

Hafnartorg Gallery

Food, Drink & Shopping

UPPGJÖR 2022
FJÁRFESTAKYNNING



REGINN TIL FRAMTÍÐAR

Skýr og markviss stefnumótun hefur leitt félagið áfram til góðra verka. Reginn einsetur sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa.

Félagið býr yfir einstöku fasteignasafni m.t.t. gæða, staðsetningar og tekjuhæfni sem þó er ekki fullnýtt. Fjármögnun félagsins er mjög góð og endurfjármögnunarpörf næstu ára „létt“. Samsetning viðskiptamanna / leigutaka gefur félaginu aukinn styrk og rekstraröryggi.



1

Góður árangur hefur náðst í að styrkja eignasafnið innan eftirsótttra **KJARNA** með aðlaðandi umhverfi og eftirsótttri blöndu atvinnustarfsemi, þjónustu, búsetu og afþreyingu þar sem fólk getur lifað, leikið og starfað



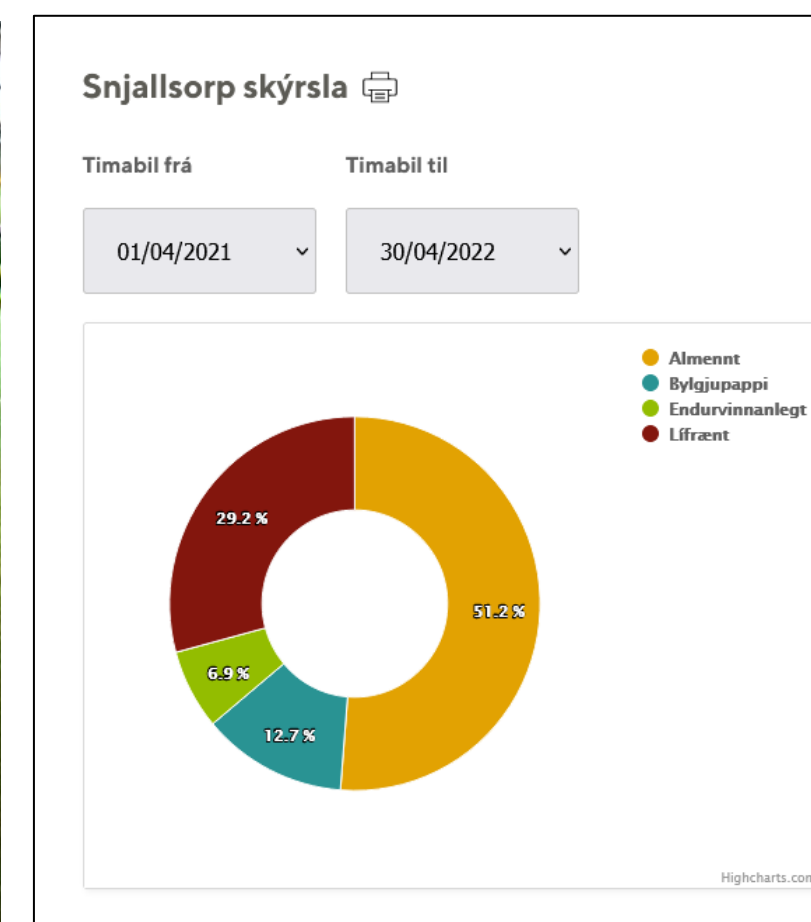
2

Félagið hefur náð miklum árangri í að fylgja eftir markmiðum sínum í sjálfbærnimálum. **SJÁLFBÆRNISTEFNA** Regins er lykilþáttur í þessari þróun og er Reginn með skýra 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. Ítarlegar upplýsingar um orkunotkun, snjallsorp o.fl. eru nú aðgengileg viðskiptavinum Regins. Áframhaldandi þróun verður á þessu sviði.



5

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

HVAÐ STENDUR UPP ÚR Á ÁRINU?

- ✓ Rekstur félagsins gengur mjög vel og er afkoma í samræmi við áætlanir. Vanskil hafa aldrei verið lægri.
- ✓ Útleiga gengur vel og er nýtingarhlutfall eigna félagsins mjög hátt eða 98%.
- ✓ Framúrskarandi árangur hefur náðst í endurfjármögnun lána og skuldabréfa félagsins. Endurfjármögnunarþörf næstu ára er „létt“.
- ✓ Góður árangur náðist í að koma stórum uppbyggingar- og endurskipulagningarverkefnum félagsins á lokafasa s.s. Hafnartorg, Höfðatorg og Smáralind.
- ✓ Reginn hlaut hvatningarverðlaun fyrir árangur á sviði sjálfbærni meðal Framúrskarandi fyrirtækja 2022 og er það viðurkenning sem starfsfólki þykir mjög vænt um.
- ✓ Markmið félagsins um aðkomu að sterku þróunarfélagi náðist á árinu þegar kaup Regins á þriðjungshlut í fasteignapróunarfélaginu Klasa ehf. gengu í gegn.
- ✓ Mikil tækifæri eru innan núverandi eignasafns til að ná fram bættri arðsemi.

LYKILTÖLUR 2022

SAMANBURÐUR 2021

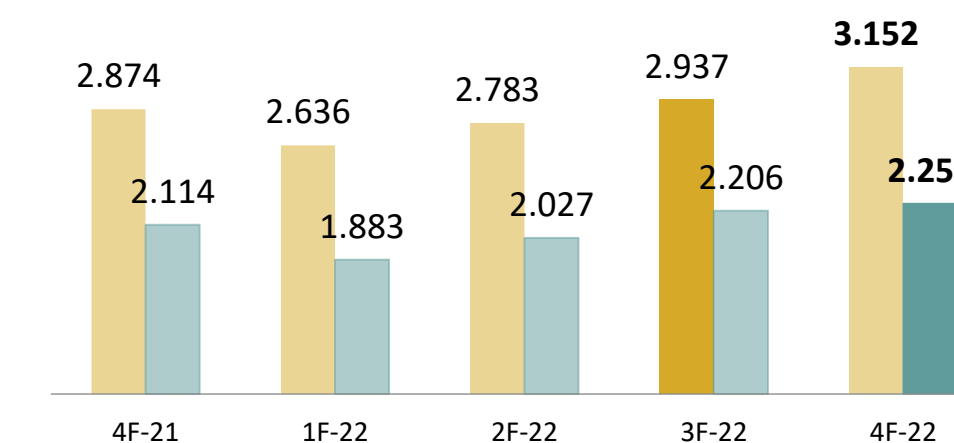
| | | | | |
|------------|---|---|---|---|
| Rekstur | <p>LEIGUTEKJUR HÆKKA MILLI ÁRA</p> <p>11% (13%)</p> | <p>EBITDA HÆKKAR MILLI ÁRA</p> <p>10% (19%)</p> | <p>EBITDA HLUTFALL AF LEIGUTEKJUM</p> <p>73% (73%)</p> | <p>NÝTINGARHLUTFALL</p> <p>98% (98%)</p> |
| Arðsemi | <p>HAGNAÐUR E. SKATTA</p> <p>2.914 m.kr. (6.171 m.kr.)</p> | <p>ARÐSEMI FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>5,0% (5,0%)</p> | <p>RAUNÁVÖXTUN EIGINFJÁR</p> <p>5,4% (13%)</p> | <p>MATSBREYTING FJÁRFESTINGAREIGNA</p> <p>5.993 m.kr. (6.935 m.kr.)</p> |
| Efnahagur | <p>FJÁRFESTINGAREIGNIR SAMSTÆÐU</p> <p>170,4 ma.kr. (157,8 ma.kr.)</p> | <p>SKULDSETNINGARHLUTFALL</p> <p>64,0% (60,9%)</p> | <p>EIGINFJÁRHLUTFALL</p> <p>29,8% (31,9)</p> | <p>VAXTABERANDI SKULDIR</p> <p>109,1 ma.kr. (96,1 ma.kr.)</p> |
| Sjálfbærni | <p>UMHVERFISVOTTANIR (m² safns)</p> <p>27% (26%)</p> | <p>KOLEFNISSPOR</p> <p>↓ 19% (↓ 3%)</p> | <p>RAFMAGNSNOTKUN</p> <p>↓ 5,7% (↓ 12%)</p> | <p>HEITT VATN</p> <p>↓ 3,5% (↓ 3%)</p> |

FJÓRÐI ÁRSFJÓRÐUNGUR 2022

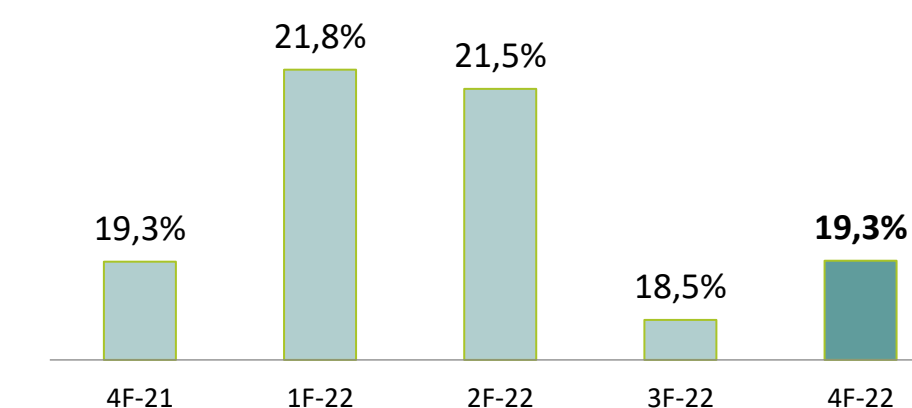
REKSTRARREIKNINGUR

| | 4F 2022 | 4F 2021 | %Δ |
|---|---------------|--------------|--------------|
| Leigutekjur | 3.152 | 2.874 | 10% |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 177 | 176 | 1% |
| Rekstrartekjur | 3.329 | 3.050 | 9% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -608 | -554 | 10% |
| Rekstur í fasteignum | -253 | -217 | 17% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -861 | -771 | 12% |
| Stjórnunarkostnaður | -216 | -165 | 31% |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 2.252 | 2.114 | 7% |
| Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum | 71% | 74% | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir | -2.665 | 1.905 | |
| Rekstrarhagnaður | -413 | 4.019 | |
| Hrein fjármagnsgjöld | -1.825 | -1.796 | 2% |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna | 205 | 0 | |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | -2.033 | 2.223 | -191% |
| Tekjuskattur | 360 | -472 | |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | -1.673 | 1.751 | -196% |

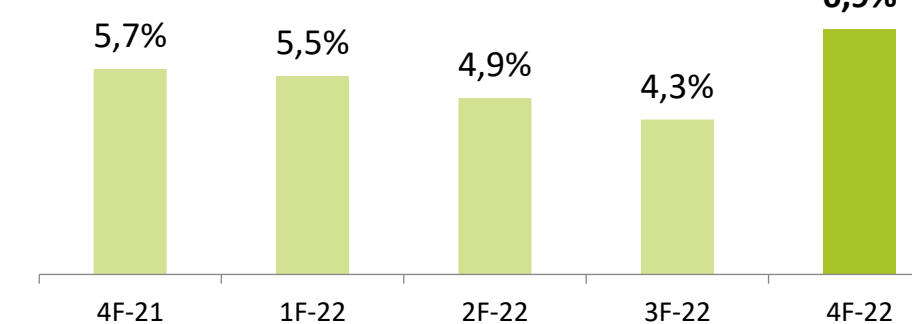
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður

