

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 3F 2022
FJÁRFESTAKYNNING



HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Reginn hlaut hvatningarverðlaun Creditinfo og Festu fyrir framúrskarandi sjálfbærni árið 2022.
- ✓ Opnun Hafnartorgs Gallery markar tímamót í langri uppbyggingarsögu í miðbæ Reykjavíkur á svæðinu milli Lækjartorgs og Hörpu.
- ✓ Kaup Regins á þriðjungshlut í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf. gengu í gegn í lok ágúst.
- ✓ Rekstur félagsins gengur vel og er afkoma í samræmi við áætlanir.
- ✓ Útleiga gengur vel og er nýtingarhlutfall eigna félagsins mjög hátt eða 98%.
- ✓ Þrátt fyrir hátt nýtingarhlutfall eru mikil tækifæri innan eignasafns Regins.

LYKILTÖLUR

SAMANBURÐUR VIÐ ÞRÍÐJA ÁRSFJÓRÐUNG 2021

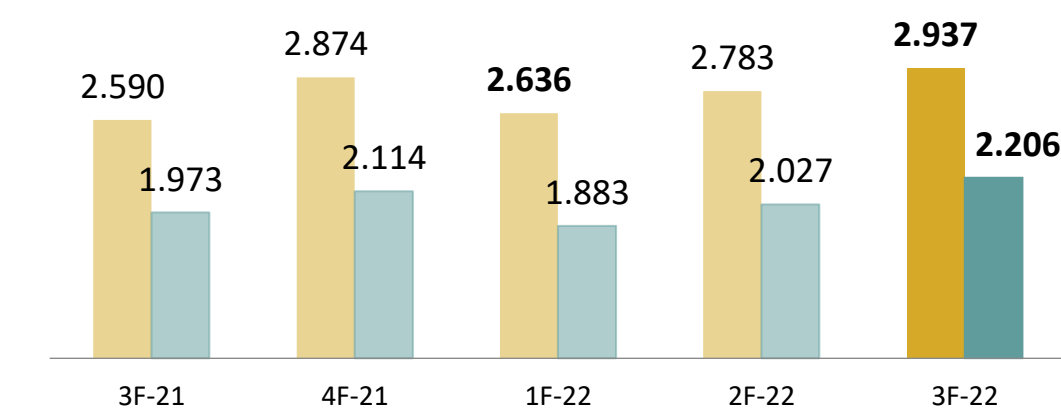
Rekstur	<p>LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA</p> <p>13% (13%)</p>	<p>EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA</p> <p>12% (20%)</p>	<p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>75% (76%)</p>	<p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>98% (96%)</p>
Arðsemi	<p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>923 m.kr. (1.180 m.kr.)</p>	<p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>5,2% (5,2%)</p>	<p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>6,8% (9,7%)</p>	<p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>2.321 m.kr. (1.174 m.kr.)</p>
Efnahagur	<p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>172,4 ma.kr. (155,1 ma.kr.)</p>	<p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>62,9% (61,6%)</p>	<p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>30,4% (31,4)</p>	<p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>108,6 ma.kr. (95,5 ma.kr.)</p>
Sjálfbærni	<p>UMHVERFISVOTTANIR (m² safns)</p> <p>26% (23%)</p>	<p>KOLEFNISSPOR</p> <p>↓ 18% (↓ 3%)</p>	<p>RAFMAGNSNOTKUN</p> <p>↑ 2% (0%)</p>	<p>HEITT VATN</p> <p>↓ 1% (↓ 9%)</p>

ÞRIÐJI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2022

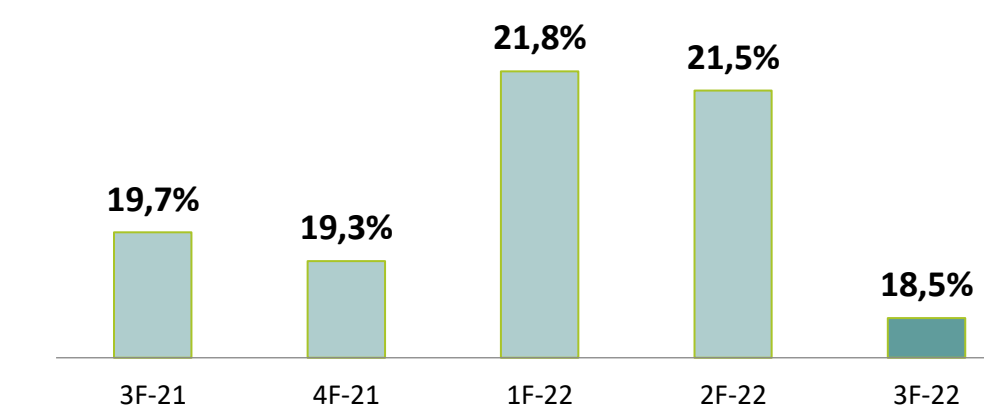
REKSTRARREIKNINGUR

	3F 2022	3F 2021	%Δ
Leigutekjur	2.937	2.590	13%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	171	162	6%
Rekstrartekjur	3.108	2.752	13%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-544	-509	7%
Rekstur í fasteignum	-231	-157	47% *
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-775	-666	16%
Stjórnunarkostnaður	-127	-113	12%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	2.206	1.973	12%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	75%	76%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	2.394	1.210	
Rekstrarhagnaður	4.600	3.183	45%
Hrein fjármagnsgjöld	-3.446	-1.708	102%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.154	1.475	-22%
Tekjuskattur	-231	-295	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	923	1.180	-22%

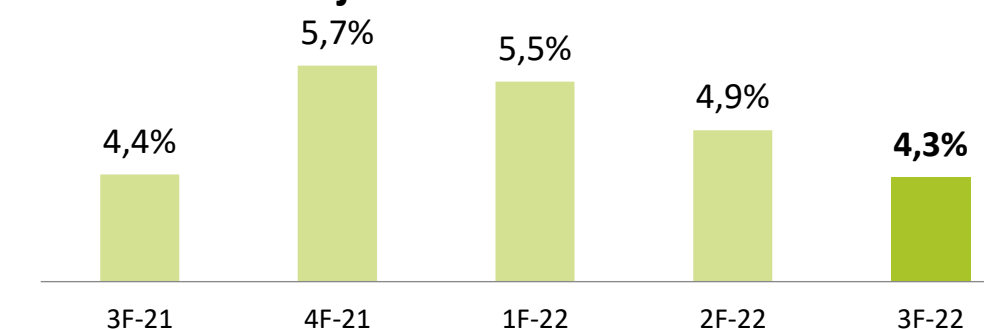
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



Frávik frá fyrra ári í liðnum „Rekstur í fasteignum“ má rekja til tveggja þátta þ.e.:

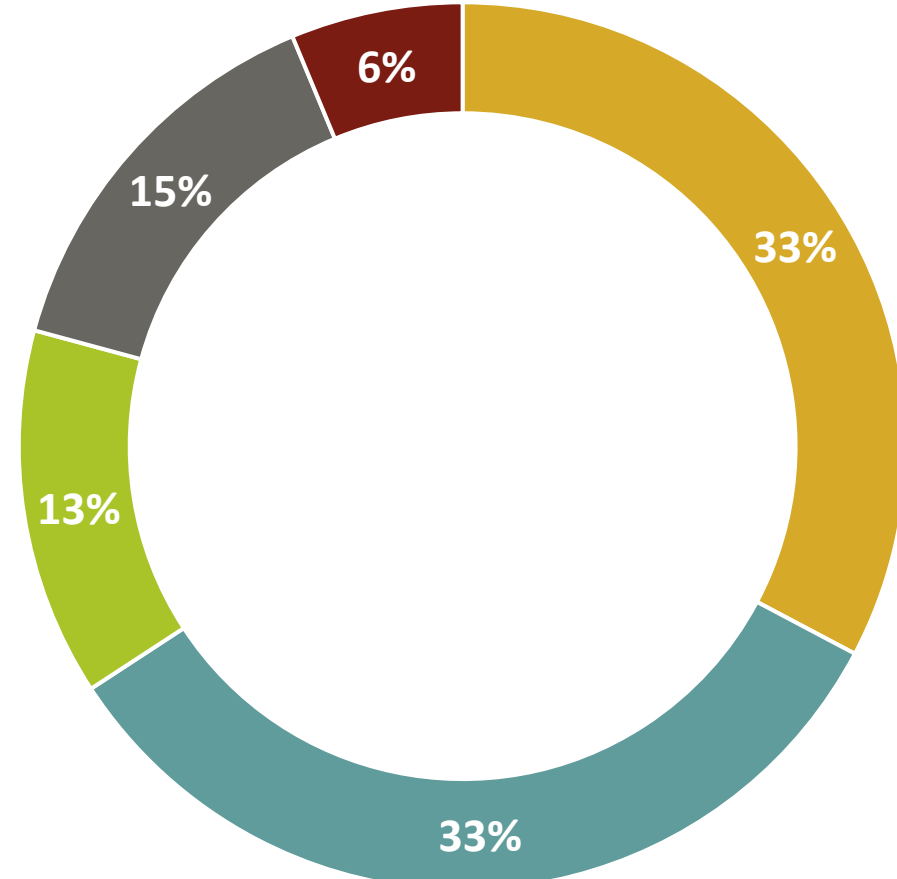
- Sókn í markaðsmálum með nýju markaðsefni Smáralindar. Markaðskostnaður Smáralindar var í lágmarki undanfarin ár vegna samkomutakmarkana.
- Viðhaldsverkefni í Smáralind og Egilshöll færð á milli ára og seinkun á aðföngum á þessu ári.

Rekstrarkostnaður ársins er í samræmi við áætlanir. Hækkun á þriðja fjórðungi eru einskíptisliðir og endurspeglar ekki hækkun á kostnaði til framtíðar.



EIGNASAFN REGINS

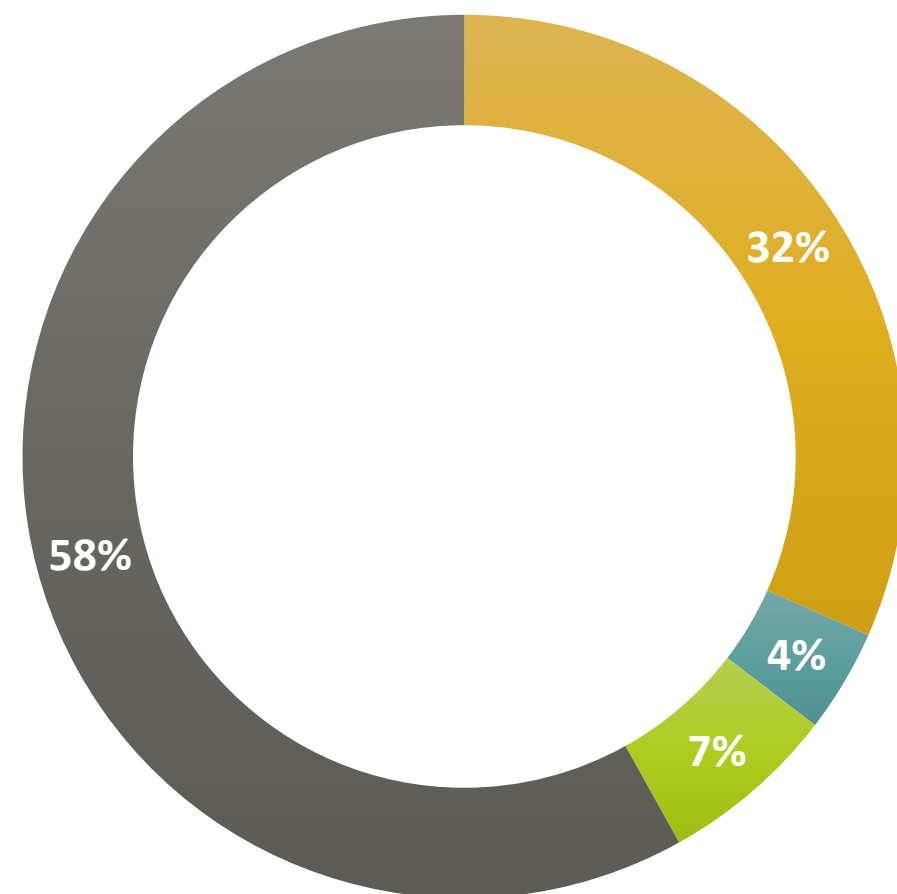
FERMETRAR



- Verslun og þjónusta
- Skrifstofuhúsnæði
- Iðnaðar- og geymsluhúsnæði
- Heilsu, mennta- og afþreyingarhúsnæði
- Hótel og gistiheimili

