

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG

Valfrjálst yfirtökutilboð í Eik Drög að sátt við Samkeppniseftirlitið

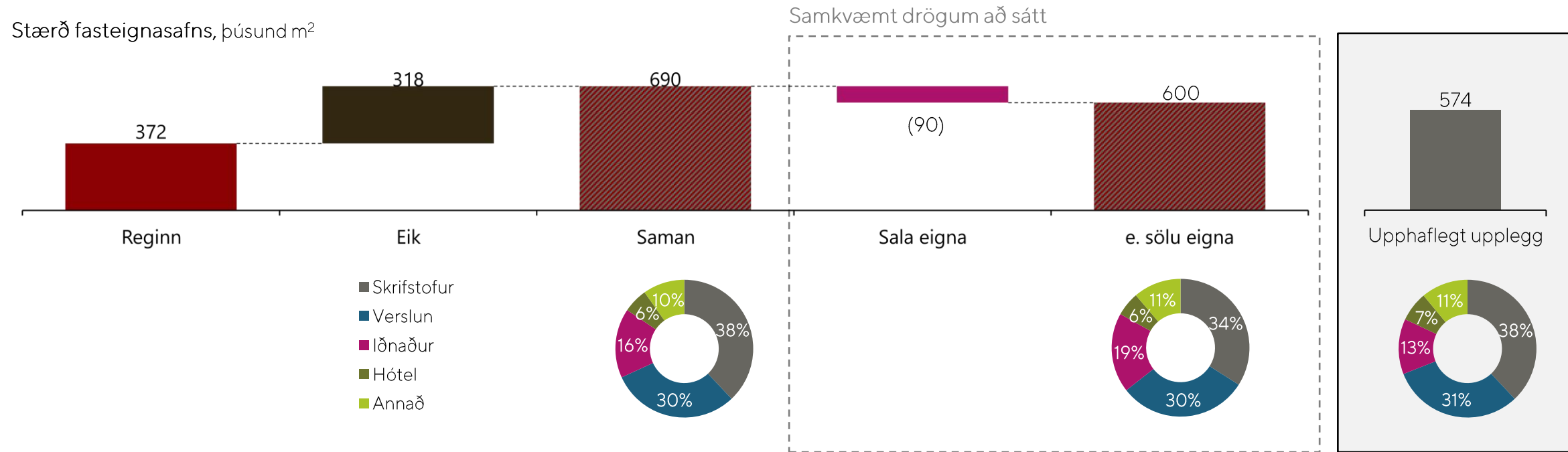
23. apríl 2024

Í meðfylgjandi kynningu er fjallað um drög að sátt á milli Regins og Samkeppniseftirlitsins („SE“) sem kynnt hafa verið markaðsaðilum til umsagnar



Eignasafnið stækkar um 228 þúsund fermetra

Áhrif fyrirhugaðra viðskipta og eignasölu samkvæmt drögum að sátt við SE



- Umfang eignasölu í samræmi við þau markmið sem áður hafa verið kynnt
- Sáttatillögum Regins er ætlað að mæta áhyggjum SE af samkeppnislegum áhrifum fyrirhugaðra viðskipta
- Eignasala snýr að mestu að sölu skrifstofu- og verslunarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu og Akureyri
- Drög að sátt nær alls til sölu um 90 þúsund fermetra úr núverandi eignasafni Regins og Eikar

Eignasala samkvæmt drögum að sátt

Sala eigna í tveimur sölufertum

Fyrri sölufertli

- Viðræður standa yfir við Kaldalón hf. um kaup á 47 þúsund fermetra af atvinnuhúsnæði
- Heilar og vel staðsettar eignir sem kaupandi geta stýrt til framtíðar
- Eignir staðsettar á höfuðborgarsvæðinu
- Bindandi samkomulag um söluskilmála eigna undirritað fyrir uppgjör á valfrjálsum tilboði Regins

Seinna sölufertli

- Lagt er til að seldir verða 43 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði
- Boðnir verða eignapakkar sem taka mið af eðli og staðsetningu eigna
- Fjölbreyttar eignir staðsettar á höfuðborgarsvæðinu og á Akureyri sem henta mismunandi kaupendahópum
- Í kjölfar uppgjors á valfrjálsum tilboði Regins verða eignirnar seldar á þriggja ára tímabili

Möguleg ráðstöfun söluandvirðis vegna eignasölu

Horft til sértækrar arðgreiðslu sem nemur allt að 7 ma.kr. á næstu 12 mánuðum



Sértækur arður og frekari þróun á eignasafni

- Söluandvirði umfram niðurgreiðslu skulda í fyrra söluferli verði nýtt til sértækrar arðgreiðslu
- Tækifæri til að nýta söluandvirði umfram niðurgreiðslu skulda í seinna söluferli til sértækrar arðgreiðslu og/eða til frekari þróunar á eignasafni
- Horft er til allt að 7 ma.kr. mögulegrar sértækrar arðgreiðslu á næstu 12 mánuðum vegna fyrra söluferlis



Veðsetningarhlutfall




- Söluandvirði eigna verði ráðstafað til uppgreiðslu skulda þar sem horft er til markmiðs um 60% skuldahlutfall sameinaðs félags




Arðgreiðsluhæfi til framtíðar



Hámarksarðgreiðsluhæfi sameinaðs félags metin á bilinu 4–5 ma.kr.

