

KALDALÓN

Hluthafafundur

19. september 2023

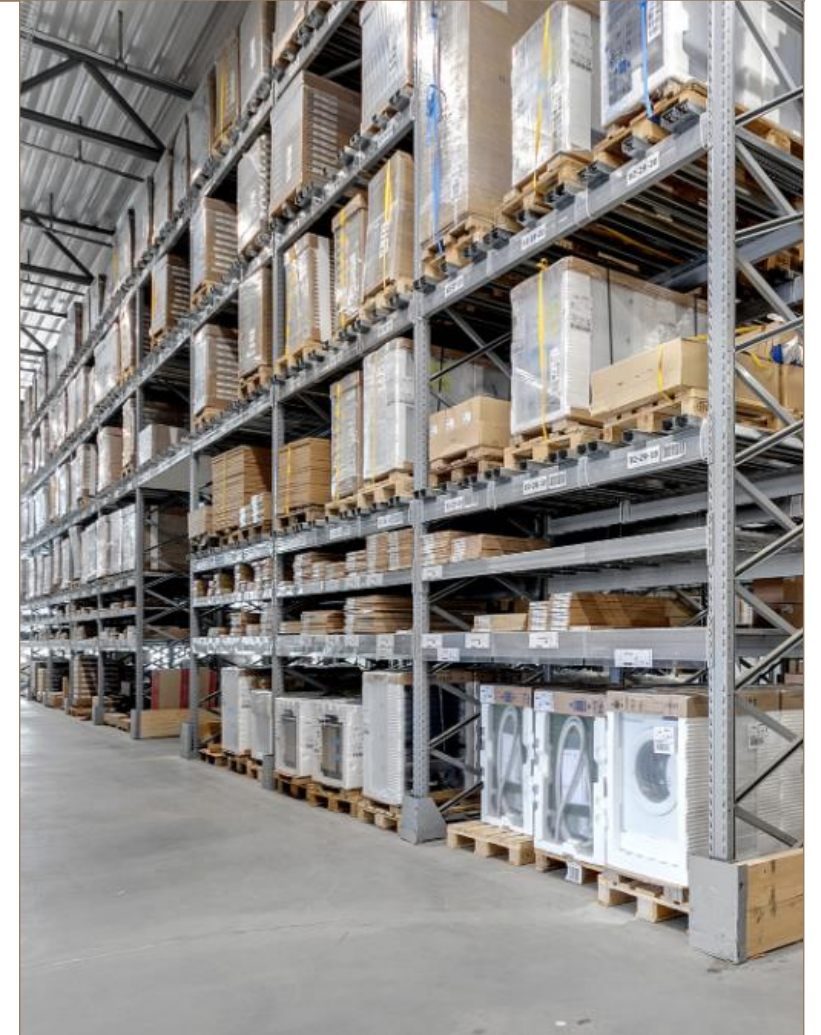


Dagskrá

HLUTHAFAFUNDUR

KALDALÓN

1. Kosning fundarstjóra og ritara
2. Kaup á Klettagörðum 8-10 ehf.



Klettagarðar 8-10 ehf.

SÖLUFERLI

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka óskaði í maí 2023 eftir óskuldbindandi tilboðum í fasteignir hins selda;

