar m.a. í Turninum Höfðatorgi, Ármúla 4-6 og leigutekjur hótela standa að baki góðum tekjuvexti á fyrstu níu mánuðum ársins.

## Verslun og þjónusta

Áhersla hefur verið á að fækka eignum í verslun og þjónustu utan kjarnasvæða undanfarin ár. Mikil tekjuvöxtur á Hafnartorgi og nýir leigusamningar á öðrum svæðum hafa einkennt fyrstu níu mánuði ársins.

## Samstarfsverkefni

Tvær eignir hafa farið í nýjan farveg sem dregur úr tekjuvexti. Ein var seld og önnur komin í þróunarferil.

**UMHVERFISUPPGJÖR**

# UMHVERFISUPPGJÖR

Losun gróðurhúsalofttegunda dregist saman um 8% á þriðja ársfjórðungi

Umhverfisuppgjör Regins nær yfir þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri. Þær samsvara um 34% af heildareignarsafni félagsins.

Helstu niðurstöður þegar fyrstu þrjú ársfjórðungar ársins 2023 er bornir saman við sama tímabil 2022:

- Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda hefur dregist saman um 1% á fermetra.
- Notkun á rafmagni hefur dregist saman um 2% á fermetra.
- Notkun á heitu vatni hefur aukist um 10% á fermetra.

Sé þriðji ársfjórðungur borinn saman við sama tímabil 2022 hefur heildarlosun dregist saman um 8%. Ástæða þess að heildarlosun lækkar um 1% fyrstu níu mánuði ársins er aukin orkunotkun á fyrsta ársfjórðungi vegna kuldatíðar.

## SJÁLFBÆRNI



**36%**

Umhverfisvottanir  
m<sup>2</sup> safns



**↓ 1%**

Kolefnisfótspor



**↓ 2%**

Raforkunotkun



**↑ 10%**

Vatnsnotkun

# ÁSLANDSSKÓLI Í VOTTUNARFERLI

## Hlutfall umhverfsvottaðra eigna verður 38%

Nú stendur yfir vinna við BREEAM In-use vottun á Áslandsskóla í Hafnarfirði.

Gert er ráð fyrir vottun um mitt ár 2024. Fasteignin er um 6.200 m<sup>2</sup>



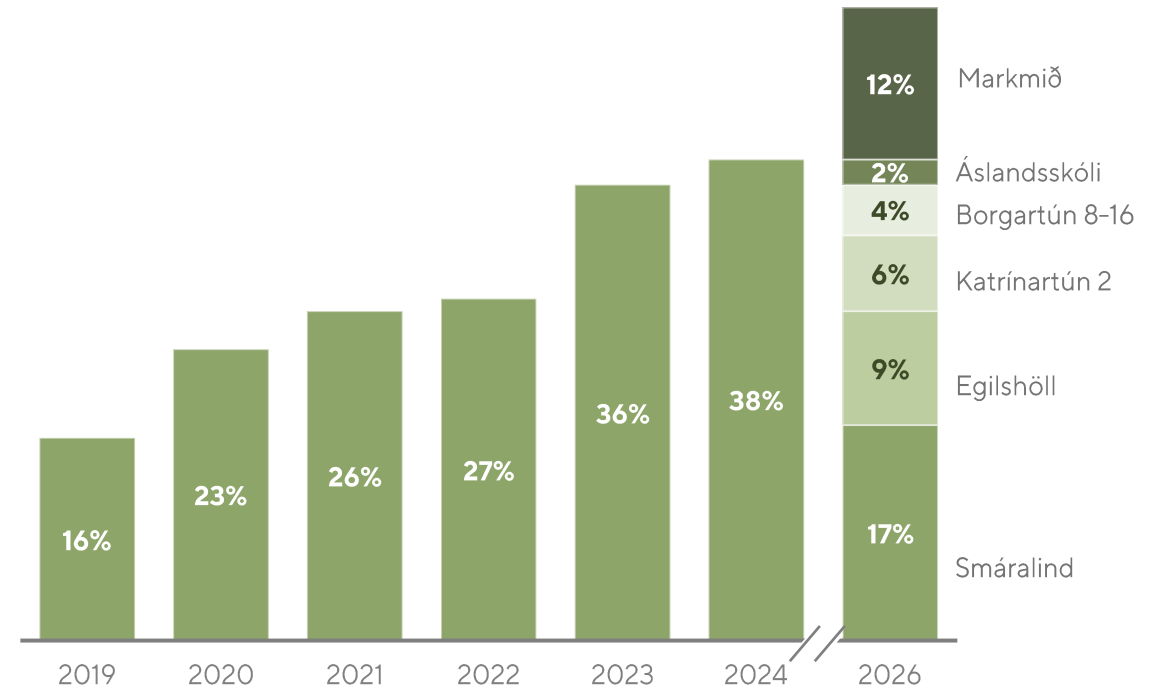
Að ýmsu þarf að huga í vottunarferlinu og senda þarf inn ýmis gögn til vottunaraðila m.a. :

