

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG

2024

UPPGJÖR 1F  
FJÁRFESTAKYNNING

# FJÁRFESTINGAR FORSENDI ÁFRAMHALDANDI VAXTAR

11% hækkun EBITDA á fyrsta ársfjórðungi.



## REKSTUR Í TAKT VIÐ ÁÆTLUN

Rekstur félagsins gengur vel og er í takt við áætlun.

Sterk og aukin eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði.

Tekjugrunnur Regins heldur áfram að styrkjast og ný atvinnurými hafa bæst við á kjarnasvæðum.

Leigutekjur hækka um 8,9%, fækkun fermetra eignasafnsins frá ársbyrjun 2022 er um 2%.

Leigutekjur hækka um 1,4% umfram verðlag.



## NÝTT NAFN FÉLAGSINS

Undirbúningur að endurmörkun félagsins hefur átt sér stað undanfarin misseri. Heildarásýnd var endurskoðuð frá grunni og farið var í rannsóknir og ítarlega greiningu á markaði.

Niðurstaðan var að finna nýtt nafn á félagið og marka því nýja og ferska ásýnd.

Nýtt kraftmikið heiti og einkennandi útlit skapar félaginu sérstöðu og styður við stefnu og sýn félagsins.

Nafnabreytingin er með fyrirvara um samþykki hluthafafundar.



## VALFRJÁLST YFIRTÖKUTILBOÐ Í EIK FASTEIGNAFÉLAG

Þann 29. apríl sl. tilkynnti stjórn Regins að ákveðið hefði verið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna við Eik fasteignafélag hf. og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands að falla frá tilboðinu.

Byggði sú ákvörðun á því að stjórn taldi að skilyrði tilboðsins um að handfara að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí nk.

Heildarkostnaður vegna tilboðsins er um 95 m.kr. og verður hann gjaldfærður á öðrum ársfjórðungi.

