

---

---

# Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

Reginn

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

# Tilboð Regins í Eik

---

---

Helgi S. Gunnarsson

September 2013

---

# Fyrirvari

---

Kynning þessi er gerð í tilefni af tilboði Regins hf. (Reginn) í 100% hlutafjár í Eik fasteignafélagi hf. (Eik). Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga. Gögn, upplýsingar og annað efni er varða kynningu þessa eru alfarið í eigu Regins. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari og varða Regin eru byggðar á rekstraspá Regins 2014 sem birt var í Kauphöll 10. september 2013 sem og birtum uppgjörum. Upplýsingar um Eik, byggja á þegar birtum upplýsingum.

Framangreint tilboð Regins er háð ýmsum forsendum og fyrirvörum sem á þessu stigi er óvíst að takist að uppfylla. Upplýsingar og framtíðarspár um rekstur sameinaðs félags sem fela í sér væntingar og/eða spár stjórnenda Regins eru háðar breytingum og geta jafnvel falið í sér verulegar breytingar frá því sem fram kemur í kynningu þessari. Reginn ábyrgist hvorki beint eða óbeint, að upplýsingar, aðrar en þær sem félagið hefur birt, sem og framtíðarspár eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu nákvæmar, áreiðanlegar eða tæmandi. Bent er á að með birtingu þessarar kynningar skuldbindur Reginn sig ekki til þess að veita frekari upplýsingar tengt efni kynningarinnar, uppfæra kynninguna eða leiðréttá ónákvæmni eða villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi felur ekki í sér tilboð um kaup eða sölu verðbréfa. Móttaka þessarar kynningar skal ekki talin fela í sér fjárfestingaráðgjöf af hálfu Regins. Athygli er vakin á því að komi til kaupa Regins á Eik fasteignafélagi hf. mun Reginn birta lýsingu í tengslum við fyrirhugaða hlutafjárhækkun og skráningu nýrra hluta félagsins í Kauphöll.

Þá skal áréttað að fjárfesting í hlutabréfum felur í sér áhættu, svo sem að ávöxtun fjárfestingarinnar verði engin eða höfuðstóll tapist. Ávöxtun hlutabréfa í Regin í fortíðinni veitir á engan hátt tryggingu fyrir ávöxtun í framtíð. Reginn ábyrgist á engan hátt verðþróun fjármálagerninga félagsins. Hvers kyns tap sem kann að leiða af notkun kynningarinnar og efnis hennar er alfarið ábyrgð fjárfestis.

Kynning þessi verður aðgengileg á heimasíðu Regins [www.reginn.is](http://www.reginn.is).

# Tilboð gert þann 5. september 2013

- Reginn hefur lagt fram tilboð í 100% hlutafjár í Eik fasteignafélagi. Að lágmarki 68% eigenda hlutafjár í Eik þurfa að samþykka tilboðið til að það sé gilt. Greitt verður fyrir allt hlutafé í Eik með útgáfu nýrra hluta í Regni að nafnverði 603 m.kr.
- Samþykki allir hluthafar Eikar tilboðið verða gefnir út nýir hlutir í Regni sem nema um 32% af heildarhlutafé félagsins.
- Samkvæmt tilboðinu er hver hlutur í Regni metinn á 13,53 kr. sem var meðalgengi Regins síðustu fimm viðskiptadaga fyrir tilboðsdag.
- Kaupverð allra hluta í Eik er 8,16 ma.kr. miðað við fyrrgreindar forsendur. Fjöldi útgefinna hluta í Eik, að frádregnum eigin hlutum, eru 1.616 milljónir hluta og er hver hlutur í Eik metinn á 5,05 kr.
- Tilboðsfjárhæðin byggir á opinberum fjárhagsupplýsingum Eikar; ársreikningi 2012 og uppgjöri fyrir fyrsta og annan ársfjórðung 2013. Ennfremur hefur Reginn gefið sér eftirfarandi forsendur hvað varðar helstu lykiltölur í rekstri Eikar fyrir árið 2013:
  - Leigutekjur Eikar verði um 1.900 m.kr. á ári m.v. núverandi eignasafn (staða 30. júní 2013). Byggir þessi forsenda á hækkun leigutekna á fyrsta og öðrum ársfjórðungi milli árána 2012 og 2013 samkvæmt kynntum uppgjörum fyrir sama tímabil 2013.
  - Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir (EBITDA) verði a.m.k. 1.450 m.kr. fyrir árið 2013.
  - Langtímaskuldir Eikar séu ekki yfir 14.900 m.kr.
  - Ekki er gert ráð fyrir að félagið SMI ehf. eða fasteignir í þess eigu séu meðal eigna Eikar við kaupun eða skuldbindingar um kaupun hafi verið gerðar.
- Tilboðið gildir til kl. 16:00 þann 20. september.
- Tilboðið er með fyrirvara um að tilboðsgjafi fái aðgang að öllum nauðsynlegum gögnum Eikar til að unnt verði að framkvæma lögfræðilega-, fjárhagslega-, tæknilega- og skattalega áreiðanleikakönnun á félaginu. Tilboðið er einnig gert með fyrirvara um samþykki hluthafa Regins, eftirlitsaðila eins og Samkeppniseftirlitsins og að nýtt hlutafé í Regni verði skráð í Kauphöll.
- Áætlað að viðskiptunum verði lokið fyrir áramót 2013/2014.

