

YFIRTÖKUTILBOÐ

TIL HLUTHAFA EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.

REGINN HF. GERIR HLUTHÖFUM EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF. VALFRJÁLST TILBOÐ UM KAUP Á HLUTUM DEIRRA Í FÉLAGINU Í SKIPTUM FYRIR 46,0% ÚTGEFINS HLUTAFJÁR REGINS HF. Í KJÖLFAR VIÐSKIPTA.

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn hf. („**tilboðsgjafi**“ eða „**Reginn**“) um ákvörðun stjórnar félagsins um að lagt verði fram valfrjálst tilboð („**tilboðið**“) í allt hlutafé Eikar fasteignafélags hf. („**Eik**“), í samræmi við ákvæði X. og XI. kafla laga nr. 108/2007 („**lög um yfirtökur**“).

TILBOÐSGJAFI

Reginn var stofnað árið 2009 og fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið hefur vaxið undanfarin ár með kaupum á arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum. Fasteignasafn Regins samanstendur af 100 fasteignum sem alls eru um 373 þúsund fermetrar að heildarstærð. Lögð hefur verið áhersla á að þétta og styrkja eignasafn félagsins með því að efla kjarna innan safnsins. Útleiguhlutfall félagsins var 97,5% á fyrsta ársfjórðungi 2023 og leigutakar um 450 talsins. Reginn nýtur þeirrar sérstöðu að um 42% tekna koma frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Hluthafar félagsins voru 522 í árslok 2022.

Tilboðsgjafi gerir valfrjálst tilboð í samræmi við ákvæði X. og XI. kafla laga um yfirtökur byggt á skilmálum og skilyrðum sem sett eru fram í opinberu tilboðsyfirliti sem verður dagsett og birt 10. júlí 2023 („**tilboðsyfirlitið**“).

Skilmálar tilboðsins uppfylla skilyrði ákvæði 2.-4. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur eins og um skyldubundið tilboð væri að ræða. Af því leiðir að tilboðsgjafi verður ekki skylt að gera yfirtökutilboð í samræmi við 100. gr. laga um yfirtökur nái hann yfirráðum í Eik, í skilningi umrædds ákvæðis, í kjölfar tilboðsins.

TILBOÐSHAFAR

Tilboðið mun taka til allra hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar. Hluthöfum sem skráðir eru í hlutaskrá Eikar í lok viðskiptadags þann 5. júlí 2023 mun verða sent tilboðsyfirlitið, samþykkiseyðublað og svarumslag.

Framangreind skjöl verða einnig aðgengileg hjá Íslandsbanka hf., Hagasmára 3, 201 Kópavogi („**Íslandsbanki**“) sem er umsjónaraðili með valfrjálsa tilboðinu. Jafnframt verður hægt að nálgast tilboðsyfirlitið á heimasíðu Regins, www.reginn.is, í fréttakerfi Nasdaq Iceland og á heimasíðu Íslandsbanka, www.islandsbanki.is.

TILBOÐSVERÐ OG GREIÐSLA

Taki allir hluthafar Eikar tilboðinu þá munu þeir fá í endurgjald að hámarki 1.544.202.597 hluti eða 46,0%¹ útgefins hlutafjár í Reginn í kjölfar viðskipta miðað við útgefið hlutafé Regins þann 7. júní 2023.

Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið (46,0%) er ákvarðað út frá markaðsvirði hvors félags fyrir sig miðað við síðasta viðskiptaverð hluta Eikar (kr. 10,4 á hlut) og Regins (kr. 23,0 á hlut) í kauphöll Nasdaq Iceland hf. þann 7. júní 2023, daginn áður en tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Fyrir hvern hlut í Eik fást 0,452 hlutir í Reginn. Nákvæmt hlutfall má finna með því að deila nýjum hlutum í Reginn (1.544.202.597) með útistandandi hlutafjár Eikar án eigin hluta (3.415.063.435).

Greiðslur fyrir hluti þeirra sem tilboðið samþykkja verða greiddar í samræmi við greiðslufyrirmæli og hlutir færðir yfir á vörslureikning viðkomandi hluthafa sem tilgreindur er á samþykkiseyðublaðinu. Greiðslan verður innt af hendi eigi síðar en fimm viðskiptadögum eftir að gildistími tilboðsins rennur út.

TILBOÐSTÍMABIL

Gildistími tilboðsins er tíu vikur, frá kl. 13:00 þann 10. júlí 2023 til kl. 13:00 þann 18. september 2023. Samþykki tilboðsins verður að hafa borist umsjónaraðilum eigi síðar en kl. 13.00 þann 18. september 2023. Hluthafar bera sjálfir ábyrgð á að afhenda samþykkiseyðublaðið í samræmi við tilboðsyfirlit og að það berist tímanlega. Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að samþykkja þau samþykkiseyðublað sem berast eftir að gildistími tilboðsins rennur út. Framlengja má tilboðið að því marki sem ákvæði laga um yfirtökur leyfa. Tilboðið er háð þeim skilyrðum sem koma fram í tilboðsyfirlitinu.

FRAMTÍÐARÁÆTLANIR

Með viðskiptunum verður til stærsta skráða fasteignafélag landsins með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og sérhæfingu á sviði útleigu og fasteignarekstrar til að mæta auknum kröfum viðskiptavina. Reginn hyggst sækja fram undir nýju nafni. Reginn áætlað að árleg samlegð geti numið 300–500 m.kr. þegar frá líður. Markaðsvirði Eikar og Regins er af sambærilegri stærðargráðu og hluthafar beggja félaga njóta góðs af væntum ávinningi viðskiptanna. Þá er horft til þess að félagið verði áhugaverðari fjárfestingarkostur ásamt því að félagið verður á meðal þeirra verðmætustu í kauphöllinni. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að fasteignasafn Eikar verði straumlínulagað með hliðsjón af stefnumörkun Regins um uppbyggingu á sterkum kjörnum og sjálfbærni. Það felur meðal annars í sér að ákveðnar eignir verða seldar auk þess að þær eignir sem teljast til þróunareigna verða þróaðar í samstarfi við sérhæfðan aðila með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Reginn hefur byggt upp skilgreindan farveg fyrir þróunareignir í samstarfi við Klasa ehf. sem er eitt reynslumesta fasteignarþróunarfélag landsins. Gert er ráð fyrir að um þriðjungur af stærð eignasafns Eikar falli undir ofangreinda straumlínulögun sem ráðgert er að geti tekið allt að 36 mánuði.

UMSJÓNARAÐILI

Íslandsbanki hefur verið ráðinn umsjónaraðili með valfrjálsa tilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa. Nánari upplýsingar eru veittar hjá Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka í gegnum tölvupóstfangið eiktilbod@islandsbanki.is og í síma **440 4000**. LEX lögmannstofa er ráðgjafi Regins í viðskiptunum.

Kópavogur, 6. júlí 2023
REGINN HF.

¹ Reginn kann að gefa út nýtt hlutafé fram að afhendingardegi og af þeim sökum getur skiptihlutfallið breyst.