# TEKJUVÖXTUR Á STERKUM GRUNNI

Leigutekjur og EBITDA hækka umfram verðlagshækkanir

## REKSTUR



**8,9%** (16%)

Leigutekjur hækka milli ára



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

EBITDA hækkar á milli ára



**71%** (70%)

EBITDA sem % af leigutekjum



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

Nýtingarhlutfall

## ARÐSEMI



**3,9 ma.kr.** (1,2 ma.kr.)

Hagnaður eftir skatta



**5,2 ma.kr.** (3,0 ma.kr.)

Matsbreyting fjárfestingaeigna



**5,3%** (5,2%)

Arðsemi fjárfestingareigna



**30,0%** (8,7%)

Ávöxtun eigin fjár

## EFNAHAGUR



**185,6 ma.kr.** (174,2 ma.kr.)

Fjárfestingaeignir samstæðu



**117,1 ma.kr.** (110,9 ma.kr.)

Vaxtaberandi skuldir



**63,1%** (63,7%)

Skuldsetningarhlutfall

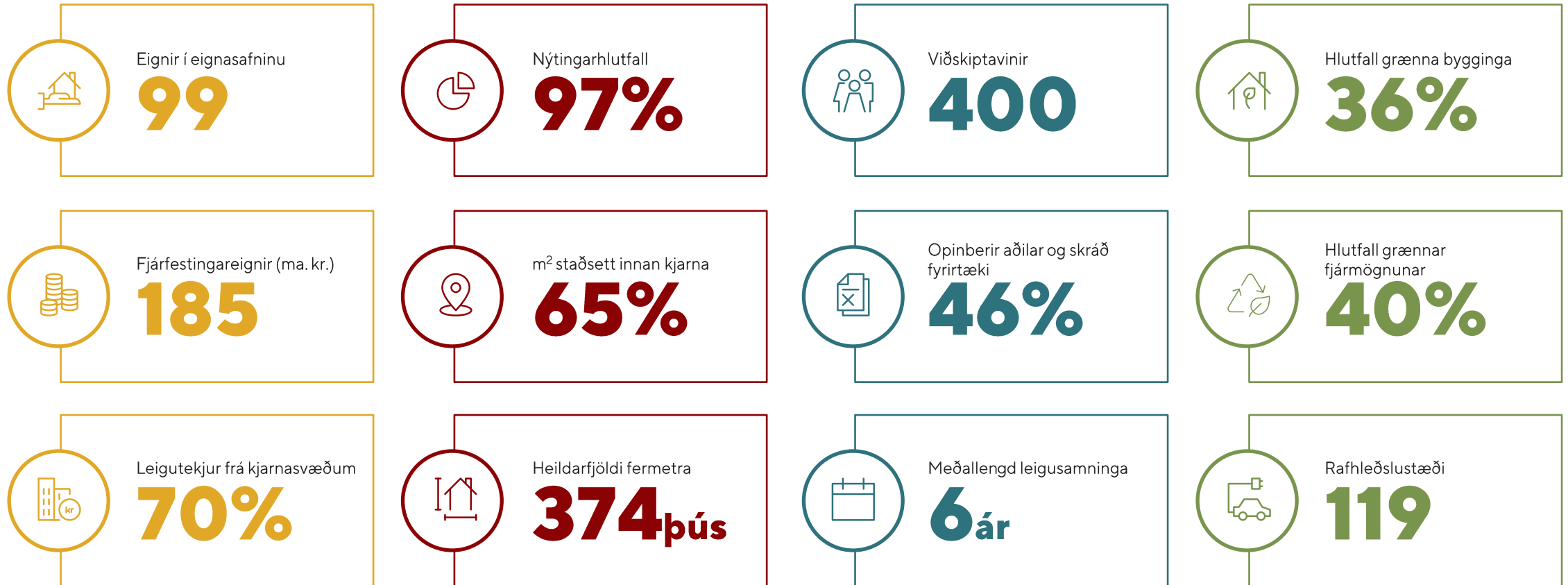


**31,1%** (29,8%)

Eiginfjárlutfall

# MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ SETTUM MARKMIÐUM

Stefnuáherslur Regins skila mælanlegum árangri



# FJÁRHAGUR OG REKSTUR

# TEKJUVÖXTUR Á TRAUSTUM GRUNNI UMFRAM VERÐLAG

Hagnaður rúmlega þrefaldast milli ára

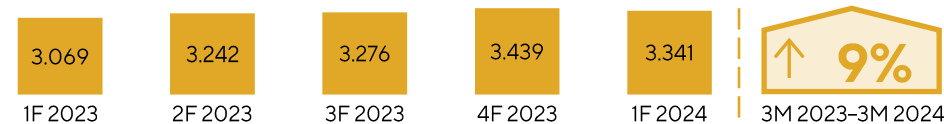
## REKSTRARREIKNINGUR

	3M 2024	3M 2023	Δ %
Leigutekjur	3.341	3.069	9%
Aðrar tekjur	191	181	6%
<b>Rekstrartekjur</b>	<b>3.532</b>	<b>3.250</b>	<b>9%</b>
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-681	-629	8%
Rekstur í fasteignum	-280	-250	12%
Stjórnunarkostnaður	-197	-237	-17%
<b>Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu</b>	<b>2.374</b>	<b>2.134</b>	<b>11%</b>
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu af leigutekjum	71%	70%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluhagnaður og afskriftir	5.160	2.986	
<b>Rekstrarhagnaður eftir matsbreytingu</b>	<b>7.534</b>	<b>5.119</b>	
Hrein fjármagnsgjöld	-2.752	-3.676	-25%
Hlutdeild í afkomu hlutdeildarféлага	-8	0	
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>4.774</b>	<b>1.443</b>	<b>231%</b>
Tekjuskattur	-855	-289	
<b>Hagnaður fyrir tímabilið</b>	<b>3.919</b>	<b>1.154</b>	<b>240%</b>

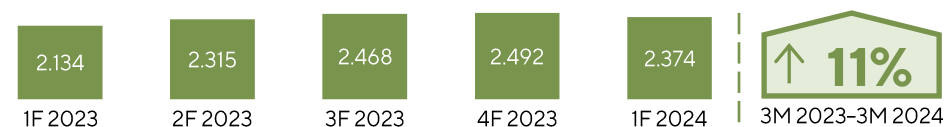
Milljónir króna

### Leigutekjur - Milljónir króna

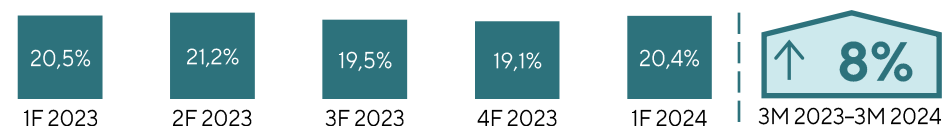
3M 23 - 3M 24 (Δ %)



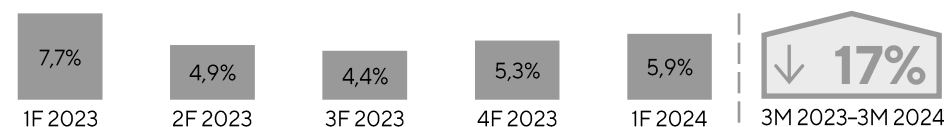
### Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar - Milljónir króna



### Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna - % af tekjum



### Stjórnunarkostnaður - % af tekjum



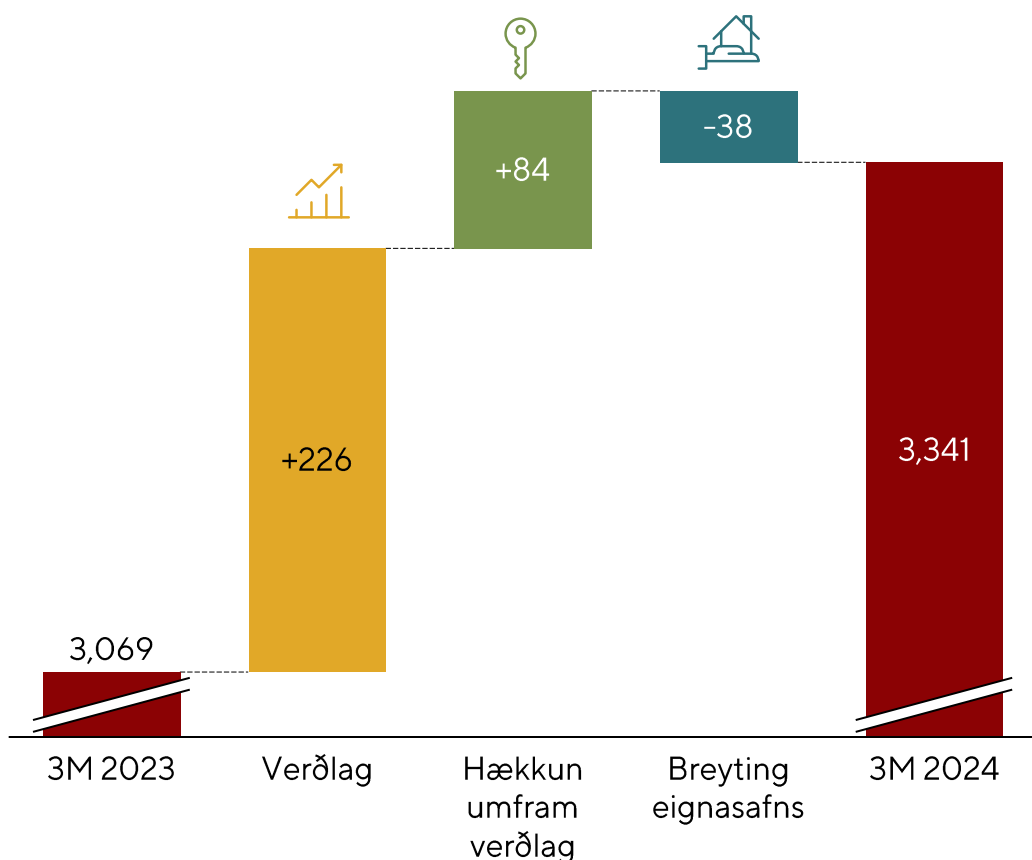


# LEIGUTEKJUR HÆKKA 1,4% UMFRAM VERÐLAG

Góður árangur í útleigu

## DRÓUN TEKNA

1F2023-1F2024



### VERÐLAG

- Leigutekjur hækkuðu um 8,9% á fyrsta ársfjórðungi 2024 frá fyrra ári.
- Verðlag hefur hækkað um 7,5% á sama tímabili.



### HÆKKUN UMFRAM VERÐLAG

- Undirritaðir voru samningar um 7.518m<sup>2</sup> á fyrsta ársfjórðungi sem er sambærilegt og á sama tímabili 2023.
- Mjög góð eftirspurn er eftir atvinnuhúsnæði og heldur áfram að vera sterk. Vel gekk að ná markmiðum félagsins varðandi útleigu og leiguverð.
- Tekjur vegna nýrra leigusamninga og betri nýting eignasafns hækka leigutekjur á tímabilinu.



### BREYTING EIGNASAFNS

- Nýtingarhlutfall tekjuberandi eigna helst hátt og er 97% sem er sambærilegt og undanfarin misseri.
- Heildarfermetrafjöldi eignasafnsins hefur lækkað um 1,9% frá ársbyrjun 2022. Á síðustu mánuðum hafa bæst við ný atvinnurými í Silfur- og Sunnusmára og Sunnuhlíð á Akureyri

# NÝJAR TEKJUR - AFHENDINGAR Á NÆSTU MÁNUÐUM

	2024	Fermetrar
<b>MALBIKSTÖÐIN</b>   Ögurhvarf 6		429 m <sup>2</sup>
<b>N1</b>   Suðurhraun 1		912 m <sup>2</sup>
<b>VINNUFÖT</b>   Bæjarlind 1-3		760 m <sup>2</sup>
<b>BYLOVISA</b>   Silfursmári 8		165 m <sup>2</sup>
<b>HILDEBERG HÖNNUNARHÚS</b>   Vatnagarðar 6		173 m <sup>2</sup>
<b>NOSTRA RÆSTINGAR</b>   Eyrartröð 2A		1.299 m <sup>2</sup>
<b>SJÚKRADJÁLFUN AKUREYRAR</b>   Sunnuhlíð 12		570 m <sup>2</sup>
<b>HOBBY OG SPORT</b>   Silfursmári		204 m <sup>2</sup>
<b>NEXT LEVEL GAMING</b>   Egilshöll		410 m <sup>2</sup>
<b>GONORTH</b>   Reykjavíkurvegur 74		485 m <sup>2</sup>
<b>GOLFSVÍTAN</b>   Egilshöll		217 m <sup>2</sup>
<b>DINEOUT</b>   Katrínartún 2		331 m <sup>2</sup>
<b>MYLETRA</b>   Silfursmári 2		142 m <sup>2</sup>
<b>FASTEIGNALAND</b>   Stíllholt 16-18		126 m <sup>2</sup>

Dagsetning þegar samningur verður tekjuberandi

**6.223 m<sup>2</sup>**



# JÁKVÆÐ MATSBREYTING Á FYRSTA ÁRSHLUTA

## Verðlag og lækkun vaxtastigs helstu áhrifaþættir matsbreytingar

- Jákvæð matsbreyting var á fyrsta árshluta ársins 2024 vegna hækkun verðlags og lækkun áhættulausra vaxta.
- Ávöxtunarkrafa í lok fyrsta ársfjórðungs er 6,29% en var 6,38% á árslok 2023.

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

Dað þýðir að leigutekjur hvernar eignar ásamt kostnaði við eignina eru áætlaðar og núvintar með ávöxtunarkröfu.

