

Árshlutareikningur Regins fyrstu 6 mánuði ársins 2021

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. júní 2021 var samþykktur af stjórn þann 12. ágúst 2021.

- Rekstrartekjur námu 5.213 m.kr.
- Leigutekjur hækka um 10% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 3.524 m.kr. og hækkar um 16% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils er 157.061 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 3.914 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 3.241 m.kr. samanborið við 95 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 1.546 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 2.144 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 94.394 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 90.529 m.kr. í lok árs 2020. Skuldahlutfall var 61,6% í lok tímabilsins og lækkar úr 63,1% frá síðustu áramótum.
- Eiginfjárlutfall er 31,1%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 1,78 en var 0,05 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. júní sl. voru 488.

Rekstur og afkoma

Afkoma félagsins er í samræmi við áætlanir og er reksturinn traustur og fjárhagur sterkur. Greinileg og sterk batamerki eru í viðskiptaumhverfi félagsins. Greiðslugeta og greiðsluvilji viðskiptamanna félagsins er að mestu kominn í eðlilegt horf. COVID áhrifa gætir þó enn í rekstrinum og mun gera svo fram á næsta ár, áhrifin eru takmörkuð og í samræmi við áður kynntar áætlanir. Rekstrartekjur á fyrrihluta ársins námu 5.213 m.kr. og þar af námu leigutekjur 4.910 m.kr. Hækkun leigutekna á öðrum ársfjórðung frá sama tímabili í fyrra var 13%. Óverulegar breytingar hafa orðið á eignasafninu yfir þetta tímabil, eignir sem seldar hafa verið frá félaginu eru að lækka tekjurnar um 100 m.kr. en nýjar keyptar eignir eru að hækka tekjurnar um 250 m.kr. hvoru tveggja m.v. ársgrunn.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 3.524 m.kr. sem er um 16% hærra en á sama tímabili í fyrra.

Eignasafn og efnahagur

Virði eignasafns félagsins er metið á 153.235 m.kr. Safnið samanstendur af 113 fasteignum sem alls eru um 382 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 96% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi.

Það er mat stjórnenda að enn gæti óvissu sem tengist COVID-19 faraldrinum en hún fari minnkandi. Forsendur um áhrif innlendrar og erlendrar eftirspurnar á sjóðstreymi einstakra eigna hafa verið endurmetnar. Sjóðstreymislíkanið gerir eins og áður ráð fyrir að áhrif faraldursins á tekjur í ferðatengdri starfsemi muni vara til 2023-24 en innlend eftirspurn muni ná jafnvægi á árinu 2021. Vegna minnkandi óvissu hefur verið dregið úr almennu áhættuálagi í virðismati. Heildar matsbreyting á fyrstu 6 mánuðum ársins nam 3.914 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði vel innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 31,1% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 2.144 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínnum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins. Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á horfur framundan.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins sem og rekstri í fasteignum. Hluta af þeim árangri má rekja til aukinna áherslna á sjálfbærni og vottun eignasafnsins. Á fyrri helming ársins hafa verið gerðir leigusamningar vegna 13.700 m² sem er um þriðjungs aukning frá sama tímabili fyrir ári.

Vel hefur gengið að fylgja eftir framkvæmdum við endurskipulagningarverkefni sem miða að því að styrkja tekjumöguleika eignanna. Endurskipulagningarverkefnið að Suðurhrauni 3 er lokið og hefur leigutakinn, þ.e. Vegagerðin hafið starfsemi í húsinu. Tekjur vegna þess verkefnis koma þó ekki inn á uppgjör nú. Einnig hefur verið unnið að standsetningu rýma vegna nýrra leigusamninga í Smáralind, Hafnartorgi, Borgartúni 20, Reykjavíkurvegi 74 og Suðurlandsbraut 14.

Á síðustu tólf mánuðum hefur félagið selt frá sér minni eignir sem ekki falla að fjárfestingastefnu þess. Um er að ræða sex eignir sem alls eru um 5.800 m² og var söluverð um 1.520 m.kr. sem er 22% yfir bókfærðu virði. Tekjur frá þessum eignum voru um 100 m.kr. á ársgrunni.

Endurfjármögnun / Skuldabréfaútgáfa

Það sem af er ári hefur félagið sótt sér 28 ma.kr. lánsfjármagn bæði hjá lánastofnunum og með skuldabréfaútgáfum. Sé litið til síðustu tveggja ára hefur félagið sótt sér 58 ma.kr. í hagstæðari fjármögnun og þannig lækkað meðalvexti verðtryggðra lána um 1 prósentustig á sama tímabili.

Félagið lauk í vikunni skuldabréfaútboði í tengslum við endurfjármögnun lánasamnings við KLS fagfjárfestastjóð sem ber 4,35% verðtryggða vexti. Lánsamningurinn er fjármagnaður með skuldabréfaflokknum KLS 13-1. Seldir voru 6.040 millj.kr. í lokuðu útboði til fagfjárfesta. Seld voru skuldabréf fyrir 1.480 millj.kr. í flokknum REGINN23 GB á ávötunarkröfunn 3,09% og skuldabréf fyrir 4.560 millj.kr. í flokknum REGINN27 GB á ávöxtunarköfunni 1,27%. Uppgjör fer fram 18. ágúst nk.

Að lokinni endurfjármögnuninni eru meðalvextir verðtryggðra lána komnir í 2,88%.

Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

Skýr sýn og áhersla á sjálfbærni hefur hjálpað félaginu að ná góðum árangri í endurfjármögnun sem og í rekstri fasteigna félagsins.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna fyrri helmings ársins. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til, umhverfisskýrsla fyrir fyrsta og annan ársfjórðung og samanburð við fyrri ár er að finna á vef félagsins.

Í byrjun apríl hlaut félagið jafnlaunavottun að undangenginni vottunarúttekt á jafnlaunakerfi félagsins.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjörs boðar Reginn til rafræns kynningarfundar föstudaginn 13. ágúst, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins mun kynna uppgjör fyrstu sex mánaða ársins 2021. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjörið eða kynninguna er hægt að senda fyrirspurn 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/1182815/embed/fb96e6c73f>

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

Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson
Forstjóri Regins hf.
Sími: 512 8900 / 899 6262