

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

2023

ÁRSUPPGJÖR  
FJÁRFESTAKYNNING

# FJÁRFESTINGAR FORSENDI ÁFRAMHALDANDI VAXTAR

13,2% tekjuvöxtur en aukningin nam 4,2% að raunvirði á síðasta ári.



## REKSTUR ER Á ÁÆTLUN

**Rekstur félagsins gengur vel og er í takt við uppfærða 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 13,2%** á sama tíma og við fækkum fermetrum í eignasafninu um rúm 2%.

**Leigutekjur hækka um 4,2% umfram verðlag.**



## VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Reginn tilkynnti þann 8. febrúar 2024 að Samkeppniseftirlitið hefði skilað frumniðurstöðu samrunarannsóknar.

Fram kom að samruninn yrði ekki samþykktur án íhlutunar.

Það er markmið félagsins að breið sátt náist um yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. og Reginn mun óska eftir sáttaviðræðum við Samkeppniseftirlitið um skilyrði til að ljúka við yfirtökuna.

**Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 15. apríl næstkomandi.**



## ENDURFJÁRMÖGNUN FÉLAGSINS

Á árinu 2020 hóf Reginn endurfjármögnunarferli á vaxtaberandi lánum félagsins. Meðalverðtryggðir vextir félagsins námu 3,84% í lok árs 2019. Hagfelld vaxtaumhverfi leiddi til þess að meðalverðtryggðir vextir félagsins stóðu í 2,80% í lok árs 2022. Vextir hækkuðu á síðustu mánuðum ársins 2023 vegna hærri markaðsvaxta og í árslok stóðu meðalverðtryggðir vextir í 3,03%.

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

# KRÖFTUGUR VÖXTUR Á STERKUM GRUNNI

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkanir

## REKSTUR



**13,2%** (10,9%)

Leigutekjur hækka á milli ára



**12,4%** (10,0%)

EBITDA hækkar á milli ára



**72%** (73%)

EBITDA sem % af leigutekjum



**97%** (98%)

Nýtingarhlutfall

## ARÐSEMI



**3,8 ma.kr.** (2,9 ma.kr.)

Hagnaður eftir skatta



**6,5 ma.kr.** (6,0 ma.kr.)

Matsbreyting  
fjárfestingaeigna



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

Arðsemi fjárfestingaeigna



**7,1%** (5,5%)

Ávöxtun eigin fjár

## EFNAHAGUR



**179,4 ma.kr.** (170,4 ma.kr.)

Fjárfestingaeignir samstæðu



**116,3 ma.kr.** (109,1 ma.kr.)

Vaxtaberandi skuldir



**64,8%** (64,0%)

Skuldsetningarhlutfall



**30,0%** (29,8%)

Eiginfjárhlfall

## SJÁLFBÆRNI



**36%**

Umhverfisvottanir m<sup>2</sup> safns



**↓ 23%**

Kolefnisfótspor\*



**↓ 7%**

Rafmagnsnotkun\*



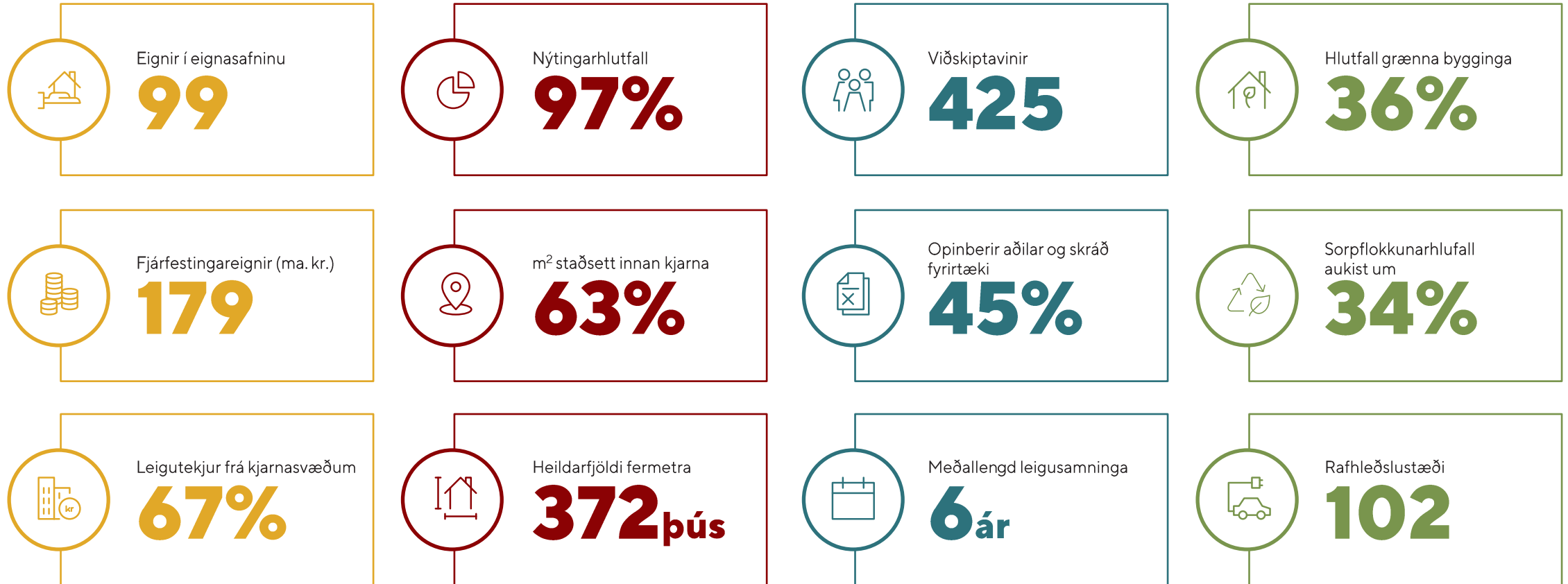
**↑ 6,5%**

Vatnsnotkun\*

\*Samanburðar ár 2019

# MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ SETTUM MARKMIÐUM

Stefnuáherslur Regins skila mælanlegum árangri



# YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

## Helstu áfangar undanfarna mánuði

8. JÚNÍ '23

- Reginn tilkynnir um ákvörðun stjórnar félagsins að lagt verði fram **valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar**.
- Ákvörðunin var tekin í kjölfar markaðspreifinga gagnvart öllum stærstu hluthöfum Eikar.

29. ÁGÚST '23

- Reginn hefur skilað inn samrunaskrá til Samkeppniseftirlitsins og er hún í lögbundnum farvegi hjá stofnuninni.

02. NÓVEMBER '23

- Samkeppniseftirlitið tilkynnir að það telji ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samruna Regins og Eikar.

- Tilboðsyfirlit birt opinberlega og sent öllum hluthöfum Eikar.
- Tilboðið er háð skilyrðum um samþykki Samkeppniseftirlitsins og að handhafar að lágmarki 75% atkvæðisréttar Eikar samþykki tilboðið.

10. JÚLÍ '23

- Hluthafafundur Regins staðfestir heimild til stjórnar að hækka hlutafé félagsins um allt að kr. 1.670.351.049
- Heimildin kemur í kjölfar þess að tilboð í hlutafé Eikar var hækkað og skiptihlutfallið er í kjölfarið 48%.

12. OKTÓBER '23

- Samkeppniseftirlitið hefur skilað frumniðurstöðum samrunarannsóknar.
- Félagið mun leitast eftir því að ná sáttum við Samkeppniseftirlitið um ásættanleg skilyrði.
- Gildistími tilboðs framlengdur til 15. apríl 2024.

