

Árshlutareikningur Regins fyrstu 9 mánuði ársins 2017

Árshlutareikningur Regins hf. 1. janúar til 30. september 2017 var samþykktur af stjórn þann 2. nóvember.

- Rekstrartekjur námu 5.165 m.kr.
- Vöxtur leigutekna frá fyrra ári var 6%.
- Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir var 3.288 m.kr., sem er nánast sá sami og á sama tímabili í fyrra.
- Bókfært virði fjárfestingareigna í lok tímabils er 92.894 m.kr. Matsbreyting á tímabilinu var 2.345 m.kr.
- Hagnaður eftir tekjuskatt nam 2.854 m.kr. sem er 5,4% hækkun frá fyrra ári.
- Handbært fé frá rekstri nam 1.635 m.kr.
- Vaxtaberandi skuldir voru 54.937m.kr. í lok tímabilsins samanborið við 49.499 m.kr. í árslok 2016.
- Eiginfjárlutfall er 35%.
- Hagnaður á hlut fyrir tímabilið er 1,83 en var 1,79 fyrir sama tímabil í fyrra.

Félagið er skráð í Kauphöll Íslands (NASDAQ OMX Iceland hf.), fjöldi hluthafa þann 30. september sl. voru 684.

Rekstur og afkoma

Rekstur félagsins gengur vel og er hann á traustum grunni. Vel gengur að stýra innri áhrifavöldum og ytri skilyrði eru flest hagstæð. Rekstrartekjur námu 5.165 m.kr. og þar af námu leigutekjur 4.784 m.kr. Hækkun leigutekna frá sama tímabili í fyrra var 6%.

Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir / EBITDA var 3.288 m.kr. sem er nánast sá sami samanborið við sama tímabil árið 2016.

Eins og áætlanir gerðu ráð fyrir eru áhrif yfirstandandi umbreytinga í Smáralind, stærstu eign félagsins, mikil. Áhrifin felast í tímabundið lægri tekjum og hærri rekstrarkostnaði á stórum hluta leigjanlegra fermetra í Smáralind. Tekjur í Smáralind það sem af er ári eru 12% lægri en á sama tímabili 2016.

Eignasafn og efnahagur

Eignasafn Regins er fjölbreytt og samanstendur af góðu atvinnuhúsnæði með háu útleiguhlutfalli og traustum leigutökum. Fjöldi fasteigna í lok tímabilsins var 120 og heildarfermetrafjöldi þeirra eigna er um 322 þúsund. Útleiguhlutfall á safni Regins er um 95% miðað við þær tekjur sem 100% útleiga gæfi.

Fasteignasafn Regins er metið á gangvirði í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla (IFRS). Safnið er metið í lok hvers árs í tengslum við gerð ársreiknings sem og í lok hvers uppgjörstímabils. Matsbreyting á fyrstu 9 mánuðum ársins nam 2.345 m.kr.

Umsvif og horfur

Þriðji ársfjórðungur hefur verið viðburðarríkur hjá félaginu og enn sem fyrr einkennst af miklum umsvifum í tengslum við fjárfestingar vegna nýrra verkefna og leigusamninga. Í Smáralind er megin þungi þessara verkefna yfirstaðin og er niðurstaðan sú að þessi verkefni hafi heppnast einstaklega vel.

Á þessum tímapunkti hafa yfir 60% leigurýma í Smáralind gengið í gegnum mikla umbreytingu. Í síðustu viku opnaði ný, stærri og endurbætt ZARA verslun á tveimur hæðum og verður þetta eina ZARA verslun landsins. Viðtökurnar eru framar vonum. H&M opnaði flaggskipsverslun sína í glæsilegu 4.300 m² rými þann 26. ágúst sl. Það er mat stjórnenda félagsins að samkeppnisstaða Smáralindar með flaggskipin tvö, ZARA og H&M hafi gjörbreyst.

Í framhaldi af vel heppnuðu skuldabréfaútboði í maí sl. hafa óhagstæð lán sem og skammtímalán, að hluta verið endurfjármögnuð. Reginn efndi til skuldabréfaútboðs í lok september og tekið var tilboðum að nafnverði 880 m.kr. Heildarstærð skuldabréfaflokksins REGINN290547 að sölu lokinni er 7.940 m.kr. að nafnverði. Félagið mun halda áfram þeirri vegferð að endurfjármagna lán félagsins séu markaðsaðstæður þannig að hagstæðari kjör bjóðist.

Í lok júní gerði Reginn samkomulag við GAMMA um sölu á hlut þess (50%) í félaginu 201 Miðbær ehf. sem er eigandi byggingarréttar á lóðum 03 og 04 sunnan Smáralindar. Reginn á eftir viðskiptin byggingarrétt á rúmlega 14.000 m² á Smárabyggðarsvæðinu.

Reginn skrifaði undir bindandi samkomulag við félagið Austurhöfn ehf. um kaup félagsins á eignum á reit 5b á lóðinni Austurbakki 2 í miðborg Reykjavíkur. Um er að ræða 2.700 m² af verslunar- og veitingarými sem er einstaklega vel staðsett á horni Geirsgötu og Austurhafnar. Tilgangur viðskiptanna er ætlað að styrkja viðskiptahugmynd Reginns á svæðinu til að tryggja m.a. rétta samsetningu og gæði í þessum verslunar- og þjónustukjarna. Fyrir á Reginn 9.200 m² á svæðinu en áætlað er að sá hluti verði tilbúinn haustið 2018. H&M mun opna 2.700 m² verslun á tveimur hæðum á næsta ári. Viðræður eru í gangi við aðra aðila vegna annara verslunar- og þjónusturýma.

Félagið hefur áður kynnt kaup félagsins á 55% hlutfjár í FM-húsum ehf. Samkeppniseftirlitið hefur samþykkt samrunann. Reginn hefur tekjur af safninu frá 1. ágúst.

Eins og áður hefur verið kynnt þá hefur umbreyting á Smáralind haft mikil áhrif á tekjur og afkomu félagsins. Nú sér fyrir endann á því verkefni og jákvæð áhrif nýrra leigutaka eru að koma í ljós. Af því tilefni, sem og þeim miklum breytingum á eignasafni sem eru framundan, þá hefur rekstrarspá fyrir árin 2017 – 2020 verið endurskoðuð. Gert er ráð fyrir að heildar áhrif á Reginn verði rúmlega 2% lækkun tekna á árinu 2017 og verði tekjur ársins því um 6.630 m.kr. Hinsvegar er gert ráð fyrir að tekjur árána 2018 og 2019 hækki umfram fyrri spár og verði árleg hækkun um 900 m.kr. Stjórnendur félagsins telja að horfur í rekstri séu góðar. Spennandi tímar eru framundan í verslun og þjónustu á Íslandi með nýjum og breyttum áherslum.

Kynning á félaginu

Samhliða birtingu uppgjors boðar Reginn til opins kynningarfundar föstudaginn 3. nóvember, kl. 08:30 á skrifstofu Reginns í Smáralind, Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Helgi S. Gunnarsson forstjóri félagsins mun kynna afkomu fyrstu níu mánaða ársins 2017 og svara spurningum. Skráning á kynningarfundinn fer fram í gegnum netfangið fjarfestatengsl@reginn.is.

Fundinum verður einnig varpað í gegnum netið á eftirfarandi slóð:

<https://livestream.com/accounts/11153656/events/7872880/player>

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