

Reginn hagnast um 6,1 milljarð á fyrri árshelmingi - hagnaður jókst um 66%

Samrunaskrá skilað inn til Samkeppniseftirlits og tilboðsfrestur valfrjálsa yfirtökutilboðsins í hlutafé Eikar fasteignafélags hf. framlengdur um fjórar vikur til 16. október nk.

Helstu atriði hálfársuppgjörs

- Rekstrartekjur voru 6,7 ma.kr. á fyrri árshelmingi og leigutekjur hækka um 16,5% frá fyrra ári.
- EBITDA nam 4,4 ma.kr. og hækkar um 14%.
- Hagnaður var 6,1 ma.kr. en nam 3,7 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestingaeygnir eru bókfærðar á 186 ma.kr. eftir 10 ma.kr. jákvæða matsbreytingu.
- Handbært fé frá rekstri nam 2,6 ma.kr. og var handbært fé 3,6 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir eru 115,5 ma.kr. í lok tímabils og hækkuðu um 6,4 ma.kr. frá áramótum.
- Skuldahlutfall var 63,4% og eiginfjárlutfall 30,7% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 3,36 kr. en var 2,02 kr. á sama tíma í fyrra.

Stórir áfangar á fyrri hluta ársins

- Yfirtökutilboð Regins í Eik fasteignafélag hf. („Eik“) er enn í gildi og unnið er að samþykkt þess.
 - Samrunaskrá hefur verið skilað inn til Samkeppniseftirlitsins.
 - Frestur hluthafa til að ganga að tilboðinu framlengdur til 16. október.
- Lokið hefur verið við endurfjármögnun Regins til ársins 2025.
 - Fjárfestar lögðu Regin til 7,6 ma.kr. í lok maí með kaupum á tveimur nýjum grænum skuldabréfaflokkum: REGINN100740 GB og REGINN25 GB.
- Umfangsmikil fjárfesting síðustu ára í eignum félagsins er farin að bera ávöxt og sést m.a. á háu útleiguhlutfalli og fjölda nýrra langtímasamninga við trausta leigutaka.
- Áður útgefin tekjuáætlun ársins hefur verið uppfærð um 200 m.kr. auk þess sem EBITDA-viðmið er hækkað um 200 m.kr.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins

„Reksturinn gengur vel og er yfir áætlun á fyrstu sex mánuðum ársins og við sjáum fram á að hann gangi áfram vel á seinni helmingi ársins. Í ljósi þess er tekjuspá hækkuð fyrir árið í heild um 200 milljónir króna og jafnframt er gert ráð fyrir 200 milljóna króna hærri EBITDA á árinu.

Það er mitt mat að sú fjárfesting sem átt hefur sér stað í lykilkjörnum Regins sé að skila sér í sterku uppgjöri. Þá er komið að vatnaskilum í umbreytingu fasteignasafns Regins eftir tímabil mikilla fjárfestinga sem félagið uppsker nú í formi aukinnar eftirspurnar og raunaukningar leigutekna. Vaxandi umsvif í ferðaþjónustu höfðu jákvæð áhrif á rekstur félagsins á fyrri helmingi ársins, góður gangur var í hagkerfinu og vanskil í lágmarki. Þá er tekjugrunnur Regins afar sterkur en 45% af leigutekjum koma nú frá opinberum aðilum og skráðum fyrirtækjum sem felur í sér lága mótaðilaáhættu fyrir félagið.

Nýir leigutakar eru meðal annars Landsvirkjun en unnið er að standsetningu og afhendingu á 4.500 m² skrifstofurými í turninum Höfðatorgi fyrir höfuðstöðvar fyrirtækisins. Í kjölfarið verður turninn í 100% útleigu. Áþekka sögu er að segja af Hafnartorgi en leigutekjur af svæðinu hafa tvöfaldast frá sama tímabili í fyrra.

Við höfum á sama tíma haldið áfram að straumlínulaga eignasafnið og það er ánægjulegt að leigutekjur hækki um 16,5% á sama tíma og við fækkum fermetrum í eignasafninu um 2%.

Áfram verður leitast við að ná fram frekari hagræðingu og auka slagkraft félagsins. Þann 4. júlí samþykkti hluthafafundur Regins mótatkvæðalaust heimild til stjórnar til hækkunar hlutafjár til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboði í Eik. Gildistími valfrjálsa yfirtökutilboðsins var til 18. september 2023. Reginn hefur þegar skilað inn samrunaskrá til Samkeppniseftirlitsins og Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands (FME) hefur samþykkt umsókn Regins um framlengingu tilboðsfrests til kl. 13:00 þann 16. október 2023. Stjórn Regins væntir þess að ljúka megi viðskiptunum innan þeirra tímamarka.