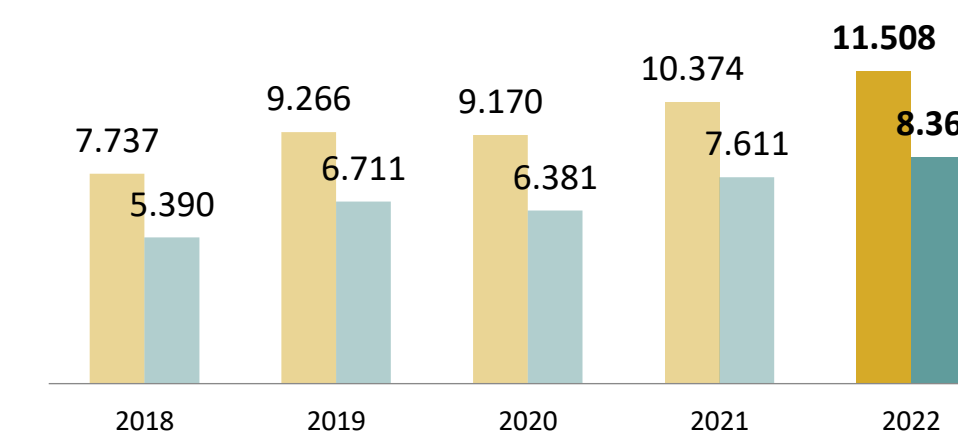


ÁRIÐ 2022

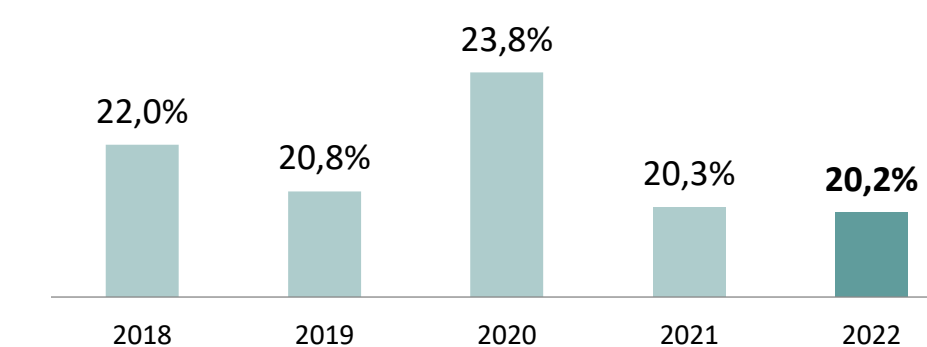
REKSTRARREIKNINGUR

| | 2022 | 2021 | %Δ |
|---|---------------|---------------|-------------|
| Leigutekjur | 11.508 | 10.374 | 11% |
| Tekjur vegna rekstrar í fasteignum | 689 | 641 | 7% |
| Rekstrartekjur | 12.197 | 11.015 | 11% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -2.325 | -2.110 | 10% |
| Rekstur í fasteignum | -879 | -762 | 15% |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -3.204 | -2.872 | 12% |
| Stjórnunarkostnaður | -626 | -532 | 18% |
| Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu | 8.368 | 7.611 | 10% |
| Rekstrarhagnaður á móti leigutekjum | 73% | 73% | |
| Matsbreyting fjárfestingareigna, söluh. og afskriftir | 6.098 | 7.147 | |
| Rekstrarhagnaður | 14.466 | 14.758 | |
| Hrein fjármagnsgjöld | -10.970 | -7.010 | 56% |
| Hlutdeild í afkomu hlutdeildarfélaganna | 205 | 0 | |
| Hagnaður fyrir tekjuskatt | 3.701 | 7.748 | -52% |
| Tekjuskattur | -787 | -1.577 | |
| Hagnaður og heildarhagnaður tímabilsins | 2.914 | 6.171 | -53% |

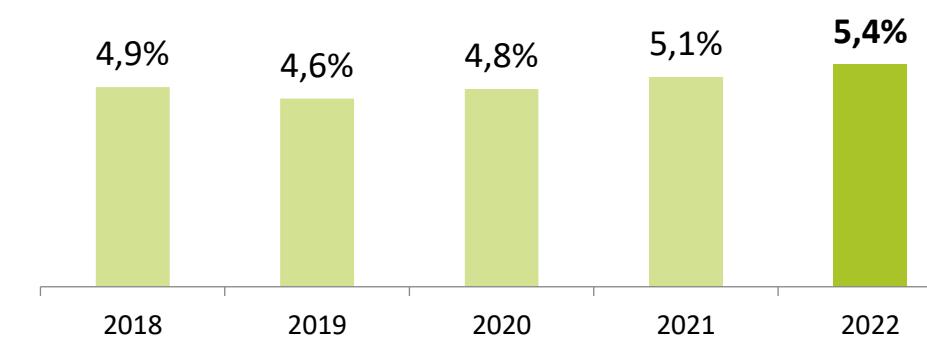
■ Leigutekjur ■ Rekstrarhagnaður af reglulegri starfsemi



Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna



Stjórnunarkostnaður



VIRÐISMAT FJÁRFESTINGAREIGNA

ENDURSKIPULAGNING OG UPPBYGGING EIGNASAFNSINS

BREYTINGAR Á VIRÐI FJÁRFESTINGAREIGNA Á ÁRINU 2022

Nýfjárfestingar: Stærstu fjárfestingar ársins voru í hóteleignum í miðbæ Reykjavíkur og kaup á uppbyggingarverkefni að Dvergshöfða 4. Fjárfesting ársins nam tæpum 8 ma.kr.

Endurbætur / Endurskipulagning: Eru innri fjárfestingar í eignum félagsins. Þetta eru verkefni eins og Katrínartún 2, Ármúli 4 og 6, Smáralind o.s.frv. Alls rúmlega 4 ma.kr. á árinu.

Vísitala: Hækkun samningsbundinna leigutekna vegna hækkunar á vísitölu leiðir af sér um 15 ma.kr. hækkun á virðismati fjárfestingareigna.

Vaxtaþróun: Hækkun grunnvaxta (áhættulausra vaxta) leiðir til mikillar hækkunar á ávöxtunarkröfu eiginfjár. Hækkun grunnvaxta fór að gæta í virðismati fjárfestingareigna á 2F-2022. Áhrif hækkunar grunnvaxta hefur neikvæð áhrif á virðismat fjárfestinga um alls 9 ma.kr. á árinu 2022.

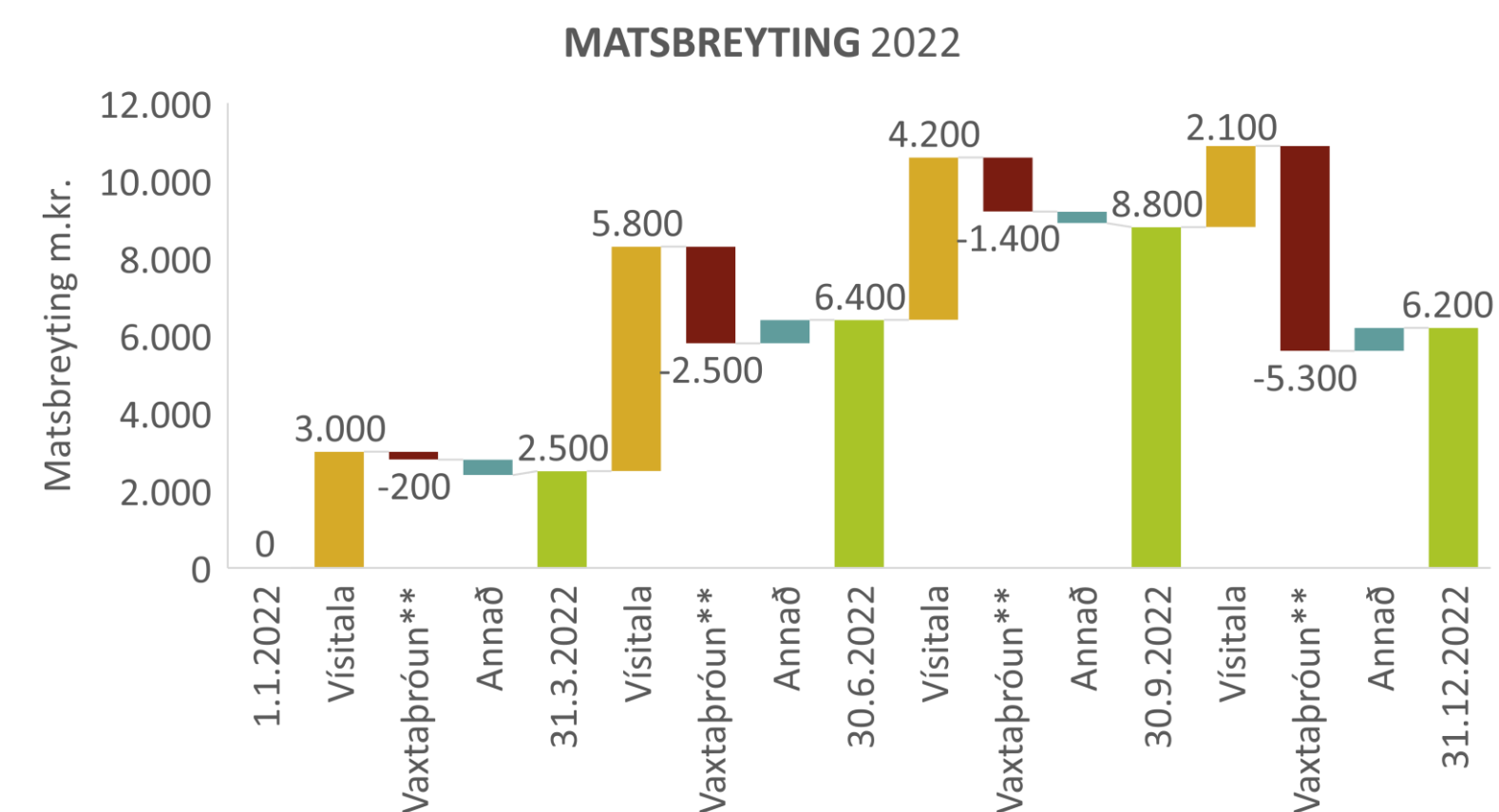
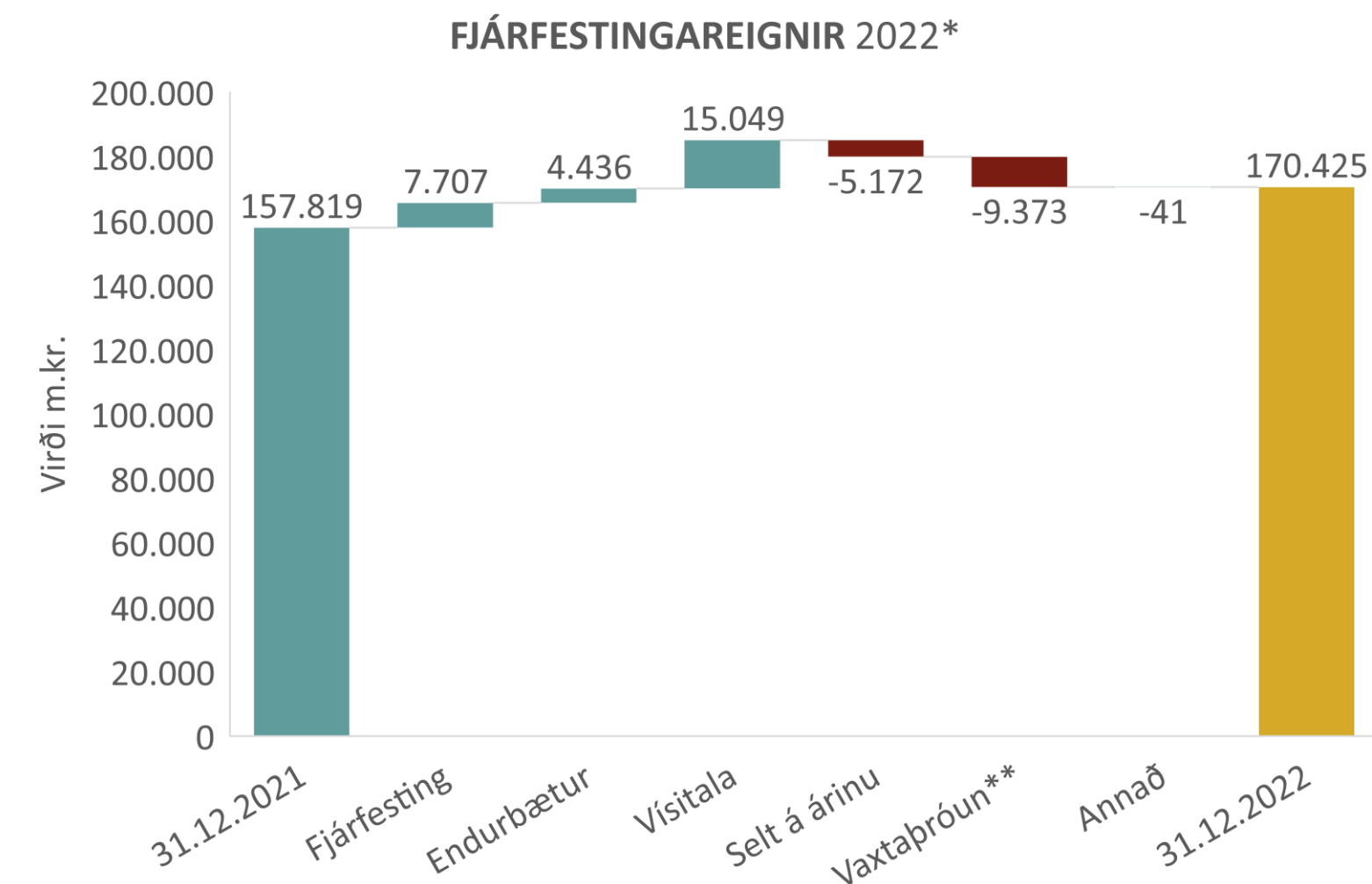
Selt á árinu: Á árinu voru seldar eignir fyrir um 5 ma.kr. Ber þar helst að nefna eignir og lóðir sem lagðar voru inn í þróunarfélagið Klasa. Einnig voru Hádegismóar 4 seldir á árinu.

