

FM-HÚS EHF. - FASTEIGNAFÉLAG

Helgi S. Gunnarsson

14. mars 2018

Reginn
FASTEIGNAFÉLAG



INNGANGUR

- Reginn keypti 55% hlut í félaginu FM-hús ehf. á árinu 2017, eins og tilkynnt hefur verið um. Við uppgjör kaupanna þann 17. ágúst 2017 var undirritað hluthafasamkomulag milli Regins og annarra hluthafa FM-húsa sem tryggir Regin kauprétt á 45% hlutfjár í FM-húsum í 18 mánuði frá undirritunardegi hluthafasamkomulagsins.
- Reginn hefur náð að vinna vel með meðeigendum sínum og umbreyting og styrking á fjárhagsskipan hefur gengið vel. Kaup á öllu hlutafé félagsins miðað við markaðsstöðu í dag er Regin hagstæð.
- Óskað er eftir að hluthafafundur veiti stjórn heimild til að hækka hlutafé félagsins um allt að 50.411.637 krónur að nafnvirði og ráðstafa hækkuninni sem greiðslu fyrir 45% hlutfjár í FM-húsum, ákveði stjórn Regins að nýta kaupréttinn.
- Fasteignasafn FM-húsa er í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins:
 - FM-hús er gamalgróið og fjárhagslega sterkt fasteignafélag.
 - Fasteignasafnið við upphafleg kaup voru 5 fasteignir, heildarfermetrafjöldi um 10.380.
 - Félagið festi kaup á 4 fasteignum á Akureyri í desember 2017. Heildarfermetrafjöldi þeirra er 7.479.
- Verði nýju hlutafé varið til greiðslu fyrir 45% hlutfjár í FM-húsum fá seljendur samtals 3,14% hlut í Regin sem skiptist á 3 aðila. Hlutafé í Regin að aukningu lokinni yrði 1.605.711.637 hlutir.



KAUPRÉTTUR

Forsaga

- Kauprétturinn byggir á hluthafasamkomulagi sem gert var við uppgjör á kaupum Regins á 55% hlutafjár í sama félagi.
- Við kaupin á 55% hlutafjár í FM-húsum var framkvæmd áreiðanleikakönnun á félaginu. Eftir kaupin hefur Reginn farið með meirihluta í félaginu og þekkir því rekstur og stöðu félagsins vel.
- Samkeppniseftirlitið samþykkti kaupin.
- Innlausnarverðið samkvæmt kaupréttinum reiknast eftir ákveðinni reikniformúlu sem nánar er lýst hér á eftir og í greinargerð með tillögu til aðalfundar.

Framkvæmd

- Lagt er til að stjórn Regins fái heimild til að hækka hlutafé um allt að 50.411.637 krónur að nafnvirði og henni heimilað að ráðstafa hækkuninni sem greiðslu fyrir kaup á 45% hlutafjár í FM-húsum á grundvelli kaupréttarins, ákveði stjórn að nýta hann.
- Tillaga stjórnar Regins er að hluthafafundur falli frá forgangsrétti til hlutafjárukningarinnar.

Greiðsla

- Ákveði stjórn Regins að nýta kaupréttinn og heimildina til hækkunar hlutafjár, fer greiðsla og uppgjör vegna viðskiptanna fram, fimm virkum dögum eftir að tilkynning um nýtingu kaupréttarins er send seljendum 45% hlutafjár í FM-húsum.
- Samkvæmt heimild í lögum um verðbréfavíðskipti er heimilt að auka hlutafé um allt að 10% án þess að útbúa lýsingu.
- Nýir hlutir verða skráðir í Kauphöllina.

FASTEIGNASAFNIÐ

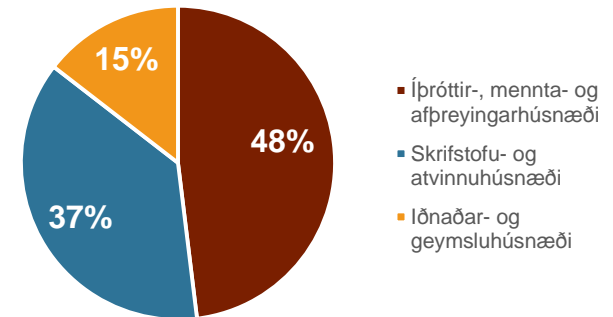
• Helstu upplýsingar við upphafleg kaup

- Fasteignasafn FM-húsa samanstóð af 5 fasteignum sem allar eru á höfuðborgarsvæðinu.
- Alls um 10.328 m². Þar af er Krúvás 1 (Áslandsskóli) um 6.200m²
- Stærsti hluti fasteignanna er skólahúsnæði.
- Útleiguhlutfall er 100%
- Samningsbundin og tekjuvegin meðallengd leigusamninga er um 9 ár.
- Fjöldi leigutaka er 8.
- Hlutfall leigutekna frá sveitarfélögum er um 91% af heildartekjum.
- Helstu leigutakar eru Hafnarfjarðarbær og Garðabær.
- Allar eignir eru í 100% eigu félagsins og dótturfélaga.

