

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 m.kr)

Vaxtaberandi skuldir



63,9% (62,9%)

Skuldsetningarhlutfall



30,4% (30,4%)

Eiginfjárhlutfall

SJÁLFBÆRNI



36%

Umhverfisvottanir m² safns



↓ **1%**

Kolefnisfótspor



↓ **2%**

Rafmagnsnotkun

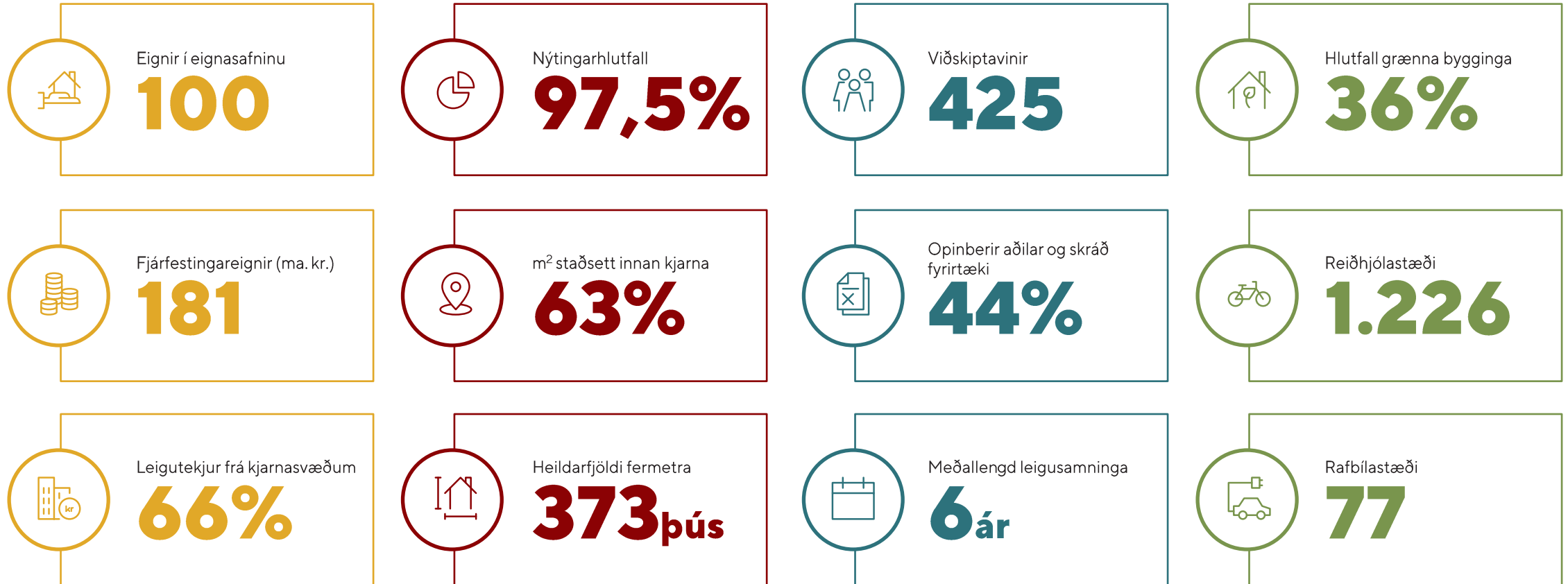


↑ **10%**

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%
Heildartekjur	10.145	8.868	14%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.956	-1.717	14%
Rekstur í fasteignum	-732	-625	17%
Stjórnunarkostnaður	-540	-410	32%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	6.917	6.116	13%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	72%	73%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	8.663	8.763	
Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu	15.580	14.879	
Hrein fjármagnsgjöld	-9.297	-9.145	2%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	61	0	
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.344	5.734	11%
Tekjuskattur	-1.269	-1.147	
Hagnaður fyrir tímabilið	5.075	4.587	11%

Leigutekjur - Milljónir króna

9M 22 - 9M 23 (Δ %)



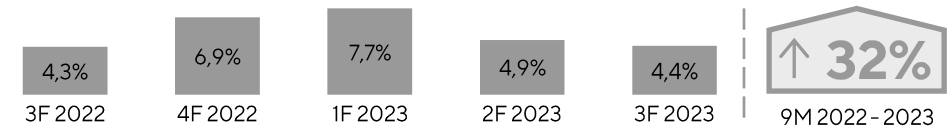
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



