



# EIK FASTEIGNAFÉLAG

## Fjárfestakynning

Hlutfjárútboð í aðdraganda skráningar

Apríl 2015

# Um félagið

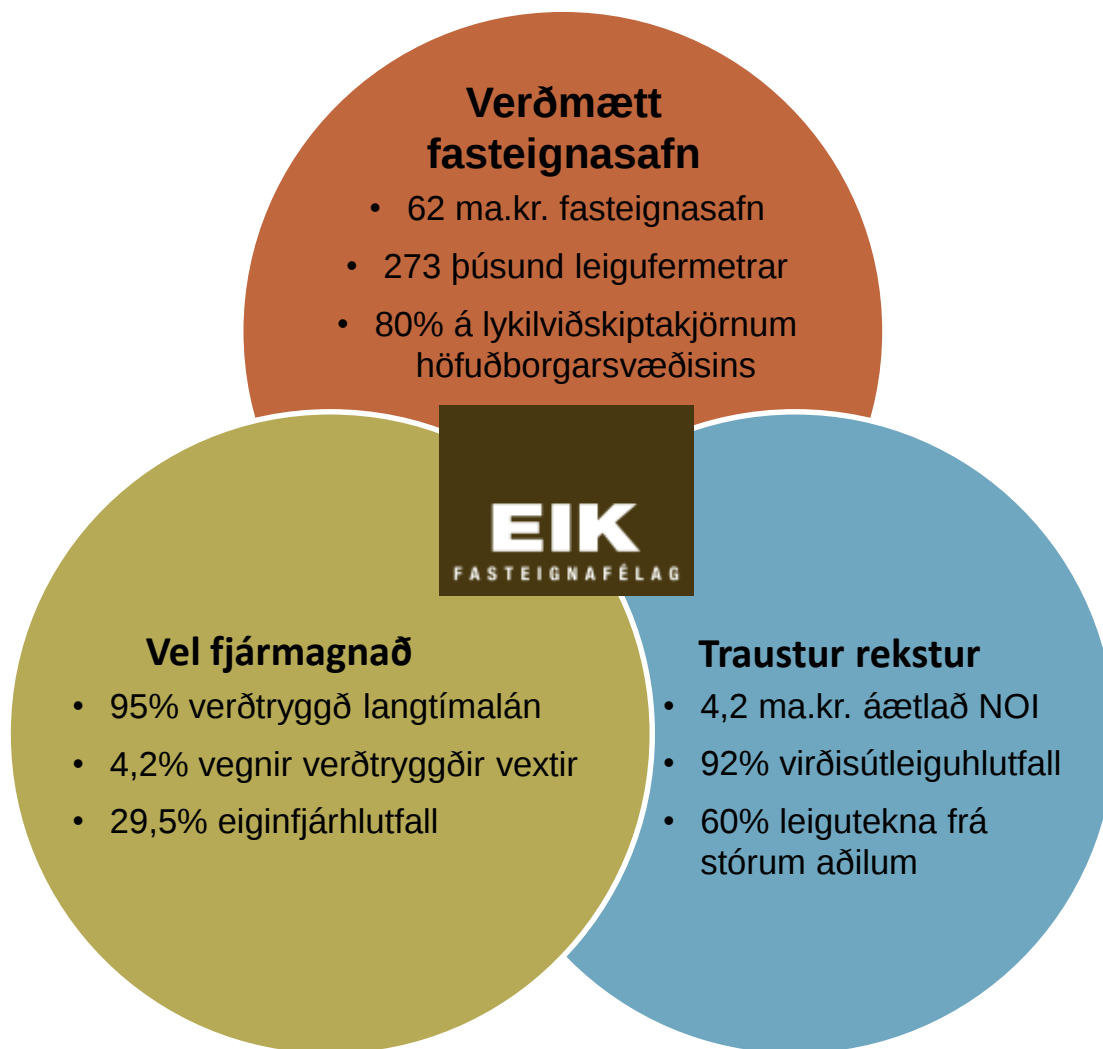
Stefán Árni Auðólfsson  
Stjórnarformaður

Fjárfestakynning



# ANNAÐ STÆRSTA FASTEIGNAFÉLAG LANDSINS

Vel dreift eignasafn með um 100 fasteignir og 400 leigutaka



# VÍÐTÆK REYNSLA STJÓRNENDA



## Stjórn

**Stefán Árni Auðólfsson**

stjórnarformaður

**Frosti Bergsson**

varaformaður

**Agla Elísabet Hendriksdóttir**

**Eyjólfur Árni Rafnsson**

**Hrönn Pétursdóttir**

## Lykilstjórnendur



**Garðar Hannes Friðjónsson, B.a. MBA**  
Forstjóri

Forstjóri Eikar í 13 ár og alls 17 ár í rekstri fasteignafélaga, þ.m.t. 2 ár framkvæmdastjóri hjá Þyrpingu og 2 ár hjá Eignarhaldsfélagi Kringlunnar



**Kolbeinn Friðriksson, B.Sc. M.Sc.**  
Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Áður 4 ár í fyrirtækjaráðgjöf og markaðsviðskiptum Íslandsbanka/Glitrnis og 2 ár á fjármálasviði Bakkavarar Group



**Arnar Hallson, B.Sc.**  
Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Áður rekstrarstjóri SMI fasteignafélags í 4 ár, framkvæmdastjóri Stekkjarbrekkna í 4 ár og tæknifræðingur hjá VSÓ í 5 ár.



**Eyjólfur Gunnarsson, Cand. Oecon**  
Framkvæmdastjóri útleigusviðs

Áður deildarstjóri fullnustudeildar LBI í 5 ár, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum í 8 ár og 3 ár markaðsstjóri TM

# STÖÐUG UPPBYGGING



2015

- ▶ Stefnt að skráningu félagsins á hlutabréfamarkað
- ▶ Áhersla á að styrkja núverandi fasteignasafn og innviði félagsins

2014

- ▶ Hlutfé aukið um samtals 9.844 m.kr. vegna kaupa á Landfestum og EF1\*
- ▶ Öllum fyrirvörum aflétt í kaupsamningi Eikar fasteignafélags á öllu hlutfé Landfesta

2013

- ▶ Unnið að stækkun fasteignasafnsins með kaupum á öllu hlutfé Landfesta og EF1\*
- ▶ Hlutfé aukið um 750 m.kr.