9. FEBRÚAR '24

# FJÁRHAGUR OG REKSTUR



# KRÖFTUGUR TEKJUVÖXTUR ÞRÁTT FYRIR FÆRRI EIGNIR

Hagnaður eykst um 31% milli ára

## REKSTRARREIKNINGUR

	2023	2022	Δ %
Leigutekjur	13.026	11.508	13%
Aðrar tekjur	751	689	9%
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>13.777</b>	<b>12.197</b>	<b>13%</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-2.613	-2.325	12%
Rekstur í fasteignum	-1.032	-879	17%
Stjórnunarkostnaður	-723	-626	15%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>9.408</b>	<b>8.368</b>	<b>12%</b>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72%	73%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	6.398	6.098	
<b>Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu</b>	<b>15.806</b>	<b>14.466</b>	
Hrein fjármagnsgjöld	-11.566	-10.970	5%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	581	205	
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>4.821</b>	<b>3.701</b>	<b>30%</b>
Tekjuskattur	-1.004	-787	
<b>Hagnaður fyrir tímabilið</b>	<b>3.818</b>	<b>2.914</b>	<b>31%</b>

Milljónir króna

### Leigutekjur - Milljónir króna

2022 - 2023 (Δ %)



### Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



### Stjórnunarkostnaður - % af tekjum

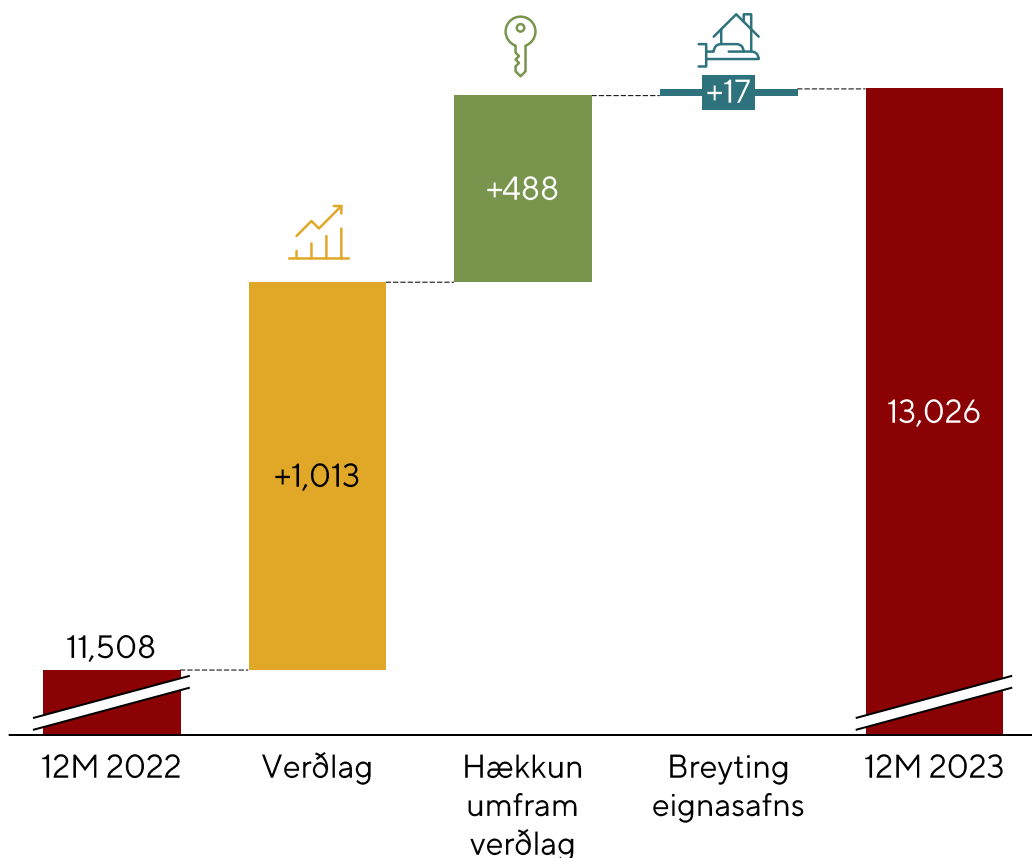


# LEIGUTEKJUR HÆKKA 4,2% UMFRAM VERÐLAG

Góður árangur í útleigu

## DRÓUN TEKNA

2022-2023



### VERÐLAG

- Leigutekjur hækkuðu um 13,2 % á árinu 2023 frá fyrra ári.
- Verðlag hefur hækkað um 9,0% á sama tímabili.



### HÆKKUN UMFRAM VERÐLAG

- Undirritaðir voru samningar um 27.147 m<sup>2</sup> á árinu sem er sambærilegt við árið 2022.
- Sterk eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði og var hún jöfn og þétt á öllum ársfjórðungum síðasta árs. Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð á árinu.
- Tekjur vegna nýrra leigusamninga og betri nýting eignasafns hækka leigutekjur á tímabilinu.



### BREYTING EIGNASAFNS

- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er 97,0% sem er sambærilegt og undanfarin misseri.
- Heildarfermetrafjöldi eignasafnsins hefur lækkað um 2,4% frá ársbyrjun 2022. Á fjórða ársfjórðungi 2023 bættust ný atvinnurými í Silfur- og Sunnsmára við eignasafnið.

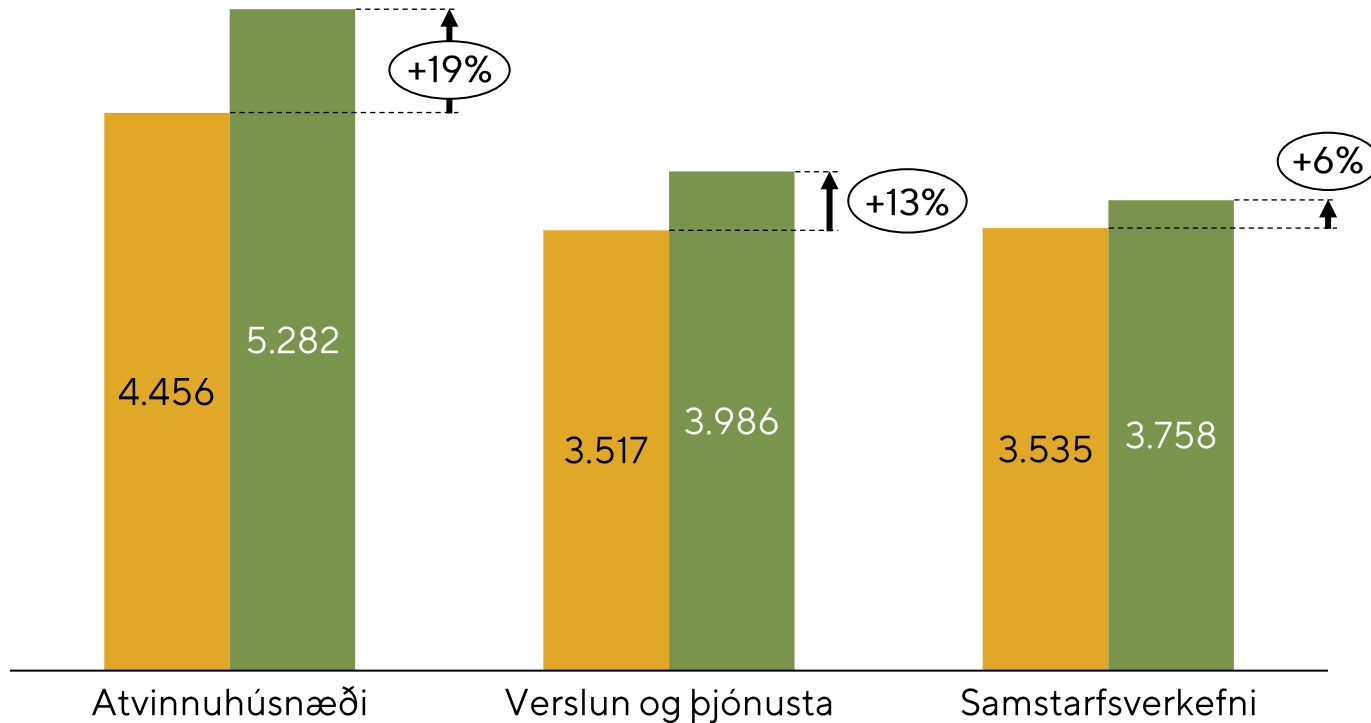


# HEILBRIGÐUR VÖXTUR LEIGUTEKNA Í ÖLLUM STARFSÞÁTTUM

## STARFSÞÆTTIR: TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM

Milljónir króna

2022 2023



### Atvinnuhúsnæði

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 árinu 2023.