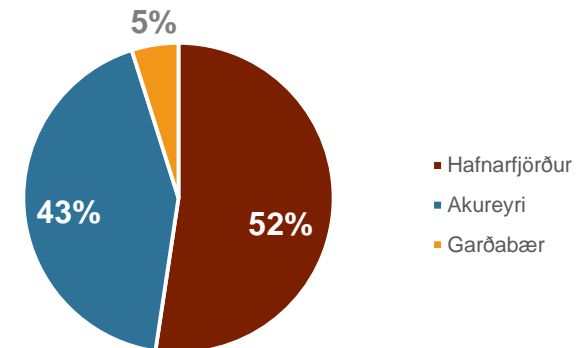
• Fjárfestingar félagsins eftir upphafleg kaup

- Í lok árs 2017 keypti félagið fasteignina Njarðarnes 3-7 á Akureyri og fasteignafélagið Reyki sem á eignir að Glerárgötu 26, 30 og 32 á Akureyri. Alls 7.479 m².
- Helstu leigutakar eru Akureyrarbær, Samherji, Efla, Landsvirkjun, Tryggingamiðstöðin og PWC.
- Stærsti hluti fasteignanna er skrifstofuhúsnæði.
- Útleiguhlutfall 100%.

EIGNASAMSETNING FM-HÚSA Í DAG m²



STAÐSETNING m²



LYKILTÖLUR FASTEIGNASAFNSINS

- **Verðmæti hlutafjár**

- Viðskiptin nú með 45% hlut í félaginu fara fram á grunni verðmats eins og félagið stóð við upphafleg kaup á 55% hluta. Kaupsamningur var undirritaður 30. maí 2017.
- Fyrir 45% hlut í félaginu verður greitt með 50.411.637 nýjum hlutum í Reginn. Við ákvörðun á fjölda hluta er miðað við grunnengi Regins á kaupsamningsdegi, sem var 29,3.
- Í kaupréttarákvæði er kveðið á um varnir fyrir aðila ef gengi Regins sveiflast mikið. Hækki gengi bréfa Regins meira en 20% fækkar afhentum hlutum samhliða. Eins ef gengi bréfa lækkar meira en 20% er mismunur greiddur í reiðufé. Sjá nánar í greinargerð stjórnar.

- **Stærð efnahags FM Húsa við upphafleg kaup**

- Kaupverð fjárfestingareigna miðað við heildarvirði (EV) eignasafn félagsins var um 3.560 m.kr.
- Leigutekjur á ársgrundvelli voru um 286 m.kr.
- EBITDA á ársgrundvelli var um 258 m.kr.
- Arðsemi viðskiptanna (e. yield) var rúmlega 7%.

- **Fjárfestingar félagsins eftir upphafleg kaup**

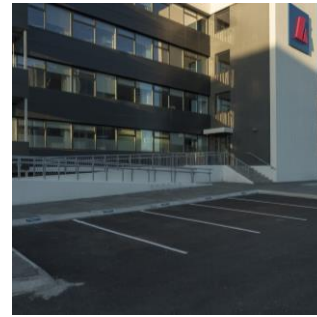
- Í lok árs 2017 fjárfesti félagið fyrir um 1.650 m.kr. í eignum á Akureyri. Að loknum þeim viðskiptum er bókfært virði eignasafns FM-húsa metið á um 5.600 m.kr.
- Langtíma vaxtaberandi skuldir FM-húsa eftir kaupin námu um 2.500 m.kr. sl. áramót.

HLUTHAFALISTI FYRIR OG EFTIR AUKNINGU

- Listi yfir 20 stærstu hluthafa í Regin 22.febrúar 2018.
- Útgefnir hlutir í Regin fyrir aukningu 1.555.300.000.
- Listi yfir 20 stærstu hluthafa í Regin verði kaupréttur nýttur vegna kaupa á 45% hlut í FM-hús ehf.
- Útgefnir hlutir í Regin eftir aukningu 1.605.711.637.
- Af nýju hluthöfum færi einn hluthafi af þremur inn á lista yfir 20 stærstu hluthafa í Regin, Benedikt Rúnar Steingrímsson með 1,57% eignarhlut.

#	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	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%
Samtals 20 stærstu		1.134.309.786,0	72,93%

#	Nafn	Hlutir	%
1	Lífeyrissjóður verslunarmanna	200.388.362	12,48%
2	Gildi - lífeyrissjóður	114.180.738	7,11%
3	Sigla ehf.	100.000.000	6,23%
4	Stapi lífeyrissjóður	82.219.956	5,12%
5	Birta lífeyrissjóðir	78.141.360	4,87%
6	Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	68.300.000	4,25%
7	Global Macro Absolute Return Ad	56.412.638	3,51%
8	Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	47.889.572	2,98%
9	Lífsverk lífeyrissjóður	47.157.743	2,94%
10	Frjálsi lífeyrissjóðurinn	37.987.492	2,37%
11	Arion banki	37.658.333	2,35%
12	Landsbréf - Úrvalsbréf	36.561.425	2,28%
13	Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	33.437.221	2,08%
14	Vátryggingarfélag Íslands hf.	32.723.248	2,04%
15	Stefnir - Samval	30.127.563	1,88%
16	Festa - lífeyrissjóður	30.116.069	1,88%
17	Global Macro Portfolio	29.010.300	1,81%
18	Lífeyrissj. starfsm.rík B-deild	25.379.500	1,58%
19	Benedikt Rúnar Steingrímsson	25.205.818	1,57%
20	IS Hlutabréfasjóðurinn	23.615.087	1,47%
Samtals 20 stærstu		1.136.512.425,3	70,78%



TAKK FYRIR

