

## Árshlutareikningur Regins fyrstu 6 mánuði ársins 2020

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. júní 2020 var samþykktur af stjórn þann 13. ágúst 2020.

- Rekstrartekjur námu 4.736 m.kr.
- Leigutekjur lækka um 2,1% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 3.040 m.kr. og lækkar um 6,2% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils er 143.721 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var neikvæð um 62 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 95 m.kr. samanborið við 2.117 á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 1.071 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 3.026 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 87.107 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 84.021 m.kr. í lok árs 2019.
- Eiginfjárlutfall er 30,5%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 0,05 en var 1,16 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. júní sl. voru 453.

### 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. Reginn hefur haft frumkvæði að því að koma á samstarfi við leigutaka til að takast á í sameiningu við erfiðar aðstæður í efnahagslífinu vegna COVID-19 faraldursins og hömlum á starfsemi leigutaka. Það samstarf mun skila félaginu og leigutökum þess ávinningi til framtíðar.

Rekstrartekjur námu 4.736 m.kr. og þar af námu leigutekjur 4.446 m.kr. að teknu tilliti til vísitölu er um að ræða rúmlega 4% 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 3.040 m.kr. sem er um 6% 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 116 og heildarfermetrafjöldi þeirra eigna er um 377 þúsund. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Eignasafn félagsins er að mestu óbreytt á milli tímabila

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Frávik í virðismati eigna á tímabilinu eru fyrst og fremst tengd eignum sem leigð eru til ferðaþjónustu og óvissu vegna áhrifa frá COVID-19. 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 verið hækkað frá því sem það var um áramót og til viðbótar hafa hótél verið færð í hærri áhættuflokk. Heildar matsbreyting á fyrstu 6 mánuðum ársins var neikvæð um 62 m.kr.

## Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, vaxtaþekja 1,9 (skilyrði 1,5) og eiginfjárhluftfall 30,5% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 3.026 m.kr. og auk þess hefur félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 5.300 m.kr.

Þrátt fyrir mikla óvissu vegna áhrifa COVID-19 eru stjórnendur félagsins nokkuð 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 gætir í rekstri og eignasafni félagsins. Á þeim grunni telja stjórnendur að þau uppgjör og samningar sem liggja fyrir við þá leigutaka sem aðgerðir ná til séu að ná yfir fjárhagslegt umfang aðgerðanna. Gert er ráð fyrir að öll uppgjör og samningar muni liggja fyrir í endanlegri mynd um miðjan september. Í framhaldi af því þá verður birt ný áætlun fyrir árið 2020 og 2021.

Á aðalfundi félagsins 11. mars sl. var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins rekstrarárs að fjárhæð 535 millj. kr. Stjórn félagsins tók þann 23. mars ákvörðun um að fresta arðgreiðsludegi frá því sem áður var tilkynnt. Í tilkynningu félagsins af þessu tilefni kom fram að stjórn myndi ákvarða nýjan arðgreiðsludag, þó eigi síðar en 11. september 2020. Stjórn mun á næstunni boða til hluthafafundar, sem haldinn verður eigi síðar en 11. september 2020, þar sem stjórn mun leggja fram tillögu um heimild til stjórnar til hækkunar hlutafjár til að lágmarka áhrif arðgreiðslunnar á eiginfjár- og lausafjárstöðu félagsins. Nánari útfærsla tillögunnar verður kynnt í fundarboði.

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 í Suðurhrauni 3 vegna höfuðstöðva Vegagerðar ríkisins. Á Hafnartorgi opnaði nýlega Reðasafnið, veitingastaðirnir Maikai Reykjavík og Ice + Fries Bionic Bar.

## Skuldabréfaútgáfa

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

Skuldabréfaflokkurinn, REGINN50 GB, sem gefinn er út undir útgáfuramma félagsins, er verðtryggður til 30 ára og voru 5 milljarðar að nafnvirði seldir í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Skuldabréfin voru seld á kröfunni 2,477% vexti og voru seld á pari og uppgjör fór fram þann 27. júlí sl. Skuldabréfin voru tekin til viðskipta þann 6. ágúst sl. á markaði Nasdaq Iceland fyrir sjálfbær skuldabréf en fyrirhugað er að flokkurinn verði stækkaður

á komandi árum. Fjármunirnir voru nýttir til uppgreiðslu óhagstæðara láns og til að styrkja lausafjárstöðu félagsins.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum eru tryggðar samkvæmt sértæku tryggingarfyrirkomulagi með veði í Hagasmára 1 (Smáralind). Þar til tryggingarbréf flokksins verður komið á fyrsta veðrétt greiðir Reginn 0,5% (50 punkta) vaxtaauka, en Reginn áformar að endurfjármagna aðrar áhvílandi skuldir á næstu sex mánuðum.

Reginn hefur undanfarin ár lagt mikla áherslu á umhverfismál og sjálfbærni í sínum rekstri sem endurspeglast í metnaðarfullri sjálfbærnistefnu félagsins. Tilgangur útgáfunnar er að fjármagna / endurfjármagna umhverfsvænar fjárfestingar, umhverfisvottaðar fasteignir og önnur verkefni sem samræmast umgjörð félagsins um græna fjármögnun (Green Financing Framework).

Lykilþáttur í vegferð Regins í umhverfismálum var alþjóðleg umhverfisvottun Smáralindar í desember síðastliðnum, en Smáralind er fyrsta fasteignin á Íslandi sem hlýtur hina alþjóðlegu BREEAM In-Use umhverfisvottun. Félagið ætlar sér að vera leiðandi í umhverfisvottun fasteigna, þar sem fylgt er alþjóðlegum kröfum um umhverfisþætti, áhættustýringu og rekstur.

Með tilkomu 70 ma.kr. útgáfuramma 2017 skapaðist tækifæri til að nýta eignasafn félagsins til fjölbreyttrar fjármögnunar sem tekur mið af markaðsaðstæðum á hverjum tíma. Útgáfa grænna skuldabréfa undir útgáfurammanum eykur enn á fjölbreytni í útgáfu félagsins.

Í dag er rúmur helmingur lánasafns félagsins uppgreiðanlegur innan árs og gefa kjörin á græna skuldabréfinu, sem eru þau bestu sem Reginn hefur fengið frá upphafi, fyrirheit um lækkun fjármagnskostnaðar félagsins til framtíðar.

## Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörðs boðar Reginn til rafræns kynningarfundar föstudaginn 14. ágúst, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna uppgjör fyrstu sex mánaða ársins 2020. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjörið 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/9234805/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