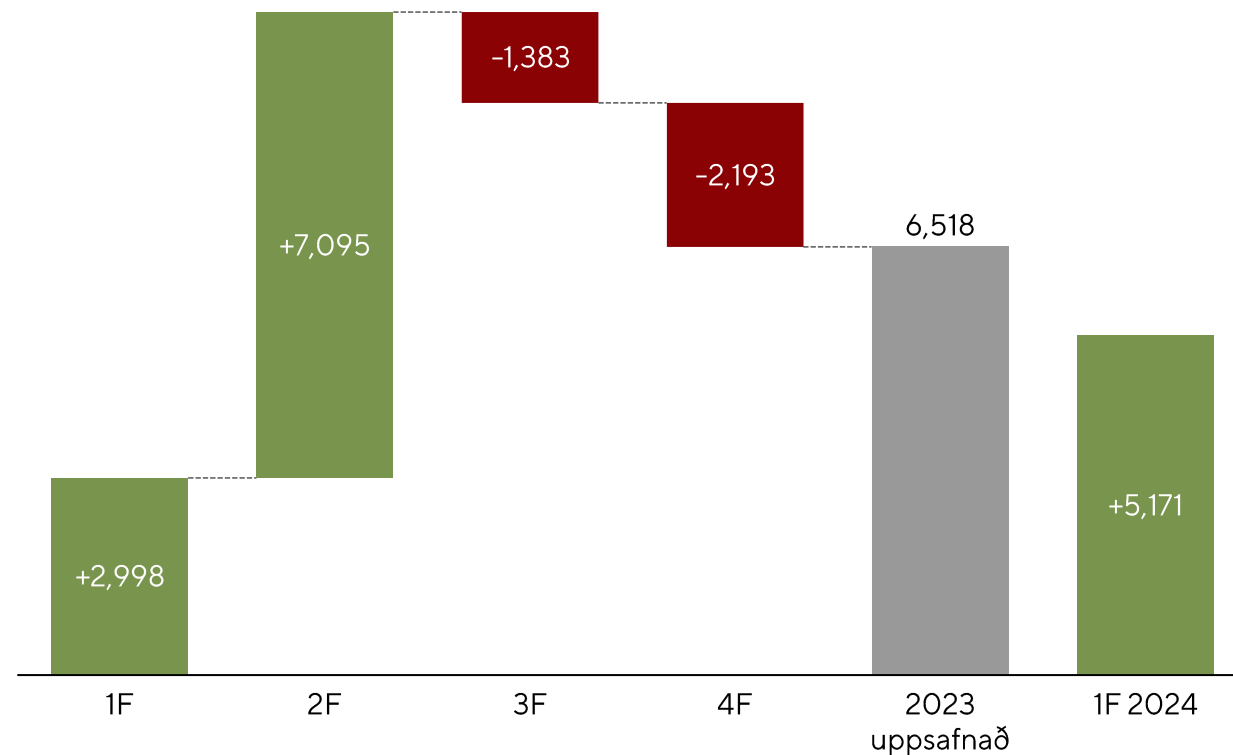
Forsendur sjóðstreymis eru endurmetnar innan árs ef breytingar hafa orðið á forsendum leigusamninga eða kostnaði.

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 2023 OG 1F 2024

Milljónir króna



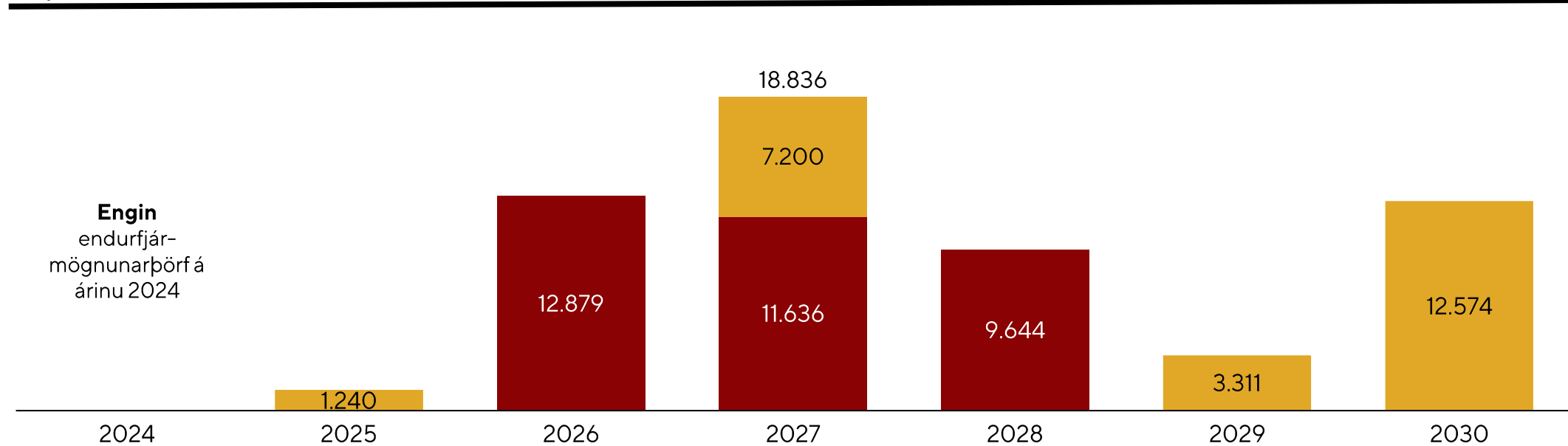
# TAKMÖRKUÐ ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁR

