

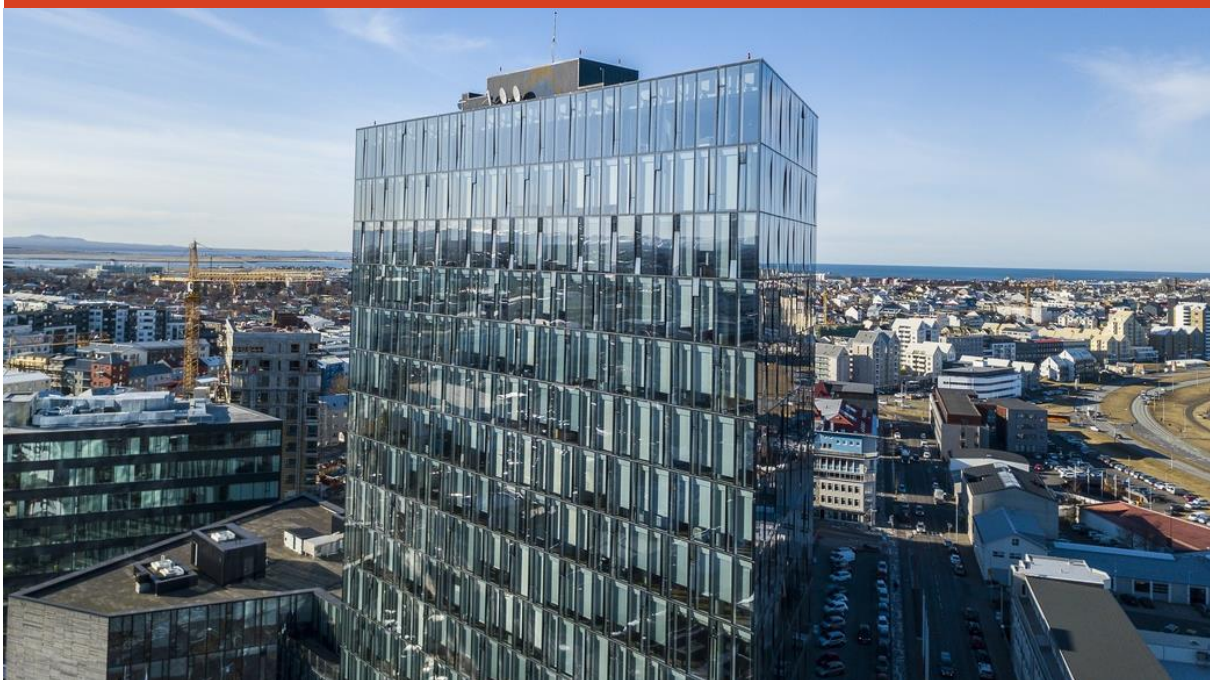
Fyrirtækjaráðgjöf

Reginn

Verðmat á eignum í veðandlagi
skuldabréfaflokksins
REGINN250948
Samandregnar niðurstöður

Trúnaðarmál

12. október 2018



pwc



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

Sigurður Óli Sigurðarson
Sviðstjóri - Fyrirtækjaráðgjöf
Farsími: +354 840 5349
Sigurdur.sigurdarson@pwc.com

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

Reginn hf.

Jóhann Sigurjónsson
Hagasmára 1
201 Kópavogur

12. október 2018

Reginn hf. („Reginn” eða „félagið“) óskaði eftir því að PricewaterhouseCoopers ehf. („PwC”) framkvæmdi verðmat á tilgreindum fasteignum Regins („Fasteignasafnið“) vegna nýlegra kaupa félagsins á fasteignum dótturfélaga Fast-1, HTO ehf. og Fast-2 ehf.

Ástæða verðmatsins er skuldabréfaútgáfa félagsins vegna ofangreindra eigna. Verkefnið byggir á verksamningi dagsettum 10. október 2018.

Skýrsla þessi inniheldur samantekt á niðurstöðum verðmatsins.