- Tæknilegar upplýsingar um bygginguna
- Orkunotkun fasteignar
- Flokkun úrgangs
- Rekstur fasteignar
- Stefnur er snúa að rekstrinum
- Viðhaldsáætlanir
- Öryggismál
- Vinnurými starfsfólks og nemenda út frá heilsu og vellíðan

Að auki þarf að fara í ýmsar breytingar og viðbætur til að fasteignin standist kröfur vottunarinnar

UMHVERFISVOTTAÐAR EIGNIR SEM HLUTFALL AF FERMETRUM

BREEAM®





**ÞRÓUN EIGNASAFNSINS**

# KJARNAR REGINS

## Höfuðborgarsvæðið

MÍÐBÆR  
REYKJAVÍKUR  
27.039 m<sup>2</sup>

BORGARTÚN  
58.867 m<sup>2</sup>

EGILSHÖLL  
33.057 m<sup>2</sup>

BORGARHÖFÐI  
6.390 m<sup>2</sup>

MJÓDD

SMÁRINN  
75.585 m<sup>2</sup>

GARÐATORG  
11.926 m<sup>2</sup>

AKUREYRI  
20.181 m<sup>2</sup>

# STÆRSTU EIGNIR

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu



# AÐRAR MIKILVÆGAR EIGNIR

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum



**Mjölnisholt 12-14**  
Hótel og ferðapjónusta - 6.742 m<sup>2</sup>



**Litlatún 2**  
Smásala og þjónusta - 5.261 m<sup>2</sup>



**Austurstræti 16**  
Hótel og ferðapjónusta - 2.773 m<sup>2</sup>



**Áslandsskóli**  
Menntun og íþróttir - 6.162 m<sup>2</sup>



**Hafnarstræti 17-19**  
Hótel og ferðapjónusta - 3.930 m<sup>2</sup>



**Suðurhraun 3**  
Skrifstofur - 5.963 m<sup>2</sup>

# HEILSUTENGÐUR ÞJÓNUSTUKJARNI Í SUNNUHLÍÐ 12

## Vel heppnað umbreytingarverkefni

### 4.700 fermetra heilsutengdur kjarni á góðum stað á Akureyri

- Byggðir hafa verið **814 fermetrar** við eldri eignarhluta sem nú er um **4.700 fermetrar**.
- Samhliða stækkun og innréttingu heilsugæslustöðvar hefur húsið verið endurnýjað, m.a. hefur verið skipt um glugga og sameign hússins verið endurgerð
- Ásýnd hússins og notkun mun breytast mikið.
- Áherslur Regins í útleigu hafa verið á heilsutengda þjónustu.
- Fyrir er í húsinu vandað bakarí og dansskóli.
- Hugmyndir að annarri þjónustu / starfsemi í húsinu eru m.a. stofur sérfræðilækna, augnlækna, heyrnarlækna, húðlækna, nuddara, kiropraktora auk vandaðra verslana.

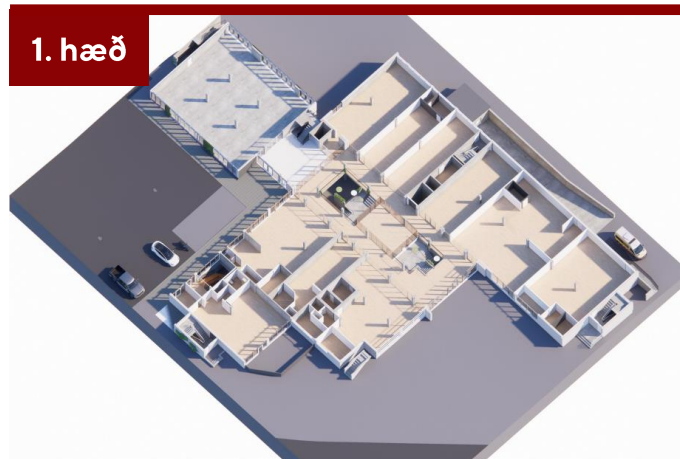
### 1.200 fermetrar lausir í 10 rýmum

- Vel hefur tekist til að ná samningum við aðila í heilsutengdri þjónustu eins og lagt var upp með
- Til ráðstöfunar eru um 1.200 fermetrar í um 10 rýmum til viðbótar við þá starfsemi sem mun vera til staðar í húsinu. Viðræður eru nú þegar í gangi við ýmsa aðila. Talsverð eftirspurn er eftir rýmum í húsinu
- Kynning, útleiga og endanleg skipulagning leigurýma er í gangi og verða fyrstu rýmin tilbúin til afhendingar fyrri hluta árs 2024