2012

- ▶ Efnahagur félagsins styrktur með aukningu hlutfjár upp á 1.838 m.kr.
- ▶ Endurfjármögnun lána með 12 ma.kr. skuldabréfaútgáfu (EIK 12 01)

2011

- ▶ Nýir hluthafar koma að félaginu í kjölfar fjárhagslegrar endurskipulagningar

2002

- ▶ Félagið stofnað og uppbygging hefst

# VIÐSKIPTAKJARNAR



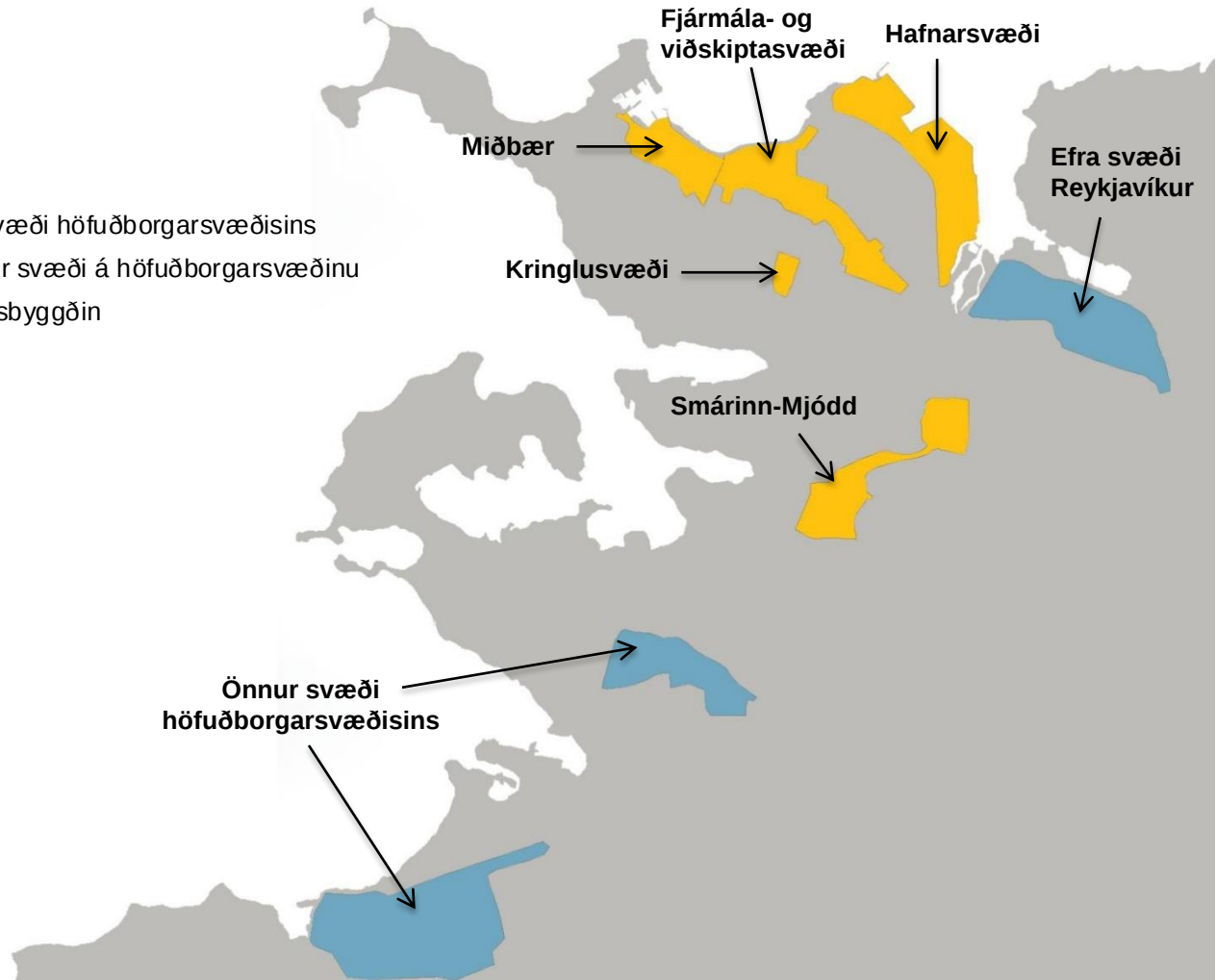
Einkennast af atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi kjarnans styður hvor við aðra



# HELSTU VIÐSKIPTAKJARNAR EIKAR



80% af bókfærðu virði á lykilsvæðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu



# STEFNA OG FRAMTÍÐARSÝN



## Sterkir innviðir

- Stærð og samsetning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggi góða áhættudreifingu
- Virk stýring á fasteignasafni
- Þekking og reynsla

## Fjárhagur

- Langtímafjármögnun
- Stefnt að 30% eiginfjárlutfalli
- Virðisútleiguhlutfall til lengri tíma verði yfir 95%

## Fjárfestar

- Fjárfest í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum
- Þróunarverkefni verði innan við 3,5% af heildareignasafni
- Arðgreiðsla nemi 35% af handbæru fé frá rekstri hvers árs

# Eik fasteignafélag

Garðar Hannes Friðjónsson  
Forstjóri

Fjárfestakynning

**EIK**  
FASTEIGNAFÉLAG



# VANDAÐ FASTEIGNASAFN



## Kjarnæignir miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu

### Stærð

- 106 fasteignir
- 273 þúsund útleigufermetrar

### Bókfært virði

- 62,2 ma.kr. í árslok 2014
- Þar af lóðir og byggingaréttir 311 m.kr.
- 227 þúsund kr. á fermetra<sup>1)</sup>

