

## Ársreikningur Regins hf. 2022

- Rekstrartekjur námu 12.197 m.kr.
- Leigutekjur hækka um 11% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 8.368 m.kr. og hækkar um 10% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 2.914 m.kr. sem er um helmingslækkun frá fyrra ári. Á seinni hluta ársins fór hækkun grunnvaxta að hafa veruleg áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna til lækkunar sem skýrir lækkun hagnaðar.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 173.739 m.kr. samanborið við 161.142 m.kr. í árslok 2021. Matsbreyting á árinu var 5.993 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 4.911 m.kr. á árinu 2022.
- Vaxtaberandi skuldir voru 109.088 m.kr. í lok árs 2022 samanborið við 96.086 m.kr. í árslok 2021.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 30%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2022 var 1,61 samanborið við 3,39 árið áður.
- Kolefnisspor 19% lægra á fermetra í árslok 2022 miðað við 2019.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq Iceland hf.), fjöldi hluthafa í árslok 2022 voru 522 samanborið við 457 í árslok 2021.

### Rekstur og afkoma

Rekstur félagsins hefur gengið vel og er rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu á árinu 2022 mjög góður og umfram áætlanir. Eftirspurn eftir húsnæði félagsins hefur verið mikil á árinu. Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er góð, vanskil í lágmarki og greinileg merki um aukin umsvif í ferðageiranum. Það er mat stjórnar og stjórnenda félagsins að þrátt fyrir óvissu í þróun efnahagsmála séu áhrifin bundin við fáa leigutaka og lítið hlutfall heildartekna. Rekstrartekjur námu 12.197 m.kr. og þar af námu leigutekjur 11.508 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 11% samanborið við árið 2021. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu yfir þetta tímabil sem hafa áhrif á leigutekjur. Tekjuberandi fermetrum hefur fækkað á milli ára og eignum einnig. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 8.368 m.kr. sem samsvarar 10% hækkun samanborið við árið 2021.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður vegna ársins 2022. Aðalfundur félagsins verður haldinn 7. mars 2023.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2023 og byggir hún á því að ársverðbólga verði 6%. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2023 verði um 12.700-12.900 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 9.200–9.400 m.kr. Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns.

Hækkun verðlags og hækkun ávöxtunarkröfu ríkisbréfa undanfarna mánuði hefur töluverð áhrif á afkomu félagsins. Fjármagnsgjöld hækka í 11.082 m.kr. á tímabilinu úr 7.081 m.kr fyrir sama tímabil í fyrra. Þar af hækka verðbætur í 7.953 m.kr. úr 3.642 fyrir

sama tímabil í fyrra. Hækkun áhættulausra vaxta hefur bein áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna. Matsbreyting á árinu er 3,8% þrátt fyrir mun meiri hækkun verðlags og skýrist af framansögðu.

### Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 170.425 m.kr. Safnið samanstendur nú af 100 fasteignum sem alls eru um 373 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 98% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildar matsbreyting ársins nam 5.993 m.kr. Eignasafn félagsins hefur minnkað, bæði í fjölda eigna sem og fermetrum sem nemur rúmlega 2%, þrátt fyrir það hafa tekjur aukist.

### Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárhlutfall er 30% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 1.369 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á horfur framundan.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum. Á árinu voru gerðir leigusamningar vegna 26.000 m<sup>2</sup>. Árið hefur einkennst af umfangsmiklum verkefnum við stór uppbyggingar- og endurskipulagningarverkefnum innan eignasafns félagsins og eru þau nú flest á lokafasa s.s. Hafnartorg, Höfðatorg og Smáralind. Á árinu urðu nokkrar tafir á þessum verkefnum sem rekja má til þenslu í byggingargeiranum og skorts á aðföngum þrátt fyrir það eru þessi verkefni nú farin að gefa það tekjumunstur sem upphaflega var vænst, en eiga þó enn mikið inni.

Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst síðastliðinn en með opnuninni bættust þrjár nýjar verslanir og sjö veitingastaðir við Hafnartorg. Með því hefur Hafnartorg stækkað umtalsvert og fjölgað í flóru þeirra glæsilegu verslana og vandaðra veitingastaða auk menningartengdrar starfsemi á svæðinu. Góð nýting er orðin á Hafnartorgi og eru tekjur leigutaka stöðugt vaxandi. Gert er ráð fyrir því að þau sex útleigubil sem haldið hefur verið eftir verði leigð á næstu mánuðum.

Á árinu gekk félagið frá kaupum á eignasafni sem samanstóð af eignunum Hafnarstræti 18 og 17-19 sem og Þingholtsstræti 2 - 4. Heildarkaupverð fasteignanna var samtals að fjárhæð kr. 5.550 milljónir og var að fullu fjármagnað með handbæru fé og lánsfé. Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 6.777 m<sup>2</sup>, að stærstum hluta hótél og gististarfsemi. Eignirnar falla vel að eignasafni Regins og eru staðsettar á kjarnasvæði félagsins í miðbæ Reykjavíkur við Hafnartorg.

Á árinu afhenti félagið fjölda nýrra leigurýma til viðskiptavina, þau helstu voru, Katrínartún 2 þar sem Kvika banki stækkaði við sig og Ármúli 4 og 6 þar sem Reykjavíkurborg tók á leigu húsnæði undir Barnavernd og leikskóla.

Í kjölfar undirritunar leigusamnings um heilsugæslustöð á Akureyri fyrir Heilbrigðisstofnun Norðurlands sl. sumar hófust framkvæmdir að Sunnuhlíð 12. Sú framkvæmd mun standa yfir fram á seinnipart ársins 2023 þegar ný heilsugæslustöð verður afhent leigutaka.

