

17.02.2015

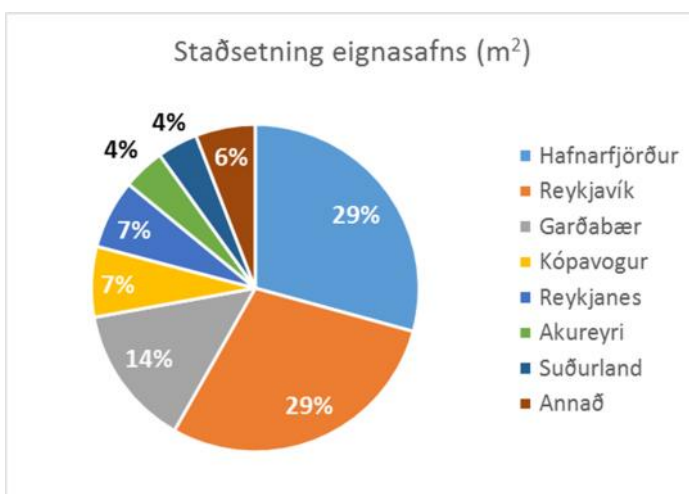
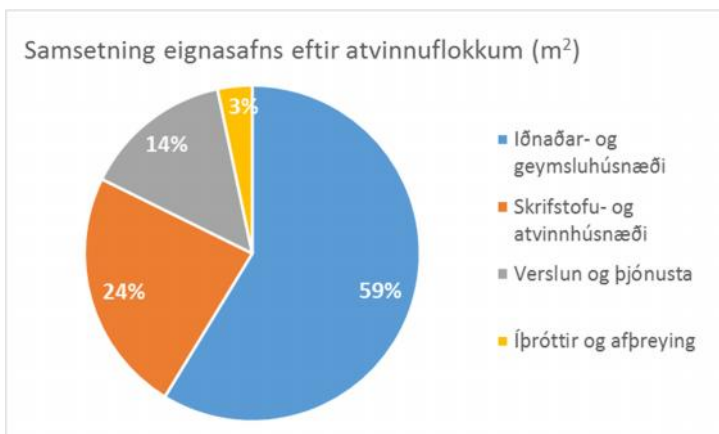
## Reginn hf. – Tilkynning um samkomulag um viðræður um kaup á fasteignasafni í eigu Fastengis ehf.

Reginn hf. og Fastengi ehf. hafa gert samkomulag um að ganga til viðræðna um kaup á fasteignasafni í eigu félagsins á grundvelli verðhugmynda sem koma fram í tilboði Regins. Fastengi ehf. er dótturfélag Miðengis ehf., sem er félag í 100% eigu Íslandsbanka. Ef af samningum verður þá er hér um að ræða kaup á rúmlega 80 fasteignum og stærð safnsins er um 62.000 fermetrar.

### Lýsing á fasteignasafni:

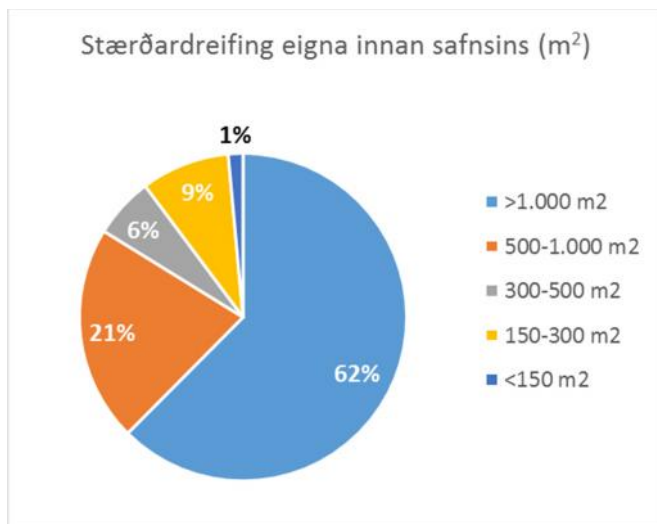
Eignasafnið sem um ræðir samanstendur af atvinnuhúsnæði og er að stærstum hluta á höfuðborgarsvæðinu eða yfir 80%. Skipting á fasteignum eftir atvinnuflokkum er þannig að 59% er iðnaðar- og geymsluhúsnæði, 24% er skrifstofuhúsnæði, verslunarhúsnæði er 14% og íþróttar og afþreyingarhúsnæði 3%. Útleiguhlutfall safnsins m.v. leigjanlega m<sup>2</sup> er rúm 50%.

Hér að neðan má sjá myndræna greiningu á eignum eftir flokkum og staðsetningu.



