

Kaup á Landfestum & SMI

Útdráttur úr kynningu fyrir hluthafa

13. janúar 2014



Fyrirvari



Kynning þessi („kynningin“) er unnin af Eik fasteignafélagi hf. („Eik“) og ráðgjafa félagsins, H.F. Verðbréfum hf. („HFV“), í tengslum við kaup Eikar á öllu hlutafé Landfesta hf. („Landfestar“) og ákveðnum eignum SMI ehf. („SMI“). Kynningin er einungis ætluð til upplýsinga og er birt í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland hf. Upplýsingarnar sem fram koma í kynningu þessari og þau gögn sem hún er byggð á eru alfarið í eigu Eikar, Landfesta og/eða SMI.

Framangreind kaup Eikar eru háð ýmsum forsendum og fyrirvörum, þ. á m. samþykki hluthafafundar Eikar, niðurstöðu áreiðanleikakannana og samþykki Samkeppniseftirlitsins, sem á þessu stigi er óvíst að takist að uppfylla. Upplýsingar og framtíðarspár um rekstur sameinaðs félags sem fela í sér væntingar og/eða spár stjórnenda Eikar eru háðar breytingum. Eik ábyrgist hvorki beint né óbeint, að upplýsingar, aðrar en þær sem félagið hefur birt, sem og framtíðarspár eða skoðanir sem fram koma í kynningu þessari séu nákvæmar, áreiðanlegar eða tæmandi. Bent er á að með birtingu þessarar kynningar skuldbindur Eik sig ekki til þess að veita frekari upplýsingar tengt efni kynningarinnar, uppfæra hana eða leiðrétta ónákvæmni eða villur sem síðar kunna að koma í ljós.

Þær upplýsingar sem fram koma í kynningunni eru almenns eðlis og taka ekki mið af fjárhagsstöðu, fjárfestingaráformum eða sérstökum þörfum móttakanda. Hverskonar viðskipti sem kunna að eiga sér stað á grundvelli kynningarinnar eða tengslum við hana eru algjörlega á ábyrgð og áhættu móttakanda og er móttakandi hvattur til að leita sér sérfræðilegra ráðlegginga og kynna sér vel hina ýmsu fjárfestingarkosti sem í boði eru, þá áhættu sem er samfara mögulegum fjárfestingum og aðra þætti sem snúa að persónulegum högum hans, s.s. lagalega og skattalega.

Ekki skal líta á kynninguna sem nein konar tilboð um eða hvatningu til að kaupa eða skrá sig fyrir kaupum á neinskonar fjármálagerningum. Þá ber ekki að líta á kynninguna sem fjárfestingarráðgjöf, opinbera fjárfestingarráðgjöf eða fjárfestingarannsóknir, sbr. 4. og 12. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og 22. gr. reglugerðar um fjárfestavernd og viðskiptahætti nr. 995/2007, né ber að líta á kynninguna sem sérfræðiskýrslu.

Af hálfu HFV er kynning þessi unnin sjálfstætt af fyrirtækjaráðgjöf HFV í samræmi við reglur HFV um hagsmunaárekstra. Engu að síður er tekið fram að ekki er hægt að útiloka að HFV, einstakir starfsmenn HFV, stjórnarmenn eða aðilar tengdir HFV kunni að eiga hagsmuna að gæta varðandi þau félög og eignir sem kynningin lýtur að. Hagsmunir kunna að vera tengdir stöðu þeirra, t.d. sem hluthafar, ráðgjafar, umsjónaraðilar útboða, viðskiptavaki eða vegna veitingu annarra fjárfestingarþjónustu.

