

# Fyrirhuguð kaup á öllu hlutafé í HTO ehf. og FAST-2 ehf., dótturfélögum FAST-1 slhf.

*Helgi S. Gunnarsson, 14. mars 2018*

Reginn  
FASTEIGNAFÉLAG



# AÐALFUNDUR 2018 - KYNNING FYRIR HLUTHAFA

## Fyrirhuguð kaup Regins á dótturfélögum FAST-1 slhf., HTO ehf. og FAST-2 ehf.

- Þann 19. nóvember 2017 undirrituðu Reginn og FAST-1 slhf. samning um helstu skilmála kaupsamnings og einkaviðræður um kaup Regins á öllu hlutafé í HTO ehf. og FAST-2 ehf.
- Fyrirhuguð kaup á fasteignasafni dótturfélaga FAST-1 falla vel að fjárfestingastefnu Regins sem felur m.a. í sér að auka hlut félagsins í hágæða atvinnuhúsnæði á öflugum markaðssvæðum
- Stærstu eignir félaganna eru Katrínartún 2 og Borgartún 8-16 sem eru nýbyggð hágæða skrifstofuhúsnæði. Samtals telur eignasafnið 44 þúsund fermetra auk bílarkjallara með yfir 600 bílastæðum
- Stjórn Regins leggur til við aðalfund, haldinn þann 14. mars 2018, að samþykkt verði heimild til stjórnar félagsins um að auka hlutafé félagsins vegna fyrirhugaðra viðskipta

# FYRIRHUGUÐ FJÁRFESTING

## Viðskiptin

- Fyrirhuguð kaup miðast við að heildarvirði (EV) félaganna sé 23,2 ma.kr. og mun endanlegt kaupverð ráðast af skuldastöðu félaganna við afhendingu.
- Um er að ræða skrifstofu- og atvinnuhúsnæði á helsta skrifstofusvæði landsins. Stærstu eignir félaganna eru Katrínartún 2 og Borgartún 8-16 en aðrar eignir eru Skúlagata 21, Vegmúli 3 og Skútuvogur 1.
- Vænt EBITDA er um 1.240 m.kr. á ársgrundvelli og er ávöxtunarkrafa (e. yield) kaupanna um 5,3%.

## Framkvæmd

- Tilkynnt var um undirritun samnings um einkaviðræður og helstu skilmála um fyrirhuguð kaup á öllu hlutafé í dótturfélögum FAST-1 slhf. þann 19. nóvember 2017.
- Viðskiptin eru háð skilyrðum um að samkomulag náist um endanlegan kaupsamning, niðurstöður áreiðanleikakannana, samþykki hluthafafundar fyrir aukningu hlutfjár, samþykki stjórnar fyrir útgáfu skuldabréfaflokks og samþykki Samkeppniseftirlitsins.

## Greiðsla

- Gangi viðskiptin eftir er áætlað að Reginn gefi út nýtt hlutafé að markaðsvirði 5.800 m.kr. miðað við meðalgengi hlutabréfa félagsins undangengis mánaðar fyrir undirritun kaupsamnings.
  - Takmörkun verður á viðskiptum með 2/3 af hlutum sem gefnir verða út vegna viðskiptanna, annars vegar í 2 mánuði og hins vegar í 4 mánuði.
- Gert er ráð fyrir að kaupin verði fjármögnuð með útgáfu á nýjum skuldabréfaflokki undir útgáfuramma Regins.

# EIGNASAFNIÐ

- Höfðatorgið (Katrínartún 2 og Borgartún 8-16) er kjölfestueign safnsins
  - Fjöld fermetra er rúmlega 37.500
  - Til viðbótar fylgja eignunum tæplega 600 stæði í bílakjallara auk geymslurýmis
  - Nálægð við miðbæinn og helstu umferðaræðar gera Höfðatorgið að ákjósanlegum kosti
- Aðrar eignir safnsins eru um 6.500 fermetrar
  - Vel staðsettar eignir miðsvæðis í Reykjavík
  - Leigutakar að mestu opinberir aðilar
  - Tæplega 30 stæði í bílakjallara
- Nýtingarhlutfall safnsins er hátt með góðum leigutökum
  - Yfir helmingur leigutekna kemur frá opinberum aðilum