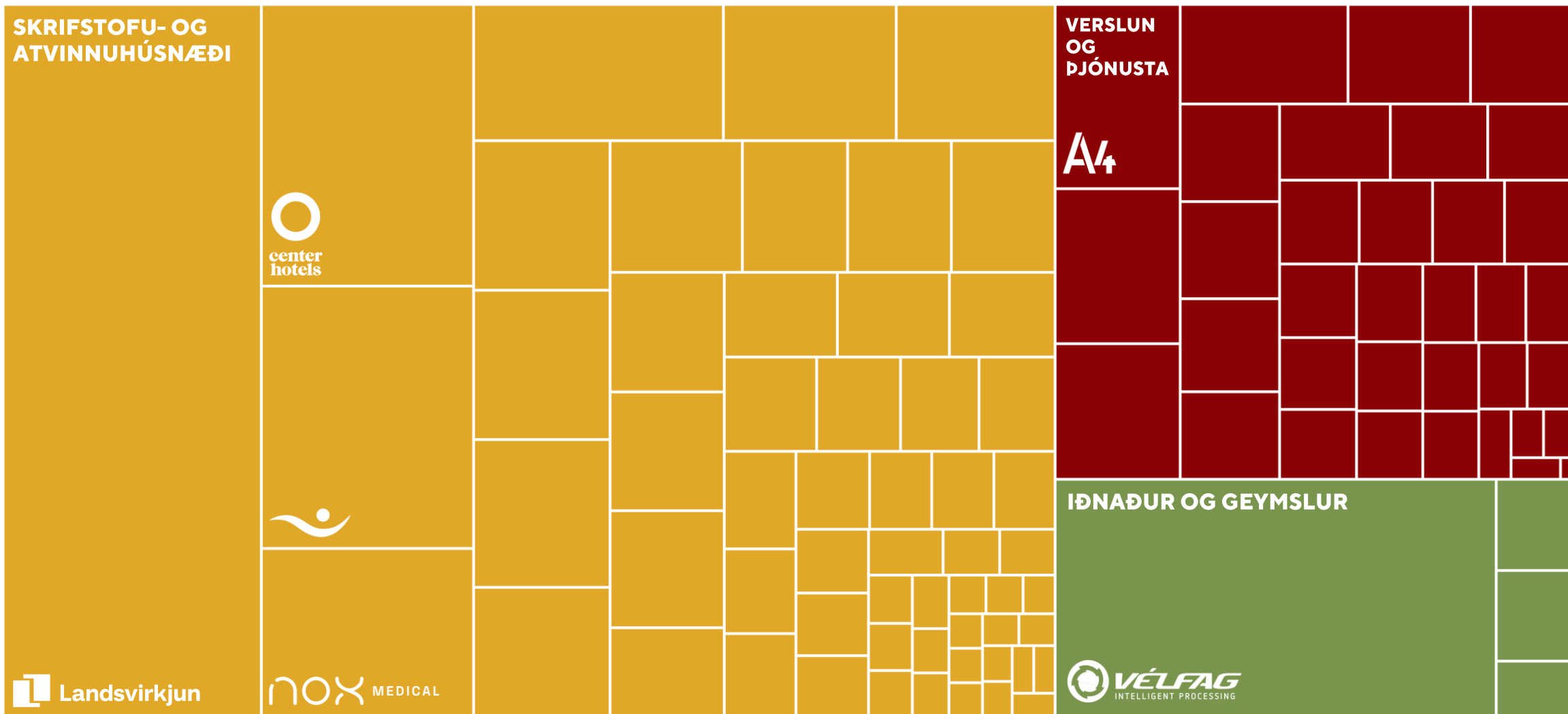
### Verslun og þjónusta

Áhersla hefur verið á að fækka eignum í verslun og þjónustu utan kjarnasvæða undanfarin ár. Mikill tekjuvöxtur á Hafnartorgi og nýir leigusamningar á öðrum svæðum hafa einkennt 2023.

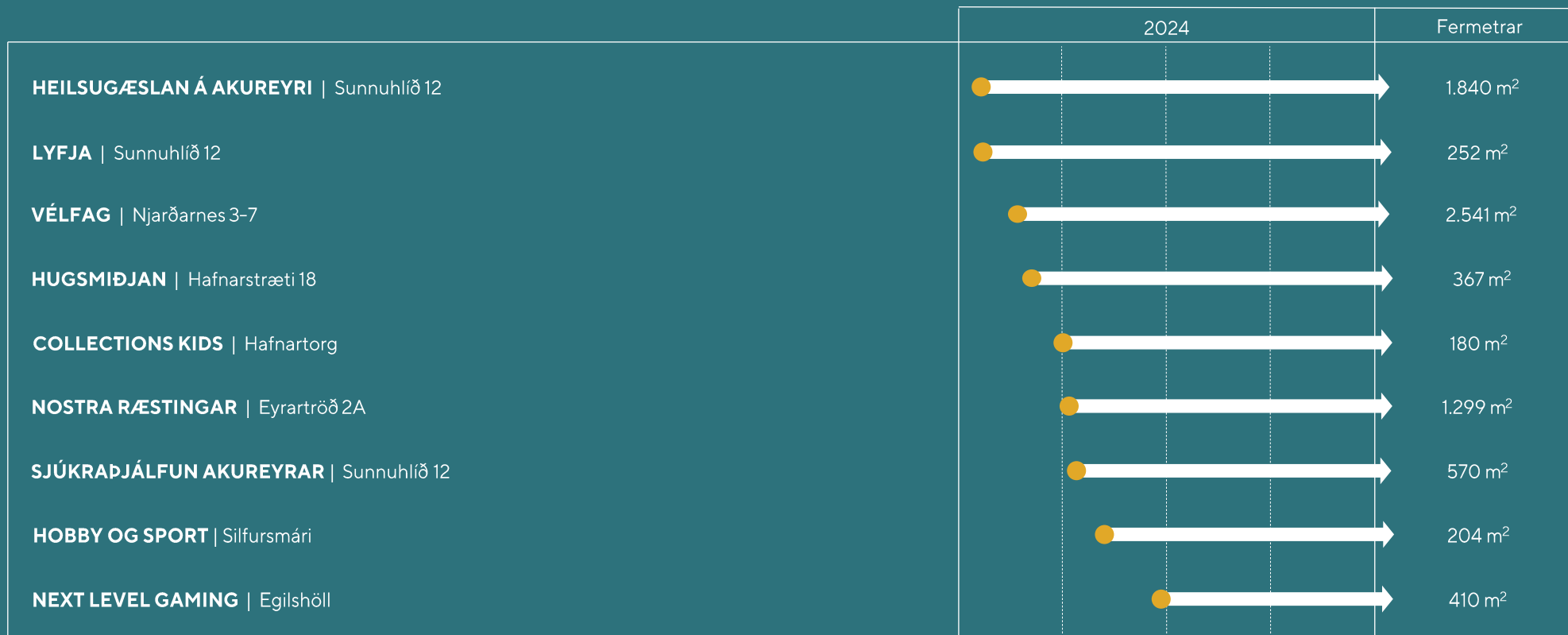
### Samstarfsverkefni

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

# NÝIR LEIGUSAMNINGAR 2023 – 27 ÞÚSUND FERMETRAR



# NÝJAR TEKJUR VEGNA LEIGURÝMA TIL AFHENDINGAR Á NÆSTU MÁNUÐUM



7.663 m<sup>2</sup>

● Dagsetning þegar samningur verður tekjugefandi

# NÝ LEIGURÝMI TIL AFHENDINGAR Á KJARNASVÆÐUM

Dæmi um rými afhent til nýrra viðskiptavina



## SUNNUHLÍÐ 12 - AKUREYRI

- Ný heilsugæslustöð Heilbrigðisstofnunar Norðurlands mun opna í Sunnuhlíð 12 þann 19. febrúar n.k.
- Nýtt húsnæði mun verða bylting fyrir starfsfólk og bæjarbúa.
- Heilsugæslan leigir alla 2. hæð húsnæðisins auk stoðryma í kjallara, alls um 1.840 m<sup>2</sup>.
- Nú er unnið að standsetningu rýmis fyrir Sjúkraþjálfun Akureyrar sem áætlað er að muni hefja starfsemi fyrir mitt ár.



## HAFNARSTRÆTI 18

- Í lok ársins tók Hugsmiðjan í notkun glæsilegt hágæða skrifstofuhúsnæði á 2. hæð Hafnarstrætis 18.
- Hafnarstræti 18 er nýtt endurbyggt húsnæði í hjarta miðborgarinnar.



## NJARÐARNES 3-7

- Á fjórðungnum tóku Vélvag á leigu Njarðarnes 3-7 á Akureyri. Njarðarnes er 2.541 m<sup>2</sup> iðnaðarhúsnæði.
- Vélvag munu flytja höfuðstöðvar sínar og framleiðslu í húsnæðið í byrjun ársins 2024.