Stjórnunarkostnaður - % af tekjum

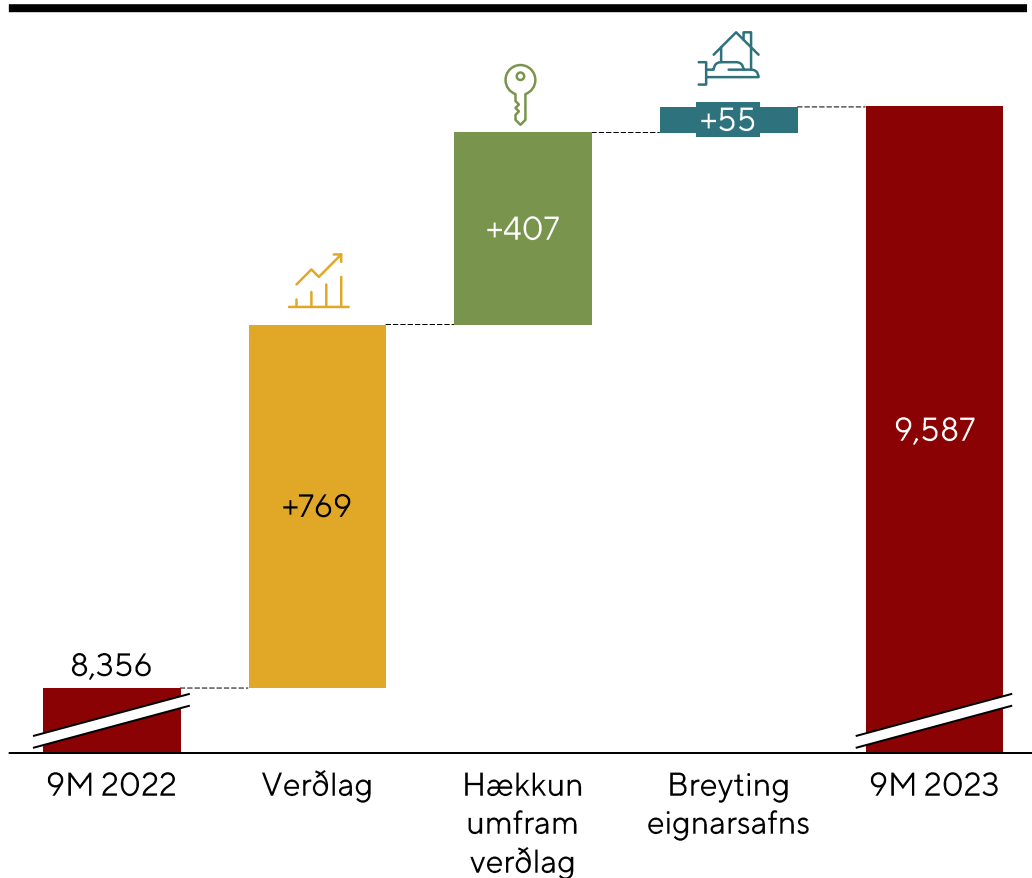


LEIGUTEKJUR HÆKKA 5,3% UMFRAM VERÐLAG

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

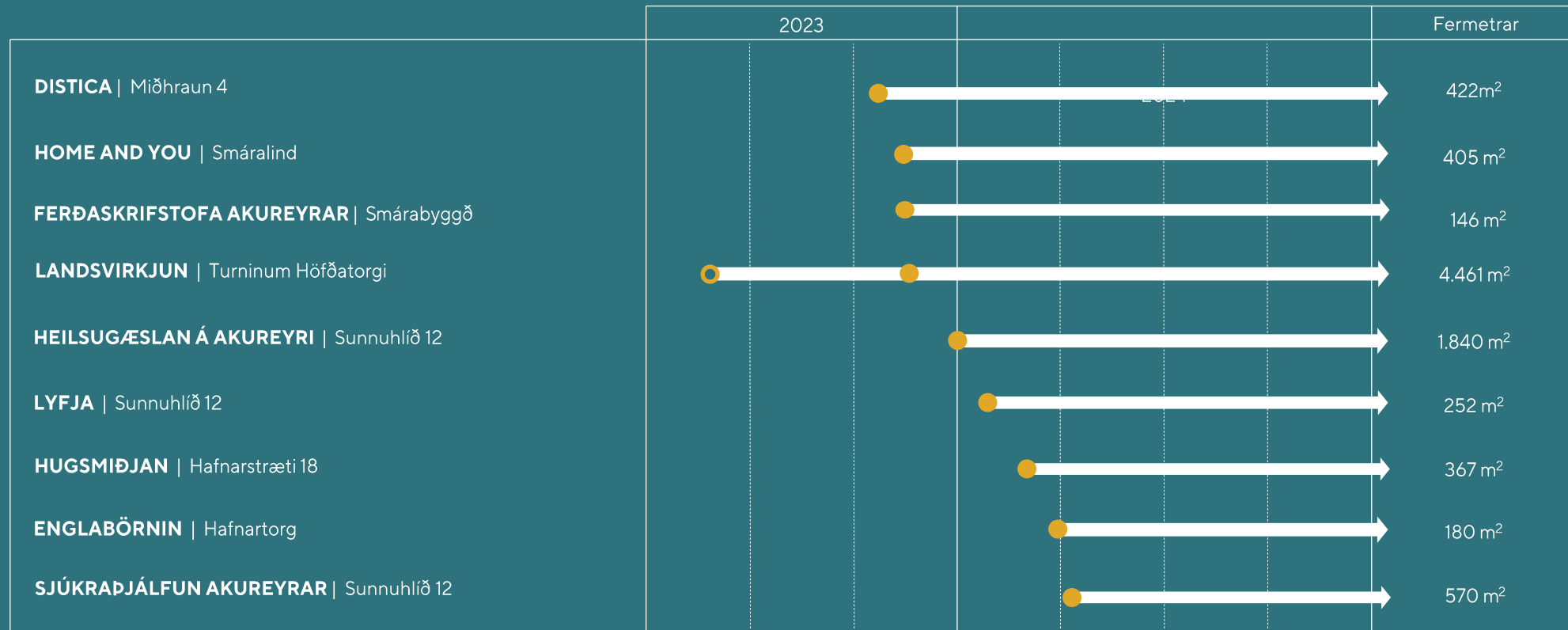
- Nýir samningar fyrir um 20.000 m² á fyrstu 9 mánuðum ársins sem er sambærilegt við sama tímabil 2022.
- Eftirspurn er áfram góð og sérstaklega eftir vönduðu húsnæði á kjarnasvæðum Regins, í kringum Smáralind og Höfðatorg.
- Tekjur vegna nýrra leigusamninga og betri nýtingu eignasafns hækka leigutekjur 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 m²