# Samantekt

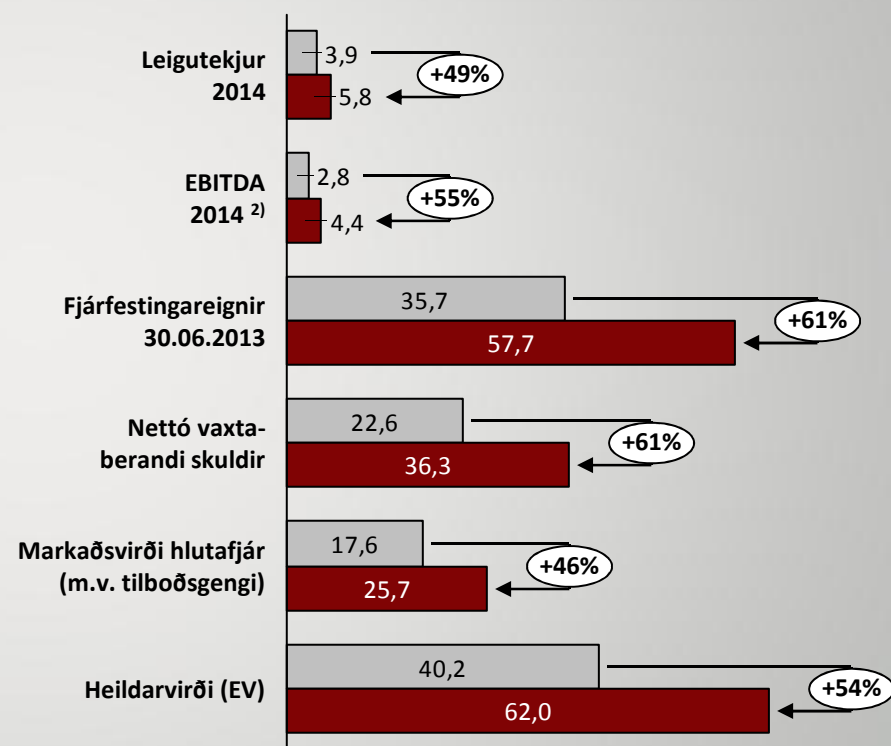
## Mikill ávinningur fyrir hluthafa

- Stærra fasteignasafn með aukinni áhættudreifingu, fleiri leigutökum og jafnari skiptingu eftir starfsemi.
- Tækifæri til hagræðingar í rekstri hjá báðum félögum.
- Sterkara félag til að takast á við samkeppni og óvissu í umhverfinu.
- Hluthafar í Eik eignast hlutabréf í skráðu félagi, aukin upplýsingagjöf og gegnsærri verðmyndun.
- Sameinað félag mun geta hafið arðgreiðslur fyrir.

## Viðskiptin

- Reginn greiðir hluthöfum Eikar með skráðum hlutabréfum á föstu gengi (13,53 krónur á hlut).
- Arðsemi kaupanna (yield) hækkar úr 6,6% í 7,1% einungis við að ná fram raunhæfri hagræðingu í stjórnunarkostnaði.
- Reginn gefur út nýtt hlutafé fyrir öllu kaupverðinu sem skráð verður í Kauphöllina.
- Áætlað er að viðskipti með hluti, sem yrðu gefnir út vegna kaupa Regins á Eik, geti hafist um mánaðamótin janúar/febrúar 2014.

