

## Árshlutareikningur Regins fyrstu 9 mánuði ársins 2020

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. september 2020 var samþykktur af stjórn þann 5. nóvember 2020.

- Rekstrartekjur námu 7.177 m.kr.
- Leigutekjur lækka um 1,5% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 4.689 m.kr. og lækkar um 6,2% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils var 144.286 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 47 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 162 m.kr. samanborið við 3.545 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 1.695 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 2.854 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 88.961 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 84.021 m.kr. í lok árs 2019.
- Eiginfjárlutfall er 30,3%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 0,09 en var 1,93 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. september sl. voru 469.

### Rekstur og afkoma

Grunnrekstur félagsins er traustur en áhrifa af COVID-19 gætir hinsvegar í rekstrinum. Á yfirstandandi tímabili hefur verið lögð mikil vinna í aðgerðir til að lágmarka áhrif COVID-19 á rekstur félagsins.

Rekstrartekjur námu 7.177 m.kr. og þar af námu leigutekjur 6.745 m.kr., sem er rúmlega 1,5% lækkun leigutekna á milli ára. Lækkun skýrist fyrst og fremst af áhrifum í tengslum við COVID-19 og þeim aðgerðum sem gripið hefur verið til.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 4.689 m.kr. sem er um 6,2% lægri en á sama tímabili í fyrra.

### Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins er fjölbreytt og samanstendur af góðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustum leigutökum. Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins var 114 og heildarfermetrafjöldi þeirra eigna er um 375 þúsund. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 96% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Eignasafn félagsins er að mestu óbreytt á milli tímabila, að undanskyldum tveimur minni eignum sem voru seldar á tímabilinu þ.e. Álfabakki 12 og Mörkin 4.

Í virðismati á eignum félagsins er gert ráð fyrir að tekjur í ferðatengdri starfsemi dragist verulega saman á árinu 2020 sem vara mun út árið 2021 og að innlend eftirspurn dragist saman á árinu en muni ná jafnvægi á árinu 2021. Til að mæta óvissu vegna áhrifa COVID-19 hefur áhættuálag við útreikning á ávöxtunarkröfu einnig verið hækkað frá því sem það var um áramót og til viðbótar hafa hótél verið færð í hærri áhættuflokk. Heildar matsbreyting á fyrstu 9 mánuðum ársins var 47 m.kr.

## Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, vaxtaþekja 1,9 (skilyrði 1,5) og eiginfjárlutfall 30,3% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 2.854 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 3.725 m.kr. í lok tímabilsins.

Þrátt fyrir mikla óvissu vegna áhrifa COVID-19 eru stjórnendur félagsins bjartsýnir á horfur framundan. Félagið greip strax til aðgerða til að styrkja lausafjárstöðu félagsins í kjölfar faraldursins til að mæta greiðsluferfiðleikum viðskiptavina. Síðustu mánuði hefur félagið unnið í sértækum lausnum með þeim leigutökum sem verða fyrir mestum fjárhagslegum áhrifum vegna COVID-19. Yfirstandandi aðgerðir og sú reynsla sem byggst hefur upp síðasta hálfu árið gefur sterkar vísbendingar um hvaða áhrifa gætit í rekstri og eignasafni félagsins. Í lok september lágu fyrir samkomulög við leigutaka sem orðið höfðu fyrir áhrifum vegna COVID-19. Í kjölfarið sendi félagið frá sér endurskoðaða áætlun fyrir árið 2020 og rekstrarspá fyrir árið 2021.

Merkjanlegur árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum.

Hluthafafundur var haldinn hjá félaginu þann 9. september þar sem tillaga um hækkun hlutafjár til að viðhalda eiginfjár- og lausafjárstöðu félagsins í kjölfar arðgreiðslu var samþykkt. Í samræmi við samþykkt aðalfundar frá 11. mars sl. var arður greiddur hjá félaginu þann 11. september sl.

Vel hefur gengið að ljúka framkvæmdum við endurskipulagningaverkefni og að koma þeim í tekjuhæft ástand. Félagið hefur í sumar afhent leigurými að Bæjarlind 1-3 vegna Geðheilsuteymi Suðurs, Miðhrauni 4 vegna Distica, Skútuvogi 2 vegna tveggja leigutaka sem og Miðhelli 2 og Miðhrauni 15. Stærsta endurskipulagningaverkefni sem nú er í gangi hjá félaginu er endurbygging og stækkun að Suðurhrauni 3 vegna höfuðstöðva Vegagerðarinnar.

## Samfélagsábyrgð og grænar áherslur

Reginn hefur undanfarin ár lagt mikla áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri sem endurspeglast í metnaðarfullri sjálfbærnistefnu félagsins. Lykilþáttur í vegferð Regins í umhverfismálum var alþjóðleg umhverfissvottun Smáralindar í desember síðastliðnum, en Smáralind er fyrsta fasteignin á Íslandi sem hlýtur hina alþjóðlegu BREEAM In-Use umhverfissvottun. Félagið ætlar sér að vera leiðandi í umhverfissvottun fasteigna, þar sem fylgt er alþjóðlegum kröfum um umhverfisþætti, áhættustýringu og rekstur.

Reginn hf. fékk viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í rekstri fyrir árið 2020 og var þar í 11. sæti. Félagið tók einnig við viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í góðum stjórnarháttum í ágúst sl. Einnig hefur félagið móttekið mat Reitunar á stöðu félagsins í ESG málum eða umhverfis-, félags- og stjórnarháttamálum. Þar er tekið tillit til stöðu félagsins í grænni fjármögnun, umhverfisbókhalði, vellíðan starfsmanna og stjórnarháttum. Stjórnendur félagsins eru ánægð með þá yfirferð og einnig telja þeir að hún veiti þeim hvatningu í að halda áfram á sömu braut.

## Skuldabréfaútgáfa

Í lok júní lauk Reginn, fyrst íslenskra fasteignafélaga, sölu á grænum skuldabréfum (REGINN50 GB). Reginn varð þar með fyrsti einkaaðilinn og fyrsta skráða félagið á íslenskum hlutabréfamarkaði til að gefa út slík bréf.

Í október lauk Reginn sölu á nýjum grænum skuldabréfum (REGINN23 GB). Skuldabréfaflokkurinn, sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins, er óverðtryggður til tæplega 3 ára og voru 2 milljarðar að nafnverði seldir í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Skuldabréfin bera 3,20% fasta vexti og voru seld á pari. Uppgjöri lauk þann 4. nóvember sl.

Reginn stefnir að því að greiða upp skuldabréfaflokkinn REG2 Smáralind þann 12. desember nk. Félagið hyggst bjóða núverandi eigendum skuldabréfa í REG2 skuldabréf í flokknum REGINN50 GB í skiptum fyrir bréfin, ásamt því að bjóða öðrum fjárfestum að kaupa skuldabréf í flokknum. Félagið hefur fundið fyrir áhuga lánastofnana á grænum lánveitingum til félagsins og er það til skoðunar samhliða skuldabréfaútgáfunni.

## Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörs boðar Reginn til rafræns kynningarfundar föstudaginn 6. nóvember, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2020. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjorið eða kynninguna er hægt að senda fyrirspurn á [fjarfestatengsl@reginn.is](mailto:fjarfestatengsl@reginn.is) fyrir fundinn og meðan á kynningu stendur sem svarað verður að kynningu lokinni.

Fundinum verður varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/9371548/player>

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu sex mánaða ársins og kynningargögn á [www.reginn.is/fjarfestavefur/](http://www.reginn.is/fjarfestavefur/)

## Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson  
Forstjóri Regins hf.  
Sími: 512 8900 / 899 6262