

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 1F 2022
FJÁRFESTAKYNNING





HVAÐ STENDUR UPP ÚR?

- ✓ Rekstur félagsins gengur vel og er afkoma í samræmi við áætlanir.
- ✓ Mikil umsvif í útleigu og standsetningu nýrra leigurýma einkenna yfirstandandi mánuði. Unnið er að standsetningu og afhendingu leigurýma innan eignasafns félagsins að umfangi yfir 14.000 m².
- ✓ Nýtingarhlutfall í eignum félagsins hefur aldrei verið jafn hátt eða yfir 98%
- ✓ Unnið er að nýjfjárfestingum á skilgreindum kjarnasvæðum s.s. í miðbæ Reykjavíkur og Ártúnshöfða.
- ✓ Á tímabilinu hafa verið seldar eignir fyrir 1.750 m.kr.
- ✓ Áframhaldandi árangur í lækkun vaxtakjara langtímalána félagsins náðist í útboði nýs verðtryggðs skuldabréfaflokks og var ávöxtunarkrafa flokksins 1,03%. Meðalverðtryggðir vextir félagsins eru 2,76%.

LYKILTÖLUR

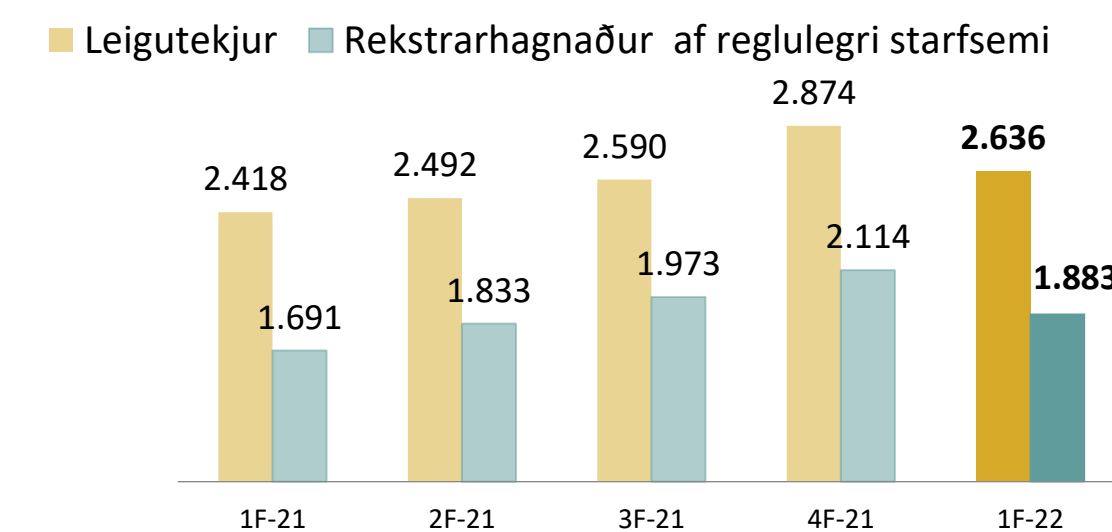
SAMANBURÐUR 2021

Rekstur	<p>LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA</p> <p>9% (8%)</p>	<p>EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA</p> <p>11% (9%)</p>	<p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>71% (70%)</p>	<p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>98% (95%)</p>
Arðsemi	<p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>1.566 m.kr. (1.454 m.kr.)</p>	<p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>4,8% (4,9%)</p>	<p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>12,2% (12,9%)</p>	<p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>2.427 m.kr. (1.365 m.kr.)</p>
Efnahagur	<p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>159,8 ma.kr. (150,4 ma.kr.)</p>	<p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>60,9% (62,3%)</p>	<p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>32,1% (30,5%)</p>	<p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>97,2 ma.kr. (93,6 ma.kr.)</p>
Sjálfbærni	<p>UMHVERFISVOTTANIR (m² safns)</p> <p>26%</p>	<p>KOLEFNISSPOR</p> <p>↓ 11%</p>	<p>RAFMAGNSNOTKUN</p> <p>↑ 1%</p>	<p>HEITT VATN</p> <p>⇒ 0%</p>

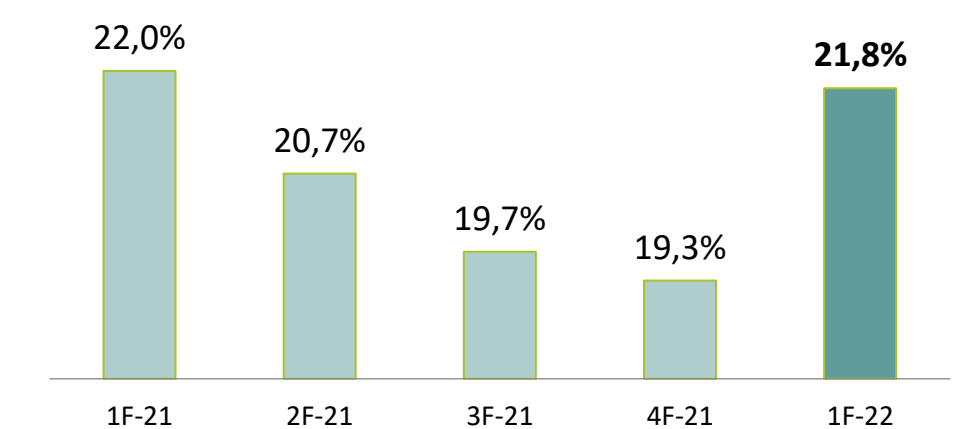
FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2022

