



Fyrirhuguð kaup á Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.

Helgi S. Gunnarsson

Mars 2016

Inngangur

- Reginn og eigendur félaganna CFV 1 ehf. og Ósvör ehf. hafa gengið frá samningi um kaup Regins á félögunum. Félögin eiga og reka fasteignasöfn, hér einnig nefnt „fasteignasafnið“
- Þessi kynning er gerð fyrir hluthafafund Regins vegna fyrirhugaðra kaupa.
- Fyrirhuguð kaup á fasteignasafninu eru í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins.
 - Fasteignasafnið telur 23 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi um 43 þúsund.
 - Útleiguhlutfall er um 93% og leigutekjur eru um 917 m.kr. á ársgrundvelli.
 - Fasteignasafnið hentar vel starfsemi og áherslum Regins. Megnið af safninu eru eignir með góðu og traustu tekjustreymi byggt á langtíma samningum og hluti safnsins eru eignir með lægri meðaltekjur byggðar á skemmri samningum sem gefa þ.a.l. möguleika á endurskipulagningu.
- Hlutfjáráukning í Regin vegna viðskiptanna er um 9% sem skiptist á nokkra aðila. Hlutfé í Regin að aukningunni lokinni yrði 1.555.300.000 hlutir.



Kaupin

Viðskiptin

- Kaupverð fjárfestingareigna er um 10.050 m.kr.
- Frá kaupverði dragast skuldir og skuldbindingar að fjárhæð um 7.645 m.kr.
- Greiðsla til seljenda er mismunur kaupverðs og skulda að fjárhæð um 2.405 m.kr.
- Fjöldi hluta reiknast út frá genginu 19,00 krónur á hlut.
- Auk ofangreinds er greitt fyrir nettó stöðu veltufjármuna m.v. sl. áramót sem greiðist með peningum um 154 m.kr.
- Kostnaður vegna kaupanna er um 1% af kaupverði.
- Vænt EBITDA er um 737 m.kr. á ársgrundvelli og markmið Regins er að auka leigutekjur safnsins.
- Yield kaupanna er yfir 7,3%.

Framkvæmd

- Tilkynnt var um undirritun samkomulags þann 12. nóvember síðastliðinn.
- Tilboðið var gert með fyrirvara um áreiðanleikakönnun sem nú er lokið og var án athugasemda.
- Kaupsamningur var undirritaður þann 30. desember 2015.
- Boðað hefur verið til hluthafafundar í Regin þar sem lagt er til að stjórn Regins fái heimild til að auka hlutafé í Regin um ca. 9% og ganga frá viðskiptunum þegar skilyrði hafa verið uppfyllt.
- Tillaga stjórnar Regins er að hluthafafundur falli frá forgangsrétti til hlutafjárukningarinnar.

Greiðsla

- Greitt er fyrir hlutafé félaganna með nýjum hlutum í Regin miðað við gengið 19,00 kr. á hlut, samtals að nafnverði 126.600.000 hlutir í Regin.
- Aukningin yrði byggð á heimild í lögum um verðbréfavíðskipti um að auka megi hlutafé um allt að 10% án þess að útbúa lýsingu.
- Afhending hlutanna fer fram í kjölfar þess að seljendur afhenda hið selda til Regins.
- Nýir hlutir verða skráðir í Kauphöll.
- Um hina ný útgefnu hluti gildir eftirfarandi sölubann;
 - 30% laust við afhendingu
 - 60% laust eftir 6 mánuði
 - 100% laust eftir 9 mánuði

Staðan á kaupferlinu

- Samkomulag var undirritað 12. nóvember 2015.
- Áreiðanleikakönnun (lagaleg, fjárhagsleg, skattaleg og tæknileg) lauk í desember 2015.
- Kaupsamningur með fyrirvara um samþykki hluthafafundar og Samkeppniseftirlitsins var undirritaður 30. desember 2015.
- Gildandi fyrirvarar við undirritun kaupsamnings voru:
 1. Samþykki hluthafafundar Regins. Hluthafafundur Regins þarf að veita stjórn Regins heimild til þess að hækka hlutafé í Regin vegna kaupanna. Núverandi hluthafar falla frá forgangsrétti til nýrra hluta og eigendur CFV 1 ehf. og Ósvarar ehf. fá afhent nýtt hlutafé í Regin. Hluthafafundur hefur verið boðaður þann 22. mars nk.
 2. Samþykki Samkeppniseftirlitsins, sem hefur samþykkt samrunann.
- Afhending nýrra hluta í Regin og greiðsla fer fram eftir samþykki hluthafafundar Regins.