# TRAUSTUR GRUNNUR FORSENDA ÁFRAMHALDANDI VAXTAR

## Efnahagsreikningur

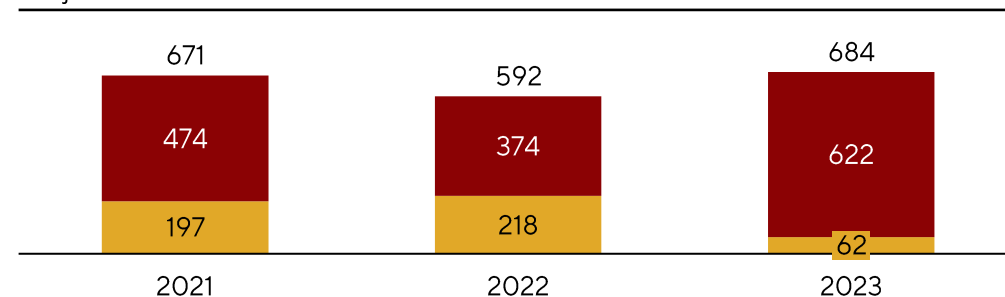
	2023	2022
Fjárfestingareignir	182.737	173.739
Eignarhlutir í hlutdeildarfélagum	5.031	4.552
Aðrir fastafjármunir	826	772
<b>Fastafjármunir</b>	<b>188.593</b>	<b>179.063</b>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	1.101	905
Handbært fé	3.171	1.369
<b>Eignir samtals</b>	<b>192.865</b>	<b>181.337</b>
<b>Eigið fé</b>	<b>57.778</b>	<b>53.960</b>
Vaxtaberandi skuldir	112.551	101.262
Tekjuskattskuldbinding	13.910	12.907
Aðrar langtímaskuldir	3.105	4.030
<b>Langtímaskuldir</b>	<b>129.566</b>	<b>118.200</b>
Vaxtaberandi skuldir	3.771	7.826
Aðrar skammtímaskuldir	1.750	1.351
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>5.521</b>	<b>9.177</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>192.865</b>	<b>181.337</b>

Milljónir króna

## VIÐSKIPTAKRÖFUR

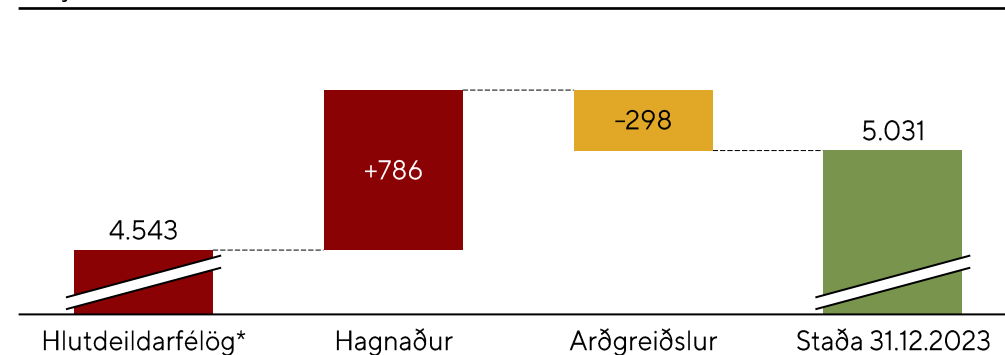
Milljónir króna

■ Viðskiptakröfur < 30 dagar ■ Gjaldfallið > 30 dagar



## HLUTDEILDARFÉLÖG: 33% hlutur í Klasa ehf. og 20,6% í Grunni ehf.

Milljónir króna



# FÆRRI EIGNIR SKILA ENGU AÐ SÍÐUR AUKNUM TEKJUM

## Leigutekjur aukast umfram verðlagshækkanir



### ÁHÆTTU- DREIFING

- Samsetning eignasafns Regins er lykillinn að traustum tekjugrunni.
- Skipting milli atvinnuflokka innan skilgreindra marka dreifir áhættu.

# 99

## EIGNIR

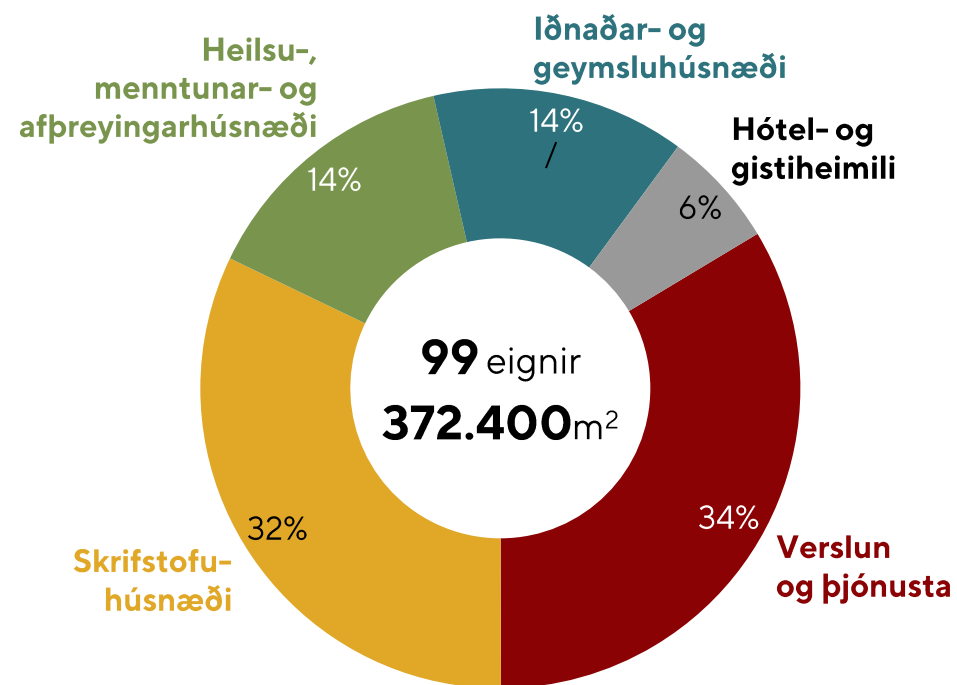
- Frá árslokum 2021 hefur eignum fækkað úr 110 talsins í 99.
- Á sama tímabili hefur fermetrum fækkað úr 381.600 í 372.400 eða um 2,4%.

# +25,6%

- Leigutekjur hafa aukist um 25,6% frá árinu 2021, en verðlag hækkað um 18,0%.

### EIGNASAFN

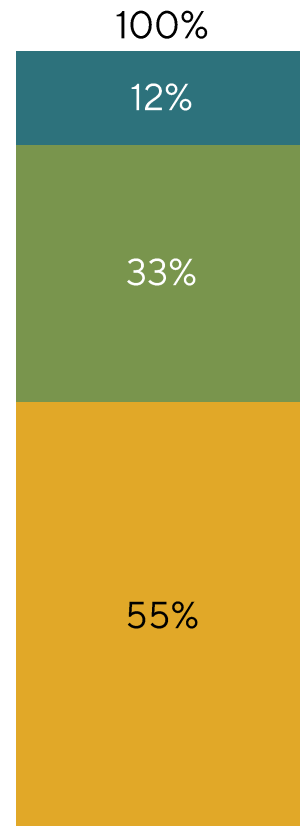
Fermetrar, % eftir tegund húsnæðis





# VIÐSKIPTAVINIR REGINS ERU MÖRG AF STÆRSTU FYRIRTÆKJUM OG STOFNUNUM LANDSINS

FLOKKUN VIÐSKIPTAVINA  
% af heildar leigutekjum



Skráð félög og bankar

Opinberir aðilar

Almennir leigutakar

STÆRSTU VIÐSKIPTAVINIR  
í hverjum flokki



# JÁKVÆÐAR MATSBREYTINGAR Á FYRRI HLUTA ÁRS

## Verðlag og hækkun vaxtastigs á síðari hluta árs helstu áhrifaþættir matsbreytinga

- Neikvæð matsbreyting var á seinni helmingi ársins 2023 vegna hækkunar vaxtastigs.
- Helsti áhrifaþáttur matsbreytinga ársins er hækkun verðlags.
- Ávöxtunarkrafa í árslok 2023 er 6,38% en var 6,09% á árslok 2022.

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

Dað þýðir að leigutekjur hvevrrar eignar ásamt kostnaði við eignina eru áætlaðar og núvrtar með ávöxtunarkröfu.

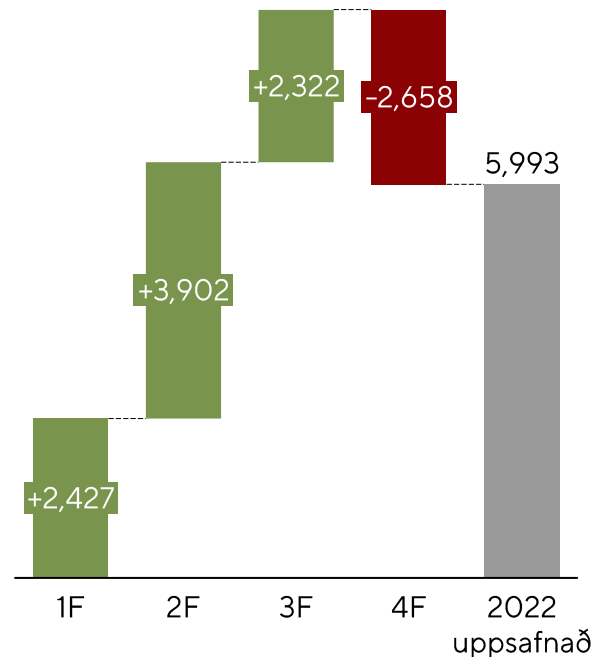
Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.