## Lykiltölur Regins eftir kaup á Eik (ma.kr) <sup>1)</sup>



1) Á verðlagi 30.06.2013

2) EBITDA 2014 er áætluð 2,8 ma.kr. hjá Reginn og 1,6 ma.kr. hjá Eik eftir lækkaðan stjórnunarkostnað.

# Ávinningur viðskiptanna

## Rekstrarábat

- Hagræðingarmöguleikar; strax við samþættingu rekstrar má vænta mikils ávinnings vegna lækkunar stjórnunarkostnaðar (stjórnunarkostnaður er áætlaður 6% af leigutekjum í sameinuðu félagi).
- Reginn hefur frá upphafi náð góðum árangri við að auka leigutekjur þeirra eigna sem félagið hefur keypt.
- Með stækkandi eignasafni næst að lækka rekstrarkostnað fasteigna sbr. daglega umsýslu fasteigna.
- Stærðarhagkvæmni; með stærri innkaupum er líklegt að yfir tíma nái stærra félag betri kjörum.

## Ávinningur hluthafa

- Áhættudreifing; safnið stækkar um 60% og starfsemi leigutaka verður fjölbreyttari.
- Vægi einstakra leigutaka minnkar. Eftir kaupin verður enginn leigutaki stærri en sem nemur 10% af heildarleigutekjum.
- Hluthafar í Eik eignast hlutabréf í skráðu félagi, aukin upplýsingagjöf og gegnsærri verðmyndun.
- Hluthafar Eikar spara sér tíma og kostnað vegna fyrirhugaðrar skráningar og stækkunar félagsins.
- Breiðari og sterkari hluthafahópur.

## Tækifæri í arðsemi

- Arðsemi eigna verður meiri með auknu hagræði.
- Hagnaður til hluthafa verður bæði meiri og stöðugri.
- Fjármögnunartækifæri; sameinað félag er orðinn mjög stór og öflugur útgefandi skuldabréfa og sem slíkur er hann í góðri aðstöðu að fá hagstæðustu fjármögnun hverju sinni.
- Sterkara félag með aukna áhættudreifingu ætti að gefa tækifæri til hagræðingar í fjármögnunarkostnaði til lengri tíma.
- Skráð félag nýtur hagstæðari kjara í almennum bankaviðskiptum.

---

Um Eik fasteignafélag hf.

---

# Lykiltölur Eikar

- Fjárhagur Eikar m.v. 30. júní 2013 er með eftirfarandi hætti:
  - Fjárfestingareignir 22,0 ma.kr.
  - Handbært fé 1,2 ma.kr. að teknu tilliti til hlutafjárukningar í ágúst 2013.
  - Nettó vaxtaberandi skuldir 13,7 ma.kr.
  - Eigið fé 6,8 ma.kr.
- Félagið átti 60 eignir í febrúar 2013 og nam safnið alls um 110 þús. fermetrum samkvæmt ársskýrslu félagsins fyrir árið 2012.
- Í kauptilboðinu er gert ráð fyrir að leigutekjur Eikar verði 1,9 ma.kr. árið 2013 m.v. verðlag í lok júní.
- Áætlað er að framlegð fyrir stjórnunarkostnað nemi 1,6 ma.kr. árið 2013.
- Í forsendum tilboðs er gert ráð fyrir að EBITDA árið 2013 nemi 1,45 ma.kr. inn í sameiginlegan rekstur sem er 76% af leigutekjum.
- Vaxtaberandi skuldir Eikar eru 14,9 ma.kr og skiptast í:
  - Skuldabréfaflokkur (EIK 12 01) að fjárhæð 11,8 ma.kr.
  - Kaupleigusamningur að fjárhæð 0,9 ma.kr.
  - Önnur bankalán að fjárhæð 2,2 ma.kr.