102 EIGNIR **374.400 FERMETRAR**

LEIGUTEKJUR



- Opnberir aðilar
- Bankar
- Skráð félög
- Aðrir leigutakar

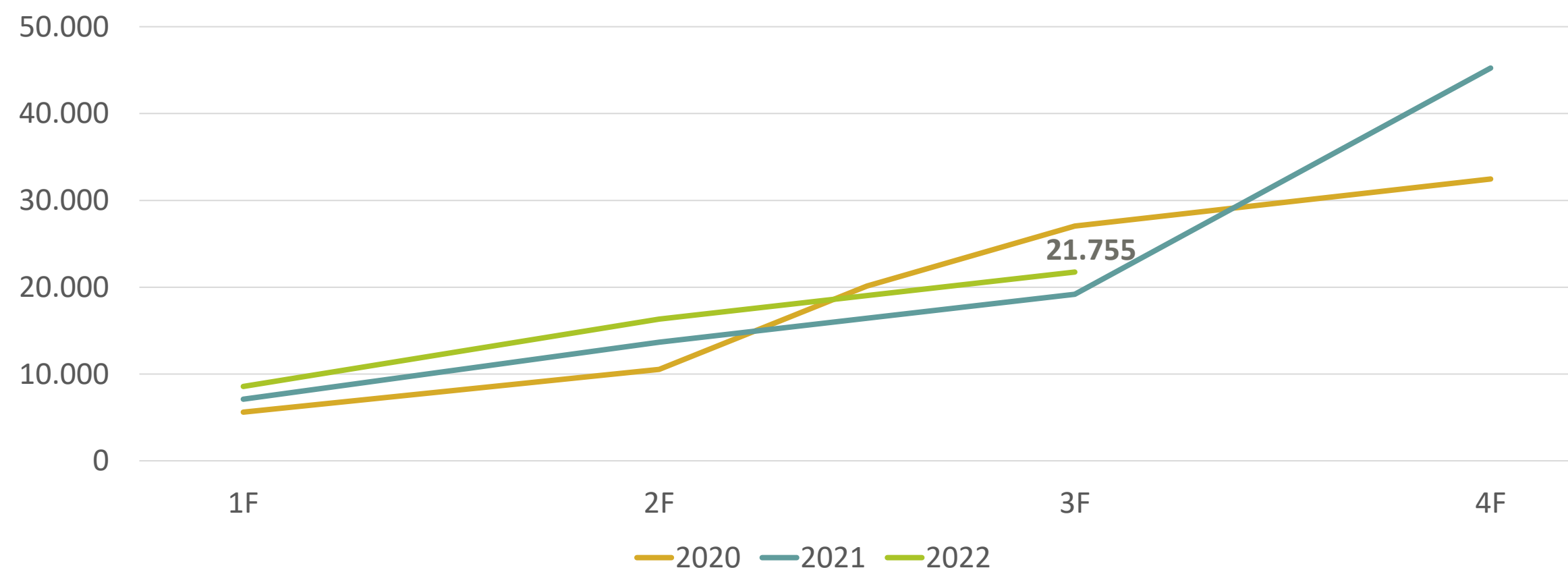
42% af leigutekjum

ÚTLEIGA – STYRKING Á KJARNASVÆÐUM

AUKIN GÆÐI OG BÆTT VÖRUFRAMBOÐ

- Útleiga hefur gengið vel á fjórðungnum og eftirspurn verið góð líkt og fyrri tímabil. Útleiguhlutfall félagsins er 98%, samanborið við 96% á sama tíma 2021.
- Gerðir voru leigusamningar fyrir um 5.500 m² á fjórðungnum sem er í takt við sama tímabil í fyrra. Yfir 90% voru nýir leigusamningar, þ.e. ekki endurnýjun. Á fyrstu 9 mánuðum ársins hafa því verið gerðir samningar fyrir um 22.000 m² eða 13% aukning frá fyrra ári.
- Meðal helstu samninga á fjórðungnum voru samningar við Ríkiseignir vegna Heilsugæslunnar á Akureyri, samningur við Þrjúbíó ehf. í Smáralind með nýja afþreyingarþjónustu og fjöldi samninga við veitingaaðila í Hafnartorg Gallery sem heppnast hefur gríðarlega vel.
- Mikil eftirspurn er eftir eignum á kjarnasvæðum félagsins og hefur uppbygging á þessum svæðum skilað góðum og sýnilegum árangri. Unnið er markvisst að því að auka gæði og fjölga einingum á kjarnasvæðum og styrkja þannig vöruframboð t.d. með kaupum á nýjum eignum við Hafnarstræti 18 í nálægð við Hafnartorg. Einnig er von á að atvinnueignir í Silfur- og Sunnusmára við Smáralind fari brátt að koma í útleigu. Allt eru þetta ný rými sem verða tekjugefandi um mitt næsta ár.
- Unnið hefur verið að uppfærslu gæða í Katrínartúni 2 (Höfðatorg) með endurbótum í anddyri og sameign hússins. Einnig var opnaður nýr veitingastaður nú á dögnum, en allt eru þetta þættir sem miða að því að bæta þjónustu við viðskiptavinum félagsins í hágæða eignum og auka tekjur.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI



NÝ VERKEFNI – TÆKIFÆRI INNAN SAFNSINS

ENDURSKIPULAGNING OG UPPBYGGING EIGNASAFNSINS

Mikil tækifæri felast í eignasafni félagsins og þeim samstarfsverkefnum sem félagið er þátttakandi í.

Félagið hefur unnið að sölu minni eigna og nú síðast færðist hluti þeirra yfir í þróunarfélagið Klasa.

Með þessu eykst áhersla félagsins á styrkingu og tekjuvöxt með endurskipulagningu, uppfærslum og útleigu á hágæða rýmum á kjarnasvæðum í stað minni útleigurýma á jaðarsvæðum.

LAUS LEIGURÝMI OG SAMNINGAR Í VINNSLU

- Laus leigurými eru að stærstum hluta í hágæðaeignum sem þarfnast lágmarks fjárfestingar. Umfang lausra leigurýma er um 5.500 m².
- Um 2.000 m² eru nú í samningaferli.



250 m.kr. áætlaðar árstekjur



65 m.kr. árstekjur

NÝ TEKJUGEFANDI VERKEFNI INNAN EIGNASAFNS REGINS

- Unnið er að fjárfestingarverkefnum innan samstæðunnar sem munu verða tekjugefandi á næstu 18-24 mánuðum.
- Eignirnar sem um ræðir eru; Dvergshöfði 4, Sunnuhlíð á Akureyri, verslunarrými í Smárabyggð, Hafnarstræti 18 og nýtt fjölnota skrifstofurými og veitingasvæði í Smáralind.
- Alls um 18.000 m² útleigurými.
- Áætluð fjárfesting um 8,5 ma.kr. sem dreifist nokkuð jafnt á ári '23 og '24.