Forsendur á ársgrundvelli¹

Sviðsmyndir eftir fyrra og seinna sölufarli

			Arðgreiðsla ²	Á hlut	% af markaðsvirði ³
 Viðhald og endurbætur	7,5 ma.kr.				
 Fjármögnunarpörf	10,5 ma.kr.		4 ma.kr.	1,2 kr.	5,3%
 Samlegð	0,3 ma.kr.				

			Arðgreiðsla ²	Á hlut	% af markaðsvirði ³
 Viðhald og endurbætur	6,5 ma.kr.				
 Fjármögnunarpörf	10,0 ma.kr.		4,5 ma.kr.	1,3 kr.	6,0%
 Samlegð	0,4 ma.kr.				

			Arðgreiðsla ²	Á hlut	% af markaðsvirði ³
 Viðhald og endurbætur	5,5 ma.kr.				
 Fjármögnunarpörf	9,4 ma.kr.		5 ma.kr.	1,5 kr.	6,7%
 Samlegð	0,5 ma.kr.				

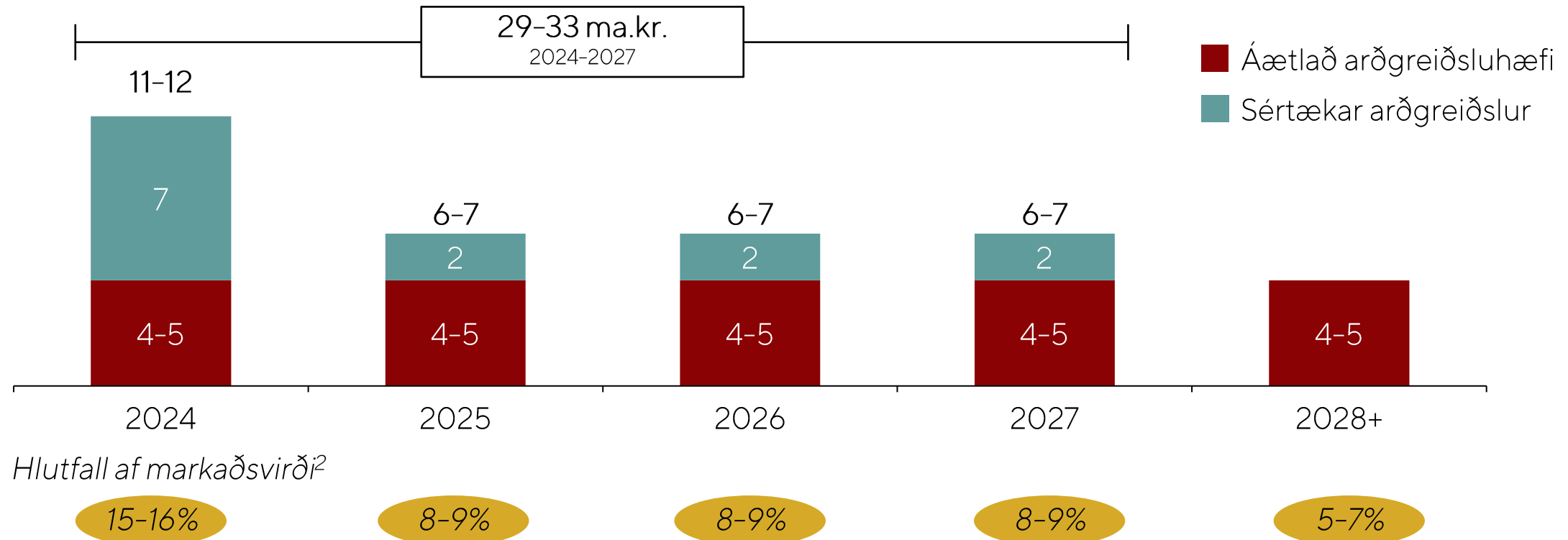
¹Fjármögnunarpörf miðar við að 60% fjárfestinga séu fjármagnaðar með lánsfé og að samanlagðar vaxtaberandi skuldir Regins og Eikar hafi 30 ára afborgunarferli. ²Arðgreiðsluhæfi byggir á rekstri ársins 2023 og er ýmsum fyrirvörum háð, svo sem aðgengi að fjármagni á mörkuðum, fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfa ásamt innri og ytri fjárfestingum. Ekki hefur verið leiðrétt fyrir verðlagsbreytingum. ³Út frá dagslokaverði 22.04.2024

Sviðsmynd arðgreiðsluhæfis til næstu ára

Arðgreiðsluhæfi vegna rekstrarára fram til 2027 metin samtals allt að 33 ma.kr.

