

## Ársreikningur Regins hf. 2018

- Rekstrartekjur námu 8.288 m.kr.
- Vöxtur leigutekna frá fyrra ári var 17%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 5.390 m.kr. og jókst um 19% frá fyrra ári.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 3.226 m.kr. sem er 15% lægri en í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs var 128.748 m.kr. samanborið við 97.255 m.kr. í árslok 2017. Matsbreyting á árinu var 2.910 m.kr.
- Handbært fé frá rekstri nam 2.641 m.kr. á árinu 2018.
- Vaxtaberandi skuldir voru 80.488 m.kr. í lok árs 2018 samanborið við 57.515 m.kr. í árslok 2017.
- Eiginfjárlutfall var í lok árs 32%.
- Hagnaður á hlut á árinu 2018 var 1,87 samanborið við 2,41 árið áður.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands hf. (NASDAQ OMX Iceland), fjöldi hluthafa í árslok 2018 voru 523 samanborið við 650 í árslok 2017.

### Rekstur og afkoma

Afkoma Regins á árinu 2018 var góð og í samræmi við væntingar. Rekstrartekjur námu 8.288 m.kr. og þar af námu leigutekjur 7.737 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 17% samanborið við árið 2017. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 5.390 m.kr. sem samsvarar 19% hækkun samanborið við árið 2017.

Mikil áhersla hefur verið lögð á hagræðingu hjá félaginu og hefur góður árangur náðst með stærðarhagkvæmni. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Nýting eigna er góð sem og eftirspurn.

Stjórn félagsins leggur til að ekki verður greiddur arður vegna ársins 2018. Aðalfundur félagsins verður haldinn 14. mars 2019.

### Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins samanstendur af fullgerðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustu og stöðugu tekjustreymi. Í lok árs 2018 átti Reginn 119 fasteignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var tæplega 370 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall fasteignasafnsins er 97,5% miðað við tekjur.

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings og við matið er stuðst við núvirt framtíðar sjóðsflæði einstakra eigna. Matsbreyting á árinu 2018 var 2.910 m.kr.

Frá vori 2017 hefur félagið verið með útgáfuramma sem myndar umgjörð utan um útgáfu félagsins á skuldabréfum. Þessi rammi hefur verið nýttur á árinu 2018 en þann 12. september lauk lokuðu útboði á nýjum skuldabréfaflokki félagsins, **REGINN250948** sem gefinn var út undir útgáfuramma félagsins. Seld voru skuldabréf fyrir 17.180 m.kr.

skuldabréfin bera 3,6% fasta veðtryggða vexti, eru til 30 ára og voru seld á pari. Flokkurinn er veðtryggður með sértæku tryggingarfyrirkomulagi. Skráning skuldabréfaflokksins á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., fór fram í október sl.

## Umsvif og horfur

Árið í heild hefur verið viðburðaríkt hjá félaginu og einkennst af miklum umsvifum við fjárfestingar í nýjum verkefnum og leigusamningum.

Mikil áhersla hefur verið lögð á fjárfestingar í verkefnum sem gefa öruggar og stöðugar tekjur. Sérstaklega hefur verið horft til verkefna þar sem opinberir aðilar og sterk fyrirtæki eru meðal leigutaka.

Þann 12. apríl 2018 samþykkti stjórn Regins að nýta hluta heimildar félagsins til að auka hlutfé og hækka það um 50.411.637 hluti og ráðstafa til greiðslu 45% hlutfjár í fasteignafélaginu FM-hús ehf. í samræmi við kauprétt samkvæmt hlutahafasamkomulagi, dags. 17. ágúst 2017. FM-hús ehf. fer með eignarhald og rekstur húsnæðis Áslandsskóla í Hafnarfirði og þriggja leikskóla í Hafnarfirði og Garðabæ. Félagið hefur nú verið í rekstri Regins í hálfri ári með góðum árangri og fellur vel að núverandi rekstri félagsins í öðrum stórum eignum.