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

NÝ LEIGURÝMI

Þrjú þróunarverkefni fara í útleigu á næstu misserum



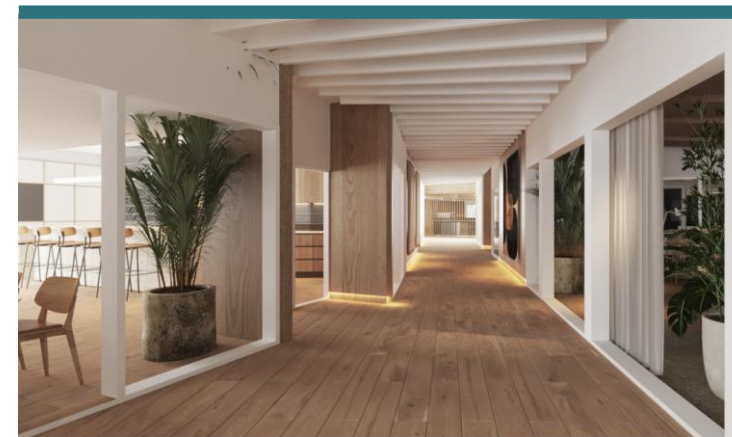
Sunnuhlíð - Akureyri

- Heilsutengdur þjónustukjarni.
- Eignarhlutur Regins samtals um 4.700 m² og þar af um 4.070 m² 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 m² 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 m² þar af um 1.000 m² 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.

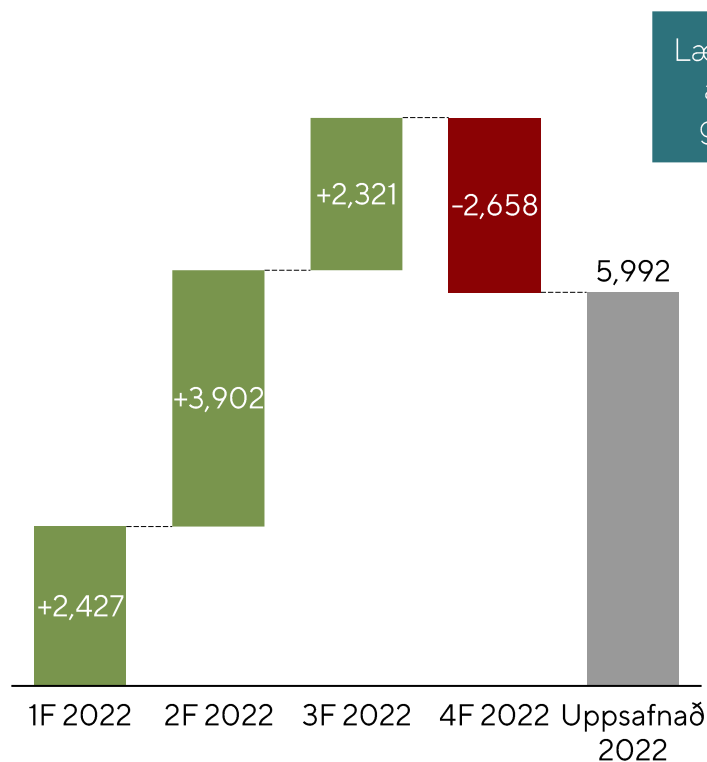
Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.

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.

