

Kauphallardagar Arion banka

EIK FASTEIGNAFÉLAG HF.

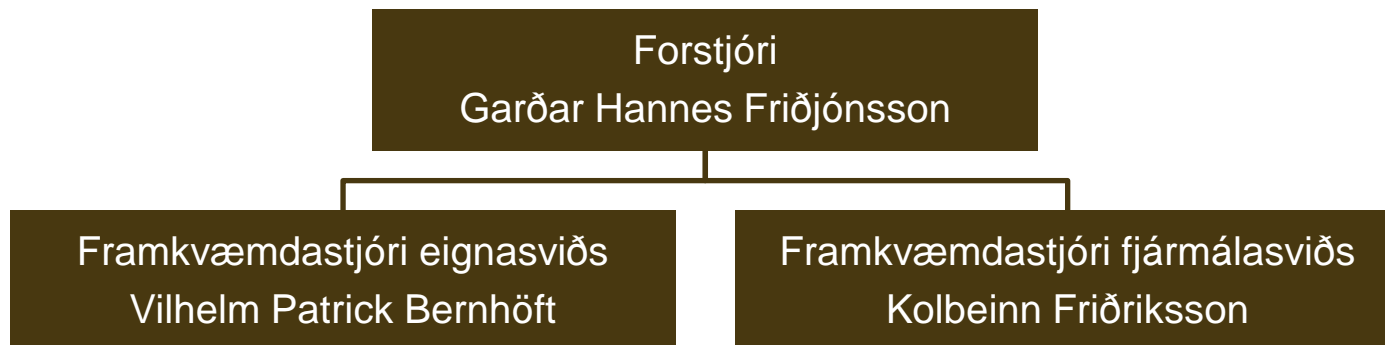
1. apríl 2014

Eik fasteignafélag hf. – 12 ár í rekstri



- Eik fasteignafélag hf. hefur sérhæft sig í eignahaldi og útleigu atvinnuhúsnæðis frá stofnun félagsins árið 2002.
- Félagið á fjölbreytt safn atvinnuhúsnæðis, aðallega á höfuðborgarsvæðinu.
- Hjá félaginu starfa 9 manns á skrifstofu þess sem sinna útleigu, viðhaldi, innheimtu og reikningshaldi.
- Flestir starfsmenn hafa unnið hjá Eik til fjölda ára og liggur því gríðarmikil þekking og reynsla hjá starfsfólki Eikar.
- Með kaupum á EF1 hf. (SMI eignir) bættust við 3 starfsmenn á skrifstofu auk 7 starfsmanna er sinna móttöku og húsvörslu.

Skipurit félagsins



Kaup Eikar á EF1 hf. og Landfestum ehf.



Kaup á eignum af SMI ehf.

- Í ágúst 2013 var skrifað undir kaupsamning um kaup Eikar á ákveðnum eignum af SMI ehf.
 - 5 fasteignir metnar á um 15 ma.kr. eftir framkvæmdir seljanda.
 - 60 þús.m² eignasafn.
 - 75 leigutakar.
- Keyptar eignir voru færðar í félagið EF1 hf.
- Í lok janúar 2014 keypti Eik EF1 hf. og tók þá við rekstri fasteignanna.
- EF1 hf. var fullfjármagnað við kaupin.
- Eignir sem um ræðir eru m.a. Smáratorg 1 og 3 (Turninn) og Glerártorg á Akureyri.

Kaup á Landfestum ehf.

