



**2023**

**UPPGJÖR 1H**  
**FJÁRFESTAKYNNING**

# HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

Sterkur undirliggjandi rekstur fullfjármagnaðs félags í sóknarhug



## REKSTUR UMFRAM ÁÆTLUN

**Rekstur félagsins gengur vel og er yfir áætlun á fyrstu sex mánuðum ársins.**

Hagkerfið er í góðum gangi sem endurspeglast í sterkri eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, vanskil eru í lágmarki og aukning umsvifa í ferðþjónustu hafa jákvæð áhrif á rekstur Regins.

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

Leigutekjur hækka um 16,5% á sama tíma og við fækkum fermetrum í eignasafninu um 2%.



## VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Í fyrri tilkynningum hefur komið fram að meirihluti hluthafa Eikar hefur þegar lýst yfir stuðningi við áformin á grundvelli markaðsþreifinga. Í kjölfarið hefur samtalið átt sér stað við tiltekna hluthafa Eikar til að kynna áformin nánar og hlusta eftir sjónarmiðum um þær stefnuáherslur sem Reginn hefur kynnt í tengslum við tilboðið.

Við væntum þess að með ítarlegri kynningu á uppgjöri Regins í dag, nánari útfærslu á viðskiptunum og lýsingu á stefnuáherslum sameinaðs félags náist breið sátt um tilboðið meðal hluthafa Eikar.

Á grundvelli þessa hefur Reginn skilað inn samrunaskrá til Samkeppniseftirlits og Fjármálaeftirlitið hefur samþykkt **framlengdan gildistíma** valfrjáls yfirtökutilboðs **til 16. október** næstkomandi.



## 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.

**Með farsælu útboði í maí 2023 náðust öll meginmarkmið félagsins og standa meðal verðtryggðir vextir félagsins í um 2,84% í kjölfar útboðsins.** Með þessari útgáfu verður næsti lokagjalddagi skráðra skuldabréfa félagsins á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. í júlí 2025 og þar á eftir í júní 2027.

# STERKUR VÖXTUR Á FYRRI HLUTA ÁRSINS

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkanir

## REKSTUR



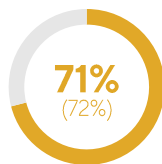
**16,5%** (10%)

Leigutekjur hækka á milli ára

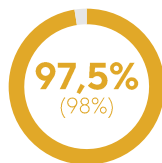


**15,1%** (10%)

EBITDA hækkar á milli ára\*



EBITDA sem % af leigutekjum\*



Nýtingarhlutfall

## ARÐSEMI



**6,1ma.kr.** (3,7ma.kr)

Hagnaður eftir skatta



**10,1ma.kr.** (6,3ma.kr)

Matsbreyting fjárfestingaeigna



**5,2%** (4,9%)

Arðsemi fjárfestingaeigna



**23,8%** (14,3%)

Ávöxtun eigin fjár

## EFNAHAGUR



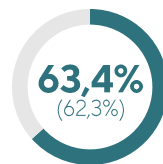
**182,2ma.kr.** (171ma.kr)

Fjárfestingaeignir samstæðu

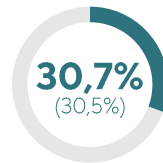


**115,5ma.kr.** (106,5m.kr)

Vaxtaberandi skuldir



Skuldsetningarhlutfall



Eiginfjárhlutfall

## SJÁLFBÆRNI



**36%**

Umhverfisvottanir m<sup>2</sup> safns



**↑2%**

Kolefnisfótspor



**↓1%**

Raforkunotkun

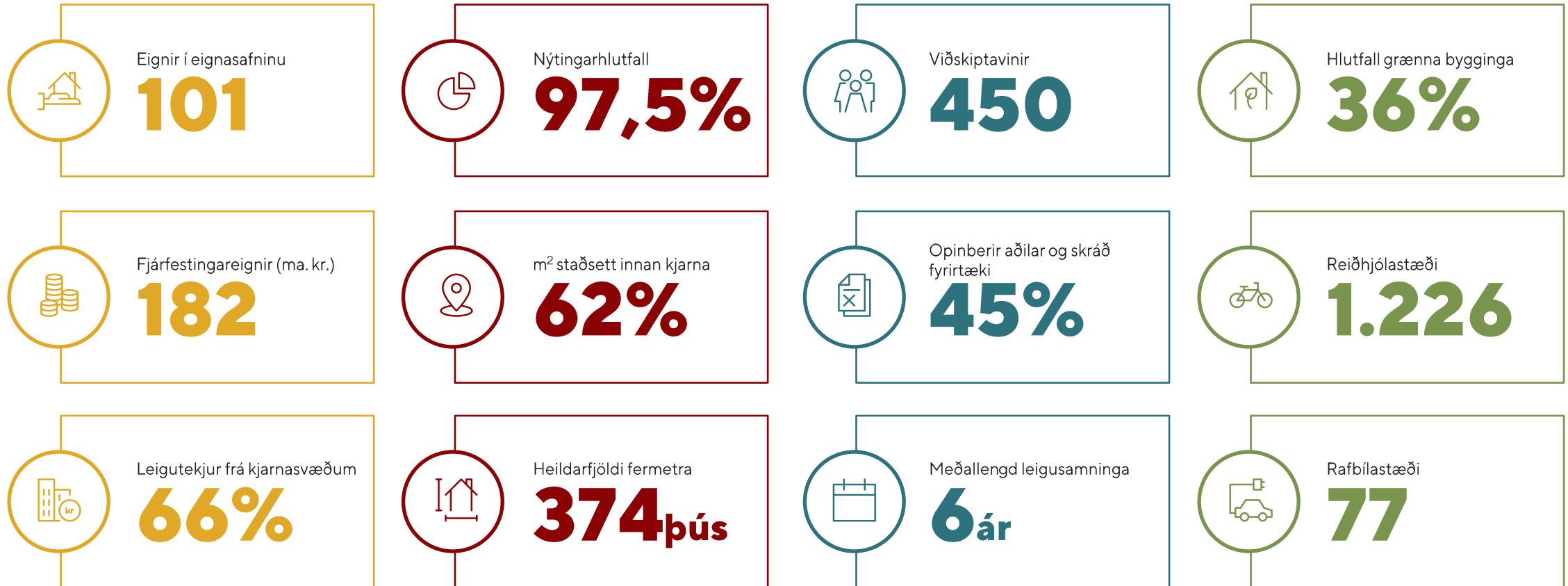


**↑13%**

Vatnsnotkun

# LYKILKENNITÖLUR EIGNASAFNS

Stefnuáherslur Regins skila mælanlegum árangri



# FJÁRHAGUR OG REKSTUR

# KRÖFTUGUR TEKJUVÖXTUR FYRSTU 6 MÁNUÐI 2023

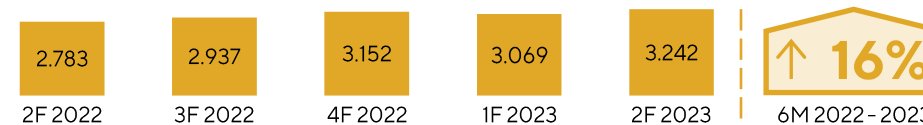
Hreinn hagnaður jókst um 66% milli ára

## REKSTRARREIKNINGUR

	6M 2023	6M 2022	Δ %
Leigutekjur	6.311	5.419	16%
Aðrar tekjur	371	341	9%
<b>Heildartekjur</b>	<b>6.682</b>	<b>5.760</b>	<b>16%</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.316	-1.173	12%
Rekstur í fasteignum	-520	-394	32%
Rekstrarkostnaður fasteigna	-1.836	-1.567	17%
Stjórnunarkostnaður*	-397	-283	40%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>4.449</b>	<b>3.910</b>	<b>14%</b>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	70%	72%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	10.093	6.329	
<b>Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu</b>	<b>14.521</b>	<b>10.279</b>	
Hrein fjármagnsgjöld	-6.949	-5.699	22%
<b>Hreinn hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>7.599</b>	<b>4.580</b>	<b>66%</b>
Tekjuskattur	-1.520	-916	
<b>Hreinn hagnaður fyrir tímabilið</b>	<b>6.079</b>	<b>3.664</b>	<b>66%</b>

### Leigutekjur - Milljónir króna

6M 22 - 6M 23 (Δ %)



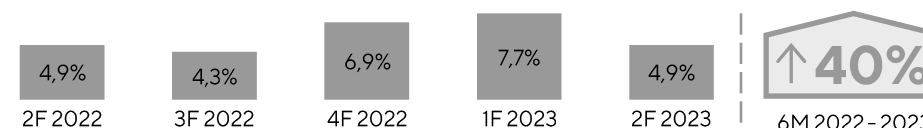
### Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