REKSTRARREIKNINGUR

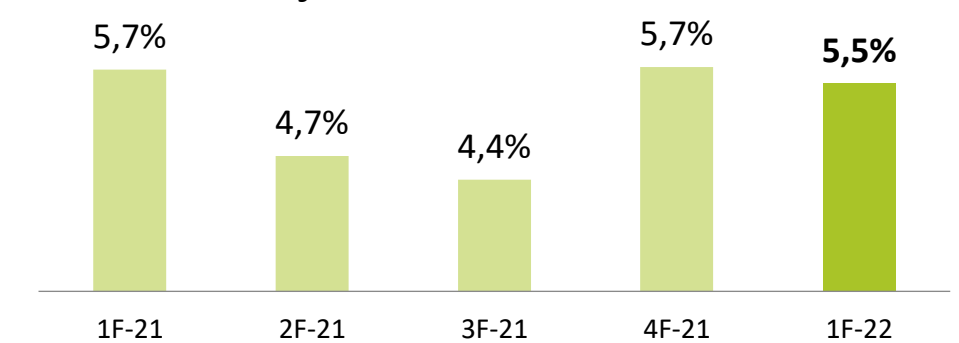
	1F 2022	1F 2021	%Δ
Leigutekjur	2.636	2.418	9%
Tekjur vegna rekstrar í fasteignum	166	155	7%
Rekstrartekjur	2.802	2.573	9%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-574	-532	8%
Rekstur í fasteignum	-199	-212	-6%
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-772	-744	4%
Stjórnunarkostnaður	-146	-138	6%
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu	1.883	1.691	11%
Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum	71%	70%	
Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir	2.476	1.369	
Rekstrarhagnaður	4.359	3.060	42%
Hrein fjármagnsgjöld	-2.402	-1.243	93%
Hagnaður fyrir tekjuskatt	1.957	1.817	8%
Tekjuskattur	-391	-363	
Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins	1.566	1.454	8%



