

Árshlutareikningur Regins fyrstu 3 mánuði ársins 2022

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 31. mars 2022 var samþykktur af stjórn þann 4. maí 2022.

- Rekstrartekjur námu 2.802 m.kr.
- Vöxtur leigutekna frá fyrra ári var um 9%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 1.883 m.kr. og hækkar um 11% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok tímabils er 163.097 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 2.427 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 1.566 m.kr. samanborið við 1.454 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 1.481 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 2.853 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 97.246 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 96.086 m.kr. í lok árs 2021.
- Eiginfjárlutfall er 31,2% og skuldsetningarhlutfallið er 60,9%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 0,86 en var 0,80 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 31. mars sl. voru 498.

Rekstur og afkoma

Rekstur félagsins og afkoma er góð og í samræmi við áætlanir. Mikill kraftur virðist vera í atvinnulífinu, kemur það m.a. fram í mikilli eftirspurn eftir leiguhúsnæði. Svo virðist sem COVID áhrifa í rekstri gæti ekki lengur. Rekstrartekjur námu 2.802 m.kr. og þar af námu leigutekjur 2.636 m.kr. Hækkun leigutekna frá sama tímabili í fyrra var 9%.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 1.883 m.kr. sem er um 11% hærra 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 108 og heildarfermetrafjöldi þeirra eigna er um 376 þúsund. Útleiguhlutfall á safni Regins er yfir 98% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi og hefur aldrei verið hærri. Eignir að andvirði 1.750 m.kr. voru seldar á tímabilinu.

Það er mat stjórnenda að enn sé einhver óvissa í þróun efnahagsmála sem getur haft áhrif á getu einstaka leigutaka til að standa við skuldbindingar sínar. Þeir leigutakar sem þessi óvissa tekur til eru þó fáir og umfang tekna frá þeim lítið hlutfall af leigutekjum félagsins. Þessi óvissa mun ekki hafa áhrif á rekstrarhæfi félagsins á árinu 2022. Heildar matsbreyting á fyrstu 3 mánuðum ársins nam 2.427 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 31,2% (skilyrði 25%) en ekki eru lengur til staðar vaxtabekjuskilyrði á

samstæðu Regins. Í lok tímabilsins var handbært fé 2.853 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á horfur framundan.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum. Á tímabilinu hafa verið gerðir leigusamningar vegna 8.900 m² sem er um fjórðungs aukning frá sama tímabili fyrir ári.

Í kjölfarið af mikilli útleigu á síðustu misserum hefur farið fram umfangsmikil endurgerð og standsetning leiguryma í núverandi eignasafni. Unnið er að standsetningu og afhendingu leiguryma innan eignasafns félagsins að umfangi yfir 14.000 m². Stærsta uppbyggingar- og endurskipulagningarverkefni sem nú er í gangi hjá félaginu eru í Katrínartúni 2 þar sem Kvikubanki er að stækka við sig og Ármúla 4 og 6 þar sem Reykjavíkurborg er að taka á leigu húsnæði undir Barnavernd sem og leikskóla. Unnið er að lokafrágangi leiguryma á Hafnartorgi og verða þau tekin í notkun í byrjun júní, þá verður nýting Hafnartorgs yfir 90%. Unnið er að undirbúningi að gerð leigusamnings við Heilbrigðisstofnun Norðurlands undir aðstöðu fyrir heilsugæslu í Sunnuhlíð 12. Nýinréttuð skrifstofurými hafa verið eða verða afhent leigutökum í maí að Skútuvogi 1, Hlíðarsmára 12, Borgartúni 20 og Miðhrauni 4. Útlendingastofnun fékk afhent fullinréttuð gistiheimili í apríl sl.

Þann 7. apríl sl. tilkynnti félagið um samþykki kautilboða í fasteignir í eigu Suðurrúsa ehf. og Leiti eignarhaldsfélags ehf. Kautilboðin eru háð fyrirvörum, meðal annars um áreiðanleikakönnun. Áætlað er að kaupsamningar um fasteignirnar verði undirritaðir í maí 2022. Heildarvirði fasteignanna er samtals að fjárhæð kr. 5.550 milljónir og verður að fullu fjármagnað með handbæru fé og lánsfé. Áætlaðar leigutekjur miðað við fulla útleigu fasteignanna á ársgrundvelli nema um kr. 440 milljónum og áætluð leiguarðsemi er 6,5% (*e.yield*). Heildarfermetrafjöldi fasteignanna er 6.777 m², að stærstum hluta hótél og gististarfsemi. Leigutakar eru fimm talsins og þar af er Flugleiðahótél hf. stærsti leigutakinn með langtíma leigusamning í fasteigninni þar sem rekið er hótelið Reykjavík Konsúlat. Eignirnar falla vel að eignasafni Regins og eru staðsettar á kjarnasvæði félagsins í miðbæ Reykjavíkur.

Endurfjármögnun / Skuldabréfaútgáfa.

Í lok mars var félagið með lokað útboð á skuldabréfum í nýjum skuldabréfaflokki REGINN280429. Alls bárust tilboð að fjárhæð 4.660 m.kr. að nafnverði. Ákveðið var að taka tilboðum að fjárhæð 3.000 m.kr. að nafnverði á ávöxtunarkröfunni 1,03%. Flokkurinn er verðtryggður og tryggður með almennu tryggingafyrirkomulagi félagsins. Að afloknu því útboði hafa meðalverðtryggðir vextir félagsins lækkað úr 2,82% í 2,76%.

Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársfjórðungsins. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til. Umhverfisskýrsla fyrir ársfjórðunginn og samanburð við fyrri tímabil er að finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörðs boðar Reginn til opins kynningarfundar fimmtudaginn 5. maí nk. kl. 8.30 á jarðhæð Smáralindar fyrir framan verslanir Snúrunnar og H&M.

Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins hf. mun kynna uppgjörið og svara spurningum að lokinni kynningu. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@reginn.is

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://vimeo.com/event/2057396/embed/065266dfc9>

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