Lykiltölur fasteignasafnsins

- Stærðir efnahags:

- Kaupverð fjárfestingareigna er um 10.050 m.kr.
- Skuldir og skuldbindingar til frádráttar eru um 7.645 m.kr.
- Við afhendingu verður greitt fyrir hreint veltufé með peningum og miðast sú fjárhæð við stöðu þann 31. desember 2015 sem var um 154 m.kr.

- Afkoma:

- Leigutekjur námu um 75 m.kr. í desember 2015.
- Leigutekjur af núgildandi leigusamningum á ársgrundvelli erum áætlaðar um 917 m.kr. á núgildandi verðlagi.
- Vænt áhrif á EBITDA á ársgrundvelli er um 737 m.kr. á núgildandi verðlagi.
- Stefnt verður að hærra útleiguhlutfalli.

- Vaxtaberandi lán:

- Langtíma vaxtaberandi skuldir námu 7.495 m.kr. sl. áramót.
- Auk vaxtaberandi skulda koma til frádráttar áfallnir vextir, yfirdrættir og skammtímalán að fjárhæð 150 m.kr.
- Lánin eru óverðtryggð og bera 7,95% ársvexti.
- Lánin eru afborgunarlaus en vextir eru greiddir mánaðarlega.
- Lánin eru á gjalddaga á árinu 2018 en uppgreiðanleg og án uppgreiðslugjalds.

- Arðsemi kaupanna:

- Yield kaupana er yfir 7,3%.

Lykiltölur fasteignasafnsins í m.kr.

| | |
|--|------------|
| Kaupverð fjárfestingareigna (m.kr.) | 10.050 |
| Fermetrar (brúttó) | 42.836 |
| Leigðir fermetrar (brúttó) | 39.923 |
| Vænt leiga á ári (m.kr.) | 917 |
| Mánaðarleiga desember 2015 (m.kr.) | 75 |
| Útleiguhlutfall (fermetrar) | 93% |
| Leigutekjur á fermetra (brúttó) | 1.914 |
| Vænt áhrif á EBITDA* á ári (m.kr.) | 737 |
| EBITDA / leigutekjur | 80,4% |
| Skuldir og skuldbindingar til frádráttar (m.kr.) | 7.645 |
| Skuldir / fjárfestingareignir | 76% |
| Greiðsla fyrir hlutafé | 2.405 |
| EV / EBITDA | 13,6x |
| Yield kaupa | 7,33% |

* Vænt áhrif á rekstrarhagnað fyrir matsbreytingar og afskriftir Fjárhagstölur byggja á rauntölum sem færðar hafa verið á ársgrundvöll á verðlagi í desember 2015.

Um fasteignasafnið

Leigusamningar:

- Fjöldi leigutaka er um 100 talsins.
- Samningsbundinn og tekjuvegin meðallengd er um 7,0 ár.
- Útleiguhlutfall í lok árs 2015 var 93%.
- Um 90% leigutekna er af höfuðborgarsvæðinu.

Starfsemi leigutaka:

- Stærsti hluti fasteignanna er skrifstofu- og atvinnuhúsnæði.
- Hlutdeild verslunarhúsnæðis er aðeins 12% af safninu.

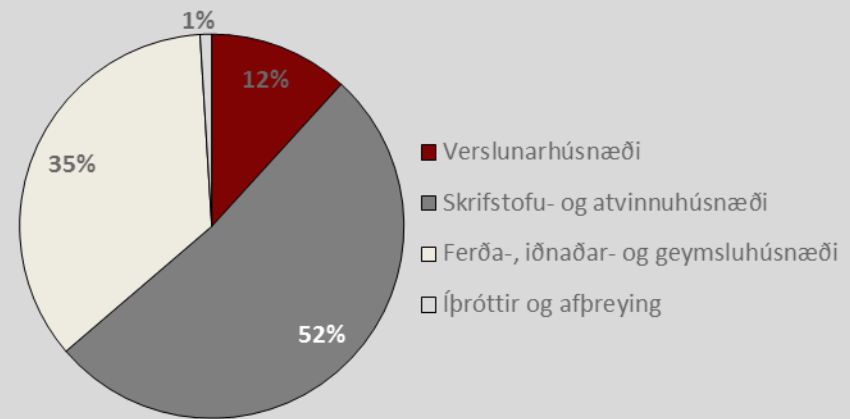
Stærstu leigutakar:

- Hótel Klettur, Indverska sendiráðið, Eignasjóður Reykjavíkurborgar, Húsasmiðjan, Sýslumaðurinn í Hafnarfirði, Ormsson, Landmælingar Íslands og GJ Bílahús (Krókur).
- Í lok árs 2015 var Hótel Klettur ehf. stærsti leigutakinn með um 29% af leigutekjum.
- Ríki og sveitarfélög eru um 16% af heildarleigutekjum.

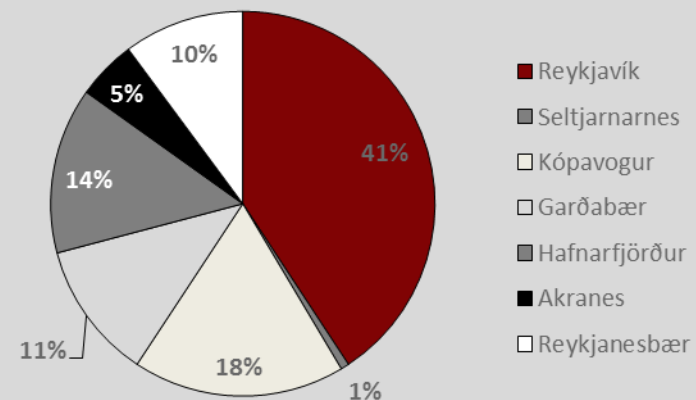
Flokkun eigna:

- Flokkur A: eignir á markaðssvæðum Regins með hátt útleiguhlutfall og langa leigusamninga. Um 42% af fermetrum safnsins.
- Flokkur B: eignir á höfuðborgarsvæðinu sem sumar krefjast endurskipulagningar. Í þessum flokki eru helstu sóknarfæri kaupanna. Um 43% af fermetrum safnsins.
- Flokkur C: eignir á landsbyggðinni með góða leigusamninga og traustar tekjur. Um 15% af fermetrum safnsins.

Skipting húsnæðis (m²) eftir starfsemi ¹⁾



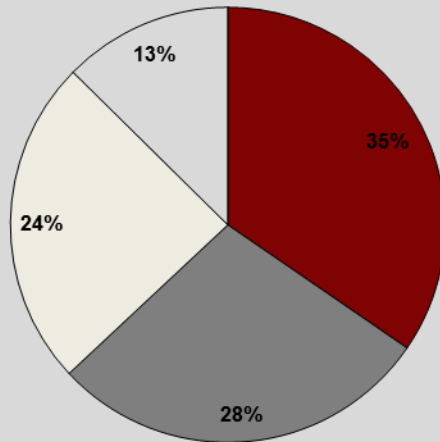
Skipting húsnæðis (m²) eftir svæðum ¹⁾



1) Upplýsingar samkvæmt gögnum CFV 1 ehf. og Ósvör ehf.

Eignasamsetning Regins fyrir og eftir kaup

Núverandi eignasamsetning Regins

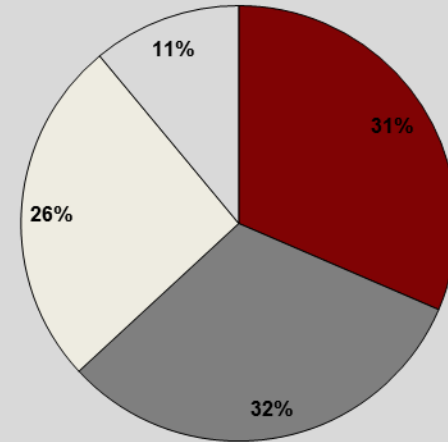


- Verslunarhúsnaði
- Skrifstofu- og atvinnuhúsnaði
- Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnaði
- Íþróttir og afþreying

Fjöldi fasteigna: 107

Fermetrafjöldi: 272 þúsund m²

Núverandi eignasamsetning eftir fyrirhuguð kaup á Ósvör ehf. og CFV 1 ehf



- Verslunarhúsnaði
- Skrifstofu- og atvinnuhúsnaði
- Ferða-, iðnaðar- og geymsluhúsnaði
- Íþróttir og afþreying