### Endanlegt útlit



### 1. hæð



### Kjallari



# HEILSUTENGDUR ÞJÓNUSTUKJARNI Í SUNNUHLÍÐ 12

Heilsugæslustöð, sjúkráþjálfun og lyfjaverslun hafa þegar undirritað leigusamninga

## Heilsugæslustöð



- Heilbrigðisstofnun Norðurlands (HSN) mun opna nýja heilsugæslustöð í Sunnuhlíð 12 í byrjun næsta árs.
- Heilsugæslustöðin mun hafa **1.840 fermetra** til ráðstöfunar á 2. hæð.
- Gert er ráð fyrir að öll klínísk þjónusta HSN á Akureyri flytji í Sunnuhlíð í janúar n.k.

## Sjúkráþjálfun



- Sjúkráþjálfun verður á **570 fermetrum** í kjallara Sunnuhlíðar.
- Gert er ráð fyrir að starfsemi hefjist vorið 2024.

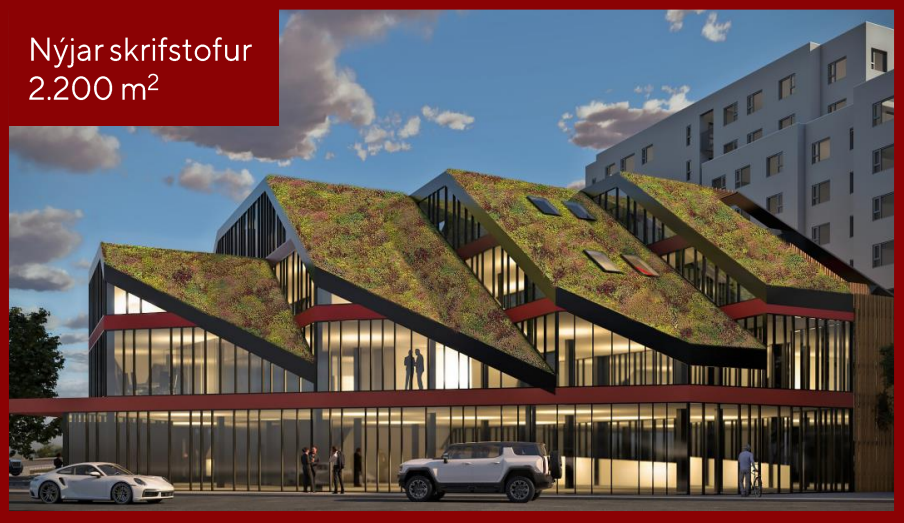
## Apótek

- Apótek verður á **252 fermetrum** á jarðhæð

# SMÁRINN VEX OG DAFNAR

Áframhaldandi uppbygging kjarna





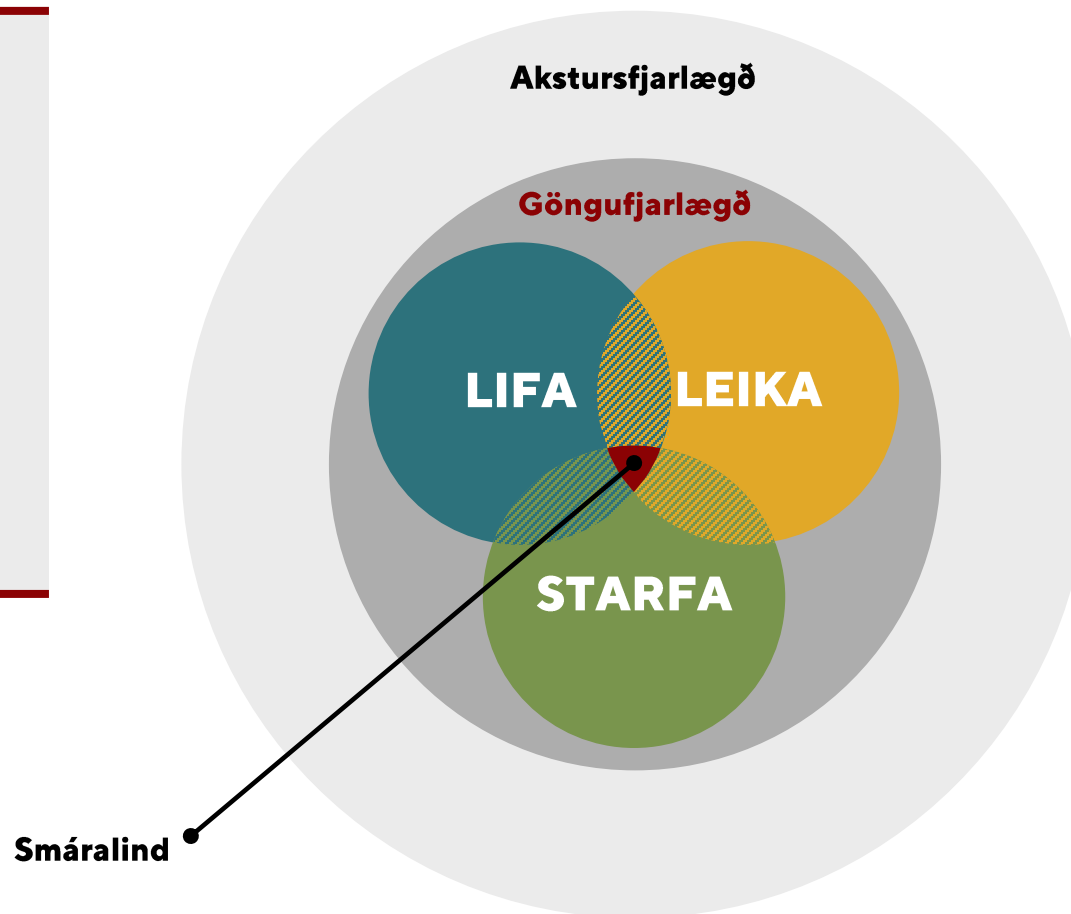


# FJÖLBREYTNÍ OG ÞÉTTLEIKI

Grunnur að sterku kjarnasvæði

## Ávinningur íbúa, gesta og starfandi á svæðinu:

- Hátt í 70 verslanir
- Um 20 veitingastaðir
- Matvöruverslun
- Bíó og afþreying
- Líkamsræktarstöð
- Um 3.000 bílastæði
- Fjöldi rafhleðslustöðva



## UPPBYGGING SMÁRA HELDUR ÁFRAM

### LIFA

- 675 nýjar íbúðir í Smárabbyggð
- Þétting nærliggjandi byggðar, t.d. Nónhæð, Gláðheimasvæði og Hnoðraholt