### Virðisútleigu hlutfall

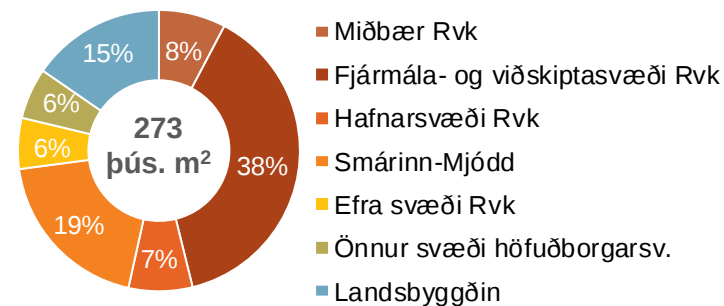
- 91,6% í árslok 2014
- Stefna yfir 95%

### Staðsetning

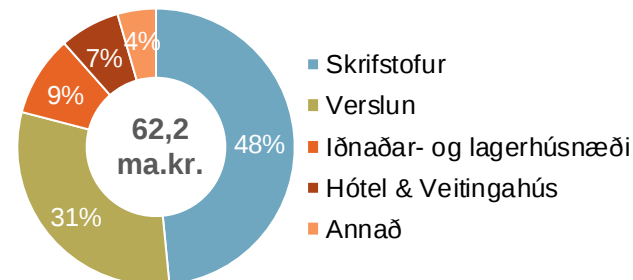
### Tegund

- 85% af útleigufermetrum á höfuðborgarsvæðinu
- 79% af safninu er skrifstofu- og verslunarhúsnæði

## Viðskiptakjarnar eftir útleigufermetrum



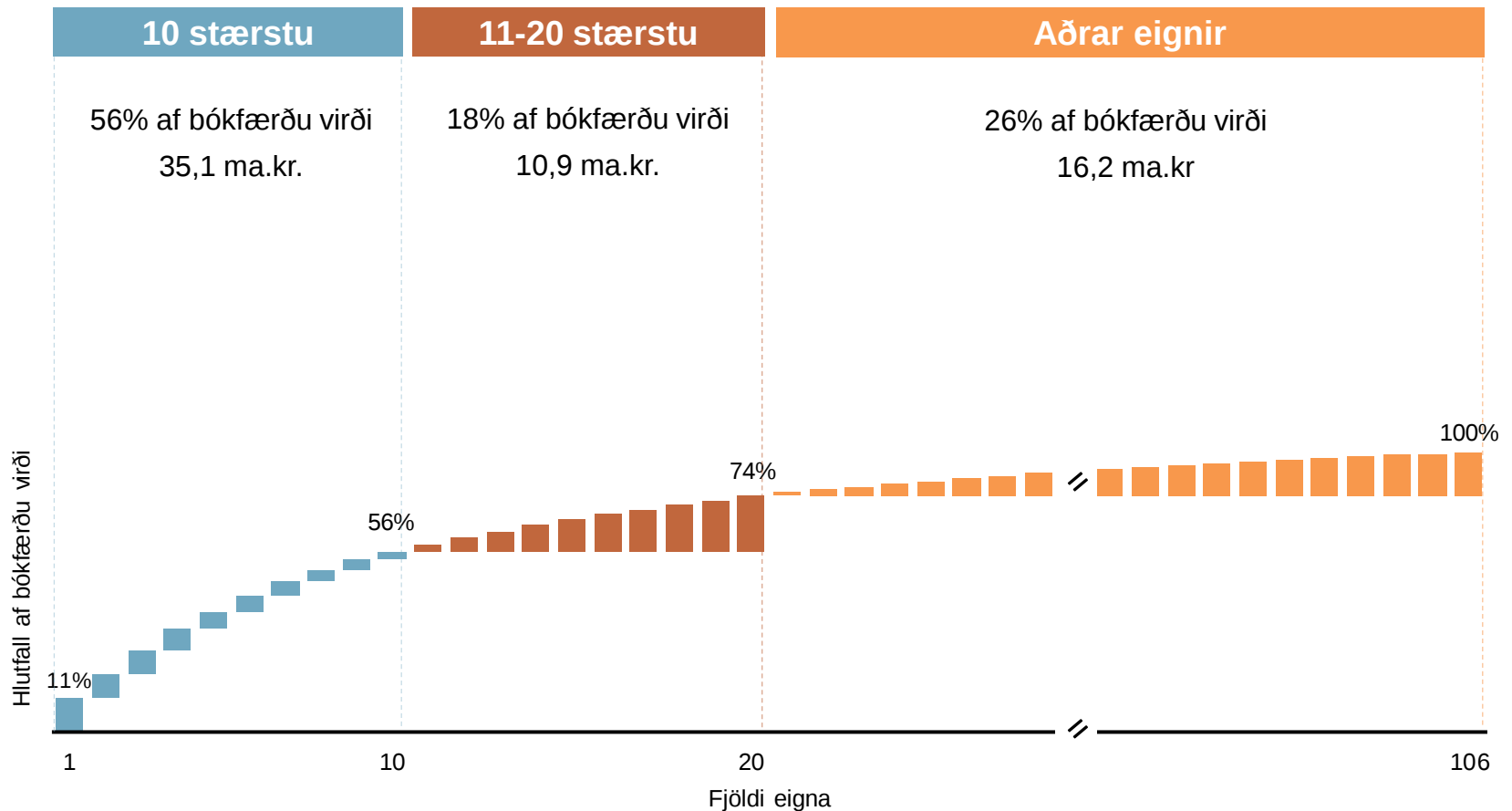
## Tegund eigna eftir bókfærðu virði



# VEL DREIFT FASTEIGNASAFN



27 fasteignir mynda 80% af bókfærðu virði fasteignasafnsins



# LEIGUTEKJUR



87% leigutekna koma frá höfuðborgarsvæðinu

## Leigutekjur

- Voru 3,8 ma.kr. á árinu 2014
- Áætlaðar 5,5 ma.kr. á árinu 2015

## Aukin nýting

- Áætlaðar leigutekjur óútleigðra rýma 505 m.kr.