ÞRÓUN MATSBREYTINGAR YFIR ÁRIÐ

Fyrri hluta árs voru verðlagsbreytingar helsti áhrifaþáttur matsbreytingar fjárfestingareigna.

Á seinni hluta ársins fór hækkun grunnvaxta að hafa veruleg áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna til lækkunar.

Aðrir þættir er hafa áhrif á virðismat fjárfestingareigna eru óverulegir á árinu.



*Fjárfestingareignir í eigu samstæðunnar
**Áhættulausir vextir

FJÁRMÖGNUN

HAGFELLT VAXTAUMHVERFI NÝTT TIL ENDURFJÁRMÖGNUNAR

ENDURFJÁRMÖGNUNARÞÖRF

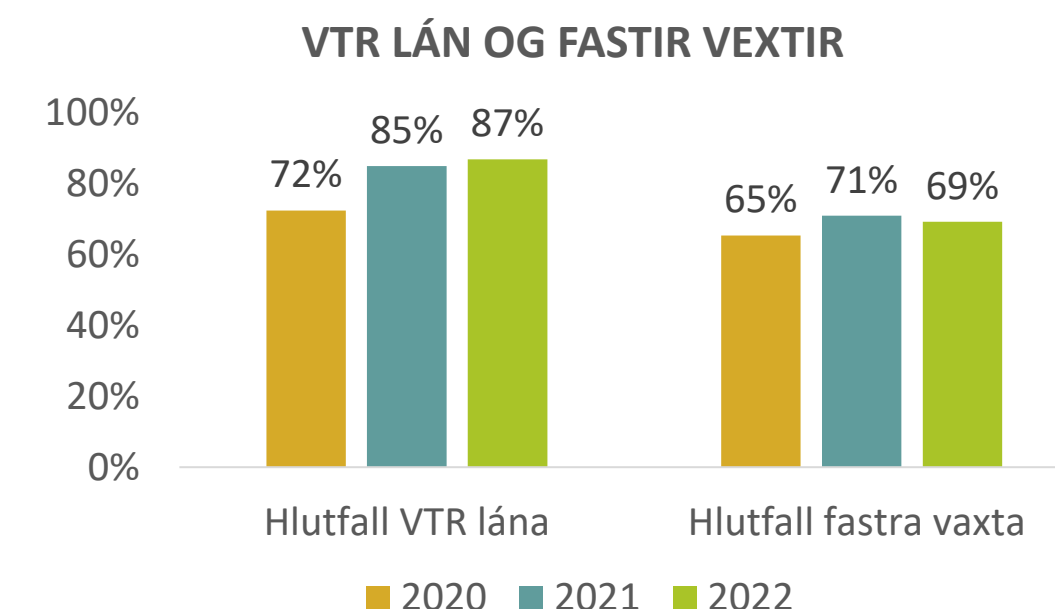
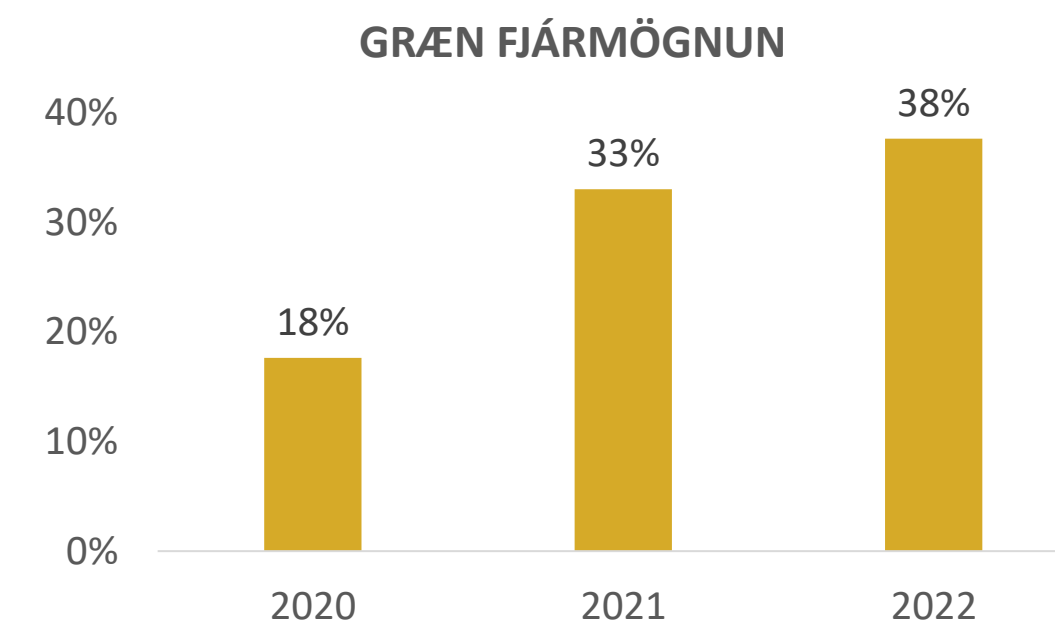
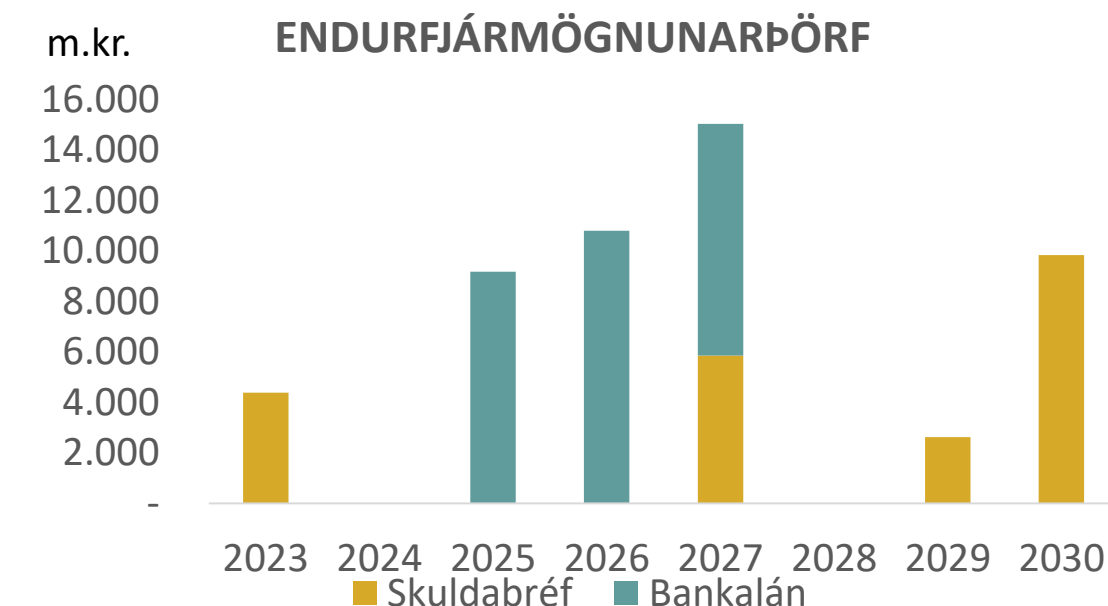
- Endurfjármögnunarpörf næstu ára er takmörkuð.
- Heildarendurfjármögnunarpörf á árinu 2023 er 4.380 m.kr. en REGINN23 GB sem er undir ramma um græna fjármögnun er á gjalddaga 30. júní 2023.
- Engin lán eru á gjalddaga á árinu 2024. Frá og með árinu 2024 hefur Reginn heimild til að greiða upp skuldabréfaflokk sem er á gjalddaga 2047. Frá og með árinu 2028 hefur Reginn heimild til að greiða upp skuldabréfaflokk sem er á gjalddaga 2048. Aðstæður á fjármagnsmörkuðum munu ráða því hvort og hvenær þessi flokkar verðar endurfjármagnaðir.
- Um 30% vaxtaberandi lána eru bankalán og er lánstími þeirra 5 - 7 ár. Endurfjármögnun á árunum 2025 - 2027 snýr aðallega að fjármögnun frá bönkum.

GRÆN FJÁRMÖGNUN

- Á árinu 2022 fjölgaði umhverfisvottuðum fasteignum félagsins og svigrúm til grænnar fjármögnunar jókst. Gert er ráð fyrir að vottuðum eignum fjölgi enn frekar á árinu 2023.
- Græn fjármögnun nemur 38% af heildarfjármögnun félagsins í lok árs. Endurfjármögnun Egilshallar var í formi græns skuldabréfaflokks undir grænum útgáfuramma félagsins og undir almenna tryggingarfyrirkomulaginu

MEÐALVEXTIR

- Meðalvextir VTR lána voru 2,80% í lok árs en voru 2,82% í lok 2021.
- Meðalvextir ÓVT lána voru 6,33% í lok árs en voru 3,94% í lok 2021. Stýrivextir Seðlabankans hækkuðu um úr 2,00% í 6,00% á árinu 2022.



STARFSÞÆTTIR

UMFANG OG ÁHERSLUR

Eignasafni félagsins er skipt í þrjá starfsþætti út frá eðli starfsemi viðskiptavina.

VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Dæmi um eignir: Smáralind, Hafnartorg, Garðatorg, Kvikmyndahöllin í Egilshöll,

Eðli: Eignir í þekktum verslunarkjörnum

Rekstur: Stór hluti eigna hefur verið í endurskipulagningu og uppbyggingu síðustu ár. Mikil tækifæri til tekjuvaxtar.

Arðsemi: Sá hluti eigna sem ekki er farin að skila fullum tekjum lækkar arðsemi til skamms tíma en mun hækka á komandi árum samhliða tekjuvexti.

Hækkun leigutekna 2022: 14,8%

Arðsemi 2022: 4,2%

Ávöxtunarkrafa: 6,1%

MIKIL TÆKIFÆRI TIL TEKJUVAXTAR

SAMSTARFS- OG LEIGUVERKEFNI MEÐ OPINBERUM AÐILUM

Dæmi um eignir: Knatthöllin í Egilshöll, Borgartún 8-16 (Reykjavíkurborg), Áslandsskóli, Suðurhraun 3 (Vegagerðin), Sóltún (Hjúkrunarheimili), Þjóðminjasafnið, leikskólar, Sýslumaður höfuðborgarsvæðisins o.s.frv.

Eðli: Eignir sem hafa verið aðlagaðar og leigðar til opinberra aðila til langs tíma.

Rekstur: Eignir í fullri útleigu í sumum tilvikum með þjónustu.

