

Fréttatilkynning

7. apríl 2020

Reginn: Staða og horfur vegna áhrifa af COVID-19

Vísað er til fyrri tilkynningar Regins frá 23. mars sl. þar sem fram kom að unnið væri að áætlun til þess að koma til móts við þá viðskiptamenn sem þess þurfa vegna gjörbreyttra aðstæðna í rekstri þeirra og það yrði gert m.a. með því að veita sveigjanleika varðandi leigugreiðslur. Í framhaldi hafa stjórnendur Regins unnið að aðgerðaáætlun til að takast á við möguleg áhrif COVID-19, á starfsemi, rekstur og fjármögnun félagsins. Í tilkynningunni hér á eftir er gert grein fyrir þeirri vinnu, hvaða aðgerðir félagið hefur gripið til sem og möguleg áhrif þess á félagið s.s. vegna breyttra forsendna fyrir hluta af rekstraráætlun. Þá er gerð grein fyrir fyrirhugaðri boðun hluthafafundar í haust í tengslum við fyrri tilkynningu um frestun á arðgreiðslum.

1. Inngangur

Áherslum og aðgerðum má að mestu skipta upp í þrjá flokka þ.e. öryggi og velferð gesta sem koma í byggingar í rekstri félagsins, heilsa og velferð starfsmanna og fjárhagslega þætti s.s. aðgerðir tengdar leigutökum og aðgerðir til að tryggja lausafjárstöðu.

Það er mat stjórnenda að sterkur tekjugrunnur frá fjölbreyttum hópi leigutaka skiptir miklu máli þegar rekstraraðstæður breytast skyndilega eins og nú. Það er ljóst að viðskiptavinir Regins hf. verða margir hverjir fyrir verulegum tekjusamdrætti sem mun að öllum líkindum leiða til greiðsluferfiðleika hjá þeim. Til að geta betur greint möguleg áhrif Covid-19 faraldursins á leigutaka Regins hf. hefur leigutökum (m.v. tekjur) verið skipt upp í eftirfarandi flokka:

Engin áhrif á greiðslugetu 40%: Leigutakar í flokknum ríki, sveitarfélög, bankar og skráð félög.

Lítill áhrif á greiðslugetu 25%: Leigutakar s.s. iðn- og framleiðslufyrirtæki, ráðgjafa- og þekkingarfyrirtæki, verslun með dagvöru, fjarskipta- og tæknifyrirtæki.

Áhrif á greiðslugetu 23%: Leigutakar með starfsemi sem er drifin áfram af innlendri eftirspurn, þar er stærst almenn verslun, utan dagvöru, ásamt heilsu og snyrtingu, veitingum og afþreyingu. Áhrif á þennan hóp eru mismunandi eftir eðli starfsemi. Sum fyrirtæki hafa þurft að loka tímabundið en önnur geta haldið uppi starfsemi með breyttu sniði og aðlögun.

Mikil áhrif á greiðslugetu 12%: Leigutakar sem byggja að stærstum hluta veltu sína á ferðamönnum, en það eru hótél og verslun í miðbæ, veitingar í miðbæ og afþreying tengd ferðamönnum og ferðaþjónustu.

Vegna eðli starfsemi gera stjórnendur félagsins ráð fyrir að samdráttur vari lengst í síðastnefnda flokknum þ.e. starfsemi tengdri ferðaþjónustu (Mikil áhrif á greiðslugetu), tímalengd þess samdráttar er þó óljós. Ef lesið er í þá umfjöllun og greiningar sem í gangi eru í okkar samfélagi og nágrannalöndum má gera ráð fyrir að áhrif á þann flokk sem er drifinn áfram af innlendri eftirspurn (flokkurinn „Áhrif á greiðslugetu“) geti varað skemur eða um 3 – 4 mánuði.

2. Öryggi og velferð gesta í húsum félagsins

Á vegum félagsins fer fram umsjón og ábyrgð með rekstri í fasteignum í samtals sex fasteignum eða alls um 120 þús. m². Í þessar eignir koma um sjö milljónir gesta á ársgrundvelli. Strax var ráðist í aðgerðir til að verða við auknum kröfum um sóttþreinsun í fasteignum með hliðsjón af öryggi gesta í fasteignum félagsins.

