

Árshlutareikningur Regins fyrstu 9 mánuði ársins 2021

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. september 2021 var samþykktur af stjórn þann 4. nóvember 2021.

- Rekstrartekjur námu 7.965 m.kr.
- Leigutekjur hækka um 11% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 5.497 m.kr. og hækkar um 17% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils var 158.708 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 5.088 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 4.421 m.kr. samanborið við 162 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 2.616 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 2.872 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 95.495 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 90.529 m.kr. í lok árs 2020.
- Eiginfjárlutfall er 31,4% og skuldsetningarhlutfallið er 61,6%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 2,43 en var 0,09 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. september sl. voru 450.

Rekstur og afkoma

Afkoma félagsins er í samræmi við áætlanir, reksturinn traustur og fjárhagur sterkur. Greinileg og sterk batamerki eru í viðskiptaumhverfi félagsins. Greiðslugeta og greiðsluvilji viðskiptamanna félagsins er kominn í eðlilegt horf. Vísbinding er um jákvæðan viðsnúning á tekjum frá veltutengdum leigusamningum í ferðageiranum. COVID-19 áhrifa gætir þó enn í rekstrinum og mun gera svo fram á næsta ár, áhrifin eru takmörkuð og í samræmi við áður kynntar áætlanir. Rekstrartekjur á fyrstu níu mánuðum ársins námu 7.965 m.kr. og þar af námu leigutekjur 7.500 m.kr. Hækkun leigutekna á þriðja ársfjórðung frá sama tímabili í fyrra var 13%.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var á fyrstu níu mánuðum ársins 5.497 m.kr. sem er um 17% hærra en á sama tímabili í fyrra, samsvarandi hækkun fyrir þriðja ársfjórðung var 20%.

Eignasafn

Virði eignasafns félagsins er metið á 155.109 m.kr. Safnið samanstendur af 113 fasteignum sem alls eru um 382 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall á safni Regins er rúmlega 96% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi.

Það er mat stjórnenda að enn gæti einhverrar óvissu tengt COVID-19 faraldrinum en hún fari minnkandi. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af heildartekjum félagsins. Heildar matsbreyting á fyrstu 9 mánuðum ársins nam 5.088 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 31,4%. Í lok tímabilsins var handbært fé 2.872 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínunum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Stjórnendur félagsins telja að fyrirtækið sé vel í stakk búið til að mæta áskorunum framtíðarinnar.

Skýr sýn og markmið um sjálfbærni í rekstri og starfsemi sem og vottun eignasafnsins hefur gefið félaginu gott forskot. Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins sem og rekstri í fasteignum sem má að hluta rekja til fyrrnefndra áherslna.

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 var ákveðið að hefja lokafasann 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 í mars 2022. Vísað er í fjárfestingakynningu þar sem fjallað er um Hafnartorg.

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 íbúða. Eignarhlutur Regins verður um 1/3 hlutur í þróunarfélaginu. Greitt verður fyrir hlut Regins 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 eiginfjárlutfall verður um 70%.

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

Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

UFS áhættumat Reitunar á Reginn liggur nú 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 og 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 þar sem 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 fyrstu níu mánaða ársins. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til, umhverfisskýrsla fyrir fyrsta til þriðja ársfjórðung og samanburð við fyrri tímabil er að finna á vef félagsins.

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

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

Endurfjármögnun / Skuldabréfaútgáfa

Það sem af er ári hefur félagið sótt sér 31 ma.kr. lánsfjármagn bæði hjá lánastofnunum og með skuldabréfaútgáfum. Seinni hluta september lauk félagið við skuldabréfaútböð í flokknum REGINN280130, að fjárhæð 3.120 m.kr. að nafnvirði. Í byrjun ágúst lauk félagið skuldabréfaútböði í tengslum við endurfjármögnun á skuldabréfaflokknum KLS 13-1 þar sem seldir voru 6.040 millj.kr. í lokuðu útböði til fagfjárfesta.

Meðalvextir verðtryggðra lána eru nú 2,82% og hafa lækkað úr 3,60% á síðustu 12 mánuðum. Meðalvextir óverðtryggðra lána eru nú 3,50% og hafa lækkað úr 4,26% á síðustu 12 mánuðum þrátt fyrir stýrivaxtahækkanir.

Á fyrstu 9 mánuðum ársins hefur virði veðsettra eigna undir almenna tryggingafyrirkomulaginu aukist úr 52 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 60,4% í lok september.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til opins kynningarfundar föstudaginn 5. nóvember, kl. 08:30 á jarðhæð The Reykjavík EDITION Hotel, Austurbakka 2, 101 Reykjavík. Aðgengi úr bílakjallara Hafnartorgs / Hörpu upp stiga og rampa við hótelið.

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2021. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@reginn.is.

Fundinum verður varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:
<https://vimeo.com/event/1390905/embed/c664776dac>

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

Nánari upplýsingar veitir:

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