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 Regin 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

Verðmat

Um verkefnið		2
1	Yfirlit eigna	4
2	Aðferðafræði og forsendur	5

Yfirlit eigna

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 fimm eignum byggt á leigutekjum í september 2018. Um er að ræða eignir sem eru samtals 45.877 m² að stærð. Útleigufermetrar eru þó ekki í fullu samræmi við birta fermetra eignanna. Allar eignir nema Skútuvogur eru með fleiri fermetra í útleigu en birt stærð segir til um. Að sögn fulltrúa Regins eru skýringar á þessum mun, til dæmis vegna útleigu rýmis í bílakjallara sem ekki eru í birtum fermetrafjölda.

Fjöldi leigutaka er 40 og eru flestir leigjendur í Katrínartúni og einungis einn leigutaki í Vegmúla og Skútuvogi.

Yfirlit eigna

Eign	Fm í útleigu	Fj. leigutaka	Vsk kvöð
Katrínartún 2	23.817	28	Já
Borgartún 8-16	14.368	6	Nei
Skúlagata 21	3.982	4	Nei
Vegmúli 3	2.876	1	Nei
Skútuvogur 1	834	1	Já
	45.877	40	

Niðurstaða verðmats

Niðurstaða er að heildarvirði eignasafnsins miðað við þær upplýsingar sem liggja fyrir er á bilinu 23,2 – 25,0 ma.kr.

Fasteignamat safnsins er 13,7 ma.kr. og er niðurstaða virðisútreikningsins því nokkuð hærri en fasteignamat.

Meðalvirði á birta fermetra er hæst í Borgartúni 8-16 og lægst á Skúlagötu 21. Við bendum þó á að heildar útleigðir fermetrar eru ekki í öllum tilfellum í samræmi við birta fermetra.

Samantekt verðmats

Fjárhæðir í þ.kr.

Virði	23.243.301	-	24.979.497
75% lánabekjuviðmið			23.200.000
Fasteignamat			13.723.430
Brunabótamat			14.550.400
Leigufermetrar			45.877
Meðalvirði á fermetra			525
Meðaltekjur á mánuði			151.864
Meðal NOI			113.634
Meðal NOI %			73,4%
WACC			5,72%
Yield ár 10			5,3%
Leigumargfaldari ár 10			167

Aðferðafræði og forsendur

Aðferðafræði

Verðmatið byggir á frjálsu 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 núvirðingu 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

Viðmiðunardagur verðmatsins er 1. október 2018. Allar eignir fasteignasafnsins eru metnar hver um sig. Ekki er verið að meta virði Regins, eiganda eignanna, né tekið tillit til þess hagræðis sem felst í eignarhaldi Regins á eignunum.

Forsendur um fjármagnskostnað lánsfjár og ávöxtunarkröfu eigin fjár byggja annars vegar á upplýsingum um lánsfjáarkostnað fyrir sambærilegar eignir á markaði og nýlegu skuldabréfaútboði vegna eignasafnsins og hins vegar á almennri markaðsnálgun fyrir leigueignir á Íslandi.

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

Áætlanir eru gerðar af fulltrúum Regins en leigutekjur verðmatsins byggja á gögnum frá félaginu um fyrirliggjandi leigusamninga

fasteignanna og gefnum forsendum um markaðsleigu þegar leigusamningum lýkur. Þá voru sérstaklega skoðaðir leigusamningar fyrir valdar eignir í safninu. Áreiðanleiki tekna og gjalda 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 flokkunar eigna 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 til hliðar.

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 leigurými í fasteigninni. Í verðmötunum er horft til ástands og staðsetningar sérherrar fasteignar. Þá er einnig leitast við að meta hversu auðvelt gæti reynst fyrir leigusala að koma eign í útleigu ef núverandi leigusamningum yrði sagt upp.

Heildar leigutekjur =

÷ Fasteignagjöld og tryggingar

÷ Viðhald og rekstur fasteigna

÷ Stjórnunarkostnaður

= **Nettó leigutekjur (NOI)**