800 m.kr. árstekjur

UMFANG

FJÁRMÖGNUN

HAGFELLT VAXTAUMHVERFI NÝTT TIL ENDURFJÁRMÖGNUNAR

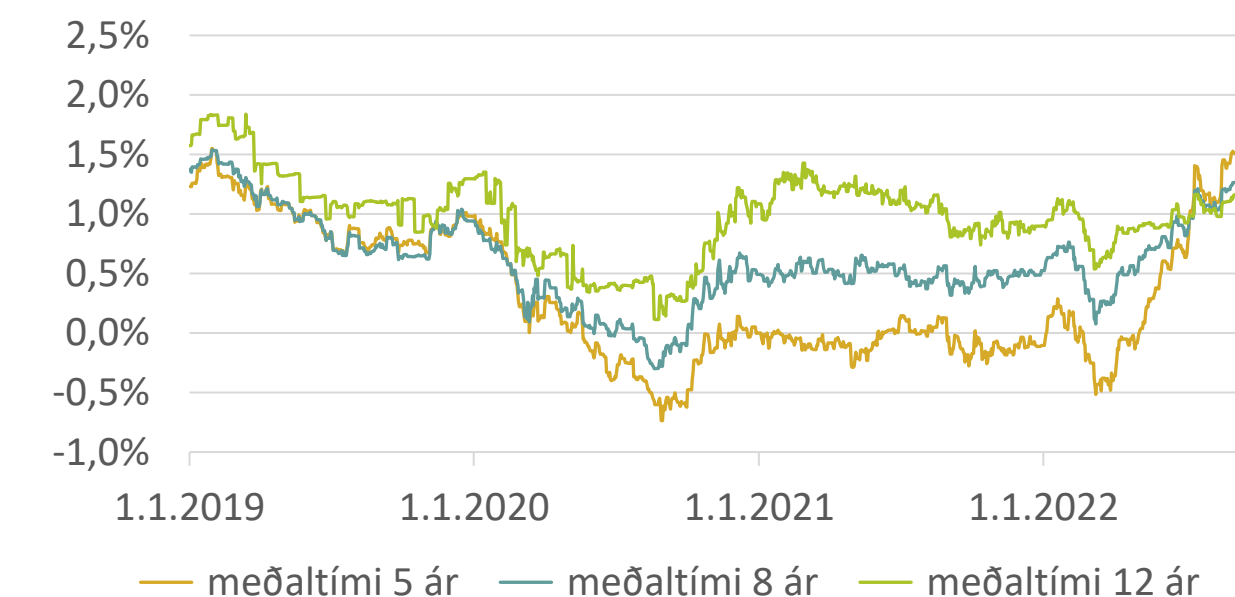
FJÁRMÖGNUN 2020-2022

- Félagið hefur sótt nýtt fjármagn fyrir samtals 75 ma.kr. frá upphafi árs 2020 til dagsins í dag, þar af um 43 ma.kr. í formi skuldabréfa undir almenna tryggingafyrirkomulaginu.
- Á sama tímabili voru eldri lán að fjárhæð 57 ma.kr. greidd upp.
- Meðalverðtryggðir vextir hafa lækkað á þessu tímabili en þeir voru 3,84% í lok árs 2019 en stóðu í 2,80% í lok september 2022.
- Lækkun ávöxtunarkröfu á verðtryggðum ferli ríkisbréfa hófst á fyrri hluta ársins 2020 sem hafði jákvæð áhrif á vaxtakjör félagsins.
- Á sama tíma lækkaði álag Regins á áhættulausa vexti og hefur verið um 1,20% frá miðju ári 2021.

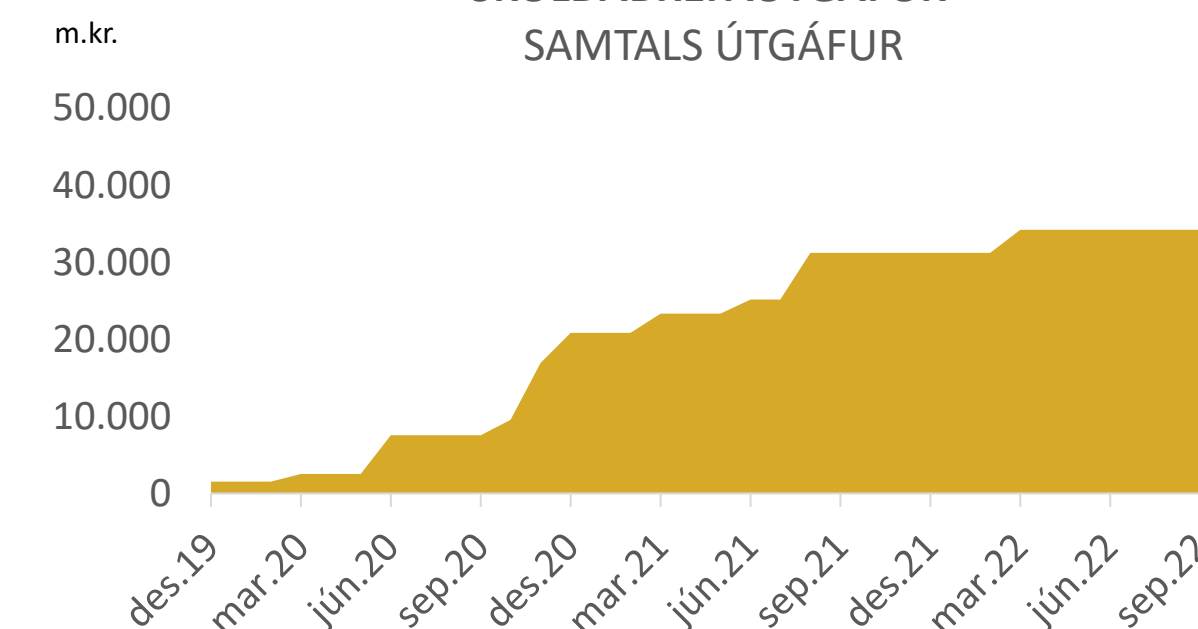
ENDURFJÁRMÖGNUN EGILSHALLAR

- Þann 18. október sl. var skuldabréfaflokkur Egilshallar á gjalddaga. Vextir á þessum flokki voru annars vegar 3,85% á um 6 ma.kr. og hins vegar 3,60% á 1,6 ma.kr.
- Nýr skuldabréfaflokkur REGINN181037 GB að fjárhæð 7,7 ma.kr var gefinn út á fastri ávöxtunarkröfu, 3,04% sem var 1,20% álag á kröfu ríkisbréfa með sambærilegum líftíma.
- Endurfjármögnun var í formi græns skuldabréfaflokks undir grænum útgáfuramma félagsins og undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu
- Egilshöll var á sama tíma færð undir almenna tryggingarfyrirkomulagið.