Þann 17. september 2018 samþykkti stjórn Regins að fullnýta heimild í 4. gr. samþykpta félagsins sem samþykkt var á hluthafafundi Regins 14. mars 2018 og hækka hlutfé Regins um 220.532.319 hluti. Hlutfjárukningunni var ráðstafað sem greiðslu vegna kaupa Regins á öllu hlutfé dótturfélaga FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf. í samræmi við kaupsamning, dags. 18. maí 2018. Þau viðskipti eru nú að fullu frágengin og tekjur vegna eigna í þeim söfnum eru á bókum félagsins frá september 2018. Stærstu eignir félaganna eru Katrínartún 2 (turninn Höfðatorgi) og Borgartún 8-16. Samtals telur fasteignasafnið 44 þúsund fermetra ásamt bílakjallara með yfir 600 bílastæðum. Eignirnar eru í 98% útleigu til traustra leigutaka. Meðal stærstu leigutaka eru Reykjavíkurborg, Fjársýsla Ríkisins, Reiknistofa bankanna og Fjármálaeftirlitið.

Umbreytingarferli Smáralindar er að ljúka með góðum árangri. Viðtökur viðskiptavina hafa verið jákvæðar og sterkar. Hlutfall alþjóðlegra verslana og veitingastaða í Smáralind er mjög sterkt og hefur aukist jafnt og þétt á síðustu árum og er í dag um 50% af verslunar fermetrum Smáralindar.

Ímynd vörumerkisins Smáralind hefur styrkst gríðarlega og var það staðfest með niðurstöðum Fyrirtækjakönnunar Gallup, þar sem Smáralind var hástökkvari ársins 2018 þegar kemur að viðhorfi fólks til vörumerkja. Smáralind stökk úr 63. sæti í 22. sæti af 343 mældum fyrirtækjum. Þetta er mikil viðurkenning á því frábæra starfi sem unnið hefur verið innan veggja Smáralindar, með enn bættari ásýnd og ímynd fyrirtækisins.

Í október opnaði fyrsta verslunin á Hafnartorgi en þá opnaði H&M verslun fyrir fatnað og H&M Home. Viðtökurnar við þeirri verslun hafa verið mjög góðar og sett svip á miðbæ Reykjavíkur. Áform COS um að opna verslun í Hafnartorgi hafa verið kynnt og verður tímasetning opnunar tilkynnt á næstunni. Þegar nær dregur vori þá munu fjölmargir aðilar hefja rekstur á svæðinu þar sem boðin verða þekkt vörumerki.

Unnið er að uppbyggingu á reit 5b á lóðinni Austurbakka 2 í miðborg Reykjavíkur en þar keypti félagið 2.700 m<sup>2</sup> af verslunar- og veitingarými. Tilgangur viðskiptanna er að styrkja

viðskiptahugmynd Regins á svæðinu og til að tryggja m.a. rétta samsetningu og gæði í þessum verslunar- og þjónustukjarna.

Samhliða uppgjöri þá kynni félagið rekstrarþá fyrir árið 2019. Áætlað er að leigutekjur félagsins á árinu 2019 verði á milli 9.600 og 9.800 m.kr. Rekstraráætlun tekur til núverandi eignasafns að viðbættum eignunum Hafnartorgi með fulla nýtingu frá hausti 2019 og Austurhöfn frá vori 2020. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri félagsins séu góðar.

### **Kynning á félaginu**

Samhliða birtingu á uppgjöri boðar Reginn til opins kynningarfundar fimmtudaginn 14. febrúar nk. kl. 8:30 í anddyri Höfðatorgs (turninum), Katrínartúni 2, 105 Reykjavík.

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna afkomu ársins 2018 og svara spurningum að lokinni kynningu. Einnig verður farið yfir ársskýrslu félagsins, áherslur í rekstri og rekstrarþá fyrir 2019. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið [fjarfestatengsl@reginn.is](mailto:fjarfestatengsl@reginn.is)

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/8551917/player>

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