Áhrif samkomubannsins hefur komið hvað sterkast fram í Egilshöll vegna eðli þeirrar starfsemi sem þar fer fram. Öll íþróttaiðkun hefur verið bönnuð ásamt flestri þeirri þjónustu sem fer fram í Egilshöll og er húsið nú lokað stóran hluta dagsins. Nú er ljóst að þessi lokun mun vara að minnsta kosti fram til 4. maí og mun því hafa mikil tímabundin áhrif á reksturinn í húsinu.

Ákveðið var að hafa óbreyttan opnunartíma í Smáralind þar sem áhrif vegna COVID-19 hefur misjöfn áhrif á rekstur rekstraraðila. Um 90% rekstraraðila eru ennþá með opið en sumir með skertan opnunartíma.

Miðað við gefnar forsendur er ljóst að tækifæri eru samt til staðar til að minnka kostnað þar sem starfsemi hefur verið minnkuð og má m.a. nefna minni orkukostnað, minni losun sorps og tími starfsmanna nýttur í fyrirbyggjandi viðhald og skipulagningu.

3. Heilsa og velferð starfsmanna

Ráðist hefur verið í ýmsar aðgerðir til að minnka líkur á smit álagi hjá starfsmönnum félagsins og til að aðstoða starfsmenn við að fást við afleiðingar af ástandinu.

Strax um miðjan mars var ráðist í að skipta skrifstofu félagsins í tvennt og var hluti fluttur í skrifstofusetur félagsins að Höfðatorgi. Tryggt er að enginn samgangur sé á milli eininganna og eingöngu notast við fjarfundabúnað. Allir starfsmenn eru hvattir til að halda reglulega fjarfundi með samstarfsmönnum til að efla samvinnu og tengsl á þessum óhefðbundnu tímum. Reynt er að tryggja fjarlægðar viðmið eins og frekast er unnt. Skrifstofur og allur búnaður er sótthreinsaður oft á dag.

Allir starfsmenn skrifstofu eru með tæki og búnað heimavið til að vinna fjarvinnu og eru þeir hvattir til að nýta sér það. Starfsmenn sem eru veikir fyrir eða hafa þannig fjölskylduaðstæður hafa farið í leyfi. Lögð er áhersla á líkamlega og andlega velferð starfsmanna almennt og er upplýsingum og efni varðandi málefnið miðlað til starfsmanna eins og hægt er.

4. Aðgerðir vegna leigutaka

Aðgerðir félagsins snúast fyrst og fremst um að fresta leigugreiðslum og útbúa lausnir og tilslakanir fyrir þá leigutaka sem þess þurfa og miðaðar eru við hvern viðskiptavin fyrir sig. Kostnaður við húsaleigu sem hlutfall af tekjum leigutaka er mjög breytilegur eða frá 3% upp í allt að 25%. Það hlutfall sem og eðli starfsemi eru því þær breytur sem mestu ráða um áhrif á greiðslugetu leigutaka í því ástandi sem nú varir. Með því að vinna sérstaklega með þeim viðskiptavinum sem verða fyrir mestum og lengstu áhrifum, fremur en að veita hópi leigutaka samskonar lausn telja stjórnendur að aðgerðirnar verði markvissari og skili betri árangri, bæði fyrir leigutaka og Regin.

Með því að fresta leigugreiðslum og dreifa yfir síðari tímabil er um frestun á greiðslum að ræða en ekki tekjuskertingu svo áhrifin munu fyrst og fremst vera á sjóðstreymi. Veittur hefur verið greiðslufrestur á leigu apríl mánaðar til hluta leigutaka þar til síðar á árinu. Reiknað er með að frestun muni einnig ná til maí leigu og í ákveðnum flokkum einnig til a.m.k. júní leigu. Þó aðgerðirnar sem ráðist hefur verið í miði við frestun leigugreiðslna er það óumflýjanlegt að það mun ekki duga öllum leigutökum. Því má reikna með að hluti leigutekna tapist, ekki er ljóst hvert umfang þess verður.

Í ljósi þeirra stöðu sem uppi er telja stjórnendur félagsins að forsendur áður birtrar rekstraráætlunar fyrir 2020 séu breyttar. Stöðugt er unnið að greiningu og mati á stöðu mála. Ný áætlun verður birt þegar líkur eru á að stöðugleiki sé að myndast.