1. VIÐSKIPTIN
2. FÉLÖGIN
3. SAMEINAD FÉLAG
4. HELSTU EIGNIR

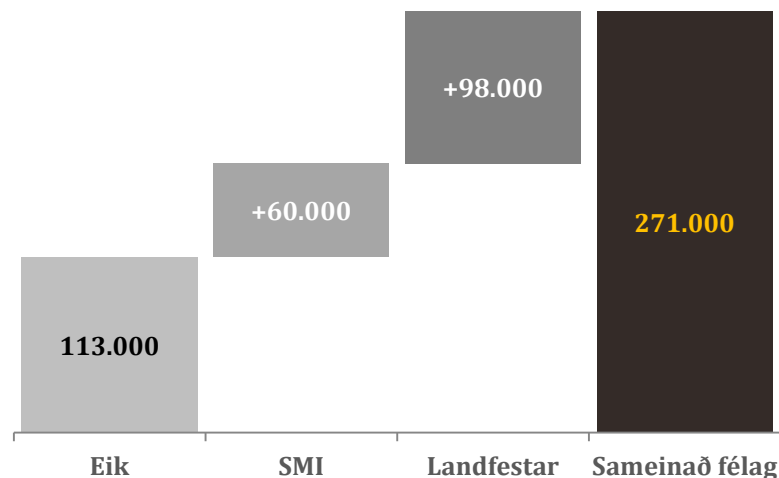
1. VIÐSKIPTIN

Annað stærsta fasteignafélag landsins verður til



- Stærri eignasafn, lægra hlutfall stjórnunarkostnaðar, aukin áhættudreifing og skráning í kauphöll hafa verið markmið Eikar síðustu misseri.
- Eik verður næststærsta fasteignafélag landsins með um 271 þúsund leigufermetra og virði eignasafns um 60 ma.kr.
- Tækifæri til hagræðingar, lækkunar á stjórnunar-kostnaði og mjög góðrar dreifingar leigutekna.
- Hagstæð fjármögnun tryggð og félagið í ákjósanlegri stærð fyrir skráningu í kauphöll fyrir lok árs 2014.

Stærð sameinaðs félags í fermetrum



Virði
fjárfestingareigna
59,7 ma.kr.

EBITDA Yield
7,3%

Fjöldi
leigutaka
433

Stærð
271 þ. m²

Fjöldi
fasteigna
100

2. FÉLÖGIN

Eik – sterk staða í miðbæ Reykjavíkur



- Eignasafn: 61 fasteign. Helstu eignir: Eignir í Kvosinni (húsnæði Landsbankans í miðbænum), Þingholtsstræti 3-5 og Skútuvogur 14-16.
- Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga: rúmlega 6 ár.
- Nýtingarhlutfall um 93% (væri 96% að teknu tilliti til þróunarverkefna á lokametrinum)
- Húsasmiðjan stærsti leigutakinn: 26% af leigutekjum.
- Landsbankinn næststærsti leigutakinn: 9% af leigutekjum.

Virði
fjárfestingareigna
22,4 ma.kr.

Stærð
113.000 m²

Útleiguhlutfall
93%

Leiguverð
1.600 kr./m²

Meðalverð
198 þ. kr./m²



Hafnarstræti 5

Landfestar – íslenska ríkið annar stærsti leigutakinn



- Eignasafn: 35 fasteignir. Helstu eignir: Borgartún 21 og 26, Ármúli 25-27, Álfheimar 74 (nýi Glæsibær).
- Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga félagsins er um 5 ár.
- Stærsti leigutaki: Skipti – 21% af leigutekjum.
- Íslenska ríkið næststærsti leigutakinn, um 14% af leigutekjum.

Virði
fjárfestingareigna
22,4 ma.kr.

Stærð
98.000 fm

Útleiguhlutfall
96%

Leiguverð
1.900 kr./m²

Meðalverð
229 þ.kr./m²



Borgartún 26

Eignir SMI – nýr 10 ára samningur við Deloitte



- Eik kaupir 5 fasteignir af SMI ehf. – samanlagt rúmlega 60.000 fm.
- Útleiguhlutfall í lok árs 2013 um 85% en gert ráð fyrir að innrétta hæðir í Smáratorgi 3.
- Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga félagsins er um 5 ár.
- Stærsti leigutaki: Rúmfatalagerinn, tæp 19% af leigutekjum.

Virði
fjárfestingareigna
14,9 ma.kr.

