

Reginn hagnast um 3,9 milljarða á fyrsta ársfjórðungi - EBITDA hækkar um 11,2%

Helstu atriði þriggja mánaða uppgjors

- Rekstrartekjur voru 3,5 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 8,9% frá fyrra ári.
- EBITDA nam 2,4 ma.kr. og hækkar um 11,2%.
- Hagnaður var 3,9 ma.kr. en nam 1,2 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestinga eignir voru bókfærðar á 188,9 ma.kr.
- Matsbreyting fjárfestinga eigna nam um 5,2 ma.kr. á fyrstu þremur mánuðum ársins sem skýrist af hækkun verðlags og lækkun áhættulausra vaxta.
- Handbært fé frá rekstri nam 1,4 ma.kr. og var handbært fé 2,8 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir voru 117,1 ma.kr. í lok tímabils.
- Skuldahlutfall var 63,1% og eiginfjárlutfall 31,1% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 2,17 kr. en var 0,64 kr. á sama tíma í fyrra.

Helstu verkefni á fyrsta ársfjórðungi

- Vinnu vegna endurmörkunar á vörumerki félagsins lauk á fyrsta ársfjórðungi eftir undirbúning undanfarin misseri. Farið var í ítarlega skoðun á breyttum þörfum félagsins með markaðsrannsóknnum og aðkomu ráðgjafa. Mikilvægt var talið að endurskoða nafn og útlit vörumerkisins í þeim tilgangi að styðja við stefnu og markmið. Nýtt nafn félagsins er Heimar hf. Nafnabreytingin er með fyrirvara um samþykki hluthafafundar.
- Þann 29. apríl 2024 var tilkynnt að stjórn Regins hefði ákveðið að afturkalla samrunatilkynningu félagsins vegna fyrirhugaðs samruna félagsins við Eik og að óskað hefði verið eftir heimild Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands til að falla frá valfrjálssu tilboði félagsins í allt hlutfé Eikar. Var það mat stjórnar að skilyrði tilboðsins um að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykktu tilboðið myndi fyrirsjáanlega ekki nást áður en gildistími tilboðsins rynni út þann 21. maí 2024.
- Heilsugæsla Norðurlands tók við húsnæði í Sunnuhlíð á Akureyri í febrúar 2024. Mikil ánægja er með nýtt húsnæði heilsugæslunnar og eru framkvæmdir nú í gangi vegna standsetningu annarra heilsutengdra rýma í Sunnuhlíð.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins

„Rekstur gengur vel og er í takt við áætlanir. Við finnum fyrir sterkri eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði. Tekjuvöxtur leigutekna er 8,9% á fyrstu þremur mánuðum ársins sem jafngildir 1,4% rauntekjuvexti. Reginn hefur fjárfest í uppfærslum á eignasafni og nýjum eignum á undanförunum árum, þessar fjárfestingar eru grundvöllur 8,9% vaxtar leigutekna á fyrsta ársfjórðungi. Heildarfermetrum eignasafnsins hefur fækkað um tæp 2% frá árslokum 2022.

Útleiguhlutfall er 97% sem er sambærilegt og verið hefur. Um 46% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum.

Við tilkynnum í dag um nýtt nafn félagsins sem mun að mínu mati auka verulega aðgreiningu félagsins á markaði og draga enn betur fram áherslur okkar og stefnu. Nafnið Heimar er gott íslenskt orð og lýsir vel tilgangi okkar að þróa verðmæt kjarnasvæði sem mæta þörfum fyrir meiri þjónustu, betri

samgöngur og kröfum um sjálfbærni. Nú eru 65% af fermetrum félagsins innan slíkra skilgreindra kjarna og leigutekjur af þeim nema um 70% af heildarleigutekjum okkar. Þannig leggur þessi stefna grunninn að sérstöðu okkar og tekjumódeli með hærri leigutekjum. Fjárfestingarstefna félagsins er að viðhalda og stækka eignasafn félagsins með eignum sem falla undir þessa nálgun. Við viljum bjóða upp á heima þar sem hægt er að lifa, starfa og leika og gefa innlendum og erlendum fjárfestum tækifæri á að eignast hlut í þessum heimum.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 3.532 m.kr. fyrstu þrjá mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 3.341 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 8,9% samanborið við sama tímabil 2023, sem jafngildir um 1,4% 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 2.374 m.kr. sem samsvarar 11,2% hækkun samanborið við sama tímabil 2023.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 185.603 m.kr. Safnið samanstendur nú af 99 fasteignum sem alls eru um 374 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu þrjá mánuði ársins nam 5.171 m.kr. Fermetrafjöldi eignasafns félagsins hefur lækkað um tæplega 2% frá byrjun árs 2022 en leigutekjur hækka um 8,9% á fyrstu þremur mánuðum þessa árs sbr. við sama tímabil árið 2023.

Umsvif og horfur

Á fyrstu þremur mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar fyrir um 7.518 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 á Akureyri, samtals um 4.070 m² af nýjum og endurbyggðum útleigurýmum. Um 2/3 þessara rýma hafa nú þegar verið leigð út. Ný heilsugæslustöð var afhent leigutaka í febrúar 2024 og standa yfir framkvæmdir að nýjum 1.740 m² leigurýmum til útleigu í heilsutengdum þjónustukjarna.
- Framkvæmdir við annan áfanga í Sunnuhlíð 12 eru í fullum gangi þar sem unnið er að standsetningu nýrra rýma og verða þeir afhentir í áföngum.
- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar miðar vel. Reginn hefur flutt skrifstofur sínar í hluta rýmisins. Rúmlega 1.000 m² munu bætast við þá 2.000 m² sem fyrir eru, af nútímalegu hágæða skrifstofurými.
- Búið er að afhenda tveimur viðskiptavinum útleigurými í nýju 1.800 m² húsnæði við Silfursmára og á næstu mánuðum verða fleiri rými afhent til leigutaka.

Sjálfbærni

Höfðatorg hlaut BREEAM In-Use endurvottun með „Very good“ einkunn í hluta 1 og 2. Umsókn hefur verið send inn um BREEAM In-Use vottun fyrir Áslandsskóla og er hafinn vinna við BREEAM In-use vottun á Dvergshöfða 2.

Fjármögnun

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 31,1% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 2.761 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánaálinum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árinu 2024. Heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til rafræns kynningarfundar miðvikudaginn 8. maí kl. 16:15. Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Regins kynnir uppgjör fyrstu þriggja mánaða ársins 2024 og svarar spurningum að lokinni kynningu. 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/4272128/embed/5073f3b58e/interaction>

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

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