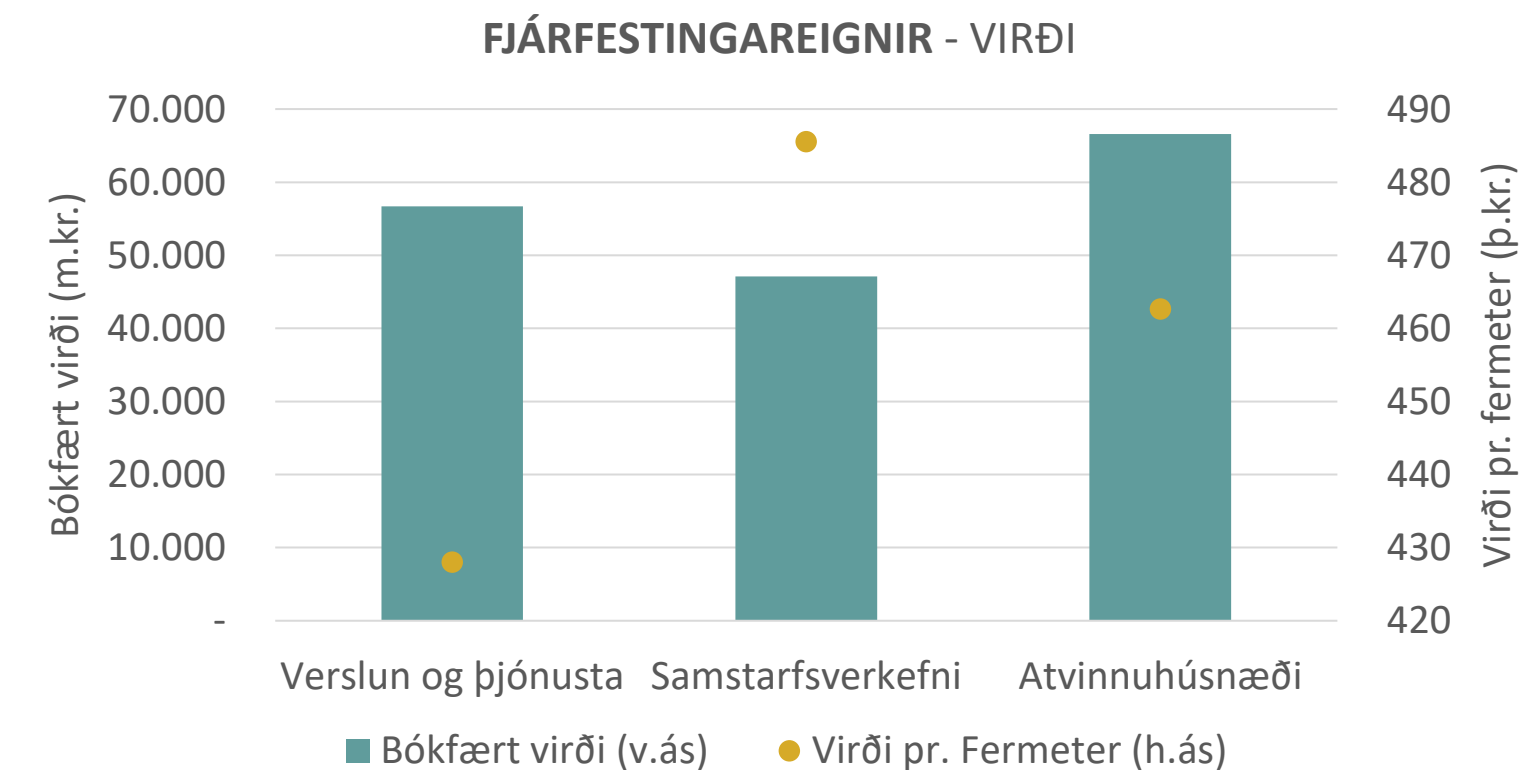
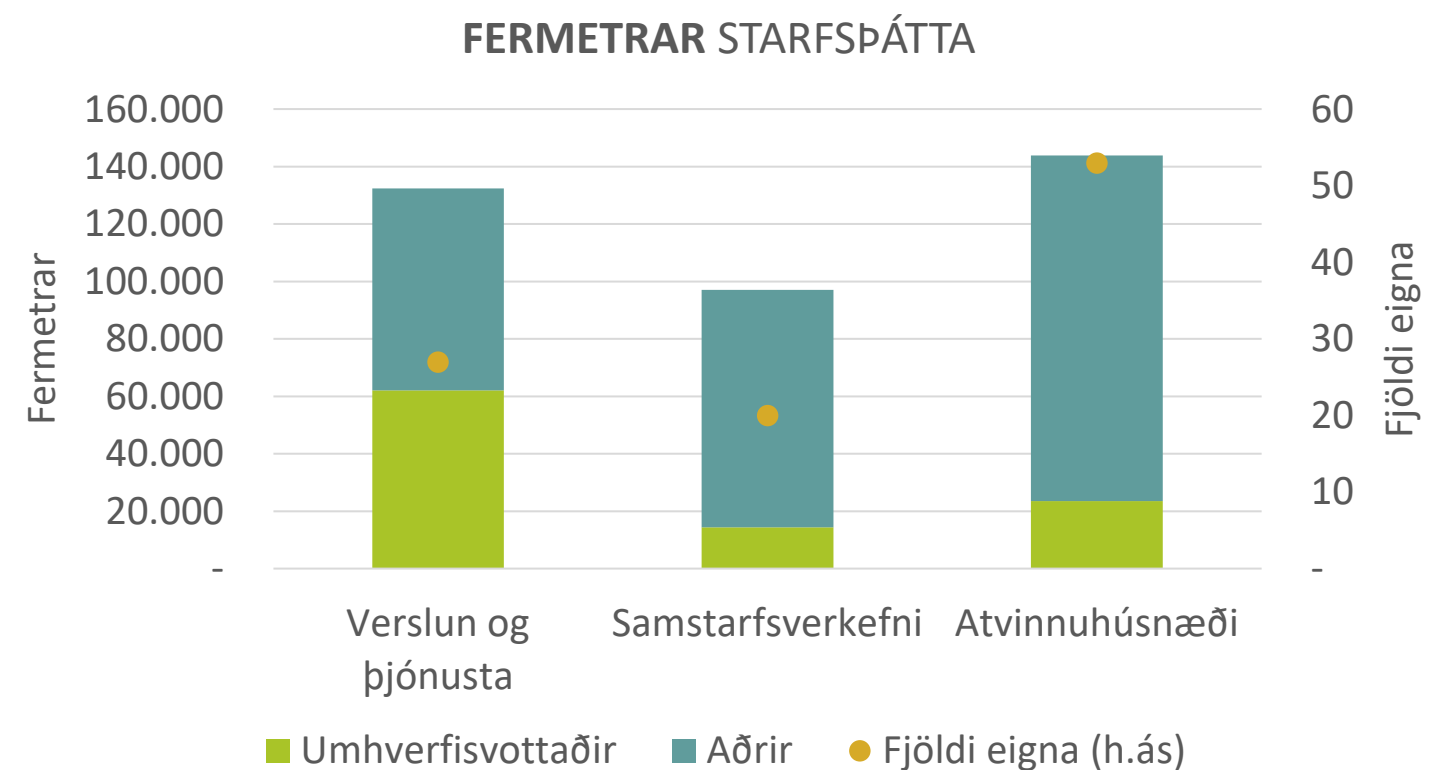
Arðsemi: Arðsemi eigna í þessum flokki er há vegna fullrar útleigu, stöðugleika og eðli viðskiptavinar.

Hækkun leigutekna 2022: 12,8%

Arðsemi 2022: 6,2%

Ávöxtunarkrafa: 5,8%

STÖÐUGAR TEKJUR



ATVINNUHÚSNÆÐI OG ALMENNUR MARKAÐUR

Dæmi um eignir:

Skrifstofur; Katrínartún 2 og Ofanleiti 2

Hótel; Hótel Klettur og Konsúlat

Iðnaður; Vesturvör 29 og Íshella 8

Eðli: Fjölbreyttar eignir sem þjóna viðskiptavinum í ýmiss konar starfsemi.

Rekstur: Eignir í útleigu með ýmis framtíðar-tækifæri.

Arðsemi: Eignasafn í stöðugri þróun og tekjuvexti. Nýjar eignir og leiguverkefni skiluðu tekjum hluta úr liðnu ári, arðsemi fer hækkandi.

Hækkun leigutekna 2022: 6,7%

Arðsemi 2022: 5,1%

Ávöxtunarkrafa: 6,3%

STERKUR GRUNNUR TIL VAXTAR

EIGNASAFN REGINS

FÆRRI EIGNIR OG FERMETRAR EN AUKNAR TEKJUR

SALA EIGNA Í SAMRÆMI VIÐ FJÁRFESTINGARSTEFNU

- Á síðasta rúma ári voru seldar þróunareignir og eignir sem féllu ekki að fjárfestingarstefnu félagsins eða alls um **13.600 m²**
- Hádegismóar 4 voru seldir til leigutaka um mitt síðasta ár. Alls **3.850 m²**

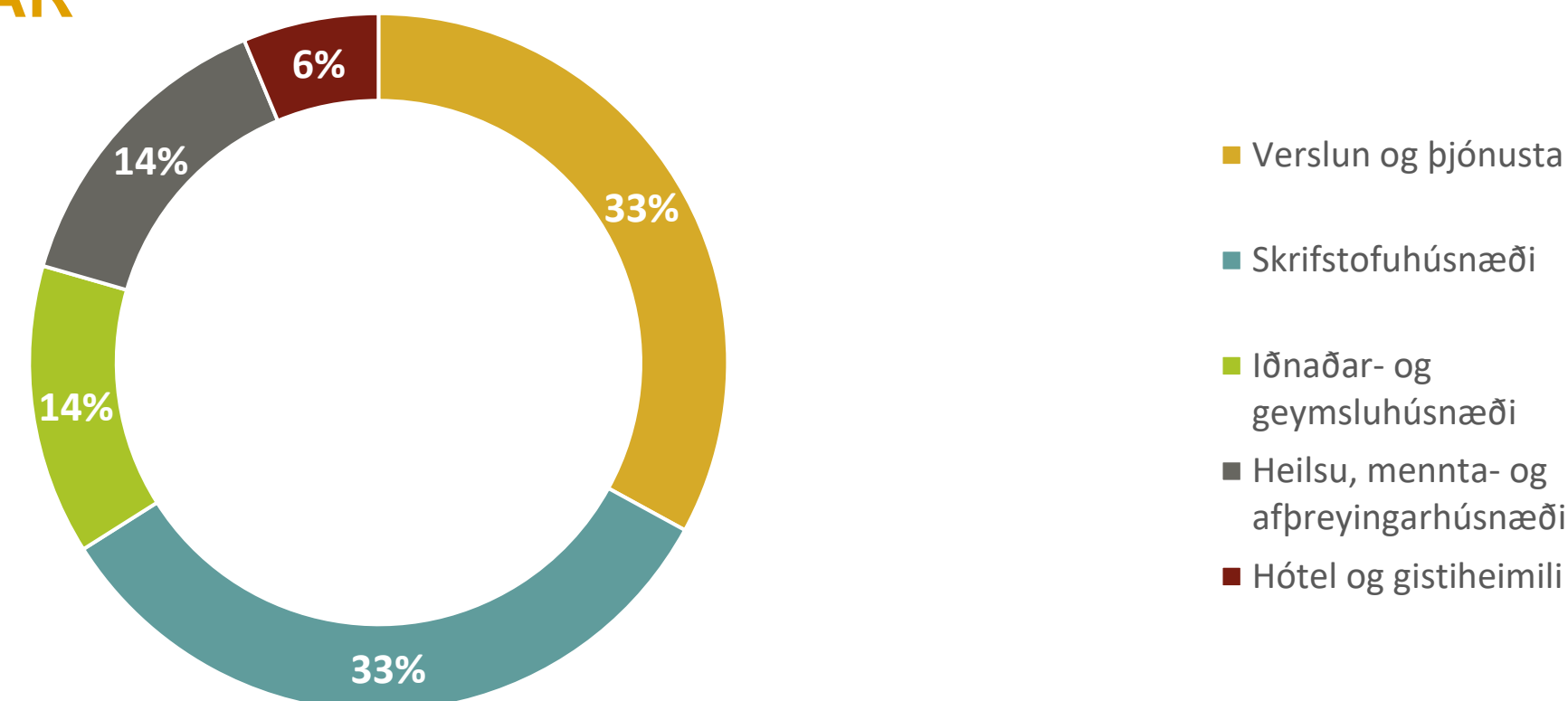
KEYPTAR EIGNIR

- Um mitt síðasta ár keypti félagið eignasafn í miðborg Reykjavíkur. Alls **6.800 m²**
 - Hafnarstræti 17-19
 - Hafnarstræti 18
 - Þingholtsstræti 2-4

VÆNTANLEGAR EIGNIR

- Sunnuhlíð 12 á Akureyri verður í lok árs 2023 tekin í notkun. Þar verður nýinnréttuð heilsugæslustöð og ýmiss tengd stoðstarfsemi alls um **4.500 m²**.
- Dvergshöfði 4 sem er **10.000 m²** skrifstofubygging í byggingu var keypt um mitt síðasta ár. Unnið er að endurskoðun hönnunar samhliða gerð leigusamninga við tilvonandi leigutaka. Eignin verður tekin í notkun 2024.
- Við Sunnusmára og Silfursmára sunnan við Smáralind eru verslunar- og þjónusturými á jarðhæð sem félagið fær afhent að hausti 2023. Alls er um að ræða vandað húsnæði sem er um **1.800 m²**.