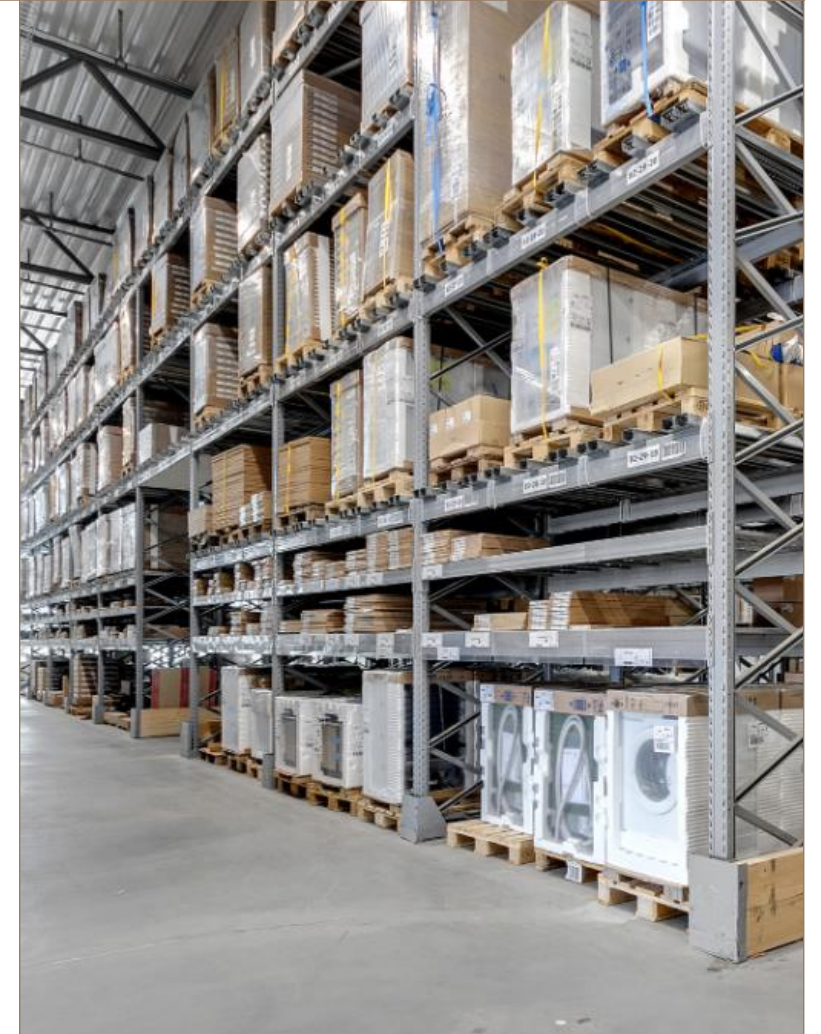
- Klettagarðar 8-10, Reykjavík (4.393 m²)
- Hjalteyrargata 8, Akureyri (668 m²)
- Suðurhraun 2, Garðabæ (250,8 m²)

Klettagarðar 8-10 er verðmætasta eignin í safninu og fellur vel að *fjárfestingarstefnu* Kaldalóns. Leigusamningar eru við Klettur – sala og þjónusta til 9 ára*.

Fimm aðilar skiluðu inn tilboði, þar af þrjú í allar eignirnar. Var Kaldalón hlutskarpast og munaði 50 m.kr. á milli tilboða en Kaldalón gerði einnig ráð fyrir breytingu á leigutryggingum og breytingu á ábyrgðarskiptingu viðhalds.

Í viðræðum um kaup á fasteignum óskaði seljandi eftir að kanna möguleika á að selja eignarhaldsfélag utan um fasteignirnar, Klettagarðar 8-10 ehf. Niðurstaðan var skuldbindandi kautilboð í félagið Klettagarða 8-10 ehf.

* Tekjuvegð meðaltal



Klettagarðar 8-10 ehf.

FASTEIGNIR FÉLAGSINS

KALDALÓN



Klettagarðar 8-10

Stærð: 4.393 m²
Byggingarár: 2001
Starfsemi: Sérútbúin þjónustumiðstöð fyrir starfsemi Kletts.
Lýsing: Verkstæði og vélasalur (60%), verslun, sýningarsalur, skrifstofur, þjónustubygging (40%). Stórt útisvæði.



Hjalteyrargata 8

Stærð: 668 m²
Byggingarár: 1971
Starfsemi: Þjónustuverkstæði og varahlutaverslun
Lýsing: Verkstæði og vélasalur (65%), þjónustuhús (35%)



Suðurhraun 2

Stærð: 251 m²
Byggingarár: 1998
Starfsemi í dag: Hjólbarðaverkstæði
Lýsing: Opin vinnusalur með aukinni lofthæð með stoðrymum.

Klettagarðar 8-10 ehf.

BYGGINGARRÉTTUR

KALDALÓN



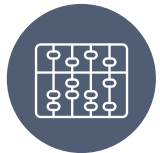
Stærð lóðar er alls 19.368 m².
Samþykkt nýtingarhlutfall í dag er 0,5
en fordæmi fyrir 0,6 á svæðinu.



