


Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

Reginn

FASTEIGNAFÉLAG

Fyrirhuguð kaup á Klasa fasteignum ehf.

Helgi S. Gunnarsson

30. janúar 2014

Kaupin

- Reginn og eigendur Klasa fasteigna ehf. (Klasi) hafa gengið frá kaupsamningi um kaup Regins á Klasa.
 - Samkomulag um kaup á hlutabréfum í Klasa var undirritað 16. nóvember 2013 og er arðsemi kaupanna um 7,3%.
 - Kaupin á félaginu miðast við að heildarvirði Klasa sé 8.250 m.kr. og að greitt verði fyrir eignarhluti í félaginu með nýju hlutafé í Regin að nafnverði 128,7 m.kr. á genginu 13,63 krónur á hlut auk peningagreiðslu sem ákvarðast endanlega af stöðu vaxtaberandi skulda og handbærs fjár þann 31. desember 2013 skv. endurskoðuðum ársreikningi.
 - Við ákvörðun um viðskiptagengi var tekið mið af gengi bréfa Regins í Kauphöll í lok síðasta viðskiptadags fyrir undirritun samkomulags um kaup Regins á Klasa. Síðasti viðskiptadagur var 15. nóvember 2013.
 - Eigendahópur Regins styrkist með tilkomu reynslumikilla eigenda Klasa sem munu eignast um 9% hlutafjár í Regin.
- Fyrirhuguð kaup á Klasa eru í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins.
 - Fasteignasafn Klasa hentar mjög vel inn í eignasafn Regins. Fasteignirnar eru vel staðsettar, með trausta leigutaka, í góðu ásigkomulagi, með hátt útleiguhlutfall og munu auka dreifingu starfsemi leigutaka í eignasafninu.
 - Fasteignasafnið telur 9 fasteignir og er heildarfermetrafjöldi um 28.500 m². Félagið er fjármagnað að stærstum hluta með skráðum skuldabréfaflokki, KLS 13 1.
 - Með kaupunum er áætlað að EBITDA Regins hækki um rúmlega 20% miðað við rekstrarþá fyrir 2014 og eignasafnið stækki um 15% í fermetrum talið. Með stækkandi eignasafni mun hagkvæmni í rekstri Regins aukast.
- Endurskoðuð rekstrarþá Regins fyrir 2014 hefur verið gerð og kemur fram í þessari kynningu á fjárhagslegum áhrifum kaupa Regins á Klasa fasteignum ehf.
 - Rekstrarþá er gerð á áætluðu meðal verðlagi 2014.
 - Leigutekjur af eignum Regins yfir árið 2014 miðast við samningsbundnar tekjur, nýtingarhlutfall og áætlaða útleigu lausra rýma eins og það blasir við félaginu í byrjun árs 2014.

Staðan á kaupferlinu

- Samkomulag var undirritað 16. nóvember 2013.
- Áreiðanleikakönnun lauk 20. desember (lagaleg, fjárhagsleg, skattalet og tæknileg).
- Kaupsamningur var undirritaður 21. desember 2013.
- Gildandi fyrirvarar kaupsamnings eru:
 1. Heimild hluthafafundar Regins. Hluthafafundur Regins þarf að veita stjórn Regins heimild til þess að hækka hlutafé í Regin vegna kaupanna. Núverandi hluthafar falla frá forgangsrétti til nýrra hluta og eigendur Klasa fá afhent nýtt hlutafé. Hluthafafundur hefur verið boðaður 11. febrúar.
 2. Samþykki Samkeppniseftirlitsins. Samrunatilkynning var send Samkeppniseftirlitinu (SKE) 18. desember 2013.
- Niðurstaða SKE ætti að liggja fyrir í síðasta lagi í lok apríl 2014.
- Afhending hluta í Regin og greiðsla getur farið fram nokkrum dögum eftir að fyrir liggur samþykki SKE.

Um Klasa fasteignir ehf.