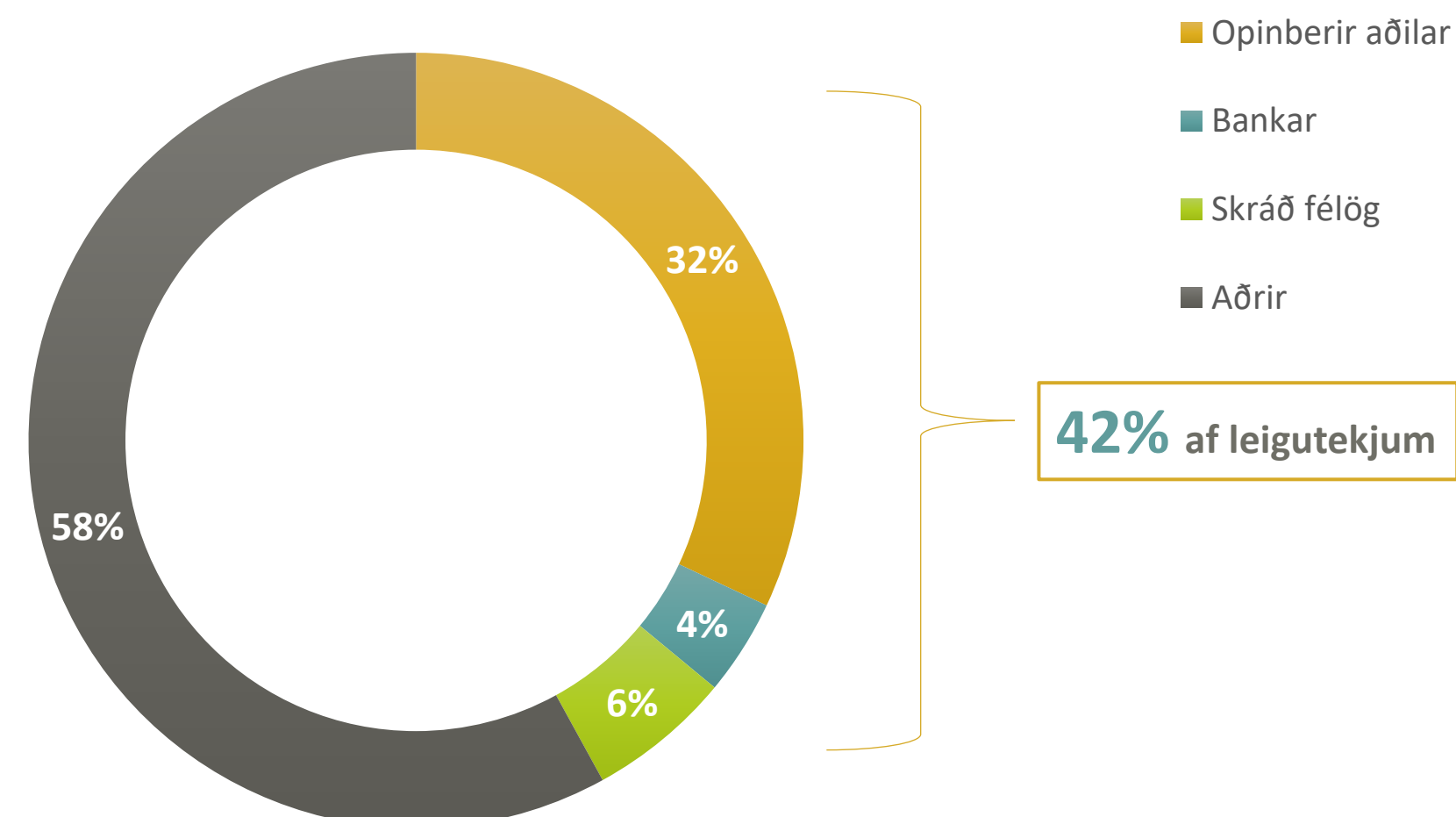
FERMETRAR



100 EIGNIR

373.400 FERMETRAR

LEIGUTEKJUR

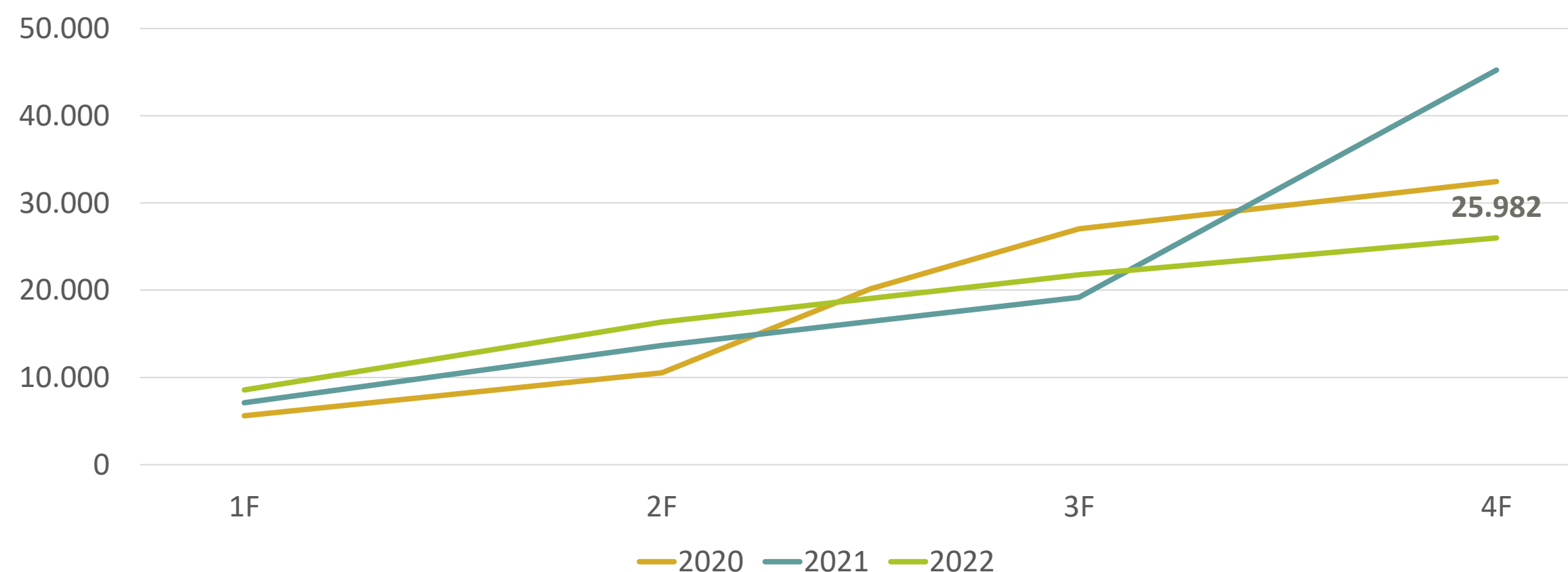


ÚTLEIGA – STYRKING Á KJARNASVÆÐUM

AUKIN GÆÐI OG BÆTT VÖRUFRAMBOÐ

- Útleiga hefur gengið vel á árinu 2022 og einkennist af umbreytingu innan eignasafnsins og helst útleiguhlutfallið hátt, eða 98%,
- Alls voru gerðir 79 samningar árið 2022 fyrir um 26.000 m² sem er umtalsvert færri fermetrar en árin á undan. Lítið var um að stór leigurými losnuðu á árinu og er það hluti skýringarinnar. Af gerðum samningum voru um 80% (62) af þeim nýir samningar, aðrir samningar voru endurnýjanir. Fækkun útleigðra fermetra skýrist af minna framboði hjá félaginu sem og að útleiguteymi vinnur að stærri verkefnum.
- Jákvæð þróun hefur verið í leiguverðum fyrir félagið.
- Góður árangur hefur verið í samningum við opinbera aðila, en um 22% af tekjum gerðra samninga á árinu var við opinbera aðila, þ.e. ríki og sveitarfélög.
- Meðal stærstu samninga ársins voru samningar við BM Vallá, Dropp, Smárabíó og við Ríkiseignir um gistiheimili í Dalshrauni og Heilsugæslu Norðurlands.
- Lokafasi í uppbyggingu og útleigu Hafnartorgs hefur gengið vel og hefur t.a.m. Hafnartorg Gallery fengið frábærar viðtökur og verið mikið aðdráttarafl fyrir svæðið.
- Vísbendingar eru um að eftirspurn haldi áfram að vera sterk og mun félagið mæta því og bjóða til leigu ný hágæða rými á árinu 2023, samtals um 15.000 m² við Dvergshöfða 4, Hafnarstræti 18, Sunnuhlíð 12 og við Silfur- og Sunnusmára. Þróun og mikill undirbúningur vegna þessara rýma átti sér stað á árinu, og felast því mikil tækifæri í að geta brugðist við góðri eftirspurn markaðarins með þessum nýju lausnum.