Kaldalón metur byggingarréttinn þannig
að hann hentar vel til nýtingar að hluta eða heild
í framtíðinni.



Byggingarréttur hóflega metinn í kaupverði.
5.300 – 7.300 m².



Í núverandi leigusamningi er öll lóðin leigð til
leigutaka. Kaupverð gerir ráð fyrir því að virði
byggingarréttar myndist við lok leigusamnings
og því núvirtur.



 Byggingarréttur

Klettagarðar 8-10 ehf.

KALDALÓN

KAUPVERÐ OG LEIGUTEKJUR

Rekstrarreikningur	Leigusamn. tilboðs	Eftir lok leigusamn.	Upprunalegt óskuldb. tilboð í fasteignir
	m.kr./ári	m.kr./ári	m.kr./ári
Leigutekjur	195,5	185,5	195,5
Rekstrargjöld og tryggingar	(34)	(34)	(34)
Viðhald/endurnýjun**	0	(11,2)	0
Aukin EBITDA Kaldalóns	161,5	139,8	161,5
Heildarverð með byggingarrétti	1.925	1.925	2.102
Aukin EBITDA/Kaupverð	8,4%	7,3%	7,7%

9,2 ár

Tekjuvegin lengd leigusamninga*

- Leigutaki ber kostnað af viðhaldi á meðan leigusamningur er í gildi. Viðhaldskostnaður sem hér er áætlaður er meðaltal á ári og innifelur einnig endurnýjunarþörf sem fellur óreglulega til á líftíma fasteignar. Ekki er gert ráð fyrir að stjórnunarkostnaður Kaldalóns aukist við viðskiptin. Miðað við 5% stjórnunarkostnað ef tekjum lækkar NOI yield um u.þ.b. 0,5%
- Greiðsla fyrir hlutafé Klettagarða 8-10 ehf. er heildarverð að frádregnum langtíma- og skammtímaskuldum og að viðbættum veltufjárumnum.
- Tekjuskattskuldbinding er undanskilin. Miðað við upprunalegt óskuldbindandi kaupverð fasteigna er henni skipt 60% seljandi, 40% kaupandi.
- Skattstofn Kaldalóns er með þeim hætti að stjórnendur meta það sem ásættanlegt í viðskiptum að kaupa eignarhaldsfélag fasteignanna. Ekki kemur til greiðslu stimpilgjalds og kostnaður við viðskipti er metinn á 3 m.kr. sem felur að mestu í sér áreiðanleikakönnun og ástandsskoðun.

* Varúð færð á leigutekjur við endurnýjun leigusamninga

** Áætlað í heild að meðaltali yfir langt tímabil. Endurnýjun húsnæðis eða einstakra byggingarhluta er eignfærð.



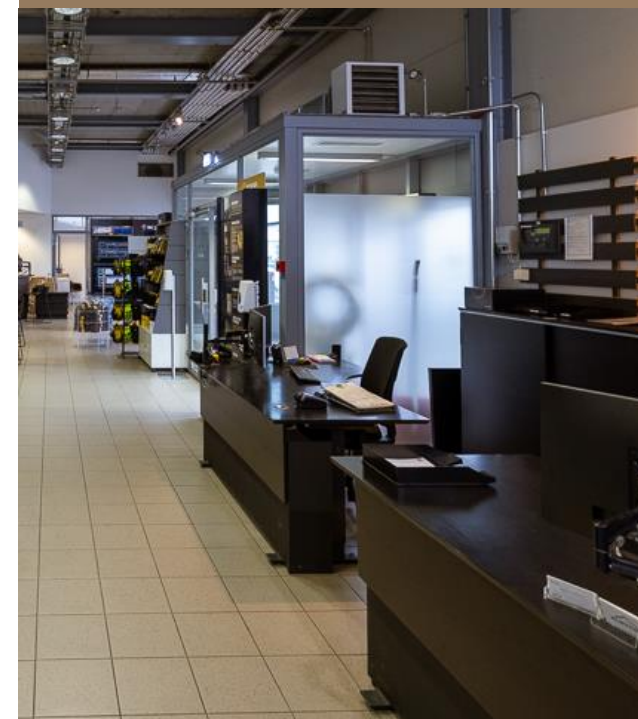
Skuldbundið kautilboð

HELSTU SKILYRÐI OG FYRIRVARAR

KALDALÓN

- Uppgreiðslugjald vaxtaberandi lána dregst frá kaupverði.
- Kautilboð er háð skattalegri, fjárhagslegri og lögfræðilegri áreiðanleikakönnun á Klettagörðum 8-10 ehf.
- Samþykki hluthafafundar Kaldalóns hf.**
- Ástandsskoðun á fasteignum.
- Kautilboð gerir ráð fyrir leigusamningar verði uppfærðir í samræmi við tilboðsskilmála.
- Samþykki stjórnar kaupanda og seljanda.