Lykiltölur í m.kr. (á verðlagi 30.06.2013)	Eik
Fjárfestingareignir 30.06.2013	21.958
Fjöldi fasteigna	60
Fermetrar (brúttó)	110.000
Leigutekjur 2013 (m.v. tilboð)	1.900
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað (m.v. tilboð)	1.591
Stjórnunarkostnaður*	141
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>7,4%</i>
<b>EBITDA** 2013 (m.v. tilboð)</b>	<b>1.450</b>
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>76%</i>
Eiginfjárlutfall	32%
Handbært fé (júní 2013 + hlutaf.aukn. Eik)	1.186
Nettó vaxtaberandi skuldir	13.691
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA</i>	<i>9,4x</i>
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir</i>	<i>62%</i>
Markaðsvirði hlutafjár (m.v. tilboðsgengi)	8.160
Heildarvirði (EV)	21.851
EV / EBITDA	15,1
Yield***	6,6%

Tölurnar byggja á tilboði Regins í Eik og nýjustu fjárhagsupplýsingum Eikar.

\* Stjórnunarkostnaður áætlaður út frá 1h. uppgjöri 2013.

\*\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

\*\*\* EBITDA / EV



## Fasteignasafn Eikar

Eik átti 60 fasteignir í febrúar 2013 og nam safnið alls um 110.000 m<sup>2</sup> samkvæmt ársskýrslu félagsins fyrir árið 2012.

Leigutekjur námu 937 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2013.

Virðisútleiguhlutfall var 92,5% þann 30. júní 2013.

Stærsti hluti leigutakanna er í verslunarstarfsemi, en að öðru leyti er mikill fjölbreytileiki í eignasafninu.

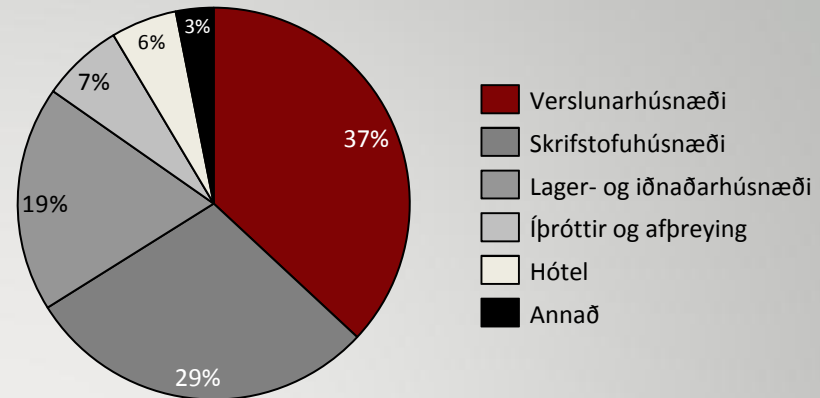
Félagið hefur lagt áherslu á fjárfestingar miðsvæðis í Reykjavík.

Í febrúar 2013 var Húsasmiðjan stærsti leigutaki félagsins með um 28% af leigutekjum.

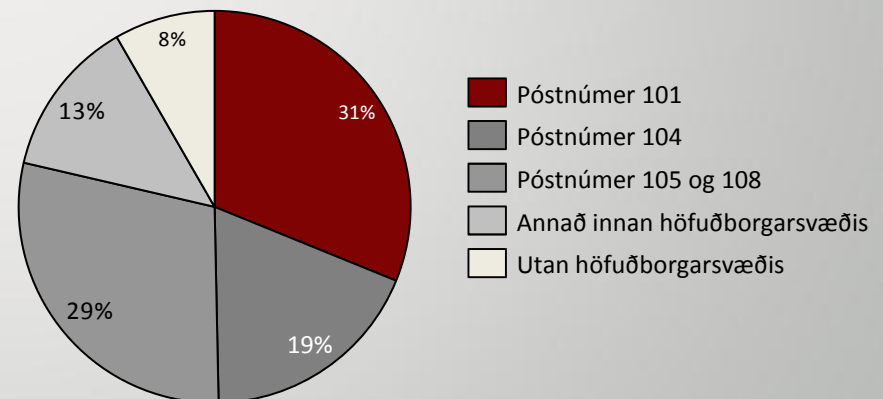
## Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar Eikar í árslok 2012 voru Húsasmiðjan, Landsbankinn, Miðbæjarhótel, Securitas, Bónus og Advania. <sup>1)</sup>

## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir starfsemi <sup>1)</sup>



## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir svæðum <sup>2)</sup>



1) Lýsing Eikar fasteignafélags hf., febrúar 2013.

2) Ársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2012.