ÚTLEIGÐIR FERMETRAR Á ÁRI

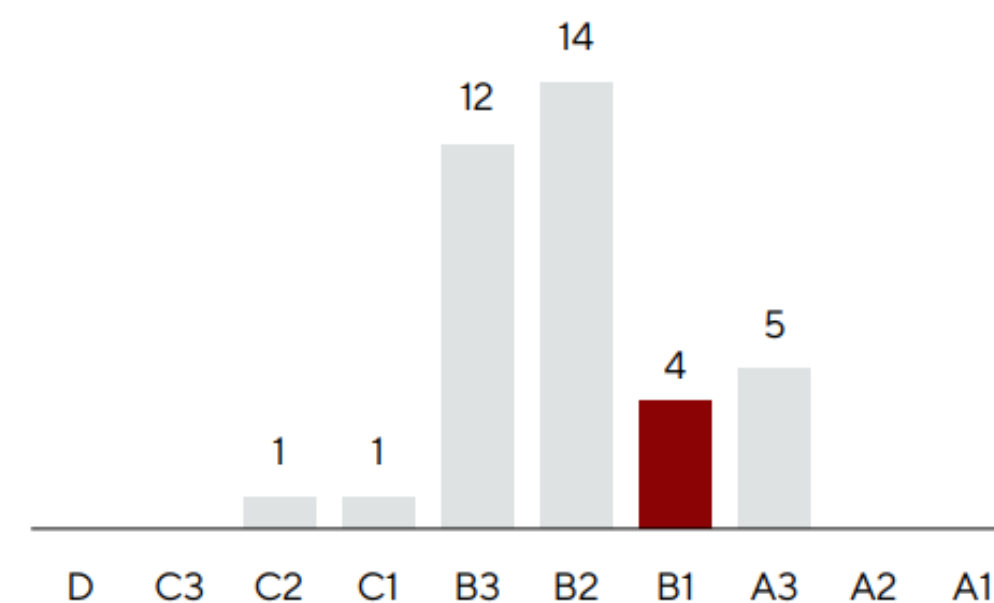
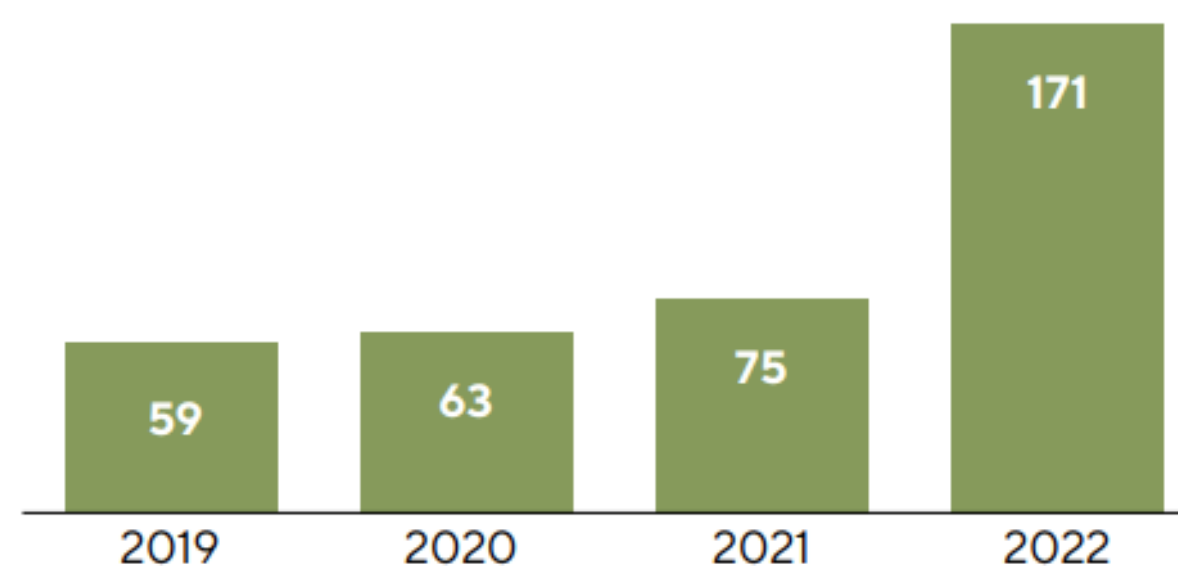


SJÁLFBÆRNI

HELSTU ÁFANGAR Á ÁRINU

- Til að ná meiri og hraðari árangri í sjálfbærniáherslum hefur félagið unnið með svokallaðan grænan fjárhagsramma innan fjárhagsáætlunar félagsins. Þetta hefur skilað góðum árangri og var grænn fjárhagsrammi fyrir fjárhagsárin 2023 til 2027 samþykktur í lok árs.
- Reginn hlaut hvatningarverðlaun fyrir árangur á sviði sjálfbærni meðal Framúrskarandi fyrirtækja 2022. Þetta hvetur félagið til að halda áfram á þessari vegferð.
- Reitun lagði mat á hvernig félagið stendur frammi fyrir áhættum sem snúa að umhverfis- og félagsþáttum ásamt stjórnarháttum. Félagið hækkaði sig um 2 punkta milli ára og endaði í flokki B1 með 82 punkta af 100 mögulegum.
- Þekkingaröflun og menntun starfsmanna fékk aukið vægi á árinu. Að meðaltali sótti starfsfólk Regins 43 klukkustundir af endurmenntun, ráðstefnum og fyrirlestrum. Ellefu klukkustundir af þeim voru tileinkaðar sjálfbærnitengdum málefnum.

GRÆN FJÁRFESTING



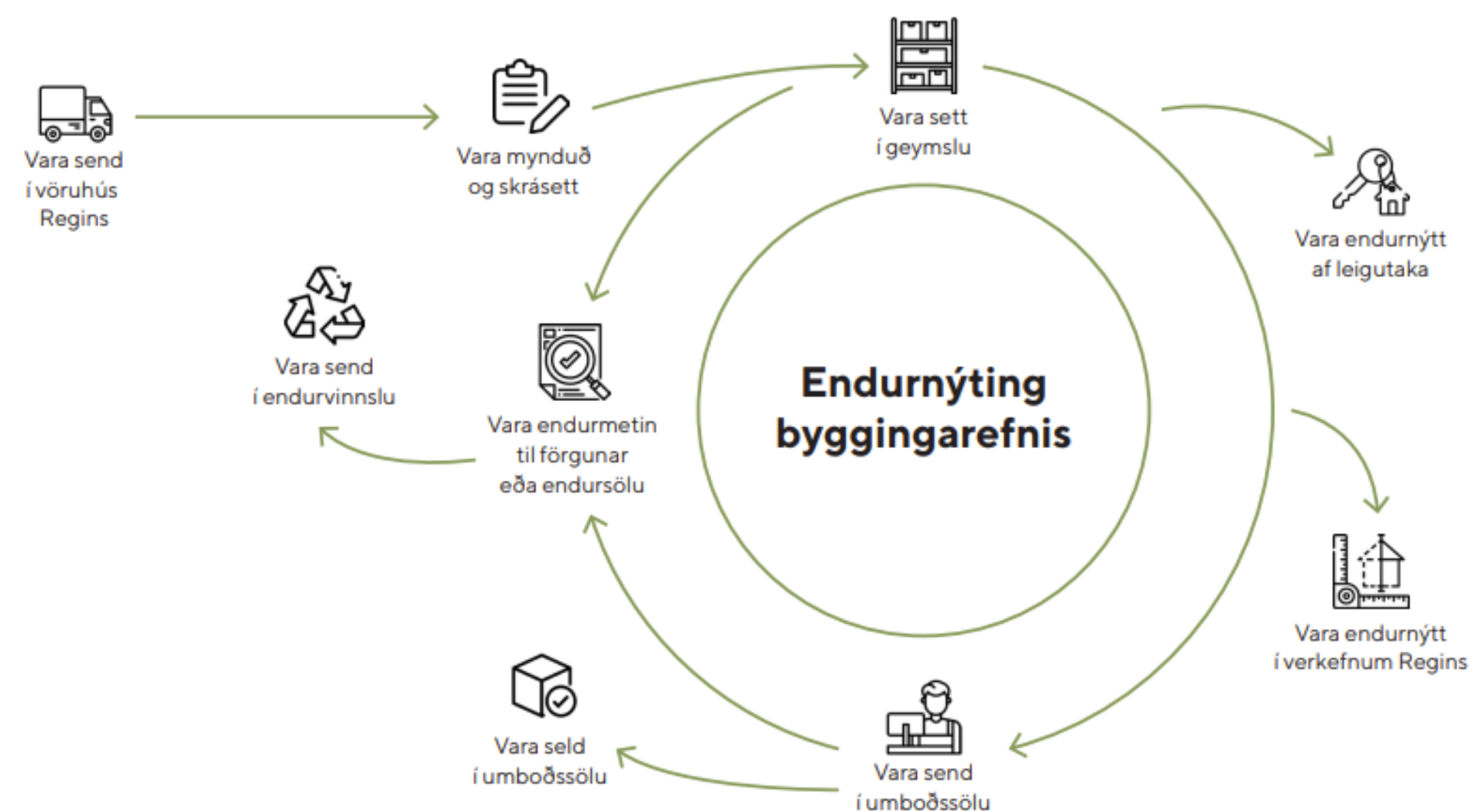
UFS einkunnadreifing Reitunar
Íslenskir útgefendur



SJÁLFBÆRNI

HELSTU VERKEFNI Á ÁRINU

- Áhersla var lögð á grænar samgöngur við fasteignir félagsins með fjölgun rafbílastæða og hlaupa- og hjólastæða. Hlutfall rafmagns- og tengiltvinnbila í eigu félagsins hækkaði einnig á árinu. Þróun sem er í takt við þróun orkuskipta í landinu.
- Unnið að BREEAM In-use vottun á Egilshöll og endurvottun Smáralindar. Hafin er vinna við vottun Áslandsskóla í Hafnarfirði.
- Í takt við hugmyndafræði hringrásarkerfisins var sett upp og tekin í notkun miðlæg geymsla fyrir allt endurnýtanlegt byggingarefni, húsbúnað, tæki og vörur. Allt efni er síðan skráð í gagnagrunn. Með þessu vill félagið stuðla að ábyrgri neyslu og framleiðslu.
- Snjallsorp var tekið í notkun í Smáralind og unnið er að uppsetningu þess á Höfðatorgi. Einnig var unnið að hönnun nýrrar snjallsorpsgeymslu í Egilshöll.



UMHVERFISUPPGJÖR

HELSTU NIÐURSTÖÐUR

- Umhverfisuppgjör Regins sem nær yfir allar þær sex eignir þar sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri. Þær samsvara um 33% af heildareignarsafni félagsins.
- Helstu niðurstöður þegar árið 2022 er borið saman við 2019:
 - Losun gróðurhúsalofttegunda hefur dregist saman um 19%.
 - Notkun á heitu vatni hefur dregist saman um 3,5% á fermetra.
 - Notkun á rafmagni hefur dregist saman um 5,7% á fermetra.

Sjálfbærnisráðgjafi Regins fékk staðfestingu frá staðfestingaraðila, KPMG, þar sem staðfest var með takmarkaðri vissu upplýsingar sem fram koma í skýrslunni í samræmi við alþjóðlegan staðal um staðfestingar.



↓ **19%**

Kolefnisspor



27%

Umhverfisvottaðar eignir í m²



↓ **5,7%**

Rafmagnsnotkun



↓ **3,5%**

Heitavatnsnotkun



VERKEFNI ÁRSINS

NÝJAR EIGNIR

EIGNIR Í MIÐBÆ REYKJAVÍKUR

Í júní 2022 keypti Reginn fasteignirnar Hafnarstræti 17-19, Hafnarstræti 18 og Þingholtsstræti 2-4 sem samtals telja um 6.800 fermetra.

Stærsta eignin, Hafnarstræti 17-19 hýsir Reykjavík Konsúlat Hótel sem rekið er af Berjaya Hotels.

Hafnarstræti 18 er skrifstofu og verslunarhúsnæði í byggingu. Útleigt að 1/3.

Þingholtsstræti 2-4 er 31 herbergja íbúðarhótel sem Miðbæjarhótel ehf. taka á leigu í febrúar 2023.



SUNNUHLÍÐ

HEILSUTENGDUR ÞJÓNUSTUKJARNI

- Skrifað var undir samning við Framkvæmdasýsluna – Ríkiseignir í júlí 2022 um leigu á 1.840 m² heilsugæslustöð í Sunnuhlíð 12.
- Framkvæmdir hófust í lok sumars og á afhending að eiga sér stað í desember 2023.
- Sunnuhlíð 12 er um 4.500 m² verslunarhúsnæði og verða byggðir við húsið um 800 nýir fermetrar.
- Heilsugæslan verður staðsett á 2. hæð hússins og verða stoðrymi í kjallara.
- Haustið 2022 hófst markaðssetning Sunnuhlíðar þar sem eignin var kynnt sem nýr heilsutengdur þjónustukjarni.
- Sterk viðbrögð bárust frá nærsamfélaginu. Gert er ráð fyrir að auk heilsugæslustöðvar geti verið í húsinu t.d. apótek, sjúkráþjálfarar, sálfræðingar, augnlæknar, sérfræðilæknar o.s.frv.



KATRÍNARTÚN 2

KVIKA STÆKKAR VIÐ SIG

- Í loks árs 2021 var skrifað undir samning við Kvikubanka um að fjölga leigufermetrum þeirra í Katrínartúni 2.
- Kvikuleigðu áður 7. - 9. hæð byggingarinnar en með nýjum samning bættust við nýtt móttökurými á jarðhæð og öll 2. og 3. hæð byggingarinnar.
- Eftir stækkun er útleigustærð Kvikusamtals um 6.700 m².
- Við breytingar á 2. hæð var mötuneyti Kvikus flutt niður af 9. hæð í nýtt stórglæsilegt mötuneyti og eldhús. Samhliða því var hluta 9. hæðar breytt í fundaraðstöðu í hæsta gæðaflokki.
- Glæsilegur stigi og brúartenging, hönnuð af PK arkitektum reis í anddyri Katrínartúns samhliða framkvæmdum við rými Kvikus. Stiganum og brúnni er ætlað að stórbæta flæði milli svæða og styrkja nýtingu rýma.