### Stjórnunarkostnaður\* - % af tekjum

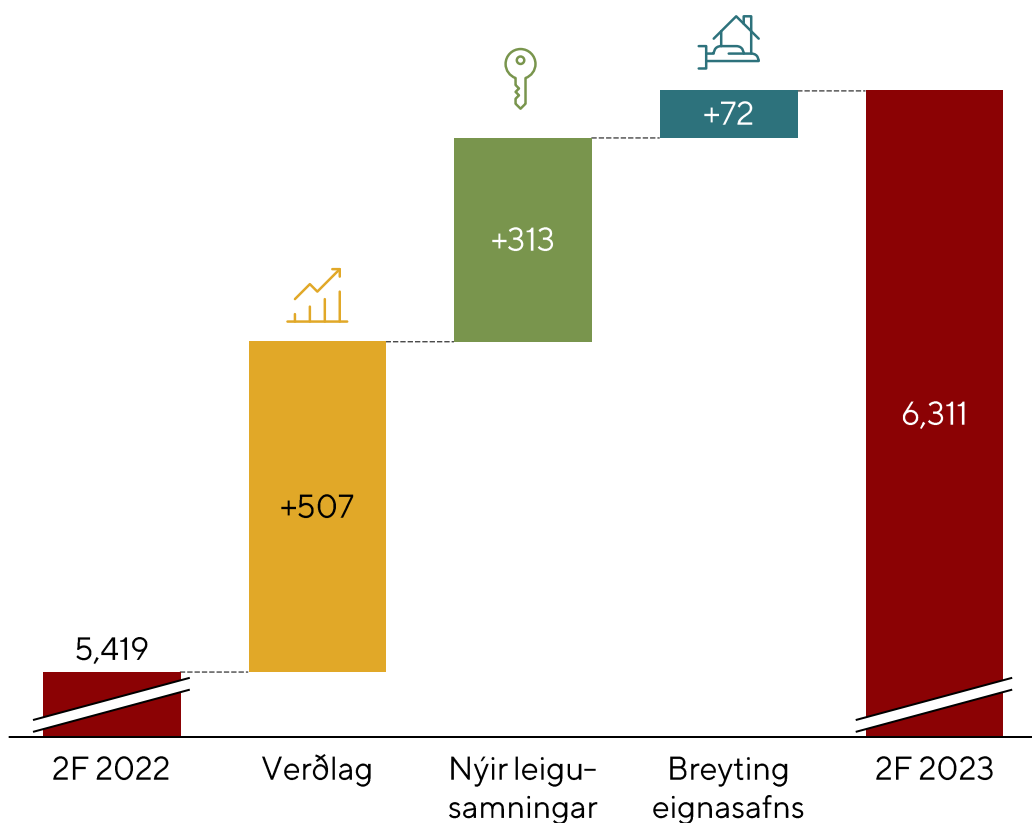


\*Að frádregnum kostnaði við starfslok fyrirverandi forstjóra er stjórnunarkostnaður að hækka í takt við annan rekstrarkostnað.

# LEIGUTEKJUR HÆKKA 7% UMFRAM VERÐLAG

Góður árangur í útleigu

DRÓUN TEKNA - 6M 2022-6M 2023



## VERÐLAG

- Leigutekjur hafa hækkað um 16,5 % á fyrstu 6 mánuðum ársins m.v. sama tímabil í fyrra.
- Verðlag hefur hækkað um 9,8% á sama tímabili.



## NÝIR LEIGU-SAMNINGAR

- Nýir leigusamningar um 8.300 m<sup>2</sup> á fjórðungnum og samanlagt 17.000 m<sup>2</sup> á fyrri helmingi ársins sem er sambærilegt við fyrstu sex mánuði 2022.
- Nýr leigusamningur við Landsvirkjun um tæpa 4.500 m<sup>2</sup> í turninum Höfðatorgi og verða rýmið afhent í þrepum út þetta ár. Turninn Höfðatorgi er nú að fullu útleigður.



## BREYTING EIGNASAFNS

- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er nú 97,5% og ekki fyrirsjáanlegt að það lækki á komandi misserum.
- Á næstu vikum og mánuðum munu ný rými verða útleiguhæf á helstu kjarnasvæðum og má þar helst nefna um 1.800 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými í Smárabýggð, um 1.740 m<sup>2</sup> í Sunnuhlíð á Akureyri ásamt nýju 1.000 m<sup>2</sup> hágæða skrifstofurými á þriðju hæð Smáralindar.

# NÝJAR TEKJUR VEGNA LEIGURÝMA TIL AFHENDINGAR SEINNIHLUTA ÁRS





# MIKLAR MATSBREYTINGAR ÞAÐ SEM AF ER ÁRI

## Matsbreytingar þegar orðnar hærrí en allt árið í fyrra

Matsbreyting á öðrum ársfjórðungi nam um 7,1 ma.kr. Þessi hækkun stafar að langmestu leyti af hækkun verðlags á tímabilinu. Lægri fasteignagjöld á árinu 2024 en áætlað var í upphafi árs 2023, hafa jákvæð áhrif á matsbreytingu tímabilsins.

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.

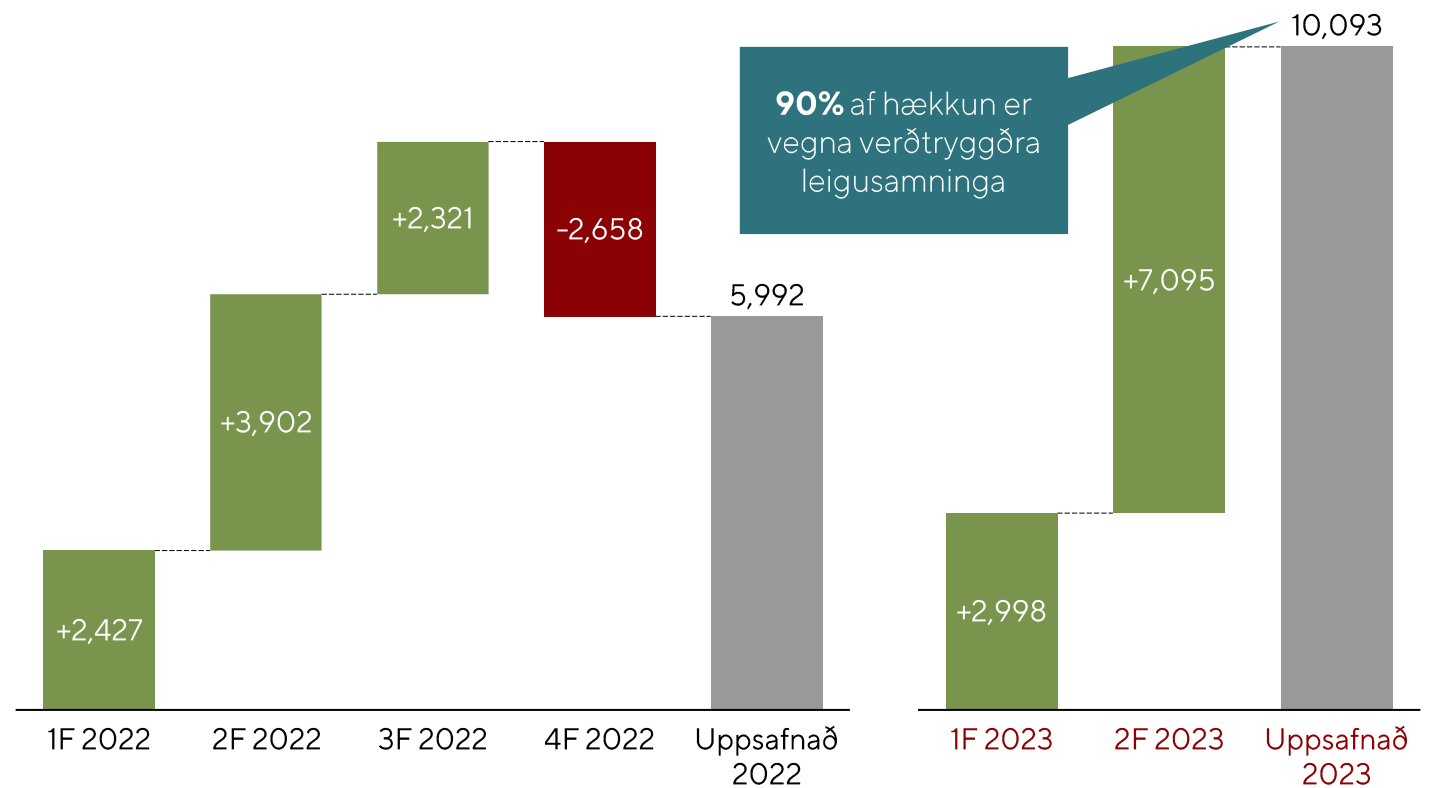
Aðrir þættir sem hafa áhrif á ávöxtunarkröfu s.s. áhættulausir vextir hafa einnig bein áhrif.

