

Reginn hagnast um 5,1 milljarð á fyrstu 9 mánuðum - hagnaður eykst um 10,6%

Tilboðsfrestur valfrjáls yfirtökutilboðs í hlutafé Eikar fasteignafélags hf. framlengdur um fjórar vikur til 11. desember nk.- annar fasi athugunar Samkeppniseftirlits hófst 2. nóvember sl.

Helstu atriði 9 mánaða uppgjörs

- Rekstrartekjur voru 10,1 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins og leigutekjur hækka um 14,7% frá fyrra ári.
- EBITDA nam 6,9 ma.kr. og hækkar um 13,1%.
- Hagnaður var 5,1 ma.kr. en nam 4,6 ma.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Fjárfestinga eignir eru bókfærðar á 184,4 ma.kr.
- Hækkun áhættulausra vaxta í september 2023 leiðir til lækkunar á virðismati um tæplega 1,4 ma.kr. á þriðja ársfjórðungi, en virðismat er jákvætt um 8,7 ma.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins.
- Handbært fé frá rekstri nam 3,8 ma.kr. og var handbært fé 3,8 ma.kr. í lok tímabils.
- Vaxtaberandi skuldir eru 115,8 ma.kr. í lok tímabils og hækkuðu um 6,7 ma.kr. frá áramótum.
- Skuldahlutfall var 63,9% og eiginfjárlutfall 30,4% í lok tímabils.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið nam 2,81 kr. en var 2,54 kr. á sama tíma í fyrra.

Helstu áfangar á þriðja ársfjórðungi

- Yfirtökutilboð Regins í Eik fasteignafélag hf. er enn í gildi og unnið er að samþykkt þess.
 - Samkeppniseftirlitið tilkynnti um frekari rannsókn á samkeppnislegum áhrifum samrunans þann 2. nóvember 2023.
 - Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 11. desember 2023.
- Endurfjármögnunarpörf út árið 2025 er um 1,2 ma.kr.
 - Reginn hefur gert samkomulag um að færa lokagjalddaga óverðtryggða láns samninga sem voru á gjalddaga 2025. Nýr gjalddagi er árið 2028. Eftirstöðvar þessara lána nema um 9,7 ma.kr. Heildarendurfjármögnunarpörf á árinu 2025 lækkar í 1,2 ma.kr. í kjölfarið.

Halldór Benjamín Þorbergsson, forstjóri Regins

„Rekstur félagsins er í takt við uppfærða áætlun sem birt var í kynningu á hálfársuppgjöri. Tekjuvöxtur er 14,7% á fyrstu níu mánuðum ársins sem jafngildir 5,3% rauntekjuvexti. Útleiguhlutfall er 97,5% sem er sambærilegt og verið hefur. Um 45% af tekjum félagsins koma frá opinberum aðilum annars vegar og skráðum fyrirtækjum hins vegar. Vanskil leigutaka eru lág og mörg útleiguverkefni í burðarliðnum.

Þrjú þróunarverkefni fara í útleigu á næstu misserum. Sunnuhlíð 12 á Akureyri sem er nýr heilsutengdur þjónustukjarni, Eignarhluti Regins er samtals um 4.700 m² og þar af eru um 4.070 m² af nýjum eða endurbyggðum rýmum. Nú þegar hafa um 2/3 rýmisins verið leigðir út, þar af 1.840 m² fyrir heilsugæslustöð, 570 m² undir sjúkráþjálfun og 250 m² undir lyfjaverslun. Á þriðju hæð í Smáralind er unnið að um 3.000 m² hágæða skrifstofurými, þar af um 1.000 m² í fyrsta áfanga sem tilbúinn verður nú um áramót. Að auki eru fyrstu leigutakar að taka við verslunarrýmum í Smárabýggð, samtals um 1.850 m² af nýjum verslunar- og þjónusturýmum við Sunnu- og Silfursmára í Kópavogi.

Höfðatorg er í fullri útleigu og þróun Hafnartorgs hefur verið jákvæð á tímabilinu þar sem leigutekjur svæðisins hafa tvöfaldast frá sama tímabili í fyrra.