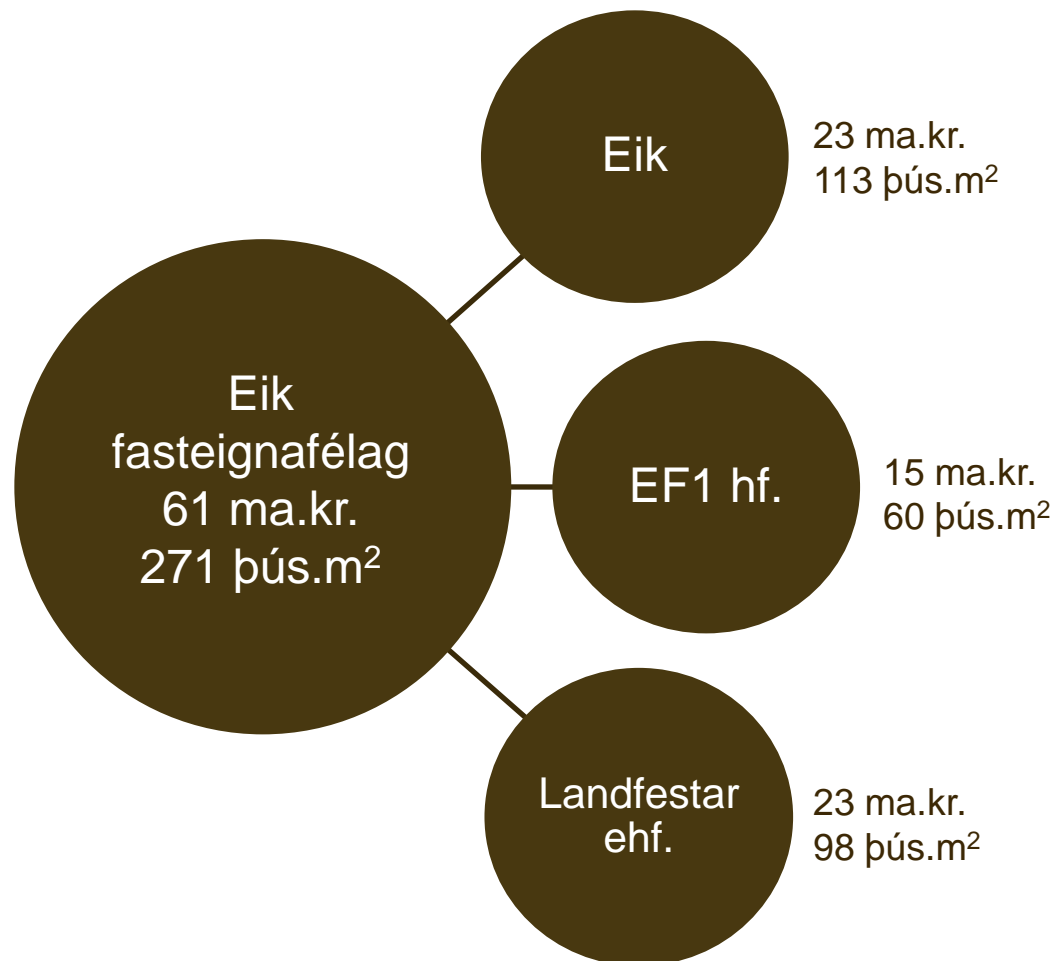


- Í desember 2013 var skrifað undir kaup Eikar á öllu hlutafé í Landfestum ehf. af Arion banka.
 - 35 eignir metnar á rúmlega 23 ma.kr.
 - 98 þús.m² eignasafn.
 - Yfir 100 leigutakar.
- Greitt verður með nýju hlutafé í Eik auk þess sem skuldir verða yfirteknar.
- Gerð áreiðanleikakannana lokið og samþykki hluthafafundar fyrir hlutafjárhækkunum liggur fyrir.
- Kaupin bíða samþykkis Samkeppniseftirlitsins.

Annað stærsta fasteignafélag landsins



- Eik fasteignafélag hf. verður annað stærsta fasteignafélag landsins.
 - Yfir 61 ma.kr. eignasafn.
 - Yfir 271 þús.m².
 - Fjöldi leigutaka yfir 430.
 - Fjöldi fasteigna yfir 100.
- Mikil tækifæri til:
 - Hagræðingar.
 - Lækkunar á stjórnunarkostnaði.
 - Lækkunar á fjármagnskostnaði.
 - Aukinnar áhættudreifingar.
- Ákjósanleg stærð félagsins fyrir skráningu hlutafjár í Kauphöll.



Leigutekjur – aukin dreifing leigutaka



- Áhætta vegna eignasafns og leigutaka dreifist mikið.
- Eftir sameiningu verður enginn leigutaki með yfir 10% leigutekna.
- Fjöldi leigutaka verður yfir 430.

Leigutaki	Hlutfall
Húsasmiðjan	9,7%
Fasteignir ríkissjóðs	6,1%
Síminn	5,8%
Rúmfatalagerinn	4,4%
VÍS	3,5%
Landsbankinn	3,3%
Míla	3,0%
Deloitte	3,0%
Miðbæjarhótel	2,0%
Bónus	1,9%
Lex	1,6%
Læknastöðin	1,5%
Hreyfing fasteignir	1,4%
Hjartavernd	1,4%
Toys R Us	1,3%
Securitas	1,3%
MP Banki	1,2%
Arion banki	1,2%
Lýsing	1,1%
Samkaup	1,1%
Maritech	1,0%
A4	1,0%
Aðrir	42,1%
	100%

