

Fyrirtækjaráðgjöf

Reginn

Verðmat á eignum Samandregnar niðurstöður

9. maí 2017



pwc



Magnús Gísli Eyjólfsson
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Farsími: +354 840 4319
magnus.eyjolfsson@is.pwc.com

Valgerður Valgeirsdóttir
Sérfræðingur - Fyrirtækjaráðgjöf
Farsími: +354 840 5333
valgerdur.valgeirsdottir@is.pwc.com

PricewaterhouseCoopers hf
Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, Iceland
T: +354 5505 300
F: +354 5505 301

Reginn hf. („Reginn” eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC”) framkvæmdi verðmat á tilgreindum fasteignum Regins („Fasteignasafnið“). Ástæða verðmatsins er áformuð skuldabréfaútgáfa félagsins. Verkefnið byggir á verksamningi dagsettum 5. maí 2017.

Skýrsla þessi inniheldur samantekt á niðurstöðum verðmatsskýrslu.

Framkvæmd matsins hefur alfarið mótast af þeim gögnum og upplýsingum sem fulltrúar Regins lögðu fram. Þau gögn og upplýsingar sem PwC hefur fengið frá fulltrúum Regins, hefur PwC ekki sannreynt sérstaklega heldur tekið sem sannar og réttar og að þær hafi verið veittar af aðilum sem til þess hafa fullt umboð.

Við höfum kynnt niðurstöður verðmatsins fyrir stjórnendum félagsins. Þessir aðilar hafa staðfest að samkvæmt þeirra bestu trú og og vitneskju hafa þeir ekki komið auga á neinar staðreyndarvillur og staðfesta að niðurstöðurnar gefi glögga og rétta mynd af eignum félagsins.

Niðurstöður skýrslunnar eru eingöngu ætlaðar fyrir Reginn og fjármögnunaraðila. Þær ályktanir sem þriðji aðili kann að draga af niðurstöðum hennar er á engan hátt á ábyrgð PwC. Niðurstöður verðmatsins munu birtast í skráningarlýsingu skuldabréfaútbóðsins.

Virðingarfyllst,

PricewaterhouseCoopers ehf.

PricewaterhouseCoopers ehf. er hluti af PwC International

Efnisyfirlit

Um verkefnið	2
Niðurstaða verðmats	4
Forsendur og aðferðafræði	5

Yfirlit eigna og niðurstaða verðmats

Eignir

PwC var falið af Regin að verðmeta tiltekið fasteignasafn félagsins í tengslum við eignvarða skuldabréfaútgáfu félagsins, þ.e. undirliggjandi eignir mynda veðandlag í tengslum við skuldabréfaútbóðið.

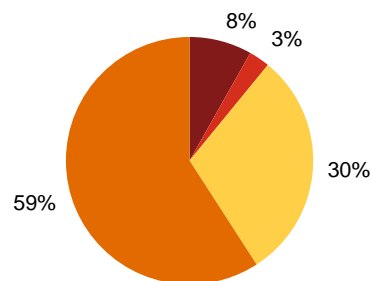
Verðmat var framkvæmt á 18 eignum Regins. Um er að ræða eignir sem eru samtals 42.477 m² að stærð. Fjöldi leigutaka er 71 og fjöldi leigusamninga 86.

Eignirnar eru flestar á höfuðborgarsvæðinu að undanskildum tveimur eignum á Akureyri. Í fermetrafjölda eru 8% af eignahluta safnsins á Akureyri.

Yfirlit eigna

	Eignir	Fm	Leigutakar
Akureyri	2	3.473	1
Garðabær	1	1.165	8
Kópavogur	5	12.726	31
Reykjavík	10	25.113	31
Samtals	18	42.477	71

Staðsetning eigna (fm)



■ Akureyri ■ Garðabær
■ Kópavogur ■ Reykjavík

Niðurstaða verðmats

Niðurstaða er að heildarvirði eignasafnsins er á bilinu 13.093-13.945 m.kr.

Bókfært virði var 13 ma.kr. í árslok 2016 og er niðurstaða virðisútreikningsins því jafnt bókfærðu virði við lægri mörk og 943 m.kr. hærri en bókfært virði við efri mörk virðismats. Fasteignamat eignasafnsins er 6.062 m.kr. fyrir árið 2017.

