

## Ársreikningur Regins hf. 2021

- Rekstrartekjur námu 11.015 m.kr.
- Leigutekjur hækka um 13% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 7.611 m.kr. og hækkar um 19% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 6.171 m.kr. sem er rúmlega fjórföldun frá fyrra ári.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 161.142 m.kr. samanborið við 147.148 m.kr. í árslok 2020. Matsbreyting á árinu var 6.935 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 4.162 m.kr. á árinu 2021.
- Vaxtaberandi skuldir voru 96.086 m.kr. í lok árs 2021 samanborið við 90.529 m.kr. í árslok 2020.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 32%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2021 var 3,39 samanborið við 0,71 árið áður.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (Nasdaq Iceland hf.), fjöldi hluthafa í árslok 2021 voru 457 samanborið við 500 í árslok 2020.

## Rekstur og afkoma

Afkoma Regins á árinu 2021 hefur verið mjög góð og umfram áætlanir. Eftirspurn eftir húsnæði félagsins hefur verið mikil á árinu. Það er mat stjórnar og stjórnenda félagsins að þrátt fyrir óvissu í þróun efnahagsmála séu áhrifin bundin við fáa leigutaka félagsins og lítið hlutfall heildartekna. Rekstrartekjur námu 11.015 m.kr. og þar af námu leigutekjur 10.374 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 13% samanborið við árið 2020, um er að ræða sambærilegt eignasafn. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 7.611 m.kr. sem samsvarar 19% hækkun samanborið við árið 2020.

Arðgreiðslustefna Regins hf. felur í sér að greiða til hluthafa fjárhæð sem nemur um 1/3 hluta hagnaðar næstliðins rekstrarárs annað hvort í formi arðgreiðslna eða með kaupum á eigin bréfum og lækkun á hlutafé. Í arðgreiðslustefnu félagsins er tiltekið að taka eigi tillit til áhættu í ytra umhverfi og þess að félagið viðhaldi til framtíðar traustri eigin- og lausafjárstöðu. Með vísan í sterka lausafjárstöðu félagsins, jákvæðar horfur á þeim markaði sem félagið starfar og sterkrar útleigustöðu leggur stjórn til að verðmætum sem nema samtals 1.500 millj.kr. verði ráðstafað til hluthafa vegna ársins 2021. Þá hefur stjórn virkjað heimild sem aðalfundur veitti þann 10. mars 2021 til kaupa á eigin bréfum. Félagið hyggst kaupa eigin bréf fyrir allt að 500 millj.kr. á 1 og 2 ársfjórðungi með það að markmiði að færa niður hlutafé að því loknu í samræmi við fjölda hluta sem keyptir verða.

Samhliða uppgjöri þá kynnir félagið rekstrarspá fyrir árið 2022. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2022 verði um 10.800-11.100 m.kr. Jafnframt er gert ráð fyrir að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir verði 7.800-8.000 m.kr. Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar.

## Eignasafn

Eignasafn Regins er fjölbreytt og samanstendur af góðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustu og stöðugu tekjustreymi. 34% af leigutekjum félagsins koma frá ríki og sveitarfélögum. Í lok árs 2021 átti Reginn 110 fasteignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var 382 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins er 98%. Bókfært virði fasteignasafnsins í lok árs var 157.819 m.kr. Heildarmatsbreyting á árinu 2021 var 6.935 m.kr.

## Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, eiginfjárhlutfall 32% (skilyrði 25%) en ekki eru lengur til staðar vaxtaþekjuskilyrði á samstæðu Regins. Í lok tímabilsins var handbært fé 3.034 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Skýr framtíðarsýn félagsins er að skila miklum árangri og sjást þess greinileg merki. Þar má nefna áherslur í styrkingu eignasafnsins, markmið um sjálfbærni í rekstri og starfsemi sem og umhverfisvottun eignasafnsins. Þessar áherslur hafa gefið félaginu gott forskot. Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins sem og rekstri í fasteignum sem má að hluta rekja til fyrrnefndra atriða.

Útleiga gengur vel og er áframhald á mikilli eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Unnið er að fjölda verkefna í samstarfi við leigutaka félagsins við standsetningu á leigurýmum.

Á tímabilinu hófst lokakaflinn í útleigu og uppbyggingu á Hafnartorgi. Þar hefur verið skrifað undir fjölda nýrra leigusamninga, lokaáfangi framkvæmda er hafinn og verða verklok á seinni áfanga verkefnisins vorið 2022.

Árið 2021 hefur verið gjöfult hvað varðar útleigu, þ.e. fjölda samninga og útleigða fermetra. Samtals hafa á árinu verið gerðir 129 leigusamningar fyrir yfir 45 þúsund fermetra. Meðal nýrra samninga má nefna Fly Play, Barnavernd Reykjavíkur, Heilsugæslu Höfuðborgarsvæðisins, Kviku banka, S4S, Húsasmiðjuna, Rarik, Skeljung og Happdrætti Háskóla Íslands (HHÍ).