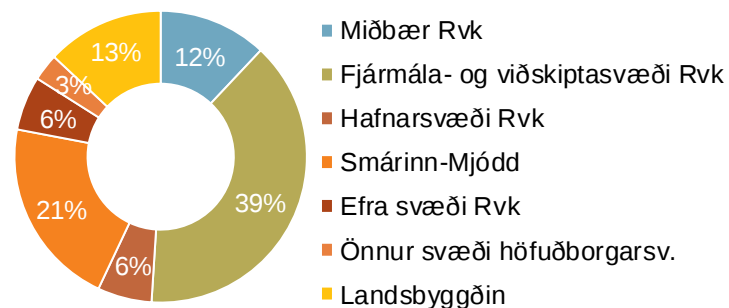
## Svæði

- 87% koma frá höfuðborgarsvæðinu

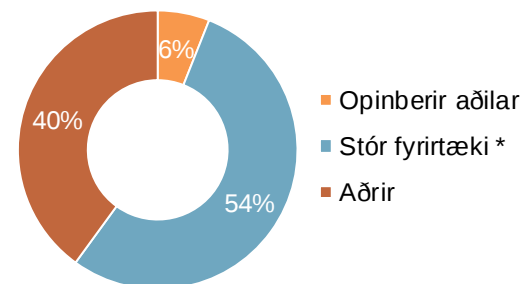
## Leigutakar

- Traustir leigutakar
- 60% frá opinberum aðilum og stórum fyrirtækjum

## Leigutekjur eftir staðsetningu



## Leigutekjur eftir tegund leigutaka



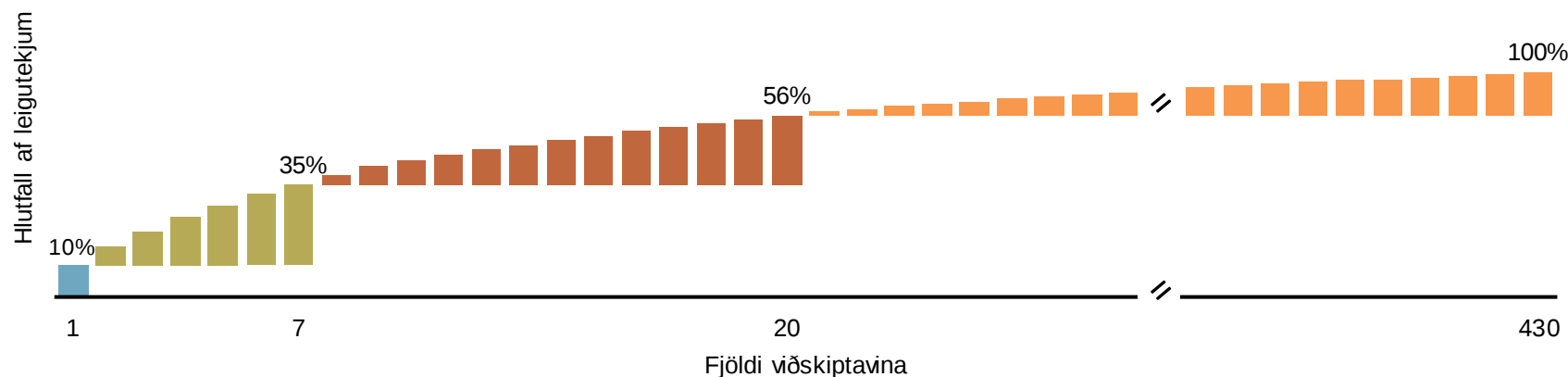
\* Stór fyrirtæki eru skilgreind út frá bókinni 300 stærstu frá Frjálsri verslun

# DREIFING LEIGUTEKNA



430 viðskiptavinir - enginn með yfir 10% af heildarleigutekjum

| Stærsti leigutakinn                                                                                | Leigutakar með 3-6%                                                                                                                                                                                                                                                                           | Leigutakar með 1-3%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <1%                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>9,8% af leigutekjum Eikar koma frá Húsasmiðjunni</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>25% leigutekna koma frá eftirfarandi aðilum:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasteignir ríkissjóðs</li> <li>Míla</li> <li>Landsbankinn</li> <li>Rúmfatalagerinn</li> <li>Síminn</li> <li>VÍS</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>21% leigutekna koma frá eftirfarandi aðilum:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Alvogen</li> <li>Arion banki</li> <li>Bónus</li> <li>Deloitte</li> <li>Hagstofa Íslands</li> <li>Hjartavernd</li> <li>Hreyfing</li> <li>Miðbæjarhótel</li> <li>LEX</li> <li>Læknastöðin</li> <li>Samkaup</li> <li>Securitas</li> <li>Toys R Us</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>44% koma frá 410 viðskiptavinum þar sem hver og einn er með minna en 1% af leigutekjum félagsins</li> </ul> |



Tegund leigutaka eftir leigutekjum á 2H 2014

# LEIGUSAMNINGAR



Eik fasteignafélag er með yfir 500 leigusamninga

## Leigutími

- Allt að 25 ára leigusamningar
- Tekjuveginn meðaltími er 5,5 ár

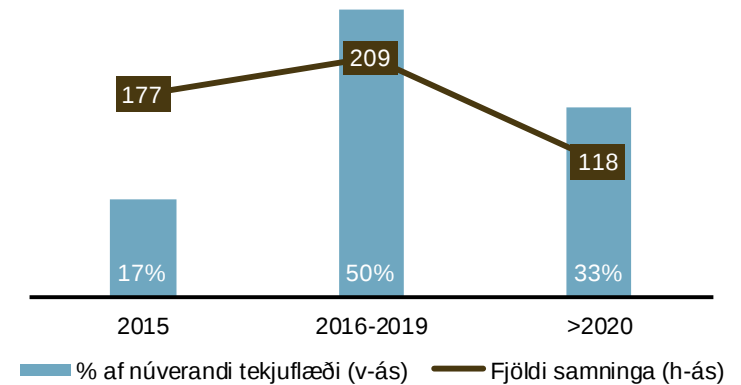
## Tegund

- 98% leigutekna eru samningar tengdir vísitölu

## Ferli

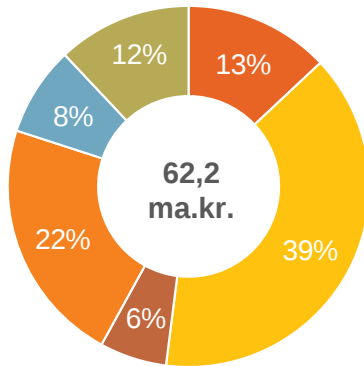
- Fjárhagsstaða og greiðslugeta leigutaka könnuð
- 3-6 mánaða trygging eftir þörfum