Stærð
60.000 m²

Útleiguhlutfall
85%

Leiguverð
2.100 kr./m²

Meðalverð
245 þ.kr./m²



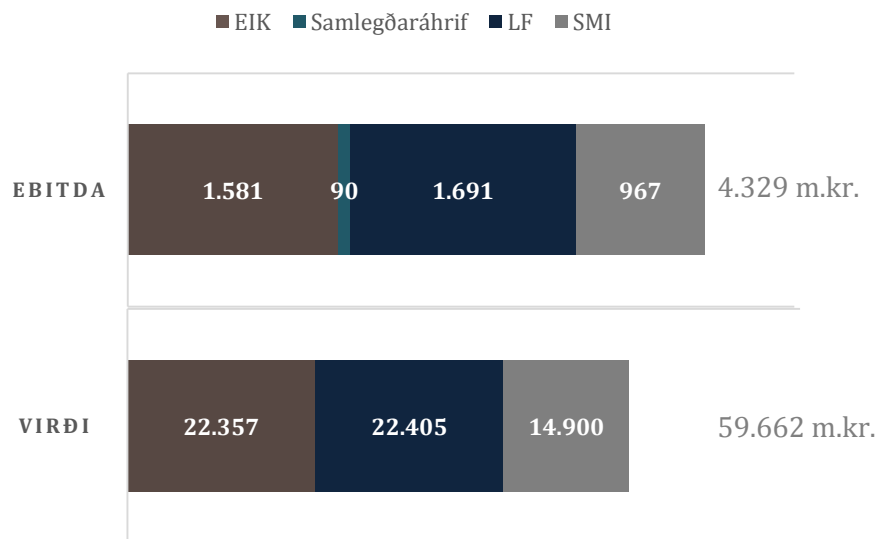
Smáratorg 3

3. SAMEINAD FÉLAG

Sameinað félag – pro forma lykiltölur 2014



- Sýndar eru pro-forma tölur, unnar af stjórnendum Eikar, eins og sameining hafi átt sér stað 1. jan. 2014.
- Gert ráð fyrir samlegðaráhrifum að upphæð 90 m.kr. ma. vegna lægri stjórnunarkostnaðar og leigutekna af eigin húsnæði.
- Virði fjárfestingareigna miðast við upphæðir í undirrituðum kaupsamningum Eikar á Landfestum og SMI.
- Arðsemi sameinaðs félags (EBITDA yield) áætluð 7,3% 2014.



Helstu tölur sameinaðs félags (m.ISK)	2014
Heildarleiga	6.005
Óútleigt og tapaðar kröfur	-474
Leigutekjur	5.531
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-908
Hreinar leigutekjur	4.623

Einskiptiskostnaður	-60
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-234
Rekstrargjöld	-294

EBITDA	4.329
---------------	--------------

Heildarvirði fjárfestingareigna	59.662
Nettó vaxtaberandi skuldir	-44.052
Eigið fé	15.610

Aukning v/SMI	3.000
Eigið fé eftir aukningu	18.610

Loan-To-Value fyrir hlutafjárukningu	75%
Loan-To-Value eftir hlutafjárukningu	70%

Yield (EBITDA/FFE)	7,3%
---------------------------	-------------

Aðrar upplýsingar	
Meðal CAPEX næstu 10 ára	202m
Virði fjárfestingareigna kr./m².	220.000
EBITDA %	78,3%
Útleiguhlutfall	92%

Leigutekjur – aukin dreifing leigutaka

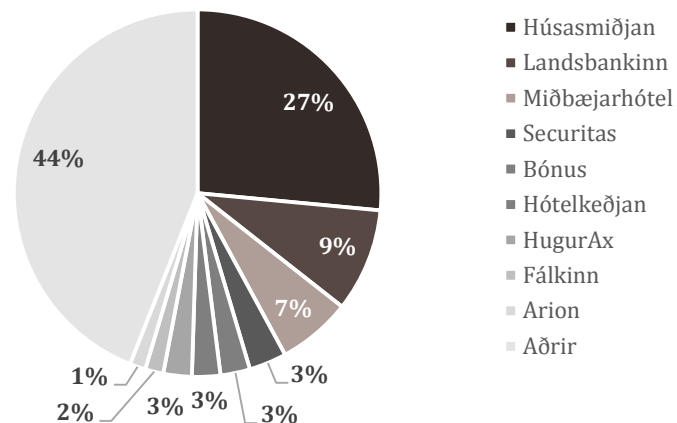


- Fyrir kaup: Húsasmiðjan langstærsti leigutaki Eikar með 26,5% af leigutekjum.
- Eftir kaup: Húsasmiðjan áfram stærst með 9,7%, Skipti 8,8%, ríkið 6,1%, Rúmfatalagerinn 4,4%.
- Áhætta vegna eignasafns og leigutaka dreifist mikið.
- Meðallengd samninga sameinaðs félags: 6 ár. Heildarfjöldi leigutaka: 433.