Skuldbindandi kautilboð milli aðila gildir til 20. október en aðilar stefna að því að ljúka viðskiptum fyrir lok september 2023.



Sérfræðiskýrsla endurskoðanda

KALDALÓN

PWC HEFUR UNNIÐ OG UNDIRRITAÐ SÉRFRÆÐISKÝRSLU VEGNA FYRIRHUGAÐRA KAUPA



SÉRFRÆÐISKÝRSLA

skv. 2. mgr. 95. gr. a. skv. 6. gr. og 7. - 8. gr. laga nr. 2/1995, um hlutafélög

Fyrir hluthafafund Kaldalóns hf., kt. 490617-1320, sem haldinn verður 19. september 2023, verður lagt fram skuldbindandi kauptilboð félagsins í allt hlutafé Klettagarða 8-10 ehf., kt. 631210-0740, til samþykktar í samræmi við gr. 3.15 í samþykktum félagsins. Seljandi er SKEL fjárfestingafélag, kt. 590269-1749, sem á 15,37% í Kaldalóni hf.

Sérfræðiskýrslan er unnin á grundvelli 2. mgr. 95. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög í tengslum við fyrirhuguð ofangreind kaup Kaldalóns hf. á Klettagörðum 8-10 ehf. Þar sem SKEL fjárfestingafélag hf. eru eigendur að 15,37% af útgefnu hlutafé í Kaldalóni hf. og heildarkaupverð samkvæmt skuldbindandi kauptilboði nemur hærri fjárhæð en raunvirði minnst 1/10 af útgefnu hlutafé í Kaldalóni hf. fellur kaupsamningurinn um hið selda undir 95. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög.

Sérfræðiskýrsla þessi er hluti af fundarboði til hluthafafundar í Kaldalóni hf. sem haldinn verður 19. september n.k.

Undirritaður löggiltur endurskoðandi hefur lagt mat á hvort hið selda sé til staðar og hvort verðmæti þess sé í samræmi við það kaupverð sem Kaldalón hf. áætla að greiða fyrir hið selda. Við matið var tekið mið af 95. gr. a., sbr. 6-8 gr., laga nr. 2/1995 um hlutafélög, hvað skýrsla sem þessi skuli hafa að geyma og verður gerð grein fyrir hverjum einstökum höfum hér á eftir:

1. Lýsing á hverri greiðslu eða því sem tekið er við.

Samkvæmt fyrirliggjandi skuldbindandi kauptilboði dags. 31.ágúst 2023 er fyrirhugað að Kaldalón muni kaupa af seljanda alla eignarhluti í einkahlutafélaginu Klettagarða 8-10 ehf. samtals hluti að nafnverði kr. 10.500.000.

Samkvæmt skuldbindandi kauptilboði er lagt til grundvallar að heildarvirði félagsins nemi samtals kr. 1.925.000.000

Kaupverðið skal jafnframt aðlagð að stöðu langtimaskulda, skammtimaskulda, handbærs fjár og annarra veltufjármuna á afhendingardegi.

Kauptilboðið er sett fram á þeirri forsendu að enginn annar aðili en Kaldalón hf. eigi rétt til að eignast eða kaupa hluti í félaginu, s.s. vegna forkaupsréttar, áskrifaréttinda, kaupréttar, breytanlegra skuldbréfa eða sambærilegra réttinda, við uppgjör viðskiptanna.