---

Um Regin hf.

---

# Lykiltölur Regins

- Fjárhagur Regins m.v. 30. júní 2013 er með eftirfarandi hætti:
  - Fjárfestingareignir 35,7 ma.kr.
  - Handbært fé 0,3 ma.kr. Aðgangur að lausafé tryggður.
  - Nettó vaxtaberandi skuldir nema 22,6 mö.kr.
  - Eigið fé 11,6 ma.kr.
- Áætlun fyrir árið 2014 á verðlagi miðað við lok júní 2013 er eftirfarandi:
  - Áætlaðar leigutekjur fyrir árið 2014 nema tæplega 3,9 mö.kr.
  - Áætlað er að framlegð fyrir stjórnunarkostnað nemi 3,1 ma.kr.
  - Stjórnunarkostnaður er áætlaður 0,3 ma.kr sem er um 8% af áætluðum leigutekjum.
  - EBITDA er áætluð 2,8 ma.kr. sem er um 73% af leigutekjum.
- Miðað við tilboðsgengið 13,53 kr. á hlut, sem Reginn gerði hluthöfum Eikar, er markaðsvirði hlutafjár Regins 17,6 ma.kr.
- Nettó vaxtaberandi skuldir Regins eru 22,6 ma.kr. og að teknu tilliti til ofangreinds markaðsvirðis er heildarvirði Regins 40,2 ma.kr. sem er 14,3 sinnum EBITDA ársins 2014 og 7,0% EBITDA „yield“.

Lykiltölur í m.kr. (á verðlagi 30.06.2013)	Reginn
Fjárfestingareignir 30.06.2013	35.749
Fjöldi fasteigna	39
Fermetrar (brúttó)	185.000
Leigutekjur (áætlun 2014)	3.865
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað (áætlun 2014)	3.112
Stjórnunarkostnaður (áætlun 2014)	309
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>8,0%</i>
<b>EBITDA* (áætlun 2014)</b>	<b>2.803</b>
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>73%</i>
Eiginfjárlutfall	32%
Handbært fé 30.06.2013	282
Nettó vaxtaberandi skuldir	22.587
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA</i>	<i>8,1x</i>
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir</i>	<i>63%</i>
Markaðsvirði hlutafjár (m.v. tilboðsgengi)	17.589
Heildarvirði (EV)	40.176
EV / EBITDA	14,3
Yield**	7,0%

Tölurnar byggja á áætlun Regins fyrir árið 2014 og nýjustu fjárhagsupplýsingum Regins.

\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

\*\* EBITDA / EV.

Reginn

## Fasteignasafn Regins

Fjöldi fasteigna er 39 í ágúst 2013 og nam safnið alls um 185.000 m<sup>2</sup> samkvæmt Q2 2013 árshlutakynningu félagsins.

Alls námu leigutekjur um 1.657 m.kr. á fyrstu sex mánuðum ársins 2013.

Virðisútleiguhlutfall er 98% og útleigðir fermetrar eru yfir 96% miðað við 30. júní 2013.

Stærsti hluti leigutakanna er í verslunarstarfsemi, en með nýlegum kaupum hefur vægi skrifstofuhúsnæðis aukist hjá félaginu.

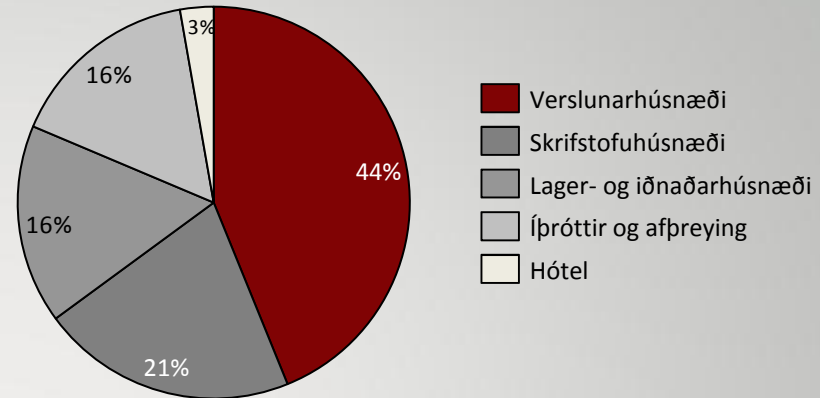
Frá hausti 2012 hefur verið unnið að stækkun og styrkingu á eignasafni félagsins.