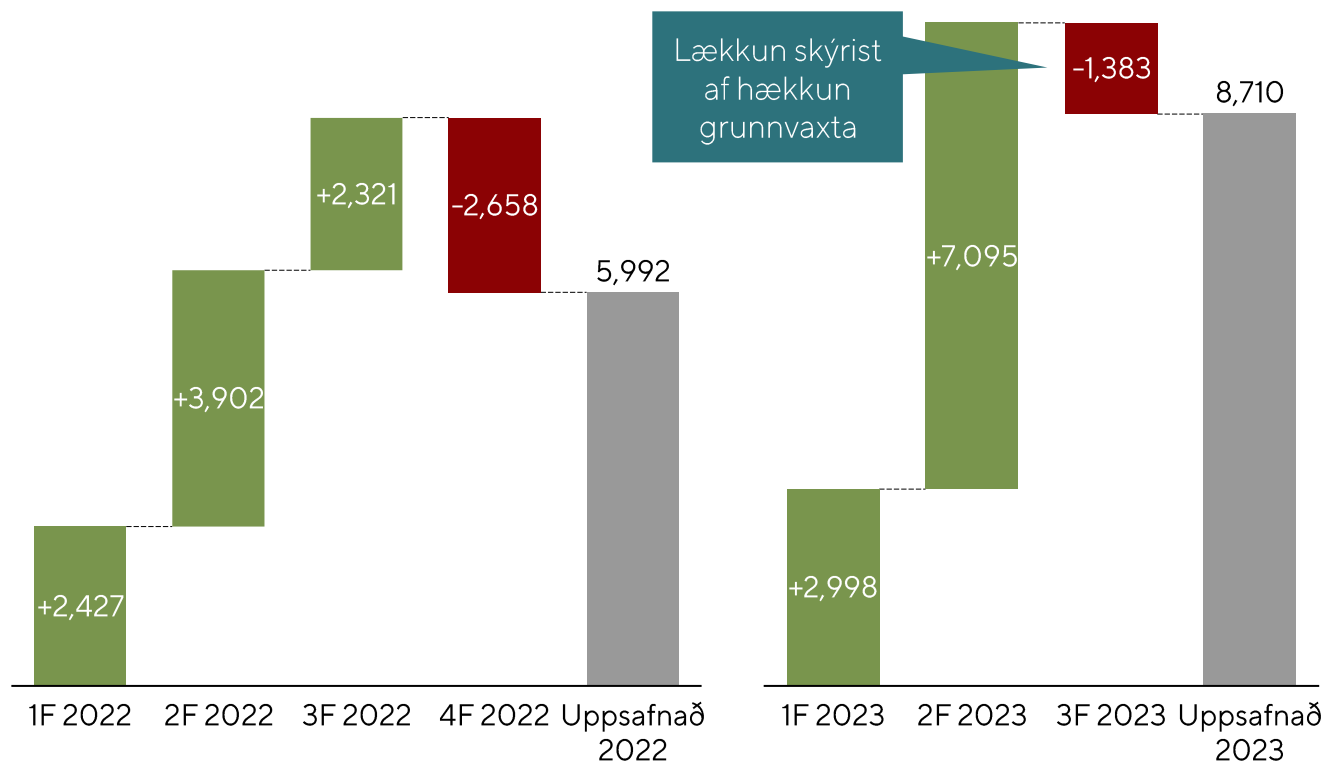
MATSBREYTING 2022

Milljónir króna



MATSBREYTING 2023

Milljónir króna



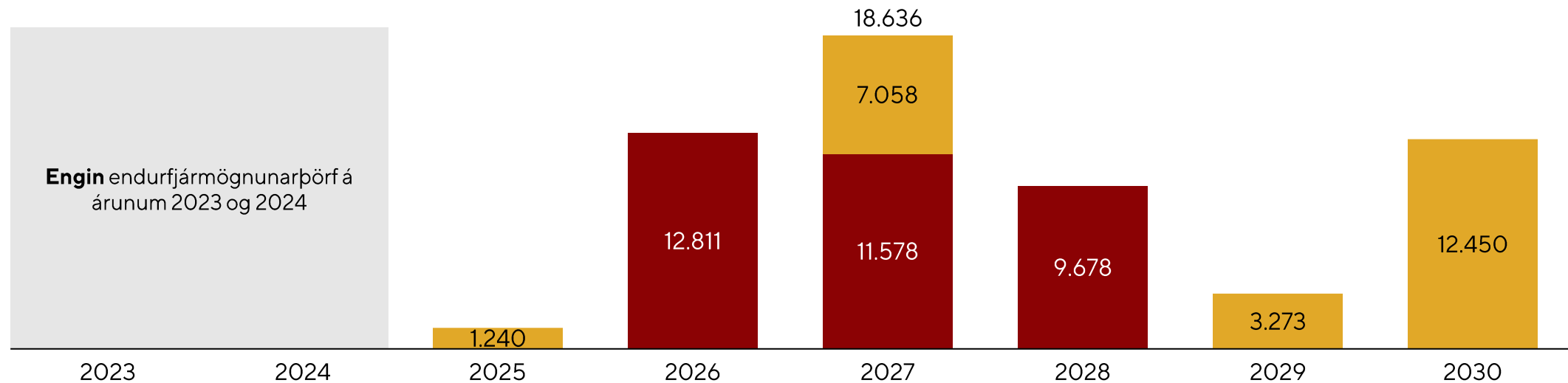
TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF

Græn fjármögnun er 39,5% af heildar vaxtaberandi skuldum

ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁRA

Milljónir króna

Skuldabréf Bankalán



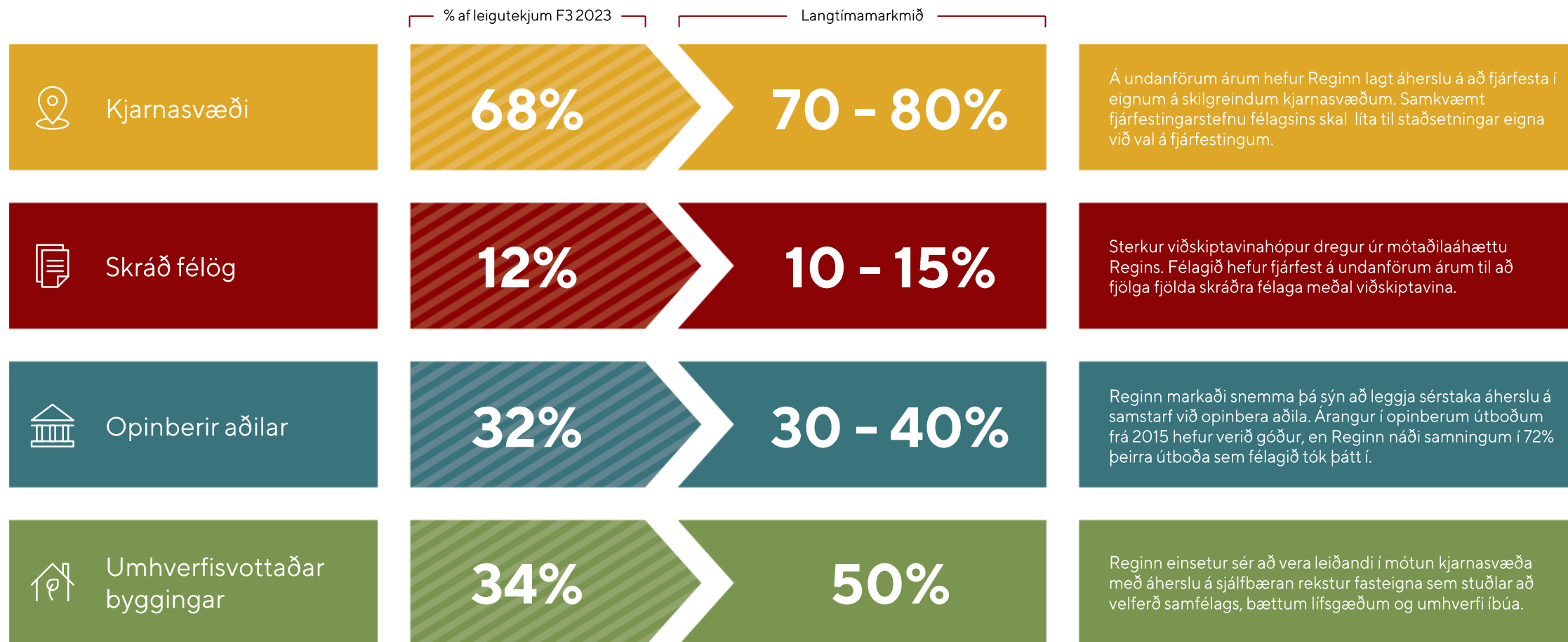
Engin endurfjármögnunarpörf á árunum 2023 og 2024

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



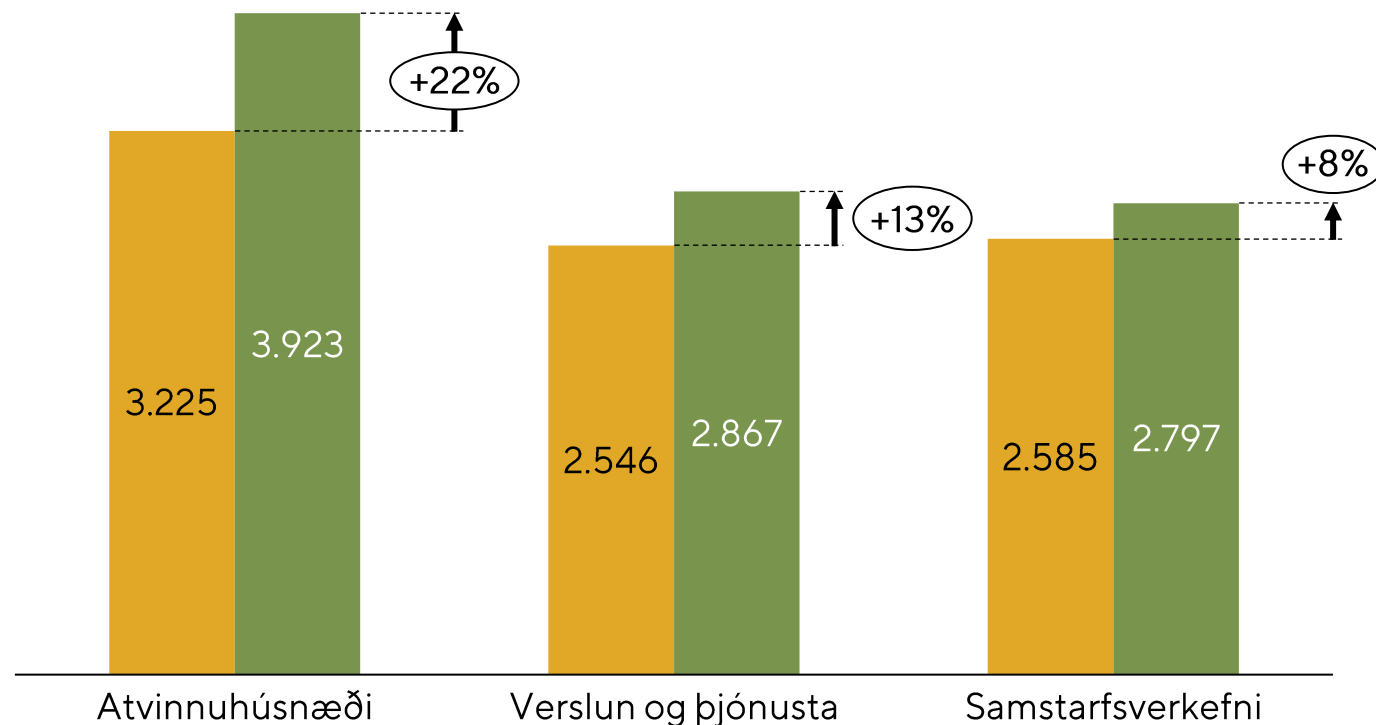
TEKJUR AF LEIGUSAMNINGUM

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
m² 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 m²