## Endurnýjun leigusamninga



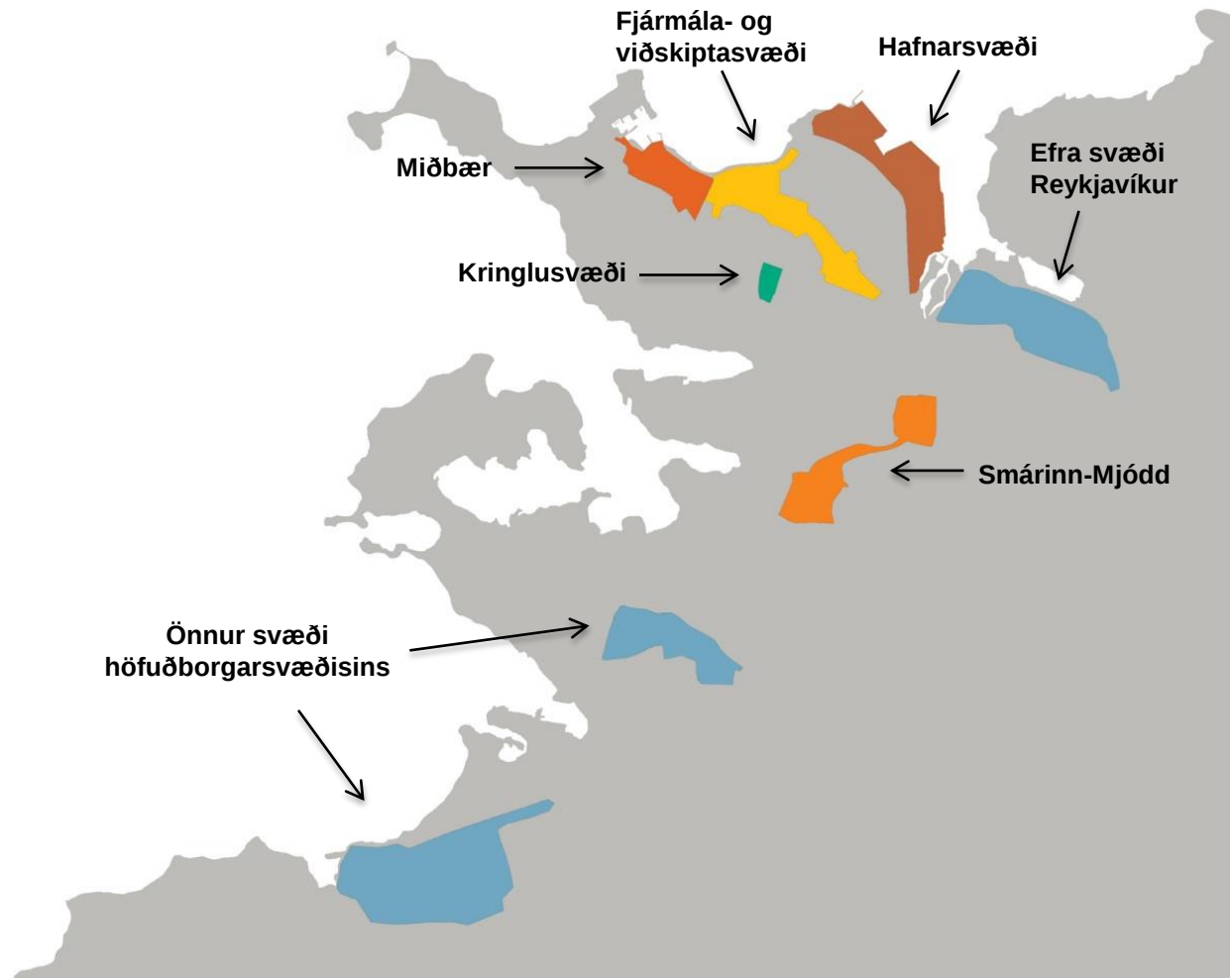
# VIÐSKIPTAKJARNAR

80% eignasafnsins á lykilviðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins



Hlutfall af bókfærðu virði

■ Landsbyggðin



# MIÐBÆR REYKJAVÍKUR

Mikill þéttleiki, hátt nýtingarhlutfall og aðalsvæði ferðamennsku



# MIÐBÆR REYKJAVÍKUR

Eik á 30% af atvinnuhúsnæði markaðsaðila í Miðbænum



## Helstu stærðir

14 fasteignir  
13% af bókfærðu virði  
21 þúsund fermetrar  
99% virðisútleiguhlutfall  
78 leigutakar

## Helstu leigutakar

Hótelkeðjan ehf.  
Landsbankinn  
Miðbæjarhótel  
10-11



# FJÁRMÁLA- OG VIÐSKIPTASVÆÐI REYKJAVÍKUR

Aðalskrifstofusvæði landsins, auk verslunar og þjónustu



# FJÁRMÁLA- OG VIÐSKIPTASVÆÐI REYKJAVÍKUR



40% af heildarfermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis markaðsaðila er í eigu Eikar

## Helstu stærðir

37 fasteignir  
39% af bókfærðu virði  
105 þúsund fermetrar  
92% virðisútleiguhlutfall  
254 leigutakar

## Helstu leigutakar

Fasteignir ríkissjóðs  
Hagstofan  
Síminn  
VÍS



# SMÁRINN - MJÓDD

Miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu



# SMÁRINN - MJÓDD

31% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila er í eigu Eikar



## Helstu stærðir

14 fasteignir  
22% af bókfærðu virði  
53 þúsund fermetrar  
91% virðisútleiguhlutfall  
110 leigutakar

## Helstu leigutakar

Deloitte  
Hjartavernd  
Rúmfatalagerinn  
Bónus



# HAFNARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

Aðalhafnarsvæði höfuðborgarinnar, mikið af lagerhúsnæði



# HAFNARSVÆÐI REYKJAVÍKUR

15% af heildarfermetrafjölda atvinnuhúsnæðis markaðsaðila er í eigu Eikar



## Helstu stærðir

6 fasteignir  
6% af bókfærðu virði  
20 þúsund fermetrar  
99% virðisútleiguhlutfall  
12 leigutakar