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.

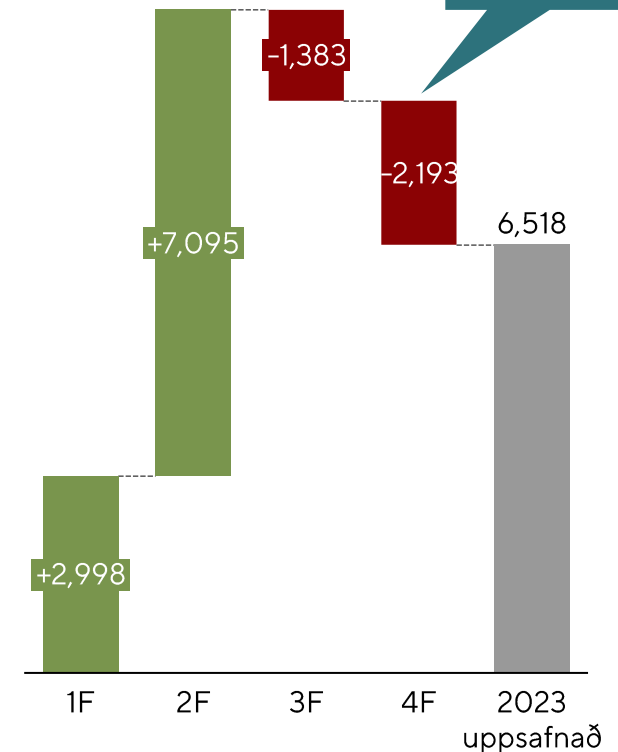
### MATSBREYTING 2022

Milljónir króna



### MATSBREYTING 2023

Milljónir króna



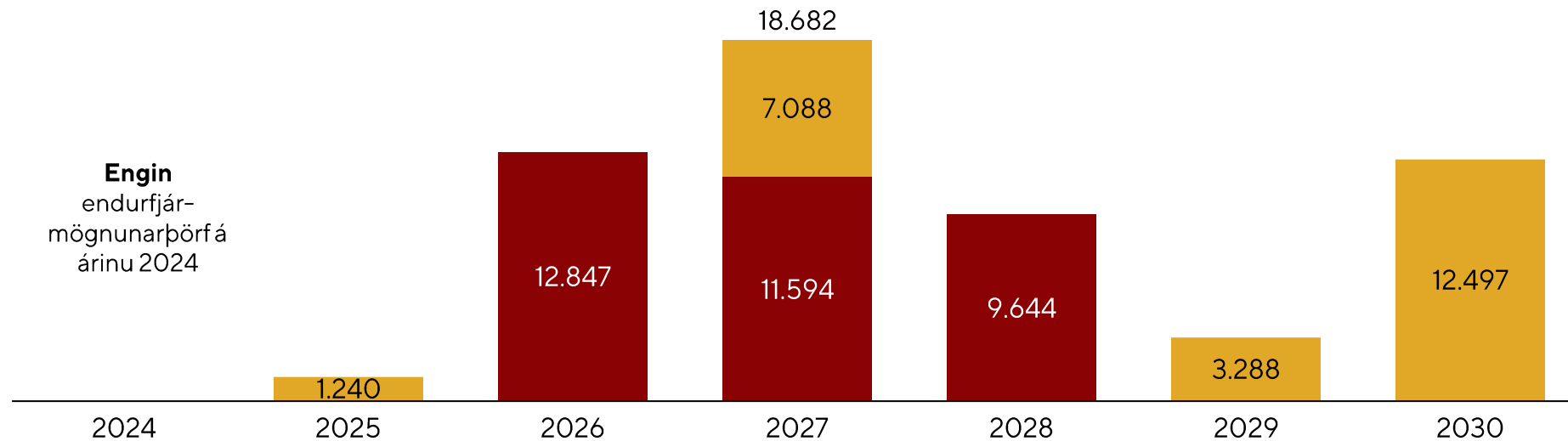
# TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁR

Græn fjármögnun er 40% af heildar vaxtaberandi skuldum

## ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁRA

Milljónir króna

Skuldabréf Bankalán



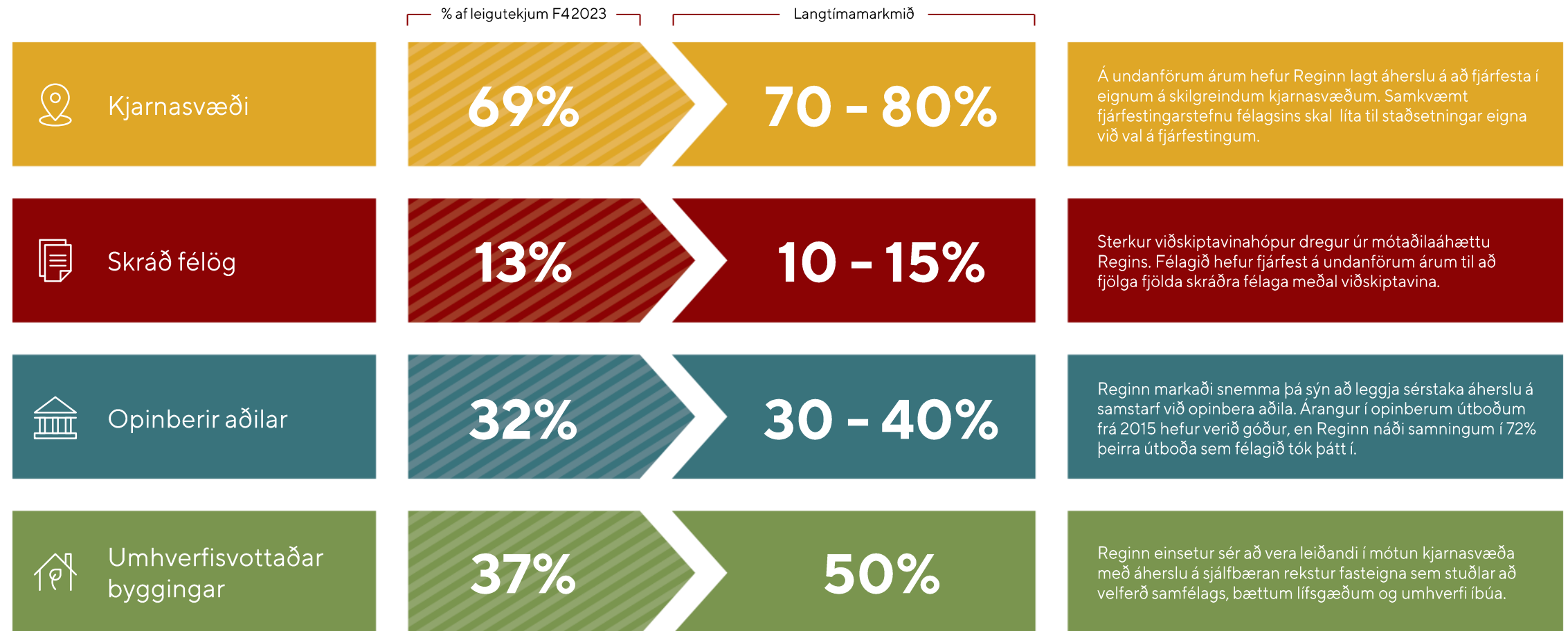
Engin endurfjármögnunarbörf á árinu 2024

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 3,03% í lok desember 2023.

# MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ LANGTÍMAMARKMIÐUM

Reginn er leiðandi í mótun kjarnasvæða



**UMHVERFISUPPGJÖR**

# MÆLANLEGUR ÁRANGUR Í ÁTT AÐ SJÁLFBÆRNI

Losun gróðurhúsalofttegunda dregist saman um 23% miðað við viðmiðunarárið 2019

Umhverfisuppgjör Regins nær yfir þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri. Þær samsvara um 36% af heildareignasafni félagsins.

Helstu niðurstöður þegar árið 2023 er borið saman við viðmiðunarárið 2019:

- Heildarlosun gróðurhúslofttegunda hefur dregist saman um 23% á fermetra.
- Notkun á rafmagni hefur dregist saman um 7% á fermetra.
- Notkun á heitu vatni hefur aukist um 6,5% á fermetra.