Lykiltölur Klasa

- Fjárhagur Klasa er með eftirfarandi hætti:
 - Fjárfestingareignir 8,25 ma.kr.
 - Nettó vaxtaberandi skuldir um 6,2 ma.kr.
- Leigutekjur Klasa eru áætlaðar um 0,7 ma.kr. á ári.
- Áætlað er að framlegð fyrir stjórnunarkostnað nemi um 0,6 ma.kr. á ári.
- Áætlun Klasa gerir ráð fyrir að EBITDA nemi um 0,58 ma.kr. á ársgrundvelli.
- Vaxtaberandi skuldir Klasa eru um 6,2 ma.kr. og skiptast í:
 - Skuldabréfaflokkur (KLS 13 1) að fjárhæð um 5,7 ma.kr. Lokagjalddagi er 20. febrúar 2043. Skuldabréfin bera 4,2% fasta flata vexti.
 - Önnur bankalán að fjárhæð um 0,5 ma.kr.
- Fjárhagstölur Klasa byggja á rauntölum fyrir október 2013 sem færðar hafa verið á ársgrundvöll og taka mið af áætluðu meðalverðlagi ársins 2014.

Lykiltölur Klasa fasteigna í m.kr.

Fjárfestingareignir október 2013	8.250
Fjöldi fasteigna	9
Fermetrar (brúttó)	28.500
Leigutekjur á ári	719
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað	614
Stjórnunarkostnaður	30
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>4,2%</i>
EBITDA*	584
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>81%</i>
Eiginfjárhlutfall	25%
Handbært fé	0
Nettó vaxtaberandi skuldir október 2013	6.198
Kaupverð hlutafjár	2.052
Heildarvirði (EV)	8.250
EV / EBITDA	14,1

* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

** EBITDA / EV

*** Framlegð fyrir stjórnunarkostnað / EV

Fasteignasafn Klasa

Klasi á 9 fasteignir og nemur safnið alls um 28.500 m².

Útleiguhlutfall í ágúst 2013 var 99%.

Stærsti hluti fasteignanna er skrifstofuhúsnæði.

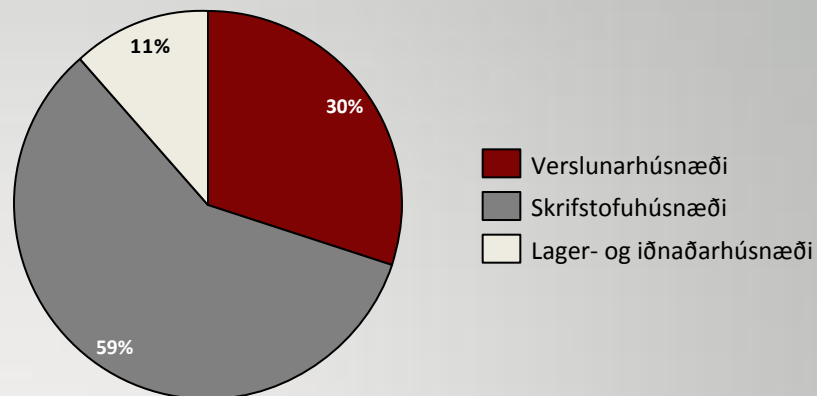
Félagið hefur lagt áherslu á fjárfestingar í nýjum eða nýuppgerðum fasteignum á höfuðborgarsvæðinu.

Í nóvember 2013 var Vodafone stærsti leigutaki félagsins með um 26% af leigutekjum.

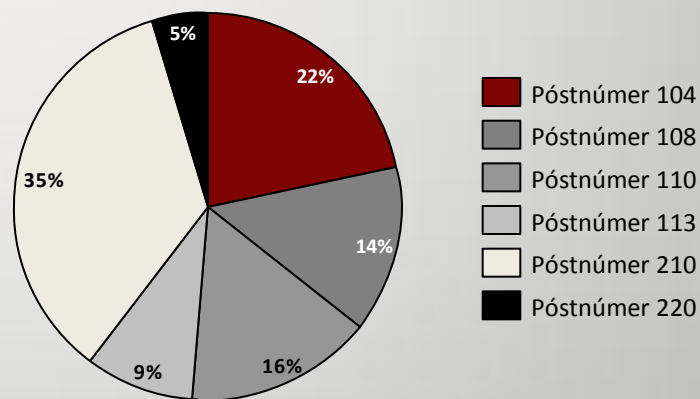
Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar Klasa eru Vodafone, Hagkaup, Árvakur, Garðabær og Víðir.¹⁾

Skipting húsnæðis (m²) eftir starfsemi¹⁾



Skipting húsnæðis (m²) eftir svæðum¹⁾



1) Upplýsingar samkvæmt gögnum Klasa

Um Regin hf.

