

Árshlutareikningur Regins fyrstu 9 mánuði ársins 2022

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. september 2022 var samþykktur af stjórn þann 3. nóvember 2022.

- Rekstrartekjur námu 8.868 m.kr.
- Rekstrartekjur hækka um 11% frá fyrra ári.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 6.116 m.kr. og hækkar um 11% frá sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna, í lok tímabils var 175.777 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 8.650 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 4.587 m.kr. samanborið við 4.421 m.kr. á sama tímabili í fyrra.
- Handbært fé frá rekstri á tímabilinu nam 3.852 m.kr. Handbært fé í lok tímabils var 1.291 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 108.578 m.kr. í lok tímabilsins. samanborið við 96.086 m.kr. í lok árs 2021.
- Eiginfjárlutfall er 30,4% og skuldsetningarhlutfallið er 62,9%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 2,54 en var 2,43 fyrir sama tímabil í fyrra.
- Heildarlosun gróðurhúslofttegunda hefur minnkað um 18% á fermetra m.v. fyrstu 9 mánuði ársins 2022.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. september sl. voru 523.

Rekstur og afkoma

Afkoma félagsins er í samræmi við uppfærðar áætlanir og er reksturinn stöðugur og traustur. Mikill og vaxandi kraftur virðist einkenna atvinnulífið. Eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði er góð, vanskil í lágmarki og greinileg merki um aukin umsvif í ferðageiranum.

Rekstrartekjur á fyrstu níu mánuðum ársins námu 8.868 m.kr. og þar af námu leigutekjur 8.356 m.kr. Hækkun leigutekna á tímabilinu nemur 11% m.v. sama tímabil í fyrra. Nokkrar breytingar hafa orðið á eignasafninu yfir þetta tímabil sem hafa áhrif á leigutekjur.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 6.116 m.kr. sem er um 11% hærra en á sama tímabili í fyrra.

Hækkun verðlags og hækkun ávöxtunarkröfu ríkisbréfa undanfarna mánuði hefur töluverð áhrif á afkomu félagsins. Fjármagnsgjöld hækka í 9.165 m.kr. á tímabilinu úr 5.266 m.kr fyrir sama tímabil í fyrra. Þar af hækka verðbætur í 6.963 m.kr. úr 2.485 fyrir sama tímabil í fyrra. Hækkun áhættulausra. vaxta hefur bein áhrif á matsbreytingu fjárfestingareigna. Matsbreyting á fyrstu 9 mánuðum ársins er 5,4% þrátt fyrir mun meiri hækkun verðlags.

Eignasafn og efnahagur

Virði fjárfestingareigna félagsins að frádregnum leigueignum er metið á 172.448 m.kr. Þar af eru þróunareignir metnar á 6.291 m.kr. Safnið samanstendur nú af 102 fasteignum sem alls eru um 374 þúsund fermetrar. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 98% miðað

við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi. Heildar matsbreyting á fyrstu níu mánuðum ársins nam 8.650 m.kr.

Umsvif og horfur

Fjárhagsstaða félagsins er sterk og fjárhagsleg skilyrði innan marka lánaskilmála, eiginfjárlutfall 30,4% (skilyrði 25%). Í lok tímabilsins var handbært fé 1.291 m.kr. og auk þess hafði félagið aðgang að ónýttum lánalínum að fjárhæð 4.700 m.kr. í lok tímabilsins. Stjórnendur félagsins eru bjartsýnir á horfur framundan.

Góður árangur hefur náðst í rekstri eigna félagsins auk reksturs í fasteignum. Á fyrstu níu mánuðum ársins hafa verið gerðir leigusamningar vegna 22.000 m² sem er um 13% aukning frá sama tímabili fyrir ári. Árið hefur einkennst af umfangsmiklum verkefnum við endurgerð og standsetningu leiguryma í núverandi eignasafni. Það sem af er ári hafa orðið nokkrar tafir á þessum verkefnum sem rekja má til þenslu í byggingargeiranum og skorts á aðföngum. Þessar tafir hafa valdið drætti á afhendingu nokkurra leiguryma, sem nú sér fyrir endann á.

Hafnartorg Gallery opnaði um miðjan ágúst síðastliðinn en með opnuninni bættust þrjár nýjar verslanir og sjö veitingastaðir við Hafnartorg. Með því hefur Hafnartorg stækkað umtalsvert og fjölgað í flóru þeirra glæsilegu verslana og vandaðra veitingastaða auk menningartengdrar starfsemi á svæðinu. Við opnun þessa nýja hluta Hafnartorgs er nýting Hafnartorgs orðin 90%. Ætlunin er að Hafnartorg og ekki síst Hafnartorg Gallery verði í lykilhutverki við að gefa fólki færi á að njóta lífsins í miðborginni frá morgni til kvölds allt árið um kring.