## SJÁLFBÆRNI



**36%**

Umhverfisvottanir  
m<sup>2</sup> safns



**↓23%**

Kolefnisfótspor



**↓7%**

Raforkunotkun



**↑6,5%**

Vatnsnotkun



# TVÖFÖLD MIKILVÆGIS- GREINING VAR UNNIN Á ÁRINU Í SAMVINNU VIÐ HAGAÐILA

- Tvöföld mikilvægisgreining er gerð til þess að bera kennsl á hver eru mikilvægustu sjálfbærnimálefni fyrir félagið og hvaða áhættur og tækifæri hafa áhrif á sjálfbærnimálefni félagsins.
- Greining kannar bæði áhrif félagsins á umhverfi, fólk og samfélag og hvernig ólík sjálfbærnimálefni hafa fjárhagsleg áhrif á félagið.
- Tvöfalda mikilvægisgreiningin mun hafa áhrif á langtímaforgangsröðun og stefnumótun í sjálfbærni og verður endurskoðuð reglulega.

## Umhverfis undirviðfangsefni

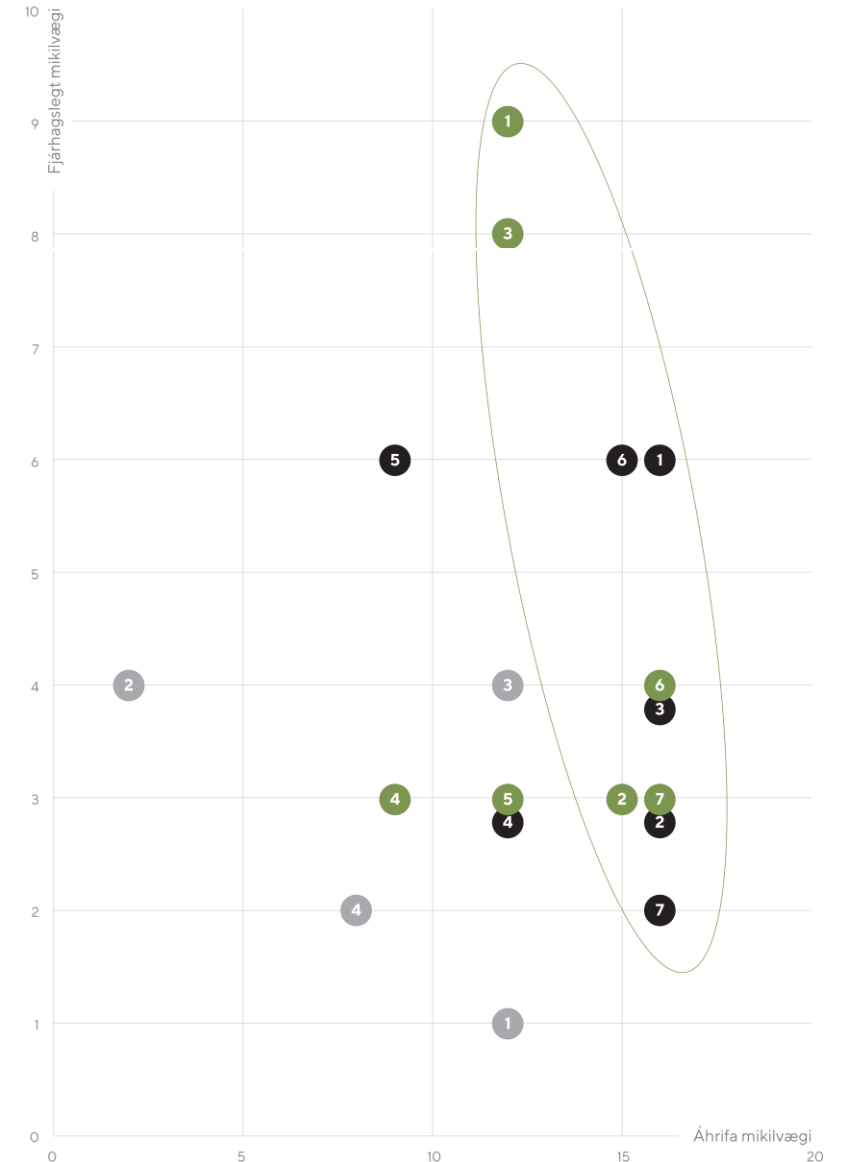
- 1 Orka
- 2 Mildun loftslagsbreytinga
- 3 Aðlögun að loftslagsbreytingum
- 4 Líffræðilegur fjölbreytileiki
- 5 Vatnsnotkun
- 6 Hringrásarhagkerfi
- 7 Úrgangur

## Félagsleg undirviðfangsefni

- 1 Heilsa og öryggi
- 2 Jafnvægi milli vinnu og einkalífs
- 3 Djálfun og færniþróun
- 4 Jafnrétti kynjanna
- 5 Tengsl við samfélagið
- 6 Upplýsingagjöf
- 7 Persónuvernd

## Stjórnarhættir undirviðfangsefni

- 1 Fyrirtækjamenning
- 2 Spilling og mútur
- 3 Birgjatengsl
- 4 Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla



# TÍMABUNDIN UNÐANÞÁGA FRÁ INNLEIÐINGU ORKUNÝTINGARVOTTORÐA FASTEIGNA

Fyrir hendi er ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Regins í tengslum við flokkunarreglugerð ESB

Flokkunarreglugerðin (EU Taxonomy) tók gildi á Íslandi 1. júní 2023 og gildir fyrir allt fjárhagsárið 2023 og birtir Reginn upplýsingar í samræmi við lög sem hluta af ófjárhagslegum upplýsingum í ársreikningi.

Til að kaup og eignarhald á byggingum teljist vera verulegt framlag til mildunar loftslagsbreytinga þurfa byggingar m.a. að vera með orkunýtingarvottorð en Ísland er með tímabundna undanþágu frá innleiðingu orkunýtingavottorða fasteigna.

Af þessum sökum er því fyrir hendi ómöguleiki varðandi upplýsingagjöf Regins og annarra íslenskra fyrirtækja er snýr að því að sýna hlutfall veltu, rekstrargjalda og fjárfestingargjalda sem fellur að flokkunarkerfinu (e. *taxonomy aligned*).

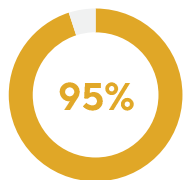
- Í desember 2023 sendi Reginn inn tillögu að viðbót við núverandi tæknileg viðmið í samráðsgátt Evrópusambandsins, þannig að umhverfismóttaðar eignir félagsins geti fallið þar undir og er búist við niðurstöðu á árinu 2024.
- Þá er hafin vinna sem snýr að því að BREEAM umhverfismóttaðar byggingar uppfylli (aligned) kröfur flokkunarkerfisins.

	MILDUN	AÐLÖGUN
Verulegt framlag	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1 Vöktun og mat á orkunýtingu	Aðlögunarlausnir í framkvæmd sem draga úr loftslagsáhættum Loftslagsáhættu- og veikleikamat Loftslagsframreikningar Aðlögunarlausnir sem komið er í framkvæmd
Ekki valda umtalsverðu tjóni	Starfsemin í samræmi við viðmiðanir í flokkun loftslagstengdra hætta	Orkunýtingarvottorð Byggingar uppfylli viðmið í þætti 7.1
Lágmarks verndarráðstafanir	Kjarnaviðfangsefni út frá kröfum í 18. gr. 2020/852/ESB Mannréttindi Spilling og mútur Skattlagning Sanngjörn samkeppni	

