

Árshlutareikningur Regins fyrstu 3 mánuði ársins 2020

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 31. mars 2020 var samþykktur af stjórn þann 13. maí 2020.

- Rekstrartekjur námu 2.390 m.kr.
- Leigutekjur standa nánast í stað frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 1.555 m.kr. og lækkar um 3,3% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í eigu samstæðunnar, í lok tímabils er 139.532 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var neikvæð um 51 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 304 m.kr. samanborið við 1.055 á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 892 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 3.194 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 85.796 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 84.021 m.kr. í lok árs 2019.
- Eiginfjárlutfall er 30,9%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 0,17 en var 0,77 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 31. mars sl. voru 422.

Rekstur og afkoma

Rekstur félagsins er traustur en áhrifa af COVID gætir í rekstrinum og forsendur fyrir áður birtri rekstraráætlun því breyttar. Rekstrartekjur námu 2.390 m.kr. og þar af námu leigutekjur 2.241 m.kr. Leigutekjur standa nánast í stað á milli ára m.v. krónutölu, sem þýðir 2% lækkun leigutekna að teknu tilliti til verðlagsþróunar. Ástæða þess eru neikvæð áhrif á veltutengda leigu og umbreyting á leigurýmum.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.555 m.kr. sem er um 3% 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.

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings sem og í lok hvers uppgjörstímabils. Nokkuð mikil frávik eru í virðismati eigna á tímabilinu og skýrist það af áætluðum áhrifum frá COVID. 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. Hótel eignir eru færðar til um áhættuflokk þ.e. ávöxtunarkrafa hóteleigna er hækkuð og lækkar því bókfært virði þeirra um tæpar 590 m.kr. Heildar matsbreyting á fyrstu 3 mánuðum ársins var neikvæð um 51 m.kr.

Umsvif og horfur

Fyrstu mánuðir ársins fóru vel af stað hjá félaginu og leigutökum þess. Í mars fór áhrifa COVID að verða vart og hafði áhrif á starfsemi og leigutaka félagsins. Þann 23. mars sl. var tilkynnt að félagið ynni að frekari áætlun vegna faraldursins vegna gjörbreyttra aðstæðna hjá viðskiptamönnum. Þann 7. apríl sl. sendi félagið frá sér ítarlega kynningu þar sem staða og horfur voru kynnt. Aðgerðir félagsins sneru að þremur þáttum, þ.e. öryggi og velferð gesta í byggingum félagsins, heilsa og velferð starfsmanna og fjárhagslega þætti í tengslum við aðgerðir fyrir leigutaka og aðgerðir til að tryggja lausafjárstöðu hjá félaginu.

Félagið greip strax til aðgerða til að styrkja lausafjárstöðu félagsins í kjölfar faraldursins til að mæta greiðsluferfiðleikum viðskiptavina. Í því skyni voru seld skuldabréf fyrir 1 ma.kr., dregið var á lánalínur og greiðslum af bankalánnum næstu sex mánaða verið frestað. Arðgreiðslum hefur einnig verið frestað og hyggst stjórn boða til hluthafafundar og leggja fram tillögu um breytta tilhögun arðgreiðslu. Ekki er í gildi endurkaupaáætlun hjá félaginu. Samtals bættu þessar aðgerðir lausafjárstöðu félagsins um 4.650 m.kr. Í lok tímabilsins var handbært fé 3.194 m.kr. og auk þess hefur félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 3.600 m.kr. Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, vaxtaþekja 1,94 (skilyrði 1,5) og eiginfjárlutfall 31% (skilyrði 25%).

Undirrituð hafa verið samkomulög við leigutaka á vormánuðum sem fela í sér að fresta leigugreiðslum og útbúa lausnir og tilslakanir fyrir þá leigutaka sem þess þurfa og taka mið af hverjum viðskiptavin fyrir sig. Unnið er sérstaklega með viðskiptavinum sem verða fyrir mestu og lengstu áhrifunum til að ná fram marktækari áhrifum. Frestun leigugreiðslna náði til leigu vegna apríl en einnig maí í ákveðnum flokkum.

Stærstu endurskipulagningaverkefni framundan hjá félaginu eiga sér stað í Suðurhrauni 3 vegna Vegagerðar ríkisins, Bæjarlind 1-3 vegna Geðheilsuteymi Suðurs, Miðhrauni 4 vegna Distica, Skútuvogi 2 vegna tveggja leigutaka sem og Miðhelli 2, Miðhrauni 15 og Dalshraun 15. Nýlega var nýtt rými vegna endurhæfingarstöðvarinnar Hæfi í Egilshöll afhent og unnið er að standsetningu nýrra leigubíla í Lóuhólum 2-4. Á Hafnartorgi opnaði nýlega Ice + Fries Bionic Bar, ásamt því að Maikai Reykjavík og Reðasafnið opna á næstu mánuðum.

Skuldabréfaútgáfa.

Í framhaldi af stækkun tryggingarsafns undir Almenna tryggingarfyrirkomulaginu hefur félagið gefið út og selt skuldabréf í skuldabréfaflokknum REGINN280130 fyrir 2.520 m.kr. nú síðast fyrir 1 ma.kr. þann 19. mars sl. á ávöxtunarkröfunni 2,65%. Vinnur félagið nú að því að stækka safnið enn frekar með því að færa frekari eignir undir tryggingarfyrirkomulagið.

Í lok mars 2020 birti Reginn hf. fyrst íslenskra fasteignafélaga, umgjörð um græna fjármögnun (Green Financing Framework) sem gerir félaginu m.a. kleift að gefa út græn skuldabréf. Græna umgjörðin hefur fengið óháð álit CICERO, miðstöðvar alþjóðlegra loftslags- og umhverfisránsókna þar sem fjórir af fimm verkefnaflokkum Regins fengu hæstu einkunn CICERO eða „Dark Green“. Heildareinkunn umgjarðarinnar er „Medium Green“ og Reginn fær einkunnina „Good“ fyrir eftirlits- og stjórnkerfi innan fyrirtækisins. Umgjörð Regins nær til fimm verkefnaflokka sem allir hafa tengingu við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna en þeir eru grænar byggingar, endurnýtanleg orka, orkunýting, mengunarvarnir og umhverfisvænar samgöngur.

Markmið með útgáfu umgjarðarinnar er að fjármagna umhverfisvænar fjárfestingar, umhverfisvottaðar fasteignir og önnur verkefni í samræmi við sjálfbærnistefnu félagsins. Útgáfa grænnar umgjörðar er framhald af sjálfbærnistefnu félagsins um markmið félagsins um að vera með sjálfbæra þróun við rekstur félagsins. Verkefni þetta er hluti af stefnumótun félagsins þar sem að umhverfismál eru með stærri þáttum í henni. Meðal verkefna sem félagið hefur lokið við er alþjóðleg umhverfisvottun Smáralindar (BREEAM In-Use) og fyrirhuguð umhverfisvottun annarra bygginga í eignasafni félagsins.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörðar boðar Reginn til rafræns kynningarfundar fimmtudaginn 14. maí, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna uppgjör fyrstu þriggja mánaða ársins 2020. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjörð eða kynninguna er hægt að senda fyrirspurn á 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/9108755/player>

Hægt er að nálgast árshlutareikning vegna fyrstu þriggja mánaða ársins og kynningargögn á www.reginn.is/fjarfestavefur/

Nánari upplýsingar veitir:

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