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður





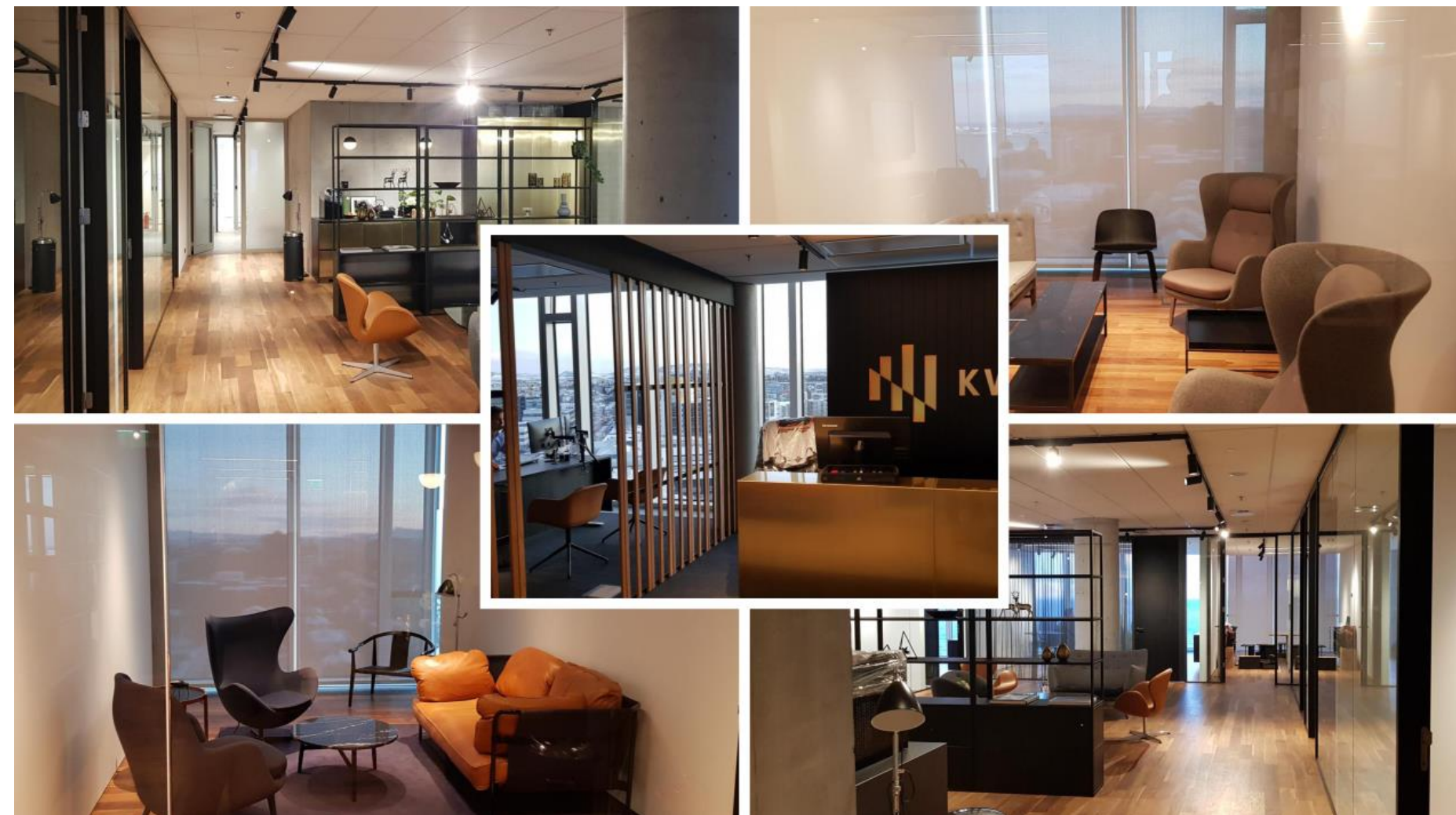
LEIGU OG FRAMKVÆMDAVERKEFNI
HELSTU VERKEFNI Í VINNSLU

KVIKA BANKI – KATRÍNARTÚN 2

KJÖLFESTULEIGUTAKI Á HÖFÐATORGI

KVIKA BANKI STÆKKAR LEIGURÝMI

- Leigusamningur til **10** ára undirritaður í nóvember 2021 um alls **6.720** m². Þar af eru um **3.290** m² viðbót við leigusamning sem var undirritaður árið 2019.
- Leigurými Kviku skiptist á 1.- 3., 7.- 9. hæð og mun móttaka þeirra á 1. hæð setja nýjan svip á bygginguna.
- Góður gangur er á framkvæmdum og gert er ráð fyrir að leigurýmið verði að fullu afhent leigutaka um miðjan júní 2022.
- Samhliða er 1. og 2. hæð breytt og útleigurými stækkað. Aðkoma og anddyri taka miklum breytingum.



REYKJAVÍKURBORG – ÁRMÚLI 4 - 6

BARNAVERND – ÁRMÚLI 4

- Leigusamningur undirritaður í ágúst 2021 í kjölfar markaðskönnunar Reykjavíkurborgar.
- Leigusamningur til **15** ára og stærð leigurýmis er alls um **1.600** m².
- Afhending húsnæðis til leigutaka mun verða í byrjun maí.