## Kaupin og úrvinnsla á safninu.

Verði af kaupum mun Reginn auka og breikka framboð á eignasafni sínu, sérstaklega varðandi iðnaðar- og geymsluhúsnæði. Stór hluti safnsins samanstendur af miðlungs og minni eignum en það er húsnæði sem Reginn hefur vantað í framboð sitt á leigumarkaði. Nýting safnsins er lág eða rúmlega 50%. Dreifing eigna innan höfuðborgarsvæðisins fellur að mati félagsins vel að eftirspurn sem er til staðar og má vænta á næstu misserum. Dreifingin fellur einnig vel að núverandi safni Regins.

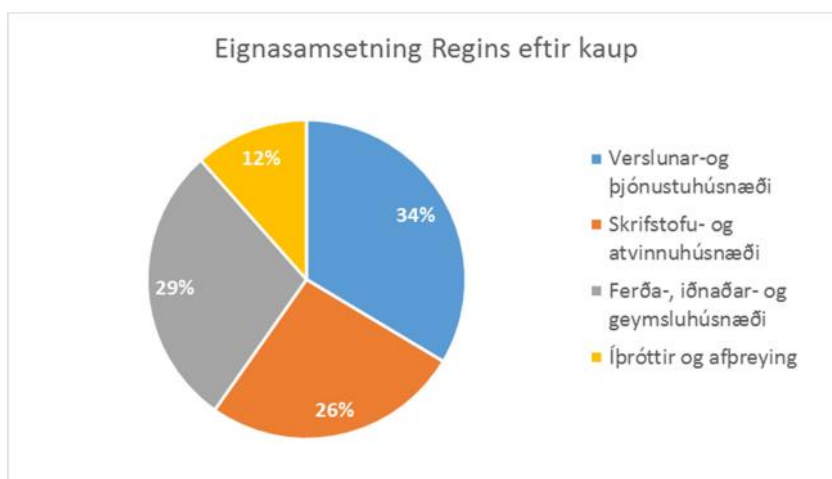


Tilboð Regins sem sett er fram í samkomulaginu er 5.914 m.kr. eða að meðaltali um 95 þús.kr./m<sup>2</sup>. Gert er ráð fyrir að núverandi leigutekjur séu um 440 m.kr á ári. Leigutekjur á safninu miðað við leigða fermetra (50% nýting) er því tæplega 1.200 kr./m<sup>2</sup>.

Eignasafnið þarf töluverða endurskipulagningu og úrvinnslu. Gert er ráð fyrir að næstu 3 árin fari í að hámarka arðsemi eignasafnsins m.a. með því að koma óleigðum rýmum í leigu. Ennfremur er líklegt að einhverjar fasteignir verði seldar út úr safninu. Mikil sérþekking og afkastageta er innan Regins á verkefnum sem þessum

## Áhrif á Reginn.

Reiknuð arðsemi (yield) við kaup á safninu er lág eða rétt undir 4%. Reginn áætlað að það taki um 2 - 3 ár að hækka nýtingu keypta safnsins í 80% - 90% og miðað við áætlun félagsins er gert ráð fyrir að arðsemi safnsins verði um 8 – 10% að úrvinnslutíma liðnum. Gert er ráð fyrir að safnið skili 230 m.kr. EBITDA (rekstrarhagnaður fyrir fjármagnsliði, skatta og afskriftir) á fyrsta heila rekstrarárinu. Miðað við áætlaða nýtingu sbr. hér að ofan er gert ráð fyrir að EBITDA frá safninu verði um 540 m.kr. Fyrsta heila rekstrarárið eru áhrif kaupanna á afkomu Regins lítil, gert er ráð fyrir að arðsemi fjárfestingaeigna geti lækkað um 0,4% fyrsta árið en áhrif að úrvinnslutíma liðnum verði um 0,6% til hækkunnar. Miðað er við að kaupin verði fjármöggnuð að fullu með lántöku. Gert er ráð fyrir að eiginfjárlutfall Regins að afloknum kaupum verði rúmlega 31%.



Samkomulag milli Regins og Fastengis um að fara í viðræður um kaup á framangreindu eignasafni er jafnframt með fyrirvara um niðurstöður áreiðanleikakannana, endanlegt samþykki stjórnar félaganna, samþykki Samkeppniseftirlitsins og fjármögnun kaupanna. Vakin er athygli á því að hér er um að ræða samkomulag um viðræður og því enn töluverð óvissa um hvort af kaupunum verði.

Nánari upplýsingar verða gefnar þegar niðurstöður viðræðna liggja fyrir. Gert er ráð fyrir því innan fárra vikna.

**Nánari upplýsingar veitir:**

Helgi S. Gunnarsson – Forstjóri – [helgi@reginn.is](mailto:helgi@reginn.is) – S: 512 8900 / 899 6262