Í fjárfestingastefnu félagsins er gert ráð fyrir að eignasafn félagsins allt að tvöfaldist á næstu fimm árum.

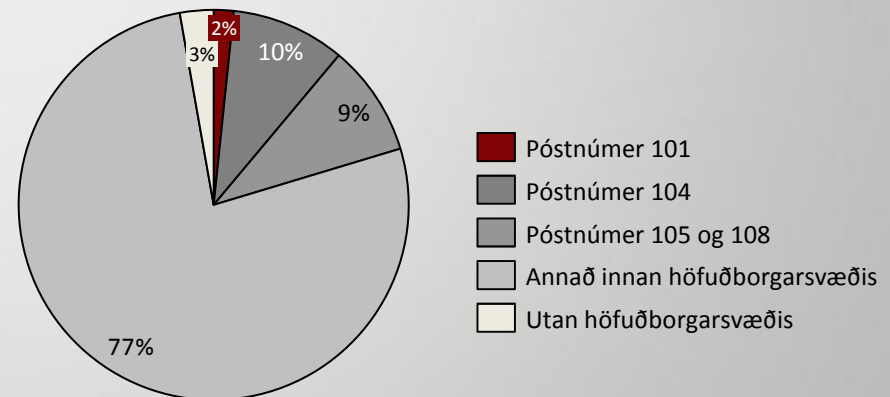
## Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar Regins í árslok 2012 voru Hagar og Reykjavíkurborg, hvor um sig með 14% af leigutekjum félagsins.

## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir starfsemi



## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir svæðum



---

Sameinað félag

---

# Helstu fjárhagstölur

## Lykiltölur

- Fasteignasafnið verður 295.000 m<sup>2</sup> að flatarmáli.
- Leigutekjur fara í 5,8 ma.kr. miðað við óbreyttar nýtingarforsendur.
- Gera má ráð fyrir að stærra félag muni hraðar auka nýtingu eigna sinna.
- Áætlað er að stjórnunarkostnaður lækki úr 450 m.kr. í um 345 m.kr. sem er sparnaður um 105 m.kr. á ársgrundvelli.
- Ef eingöngu er miðað við lækkun á stjórnunarkostnaði verður EBITDA 4,4 ma.kr.
- Ekki er hér tekið tillit til ýmissa annarra hagræðingarmöguleika i rekstrarkostnaði sem nást yfir tíma.
- Tölurnar byggja á áætlun Regins fyrir árið 2014, tilboði Regins í Eik og nýjustu fjárhagsupplýsingum beggja félaga.

Lykiltölur í m.kr. (á verðlagi 30.06.2013)	Reginn		
	Reginn	Eik	eftir kaup
Fjárfestingareignir 30.06.2013	35.749	21.958	57.707
Fjöldi fasteigna	39	60	99
Fermetrar (brúttó)	185.000	110.000	295.000
Leigutekjur (á ársgrundvelli)	3.865	1.900	5.765
<i>Leigutekjur á fermetra (brúttó)</i>	<i>1.741</i>	<i>1.439</i>	<i>1.629</i>
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað	3.112	1.591	4.703
Stjórnunarkostnaður	309	141	346
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>8,0%</i>	<i>7,4%</i>	<i>6,0%</i>
<b>EBITDA*</b>	<b>2.803</b>	<b>1.450</b>	<b>4.357</b>
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>73%</i>	<i>76%</i>	<i>76%</i>
Eiginfjárhlutfall	32%	32%	32%
Handbært fé (júní 2013 + hlutaf.aukn. Eik)	282	1.186	1.468
Nettó vaxtaberandi skuldir	22.587	13.691	36.278
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / EBITDA</i>	<i>8,1x</i>	<i>9,4x</i>	<i>8,3x</i>
<i>Nettó vaxtaberandi skuldir / fjárfestingareignir</i>	<i>63%</i>	<i>62%</i>	<i>63%</i>
Tilboðsvirði hlutafjár	17.589	8.160	25.749
Heildarvirði (EV)	40.176	21.851	62.027
EV / EBITDA	14,3	15,1	14,2
EV (í þús.kr.) / Fermetra (brúttó)	217,2	198,6	210,3
Yield**	7,0%	6,6%	7,0%
Leigumargfaldari	124,7	138,0	129,1
V / I hlutfall	1,5	1,1	1,3

\* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

\*\* EBITDA / EV.