LEIKSKÓLI – ÁRMÚLI 6

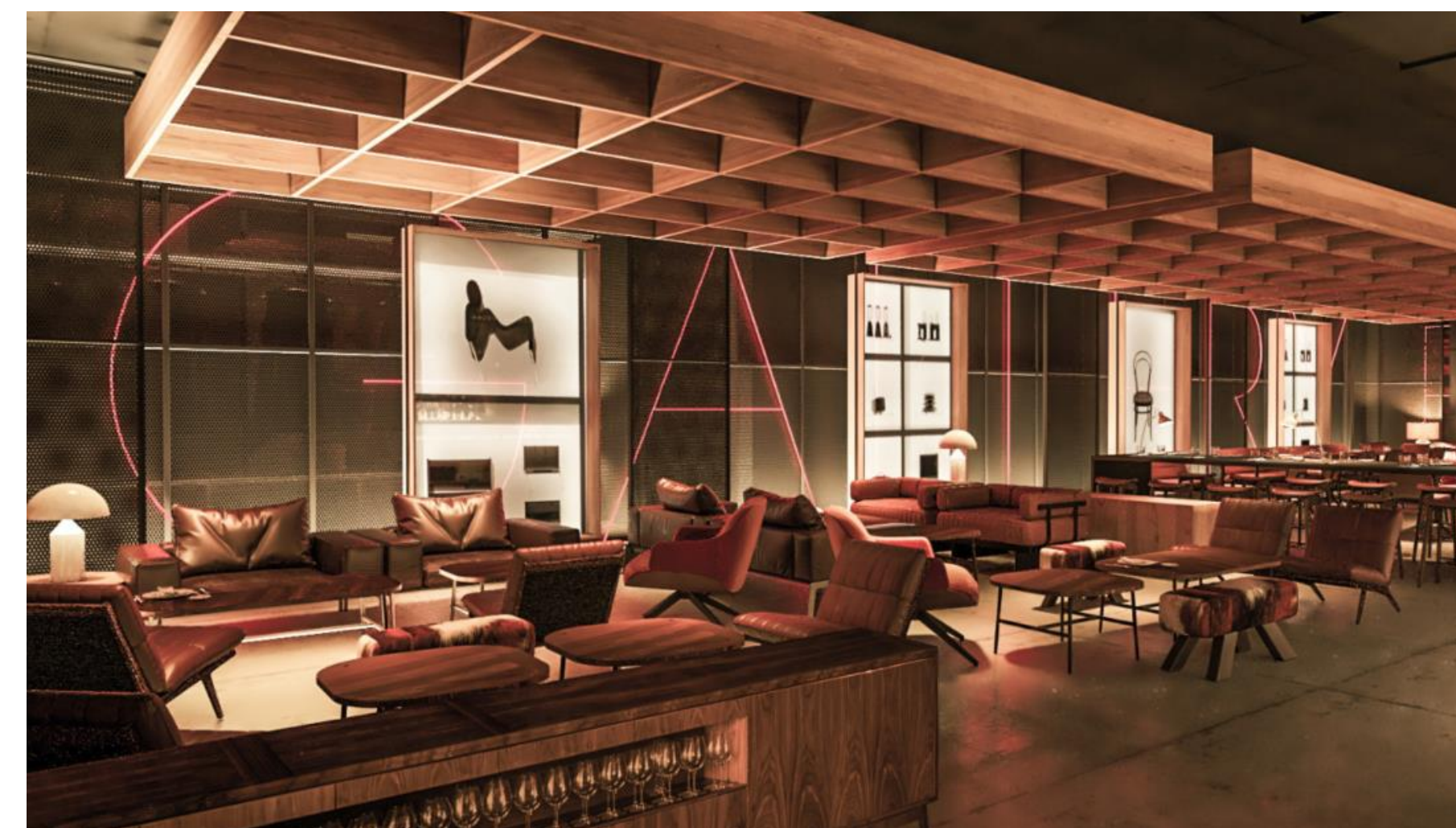
- Leigusamningur undirritaður í febrúar 2022 um alls **767** m² húsnæði á jarðhæð ásamt kjallara að Ármúla 6.
- Samningur er til **15** ára með möguleika á framlengingu.
- Framkvæmdir standa yfir. Stefnt er að afhendingu leigurýmis í júlí.



HAFNARTORG STÆKKAR

MATUR, VERSLUN OG MENNING VIÐ REYKJAVÍKURHÖFN

- Hafnartorg Gallery opnar austan Geirsgötu í byrjun júní.
- 11 nýir rekstraraðilar í verslun og veitingarekstri hefja þar starfsemi.
- Útleiguhlutfall á Hafnartorgi er yfir **90%** eftir stækkunina.



HEILSUGÆSLAN Á AKUREYRI – SUNNUHLÍÐ 12

ENDURBYGGING OG AÐLÖGUN LEIGUHÚSNÆÐIS

- Um er að ræða endurbyggt verslunar- og þjónustuhúsnæði sem leigt verður Heilbrigðisstofnun Norðurlands.
- Leigurýmið er alls um **1.778** m² á 2. hæð og í kjallara byggingarinnar.
- Framkvæmdir munu hefjast í júní á þessu ári en stefnt er að afhendingu til leigutaka haustið 2023.



ÖNNUR LEIGUVERKEFNI

SKELJUNGUR – SKÚTUVOGUR 1

- Leigusamningur undirritaður í desember 2021 um alls **886** m².
- Húsnæði afhent leigutaka í byrjun apríl eftir uppfærslu á leigurými.

BOÐLEIÐ – HLÍÐASMÁRI 12

- Leigusamningur undirritaður í febrúar um alls **454** m².
- Framkvæmdir vegna séraðlögunar á lokastigi og afhending leigurýmis áætluð í maí.

NÚVITUNDARSETRIÐ – BORGARTÚN 20

- Leigusamningur undirritaður í desember 2021 um alls **201** m².
- Leigurými afhent til leigutaka í apríl eftir séraðlögun leigurýmis.