### MATSBREYTING 2022

Milljónir króna

### MATSBREYTING 2023

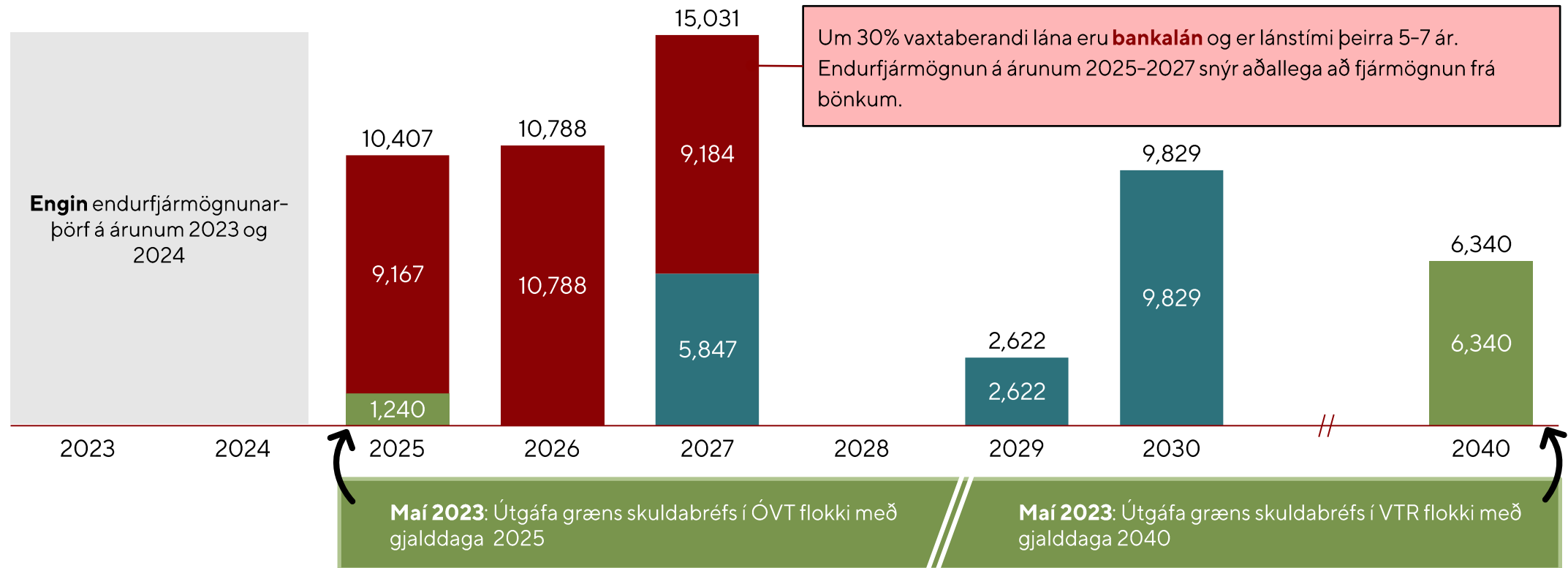
Milljónir króna



# TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF

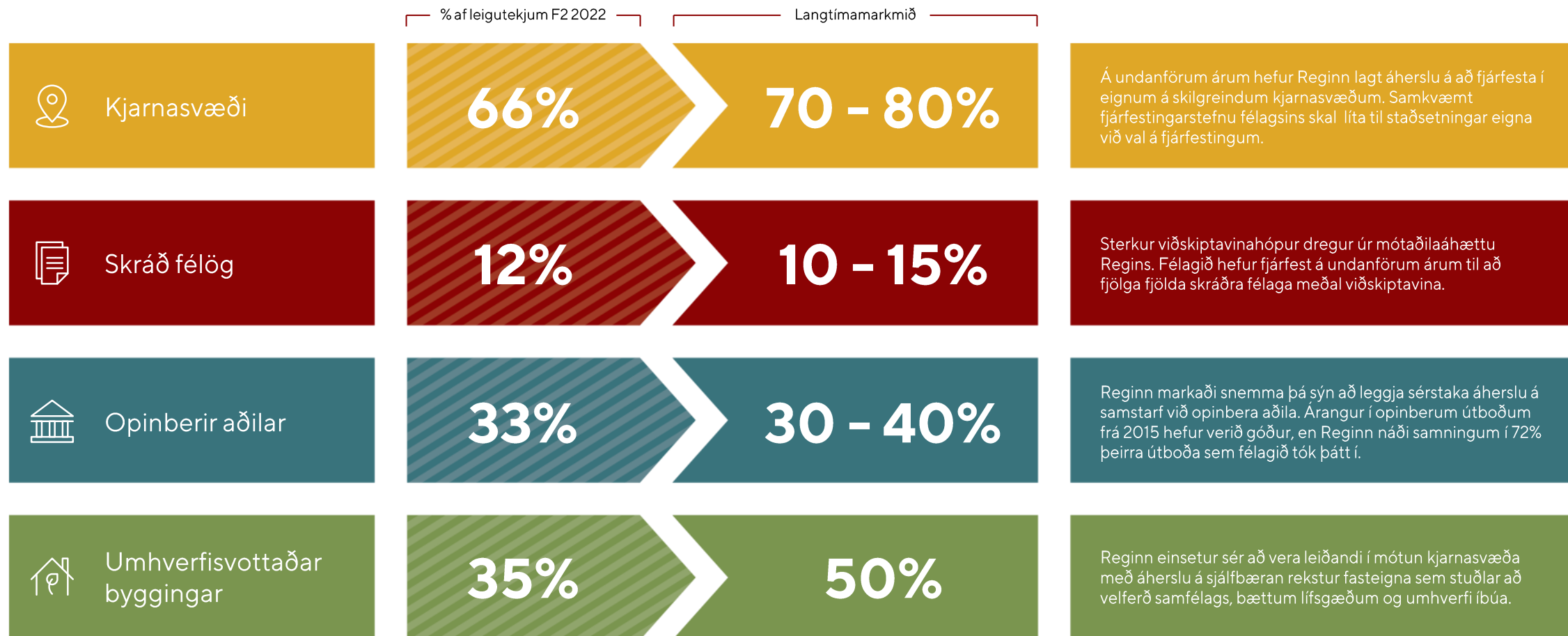
Græn fjármögnun er 39% af heildarskuldum

**ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF** ■ Bankalán ■ Skuldabréf ■ Nýútgefin græn skuldabréf  
Milljónir króna



# STEFNUÁHERSLUR OG LYKILMÆLIKVARÐAR

Reginn er leiðandi í mótun kjarnasvæða



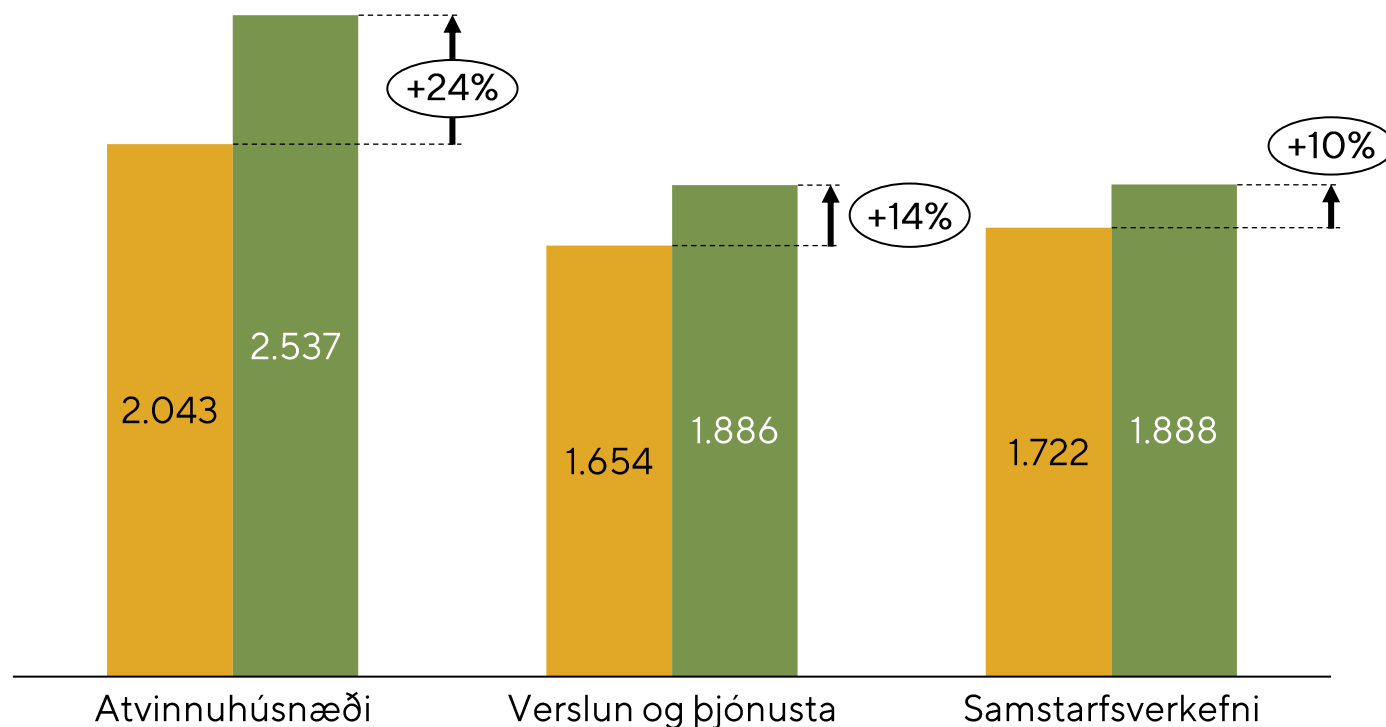
# TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM

Heilbrigður vöxtur í öllum starfspáttum

## STARFSDÆTTIR: 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 fyrstu sex 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 sex mánuði ársins.