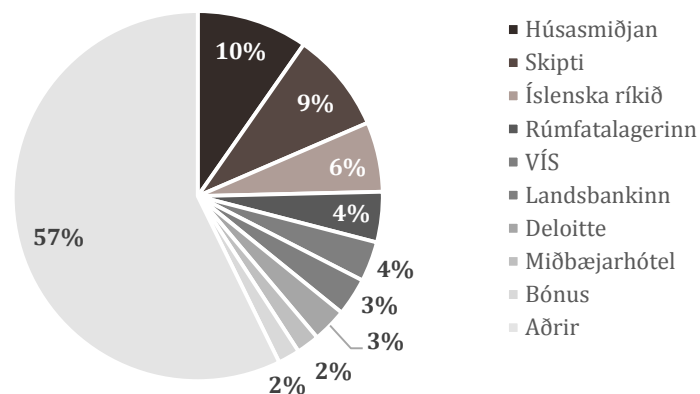
Fjöldi leigutaka
433

Meðallengd
samninga
6 ár

STÆRSTU LEIGUTAKAR FYRIR KAUP



STÆRSTU LEIGUTAKAR EFTIR KAUP



Leigutekjur – aukið vægi skrifstofuhúsnæðis

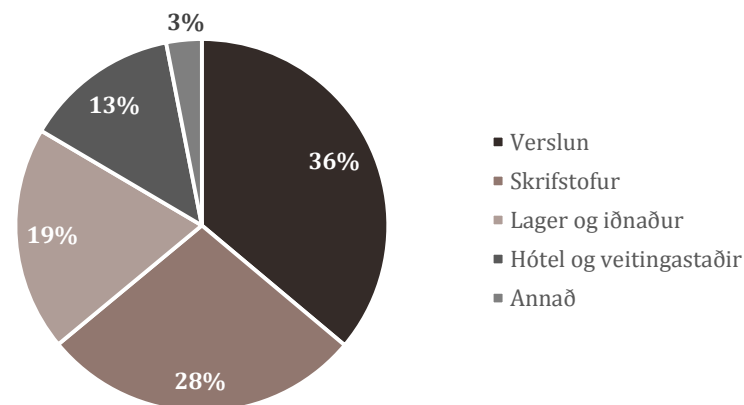


- Hlutfall skrifstofuhúsnæðis úr 28% af heildartekjum í 46%.
- Mesta tekjuaukning vegna skrifstofuhúsnæðis í Smáratorgi.
- Skipti og VÍS stærstu leigutakar skrifstofuhúsnæðis.
- Hlutfallslegar tekjur vegna verslunarhúsnæðis ca. 1/3. Stærstu leigutakar: Húsasmiðjan og Rúmfatalagerinn.
- Vægi hótela, veitingastaða, lagers- og iðnaðarhúsnæðis minnkar um helming.

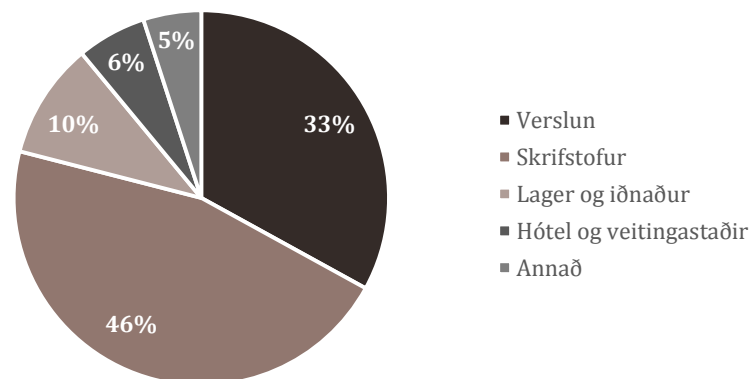
Breyting á hlutfalli leigutekna

Verslun	-3%
Skrifstofur	+18%
Lager og iðnaður	-9%
Hótel og veitingastaðir	-7%
Annað	+2%