RÍKISEIGNIR – DALSHRAUN 15

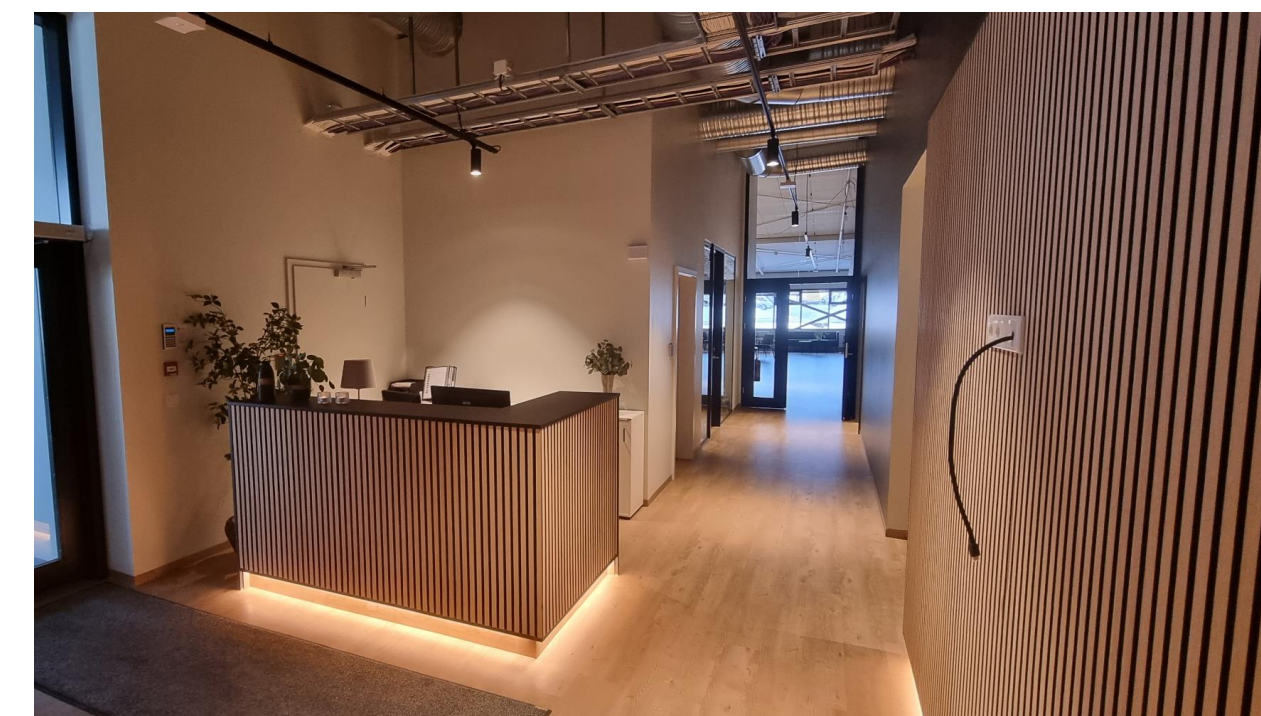
- Leigusamningur undirritaður í apríl um alls **707** m².
- Húsnæði innréttað að fullu fyrir flóttafólk og afhending til leigutaka var í lok apríl.

ELLINGSEN – VÍNLANDSLEIÐ 1

- Leigusamningur undirritaður í nóvember 2021 um alls **1.030** m².
- Leigutaki mun hefja rekstur í húsnæðinu um miðjan maí.

HEIMAHJÚKRUN – MIÐHRAUN 4

- Leigusamningur undirritaður í ágúst 2021 um alls **683** m².
- Leigurýmið var aðlagað að þörfum leigutaka og afhent í lok janúar.



An aerial photograph of a city, likely Reykjavik, showing a mix of urban development and green spaces. In the foreground, a large, modern residential complex is under construction or recently completed, featuring multi-story apartment buildings with balconies and some green roofs. The buildings are arranged in a cluster, with some having colorful facades in shades of yellow, green, and grey. In the background, there are more established buildings, a large parking lot, and a highway with traffic. The overall scene depicts a vibrant urban environment with a focus on modern housing.