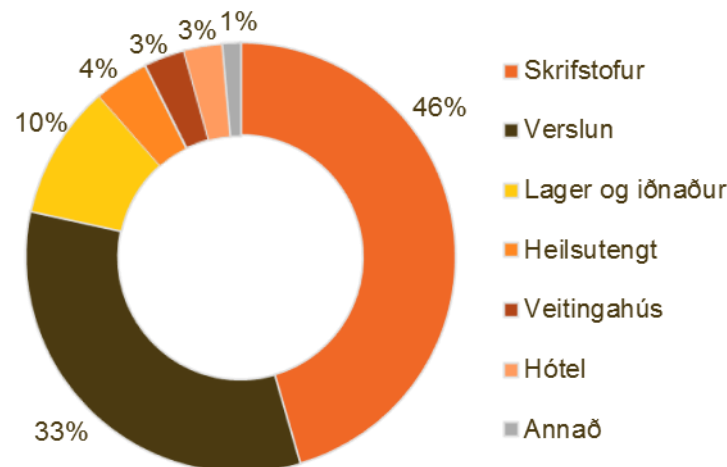


Leigutekjur – aukið vægi skrifstofuhúsnæðis



- Eftir kaup á Smáratorgi 3 (Turninn) í Kópavogi og Landfestum ehf. hækkar hlutfall skrifstofuhúsnæðis í eignasafninu.
- Hlutfall skrifstofuhúsnæðis nemur 46% af áætluðum heildartekjum.
 - Fasteignir ríkissjóðs og Síminn stærstu leigutakar skrifstofuhúsnæðis.
- Hlutfall verslunarhúsnæðis um þriðjungur áætlaðra leigutekna.
 - Húsasmiðjan og Rúmfatalagerinn stærstu leigutakar verslunarhúsnæðis.

Leigutekjur eftir tegund húsnæðis

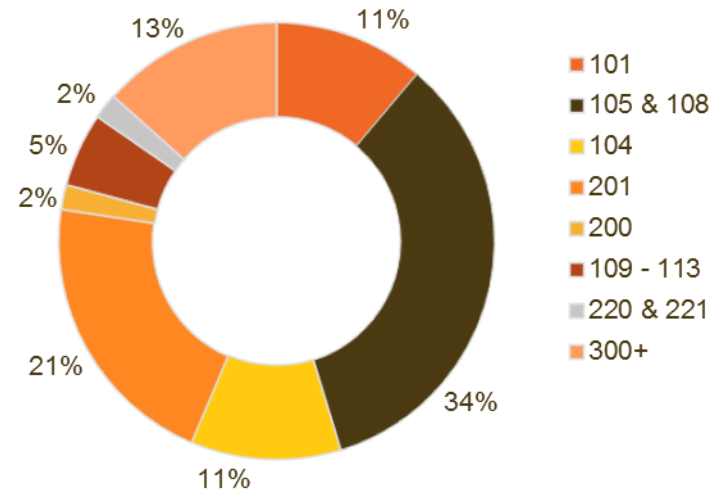


Leigutekjur – fjölbreytt eignasafn



- 87% leigutekna Eikar munu koma frá höfuðborgarsvæðinu.
 - 62% frá Reykjavík, þar af 56% vestan Elliðaána.
 - 25% frá Kópavogi og Hafnarfirði
- Smáratorg og Turninn í Kópavogi munu afla 16% tekna félagsins.
- 13% tekna félagsins munu koma frá landsbyggðinni.
 - 11% tekna munu koma frá Akureyri, þar af 8% frá Glerártorgi á Akureyri.

Leigutekjur eftir staðsetningu



Sameinað félag - pro forma lykiltölur 2014



Áætlaðar lykiltölur sameinaðs félags (m.ISK)

	2014á
Leigutekjur	5.531
Hreinar leigutekjur	4.623
EBITDA (án einskiptiskostnaðar)	4.389
Virði fjárfestingareigna	61.000
Eiginfjárhlutfall e. hlutafjárukningar	30%
Yield (EBITDA/FFE)	>7%

Aðrar upplýsingar

Meðal CAPEX næstu 10 ára	202
Virði fjárfestingareigna kr./m ²	224.000
EBITDA%	78%
Útleiguhlutfall	92%

- Pro forma tölur einsog sameiningin hefði átt sér stað 1.1.2014.
- Samlegðaráhrif áætluð 90 m.kr.
- Virði fjárfestingareigna miðast við bókfært virði í árslok 2013.
- Arðsemi (EBITDA yield) áætlað yfir 7%.

Skuldir og eigið fé Eikar

- Í árslok 2013 námu vaxtaberandi skuldir félagsins 14,9 ma.kr.
 - 11,8 ma.kr. EIK 12 01 skuldabréfaflokkur.
 - 3,1 ma.kr. óverðtrygð lán.
- EIK 12 01 skráð á NASDAQ OMX Iceland.
 - 4,30% vextir.
 - 3,85% krafa m.v. nýleg viðskipti með skuldabréfið.
- Eiginfjárhlutfall Eikar var 33,8% í árslok 2013 og er reiknað með að það verði um 30% eftir útgáfu nýrra hluta vegna kaupa á Landfestum og EF1 hf.