Sviðsmynd hámarksarðgreiðsluhæfis¹, ma.kr. (á föstu verðlagi)

Tækifæri á að nýta söluandvirði umfram niðurgreiðslu skulda í seinna sölufæri til sértækrar arðgreiðslu og/eða til frekari þróunar á eignasafni



*Fjármögnunarpörf miðar við að 60% fjárfestinga séu fjármagnaðar með lánsfé og að samanlagðar vaxtaberandi skuldir Reginn og Eikar hafi 30 ára afborgunarferli. Arðgreiðsluhæfi byggir á rekstri ársins 2023 og er ýmsum fyrirvörum háð, svo sem aðgengi að fjármagni á mörkuðum, fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfa ásamt innri og ytri fjárfestingum. Ekki hefur verið leiðrétt fyrir verðlagsbreytingum. ¹Gerir ráð fyrir að arðgreiðslu sé frestað um 1 ár. ²Út frá dagslokaverði 22.04.2024

Leiðandi í grænni fjármögnun

Virði eigna undir grænum fjárhagsramma Regins gæti aukist um 68% á næstu fimm árum

Sviðsmynd um áætlað virði veðandlaga grænna skuldabréfa Regins



Núverandi staða

62

ma.kr.



Eignir meðal annars í
vottunarferli¹

22

ma.kr.



Næstu 18 mánuðir

84^{+35%}

ma.kr.



Næstu 5 ár

104^{+68%}

ma.kr.

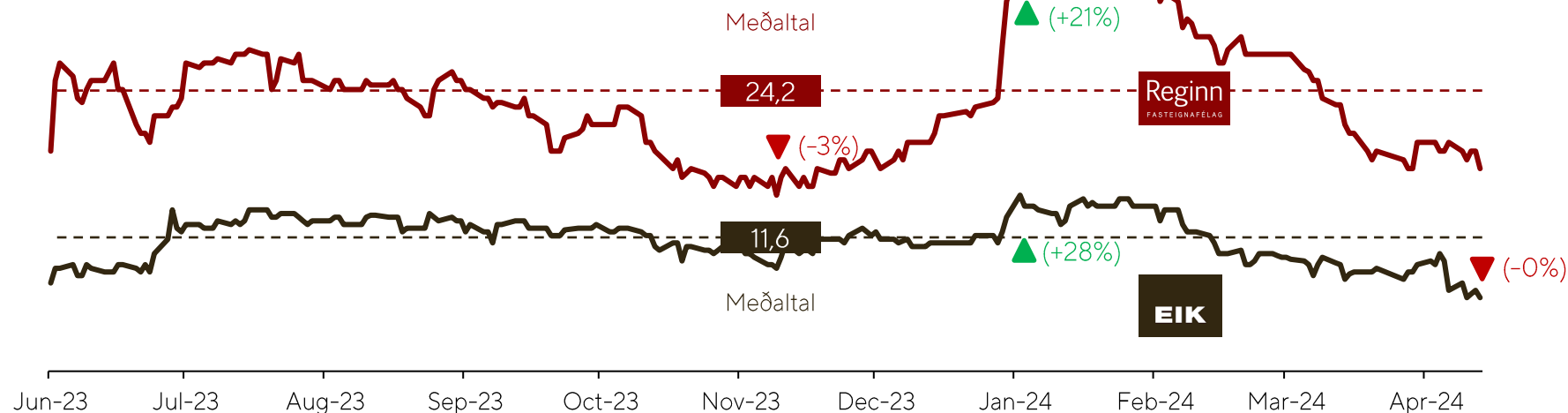
Þróun á markaðsgengi félaganna

Markaðsvirði Eikar 45,5% af samanlögðu virði félaganna samanborið við 48% tilboðsverð í valfrjálsu tilboði

Dróun hlutabréfaverðs Regins og Eikar frá birtingu tilboðsyfirlits

Gengi frá tilboðsyfirliti		
Hæst	27,4	12,8
Meðaltal	24,2	11,6
Lægst	22,0	10,0

▲ Hágildi (mv. núverandi gengi)
▼ Lágildi (mv. núverandi gengi)