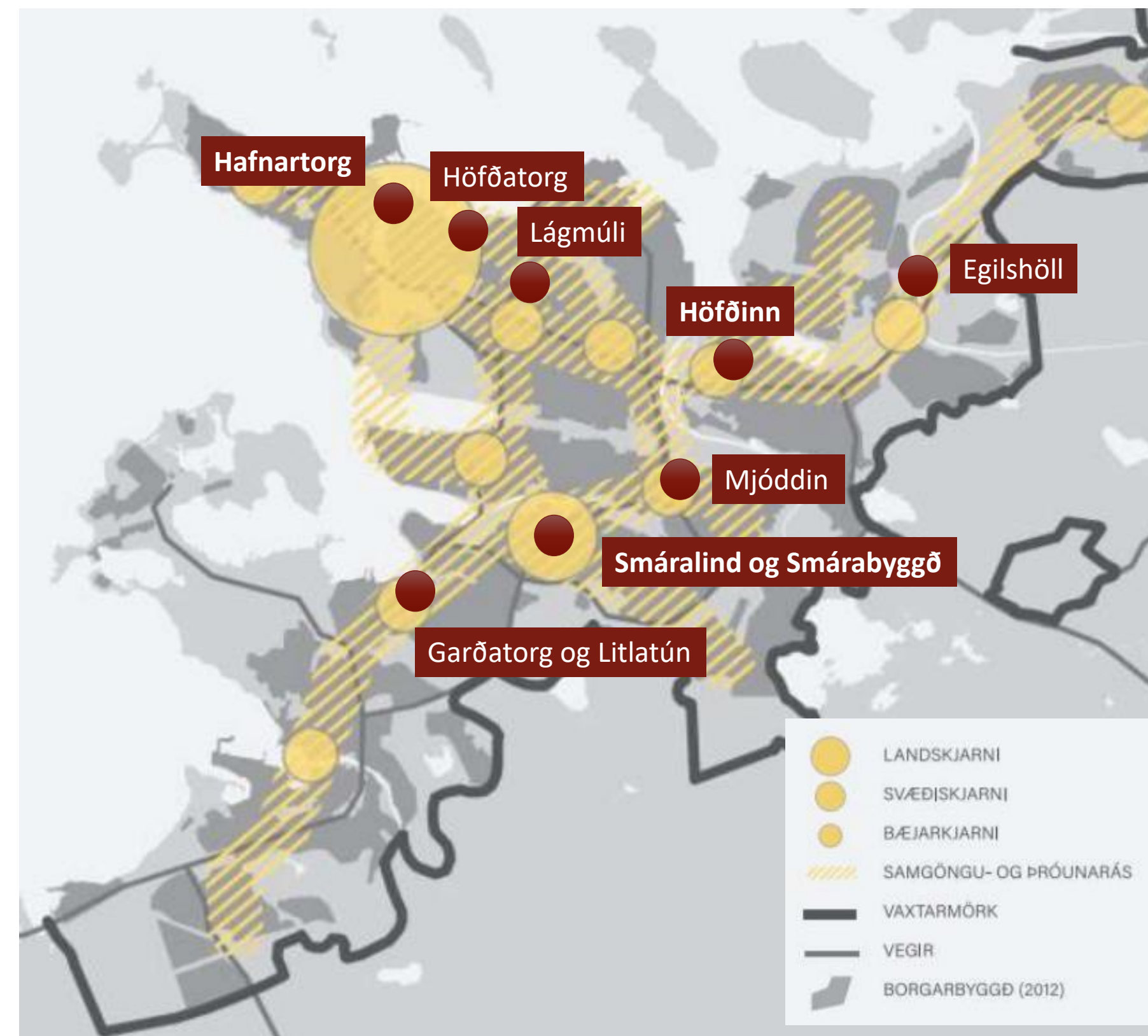
NÝFJÁRFESTINGAR

ÁHERSLA Á KJARNASVÆÐI

STERKIR OG VAXANDI KJARNAR

FÉLAGIÐ HEFUR LAGT ÁHERSLU Á AÐ FJÁRFESTA Í STERKUM KJÖRNUM SEM LIGGJA OG MUNU BYGGJAST UPP VIÐ BORGARLÍNU

- Reginn hefur lengi haft það á stefnuskrá sinni að fjárfesta í Kjörnum við Borgarlínu.
- Nú eru tæplega 70% af eignum félagsins innan skilgreindra Kjarna.
- Græn borgarþróun þ.m.t. áherslur á sjálfbærni eru megin drifkraftur.
- Ný hugsun og áherslur hjá fólki og fyrirtækjum.
- Blönduð byggð, íbúðir, afþreying, verslun og atvinnutækifæri í nágrenninu. Ungir og eldri saman. Stutt í skóla og leikskóla, einn bíll o.s.frv
- Sjálfbærni í uppbyggingu, rekstri og lífstíl
- Mikilvægt að hafa í huga að Kjarnar eru ekki bara að byggjast upp við Borgarlínu, þeir eru nú þegar til. Má þar nefna Smáralind, Höfðatorg, Garðatorg o.s.frv