### Samstarfsverkefni

Tekjur vaxa í takt við verðlag á fyrstu sex mánuðum ársins.

# UPPFÆRÐ ÁÆTLUN 2023

## Sterkur undirliggjandi rekstur

Miðað við eignasafn félagsins í lok annars ársfjórðungs er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2023 verði á bilinu 12.900 – 13.100 m.kr.

200 m.kr.  
hækkun

Áætlaðar leigutekjur árið 2023

**12,9-13,1 ma.kr.**



Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) verði á bilinu 9.400 – 9.600 m.kr. á árinu 2023.

200 m.kr.  
hækkun

Áætluð EBITDA árið 2023

**9,4-9,6 ma.kr.**



**UMHVERFISUPPGJÖR**

# UMHVERFISUPPGJÖR

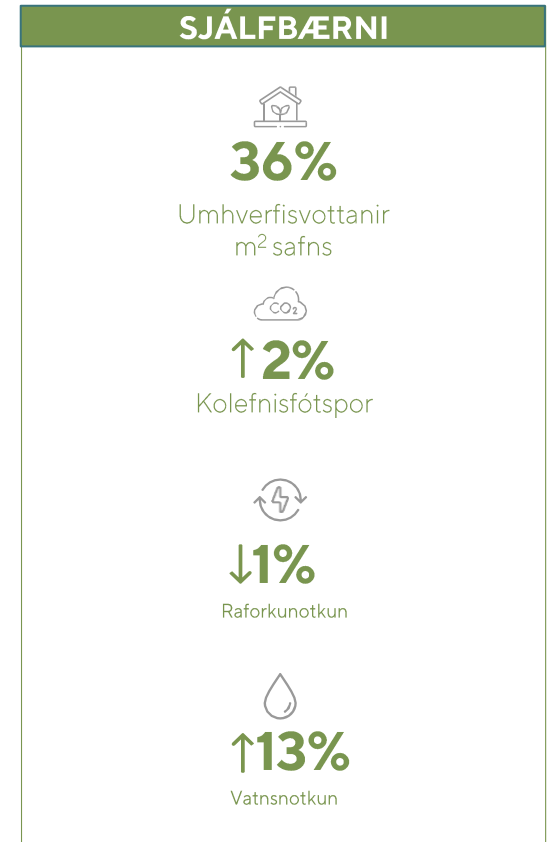
Umgjörð um græna fjármögnun Regins er 64 ma. kr.

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

Helstu niðurstöður þegar fyrri helmingur ársins 2023 er borinn saman við sama tímabil 2022:

- Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda hefur aukist um 2% á fermetra.
- Notkun á rafmagni hefur **dregist saman** um 1% á fermetra.
- Notkun á heitu vatni hefur aukist um 13% á fermetra.

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



# EGILSHÖLL BÆTTIST Í HÓP BREEAM VOTTAÐRA FASTEIGNA REGINS

1

- Egilshöll hlaut **BREEAM In-use vottun** í júní í síðastliðnum og er hlutfall umhverfsvottaðra fasteigna komið í 36%.
- **Áslandsskóli** í Hafnarfirði er í vottunarferli.

2

- Unnið er að flokkun starfsemi Regins út frá framlagi félagsins til umhverfismála eins og flokkunarreglugerð **ESB/EU Taxonomy** kveður á um.
- Henni er ætlað að auka samburðarhæfni á hvað telst græn starfsemi.

3

- Unnið er að greiningu á þeim ítarlegu kröfum sem nýr skilyrtur staðall um **Sjálfbærniupplýsingagjöf CSRD** kveður á um og hvað félagið þarf að gera til að geta mætt þeim.
- Honum er m.a. ætlað að bæta og samræma upplýsingagjöf og gögn fyrirtækja.

4

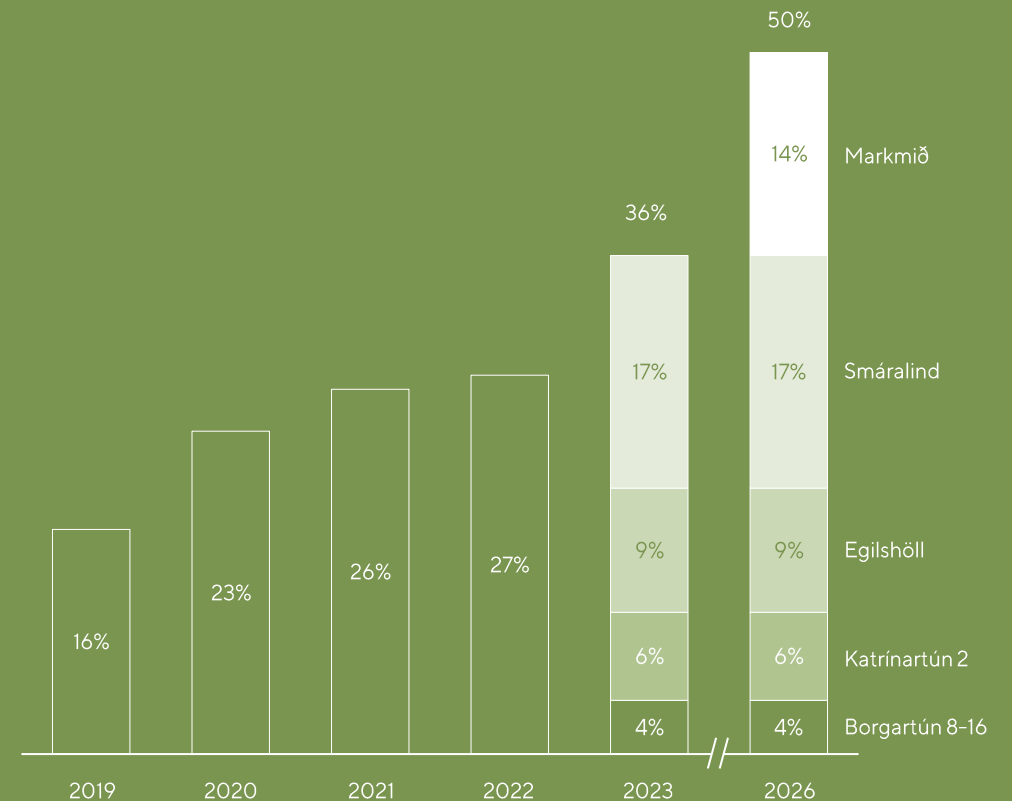
- Vinna hafin við **tvöfalda mikilvægisgreiningu**.
- Lögð sérstök áhersla á að fá álit frá helstu hagaðilum Regins bæði innri og ytri.

5

- Vinna er hafin á innleiðingu á alþjóðlegu **SBTi viðmiðunum** sem mun gera Regin kleift að setja sér markmið um kolefnishlutleysi.

Umhverfsvottaðar 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

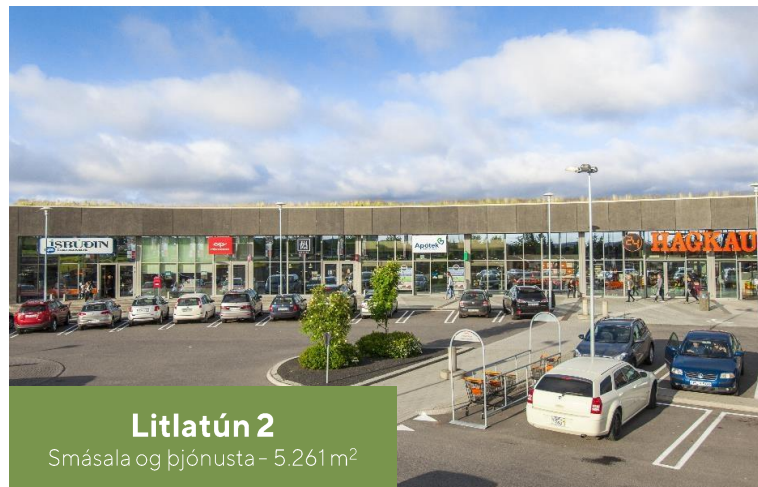


# AÐRAR MIKILVÆGAR EIGNIR

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>

# VIÐHALDSKOSTNAÐUR FASTEIGNA REGINS

**Endurnýjun** á sér jafnan stað upp að einhverju marki þegar fasteign er leigð út eða leigusamningar endurnýjaðir og hluti þess sem endurnýjun tekur til fer því í að viðhalda eignum.

**Endurnýjun í tengslum við gerð nýrra leigusamninga**

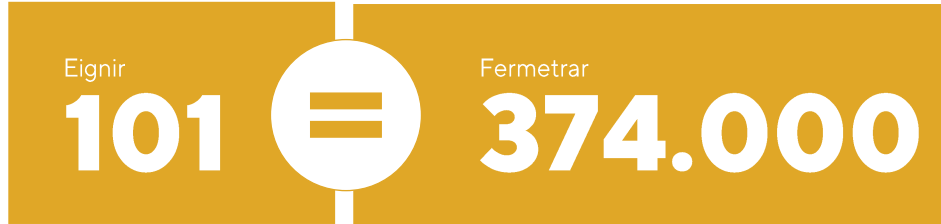
**Viðhald leigutaka**

**Viðhald leigutaka** er að öllu jöfnu allt viðhald innanhúss þ.m.t. á tækjum og búnaði.

**Viðhald leigusala**

Viðhald utanhúss og á lóð. Detta er með þeim undantekningum að **leigusali sér um viðhald** innanhúss í Egilshöll, Smáralind, skólabyggingum og jafnframt stærri viðhaldsverkefni innanhúss í ákveðnum eignum sem eru leigðar til hins opinbera.