Markmiðum félagsins með aðkomu að öflugum fasteignaþróunarfélagi var náð þegar gengið var frá viðskiptum um Fasteignaþróunarfélagið Klasa ehf. haustið 2022. Í framtíðinni mun stór hluti fasteignaþróunar og uppbygging nýrra eigna félagsins eiga sér stað innan Fasteignaþróunarfélagsins Klasa ehf. Þar eru spennandi tækifæri framundan sem Reginn mun vera þáttakandi í með öflugum liðsfélögum. Eignarhluti Regins í Fasteignaþróunarfélaginu Klasa ehf. er þriðjungur hlutafjár félagsins og er hluturinn bókfærður á 4.045 m.kr. í árslok.

Í byrjun árs 2022 keypti félagið Dvergshöfða 4 en um er að ræða 10.000 m<sup>2</sup> skrifstofubyggingu sem staðið hefur uppsteypt að hluta sl. 14 ár. Í framhaldi af vel heppnaðri alþjóðlegri arkitektasamkeppni þar sem sett voru metnaðarfull markmið m.a. varðandi sjálfbærni, snjalllausnir, sveigjanleika og hagkvæmni er nú unnið að endurhönnun mannvirkisins. Samhliða standa yfir viðræður við væntanlega leigutaka og er vænst að þeim ljúki með vorinu. Áætlað er að uppbygging verkefnisins muni fara fram innan Fasteignaþróunarfélagsins Klasa ehf.

### Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

Í október hlaut félagið hvatningarverðlaun Creditinfo og Festu fyrir framúrskarandi sjálfbærni árið 2022 á meðal Framúrskarandi fyrirtækja. Félagið var að auki í 12. sæti á lista yfir framúrskarandi fyrirtæki.

Í umsögn dómnefndar kemur fram að Reginn hf. leggi mikla áherslu á sjálfbærni í sínum rekstri og leggur kapp á að hvetja viðskiptavinum til þess sama og hefur þar með víðtækari áhrif á sjálfbæra þróun í samfélaginu.

Það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.

Reginn er í einstakri aðstöðu til að minnka umhverfisáhrif fasteigna sinna. Helstu neikvæðu áhrifin sem félagið hefur á umhverfið er losun gróðurhúsalofttegunda frá fasteignum þess á rekstrartíma þeirra. Stór þáttur í að mæta þessum áhrifum er umhverfisvottun fasteigna. Með umhverfisvottun fasteigna er m.a. hægt að greina þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Reginn hefur vottað þrjár af stærstu fasteignum eignasafnsins með BREEAM In-use vottun, Smáralind, Katrínartún 2 og Borgartún 8-16 sem alls telja 27% af eignasafni félagsins. Markmiðið er að votta 50% af eignasafni félagsins fyrir lok árs 2026. Nú þegar er Egilshöll í vottunarferli.

Fyrir tveimur árum birti félagið græna umgjörð með það að markmiði að fjármagna umhverfisvottaðar fasteignir og umhverfisvænar fjárfestingar. Reginn var fyrsta skráða félagið til að gefa út græn skuldabréf.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir sjálfbærnisráðgjafni ársins 2022 sem hlotið hefur takmarkaða staðfestingu frá KPMG. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til. Sjálfbærnisráðgjafni Regins má finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

### Fjármögnun / Endurfjármögnun

Árið 2022 litaðist af hækkandi vöxtum og verðlagi sem hefur bein áhrif á þau vaxtakjör sem félaginu bjóðast á markaði. Félagið sótti samtals 14.990 millj.kr af nýrri fjármögnun á árinu sem nýtt var að hluta til endurfjármögnunar eldri óhagstæðari lána en einnig til

fjármögnunar á eignakaupum. Þar af voru tveir nýir skuldabréfaflokkar að fjárhæð 10.700 millj.kr. Skuldabréf sem gefið var út árið 2012 til fjármögnunar á Kvikmynda- og Knatt höll ehf. (Egilshöll) var endurfjármagnað með nýju grænu skuldabréfi að fjárhæð 7.700 millj.kr. Græn fjármögnun nam 38% í lok árs 2022 samanborið við 33% í lok árs 2021.

### Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörs boðar Reginn til kynningarfundar föstudaginn 10. febrúar nk. kl. 8:30 á jarðhæð Smáralindar fyrir framan verslanir Snúrunnar og H&M.

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://vimeo.com/event/2838884/c9dcff4d96>

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins og framkvæmdastjórnir Rósa Guðmundsdóttir og Sunna H. Sigmarsdóttir munu kynna uppgjörið og svara spurningum að lokinni kynningu. Hægt er að senda fyrirspurn á [fjarfestatengsl@reginn.is](mailto:fjarfestatengsl@reginn.is) fyrir fundinn og meðan á kynningu stendur sem svarað verður að kynningu lokinni.

Boðið verður upp á léttar veitingar.

Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið [fjarfestatengsl@reginn.is](mailto:fjarfestatengsl@reginn.is) Hægt er að nálgast ársreikning, nýútgefna árs- og sjálfbærnisráskýrslu félagsins á [www.reginn.is/fjarfestavefur/](http://www.reginn.is/fjarfestavefur/)

### Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson

Forstjóri Regins hf. Sími: 512 8900 / 899 6262

Rósa Guðmundsdóttir

Framkvæmdastjóri fjármála Sími: 512 8900 / 844 4776