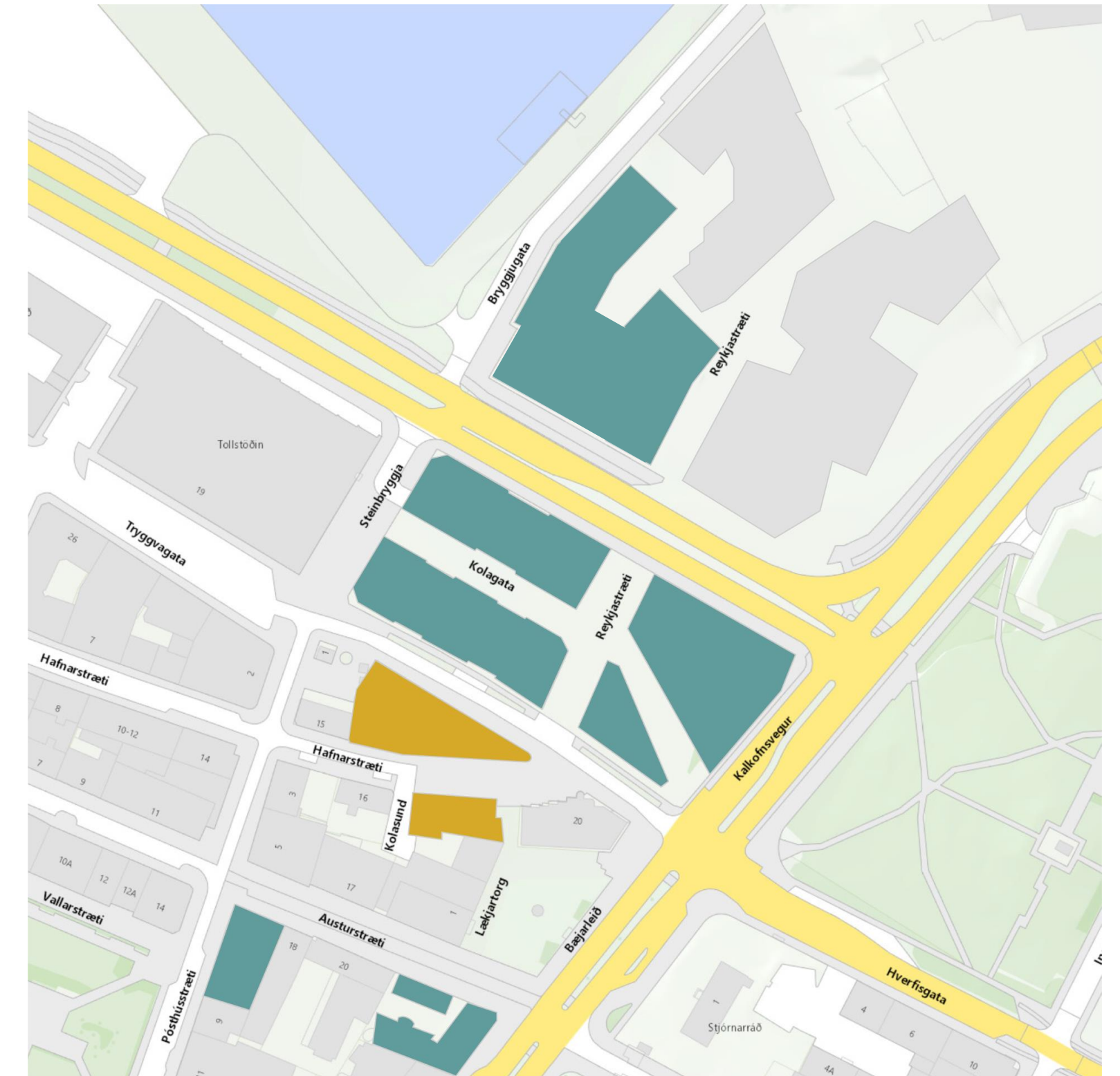


Mynd: Kjarnar og vaxtamörk á höfuðborgarsvæðinu og dæmi um atvinnueignir Regins
– Heimild: Samtök Sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

NÝFJÁRFESTINGAR Í MIÐBORG REYKJAVÍKUR

HAFNARSTRÆTI OG ÞINGHOLTSSTRÆTI

- Samþykkt var kauptilboð Regins í fasteignirnar Hafnarstræti 17-19, Hafnarstræti 18 og Þingholtsstræti 2-4 í Reykjavík.
- Eignirnar eru hágæða verslunar- og hóteleiningar á kjarnasvæði Regins.
- Verslunarrými á jarðhæð að Hafnarstræti er við hlið Hafnartorgs og bætist því í hágæða verslunarrými Regins í miðborg Reykjavíkur.
- Stærsti leigutakinn í safninu er Flugleiðahótel sem rekur Reykjavík Konsúlat hótelið.
- Heildarvirði fasteignanna er samtals 5.550 m.kr., áætlaðar leigutekjur á ári verða um 440 m.kr.



NÝFJÁRFESTINGAR VIÐ BORGARHÖFÐA

DVERGSHÖFÐI 4

- Í apríl var gengið frá kaupum á lóðinni Dvergshöfða 4. Reginn á einnig Dvergshöfða 2 sem hýsir m.a. Rarik og Vinnueftirlitið. Dvergshöfði er í næsta nágrenni við helsta uppbyggingar- og kjarnasvæði Reykjavíkur á komandi árum.
- Unnið er að hönnunarsamkeppni fyrir reitinn og metnaður er fyrir því að byggð verði hágæðabygging með nýjustu útfærslum og lausnum sem í boði er með hugmyndafræði „smart buildings“ að leiðarljósi.
- Áætlað byggingarmagn er tæplega **10.000** m² fyrir utan bílakjallara.
- Nú þegar komin viljayfirlýsing frá opinberum aðila um leigu á alls **2.500** m² í húsnæðinu.



UMHVERFISUPPGJÖR

FYRSTI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2022

Að venju birtir Reginn ársfjórðungslegt umhverfisuppgjör sem tekur til um þriðjungs af eignasafni félagsins. Borin er saman notkun fyrsta ársfjórðungs ársins 2021 við fyrsta ársfjórðung ársins 2022.

KOLEFNISSPOR REGINS

Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda hefur minnkað um 11% á fermetra á milli ársfjórðunga.