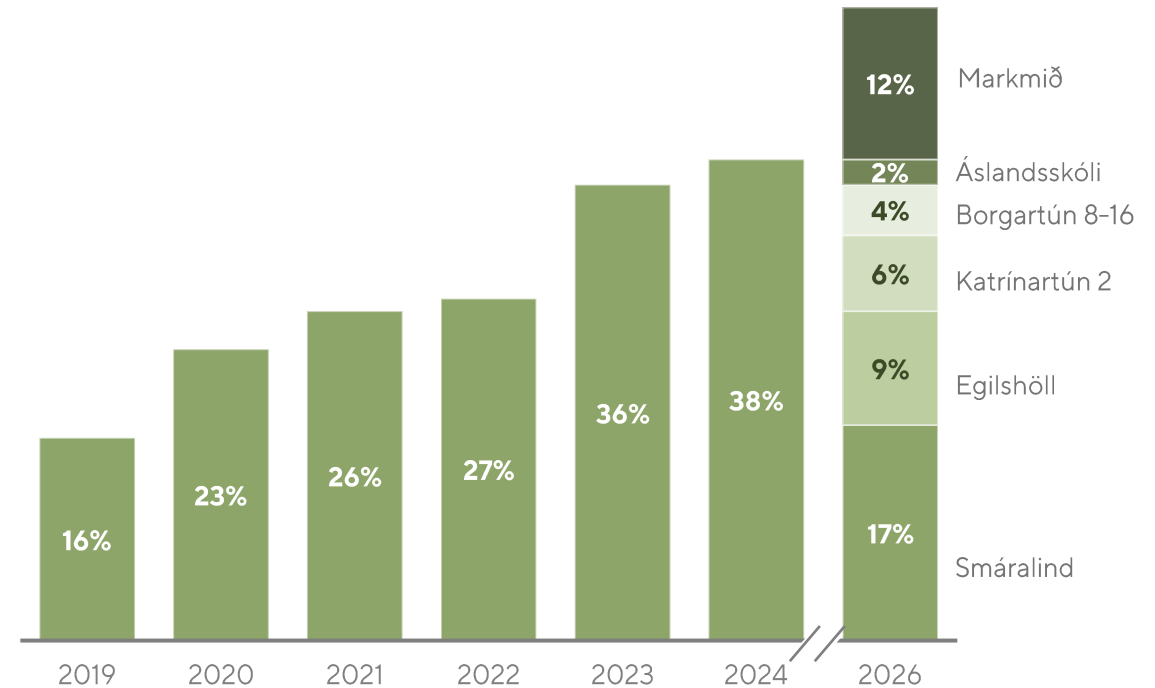
Að ýmsu þarf að huga í vottunarferlinu og senda þarf inn ýmis gögn til vottunaraðila m.a. :

- 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 m²

BORGARTÚN
58.867 m²

EGILSHÖLL
33.057 m²

BORGARHÖFÐI
6.390 m²

MJÓDD

SMÁRINN
75.585 m²

GARÐATORG
11.926 m²

AKUREYRI
20.181 m²

STÆRSTU EIGNIR

Lykileignir á höfuðborgarsvæðinu

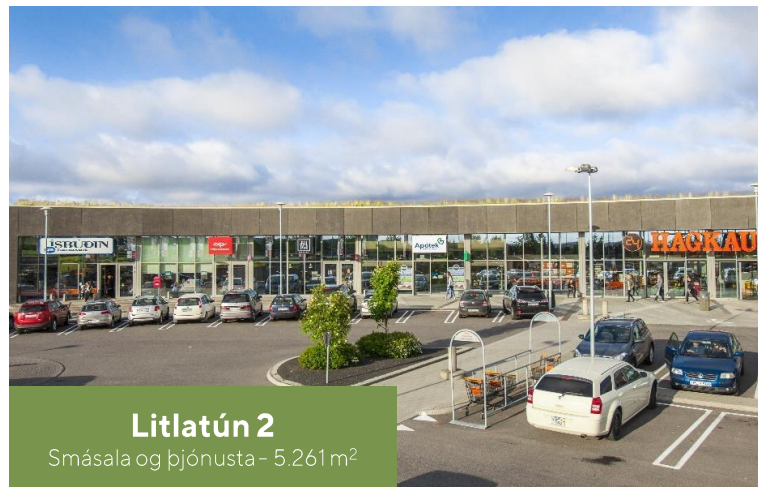


AÐRAR MIKILVÆGAR EIGNIR

Hágæðaeignir á eftirsóttum stöðum



Mjöllnisholt 12-14
Hótel og ferðapjónusta - 6.742 m²



Litlatún 2
Smásala og þjónusta - 5.261 m²



Austurstræti 16
Hótel og ferðapjónusta - 2.773 m²



Áslandsskóli
Menntun og íþróttir - 6.162 m²



Hafnarstræti 17-19
Hótel og ferðapjónusta - 3.930 m²



Suðurhraun 3
Skrifstofur - 5.963 m²

HEILSUTENGÐUR ÞJÓNUSTUKJARNI Í SUNNUHLÍÐ 12

Glæsileg ný og endurbyggð útleigurými

5.400 fermetra heilsutengdur kjarni á góðum stað á Akureyri

- Bygðir hafa verið **814 fermetrar** við eldra hús 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 mun því 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, kiropraktara auk vandaðra verslana.