ÁRMÚLI 4 - 6

UPPFÆRSLA OG BREYTT NOTKUN

ÁRMÚLI 4

- Skrifað var undir samning við Reykjavíkurborg í ágúst 2021 um leigu á um 1.600 m² skrifstofu- og þjónustuhúsnæði í Ármúla 4. Húsnæði Barnavernd Reykjavíkur var tekið í notkun upp úr miðju ári 2022.
- Hönnun og framkvæmd verkefnisins hófst í ágúst 2021 og var húsnæðið afhent leigutaka tilbúið í maí 2022.
- Verkefnið fólst í endurbótum á húsnæðinu til að mæta þörfum Barnavernd ásamt því að uppfylla kröfur húslýsingar. Húsið var nánast endurnýjað í heild sinni bæði að utan og innan.
- Verkefnið er dæmigert umbreytingarverkefni þar sem eigninni er algerlega umbreytt og hún uppfærð miðað við kröfur dagsins í dag hvað varðar gæði, tækni og nýtingu.

ÁRMÚLI 6

- Skrifað var undir leigusamning við Reykjavíkurborg í febrúar 2022 um leigu á um 770 m² skólahúsnæði í Ármúla 6. Í húsinu er rekinn leikskólinn Múlaborg og er húsnæðið hugsað sem sjálfstæð stækkun við núverandi leikskóla Múlaborgar sem er staðsettur í Ármúla 8a.
- Verkefnið fólst í endurbótum á húsnæðinu til að mæta þörfum leikskólans ásamt því að uppfylla kröfur húslýsingar. Leigurými leikskólans er staðsett á jarðhæð og kjallara hússins. Hæðirnar voru nánast endurnýjaðar í heild sinni og jafnframt var húsnæðið mikið endurnýjað að utan.
- Hönnun og framkvæmd verkefnisins hófst í febrúar 2022 og var húsnæðið afhent tilbúið til leigutaka í október 2022.



DVERGSHÖFÐI 4

HUGSAÐ TIL FRAMTÍÐAR

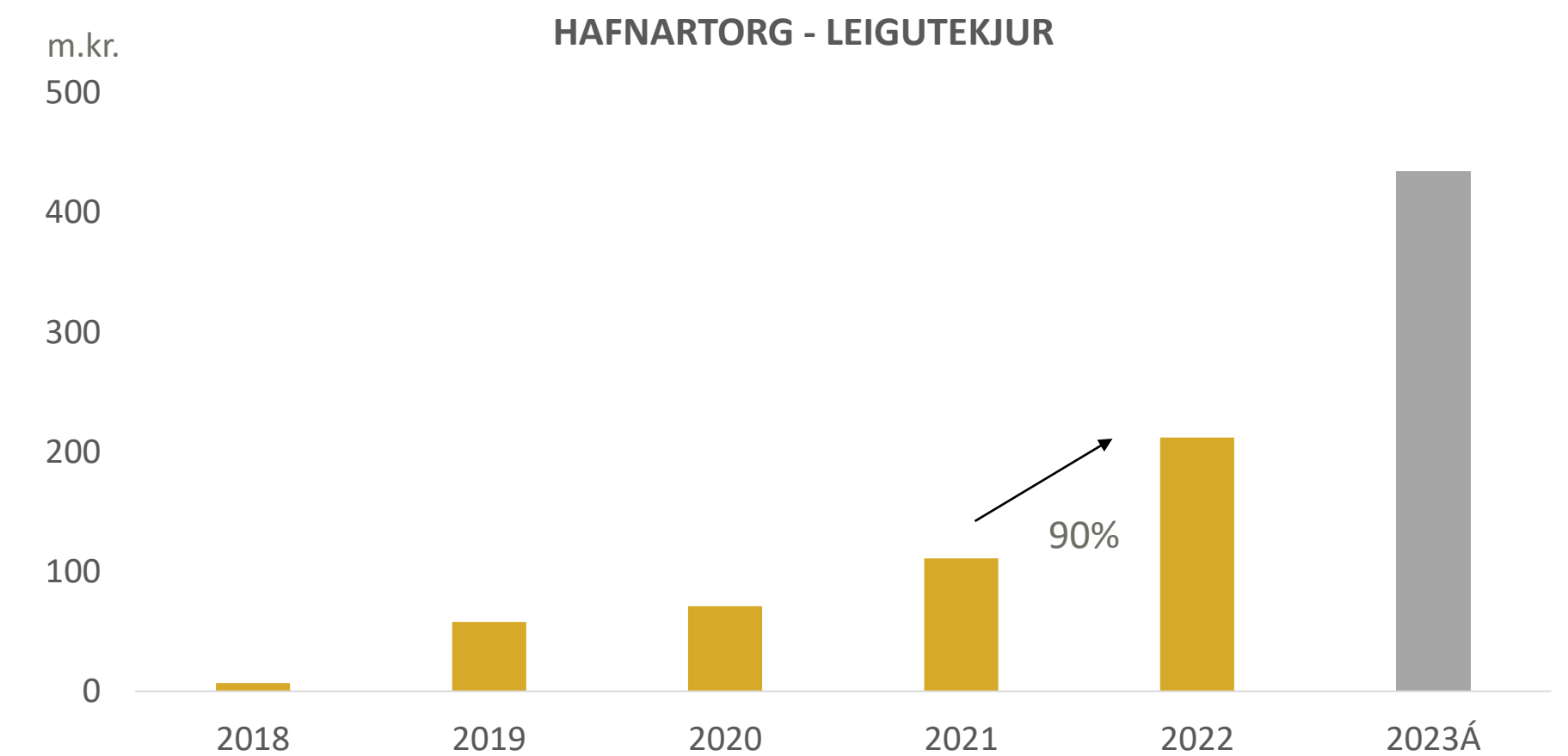
- Í byrjun mars 2022 stóð Reginn fyrir hönnunarsamkeppni þar sem félagið bauð fjórum arkitektastofum að taka þátt. Svissneska arkitektastofan Kunz und Mösch (KuM) stóðu uppi sem sigurvegarar samkeppninnar og hófst í kjölfarið undirbúningur og hönnun á húsnæðinu.
- Tillögur KuM voru áhugaverðar og metnaðarfullar þar sem megin áhersla var á sveigjanleika, tækni og sjálfbærni.
- Hönnun er í fullum gangi og er stefnt að hefja framkvæmdir sumarið 2023. Áætluð verklok eru um áramótin 2024/2025.
- Frá maí 2022 hefur verið unnið með tilvonandi leigutökum að skipulagningu á innra fyrirkomulagi.



HAFNARTORG

STÆKKAR

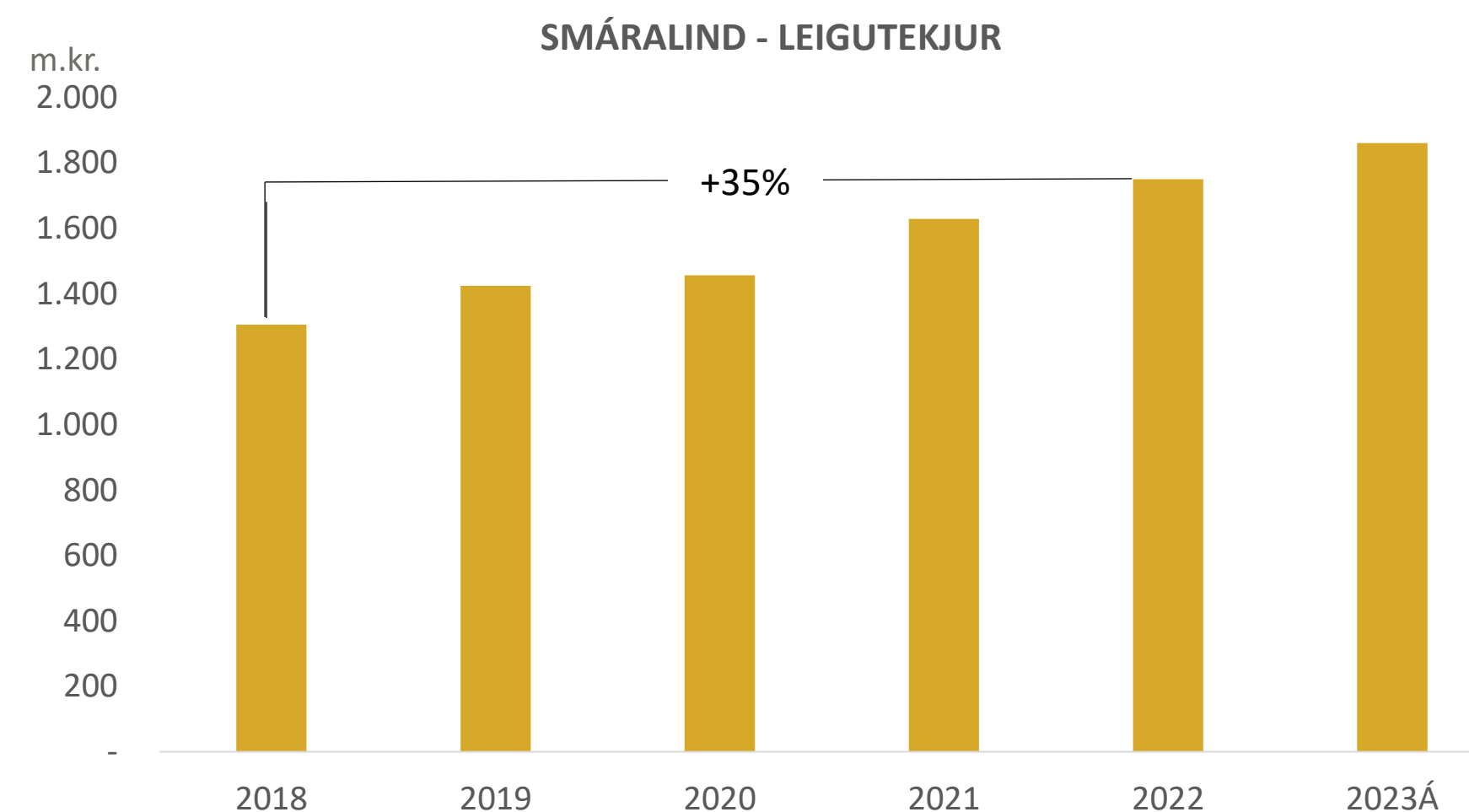
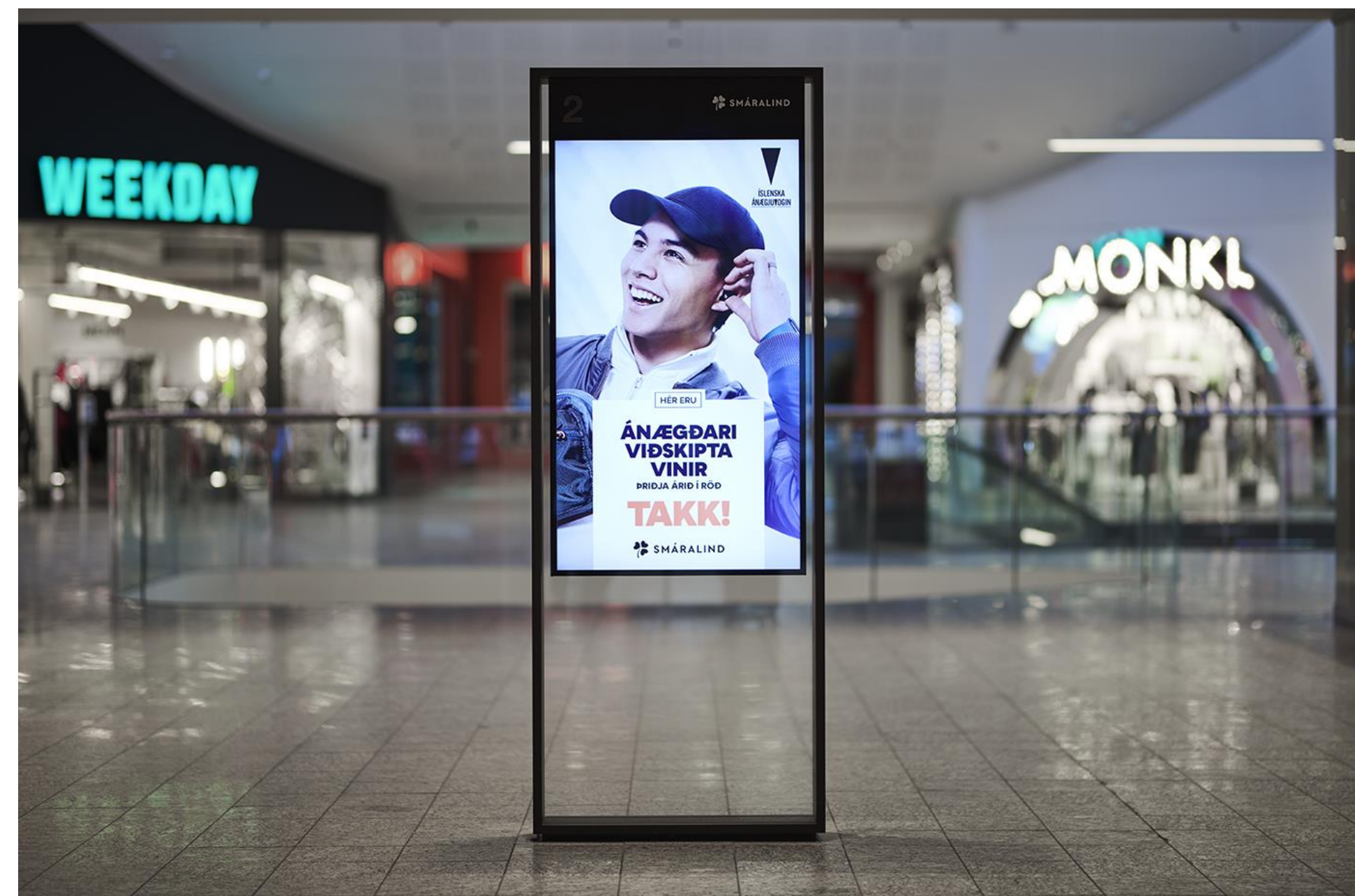
- Hafnartorg stækkaði með opnun tíu verslana og veitingastaða á Hafnartorgi Gallery sem yfir 200 þúsund manns hafa heimsótt frá opnun í ágúst.
- Fjöldi rekstraraðila á Hafnartorgi tvöfaldaðist á árinu með opnun Gallerys og kaupum á eignum í Hafnarstræti.
- Yfir 30 rekstraraðilar á svæðinu í verslun, veitingum, þjónustu og afþreyingu.
- 55% veltuaukning rekstraraðila á svæðinu m.v. fyrra ár.
- Vörumerki Hafnartorgs kynnt með markaðsherferð.
- Áhersla á að tengja svæðið við menningu og listir, m.a. þungamiðja Hönnunarmars.
- Fjöldi listsýninga haldnar á svæðinu, m.a. fyrsta stafræna „galleryið“ með sýningu Högna Egilssonar og Karlsson Wilker.
- Fram undan er opnun fleiri verslana á svæðinu, m.a. á Collage the Shop, sem rekin verður af danska fyrirtækinu Group 88 sem á og rekur yfir 40 tískuverslanir á Norðurlöndunum með merkjum eins og Gucci, Burberry, Mulberry og Balenciaga.