## Helstu leigutakar

Blómaval  
Húsasmiðjan  
Sjóvélar



# AKUREYRI

42% af heildarfermetrafjöldi atvinnuhúsnæðis markaðsaðila er í eigu Eikar



## Helstu stærðir

8 fasteignir  
10% af bókfærðu virði  
31 þúsund fermetrar  
85% virðisútleiguhlutfall  
71 leigutakar

## Helstu leigutakar

Húsasmiðjan  
Lindex  
Rúmfatalagerinn  
Samkaup

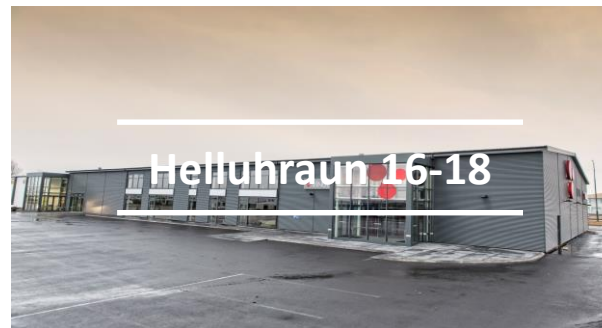


# ÖNNUR SVÆÐI



Efra svæði Rvk  
og  
önnur svæði  
höfuðborgarsv.

21 fasteignir  
8% af bókfærðu virði  
32 þúsund fermetrar  
83% virðisútleiguhlutfall  
63 leigutakar  
Helstu leigutakar:  
– Bónus, ÁTVR, Míla og Lýsing



Önnur svæði á  
landsbyggðinni

6 fasteignir  
2% af bókfærðu virði  
11 þúsund fermetrar  
97% virðisútleiguhlutfall  
14 leigutakar  
Helstu leigutakar:  
– Húsasmiðjan, BM Vallá og  
Fjarðabyggð