## Fasteignasafn Regins eftir kaup

Fjöldi fasteigna er 99 og nemur safnið alls um 295.000 fermetrar.

Tegund leigurýma eftir starfsemi dreifist enn frekar eftir fyrirhuguð kaup.

Vægi verslunarhúsnæðis minnkar úr 44% niður í 41%.

Vægi skrifstofuhúsnæðis eykst úr 21% í 24%.

Minnkandi vægi verslunarhúsnæðis sem er í samræmi við stefnu Regins.

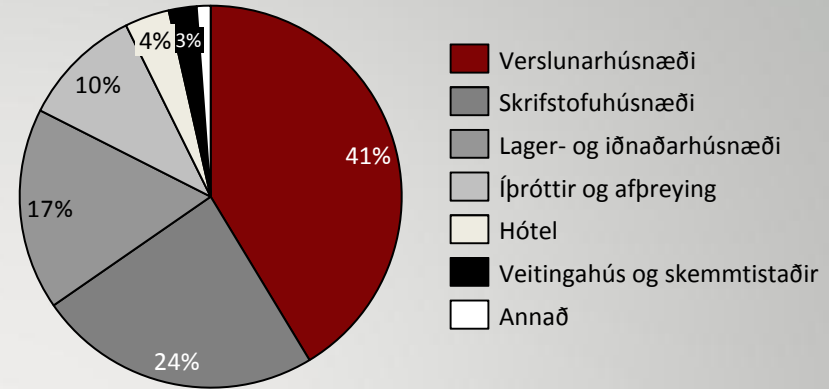
Við kaupin fjölga leigutökum og vægi stærstu leigutaka minnkar.

Húsasmiðjan er stærsti leigutaki Eikar með um 28% af leigutekjum. Hagar og Reykjavíkurborg eru stærstu leigutakar hjá Regni.

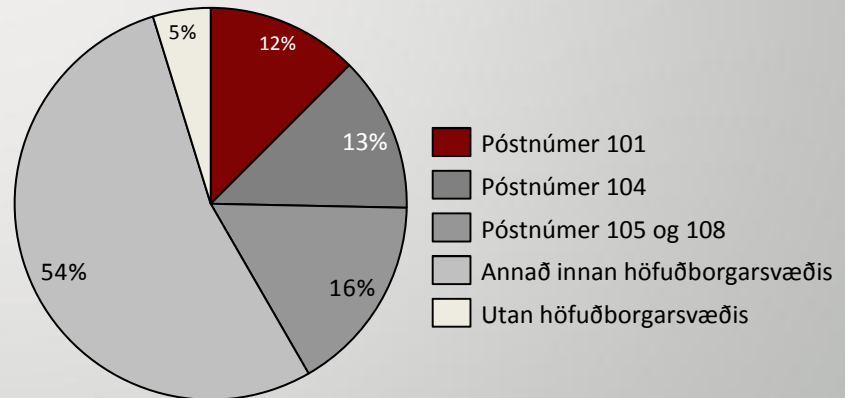
Eftir fyrirhuguð kaup Regins á Eik verða leigusamningar stærstu leigutaka um 10% af leigutekjum.

Stærstu leigutakar Regins eftir kaupin yrðu Hagar, Húsasmiðjan, Reykjavíkurborg, Verkís, Landsbankinn og Egilshallarbíó. <sup>1) 2)</sup>

## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir starfsemi <sup>1)</sup>