Þegar skoðað er hver samsetning kolefnisporsins er og hvaða þættir mynda mestu losunina sést að orkan á þar stærstan hluta:

- Síðastliðin 4 ár hefur orka myndað að meðaltali um 60% af kolefnisspori félagsins.
- Aðrir þættir mynda um 38% af kolefnissporinu. Undir það fellur sorp, eldsneytisnotkun farartækja og samgöngur starfsmanna.
- Orka myndar líka einn stærsta þáttinn í rekstrarkostnaði fasteigna.
- Reginn hefur lagt mikla áherslu á að lækka orkukostnað í félaginu með ýmsum aðgerðum ásamt því að vakta og greina orkukostnað:
 - Jákvæð áhrif á kolefnissporið
 - Jákvæð áhrif til lækkunar á rekstrarkostnaði

Umhverfisuppgjör Regins fyrir fyrsta fjórðung í heild sinni má finna á heimasíðu Regins.



20 STÆRSTU HLUTHAFAR 28. APRÍL 2022

Nr.	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	171.257.618	9,39%
2	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	157.140.000	8,62%
3	Gildi - lífeyrissjóður	141.340.840	7,75%
4	Birta lífeyrissjóður	137.509.888	7,54%
5	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	130.168.336	7,14%
6	Stapi lífeyrissjóður	82.464.900	4,52%
7	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	71.189.596	3,90%
8	Festa - lífeyrissjóður	69.411.245	3,81%
9	Brimgarðar ehf.	68.319.349	3,75%
10	Sigla ehf.	61.700.759	3,38%
11	Arion banki hf.	55.532.693	3,05%
12	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	50.367.779	2,76%
13	Lífsverk lífeyrissjóður	47.121.462	2,58%
14	Lífeyrissj.starfsm.rík. B-deild	36.860.000	2,02%
15	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	36.432.564	2,00%
16	Kvika - Innlend hlutabréf	29.070.853	1,59%
17	Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	27.341.035	1,50%
18	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	26.569.076	1,46%
19	FM eignir 1 ehf.	25.771.241	1,41%
20	FM eignir 2 ehf	25.771.240	1,41%
		1.451.340.474	79,61%

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 7. febrúar sl. tilkynnti félagið um virkjun endurkaupaáætlunar og um áframhaldandi endurkaup. Félagið hefur keypt alls 12.317.962 hluti í félaginu og heildarkaupverð þeirra nam um 450 m.kr.

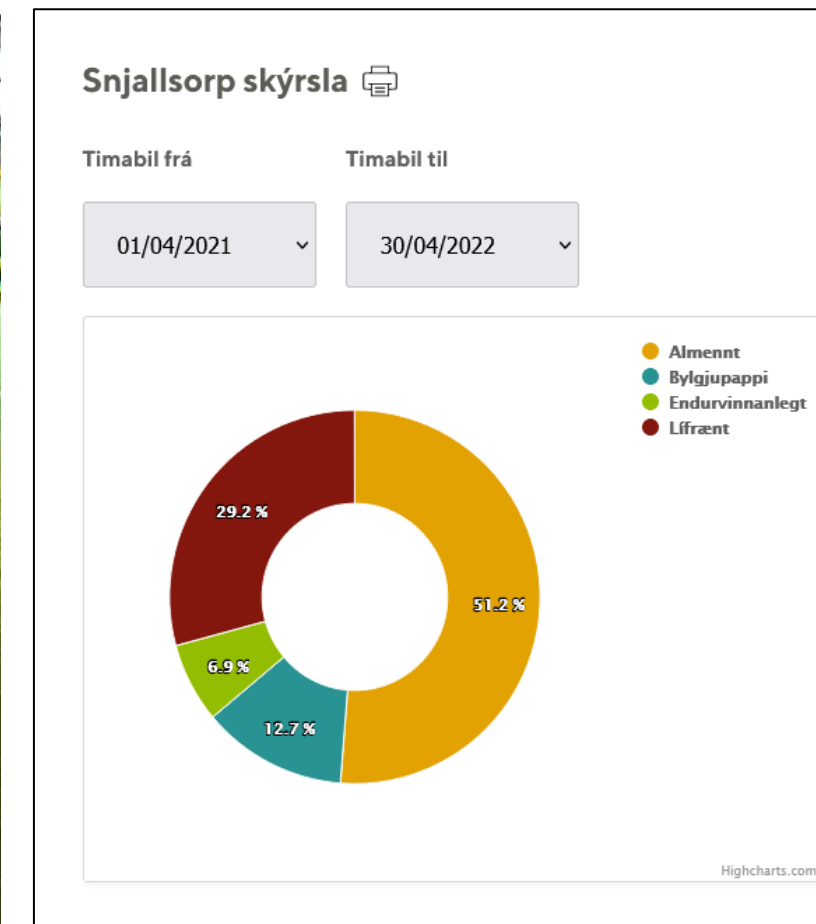
FJÁRHAGSDAGATAL

- 22. ágúst 2022 – Afkoma annars ársfjórðungs
- 3. nóvember 2022 – Afkoma þriðja ársfjórðungs
- 9. febrúar 2023 – Ársuppgjör 2022

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 verði nýtt Þróunarfélag í samstarfi við Klasa og Haga að veruleika.

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

UPPGJÖR 1F 2022
TAKK FYRIR