# Fjárhagsupplýsingar

Kolbeinn Friðriksson  
Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

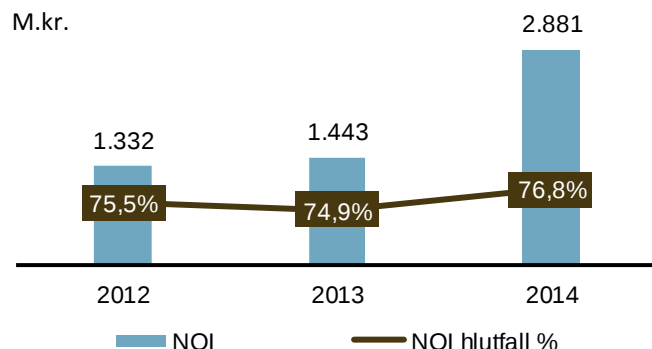
Fjárfestakynning



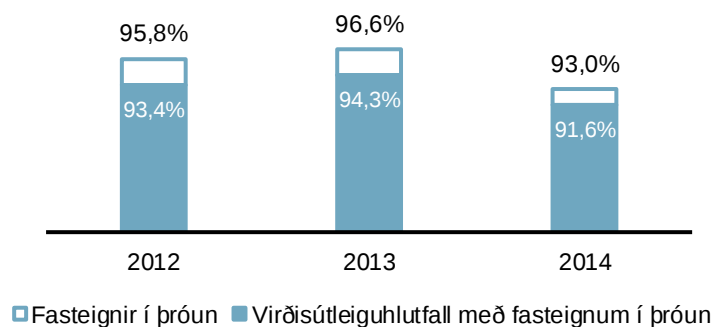
# REKSTUR SÍÐUSTU ÁRA



## NOI án einskiptiskostnaðar



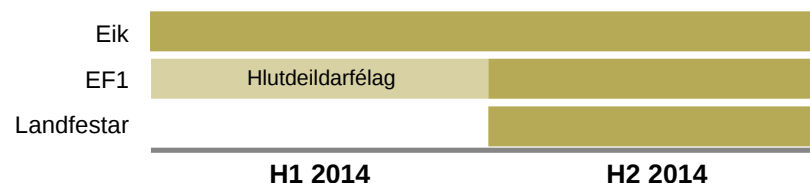
## Virðisútleiguhlutfall



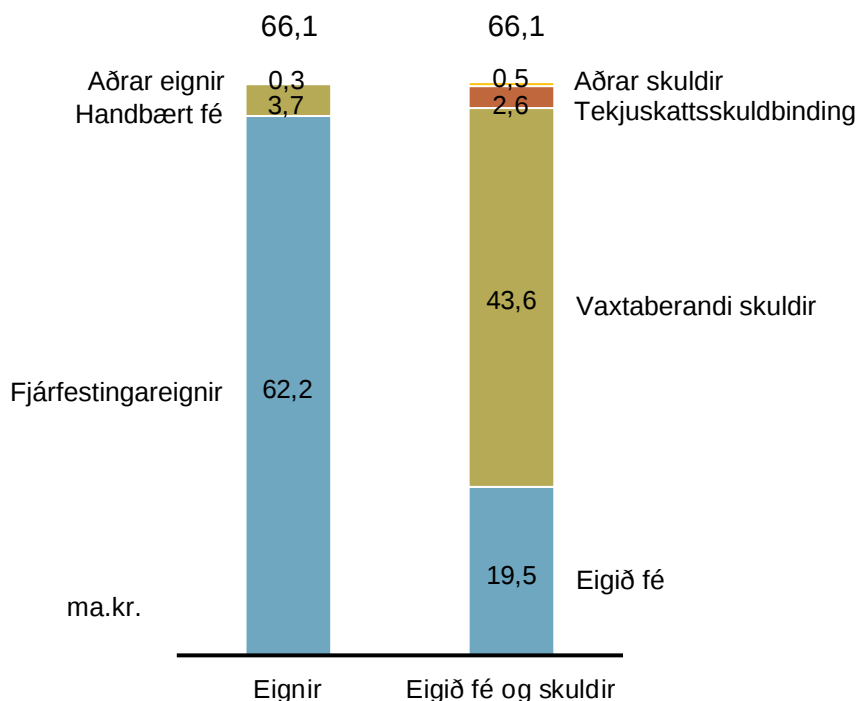
## Þróun reksturs

| M.kr.                                | 2012         | 2013         | 2014 <sup>1)</sup> |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| Leigutekjur                          | 1.764        | 1.927        | 3.753              |
| Aðrar tekjur                         | 72           | 102          | 208                |
| <b>Rekstrartekjur</b>                | <b>1.836</b> | <b>2.029</b> | <b>3.961</b>       |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -369         | -430         | -813               |
| Annar rekstrarkostnaður              | -135         | -156         | -267               |
| Einskiptiskostnaður                  | -10          | -53          | -5                 |
| <b>NOI<sup>2)</sup></b>              | <b>1.322</b> | <b>1.390</b> | <b>2.876</b>       |
| Matsbreytingar og afskriftir         | 591          | 1.318        | -172               |
| Hrein fjármagnsgjöld                 | -1.349       | -1.022       | -1.418             |
| Áhrif hlutdeildarfélags              | 0            | 0            | 333                |
| <b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>     | <b>564</b>   | <b>1.686</b> | <b>1.620</b>       |
| Tekjuskattur                         | -114         | -451         | -284               |
| <b>Hagnaður ársins</b>               | <b>450</b>   | <b>1.235</b> | <b>1.336</b>       |

## Áhrif félaga á rekstur samstæðunnar 2014



## Efnahagur 31.12.2014



## Próun efnahags

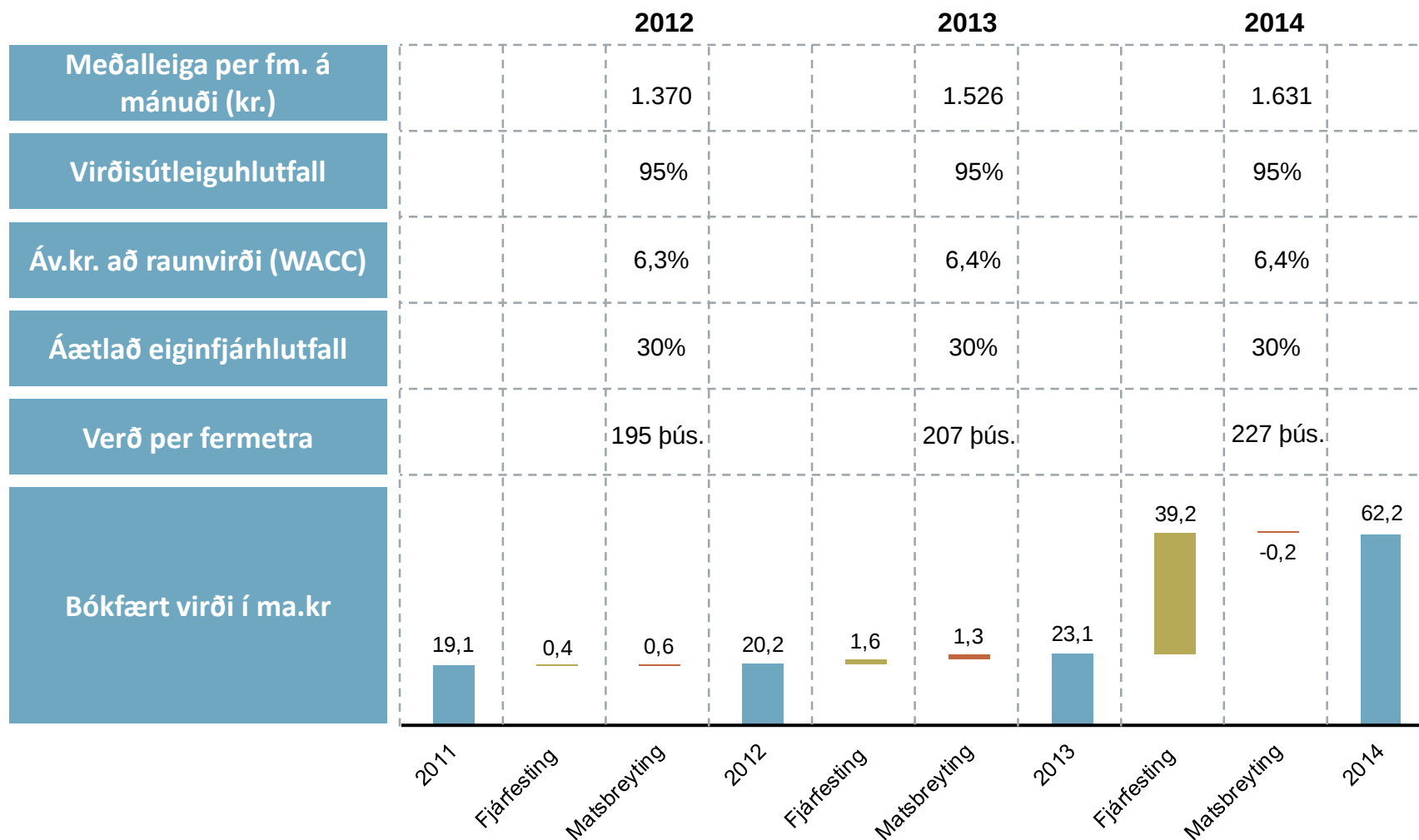
| M.kr.                              | 31.12.12      | 31.12.13      | 31.12.14      |
|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Fjárfestingareignir                | 20.185        | 23.097        | 62.176        |
| Aðrir fastafjármunir               | 66            | 78            | 138           |
| Viðskiptakröfur og aðrar kröfur    | 77            | 74            | 141           |
| Handbært fé                        | 665           | 1.329         | 3.694         |
| <b>Eignir samtals</b>              | <b>20.992</b> | <b>24.578</b> | <b>66.149</b> |
| Eigið fé                           | 6.457         | 8.308         | 19.488        |
| Vaxtaberandi skuldir               | 13.696        | 14.881        | 43.559        |
| Tekjuskattsskuldbinding            | 618           | 1.068         | 2.557         |
| Viðskiptaskuldir og aðrar skuldir  | 222           | 320           | 546           |
| <b>Eigið fé og skuldir samtals</b> | <b>20.992</b> | <b>24.578</b> | <b>66.149</b> |