Lykiltölur Regins

- Fjárhagur Regins m.v. 30. september 2013 er með eftirfarandi hætti:
 - Fjárfestingareignir 36,9 ma.kr.
 - Handbært fé 0,6 ma.kr. Aðgangur að lausafé tryggður.
 - Nettó vaxtaberandi skuldir nema 23,0 mö.kr.
 - Eigið fé 12,2 ma.kr.
- Rekstrarspá fyrir árið 2014, á áætluðu meðalverðlagi 2014 er eftirfarandi:
 - Áætlaðar leigutekjur fyrir árið 2014 nema tæplega 3,9 mö.kr.
 - Áætlað er að framlegð fyrir stjórnunarkostnað nemi 3,1 ma.kr.
 - Stjórnunarkostnaður er áætlaður 0,3 ma.kr sem er um 7,7% af áætluðum leigutekjum.
 - EBITDA er áætluð 2,8 ma.kr. sem er um 72% af leigutekjum.
- Nýleg endurfjármögnun á Reginn Atvinnuhúsnæði ehf. dótturfélagi Regins.
 - Fjármögnunin er verðtryggð með jöfnum afborgunum til 30 ára og ber 3,85% fasta vexti. Heildarstærð skulda- bréfaflokksins er 9,5 ma.kr. að nafnverði. Áætlaður ávinningur félagsins vegna lægri vaxtakjara er um 50 m.kr. á ársgrundvelli.

Lykiltölur Reginn í m.kr.

Fjárfestingareignir 30.09.2013	36.903
Fjöldi fasteigna	45
Fermetrar (brúttó)	192.200
Leigutekjur	3.898
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað	3.120
Stjórnunarkostnaður	300
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>7,7%</i>
EBITDA*	2.812
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>72%</i>
Eiginfjárhlutfall 30.09.2013	32%
Handbært fé 30.09.2013	606
Nettó vaxtaberandi skuldir 30.09.2013	22.968

Tölurnar byggja á rekstrarspá Regins fyrir árið 2014 og er miðað við áætlað meðal verðlag 2014.

* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

Fasteignasafn Regins

Fjöldi fasteigna er 45 í september 2013 og nam safnið alls 192.200 m² samkvæmt ársrlutakynningu félagsins fyrir Q3 2013.

Alls námu leigutekjur 2,6 mö.kr. á fyrstu níu mánuðum ársins 2013.

Nýtingarhlutfall var 98% sé miðað við leigutekjur í september 2013.

Rekstrarspá 2014 gerir ráð fyrir að það hlutfall verði að meðaltali 96% yfir árið.

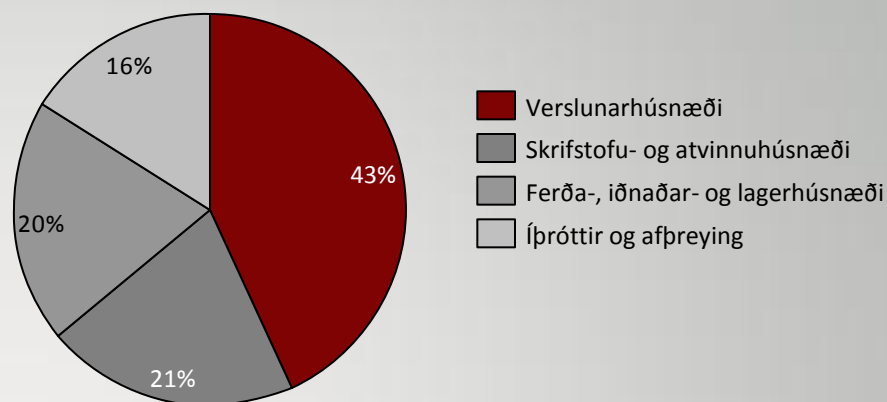
Frá hausti 2012 hefur verið unnið að stækkun og styrkingu á eignasafni félagsins.