**ÞRÓUN EIGNASAFNSINS**

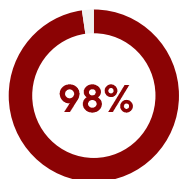
# KJARNAR REGINS

## Höfuðborgarsvæðið



**95%**

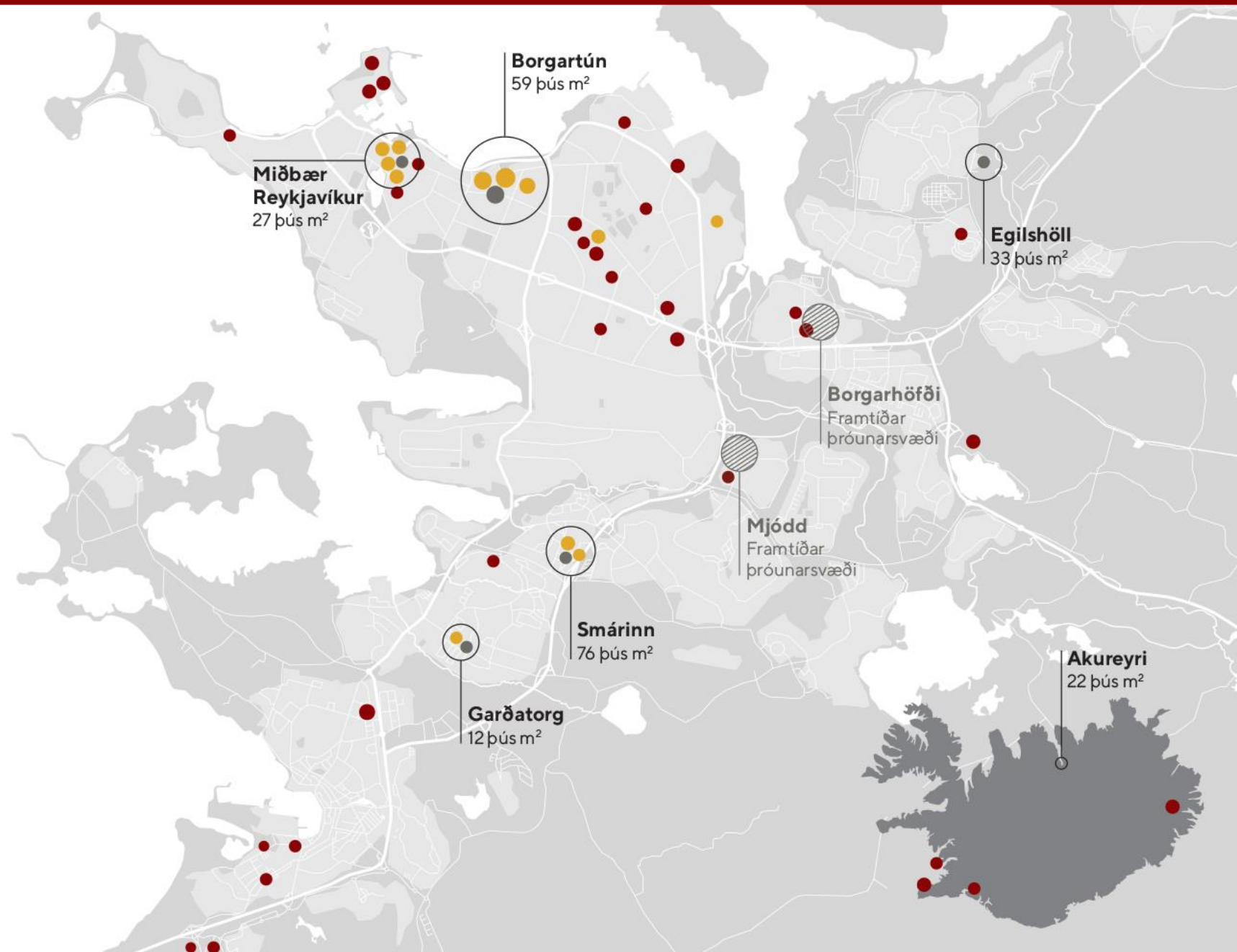
Keyptar eigna  
Innan kjarnasvæða



**98%**

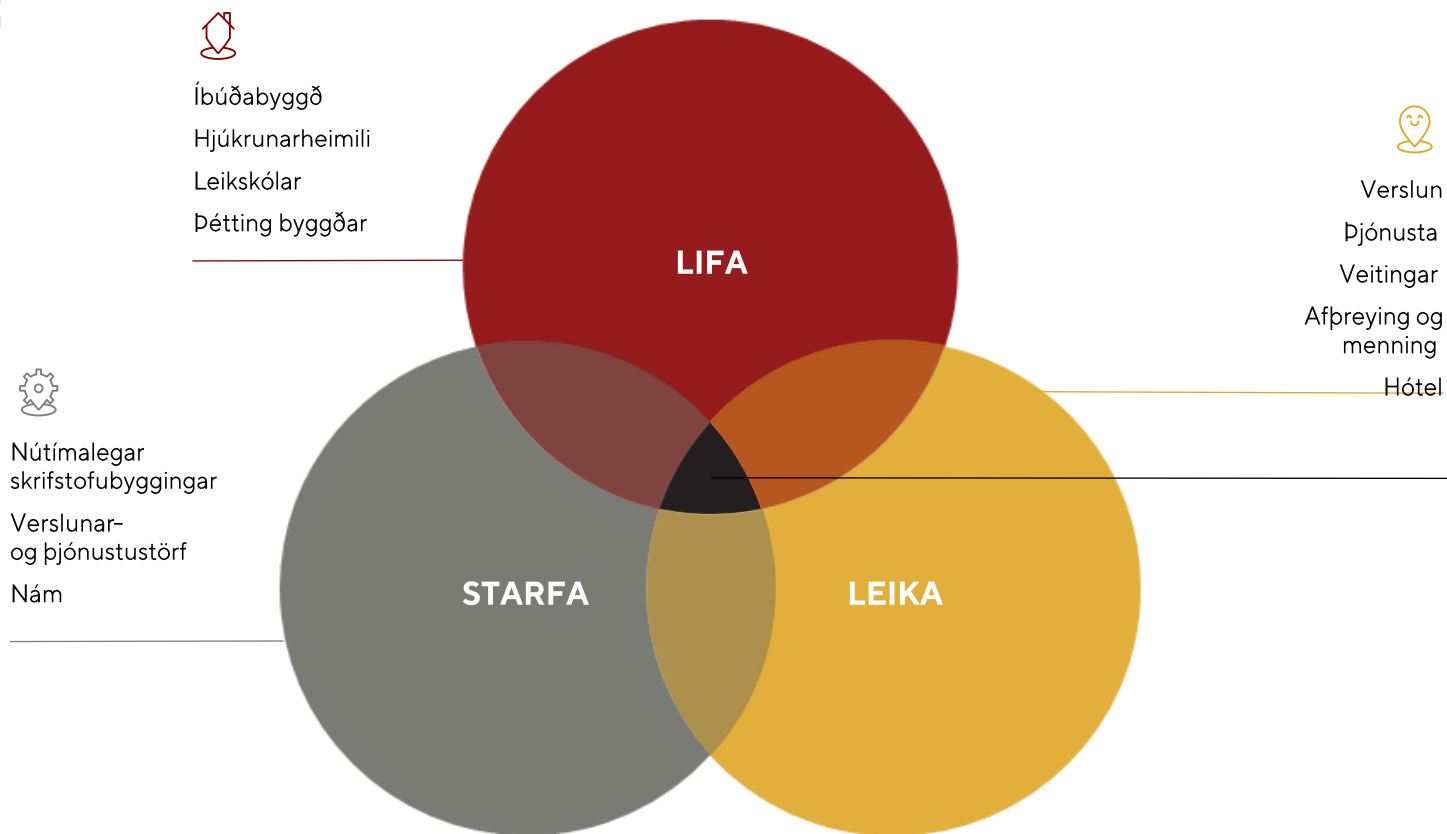
Seldar eigna  
utan kjarnasvæða

- Keyptar eignir frá 2018  
**60 þús m<sup>2</sup> | 13 eignir**
- Seldar eignir frá 2018  
**32 þús m<sup>2</sup> | 37 eignir**
- Eignir á kjarnasvæðum  
Keyptar/byggðar fyrir 2018



# FJÖLBREYTNÍ OG ÞÉTTLEIKI

Grunnur að sterku kjarnasvæði



## ÁVINNINGUR



### FYRIR ÍBÚA

Fjölbreytt og líflegt svæði eykur lífsgæði  
Úrval þjónustu í seilingarfjarlægð styttir ferðatíma  
Dregur úr þörf fyrir bílæign



### FYRIR UMHVERFIÐ

Minni akstur  
Samnýting bílastæða og rafhleðslustöðva allan sólarhringinn  
Styður við almenningsamgöngur  
Betri nýting innviða



### FYRIR REGIN

Fjárfesting í kjarna styður aðrar eignir á kjarnasvæði  
Betra úrval veitinga styður t.d. við íbúa, skrifstofur og verslun  
Afþreying eins og líkamsrækt styður t.d. við verslun, veitingar og skrifstofur



# STÆRSTU EIGNIR REGINS Í HJARTA KJARNASVÆÐANNA

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu





# AÐRAR MIKILVÆGAR EIGNIR

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum



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



**Litlatún 2**  
Verslun 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>

# FJÖLBREYTTAR LYKILEIGNIR Á KJARNASVÆÐUM

Reginn hefur reynslu af rekstri fjölbreyttra eigna fyrir opinbera aðila



## SKÓLAR

Grunnskóli:

- Áslandsskóli í Hafnarfirði

Leikskólar:

- Tjarnarás Hafnarfirði
- Hörðuvellir Hafnarfirði
- Sjáland Garðabæ
- Múlaborg Reykjavík



## ÍDRÓTTAMANNVIRKI

Egilshöll í Reykjavík:

- Fótboltahöll
- Fimleikahús
- Alhliða boltahús
- Skautasvell
- Skotsvæði
- Frjálsar íþróttir

Til viðbótar við leigu á húsnæði sér  
Reginn um allan rekstur og mönnun í  
Egilshöll.