Í Smáralind hefur aðsókn aukist verulega á milli ára á 20 ára afmæli hússins. Margir nýir leigusamningar hafa verið gerðir og er Smáralind að verða að fullu útleigð og er mikill áhugi hjá nýjum aðilum að koma í húsið, auk núverandi leigutaka að stækka og auka gæði verslana.

Á síðustu mánuðum hefur félagið haldið áfram að selja frá sér minni eignir sem ekki falla að fjárfestingastefnu þess.

## Samstarf um þróunarfélag

Unnið er að þátttöku í öflugum fasteignapróunarfélagi í samstarfi við Klasa ehf. og Haga hf. Þróunarfélagið mun koma að öllum stigum fasteignapróunar með áherslu á verkefni fremst í þróunarferlinu. Áhersla verður á fjölbreytta og græna borgarþróun, uppbyggingu margskonar atvinnuhúsnæðis, opinbera starfsemi og íbúðir. Eignarhlutur Regins verður um 1/3 hlutur sem greitt verður fyrir með þróunar- og sölueignum sem eru nú þegar í eigu félagsins. Áætluð verðmæti undirliggjandi fjárfestingaeigna í nýju félagi eftir fyrirhuguð viðskipti verða um 15 ma.kr., þar sem eiginfjárhlutfall verður um 79%.

## Samfélagsábyrgð og grænar áherslur

UFS áhættumat Reitunar á Reginn liggur fyrir. Lagt var mat á hvernig félagið stendur frammi fyrir áhættum sem snúa að umhverfis- og félagsþáttum ásamt stjórnarháttum (UFS). Félagið fékk góða einkunn með 80 stig af 100 mögulegum, endaði í flokki B1 og hækkaði um 6 stig á milli ára. Er þetta mesti fjöldi UFS stiga sem fasteignafélag hefur fengið í UFS mati Reitunar. Reginn er vel fyrir ofan meðaltal í öllum flokkum í samanburði við innlenda útgefendur sem hafa farið í samskonar mat hjá Reitun.

Reginn er í sérstöðu meðal innlendra fasteignafélaga að því leyti að umhverfisuppgjörið nær yfir allar þær sex eignir sem félagið ber ábyrgð á daglegum rekstri í, en þær samsvara um 33% af heildareignarsafni félagsins.

Skýr sýn og áhersla á sjálfbærni hefur hjálpað félaginu að ná góðum árangri í endurfjármögnun sem og í rekstri fasteigna félagsins.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársins 2021. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til. Umhverfisskýrslu fyrir árið og samanburð við fyrri ár er að finna á heimasíðu félagsins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

Félagið er farið að bjóða leigutökum upp á græna leigusamninga, þar sem leigutökum er veittur stuðningur og ráðgjöf til innleiðingar á lausnum til aukinnar sjálfbærni.

Í byrjun apríl hlaut félagið jafnlaunavottun að undangenginni vottunarúttekt á jafnlaunakerfi félagsins.

## Endurfjármögnun / Skuldabréfaútgáfa

Á árinu 2021 sótti félagið 31 ma.kr. lánsfjármagn bæði hjá lánastofnunum og með skuldabréfaútgáfum og greiddi upp 25 ma.kr. af óhagstæðari lánnum. Um helmingur nýrrar lántöku var í formi grænnar fjármögnunar og var græn fjármögnun þriðjungur af heildarfjármögnun félagsins í lok árs. Félagið gaf út skuldabréf á markaði fyrir um 13,5 ma.kr. og af því voru samtals 8,7 ma.kr. græn skuldabréf. Reginn var langstærsti útgefandi grænna skuldabréfa á innlendum skuldabréfamarkaði, að undanskildum opinberum aðilum, fyrirtækjum í eigu opinberra aðila og bönkum. Reginn var að auki í hópi stærstu útgefanda á fyrirtækjaskuldabréfum á markaði á árinu.

Meðalvextir verðtryggðra lána eru nú 2,82% og hafa lækkað úr 3,40% á síðustu 12 mánuðum. Meðalvextir óverðtryggðra lána eru nú 3,94% og hafa hækkað úr 3,81% á síðustu 12 mánuðum, stýrivextir hækkuðu um 1,25% á árinu 2021.

Á árinu hefur virði veðsettra eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu aukist um 46 ma.kr. í 98 ma.kr. Smáralind sem var áður undir sértæku tryggingafyrirkomulagi er nú partur af almenna tryggingafyrirkomulaginu. Þá bættust einnig við 29 aðrar eignir sem áður voru utan útgáfurammans. Lánaþekja innan almenna tryggingafyrirkomulagsins var 60,6% í lok árs.

## Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörs boðar Reginn til rafræns kynningarfundar föstudaginn föstudaginn 11. febrúar nk. kl. 8:30 . Hægt er að senda fyrirspurnir 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://vimeo.com/event/1788222/embed/e4ec9b7946>

Helgi S. Gunnarsson mun kynna afkomu ársins 2021.

Hægt er að nálgast ársreikning og nýútgefna ársskýrslu félagsins á [www.reginn.is/fjarfestavefur/](http://www.reginn.is/fjarfestavefur/)

### Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson – Forstjóri – [helgi@reginn.is](mailto:helgi@reginn.is) – S: 512 8900 / 899 6262