### LEIKA

- Nýr veitinga- og afþreyingaheimur
- Nýjar verslanir í Silfursmára

### STARFA

- 3ja hæð í Smáralind
- Nýjar skrifstofubyggingar

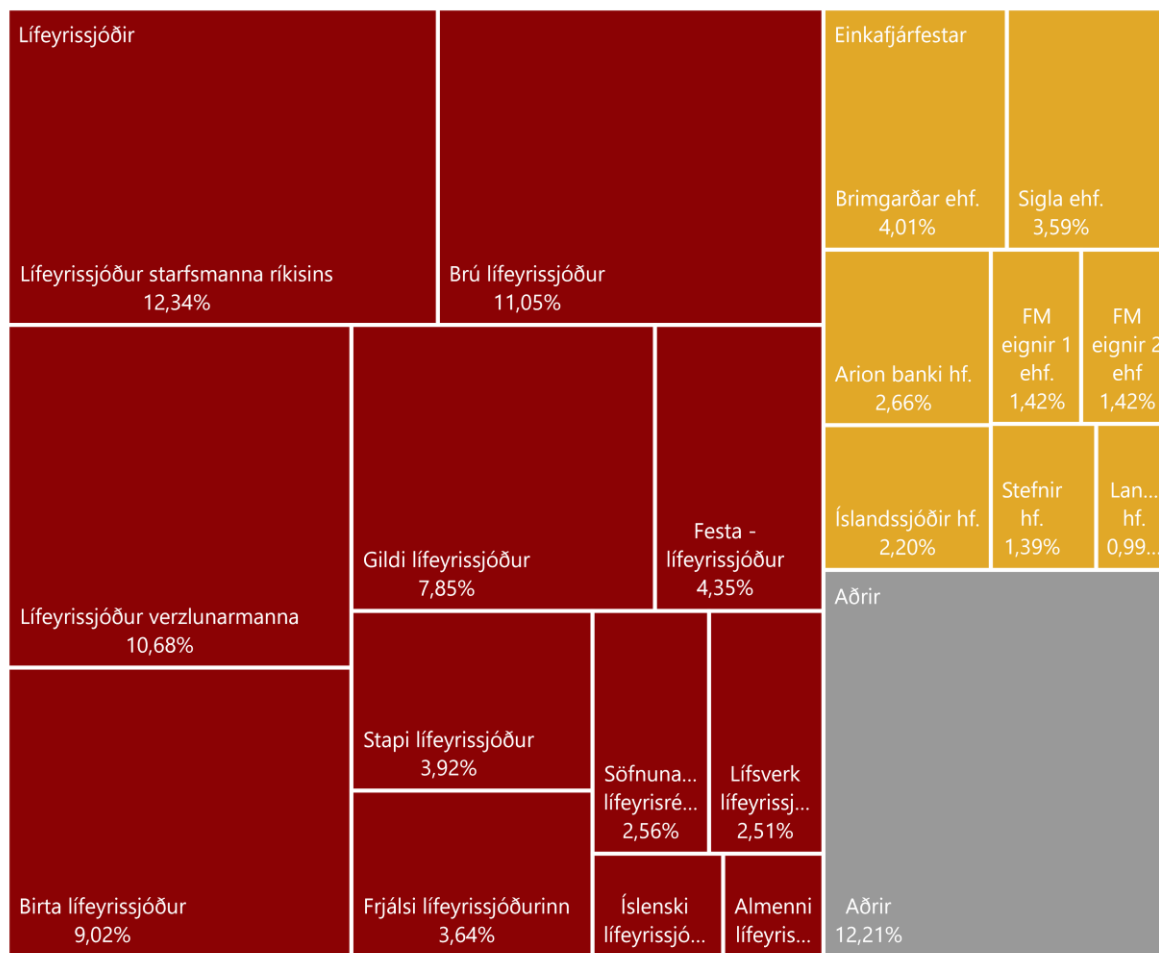
## UMFRAMEFTIRSPURN Í ÖLLUM ÞÁTTUM

▼ Smáralind

**HLUTHAFAR**

# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR

## Hlutfallsleg skipting hluthafa



Nr.	Heiti	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	223.300.000	12,34%
2	Brú lífeyrissjóður	199.903.925	11,05%
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.251.119	10,68%
4	Birta lífeyrissjóður	163.287.253	9,02%
5	Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6	Festa - lífeyrissjóður	78.794.234	4,35%
7	Brimgarðar ehf.	72.539.349	4,01%
8	Stapi lífeyrissjóður	71.018.724	3,92%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	65.830.986	3,64%
10	Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
11	Arion banki hf.	48.190.887	2,66%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	46.367.779	2,56%
13	Stefnir hf.	45.467.650	2,51%
14	Lífsværk lífeyrissjóður	39.730.696	2,20%
15	Íslandssjóðir hf.	25.771.241	1,42%
16	FM eignir 1 ehf.	25.771.240	1,42%
17	FM eignir 2 ehf.	25.156.841	1,39%
18	Íslenski lífeyrissjóðurinn	22.180.650	1,23%
19	Landsbréf hf.	17.977.698	0,99%
20	Íslandsbanki hf.	16.981.802	0,94%
<b>Samtals</b>		<b>1.588.610.562</b>	<b>87,79%</b>