# 75% EIGNA UPPFÆRÐAR Á SÍÐUSTU SEX ÁRUM



## STRAUMLÍNULÖGUN Á EIGNASAFNI

Á sl. tíu árum hefur átt sér stað ákveðin **straumlínulögun** á eignasafninu með sölu 85 eigna með það fyrir augum að í safni félagsins séu heilar fasteignir í góðu ástandi á skilgreindum kjarnasvæðum.

## LEIGUSAMNINGAR STANDA UNDIR UPPFÆRSLUM

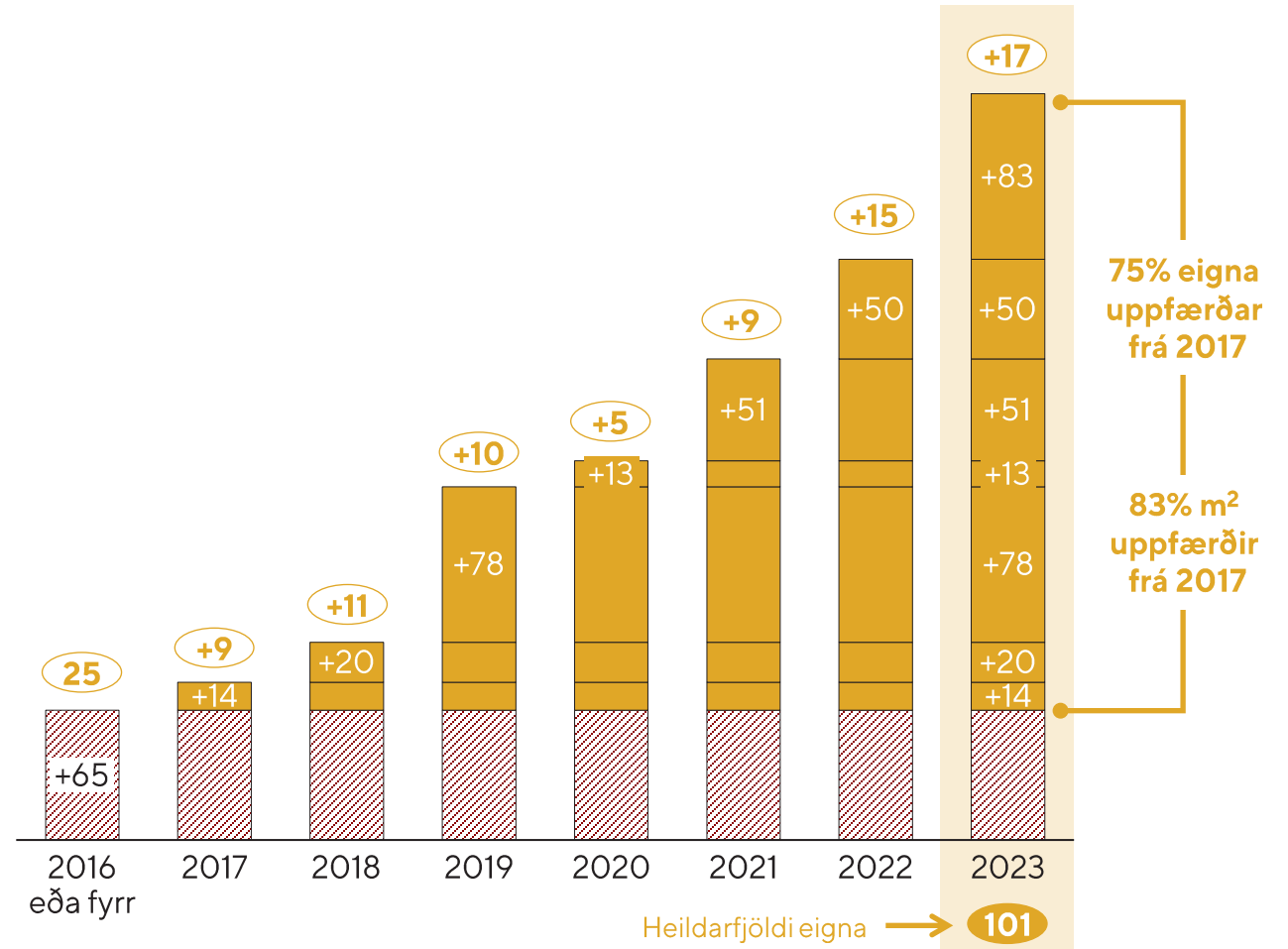
Árlega leigir Reginn út **25 – 45 þúsund fermetra** og samhliða gerð langtíma leigusamninga hefur félagið uppfært eignir, bæði að utan og innan. Leigusamningum er til framtíðar ætlað að standa undir slíkum uppfærslum.

## 75% EIGNA UPPFÆRÐAR Á SÍÐUSTU SEX ÁRUM

Frá 2017 hefur **75% af eignasafni félagsins** m.v. fjölda eigna verið uppfært og **83% m.v. fermetra**.

## UPPFÆRSLUÁR

■ M.v. þúsundir fermetra ○ M.v. fjölda fasteigna



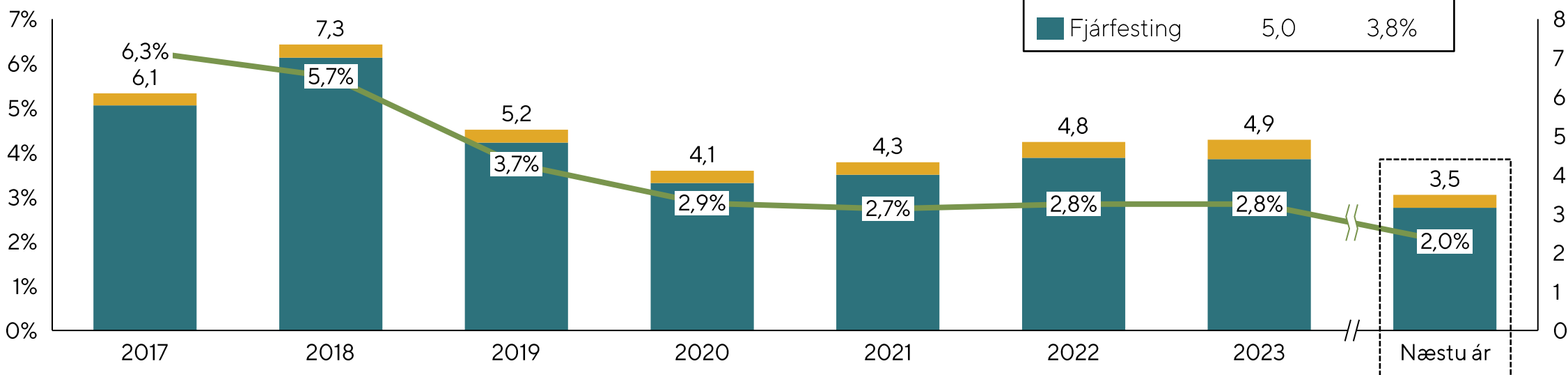
\* Skilgreining á uppfærslu: Meigin byggingahlutar sem eru á ábyrgð Regins að viðhalda samkvæmt leigusamning hafi verið uppfærðir

# VATNASKIL Í FJÁRFESTINGUM REGINS

## Fjárfestingapörf í eignasafni Regins lægri til framtíðar

### ENDURBÆTUR OG VIÐHALDA FASTEIGNA REGINS

Fjárhæðir í ma. kr (hægri ás) og hlutfall af virði fasteigna (vinstri ás)



**Fjárfestingar undanfarinna ára hafa litast af innri vexti og virðisskapani endurbótum á fasteignasafni Regins,** því eru þær nokkuð hærri en hjá samanburðarfélögum

- Fullþróun Hafnartorgs úr fokheldu húsnæði í hágæða leigueignir með mikla tekjumöguleika til framtíðar.
- Bygging nýs boltahúss við Egilshöll til aukinnar þjónustu við leigutaka, uppfærslu Höfðatorgs, umbreytingar í Smáralind, stækkun og endurbygging Suðurhrauns 3, Sunnuhlíðar 12 og fleiri verkefni.

Eignir félagsins eru almennt í mjög góðu ástandi og fyrirséð viðhalds- og fjárfestingapörf í núverandi eignasafni er lægri líkt og fjárfestingar undanfarinna ára gefa til kynna

Búast má við auknu sjóðstreymi, til arðgreiðslna og/eða fjárfestinga í nýjum verkefnum.