Helstu stærðir miðað við dagslokaverð 22.4.2024

Gengi (kr.)	22,6	10,0
Markaðsvirði (ma.kr.)	40,9	34,2
Skiptihlutfall	54,5%	45,5%
V/I (arðsleiðr.)	0,71x	0,73x ¹

*Með hliðsjón af fyrirhugaðri arðgreiðslu Eikar kemur til álita, eins og fram kom í ávarpi stjórnarformanns Regins á aðalfundi félagsins þann 12. mars 2024, að boða til hluthafafundar Regins síðar til að ákveða arðgreiðslu að tillögu stjórnar. ¹Bókfært virði eiginfjár 31.12.2023, að fráðreginni arðgreiðslu Eikar að fjárhæð 2.540 m.kr.

Tækifærið í hnotskurn

-  Reginn lagði fram valfrjálst yfirtökutilboð í Eik fasteignafélag og hyggst greiða fyrir með nýjum hlutum
 - Tilboðið er háð skilyrðum um að Samkeppniseftirlitið geri ekki athugasemdir við viðskiptin eða setji viðskiptunum skilyrði sem Reginn sættir sig ekki við og að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykki tilboðið
-  Markaðsvirði Regins og Eikar er sambærilegt og myndu hluthafar beggja félaga njóta góðs af ávinningi viðskipta
 - Sameinað félag yrði á meðal verðmætustu félaga í Kauphöllinni, áhugaverðari fjárfestingarkostur með möguleika á hagkvæmari rekstri
 - Samlegð er áætluð um 300 – 500 m.kr. á ársgrundvelli þegar frá líður
-  Til yrði öflugt skráð fasteignafélag með sterkan efnahagsreikning og aukinn sveigjanleika til þess að ná fram frekari arðsemi í rekstri
 - Með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og sérhæfingu á sviði útleigu til að mæta auknum kröfum viðskiptavina
-  Mögulegt fasteignasafn í kjölfar sölu eigna í fyrra og seinna sölufærli myndi samkvæmt sáttardrögum telja um 600 þús.m²
-  Ráðstöfun söluandvirðis úr eignasölu nýtt til niðurgreiðslu skulda, afgangi ráðstafað í sértækar arðgreiðslur og þróun á eignsafni
 - Horft er til allt að 7 ma.kr. mögulegrar sértækrar arðgreiðslu á næstu 12 mánuðum vegna fyrra sölufærlis
 - Tækifæri til sértækra arðgreiðslna og/eða til frekari þróunar á eignasafni vegna seinna sölufærlis
-  Áætlað er að hámarksarðgreiðsluhæfi sameinaðs félags til framtíðar nemi um 4-5 ma.kr. miðað við 60% veðsetningu
 - Arðgreiðsluhæfi vegna rekstrarára 2024-27 metin samtals allt að 33 ma.kr., byggt á sértækum og almennum arðgreiðslum



Fyrirvari

Kynning þessi er byggð á upplýsingum frá Reginn hf. (hér eftir „Reginn“), áætlunum og mati stjórnenda félagsins og opinberum upplýsingum þar sem við á. Kynningunni er eingöngu ætlað að vera til upplýsinga og skal hún ekki notuð sem hluti af eða grunnur að ákvarðanatöku þeirra sem fá hana í hendur.

Reginn getur því ekki ábyrgst að upplýsingar í þessari kynningu séu réttar og/eða að ályktanir sem dregnar eru af slíkum upplýsingum séu rétta að öllu leyti. Reginn getur ekki í neinum tilvikum borið ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningunni né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra.

Hvers konar yfirlýsingar sem vísa til áætlaðrar framtíðarafkomu, áforma eða sviðsmynda eru lýsingar á framtíðarhorfum og háðar ýmsum óvissu- og áhættuþáttum. Þannig getur árangur, framtíðarþróun og raunveruleg útkoma, að því er varðar atriði sem fram koma í kynningunni, orðið frábrugðin því sem lýst er í kynningunni, svo sem ef áhættuþættir raungerast.

Reginn ber ekki með nokkrum hætti ábyrgð á hvers konar áform, áætlanir eða spár muni rætast. Af þeim sökum eru viðtakendur hvattir til að taka öllum framtíðarspám og fyrirætlunum í kynningunni með fyrirvara og skulu þær á engan hátt skoðast sem loforð um árangur í rekstri í framtíðinni.

Reginn á höfundarrétt að kynningunni og framsetningu upplýsinga í henni. Reginn er ekki skuldbundið til að uppfæra kynninguna, velta frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós, jafnvel þótt upplýsingar sem liggja til grundvallar kynningunni kunni að breytast.