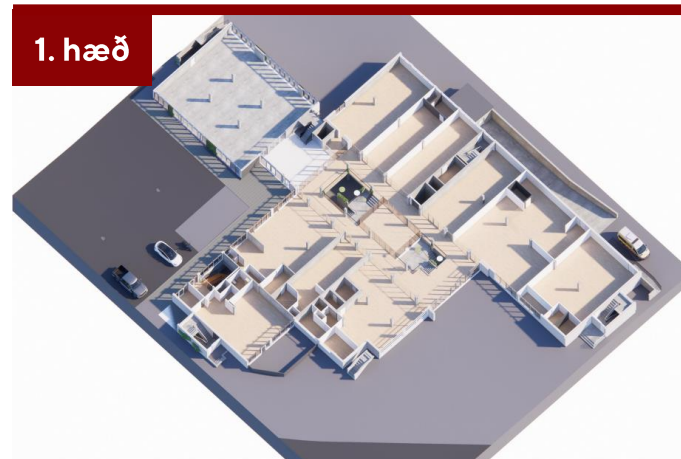
1.200 fermetrar lausir í 10 rýmum

- Vel hefur tekist til að ná samningum við aðila í heilsutengdri þjónustu.
- 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



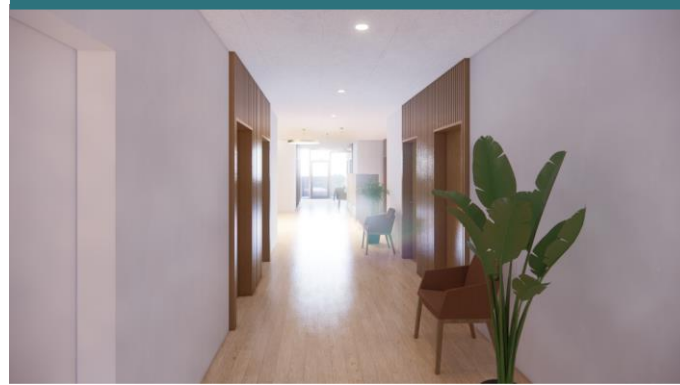
Kjallari



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.