Á hluthafafundi Regins var áréttað að áformin sem í tilboðinu felast byggjast á því að breið samstaða náist um málið og var skilyrði um lágmarks samþykki hluthafa Eikar því hækkað í 75%. Í fyrri tilkynningum hefur komið fram að meirihluti hluthafa Eikar hefur þegar lýst yfir stuðningi við áformin á grundvelli markaðspreifinga. Í kjölfarið hefur samtalið átt sér stað við tiltekna hluthafa Eikar til að kynna áformin nánar og hlusta eftir sjónarmiðum um þær stefnuáherslur sem Reginn hefur kynnt í tengslum við tilboðið. Við væntum þess að með ítarlegri kynningu á uppgjöri Regins og nánari stefnuáherslum sameinaðs félags náist breið sátt um tilboðið meðal hluthafa Eikar.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 6.682 m.kr. fyrstu sex mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 6.311 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 16,5% samanborið við sama tímabil 2022, sem jafngildir um 7% raunaukningu. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu á milli ára sem hafa áhrif á leigutekjur. Í kjölfar straumlínulögunar eignasafnsins hefur tekjubrandi fermetrum og eignum fækkað á milli ára. Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir (EBITDA) var 4.449 m.kr. sem samsvarar 14% hækkun samanborið við sama tímabil 2022.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 182.174 m.kr. Safnið samanstandur nú af 101 fasteign sem alls eru um 374 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97,5% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting tímabilsins nam 10.093 m.kr. Eignasafn félagsins hefur minnkað, bæði í fjölda eigna sem og fermetrum sem nemur um 2%, á sama tíma og leigutekjur hækka um 16,5%.

Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní sl. tilkynnti Reginn um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. („Eik“). Þann 4. júlí sl. samþykkti hluthafafundur Regins mótatkvæðalaust heimild til stjórnar til hækkunar hlutafjár til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboðinu. Opinbert tilboðsyfirlit vegna valfrjálsa yfirtökutilboðsins var birt þann 10. júlí 2023. Tilboðsfrestur var áætlaður tíu vikur til 18. september 2023. Sá frestur hefur verið framlengdur til 16. október 2023 af FME.

Í fyrri tilkynningum hefur komið fram að meirihluti hluthafa Eikar hafi þegar lýst yfir stuðningi við áformin á grundvelli markaðspreifinga. Í kjölfarið hefur samtalið átt sér stað við tiltekna hluthafa Eikar til að kynna áformin nánar og hlusta eftir sjónarmiðum um þær stefnuáherslur sem Reginn hefur kynnt í tengslum við tilboðið. Þess er vænst að með ítarlegri kynningu á uppgjöri Regins og nánari lýsingu á stefnuáherslum sameinaðs félags náist breið sátt um tilboðið meðal hluthafa Eikar.

Samkvæmt nánari kynningu á tilboðinu er stefnt að:

60% skuldsetningarhlutfall í sameinuðu félagi

- Söluandvirði eigna verði ráðstafað til uppgreiðslu skulda til að viðhalda 60% skuldahlutfalli.
- Afgangi söluandvirðisins verði ráðstafað í arðgreiðslur, fjárfestingar eða blöndu af þessu tvennu.
- Þetta er mögulegt þar sem yfirtökutilboðið er fullfjármagnað og hluthafafundur Regins samþykkti móttakvæðalaust heimild stjórnar til hækkunar hlutafjár til að efna uppgjör á valfrjálsa yfirtökutilboðinu.

Í kjölfar stefnumarkandi fjárfestinga undanfarin ár eykst arðgreiðsluhæfi

- Vatnaskil eru í endurbótum á eignasafni Regins þar sem þróun meginkjarna Regins er á lokametrum sem aftur eykur arðgreiðsluhæfi sameinaðs félags.
- Á undanförunum árum hefur Reginn fjárfest fyrir um 5 ma.kr. í umbreytingu eigin fasteigna á ári en áætlað að sú fjárhæð muni lækka um 1,5 ma.kr. á næstu árum.
- Mat Regins er að sameinað félag ætti að hafa arðgreiðslugetu um 5-6 ma.kr. á ári, sem jafngildir 1,5 kr.- 1,8 kr. á hlut.

Meirihluti þróunareigna Eikar seldur á markaði

- Ráðgert er að meirihluti þróunareigna Eikar verði seldur á markaði en minnihluti verði settur í umsjón Klasa.
- Þessi leið skilar verðmætum hraðar til hluthafa sameinaðs félags auk þess sem allir hluthafar sameinaðs félags hafa hag af og eignast hlutdeild í þróunarverkefnum.
- Með þessu næst fram aukinn skýrleiki um framkvæmd viðskiptanna.

Á grundvelli þessarar nálgunar hefur Reginn skilað inn samrunaskrá til Samkeppniseftirlitsins og er hún í lögbundnum farvegi. FME hefur fallist á beiðni Regins um að framlengja tilboðsfrest vegna valfrjáls yfirtökutilboðs í allt hlutfé Eikar fasteignafélags hf. um fjórar vikur eða til 16. október 2023. Yfirtökutilboðið er háð skilyrðum um að Samkeppniseftirlitið geri ekki athugasemdir við viðskiptin eða setji viðskiptunum skilyrði sem hluthafar sætti sig ekki við, og að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykki tilboðið. Nánar verður gerð grein fyrir stöðu málsins í fjárfestakynningu Regins.