Græn fjármögnun er 40% af heildarvaxtaberandi skuldum

## ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF NÆSTU ÁRA

Milljónir króna

Skuldabréf Bankalán



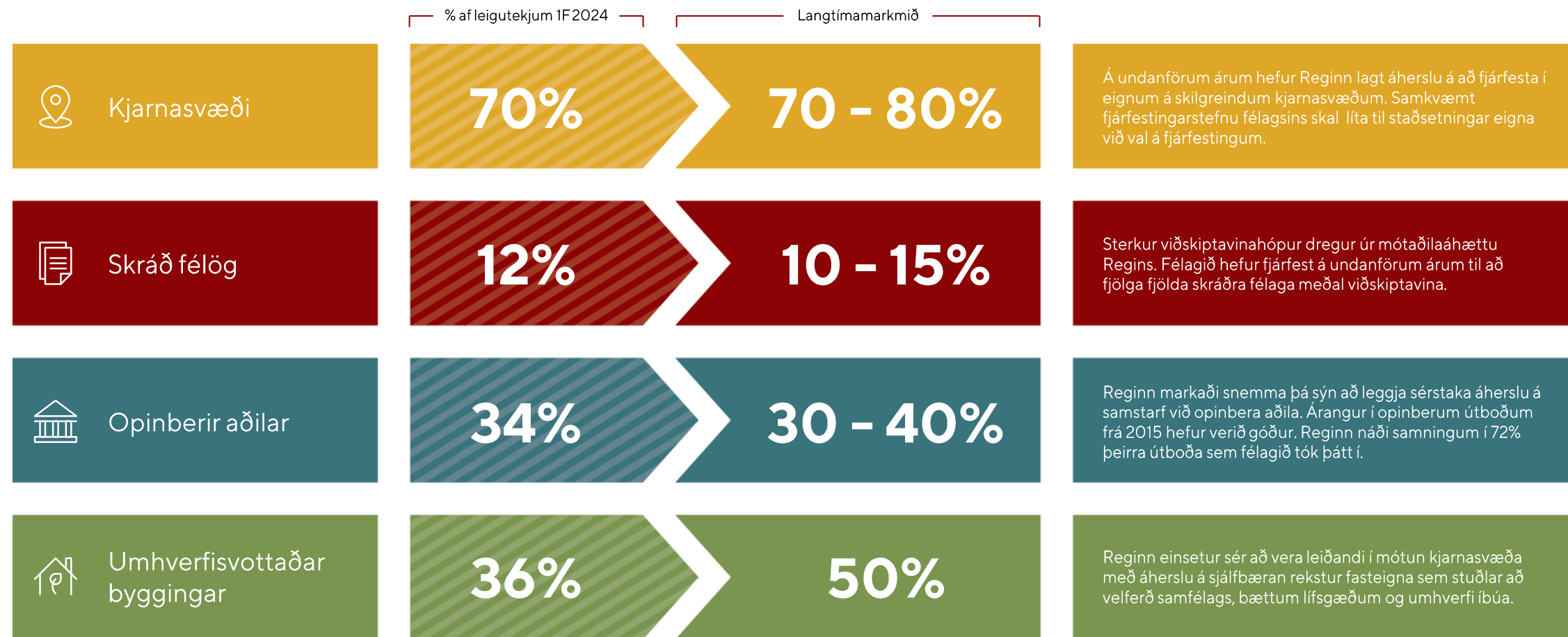
Engin endurfjármögnunarpörf á árinu 2024

Um 29% 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 3,07% í lok mars 2024.

# MARKVISS SKREF Í ÁTT AÐ LANGTÍMAMARKMIÐUM

Reginn er leiðandi í mótun kjarnasvæða



**SJÁLFBÆRNI**

# ÁFRAM UNNIÐ AÐ SETTUM MARKMIÐUM

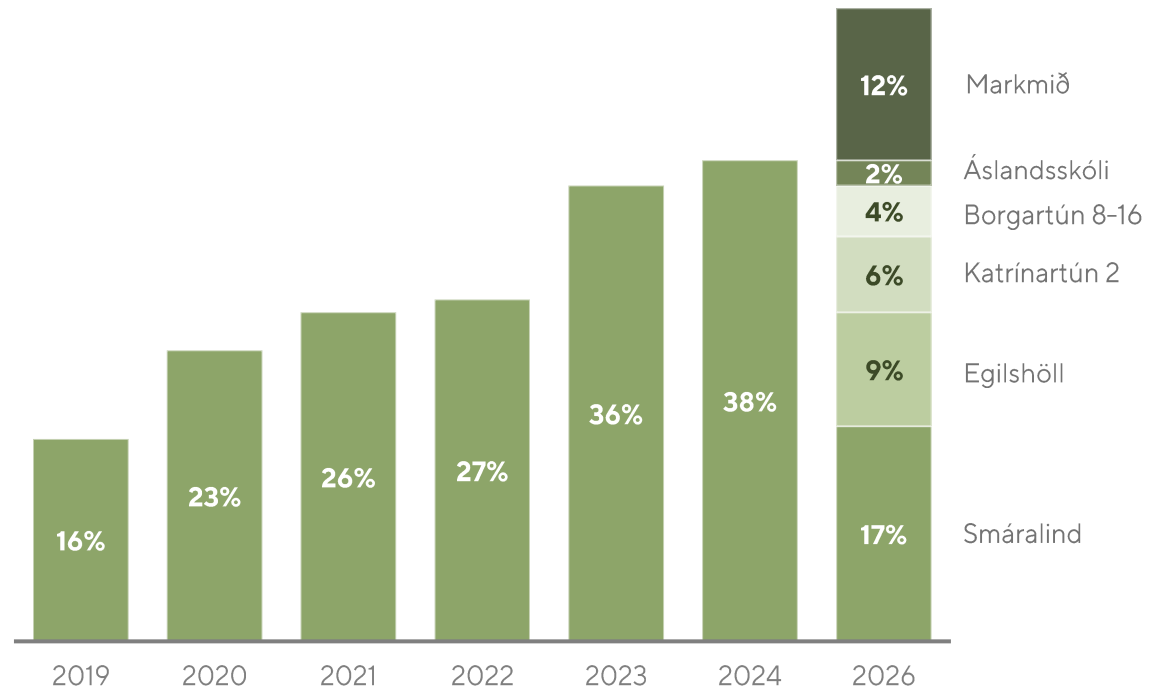
## Langtímaforgangsröðun og stefnumótun í sjálfbærni

Unnið að aðlögun félagsins að sjálfbærniupplýsingagjöf samkvæmt nýrri tilskipun Evrópusambandsins sem m.a. felst í:

- Langtímaforgangsröðun og stefnumótun í sjálfbærni með hliðsjón af tvöfaldri mikilvægisgreiningu sem unnin var á árinu 2023.
- Undirbúningur fyrir setningu loftslagsmarkmiða fyrir Reginn skv. SBTi aðferðafræðinni.