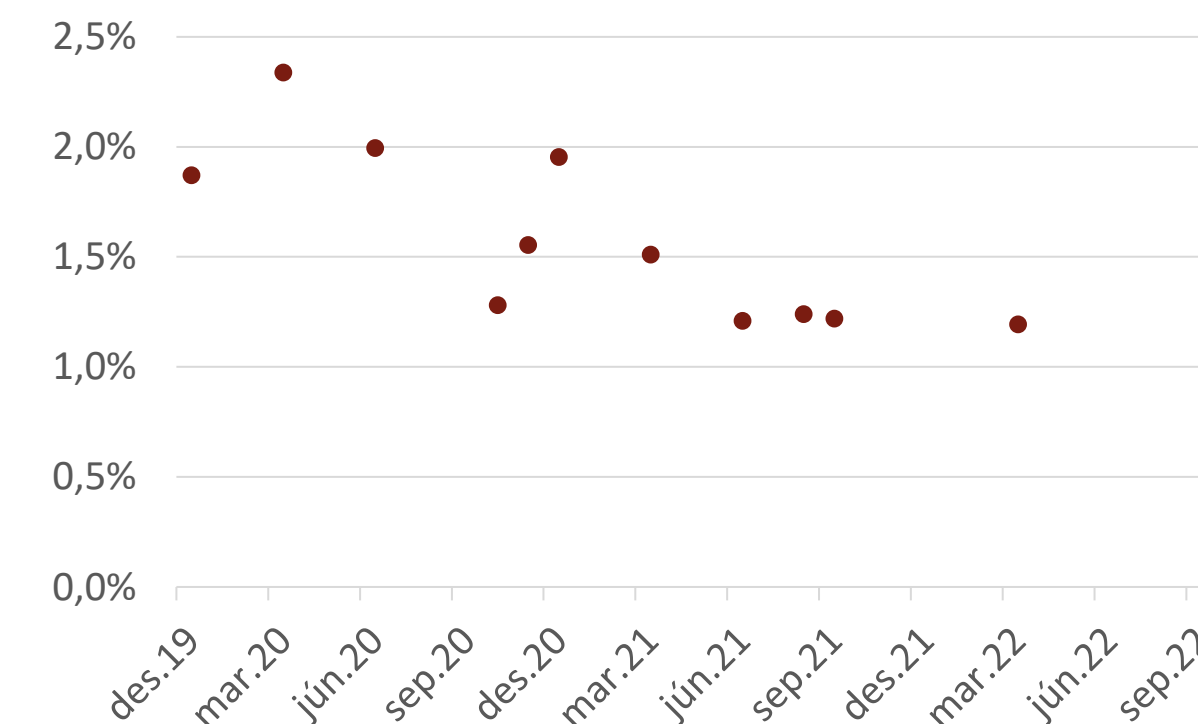
VERÐTRYGGÐUR VAXTAFERILL OG
ÁVÖXTUNARKRAFA



SKULDABRÉFAÚTGÁFUR
SAMTALS ÚTGÁFUR



ÁLAG Á ÁHÆTTULAUSA VEXTI*



*Gögn innhalda nálgun á líftíma í hverri útgáfu

ALMENNA TRYGGINGARFYRIRKOMULAGIÐ

HEILDARVERÐMÆTI EIGNA UM 117 MA.KR.

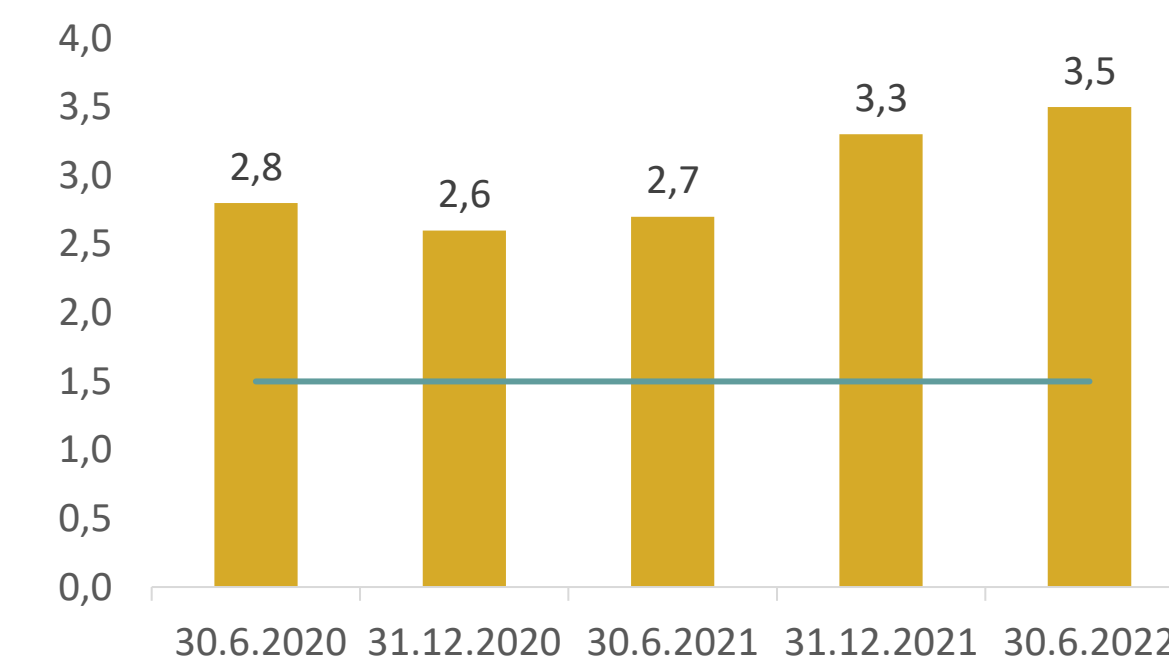
ÚTGÁFA OG VEÐSETTAR EIGNIR

- Virði eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu hefur aukist úr 51,7 ma.kr. í lok árs 2020 í um 117 ma.kr. í október.
- Færsla Egilshallar undir almenna tryggingafyrirkomulagið gefur því aukinn styrk.
- Stærstu breytingar á árinu 2021 var þegar að Smáralind var færð undir fyrirkomulagið og þegar eignasafn með 29 eignum bættust við um mitt ár 2021.
- Tíu stærstu eignirnar standa að baki um 50% eignasafnsins.
- Yfir þriðjungur fasteigna er í útleigu til opinberra aðila, banka eða skráðra félaga.
- Fimmtán stærstu leigutakarnir standa undir 42% af heildarleigutekjum safnsins.
- Meðal stærstu leigutaka eru: Reykjavíkurborg, Hafnarfjarðarkaupsstaður, Garðabær, Vegagerð Ríkisins, RARIK, Landsbankinn, Íslandsbanki, Hagar o.fl.