Í fjárfestingastefnu félagsins er gert ráð fyrir að eignasafn félagsins allt að tvöfaldist á næstu fimm árum.

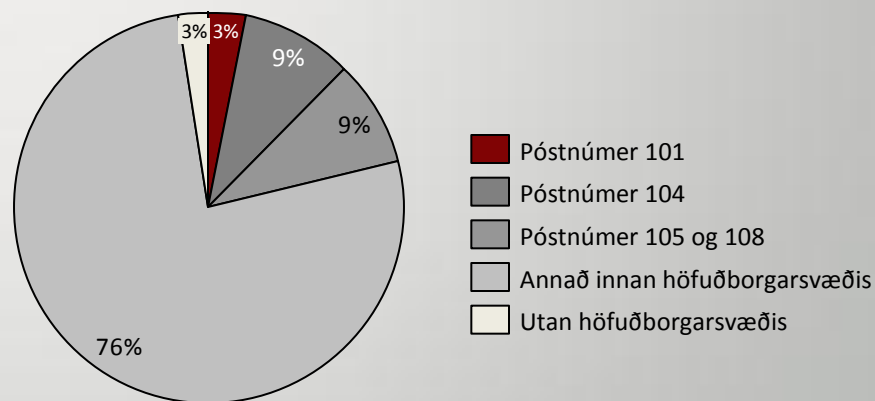
Stærstu leigutakar

Stærstu leigutakar Regins í árslok 2013 voru Hagar og Reykjavíkurborg, hvor um sig með um 14% af leigutekjum félagsins.

Skipting húsnæðis (m²) eftir starfsemi



Skipting húsnæðis (m²) eftir svæðum



Sameinað félag

Helstu fjárhagstölur eftir kaup

Lykiltölur

- Fasteignasafnið verður 220.700 m².
- Leigutekjur fara í 4,6 ma.kr.
- Við kaupin lækkar hlutfallslegur stjórnunarkostnaður af leigutekjum úr 7,7% í 6,6%.
- Áætlaður stjórnunarkostnaður vegna hins keypta safns er um 5 m.kr. á ári.
- EBITDA Regins á ársgrundvelli er áætluð 3,4 ma.kr.
- „Yield kaupanna“ er um 7,3% miðað við kaupverð skv. samkomulagi þann 16. nóvember 2013 og áætlaða EBITDA aukningu Regins. Arðsemi kaupanna er í samræmi við fjárfestingarstefnu Regins.

Lykiltölur í m.kr.	Áhrif Klasa		Reginn eftir kaup
	Reginn	á Reginn	
Fjárfestingareignir	36.903	8.250	45.153
Fjöldi fasteigna	45	9	54
Fermetrar (brúttó)	192.200	28.500	220.700
Leigutekjur (á ársgrundvelli)	3.898	719	4.617
<i>Leigutekjur á fermetra (brúttó)</i>	<i>1.690</i>	<i>2.101</i>	<i>1.743</i>
Framlegð fyrir stjórnunarkostnað	3.120	614	3.734
Stjórnunarkostnaður	300	5	305
<i>Stjórnunarkostnaður / leigutekjur</i>	<i>7,7%</i>	<i>0,7%</i>	<i>6,6%</i>
EBITDA*	2.812	609	3.421
<i>EBITDA / leigutekjur</i>	<i>72%</i>	<i>85%</i>	<i>74%</i>
Eiginfjárlutfall	32%	25%	31%
Nettó vaxtaberandi skuldir	22.968	6.198	29.166

Kaupin

Nýtt hlutafé á genginu 13,63	1.754
Yfirteknar skuldir**	6.198
Peningagreiðsla**	298
Kaupverð	8.250
Áætlaður kostnaður	50
Fjárfesting	8.300
Vænt áhrif á EBITDA Regins eftir kaup	609
Yield kaupa (Fjárfesting/EBITDA)	7,3%

* Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir.