**Útleigufermetrar**

>44 þús.m<sup>2</sup>

**Fjöldi fasteigna**

5

**Fjöldi stæða í bílakjallara**

>600

**Útleiguhlutfall**

98%

**HI.tekna frá opinberum aðilum**

53%

## Helstu leigutakar



RÍKISLÖGREGLUSTJÓRINN



Fjársýsla  
ríkisins



FJÁRMÁLAEFTIRLITIÐ  
THE FINANCIAL SUPERVISORY AUTHORITY, ICELAND

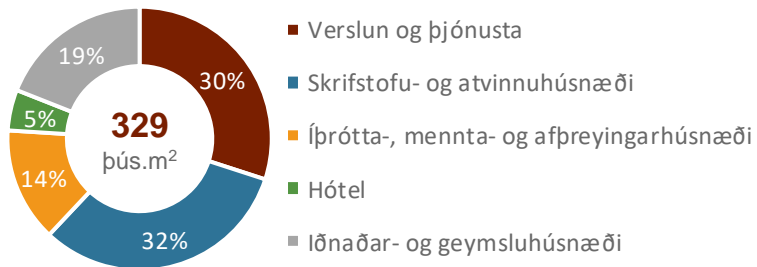


Reykjavíkurborg



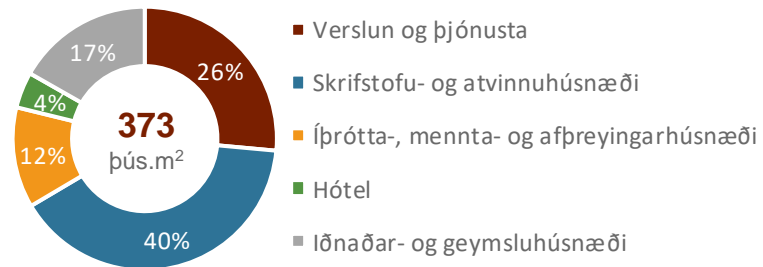
# EIGNASAFN REGINS FYRIR OG EFTIR

## Núverandi eignasamsetning



<b>Fjöldi fasteigna</b>	122
<b>Útleigufermetrar</b>	329 þús.m <sup>2</sup>
<b>Virði eignasafns</b>	97 ma.kr.

## Eignasamsetning eftir fyrirhuguð kaup



<b>Fjöldi fasteigna</b>	127
<b>Útleigufermetrar</b>	373 þús.m <sup>2</sup>
<b>Virði eignasafns</b>	120 ma.kr.

Gangi viðskiptin eftir stækkað eignasafn Regins um 14% og styrkist enn frekar

# AÐGERÐAÁÆTLUN OG TÍMALÍNA

## Tilkynnt um kaup

19. nóvember 2017

- Undirritun samnings um einkaviðræður og helstu skilmála um fyrirhuguð kaup á öllu hlutafé í HTO ehf. og FAST-2 ehf.

## Vinna frá tilkynningu

Nóv. 17	Des. 17	Jan. 18	Feb. 18
------------	------------	------------	------------

- Unnið að fjárhags-, skatta- lögfræði- og tæknilegri áreiðanleikakönnun
- Áreiðanleikakannanir nú yfirstaðnar
- Drög að kaupsamningi

## Næstu skref

Áætlað 1 – 4 mánuðir

- Tillaga stjórnar fyrir aðalfund um heimild til **að hækka hlutafé** í samræmi við væntan kaupsamning
- Áframhaldandi samningaviðræður um **kaupsamning**
- Vinna við **fjármögnun**
- Samþykki Samkeppniseftirlitsins
- Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að þeim ljúki á **2. ársfjórðungi 2018**

# HLUTHAFAR REGINS FYRIR OG EFTIR AUKNINGU

## Fyrir aukningu

- Listi yfir 20 stærstu hluthafa í Regin þann 22. febrúar
- Útgefnir hlutir í Regin fyrir aukningu 1.555.300.000

#	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	200.388.362	12,88%
2	Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,34%
3	Sigla ehf.	100.000.000	6,43%
4	Stapi lífeyrissjóður	82.219.956	5,29%
5	Birta lífeyrissjóðir	78.141.360	5,02%
6	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	68.300.000	4,39%
7	Global Macro Absolute Return Ad	56.412.638	3,63%
8	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.889.572	3,08%
9	Lífsverk lífeyrissjóður	47.157.743	3,03%
10	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	37.987.492	2,44%
11	Arion banki	37.658.333	2,42%
12	Landsbréf - Úrvalsbréf	36.561.425	2,35%
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,15%
14	Vátryggingarfélag Íslands hf.	32.723.248	2,10%
15	Stefnir - Samval	30.127.563	1,94%
16	Festa - lífeyrissjóður	30.116.069	1,94%
17	Global Macro Portfolio	29.010.300	1,87%
18	Lífeyrissj. starfsm.rík B-deild	25.379.500	1,63%
19	IS Hlutabréfasjóðurinn	23.615.087	1,52%
20	Stefnir - ÍS 15	23.003.179	1,48%
<b>Samtals 20 stærstu</b>		<b>1.134.309.786,0</b>	<b>72,93%</b>

## Eftir aukningu

- Útgefnir nýir hlutir í Regin vegna viðskiptanna, 220.532.319 hlutir.
- Útgefnir hlutir í Reginn eftir aukningu 1.775.832.319
- Eftir viðskiptin fer FAST-1 slhf. með 12,42% hlut í Regin hf. og verður með því næst stærsti hluthafi Regins.
- Á meðal stærstu hluthafa FAST-1 slhf. eru Gildi-lífeyrissjóður, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins og Lífeyrissjóður verzlunarmanna með tæplega 20% hlut hver, Festa lífeyrissjóður með tæplega 10% hlut og Almenni lífeyrissjóðurinn með tæplega 7% hlut
- Ekki liggur fyrir hvernig seljandi hyggst ráðstafa nýjum hlutum í Regin til einstakra hluthafa FAST-1 slhf.