## Skipting húsnæðis (m<sup>2</sup>) eftir svæðum <sup>1)</sup>

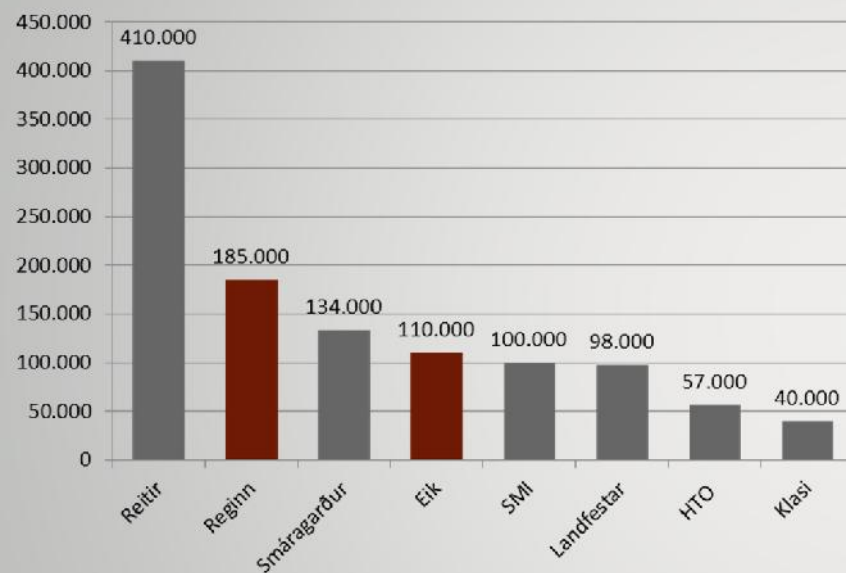


1) Vefsíða Regins, [www.reginn.is](http://www.reginn.is) og

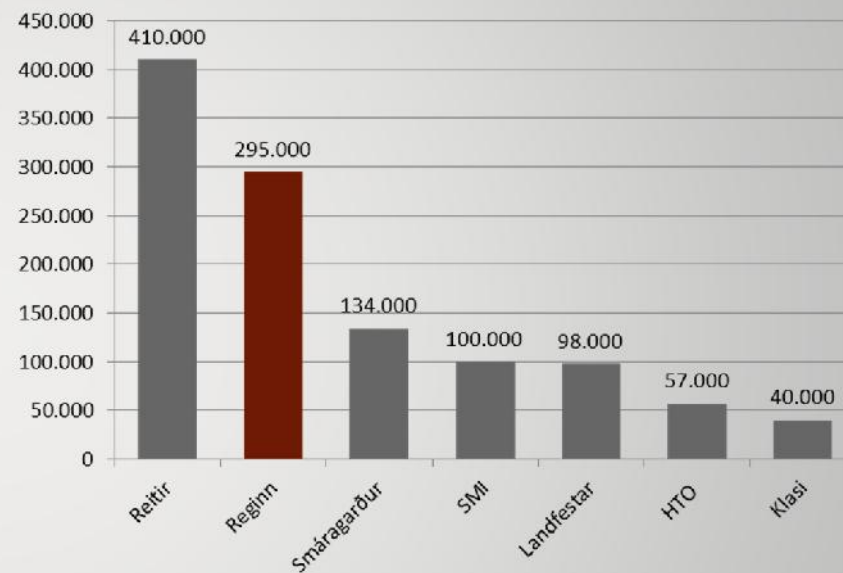
2) Ársreikningur Eikar fasteignafélags hf. fyrir árið 2012.

# Markaðurinn – helstu fasteignafélög

## Eignasafn í m<sup>2</sup>



## Eignasafn í m<sup>2</sup> eftir kaup



- Heimild: Vefsíður fasteignafélaga og ársreikningar



---

Framkvæmd kaupanna

---

---

# Helstu skrefin í kaupunum

---

- Hluthafar fá kynningu á fyrirhuguðum kaupum.
- Samþykki a.m.k. 68% hluthafa Eikar fyrir kaupunum.
- Áreiðanleikakönnun á Eik hefst þegar tilboð hefur verið samþykkt.
- Samþykki hluthafafundar Regins fyrir kaupunum.
- Vinna við skráningarlýsingu vegna útgáfu nýrra hluta í Regin, sem gefnir yrðu út vegna kaupanna, hefst samhliða áreiðanleikakönnun.
- Reiknað er með að Fjármálaeftirlitið samþykki lýsingu Regins í upphafi árs 2014.
- Viðskipti með nýja hluti í Regin gætu hafist í lok janúar 2014.

# Tímalína

- Eftirfarandi tímalína er háð óvissuþáttum, meðal annars:
  - 68% hluthafa Eikar samþykki tilboð Regins.
  - Hluthafar í Regin samþykki fyrirhuguð kaup.
  - Áreiðanleikakönnun á Eik.
  - Opinberir eftirlitsaðilar samþykkja fyrirhuguð kaup og framlögð gögn.