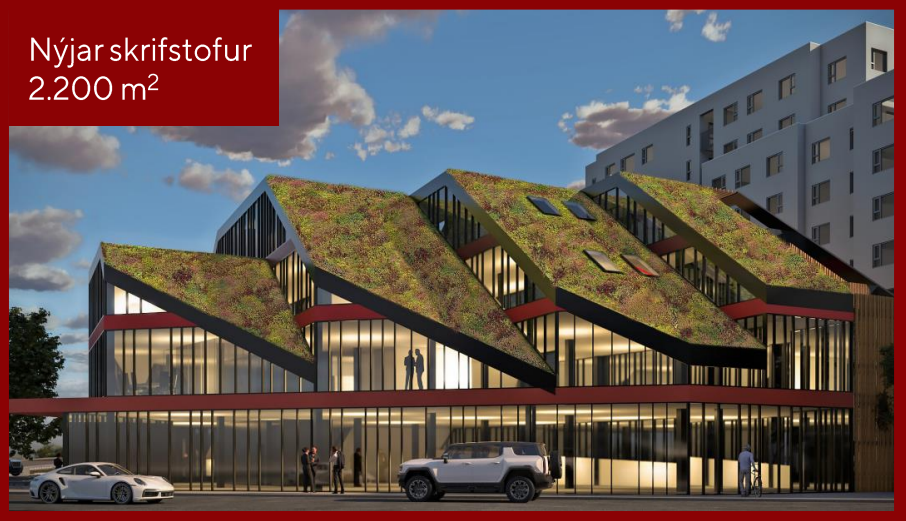
Apótek

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

SMÁRINN VEX OG DAFNAR

Áframhaldandi uppbygging kjarna



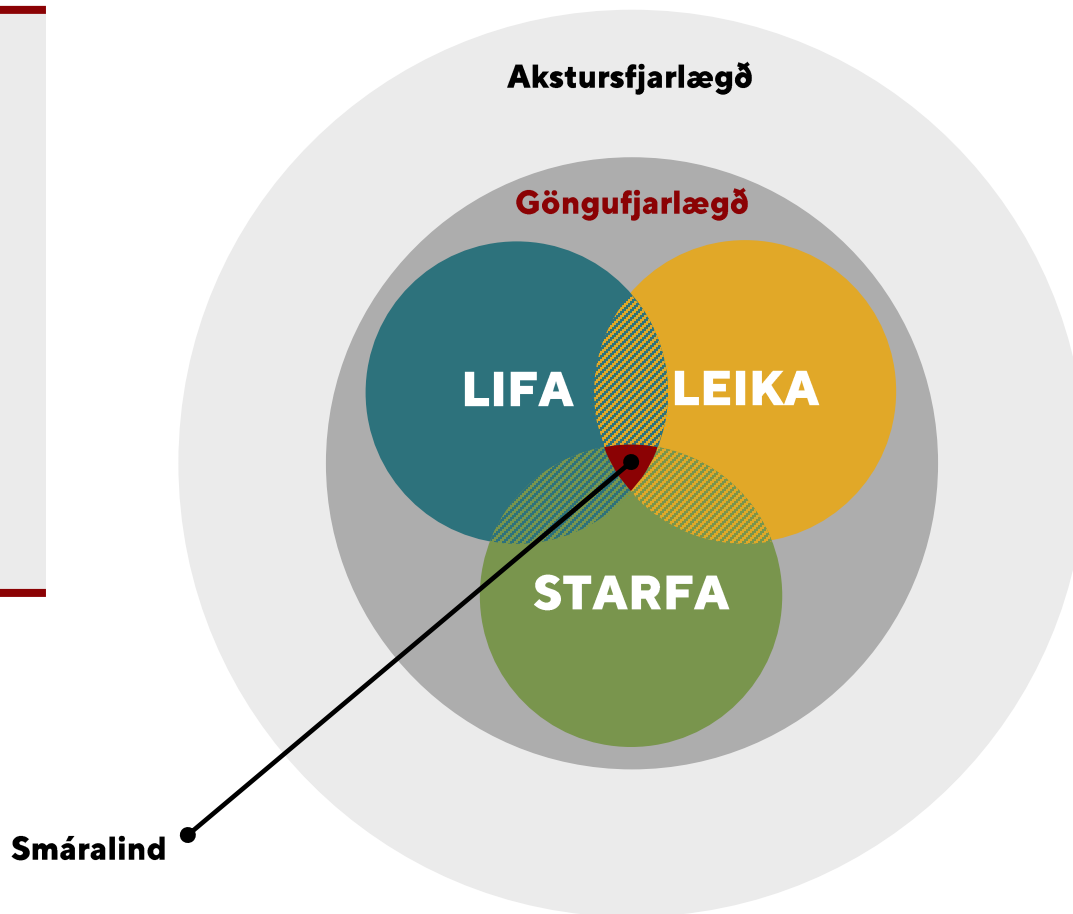


FJÖLBREYTNÍ OG ÞÉTTLEIKI

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



UPPBÝGGING SMÁRA HELDUR ÁFRAM

LIFA

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

LEIKA

- Nýr veitinga- og afþreyingaheimur
- Nýjar verslanir í Silfursmára

STARFA

- 3ja hæð í Smáralind
- Nýjar skrifstofubýggingar

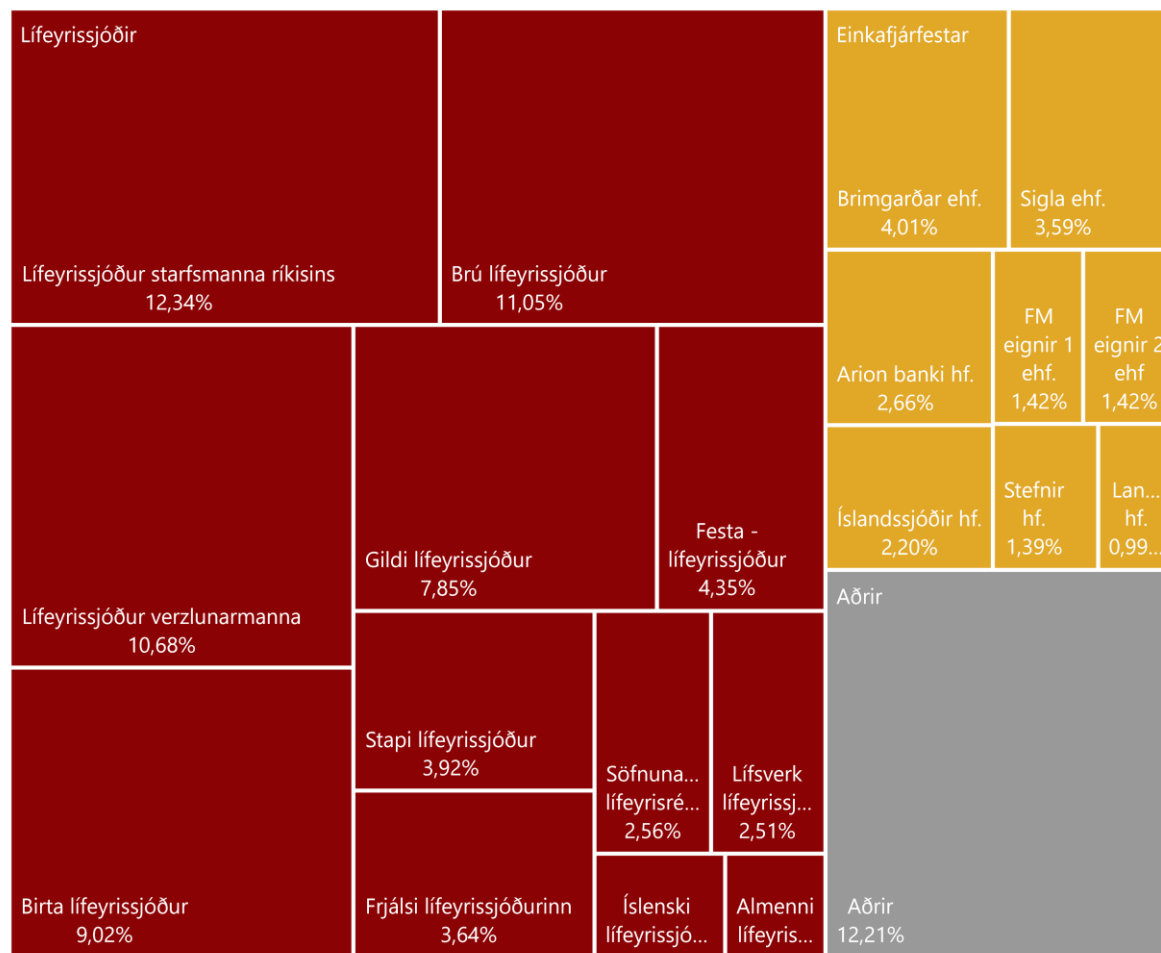
UMFRAMEFTIRSPURN Í ÖLLUM ÞÁTTUM

▼ 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%
Samtals		1.588.610.562	87,79%

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.