Umsvif og horfur

Á fyrstu sex mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar um 17.000 m² sem er sambærilegur fermetrafjöldi og fyrir sama tímabil á síðasta ári.

- Í kjölfar undirritunar leigusamnings um nýja heilsugæslustöð á Akureyri fyrir Heilbrigðisstofnun Norðurlands sumarið 2022 hófust framkvæmdir við breytingu og stækkun Sunnuhlíðar 12. Sú framkvæmd mun standa yfir til loka þessa árs þegar ný heilsugæslustöð verður afhent leigutaka og ný 1.740 m² leigurémi verða tilbúin til útleigu í nýjum heilsutengdum þjónustukjarna.
- Unnið er að standsetningu nýrra leiguréma í turninum Höfðatorgi í fasteigninni. Stærsta leiguverkefnið þar er vegna samnings við Landsvirkjun fyrir um 4.500 m² og bætast þeir í hóp leigutaka sem eru opinberir aðilar hjá félaginu. Turninn er nú að fullu útleigður. Þar var nýlega lokið við uppsetningu snjallsorps.
- Framkvæmdir við endurinnréttingu þriðju hæðar Smáralindar eru hafnar þar sem höfuðstöðvar félagsins verða staðsettar. Þar munu bætast við rúmlega 1.000 m² við þá 2.000

m² sem fyrir eru af nútímalegu hágæða skrifstofurými. Að auki verða ný 1.800 m² rými í Smárabýggð útleiguhæf á næstu vikum og mánuðum.

- Hafnartorg festir sig sífellt betur í sessi og er aðsókn góð á svæðinu og tvöfaldaðist velta leigutaka sem og leigutekjur á milli ára. Aðsókn í Smáralind er góð og heldur áfram að aukast á milli ára, óháð tegund verslunar eða afþreyingar. Mikil íbúðauppbýgging í nálægum hverfum hefur aukið eftirspurn eftir verslun og þjónustu á svæðinu í heild sem endurspeglast meðal annars í mikilli fjárfestingu í skrifstofu- og verslunarhúsnæði á svæðum í kringum Smáralind.

Sjálfbærni

Smáralind hlaut BREEAM In-use endurvottun í febrúar sl. og Egilshöll BREEAM In-use vottun í júní. Eftir að Egilshöll hlaut vottun er 36% af eignasafni félagsins með umhverfisvottun.

Nýlega gerði Reitun UFS-áhættumat á félaginu. Einkunn Regins að mati Reitunar voru 83 punktar af 100 mögulegum en félagið hækkar um einn punkt á milli ára. Félagið er í flokki B1 (Gott) þar sem neðri mörk eru 80 og efri mörk eru 85.

Síðari hluta ágústmánaðar hlaut félagið viðurkenningu sem Fyrirmyndafyrirtæki í góðum stjórnarháttum fyrir starfsárið 2022-2023.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna árshlutans. Kolefnisspor er 2% hærra á fermetra fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023 miðað við sama tímabil 2022, sem skýrist m.a. af meiri heitavatnsnotkun í kuldatíðinni á fyrstu mánuðum ársins.

Umhverfisskýrslu fyrir ársfjórðunginn og samanburð við fyrri tímabil er að finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 30,7% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 3.636 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Þann 30. maí sl. tilkynnti félagið um útgáfu á tveimur nýjum grænum skuldabréfaflokkum REGINN100740 GB og REGINN25 GB. Báðir flokkarnir eru veðtryggðir með almenna tryggingarfyrirkomulagi félagsins. Tilboð að fjárhæð 6.340 m.kr. voru samþykkt í REGINN100740 GB og tilboð að fjárhæð 1.240 m.kr. voru samþykkt í REGINN25 GB. Samhliða útboðinu keypti Reginn til baka skuldabréf í flokkum REGINN23 GB að nafnvirði 2.880 m.kr. en flokkurinn var með lokagjalddaga 30. júní 2023.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

Samhliða birtingu uppgjörðar boðar Reginn hf. til rafræns kynningarfundar fimmtudaginn 31. ágúst nk. kl. 8:30. Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Regins hf. kynnir uppgjör fyrstu sex mánaða ársins 2023 og svarar spurningum að lokinni kynningu. Kynningin verður aðgengileg á vef Regins <https://www.reginn.is/fjarfestavefur/> og á fréttaveitu Kauphallar að kynningarfundum loknum. Hægt er að senda fyrirspurnir 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://vimeo.com/event/3633757/embed/38a69287d3>

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

Nánari upplýsingar veitir Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins hf., sími: 821 0001