Fjármögnun kaupanna

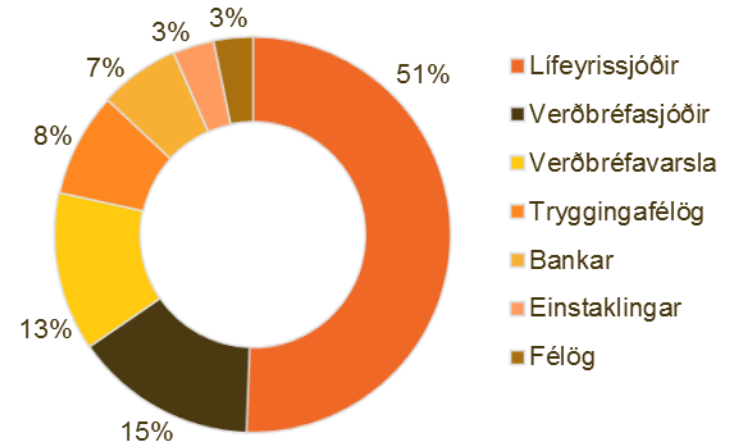
- Eik mun greiða fyrir Landfesta með útgáfu nýrra hluta.
 - Eigið fé mun aukast um tæplega 7 ma.kr.
 - Skuldir Landfesta verða endurfjármagnaðar með útgáfu skuldabréfa sem seld verða á næstu vikum.
- SMI eignir voru keyptar fullfjármagnaðar með kaupum á félaginu EF1 hf.
 - Í kjölfar hlutafjárukningar vegna Landfesta mun félagið auka eigið fé um 3 ma.kr. með sölu nýs hlutafjár.
 - Forgangsréttur einskorðast við hluthafa þegar hluthafafundur var haldinn þann 17. janúar 2014.

Hluthafar eftir hlutafjárukningar



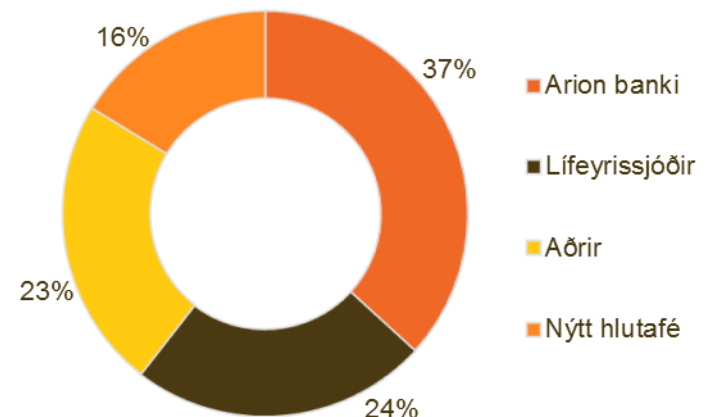
- Í árslok voru lífeyrissjóðir stærsti flokkur hluthafa með yfir 50% eignaraðild.
- Stærstu hluthafar 31/12/2013 voru:
 - 14,8% LSR.
 - 13,7% Almenni lífeyrissjóðurinn.
 - 13,2% Lífeyrissjóður verkfræðinga.
 - 12,6% A.C.S safnreikningur I.
 - 8,5% VÍS.

Hluthafar Eikar 31/12/2013 eftir flokkum



- Hluthafalisti Eikar munu breytast þó nokkuð eftir fyrirhugaðar hlutafjárukningar á árinu 2014.
- Arion banki mun verða stærsti hluthafinn þar sem hann fær greitt fyrir söluna á Landfestum með hlutabréfum í Eik.
 - Stefnt er að því að Arion banki muni selja af sínum eignarhlut í fyrirhugaðri skráningu hlutafjár í Kauphöll.

Hluthafar eftir hlutafjárukningar 2014



Q1 2014

Samrunatilkynning send til Samkeppniseftirlitsins. Áreiðanleikakönnunum lauk án athugasemda. Hluthafafundur samþykkti hlutafjánhækkunar.

Q2 2014

Endurfjármögnun Landfesta hjá Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka.

Q2 – Q3 2014

Svar frá Samkeppniseftirlitinu og samruni kláraður.

Q3 2014

Hlutafjárauðningar í framhaldi af svari Samkeppniseftirlitsins.

Q4 2014

Stefnt að skráningu hlutafjár í Kauphöll í árslok 2014. Nánari tímasetning fer eftir svari frá Samkeppniseftirlitinu.

Yfirlit yfir fasteignirnar