# HAFNARTORG BLÓMSTRAR



**97%**

Útleiguhlutfall  
- Einungis 3 rými laus



**2x**

Tæp tvöföldun veltu  
rekstraraðila\*



**2x**

Rúm tvöföldun  
leigutekna\*



**10 ma.kr.**

Uppsöfnuð velta  
rekstraraðila frá 2018



**30**

Hátt í 30  
rekstraraðilar



**400 þús**

Gestir veitingasvæðis  
Hafnartorgs Gallery

**5** nýir rekstraraðilar

COLLAGE  
THE SHOP

M I SMJÖR  
K A Bistro  
D O & Bar





K O F I  
GALLERÍ

iurie | fine art



# MARKVISS UPPFÆRSLA EIGNASAFNSINS

## Dæmi um uppfærslur á nokkrum stórum eignum

- 
  - **Smáralind** var uppfærð samhliða komu H&M og breytingum á austurenda árið 2017, verkefninu lauk að fullu árið 2019 með uppfærslu á húskerfum og útskiptingu lýsingar fyrir LED.
- 
  - Stórum áföngum er lokið í **Egilshöll**, gervigras innanhúss var endurnýjað 2023 og gervigras utanhúss 2017, nú á haustmánuðum lýkur endurnýjun lýsingar í eldri byggingum og uppfærslu húskerfa.
- 
  - Markviss uppfærsla hefur átt sér stað í **turninum Höfðatorgi** frá því að Reginn eignaðist húsið 2018, í vor var lokið við uppfærslu húskerfa, heildar yfirferð hefur átt sér stað á glerhjúpi sl. 3 ár og lýkur henni nú á haustmánuðum, búið er að uppfæra sameign og auka tengingar milli 1. og 2. hæðar með nýjum stiga og brú, lokið er við endurnýjun lýsingar í bílastæðahúsi.
- 
  - Endurbygging **Sunnuhlíðar 12** sem er ein af eldri fasteignum félagsins er að ljúka og mun Heilsugæslan á Akureyri taka stóran hluta hússins í notkun um nk. áramót. Sem hluti af verkefninu er húsið allt uppfært, þar er fyrirhugað að opna m.a. sjúkráþjálfun, apótek og fyrir í húsinu er m.a. bakarí.

Í Smáralind, Egilshöll og turninum Höfðatorgi hafa uppfærslur á húskerfum, lýsingu o.fl. miðast við að lækka rekstrarkostnað og rekstraröryggi húsanna til framtíðar og eigum við von á að rekstrarkostnaður eignanna muni lækka á næstu árum.

# ÞRÓUNAREIGNIR UNNAR Á VETTVANGI KLASA

## Mikil tækifæri til verðmætaaukningar til framtíðar

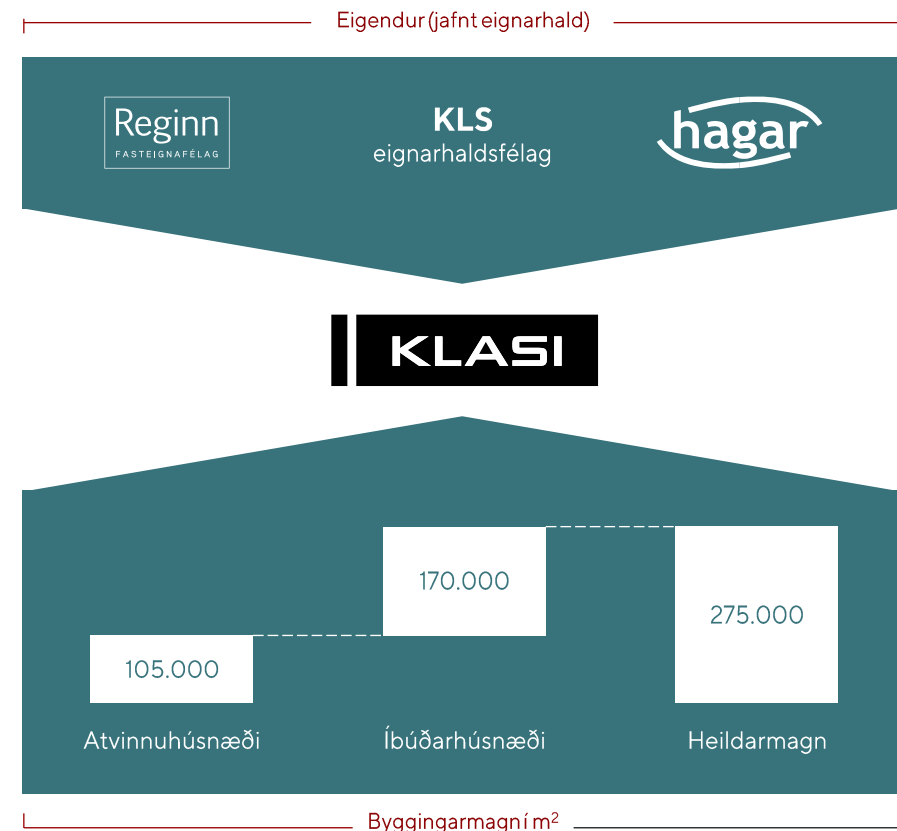
Kaupum á þriðjungshlut í þróunarfélaginu Klasa á síðasta ári er ætlað að styrkja eignasafn Regins til framtíðar með þróun og uppbyggingu í helstu kjörnum höfuðborgarsvæðisins.

Stærstur hluti eigna Klasa er á kjarnasvæðum Regins í Smárabyggð, á Borgarhöfða og í Mjódd.

Reitur	Kjarnasvæði Regins	Fermetrar
Borgarhöfði	✓	145.000 m <sup>2</sup>
Mjódd	✓	50.000 m <sup>2</sup>
Smárabyggð	✓	15.000 m <sup>2</sup>
Aðrir reitir á höfuðborgarsvæðinu		65.000 m <sup>2</sup>
	<b>Samtals</b>	<b>275.000 m<sup>2</sup></b>

Heildar byggingarmagn er um 275.000 m<sup>2</sup> og þar af rúmlega 60% íbúðarhúsnæði.

Heildar bókfært virði fjárfestingareigna Klasa er um **14 ma.kr.** Mikil tækifæri til verðmætaaukningar til framtíðar



**VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK**

# TÆKIFÆRIÐ Í HNOTSKURN

Áhugaverður fjárfestingarkostur sem stuðlar að hagkvæmari rekstri og samlegð

## VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ



Reginn hefur lagt fram **valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag** og hefur hluthafafundur Regins samþykkt mótatkvæðalaust hækkun hlutafjár til að efna uppgjör á tilboðinu.

Viðskiptin yrðu í góðu samræmi við stefnu og fyrri ytri vaxtar verkefni Regins.

## GAGNKVÆMIR HAGSMUNIR



Markaðsvirði Regins og Eikar er sambærilegt og myndu **hluthafar beggja félaga njóta góðs af ávinningi viðskipta**.

Sameinað félag yrði á meðal verðmætustu félaga í Kauphöllinni og mikil sóknarfæri til virðisaukningar þróunareigna með sérhæfðum samstarfsaðilum.

## MIKIL SAMLEGÐ Í REKSTRÍ



Til yrði **stærsta skráða fasteignafélag landsins** með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og sérhæfingu á sviði útleigu og fasteignarekstrar til að mæta auknum kröfum viðskiptavina.

Sérstök áhersla yrði áfram lögð á útleigu stórra eininga til opinberra aðila og skráðra fyrirtækja.

## UPPBYGGING STERKRA KJARNA



Reginn hyggst **straumlínulaga eignasafn Eikar** með hliðsjón af stefnumörkun Regins um uppbyggingu á sterkum kjörnum og sjálfbærni.

Stefnt er að sölu eða þróun á um þriðjung af stærð fasteignasafns Eikar.

Valdar eignir í umbreytingu yrðu þróaðar í samstarfi við Klasa, sérhæfðan þróunaraðila, með það að markmiði