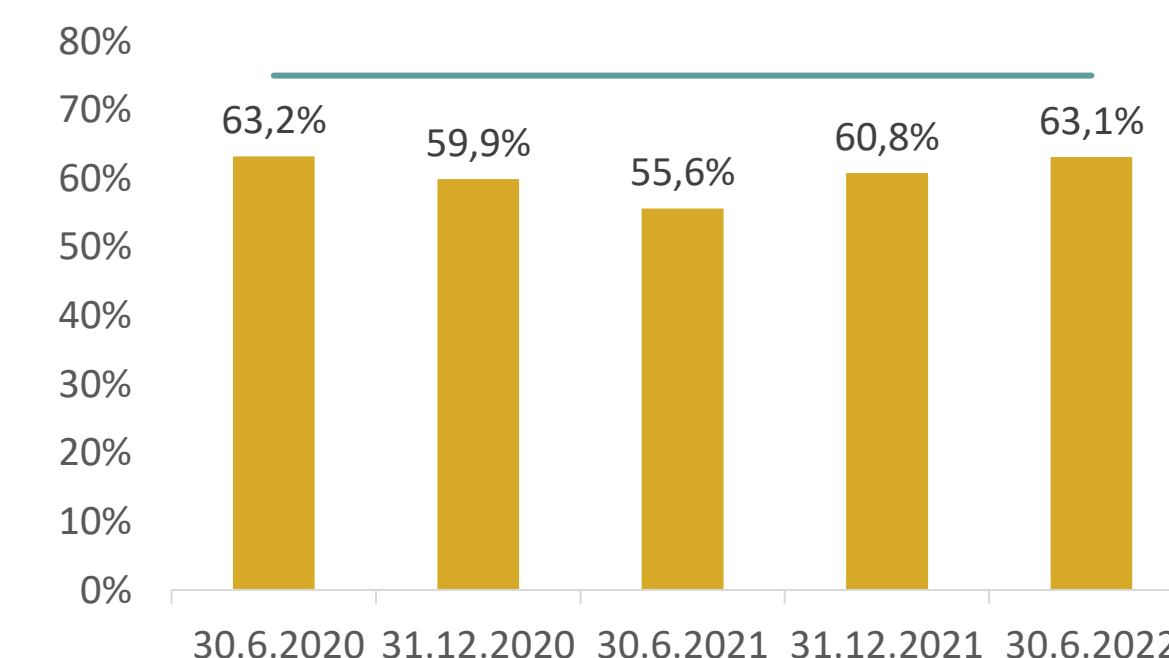
FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI INNAN MARKA

- Félagið birtir fjárhagsleg skilyrði rammans tvisvar sinnum á ári, í kjölfar árs- og árshelmingsuppgjörs.
- Kvaðir um vaxtaþekju, lánaþekju og eiginfjárhlutfall eru öll vel innan marka.

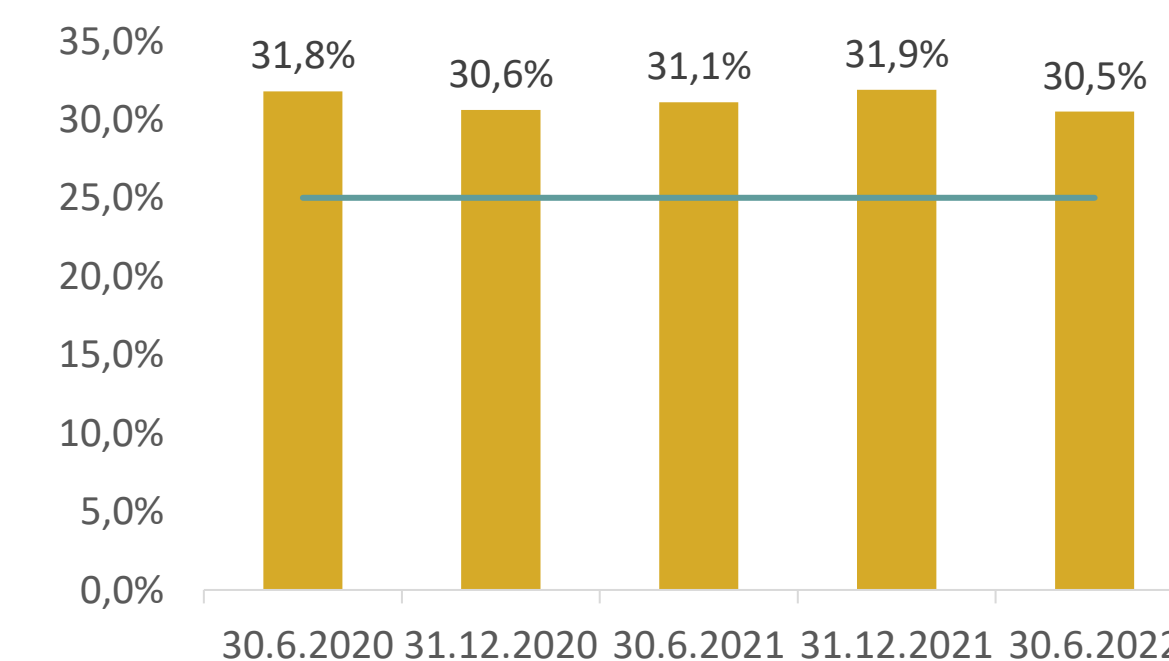
VAXTAÞEKJA



LÁNAÞEKJA



EIGINFJÁRHUTFALL



SJÁLFBÆRNI

HÉR ER

SNJALLSORP

TAKK
FYRIR
AÐ
FLOKKA



FRAMÚRSKARANDI SJÁLFBÆRNI

HVATNINGARVERÐLAUN CREDITINFO OG FESTU

- Reginn hlaut hvatningarverðlaun fyrir árangur á sviði sjálfbærni meðal Framúrskarandi fyrirtækja 2022.
- Í umsögn dómnefndar kemur fram að margt sem Reginn sé að gera á þessu sviði sé eftirtektarvert og hvetjandi fyrir aðra og að Reginn sé því sannarlega verðugur handhafi þessara hvatningarverðlauna fyrir framúrskarandi sjálfbærni fyrirtækja.
- Við erum ákaflega stolt af þessum verðlaunum. Þau staðfesta að áhersla og þekking starfsfólks Reginns á þessu sviði vekur athygli og við erum sannfærð um að frekari árangur verði öðrum hvatning.
- Það er trú okkar að með sjálfbærni að leiðarljósi verða til ný viðskiptatækifæri og fyrirtæki verða samkeppnishæfari.



SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS

ÁBYRGUR REKSTUR TIL FRAMTÍÐAR

- Reginn er og ætlar sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna en stuðla jafnframt að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.
- Sjálfbærnistefna Regins er leiðarljós í allri starfsemi félagsins og byggir á fimm af Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna sem starfsemi Regins hefur helst áhrif á.
- Sjálfbærnistefnan tengist þeim lykilmarkmiðum sem félagið leggur áherslu á og tekur á:
 - Umhverfislegri sjálfbærni
 - Félagslegri sjálfbærni
 - Efnahagslegri sjálfbærni
- Félagið hefur sett sér mælanleg markmið sem eru endurskoðuð reglulega með reynslu og árangur til hliðsjónar ásamt tímasettum, mælanlegum aðgerðum.
- Tryggir sameiginlega hagsmuni fjárfesta, starfsfólks, viðskiptavina og samfélags:
 - Minni áhætta í rekstri, bæði fjárhagsleg og orðsporsáhætta.
 - Styrkir fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.
 - Býr til ný viðskiptatækifæri og gerir félagið samkeppnishæfara.
 - Lækkun rekstrarkostnaðar og minni umhverfisáhrif m.a. með vottun fasteigna.
 - Vottanir fasteigna draga úr umhverfisáhrifum þeirra og bæta rekstur.
 - Eftirspurn viðskiptavina eftir grænum fasteignum eykst stöðugt.
 - Gerir Reginn kleift að ráða og halda góðu starfsfólki sem finnur samleið með stefnunni.
 - Stuðlar að auknum lífsgæðum og betra samfélagi.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



BREEAM®



HEIMSMARKMIÐIN
Markmið Sameinuðu þjóðanna
um sjálfbæra þróun

SJÁLFBÆRNISTEFNA REGINS

FJÁRFESTING Í UMHVERFISVÆNUM LAUSNUM

- Fyrsta UFS uppgjör Regins var fyrir árið 2018
- Í kjölfarið setti félagið sér sjálfbærnistefnu árið 2019
- Umhverfishluti UFS uppgjörsins er nú gerður ársfjórðungslega og er hluti af uppgjöri félagsins
- Smáralind var fyrsta fasteign á Íslandi til að hljóta BREEAM In-Use vottun árið 2019, vottun sem er hönnuð til að meta og draga úr umhverfisáhrifum og bæta rekstur atvinnuhúsnæðis
- Grænir leigusamningar voru innleiddir árið 2021 til að hvetja og styðja leigutaka í að huga að sjálfbærum rekstri leigurýmis
- Búið er að fjárfesta í ýmsum umhverfisvænum lausnum og leggja áherslu á félagslega þætti svo sem:
 - BREEAM In-Use vottun 26% eignasafns sem hækkar í 35% við vottun Egilshallar.
 - Veruleg fjölgun á rafbílahleðslum, hjólageymslum og hjólagrindum við lykileignir Regins.
 - Ýmsar breytingar á tæknibúnaði fasteigna til að lækka orkukostnað.
 - Snjallsorp í Hafnartorgi og Smáralind, unnið að snjallsorpi á Höfðatorgi og í Egilshöll.
 - Kjarnauppbygging Regins m.a. valin út frá nýjum samgöngulausnum á höfuðborgarsvæðinu.
 - Jafnlauna- og jafnréttisstefnur innleiddar og lögð sterk áhersla á mannauðsmál með samtíma viðhorfum.

UMHVERFISLEG SJÁLFBÆRNI

- Draga úr losun gróðurhúsalofttegunda
- Draga úr orkunotkun
- Draga úr magni sorps, auka flokkun
- Umhverfisvænni rekstrarvörur
- Umhverfisvottun fasteigna

FÉLAGSLEG SJÁLFBÆRNI

- Vellíðan fólks sem starfar hjá Regin
- Öryggi fólks í fasteignum Regins
- Græn sjónarmið í skipulagsmálum
- Jöfn tækifæri til starfspróunar
- Kynjajafnrétti

EFNAHAGSLEG SJÁLFBÆRNI

- Lágmrörkun áhættu í rekstri
- Framtíðarþróun eigna
- Sjálfbært sjóðstreymi
- Nýting mannauðs og fjármagns
- Gott viðskiptasiðferði

UMHVERFISUPPGJÖR

FYRSTU 9 MÁNUÐI ÁRSINS

UMHVERFISUPPGJÖR

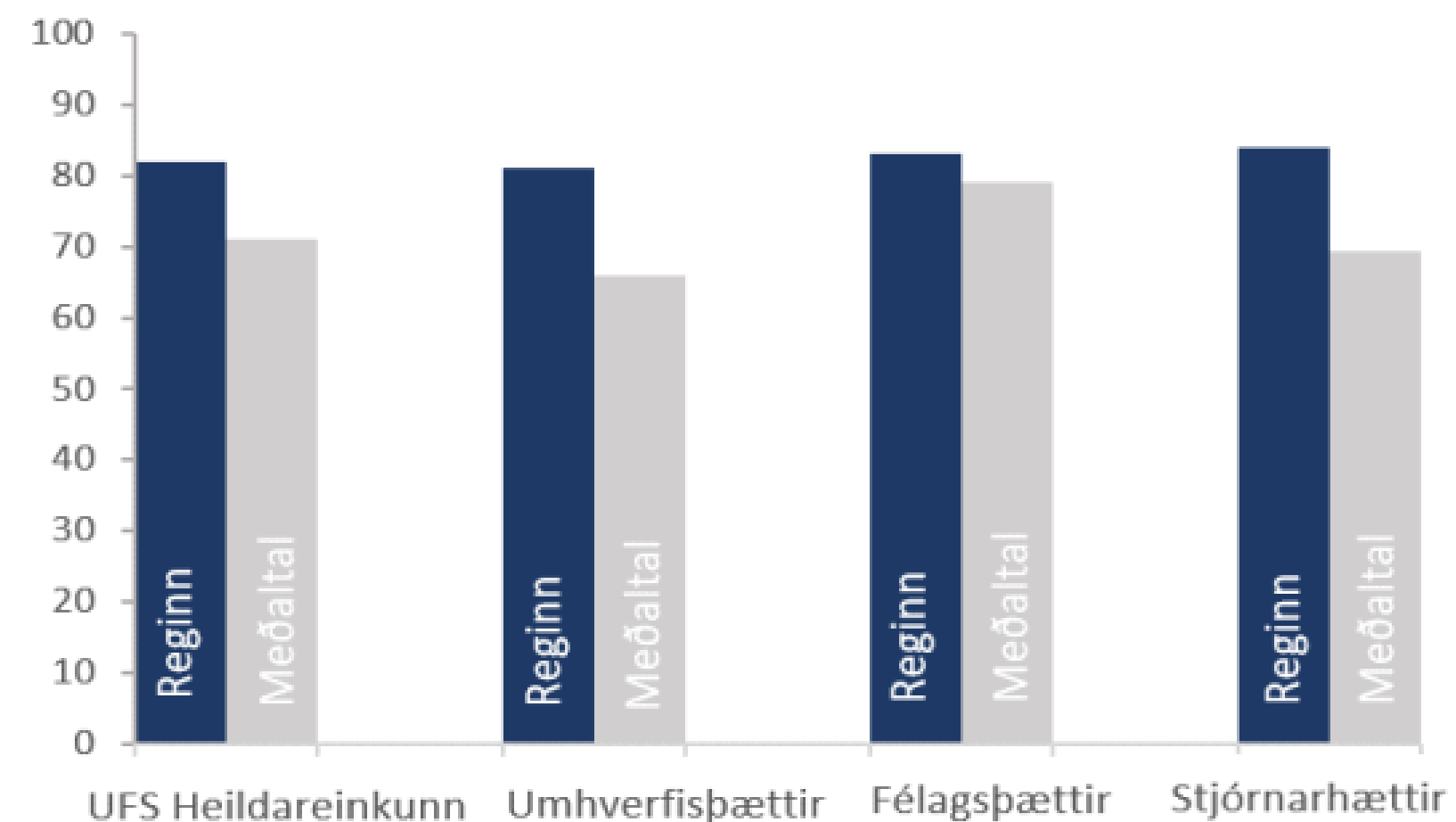
- Umhverfisuppgjör Regins nær yfir allar þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri í, en þær samsvara um 33% af heildareignarsafni félagsins.
- Helstur niðurstöður eru að losun gróðurhúsalofttegunda hefur minnkað um 18%.