5. Sterk lausafjárstaða

Reginn hefur búið sig undir tímabundinn tekjusakdrátt vegna greiðsluerfiðleika leigutaka í kjölfar COVID-19 faraldursins með því að styrkja lausafjárstöðu félagsins með margvíslegum hætti. Samtals bæta eftirfarandi aðgerðir lausafjárstöðu félagsins um 4.650 m.kr.:

1. Sala skuldabréfa 19. mars sl. fyrir 1 ma.kr.
2. Ádráttur lánaína.
3. Frestun afborgana og vaxtagreiðslna af bankalánum næstu 6 mánuði.
4. Frestun arðgreiðslna.

Til viðbótar hefur félagið aðgang að 3.400 m.kr. í ónýttum lánaínum og mun að auki sækja sér viðbótarfjármagn vegna nýrra fjárfestingarverkefna.

Félagið birti í lok síðasta mánaðar uppfærða grunnlýsingu með „Grænni skuldabréfaumgjörð“ (Green bond framework) og stefnir að skuldabréfaútboði þegar markaðsaðstæður leyfa. Mun það einnig styrkja lausafjárstöðu félagsins.

Fjárhagur Regins er sterkur og var eiginfjárlutfall félagsins 32% (fjárhagslegt skilyrði 25%) og vaxtaþekja 2,0 (fjárhagslegt skilyrði 1,5) í árslok 2019. Ekki er hætt á að skilmálar lánasamninga verði brotnir.

6. Fjárfestingar

Einn hluti þess að styrkja lausafjárstöðu félagsins er að fresta fjárfestingum, þó er mikilvægt að félag eins og Reginn haldi áfram að fjárfesta í arðbærum verkefnum og stuðla þannig að aukinni verðmætasköpun og fleiri atvinnutækifærum. Tekin hefur verið ákvörðun um að fresta fjárfestingum þar sem ekki liggja fyrir tryggir leigusamningar sem og fjárfestingum sem ekki eru að skila inn beinni tekjuaukningu strax. Fjárfestingaáætlun fyrir árið 2020 var um 3.800 m.kr. Gert er ráð fyrir að fjárfestingum fyrir um 600 m.kr. verði frestað. Ekki er gert ráð fyrir að fresta viðhaldsverkefnum.

Nokkur viðamikil fjárfestingarverkefni eru í gangi hjá félaginu og er gert ráð fyrir að áhrif samkomubanns á þau verði ekki langvarandi. Af helstu fjárfestingaverkefnum félagsins má nefna endurbyggingu Suðurhrauns 3 sem mun hýsa höfuðstöðvar Vegagerðarinnar, gera má ráð fyrir að verkefnið muni skapa að jafnaði um 100 störf fram til mars 2021. Verkefnið hófst í mars sl. og er ekki gert ráð fyrir að samkomubann muni hafa áhrif á framgang verkefnisins. Af öðrum verkefnum má nefna standsetningu Bæjarlindar 1-3 fyrir eitt af Geðheilsuteymum Heilsugæslu höfuðborgasvæðisins, gert er ráð fyrir að húsnæðið verði afhent skv. áætlun í júní nk. Endurbyggingu Miðhrauns 4 er að ljúka og sömuleiðis endurbyggingu og standsetningu gistiheimilis að Dalshrauni 15. Í Skútuvogi 2 eru framkvæmdir vegna nýrra leigusamninga sem og í Miðhrauni 15, Brekkustíg 39 og Miðhelli 2. Í Egilshöll er síðan unnið að stækkun á endurhæfingarstöðinni Hæfi. Afhending þessara verkefna til leigutaka er á áætlun.

7. Arðgreiðslur

Á aðalfundi félagsins 11. mars sl. var samþykkt að greiddur yrði arður til hluthafa vegna næstliðins reikningsárs að fjárhæð samtals 535 millj. kr. Vísað er til tilkynningar félagsins dags. 23. mars sl. þar sem fram kom að stjórn hefði tekið ákvörðun um frestun arðgreiðsludags frá því sem áður hafði verið tilkynnt, þó eigi síðar en 11. september 2020.

Stjórn mun boða til hluthafafundar, sem haldinn yrði eigi síðar en 11. september 2020, þar sem stjórn stefnir að því að leggja fram tillögu um breytta tilhögun arðgreiðslu, með þeim hætti að arður verði greiddur með hlutafé í félaginu. Nánari útfærsla tillögunnar verður kynnt í fundarboði.

Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson – Forstjóri – helgi@reginn.is – 512 8900 / 899 6262