## 140 FASTEIGNIR



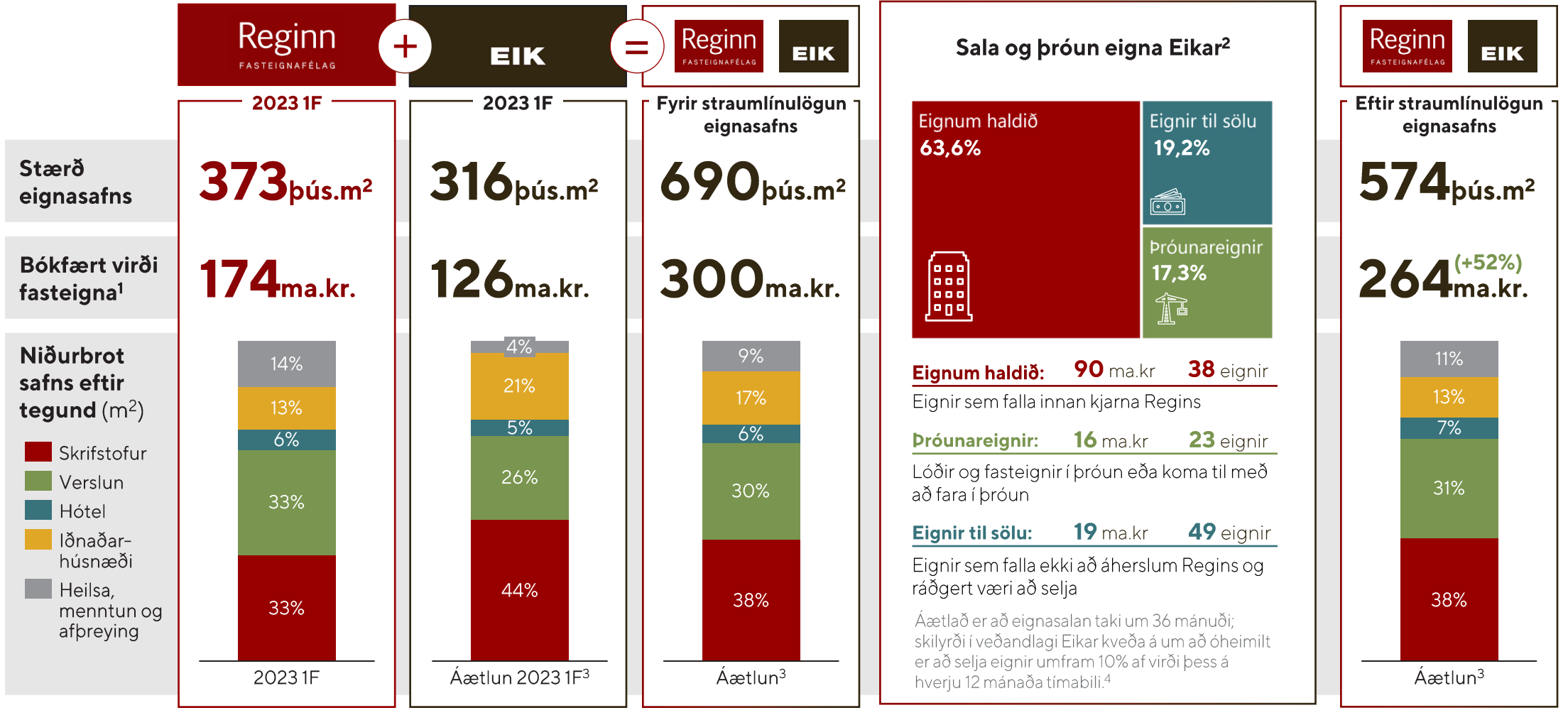
Áætlað að fasteigna-safn félagsins í kjölfar straumlínu-lögunar telji um **140 eignir að virði um 260 ma.kr.** og 570 þús.m<sup>2</sup> að stærð.

## MARKAÐS- DREIFINGAR



Markaðs-þreifingar framkvæmdar gagnvart stærstu hluthöfum Eikar áður en stjórn Regins tekur ákvörðun um valfrjálst yfirtökutilboð

# 140 EIGNIR Í EIGNASAFNI SAMEINADS FÉLAGS



<sup>1</sup>Bókfært virði fasteigna án leigueigna <sup>2</sup>Niðurbrot á virði hvorrar fasteignar Eikar er áætlað af Regn, aðrar upplýsingar fasteignanna eru byggðar á opinberum upplýsingum <sup>3</sup>Byggt á greiningu Regins út frá opinberum upplýsingum <sup>4</sup>Um 73% af stærð eignasafns Eikar tilheyrir veðandlagi, miðað við bókfært virði veðandlags 31.12.2022 (92 ma.kr)

# STÓRUM ÁFÖNGUM LOKIÐ

## Samrunaskrá skilað til Samkeppniseftirlitsins

8. JÚNÍ

- 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

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

16. OKTÓBER

- FME hefur samþykkt að tilboðsfrestur valfrjálsa yfirtökutilboðsins verði framlengdur til 16. október nk.

4. JÚLÍ

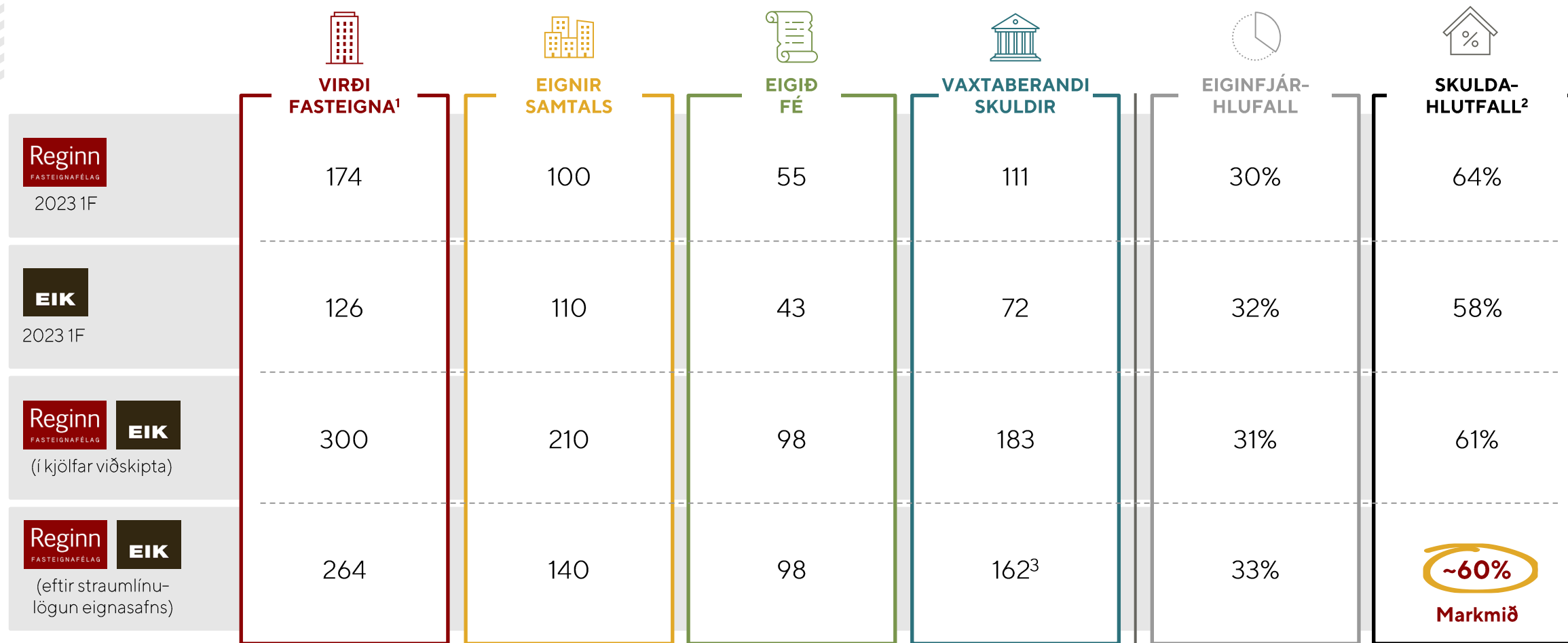
- Hluthafafundur Regins **samþykkir mótatkvæðalaust** hækkun hlutafjár til að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboðinu.

10. JÚLÍ

- 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.

# SAMEINAD FÉLAG FULLFJÁRMAGNAÐ

Lagt er upp með að skuldahlutfall sameinaðs félags verði um 60%








<sup>1</sup>Bókfært virði fasteigna án leigueigna <sup>2</sup>Skilgreint sem vaxtaberandi skuldir án leiguskulda á móti virði fasteigna <sup>3</sup>Gert er ráð fyrir að seldar og þróaðar eignir hafi sama veðsetningarhlutfall og félagið í heild í kjölfar viðskipta

# MÖGULEGT ARÐGREIÐSLUHÆFI SAMEINAÐS FÉLAGS

Í kjölfar stefnumarkandi fjárfestinga undanfarin ár eykst arðgreiðsluhæfi

## Forsendur

- **Matið byggir á rekstri Regins og Eikar síðastliðna 12 mánuði**
  - Ekki er tekið tillit til sölu og þróunar eignasafns í kjölfar viðskipta
- **Fjármögnun verðtryggð og skuldahlutfall 60%**
  - Afborgunarhluti langtímalána fjármagnaður að fullu.
- **Fjárfestingar 4,5 – 6,0 ma.kr. á ári**
  - Jafngildir 1,5-2,0% af virði fasteigna
  - Endurbætur fjármagnaðar með 60% skuldsetningu.
- **Grunnstaða handbærs fjár skal nema 1,9 ma.kr.**
  - Jafngildir um þriggja mánaða rekstrarkostnaði, án samlegðar.
- **Áætluð árleg samlegð 300-700 m.kr.**

# 5-6 ma.kr.<sup>1</sup>

## Áætlað arðgreiðsluhæfi á ársgrundvelli

– Verðtryggð aðgreiðsluhæfi í krafti verðtryggðs sjóðstreymis-

## 1,5-1,8 kr.

á hlut<sup>1</sup>

## 6,3-7,6%

af markaðsvirði<sup>2</sup>

Árlega verður sett fram markmið um fjárhæð arðgreiðslna

<sup>1</sup>Argreiðsluhæfið er ýmsum fyrirvörum háð, svo sem aðgengi að fjármagni á mörkuðum, fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfa ásamt innri og ytri fjárfestingum. Ekki hefur verið leiðrétt fyrir verðlagsbreytingum né breytingum sem hafa orðið á eignasafni félaganna á tímabilinu. <sup>2</sup>Út frá viðskiptaverði fyrir sameinað félag (dagslokaverð 7.6.2023)



# YFIRLIT UM FLOKKUN EIGNASAFNS EIKAR

Gert er ráð fyrir að þróunareignir sem eru langt komnar í þróun verði seldar



## EIGNUM HALDIÐ

Eignir sem falla innan kjarna Regins

Stærsti hluti eignasafns Eikar, fellur vel að stefnuáherslu Regins.