- Höfðatorg hlaut BREEAM In-Use endurvottun í apríl með "Very good" einkunn í hluta 1 og 2.
- Umsókn send inn um BREEAM In-Use vottun á Áslandsskóla, í vinnslu hjá BRE Group.
- Vinna hafin við BREEAM In-use vottun á Dvergshöfða 2.
- Unnið að BREEAM In-use endurvottun Borgartúns 8-16

UMHVERFISVOTTADAÐAR EIGNIR SEM HLUTFALL AF FERMETRUM **BREEAM®**

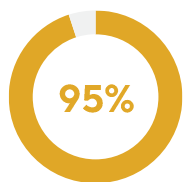


**ÞRÓUN EIGNASAFNSINS**



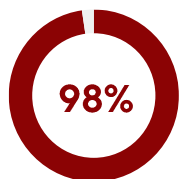
# KJARNAR REGINS

## Höfuðborgarsvæðið



**95%**

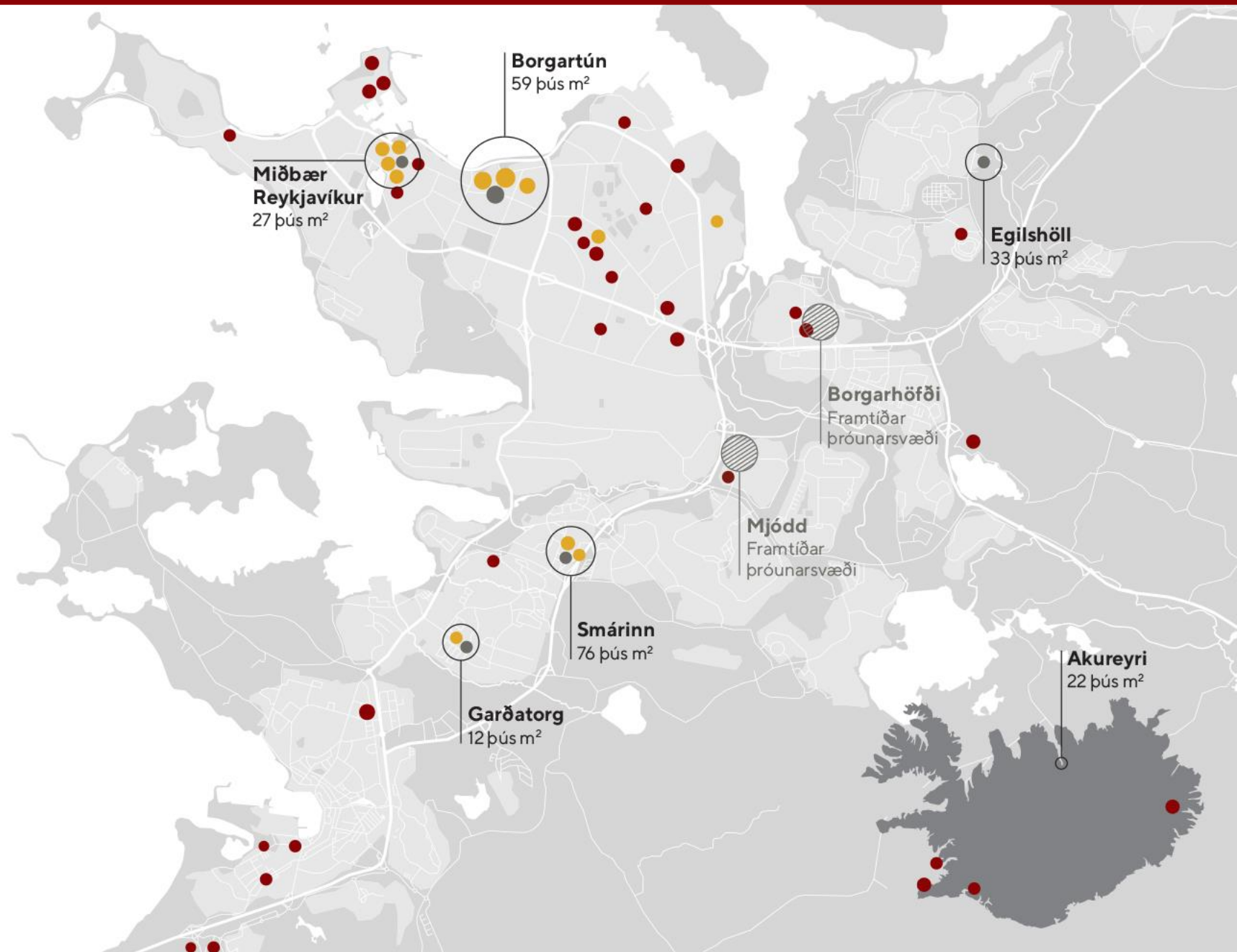
Keyptar eigna  
Innan kjarnasvæða



**98%**

Seldar eigna  
utan kjarnasvæða

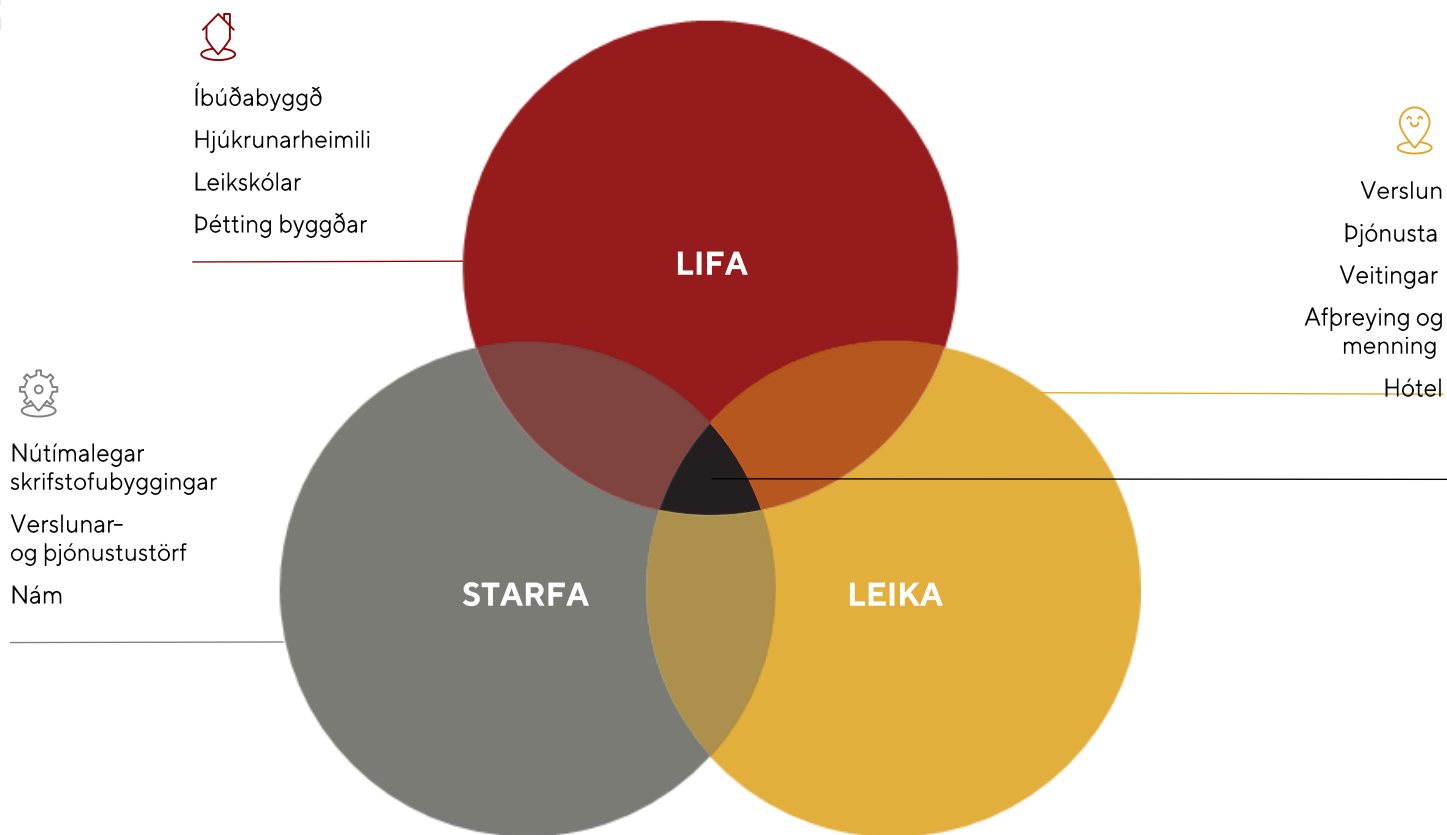
- Keyptar eignir frá 2018  
**60 þús m<sup>2</sup> | 13 eignir**
- Seldar eignir frá 2018  
**32 þús m<sup>2</sup> | 37 eignir**
- Eignir á kjarnasvæðum  
Keyptar/byggðar fyrir 2018





# FJÖLBREYTNÍ OG ÞÉTTLEIKI

Grunnur að sterku kjarnasvæði



## ÁVINNINGUR



### FYRIR ÍBÚA

Fjölbreytt og líflegt svæði eykur lífsgæði  
Úrval þjónustu í seilingarfjarlægð styttr 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



**Mjólnisholt 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 EIGNIR TIL OPINBERRA AÐILA

Fjöldi eigna á kjarnasvæðum í útleigu og rekstri til opinberra 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 er með mönnun í Egilshöll.



## SKRIFSTOFUR

Fjöldi stofnana leigja skrifstofur hjá Reginn fyrir starfsemi sína.:

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



## ANNÆÐ

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



# Reginn verður Heimar

Nýtt nafn og ný ásýnd



Heimar





Nafninu Heimar er ætlað að styðja við stefnu félagsins sem felur í sér að búa til eftirsótt borgarkjarna í samræmi við aukna umhverfisvitund, breyttar samgöngur, sjálfbærni og ný viðhorf. Í dag eru 65% af fermetrum félagsins innan skilgreindra kjarnasvæða félagsins og leigutekjur af kjarnasvæðum um 70% af heildarleigutekjum.