Fjöldi fasteigna: 130

Fermetrafjöldi: 315 þúsund m²

Hlutahafar fyrir og eftir aukningu

- Listi yfir 20 stærstu hluthafa í Regin 25. febrúar 2016
- Útgefnir hlutir í Regin fyrir aukningu 1.428.700.000

| Nr. | Nafn | Hlutir | % |
|-----|---------------------------------|----------------------|--------------|
| 1 | Lífeyrissjóður verslunarmanna | 208.388.362 | 14,6% |
| 2 | Stefnir - ÍS 15 | 127.995.661 | 9,0% |
| 3 | Sigla ehf. | 122.265.000 | 8,6% |
| 4 | Gildi - Lífeyrissjóður | 114.180.738 | 8,0% |
| 5 | Stapi lífeyrissjóður | 88.719.956 | 6,2% |
| 6 | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 56.337.947 | 3,9% |
| 7 | Sameinaði lífeyrissjóðurinn | 52.619.660 | 3,7% |
| 8 | Stefnir - Samval | 43.303.836 | 3,0% |
| 9 | Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild | 41.300.000 | 2,9% |
| 10 | Lífsverk lífeyrissjóður | 41.090.742 | 2,9% |
| 11 | Íslandsbanki hf. | 34.068.090 | 2,4% |
| 12 | Sjóvá-Almennar tryggingar hf. | 33.437.221 | 2,3% |
| 13 | IS Hlutabréfasjóðurinn | 30.623.792 | 2,1% |
| 14 | Stafir lífeyrissjóður | 24.620.699 | 1,7% |
| 15 | Festa - lífeyrissjóður | 23.509.069 | 1,6% |
| 16 | Júpíter - Innlend hlutabréf | 21.412.891 | 1,5% |
| 17 | A.C.S safnreikningur I | 19.711.795 | 1,4% |
| 18 | Landsbréf - Úrvalsbréf | 15.828.589 | 1,1% |
| 19 | TM fé ehf. | 15.412.000 | 1,1% |
| 20 | Eignaval - Hlutabréf | 15.337.003 | 1,1% |
| | | 1.130.163.051 | 79,1% |

- Listi yfir 20 stærstu hluthafa í Regin eftir hlutafjárukningu vegna kaupa á félögum Ósvör ehf. og CFV 1 ehf.
- Útgefnir hlutir í Regin eftir aukningu 1.555.300.000
- Af nýjum hluthöfum fer einn hluthafi með stærri hlut en 2% í Regin, Sigurður Sigurgeirsson / Mjölnisholt ehf.

| Nr. | Nafn | Hlutir | % |
|-----|---|----------------------|--------------|
| 1 | Lífeyrissjóður verslunarmanna | 208.388.362 | 13,4% |
| 2 | Stefnir - ÍS 15 | 127.995.661 | 8,2% |
| 3 | Sigla ehf. | 122.265.000 | 7,9% |
| 4 | Gildi - Lífeyrissjóður | 114.180.738 | 7,3% |
| 5 | Stapi lífeyrissjóður | 88.719.956 | 5,7% |
| 6 | Mjölnisholt ehf. | 58.157.363 | 3,7% |
| 7 | Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda | 56.337.947 | 3,6% |
| 8 | Sameinaði lífeyrissjóðurinn | 52.619.660 | 3,4% |
| 9 | Stefnir - Samval | 43.303.836 | 2,8% |
| 10 | Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild | 41.300.000 | 2,7% |
| 11 | Lífsverk lífeyrissjóður | 41.090.742 | 2,6% |
| 12 | Íslandsbanki hf. | 34.068.090 | 2,2% |
| 13 | Sjóvá-Almennar tryggingar hf. | 33.437.221 | 2,1% |
| 14 | IS Hlutabréfasjóðurinn | 30.623.792 | 2,0% |
| 15 | Stafir lífeyrissjóður | 24.620.699 | 1,6% |
| 16 | Festa - lífeyrissjóður | 23.509.069 | 1,5% |
| 17 | Glóra ehf. | 21.445.467 | 1,4% |
| 18 | Melás ehf. | 21.445.467 | 1,4% |
| 19 | Eignarhaldsfélagið Gráklettur ehf. | 21.445.145 | 1,4% |
| 20 | Júpíter - Innlend hlutabréf | 21.412.891 | 1,4% |
| | | 1.186.367.106 | 76,3% |



Takk fyrir