Samantekt verðmats

Fjárhæðir í þ.kr.

Bókfært virði	13.002.267
Fasteignamat	6.062.259
Brunabótamat	11.203.360
Leigufermetrar	40.710
Virði	13.092.680 - 13.945.143
Meðalvirði á fermetra	322 - 343
Meðaltekjur á mánuði	93.024
Meðal NOI á mánuði	71.681
Meðal NOI %	77%
WACC	6,51%
Yield ár 10	6,37%

Forsendur og aðferðafræði

Forsendur

Viðmiðunardagur verðmatsins er 31. desember 2016. Allar eignir fasteignasafnsins eru metnar hver um sig. Ekki er verið að meta virði Regins sem heldur utan um eignirnar, né tekið tillit til þess hagræðis sem felst í eignarhaldi Regins á eignunum.

Verðmatið byggir á frjálsum sjóðstreymi eignarinnar til framtíðar, núvirtu með ávöxtunarkröfu sem á að endurspegla áhættu fjárflæðisins. Núvirt sjóðstreymi sýnir virði eigna byggt á væntu fjárflæði til framtíðar og er núvirðing fjárflæðisins ætlað að endurspegla tímavirði peninga. Fjöldi ára við mat á hverri fasteign er 30 ár og er hrakvirði eignarinnar í lok líftíma hennar lagt við.

Notað er raunvaxtarmódel sem gerir ráð fyrir að fjárhæðir séu á föstu verðlagi. Fjárhæðir verðmatsmódelisins geta hins vegar tekið breytingum vegna hækkunar leigu eða breytinga á rekstrarkostnaði, s.s. viðhaldi.

Forsendur um fjármagnskostnað lánsfjár og ávöxtunarkröfu eigin fjár byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigugeignir á Íslandi.

Ekki er tekið tillit til skatta í mati á virði eignanna og ekki er gert ráð fyrir að skattstofn myndist á líftíma þeirra.

Verðmatið tekur einnig til þátta sem snerta stöðu einstaka leigutaka, sérstöðu leigusamninga ef það á við og samningsstöðu leigusala varðandi hvert leigurymi í fasteigninni. Í verðmötunum er horft til ástands og staðsetningar sérhverrar

fasteignar. Þá er einnig leitast við að meta hversu auðvelt gæti reynst fyrir leigusala að koma eign í útleigu ef núverandi leigusamningi yrði sagt upp.

Ávöxtunarkrafa og álag

Skuldahlutfall	70%
Lánsfjáarkostnaður	3,8-4,8%
Ávöxtunarkrafa eigin fjár	11 – 13%

Aðferðafræði

Upplýsingar og gögn sem PwC notaði við gerð skýrslunnar voru fengin frá Regin og opinberum aðilum, sbr. Þjóðskrá Íslands.

Áætlanir eru gerðar af fulltrúum Regins en leigutekjur verðmatsins byggja á gögnum frá félaginu um fyrirbyggjandi leigusamningum fasteignanna og gefnum forsendum um markaðsleigu þegar leigusamningum lýkur. Þá voru sérstaklega skoðaðir leigusamningar fyrir valdar eignir í safninu. Áreiðanleiki tekna var kannaður af hálfu PwC með eftirfarandi hætti:

- Greining var framkvæmd á fermetraverði tekna einstakra leigusamninga og fyrirspurnir sendar vegna frávika.
- Fasteignir voru skoðaðar vegna greininga á þeim í A, B, og C flokk.
- Úrtak var gert á einstökum leigusamningum og áætlaðar leigutekjur voru bornar saman við rekstraráætlun.

Fasteignagjöld og tryggingar byggja á gögnum frá félaginu.

Árlegt viðhald fyrstu fimm ár sjóðstreymisáætlunar byggir á gögnum frá félaginu en eftir það er árlegt viðhald 0,5% af brunabótamati eigna. Allt viðhald fasteigna er gjaldfært.

PwC áætlar árlegan stjórnunarkostnað sem 4% af tekjum.

Árlegar nettó leigutekjur (e. Net Operating Income eða NOI) fasteigna eru metnar eins og sjá má í töflu að neðan.

Heildar leigutekjur =

÷ Fasteignagjöld og tryggingar

÷ Viðhald og rekstur fasteigna

÷ Stjórnunarkostnaður

= **Nettó leigutekjur (NOI)**