- Uppbygging á sterkum kjörnum og sjálfbærni.

Sérstök áhersla verður lögð á útleigu stórra eininga til opinberra aðila og skráðra fyrirtækja.

- Markmiðið að lágmarka mótaðilaáhættu.



## ÞRÓUNAREIGNIR

Lóðir og fasteignir í þróun eða koma til með að fara í þróun

Ráðgert er að meirihluti þróunareigna Eikar verði seldur á markaði en minnihluti verði settur í umsjón Klasa.

Þessi leið skilar verðmætum hraðar til hluthafa sameinaðs félags auk þess sem allir hluthafar sameinaðs félags hafa hag af og eignast hlutdeild í þróunarverkefnum.

Þetta tryggir aukinn skýrleika um framkvæmd viðskiptanna.



## EIGNIR TIL SÖLU

Eignir sem falla ekki að áherslum Regins og ráðgert er að selja<sup>2</sup>

Eignir sem ekki eru stefnumarkandi, falla síður að kjarnasvæðum Regins eða eru svo langt komnar í þróun að raungera megi virði þeirra með sölu.

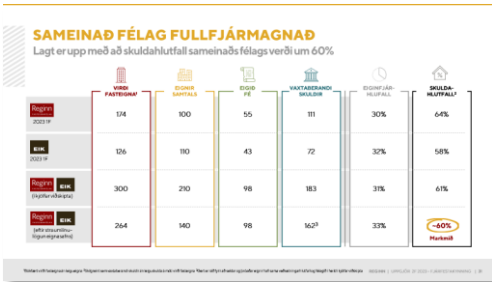
Fjármagn nýtt til arðbærra nýfjárfestinga eða útgreiðslu til hluthafa eftir því sem markaðsaðstæður gefa tilefni til.

## UPPFÆRÐ NÁLGUN

<sup>1</sup>Niðurbrot á virði hvernar fasteignar Eikar er áætlað af Regin, aðrar upplýsingar fasteignanna eru byggðar á opinberum upplýsingum

<sup>2</sup>Ráðgert er að eignasalan taki um 36 mánuði; skilyrði í veðandlagi Eikar kveða á um að óheimilt er að selja eignir umfram 10% af virði þess á hverju 12 mánaða tímabili

# SAMANTEKT



**60% skuldahlutfall í sameinuðu félagi**

- Valfrjálsa yfirtökutilboðið er fullfjármagnað og hluthafafundur Regins samþykkti móttakvæðalaust að hækka hlutfé til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboðinu.
- Söluandvirði eigna ráðstafað til endurgreiðslu skulda til að viðhalda 60% skuldahlutfalli
- Afgangur söluandvirðis ráðstafað í arðgreiðslur, fjárfestingar eða blöndu af þessu tvennu.



**Í kjölfar stefnumarkandi fjárfestinga undanfarin ár eykst arðgreiðsluhæfi**

- Vatnaskil í endurbótum á eignasafni Regins þar sem þróun meginkjarna Regins er á lokametrum eykur arðgreiðsluhæfi sameinaðs félags.
- Að meðaltali hefur Reginn fjárfest fyrir um 5 ma. kr. í umbreytingu eigin fasteigna á ári – en áætlað að sú fjárhæð muni lækka árlega um 1,5 ma.kr. á næstu árum.
- Mat Regins er að sameinað félag ætti að hafa arðgreiðslugetu upp á 5-6 ma. kr. á ári sem jafngildi 1,5-1,8 kr. á hlut.



**Meirihluti þróunareigna seldur**

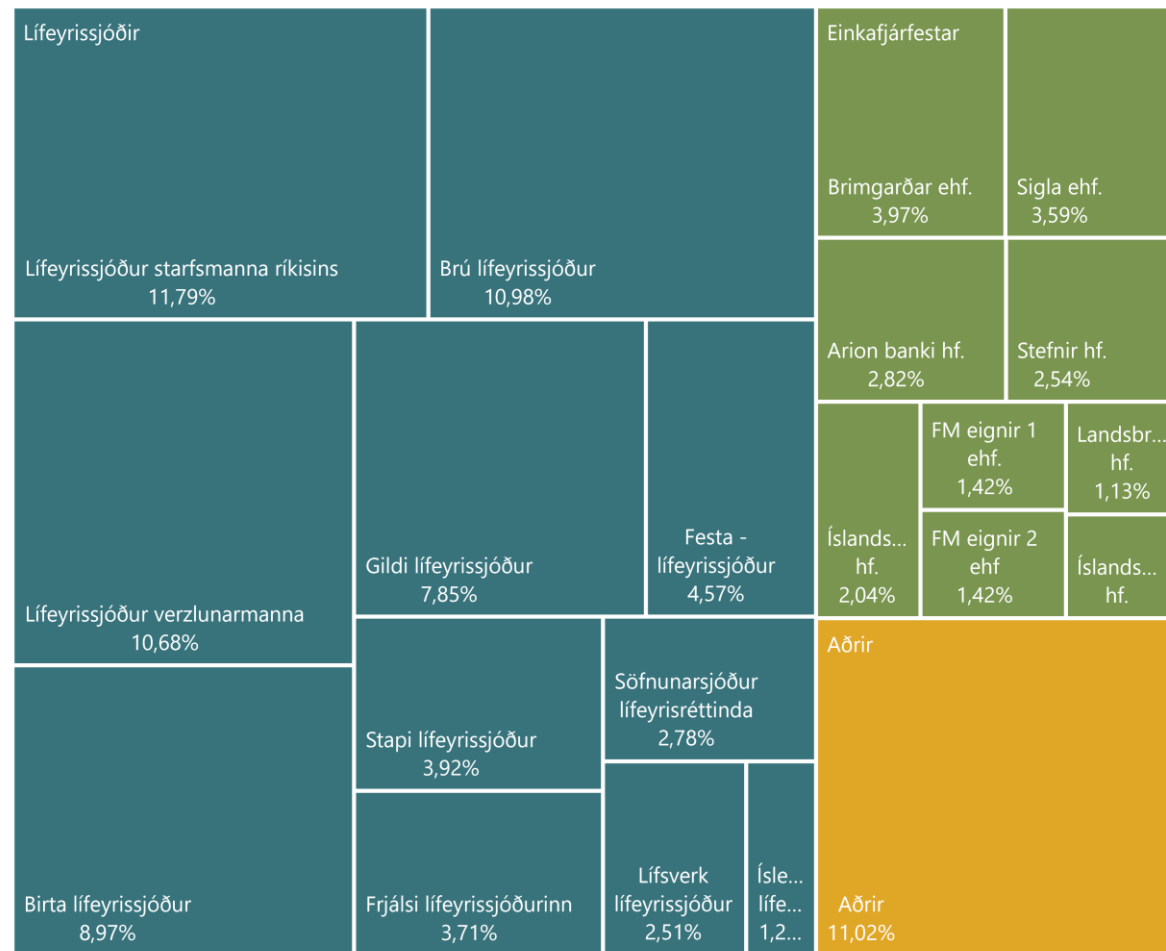
- Meirihluti þróunareigna verði seldar, minnihluti af þróunareignum Eikar verði settar í umsjón Klasa
- Þessi leið skilar verðmætum hraðar til hluthafa sameinaðs félags og allir hluthafar sameinaðs félags njóta ágóðans og eignast hlutdeild í þróunarverkefnum.
- Dregur verulega úr flækjustigi og eykur skýrleika við framkvæmd.

<sup>1</sup>Footnote

**HLUTHAFAR**

# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR

## Hlutfallsleg skipting hluthafa



Nr.	Heiti	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	213.300.000	11,79%
2	Brú lífeyrissjóður	198.699.046	10,98%
3	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.251.119	10,68%
4	Birta lífeyrissjóður	162.287.253	8,97%
5	Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6	Festa - lífeyrissjóður	82.753.020	4,57%
7	Brimgarðar ehf.	71.769.349	3,97%
8	Stapi lífeyrissjóður	71.018.724	3,92%
9	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	67.150.986	3,71%
10	Sigla ehf.	65.000.000	3,59%
11	Arion banki hf.	51.019.115	2,82%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,78%
13	Stefnir hf.	45.942.842	2,54%
14	Lífsværk lífeyrissjóður	45.467.650	2,51%
15	Íslandssjóðir hf.	36.993.460	2,04%
16	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
17	FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,42%
18	Íslenski lífeyrissjóðurinn	22.180.650	1,23%
19	Landsbréf hf.	20.494.954	1,13%
20	Íslandsbanki hf.	18.888.551	1,04%
<b>Samtals</b>		<b>1.610.215.467</b>	<b>88,98%</b>



**2023**

**UPPGJÖR 1H**  
**FJÁRFESTAKYNNING**

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG

## 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.