** Ákvarðast endanlega af stöðu vaxtaberandi skulda og handbærs fjár skv. endurskoðuðum ársreikningi fyrir árið 2013.

Fasteignasafn Regins eftir kaupin

Fjöldi fasteigna er 54 og nemur safnið alls um 220.700 m².

Tegund leiguréma eftir starfsemi dreifist enn frekar eftir fyrirhuguð kaup.

Vægi verslunarhúsnæðis minnkar úr 43 % í 42%.

Vægi skrifstofuhúsnæðis eykst úr 21% í 26%.

Minnkandi vægi verslunarhúsnæðis er í samræmi við stefnu Regins.

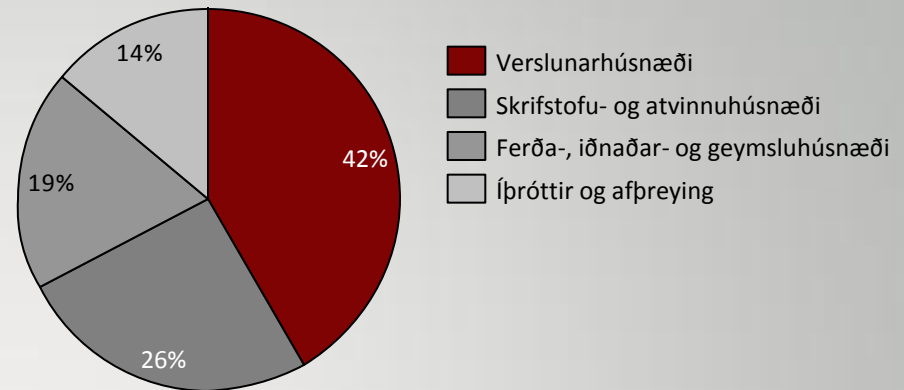
Við kaupin fjölga leigutökum og vægi stærstu leigutaka minnkar.

Vodafone er stærsti leigutaki Klasa með um 26% af leigutekjum. Hagar og Reykjavíkurborg eru stærstu leigutakar hjá Regni.

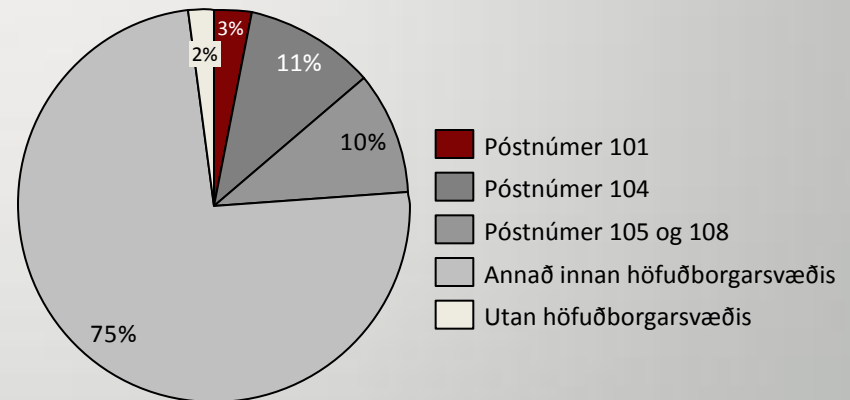
Eftir fyrirhuguð kaup Regins á Klasa verða leigutekjur frá stærstu leigutökum um 10% af heildarleigutekjum Regins.

Stærstu leigutakar Regins eftir kaupin verða Hagar, Reykjavíkurborg, Vodafone, Verkis, Egilshallarbíó og Árvakur. ¹⁾

Skipting húsnæðis (m²) eftir starfsemi ¹⁾



Skipting húsnæðis (m²) eftir svæðum ¹⁾



1) Vefsíða Regins, www.reginn.is og Klasa, www.klasihf.is