Það er markmið félagsins að breið sátt náist um yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf. og tilboðsfrestur hefur verið framlengdur til 11. desember næstkomandi. Þann 2. nóvember síðastliðinn tilkynnti Samkeppniseftirlitið um frekari rannsókn á samkeppnislegum áhrifum samrunans og hefur málið verið fært í fasa II.“

Rekstur og afkoma

Rekstrartekjur námu 10.145 m.kr. fyrstu níu mánuði ársins og þar af námu leigutekjur 9.587 m.kr. Leigutekjur hafa hækkað um 14,7% samanborið við sama tímabil 2022, sem jafngildir um 5,3% 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 6.917 m.kr. sem samsvarar 13,1% hækkun samanborið við sama tímabil 2022.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigugeignum er metið á 181.074 m.kr. Safnið samanstandur nú af 100 fasteignum sem alls eru um 373 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall er um 97,5% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildarmatsbreyting fyrstu níu mánuði ársins nam 8.711 m.kr. en hækkun áhættulausra vaxta í september 2023 hafði neikvæð áhrif á virðismat fjárfestingareigna á þriðja ársfjórðungi. Fermetrafjöldi eignasafns félagsins hefur lækkað um 2,3% frá byrjun árs 2022 en leigutekjur hækka um 14,7% á fyrstu níu mánuðum þessa árs sbr. við sama tímabil árið 2022.

Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag hf.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt yrði fram valfrjálst yfirtökutilboð í allt hlutfé Eikar fasteignafélags hf. (Eik). Samkvæmt tilboðsyfirlitinu, eins og því var breytt með viðauka dags 14. september munu hluthafar Eikar fá 1.670.351.049 hluti í Regin eða 48,0% útgefins hlutfjár í kjölfar viðskipta miðað við útgefið hlutfé Regins þann 13. september 2023. Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið (48,0%) er ákvarðað með hliðsjón af markaðsvirði hvors félags fyrir sig miðað við dagslokagengi hlutabréfa þeirra þann 12. september síðastliðinn. Tilboðið mun taka til allra hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar. Fyrir á Reginn enga hluti í Eik.

Tilboðsfrestur hefur verið framlengdur þrisvar sinnum og er gildistími tilboðsins til kl. 13:00 þann 11. desember 2023 en þann 2. nóvember 2023 tilkynnti Samkeppniseftirlitið Regin um að það teldi ástæðu til frekari rannsóknar á samkeppnislegum áhrifum samrunans.

Tilboðið er háð skilyrðum um (i) að handhafar að lágmarki 75% atkvæðisréttar í Eik samþykki valfrjálsa tilboðið, (ii) að Samkeppniseftirlitið geri ekki athugasemd við viðskiptin eða setji viðskiptunum skilyrði sem Reginn sættir sig ekki við og (iii) að hluthafafundur Regins samþykki að veita stjórn heimild til þess að hækka hlutfé félagsins til þess að efna uppgjör á valfrjálsa tilboðinu. Með samþykki á hluthafafundi Regins þann 12. október síðastliðinn hefur síðastnefnda skilyrðið verið uppfyllt.

Umsvif og horfur

Á fyrstu níu mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar um 20.000 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 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 verður afhent leigutaka í janúar 2024 og ný 1.740 m² leigurými verða tilbúin til útleigu í nýjum heilsutengdum þjónustukjarna.

- Framkvæmdum við uppfærslu þriðju hæðar Smáralindar miðar vel en þar munu bætast við rúmlega 1.000 m² við þá 2.000 m² sem fyrir eru af nútímalegu hágæða skrifstofurými.
- Fyrsta verslunar- og þjónusturýmið í nýju 1.800 m² húsnæði við Silfursmára var afhent leigutökum á dögnum en á næstu mánuðum verða fleiri rými afhent til leigutaka.
- Á Hafnartorgi voru metmánuðir hjá rekstraraðilum yfir sumarmánuði þessa árs.
- Aðsókn og velta í Smáralind er góð 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

Síðastliðna mánuði hefur staðið yfir vinna við umhverfisstöðun Áslandsskóla í Hafnarfirði og gert er ráð fyrir að vottun fáiist fyrir mitt ár 2024.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársfjórðungsins. Kolefnisspor hefur dregist saman um 1% á fermetra fyrir fyrstu þrjá ársfjórðunga ársins 2023 miðað við sama tímabil 2022.

Umhverfissuppgjör fyrir tímabilið 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, eiginfjárhlutfall 30,4% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 3.841 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins.

Í nóvember 2023 gerði Reginn samkomulag um að færa lokagjalddaga óverðtryggða lánsamninga sem voru á gjalddaga árið 2025 og er nýr gjalddagi lánanna árið 2028. Eftirstöðvar þessara lána nema um 9,7 ma.kr.

Endurfjármögnunarpörf félagsins er takmörkuð næstu ár, en engin lán og skuldabréf eru með gjalddaga á árunum 2023 og 2024, og heildarendurfjármögnunarpörf ársins 2025 eru rúmir 1,2 ma.kr.

Kynningarfundur á árshlutauppgjöri

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til rafræns kynningarfundar fimmtudaginn 16. nóvember kl. 16:15. Halldór Benjamín Þorbergsson forstjóri Regins kynnir uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2023 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/3822144/embed/0d1bed8069>

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

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