## Fyrirvari

Kynning þessi er byggð á upplýsingum frá Reginn hf. (hér eftir „Reginn“), áætlunum og mati stjórnenda félagsins og opinberum upplýsingum þar sem við á. Kynningunni er eingöngu ætlað að vera til upplýsinga og skal hún ekki notuð sem hluti af eða grunnur að ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur.

Reginn getur því ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar og/eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu réttar að öllu leyti.

Reginn getur ekki í neinum tilvikum borið ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast af upplýsingum sem birtar eru í kynningunni né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra.

Hvers konar yfirlýsingar sem vísa til áætlaðrar framtíðarafkomu, áforma eða sviðsmynda eru lýsingar á framtíðarhorfum og háðar ýmsum óvissu- og áhættuþáttum. Þannig getur árangur, framtíðarþróun og raunveruleg útkoma, að því er varðar atriði sem fram koma í kynningunni, orðið frábrugðin því sem lýst er í kynningunni, svo sem ef áhættuþættir raungerast.

Reginn ber ekki með nokkrum hætti ábyrgð á að hvers konar áform, áætlanir eða spár muni rætast. Af þeim sökum eru viðtakendur hvattir til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum í kynningunni með fyrirvara og skulu þær á engan hátt skoðast sem loforð um árangur í rekstri í framtíðinni.

Reginn á höfundarrétt að kynningunni og framsetningu upplýsinga í henni. Reginn er ekki skuldbundið til þess að uppfæra kynninguna, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós, jafnvel þótt upplýsingar sem liggja til grundvallar kynningunni kunni að breytast.