Opnun Hafnartorgs Gallery markar um leið tímamót í borginni því nú eru lokaskrefin tekin í langri uppbyggingarsögu á svæðinu milli Lækjartorgs og Hörpu, einu stærsta og mikilvægasta þróunarverkefni borgarinnar frá upphafi, þar sem ný íbúabyggð, atvinnustarfsemi, almenningsrými, verslun og þjónusta auk ráðstefnuhalds og menningarstarfs í Hörpu bætast við miðborgina. Uppbyggingu á svæðinu lýkur síðar á þessu ári þegar framkvæmdum við nýtt hús Landsbankans lýkur.

Í framhaldi af undirritun sáttar milli Samkeppniseftirlitsins og Haga hf. vegna fyrirhugaðra viðskipta um uppbyggingu fasteignarþróunarfélags Klasa ehf., hafa viðskiptin komið til framkvæmda. Framlag Regins til viðskiptanna er metið á 3.912 m.kr. og er hlutur Regins í Klasa ehf. 1/3 af útgefna hlutafé Klasa ehf.

Sjálfbærnistefna og grænar áherslur

Í október hlaut félagið hvatningarverðlaun Creditinfo og Festu fyrir framúrskarandi sjálfbærni árið 2022 á meðal Framúrskarandi fyrirtækja. Félagið var að auki í 12. sæti á lista yfir framúrskarandi fyrirtæki.

Í umsögn dómnefndar kemur fram að Reginn hf. leggi mikla áherslu á sjálfbærni í sínum rekstri og leggur kapp á að hvetja viðskiptavinum til þess sama og hefur þar með víðtækari áhrif á sjálfbæra þróun í samfélaginu.

Það er trú félagsins að áhersla á sjálfbærni dragi úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.

Reginn er í einstakri aðstöðu til að minnka umhverfisáhrif fasteigna sinna. Helstu neikvæðu áhrifin sem félagið hefur á umhverfið er losun gróðurhúsalofttegunda frá fasteignum þess á rekstrartíma þeirra. Stór þáttur í að mæta þessum áhrifum er umhverfisvottun fasteigna. Með umhverfisvottun fasteigna er m.a. hægt að greina þær áhættur sem hver bygging skapar fyrir umhverfið auk þess sem þær eru staðfesting þriðja aðila á því að rekstraraðili fylgi bestu stöðlum og kröfum í rekstri fasteigna. Reginn

hefur vottað þrjár af stærstu fasteignum eignasafnsins með BREEAM In-use vottun, Smáralind, Katrínartún 2 og Borgartún 8-16 sem alls telja 26% af eignasafni félagsins. Markmiðið er að votta 50% af eignasafni félagsins fyrir lok árs 2025. Nú þegar er Egilshöll í vottunarferli.

Fyrir tveimur árum birti félagið græna umgjörð með það að markmiði að fjármagna umhverfisvottaðar fasteignir og umhverfisvænar fjárfestingar. Reginn var því fyrsta skráða félagið til að gefa út slík bréf. Á síðasta ári var Reginn langstærsti útgefandi grænna skuldabréfa á innlendum skuldabréfamarkaði, að undanskildum opinberum aðilum, fyrirtækjum í eigu opinberra aðila og bönkum.

Í samræmi við stefnu félagsins í sjálfbærnimálum liggur fyrir umhverfisskýrsla vegna ársfjórðungsins. Góður árangur hefur náðst í öllum þeim þáttum sem mælingar taka til. Umhverfisskýrslu fyrir ársfjórðunginn og samanburð við fyrri tímabil er að finna á heimasíðu félagsins, www.reginn.is.

Fjármögnun / Endurfjármögnun

Þann 12. október tilkynnti félagið um útgáfu á nýjum grænum skuldabréfaflokki REGINN181037 GB. Um er að ræða nýjan 15 ára verðtryggðan skuldabréfaflokk sem fylgir 30 ára jafngreiðslufyrirkomulagi. Sala skuldabréfanna er liður í endurfjármögnun Egilshallar, en fjármögnun hennar var á lokagjaldsdaga 18. október síðastliðinn. Flokkurinn er tryggður með almenna tryggingafyrirkomulaginu og er gefinn út í samræmi við umgjörð Regins um græna fjármögnun.

Samhliða endurfjármögnuninni var Egilshöll færð undir almenna tryggingafyrirkomulagið. Samtals voru seld skuldabréf að nafnverði 7.700 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,04%, en salan fór fram á fastri ávöxtunarkröfu.

Í kjölfar útgáfunnar nemur græn fjármögnun um 37% af heildarvaxtaberandi skuldum samstæðunnar.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til rafræns kynningarfundar föstudaginn 4. nóvember, kl. 08:30. Helgi S. Gunnarsson forstjóri Regins og framkvæmdastjórnir Rósa Guðmundsdóttir og Sunna H. Sigmarsdóttir munu kynna uppgjör fyrstu níu mánaða ársins 2022. Hafi aðilar spurningar varðandi uppgjórið 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/2522086/embed/15de957e70>

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

Nánari upplýsingar veitir:

Helgi S. Gunnarsson

Forstjóri Regins hf. Sími: 512 8900 / 899 6262

Rósa Guðmundsdóttir

Framkvæmdastjóri fjármála Sími: 512 8900 / 844 4776