Í samræmi við fjárfestingarstefnu félagsins felast langtímamarkmið og heildarsýn félagsins í að þróa og stækka eignasafn með eignum sem eru innan kjarna félagsins, m.t.t. sjálfbærni við val á eignum og fjölbreytni meðal leigutaka félagsins.

Tillaga að nafnabreytingu Regins í Heimar verður lögð fyrir hluthafafund. Nafnabreyting er með fyrirvara um samþykki hluthafa.



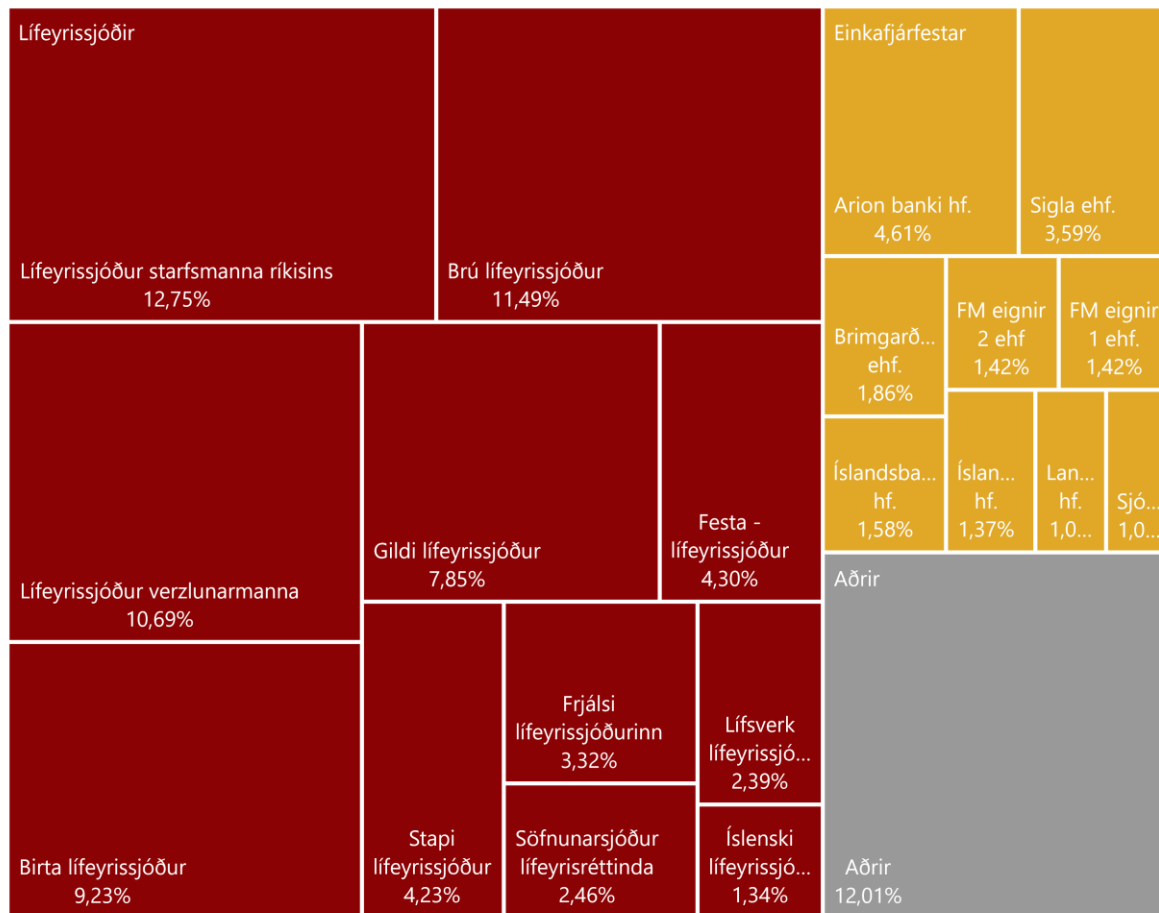


Heimar munu vera leiðandi í að skapa sjálfbæra borgarkjarna fyrir fjölbreytta atvinnustarfsemi, íbúabyggð, afþreyingu og þjónustu á helstu markaðssvæðum á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri.

**HLUTHAFAR**

# 20 STÆRSTU HLUTHAFAR

## Hlutfallsleg skipting



Nr. Heiti	Hlutir	%
1 Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins	230.800.000	12,75%
2 Brú lífeyrissjóður	207.959.192	11,49%
3 Lífeyrissjóður verzlunarmanna	193.445.661	10,69%
4 Birta lífeyrissjóður	166.944.411	9,23%
5 Gildi lífeyrissjóður	142.088.488	7,85%
6 Arion banki hf.	83.506.104	4,61%
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	43.235.156	2,39%
12 Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	44.441.779	2,46%
13 Brimgarðar ehf.	33.569.349	1,86%
14 Íslandsbanki hf.	28.571.822	1,58%
15 FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,42%
16 FM eignir 2 ehf.	25.771.240	1,42%
17 Íslandssjóðir hf.	24.713.594	1,37%
18 Íslenski lífeyrissjóðurinn	24.305.650	1,34%
19 Landsbankinn hf.	19.499.637	1,08%
20 Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	18.183.602	1,00%
<b>Samtals</b>	<b>1.592.226.545</b>	<b>87,99%</b>

Hluthafar m.v. 2.5.2024





# FJÁRHAGSDAGATAL

Afkoma annars ársfjórðungs	21. ágúst 2024
Afkoma þriðja ársfjórðungs	6. nóvember 2024
Ársuppgjör 2024	12. febrúar 2025
Aðalfundur 2025	11. mars 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.