LEIGUTEKJUR EFTIR TEGUND HÚSNÆÐIS FYRIR KAUP



LEIGUTEKJUR EFTIR TEGUND HÚSNÆÐIS EFTIR KAUP



Leigutekjur – fjölbreyttara eignasafn

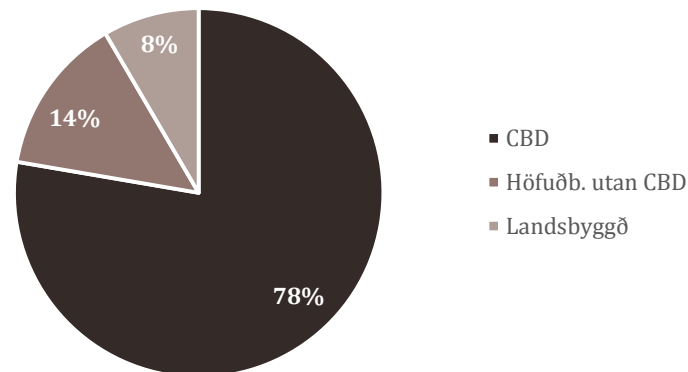
- Hlutfallslegar tekjur af eignum á miðhöfuðborgarsvæði (CBD*) úr 78% í 56%.
- Óbreytt hlutfall annars staðar fyrir utan Smáratorg (15% af heildartekjum).
- Landsbyggðin: 8% fyrir kaup, 13% eftir kaup (Glerártorg 8%).
- Vel dreift eignarsafn hvað varðar staðsetningu, starfsemi og leigutaka.

Breyting á hlutfalli leigutekna

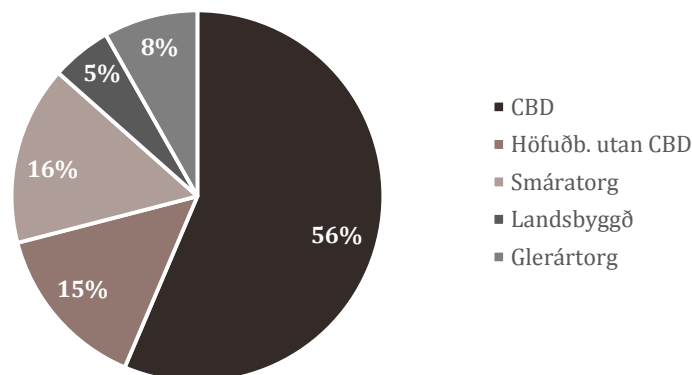
CDB	-21%
Höfuðborgarsvæði utan CBD	+17%
-þar af Smáratorg	+16%
Landsbyggð	+13%
-þar af Glerártorg	+8%



LEIGUTEKJUR EFTIR STAÐSETNINGU FYRIR KAUP



LEIGUTEKJUR EFTIR STAÐSETNINGU EFTIR KAUP



*CBD: Central Business District - póstnúmer 101,104, 105 og 108

4. HELSTU EIGNIR

Helstu eignir sameinaðs félags



**Smáratorg 3,
201 Kópavogi**

Fasteignamat (m.kr.):
3.809

Stærð (fm):
21.919



**Borgartún 26,
105 Reykjavík**

Fasteignamat (m.kr.):
2.806

Stærð (fm):
12.806



**Glerártorg,
600 Akureyri**

Fasteignamat (m.kr.):
2.551

Stærð (fm):
17.670



**Smáratorg 1,
201 Kópavogi**

Fasteignamat (m.kr.):
1.933

Stærð (fm):
14.528

Helstu eignir sameinaðs félags

EIK
FASTIGNAFÉLAG



Álfheimar 74,
104 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
1.745

Stærð (fm):
10.123



Ármúli 25-27,
108 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
1.538

Stærð (fm):
10.828



Borgartún 21,
105 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
1.439

Stærð (fm):
9.078



Kvosin,
101 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
1.414

Stærð (fm):
10.233

Helstu eignir sameinaðs félags



Ármúli 3,
108 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
950

Stærð (fm):
7.071



Holtasmári 1,
201 Kópavogi

Fasteignamat (m.kr.):
909

Stærð (fm):
6.079



Skútuvegur 14-16,
104 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
876

Stærð (fm):
8.084



Skeifan 8,
104 Reykjavík

Fasteignamat (m.kr.):
661

Stærð (fm):
5.680

Helstu eignir sameinaðs félags

EIK
FASTEIGNAFÉLAG



**Stórhöfði 22-30,
110 Reykjavík**

Fasteignamat (m.kr.):
525

Stærð (fm):
5.225



**Borgartún 21a,
105 Reykjavík**

Fasteignamat (m.kr.):
478

Stærð (fm):
3.539



**Ármúli 13,
108 Reykjavík**

Fasteignamat (m.kr.):
478

Stærð (fm):
3.539



**Þingholtsstræti
101 Reykjavík**

Fasteignamat (m.kr.):
381

Stærð (fm):
2.512

Kaup á Landfestum & SMI