UFS ÁHÆTTUMAT REITUNAR

- Reitun hefur lagt mat á hvernig félagið stendur frammi fyrir áhættum sem snúa að umhverfis- og félagsþáttum ásamt stjórnarháttum.
- Félagið fékk góða einkunn með 82 punkta af 100 mögulegum og endaði í flokki B1 og hækkaði sig um 2 stig á milli ára. Reginn er yfir meðaltali í öllum þáttum matsins í samanburði við aðra innlenda útgefendur sem hafa farið í gegnum UFS greiningu hjá Reitun en meðaltalið er 71 stig.

SAMANBURÐUR



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 27. OKTÓBER 2022

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.071.555	10,59%
2	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	188.000.000	10,31%
3	Brú lífeyrissjóður	183.570.669	10,07%
4	Birta lífeyrissjóður	157.372.217	8,63%
5	Gildi lífeyrissjóður	142.593.488	7,82%
6	Stapi lífeyrissjóður	82.464.900	4,52%
7	Festa - lífeyrissjóður	71.753.020	3,94%
8	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	71.189.596	3,90%
9	Brimgarðar ehf.	70.769.349	3,88%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Arion banki hf.	50.779.812	2,79%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,76%
13	Kvika eignastýring	49.867.962	2,74%
14	Lífsverk lífeyrissjóður	46.464.493	2,55%
15	Landsbréf	36.067.409	1,98%
16	Stefnir hf.	28.989.149	1,59%
17	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,41%
18	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
19	Íslenski lífeyrissjóðurinn	19.856.650	1,09%
20	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	18.836.017	1,03%
		1.575.257.305	86,40%

Að baki félaginu stendur sterkur hópur fjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 67% af heildarhlutafé.

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 14% hluta í félaginu en tryggingafélög, einkahlutafélög, einstaklingar og erlendir hluthafar 20%.

Þann 6. maí sl. tilkynnti félagið að kaupum samkvæmt endurkaupaáætlun væri lokið. Félagið hafði þá keypt alls 13.605.127 hluti í félaginu og heildarkaupverð þeirra nam um 500 m.kr.

FJÁRHAGSDAGATAL

- 9. febrúar 2023 – Ársuppgjör 2022
- 9. mars 2023 – Aðalfundur 2023

REGINN TIL FRAMTÍÐAR

Reginn einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.

Með þetta að leiðarljósi er hægt að hámarka arð hluthafa og samfélagsins í heild.



1

Styrking eignasafnsins innan eftirsótttra **KJARNA** með aðlaðandi umhverfi og eftirsótttri blöndu atvinnustarfsemi, þjónustu, búsetu og afþreyingu þar sem notendur geta lifað, leikið og starfað



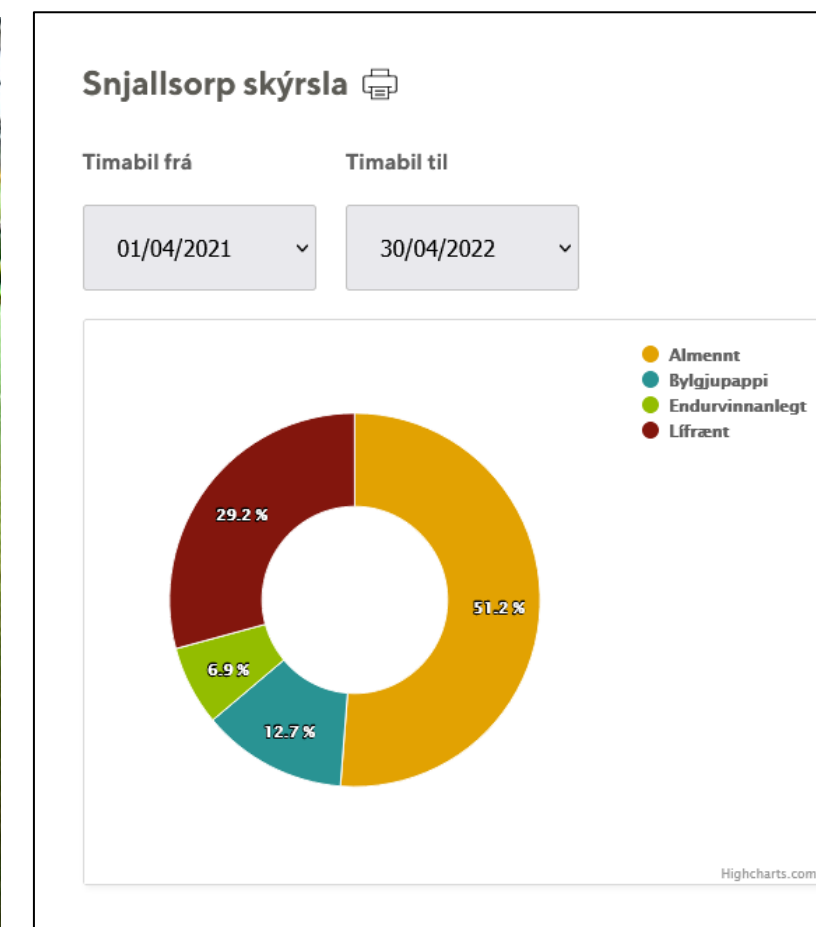
2

Með sjálfbærni að leiðarljósi verða til ný viðskiptatækifæri og félagið verður samkeppnishæfara. **SJÁLFBÆRNISTEFNA** Regins er lykilþáttur í þessari þróun og er Reginn í 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. Pappírslaus viðskipti, ítarlegar upplýsingar um orkunotkun og snjallsorp eru nú aðgengileg viðskiptavinum Regins. Áframhaldandi þróun á þessu sviði í samræmi við stefnuáherslur félagsins



5

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

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 2F 2022

TAKK FYRIR