SMÁRALIND

GÓÐ STAÐA Í ÚTLEIGU OG TEKJUM

- Velta rekstraraðila á pari við metárið 2021. Velta hefur aukist um 36% á fjórum árum. Leigutekjur hafa á sama tímabili styrkst um 35%.
- Metsala gjafakorta.
- Smáralind mældist efst í Íslensku ánægjuvoginni meðal verslunarmiðstöðva þriðja árið í röð.
- Ný markaðsherferð og HÉR ER slær aðsóknarmet.
- Fyrsta heila starfsár Smáralindarskólans.
- Sjálfbærniáherslur drifkraftur til frekari umbóta í rekstri:
 - Unnið að endurvottun BREEAM umhverfissvottunar.
 - Notkun rafhleðslustöðva tvöfaldaðist.
 - Nýtt Snjallsorpskerfi skilar yfir 30% betri flokkun.
- Framundan er umbreyting á Vetrargarðinum með aukinni afþreyingu og fjölbreyttara veitingaúrvali.



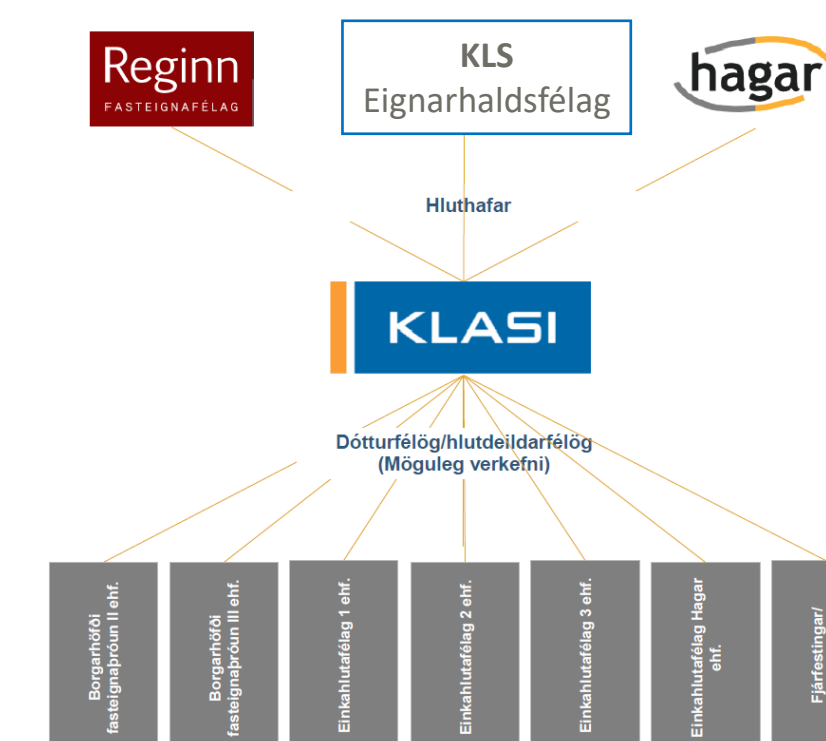
FASTEIGNAÞRÓUNARFÉLAGIÐ KLASI

VÆNTINGAR TIL FÉLAGSINS

- Fasteignapróunarfélagið er vettvangur þar sem þróun og uppbygging framtíðar eigna Regins á kjarnasvæðum fer fram. Innan félagsins fer einnig fram aukin verðmætasköpun í þeim þróunarverkefnum og lóðum sem áður voru innan Regins en seld voru til þróunarfélagsins.
- Heildareignir Klasa ehf. þann 31.12.2022 voru 15.375 m.kr. og eiginfjárlutfall 79%.
- Reginn hf. og Hagar hf. eiga hvor um sig 1/3 af hlutafé félagsins á móti fyrri eigendum sem eiga 1/3 félagsins.
- Klasi stýrir einnig uppbyggingu félaganna Grunnur I ehf. og Smárabýggð ehf. á 720 íbúðum sunnan Smáralindar. Reginn hf. er beinn eigandi að 20,6% hlut í þeirri uppbyggingu. Gert er ráð fyrir að því verkefni ljúki í byrjun ársins 2024.
- Markmið Regins með aðkomu að Þróunarfélaginu eru:
 - Að þróun og uppbygging á núverandi þróunareignum Regins fari fram í öflugum þekkingarfyrirtæki á sviði fasteignapróunar og þar með að auka verðmæti þeirra eigna.
 - Koma að þróun og uppbyggingu á stórum kjarnasvæðum innan höfuðborgarsvæðisins á komandi árum í þeim tilgangi að skapa viðskiptatækifæri fyrir félagið.
 - Gera kjarnastarfsemi Regins hnitmiðari.

VERKEFNIN FRAMUNDAN

- Borgarhöfði er eitt stærsta þróunar- og uppbyggingarsvæði höfuðborgarsvæðisins og er að stórum hluta í eigu Klasa. Deiliskipulag liggur fyrir og eru framkvæmdir við að gera lóðir byggingahæfar hafnar. Gert er ráð fyrir að verkefnið verði byggt upp og selt á næstu 5 – 7 árum.
- Mjódd er þróunarsvæði við borgarlínu nálægt stofnbraut og þungamiðju höfuðborgarsvæðis. Fjölbreyttir innviðir eru til staðar ásamt tengingu við útivistarsvæði Elliðaárdalsins. Gert er ráð fyrir að verkefnið verði þróað, skipulagt, byggt upp og selt á næstu 7 – 10 árum.
- Fjöldmörg meðalstór og stór þróunar- og uppbyggingarverkefni eru innan félagsins. Þetta eru íbúðarhúsabyggðir og lóðir, atvinnusvæði og atvinnuhúsalóðir.
- Sjá nánar www.klasi.is/verkin/



REKSTRARÁÆTLUN

ÁRSINS 2023

- Miðað við óbreytt eignasafn og 6% verðbólgu er áætlað að leigutekjur félagsins árið 2023 verði um **12.700 - 12.900** m.kr.
- Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði um **9.200 - 9.400** m.kr. á árinu 2023.
- Stjórnunarkostnaður félagsins er áætlaður um **5,2%** af leigutekjum á árinu 2023.
- Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er áætlaður um **19,8%** af leigutekjum á árinu 2023.

20 STÆRSTU HLUTHAFAR 2. FEBRÚAR 2023

| Nr. | Heiti | Hlutafjárstaða | % |
|-----|-------------------------------------|----------------|--------|
| 1 | Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins | 194.000.000 | 10,64% |
| 2 | Lífeyrissjóður verzlunarmanna | 193.071.555 | 10,59% |
| 3 | Brú lífeyrissjóður | 186.699.046 | 10,24% |
| 4 | Birta lífeyrissjóður | 159.687.253 | 8,76% |
| 5 | Gildi lífeyrissjóður | 142.593.488 | 7,82% |
| 6 | Stapi lífeyrissjóður | 82.464.900 | 4,52% |
| 7 | Festa - lífeyrissjóður | 74.753.020 | 4,10% |
| 8 | Arion banki hf. | 72.028.232 | 3,95% |
| 9 | Frjálsi lífeyrissjóðurinn | 71.364.596 | 3,91% |
| 10 | Brimgarðar ehf. | 70.769.349 | 3,88% |
| 11 | Sigla ehf. | 61.700.759 | 3,38% |
| 12 | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 50.367.779 | 2,76% |
| 13 | Stefnir hf. | 46.726.746 | 2,56% |
| 14 | Lífsverk lífeyrissjóður | 45.464.493 | 2,49% |
| 15 | Kvika banki | 27.595.629 | 1,51% |
| 16 | FM eignir 1 ehf. | 25.771.241 | 1,41% |
| 17 | FM eignir 2 ehf | 25.771.240 | 1,41% |
| 18 | Landsbréf | 25.724.954 | 1,41% |
| 19 | Íslenski lífeyrissjóðurinn | 20.801.650 | 1,14% |
| 20 | Íslandssjóðir hf. | 18.524.883 | 1,02% |
| | | 1.595.880.813 | 87,53% |

Að baki félaginu stendur sterkur hópur fjárfesta. Stærsti hluthafahópur félagsins eru lífeyrissjóðir með um 70% af heildarhlutafé.

Bankar og fjárfestingarsjóðir eru eigendur að um 11% hluta í félaginu en tryggingafélög, einkahlutafélög, einstaklingar og erlendir hluthafar 19%.

Þann 6. maí á síðast ári 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

- 7. mars 2023 – Aðalfundur 2023
- 10. maí 2023 – Afkoma fyrsta ársfjórðungs
- 30. ágúst 2023 – Afkoma annars ársfjórðungs

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Hafnartorg Gallery

Food, Drink & Shopping

UPPGJÖR 2022
TAKK FYRIR

Food, Drink & Shopping