## SKRIFSTOFUR

Fjöldi stofnana leigja skrifstofur hjá  
Reginn fyrir starfsemi sína.:

- Reykjavíkurborg
- Akureyrarbær
- Landsvirkjun
- Vegagerðin
- Sýslumaðurinn á  
höfuðborgarsvæðinu
- Tryggingastofnun
- Rarik



## ANNÆÐ

- Þjóðminjasafnið – Varðveislu- og  
rannsóknarsetur Tjarnarvöllum 11
- Gistiheimili fyrir flóttamenn og  
hælisleitendur.
- Hönnunarsafn Íslands, Garðabæ
- Hjúkrunarheimilið Sóltún



# METÁR Í SMÁRALIND



**Metvelta  
rekstaraðila**



**99%**  
Útleiguhlutfall



**Metsala  
gjafakorta**



**37%**  
betri sorpflokkun  
með snjallsorperfi



**Gjafakortið  
komið í  
símenn**



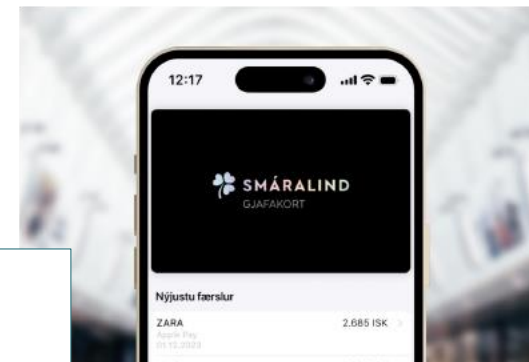
**Fjölgun  
rafhleðslu-  
stöðva og ný  
hraðhleðslustöð**



**2** nýir rekstraraðilar



**Mathilda**



## Umbreyting á Vetrargarðinum

Framundan er umbreyting á Vetrargarðinum með aukinni afþreyingu og fjölbreyttara veitingaúrvali



# STERKUR TEKJUVÖXTUR Á HAFNARTORGI



**36%**

Veltuaukning  
rekstraraðila



**60%**

Aukning  
leigutekna



**528**pús

Gestir á  
Hafnartorgi Gallery

**5** nýir rekstraraðilar

COLLAGE

THE SHOP

M I

SMJÖR  
Bistro  
& Bar

K A

D O

K O F I

GALLERÍ

iurie | fine art



**Collage the shop** opnaði  
með vörumerki eins og  
Gucci og Burberry

Hönnunarverslunin  
**Mikado** opnaði, m.a. með  
Le labo vörur

Framundan er opnun á  
**Collections kids** í mars  
2024 og stækkun á  
**Reðsafninu**



# REKSTRARÁÆTLUN 2024



# REKSTRARÁÆTLUN 2024

Miðað við eignasafn félagsins í lok árs 2023 og 6% hækkun verðlags á milli ára, er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2024 verði á bilinu 13.700 – 13.900 m.kr.

Áætlaðar leigutekjur árið 2024

**13,7-13,9** ma.kr.



Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) verði á bilinu 9.800 – 10.000 m.kr. á árinu 2024.

Áætluð EBITDA árið 2024

**9,8-10,0** ma.kr.

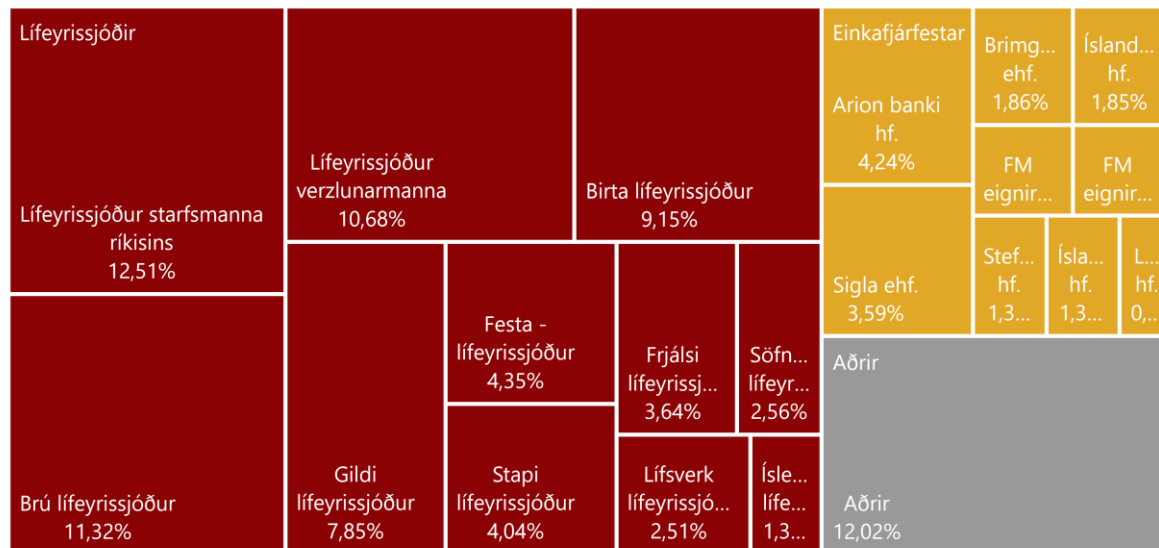




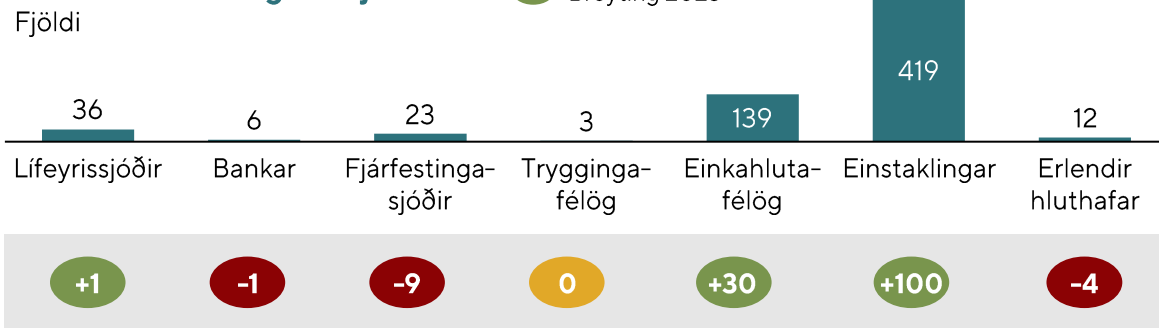
**HLUTHAFAR**

# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR

## Hlutfallsleg skipting og fjölgun hluthafa



### Hluthafar eftir tegund fjárfesta



Nr. Heiti	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	228.300.000	12,62%
2 Brú lífeyrissjóður	204.907.018	11,32%
3 Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.445.661	10,69%
4 Birta lífeyrissjóður	164.844.411	9,11%
5 Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6 Arion banki hf.	78.342.509	4,33%
7 Festa - lífeyrissjóður	77.794.234	4,30%
8 Stapi lífeyrissjóður	76.473.701	4,23%
9 Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
10 Frjálsi lífeyrissjóðurinn	60.151.684	3,32%
11 Lífsverk lífeyrissjóður	45.467.650	2,51%
12 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	44.441.779	2,46%
13 Íslandssjóðir hf.	34.186.716	1,89%
14 Brimgarðar ehf.	33.569.349	1,86%
15 FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
16 FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,42%
17 Íslenski lífeyrissjóðurinn	24.305.650	1,34%
18 Íslandsbanki hf.	23.022.693	1,27%
19 Stefnir hf.	22.083.481	1,22%
20 Landsbréf hf.	19.106.389	1,06%
<b>Samtals</b>	<b>1.589.073.894</b>	<b>87,82%</b>

Hluthafar m.v. 8.2.2024





# FJÁRHAGSDAGATAL

Aðalfundur 2024	12. mars 2024
Afkoma fyrsta ársfjórðungs	7. maí 2024
Afkoma annars ársfjórðungs	21. ágúst 2024
Afkoma þriðja ársfjórðungs	6. nóvember 2024
Ársuppgjör 2024	12. febrúar 2025



## 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.