2. Upplýsingar um aðferðina sem notuð er við matið.

Við mat á verðmæti á eignasafns Klettagarða 8-10 ehf. var notast við núvört framtíðarsjóðsflæði fyrirliggjandi leigusamninga og væntra leigutekna byggingaréttis til framtíðar. Forsendur í virðismati eru í samræmi við forsendur notaðar hjá samstæðu Kaldalóns í samstæðuárlutareikningi 30.6.2023, þar með talið ávöxtunarkrafa, nýtingarhlutfall o.fl. Verðmæti eignasafns Klettagarða 8-10 ehf. samkvæmt núvirtu framtíðarsjóðsflæði er herra en heildarvirði félagsins í skuldbindandi kauptilboði



Heildarvirði félagsins í skuldbindandi kauptilboði, að teknu tilliti til reiknaðrar tekjuskattskuldbindingar, þann 31.12.2022 nemur kr. 2.244.557.108.

Það er niðurstaða undirritaðs byggt á ofangreindu að verðmæti eignasafns Klettagarða 8-10 ehf. svari að lágmarki til heildarvirðis félagsins sem fram kemur í skuldbindandi kauptilboði dags. 31.ágúst 2023 að teknu tilliti til reiknaðrar tekjuskattskuldbindingar.

3. Tilgreining á endurgjaldi fyrir það sem tekið er við.

Undirritaður endurskoðandi hefur lagt mat á hið umsanda endurgjald. Matið var framkvæmt í samræmi við fyrirfram umsamar aðgerðir í samanber alþjóðlegan staðal um tengda þjónustu (ISRS 4400 revised) sem á við um fyrirfram umsamar aðgerðir. Fyrirfram umsamar aðgerðir fela í sér framkvæmd aðgerða sem sérstaklega hefur verið samið um við félagið samanber ráðningarbref dags. 5. september 2023 ásamt skýrslugjöf til félagsins með niðurstöðum þeirra fyrirfram umsamra aðgerða sem við framkvæmdum samanber skýrslu dags. í dag. Við matið er tekið mið af 5. - 8. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, sbr. 37. gr. þeirra laga með hlíðsjón af viðeigandi ákvæðum laga um ársreikninga og alþjóðlegra reikningsskilastaða.

4. Yfirlýsingu um að hið tiltekna verðmæti svari a.m.k. til hins umsanda endurgjalds.

Með vísan til framtíðs í sérfræðiskýrslu þessari er það er mat undirritaðs að hið tilgreinda verðmæti svari að lágmarki til þeirrar greiðslu (endurgjalds) sem Kaldalón muni greiða fyrir eignarhluti í Klettagörðum 8-10 ehf.

Reykjavík, 5. september 2023

PricewaterhouseCoopers ehf.

Magnús Mar Vignisson,
löggiltur endurskoðandi

2 of 2

PricewaterhouseCoopers ehf., Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík
Sími: 550-5300, Fax: 550-5301, www.pwc.com/is

Viðskiptin

HELSTU ATRIÐI

KALDALÓN

1

Klettagarðar 8-10 er fasteign sem fellur vel að fjárfestingarstefnu Kaldalóns og þeim eignaflokk sem félagið vill fjárfesta í.

Frágangur viðskipta leiðir af sér að markmið stjórnar fyrir skráningu á aðalmarkað eru uppfyllt.

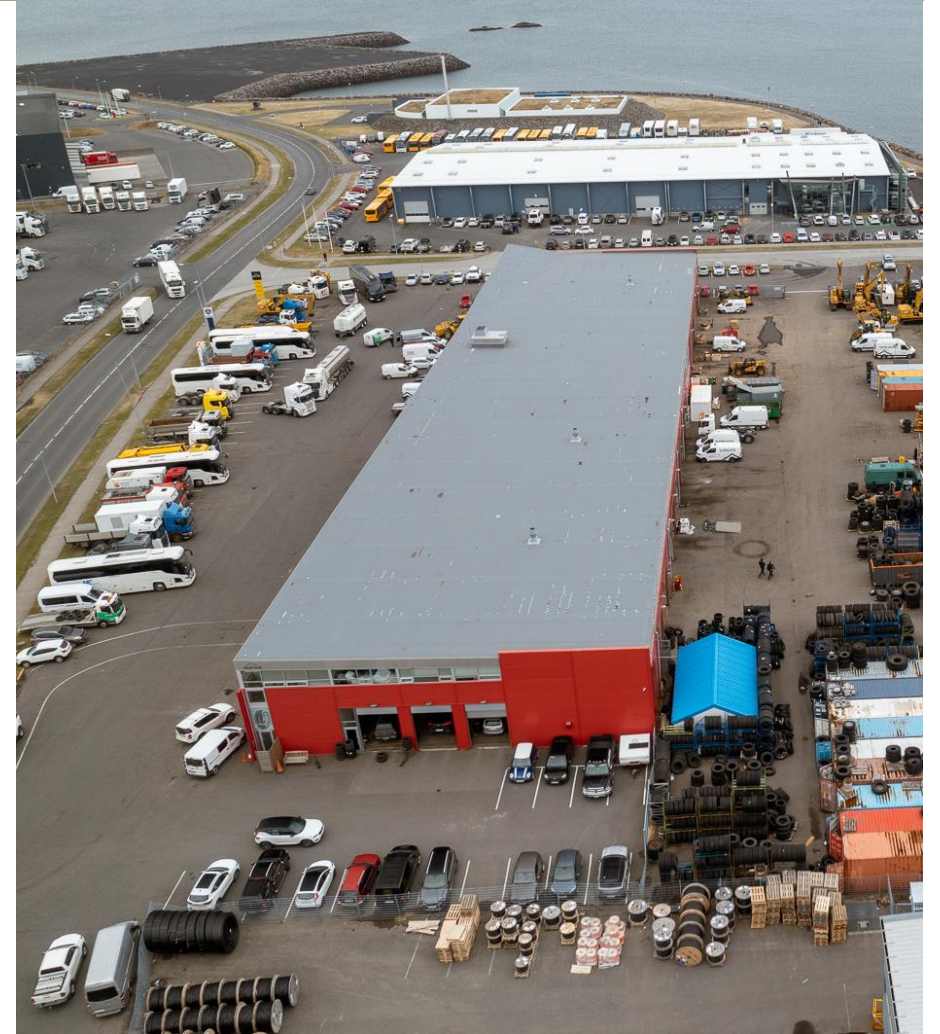
2

Eignarhaldsfélag fasteignanna er keypt en tekjuskattskuldbinding myndast í Kaldalóni upp á rúmlega 300 m.kr.

Núverandi leiguverð er nálægt markaðsleigu.

3

Þrátt fyrir samþykki hluthafafundar eru kaupin háð fyrirvörum. Aðilar stefna að frágangi viðskipta á tímabilinu lok september til 20. október næstkomandi.



„Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund stjórnenda Kaldalóns á þeim tíma sem kynningin er sett fram. Sérstök athygli er vakin á því að margir þættir hafa áhrif á rekstrarumhverfi félagsins sem ómögulegt er að sjá fyrir. Afkoma eða spár geta breyst og þróun félagsins orðið með öðrum hætti en hér er gefið til kynna.

Sérstök athygli er vakin á því að í kynningunni er að finna staðhæfingar eða önnur framsett gögn, s.s. sviðsmyndir, sem byggja á mati og áætlunum stjórnenda félagsins, fyrirfram gefnum forsendum og utanaðkomandi þáttum. Kaldalón ábyrgist ekki nákvæmni eða heilleika þeirra upplýsinga sem settar eru fram í kynningu þessari og sérstök athygli er vakin á því að sviðsmyndir eru ekki tekjuspár félagsins, heldur settar fram til að sýna dreifingu milli fasteignaflokka og fulla útleigu.

Kynning þessi verður ekki endurskoðuð eftir birtingu hennar hvað ofangreint varðar og á því aðeins við á þeim tímapunkti sem er fyrst birt á vefsíðu félagsins. Kaldalón ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljótast af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar hennar. Kaldalón er ekki skuldbundið til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðrétta villur sem kunna að koma í ljós.

Kynning þessi er aðeins til upplýsinga og skal ekki líta á hana sem boð eða ráðleggingu um að kaupa, halda eða selja hvers konar fjármálagerninga eða taka einhvers konar fjárfestingarákvörðun. Viðtakandi einn ber ábyrgð á fjárfestingarákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga í kynningu þessari og skal leita sér sérfræðiráðgjafar áður en nokkur slík fjárfestingarákvörðun er tekin.“

KALDALÓN