### Lykiltölur sjóðstreymis

|                                     |      |        |       |
|-------------------------------------|------|--------|-------|
| Handbært fé frá rekstri             | 785  | 843    | 1.562 |
| Fjárfestingar í fjárfestingareignum | -442 | -1.536 | -623  |

# FORSENDUR Í MATI FJÁRFESTINGAREIGNA

Svipuð aðferðafræði í mati á fjárfestingareignum síðustu ár

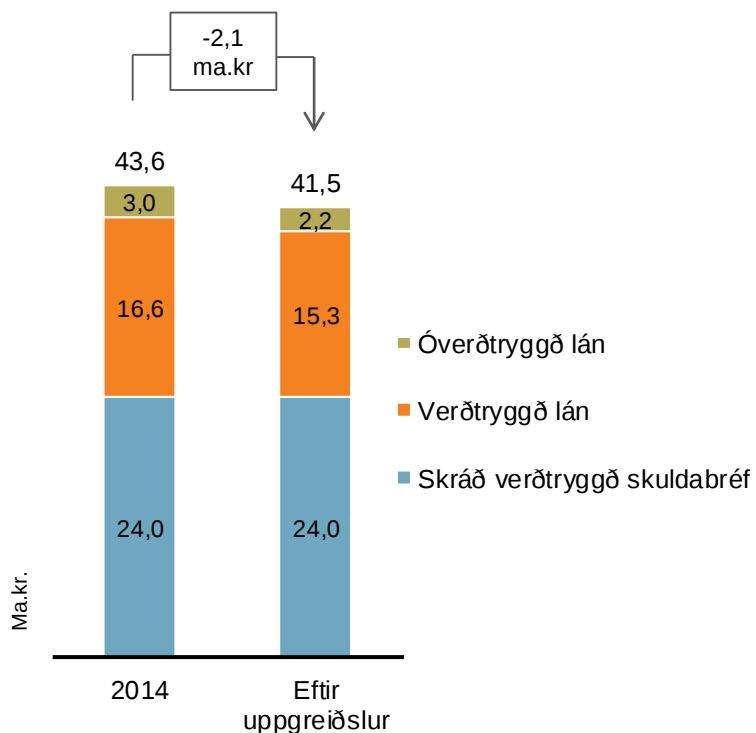


# TRAUST FJÁRMAGNSSKIPAN

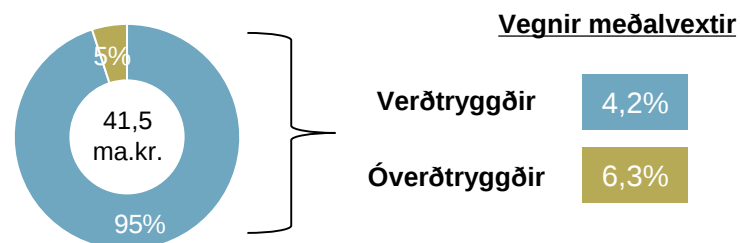


95% af vaxtaberandi skuldum verðtryggðar til langstíma

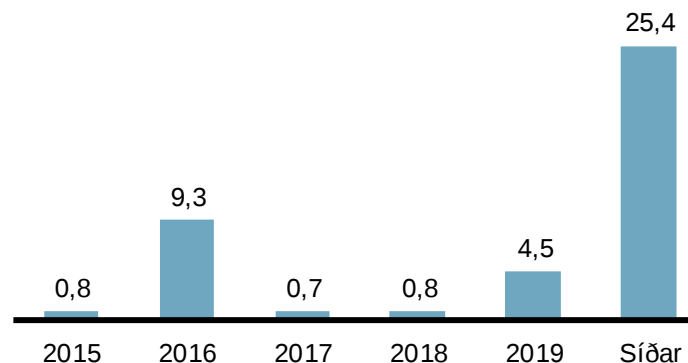
## Skipting vaxtaberandi skulda



## Vegnir meðalvextir eftir uppgreiðslu



## Afborgunarferill lána eftir uppgreiðslu



# REKSTRARÁÆTLUN 2015



## Fyrsta heila rekstrarár sameinaðs félags

- Áætlunin er byggð á föstu verðlagi og er notast við vísitölugildi febrúar/mars mánaðar 2015
- Áætlað er að fasteignagjöld hækki um 37 m.kr.
- Virðisútleiguhlutfall er áætlað 92% á árinu
- Áætlað er að samlegðaráhrif sameiningarinnar komi inn á árinu 2015
- Áætlaður einskiptiskostnaður er vegna fyrirhugaðrar skráningar í Kauphöll Íslands og lúkningu á sameiningu eignasafnana

| Í m.kr.                              | Áætlun 2015 |
|--------------------------------------|-------------|
| Rekstrartekjur                       | 5.804       |
| Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna | -1.336      |
| Annar rekstrarkostnaður              | -285        |
| NOI <sup>1)</sup>                    | 4.183       |
| Einskiptiskostnaður                  | -75         |

# NÁNARI UPPLÝSINGAR Í LÝSINGU



- Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér lýsingu félagsins sem má finna á vefsvæðinu [www.eik.is/fjarfestar](http://www.eik.is/fjarfestar)
- Í útgefandalýsingunni er áhættuþáttum skipt í sjö flokka en í verðbréfalýsingunni í fimm flokka. Hér að neðan er vakin athygli á nokkrum áhættuþáttum í útgefandalýsingunni

|                             |                                                                                                                     |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samnings<br>áhætta          | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fjármögnunarsamningar</li><li>▶ Leigusamningar</li></ul>                    |
| Skattaleg<br>áhætta         | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Frjáls og sérstök skráning</li><li>▶ Yfirfæranlegt skattalegt tap</li></ul> |
| Opinber gjöld               | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fasteignagjöld</li><li>▶ Breyting á skattalöggjöf</li></ul>                 |
| Mat fjárfestingar<br>eigna  | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Mat á fjárfestingareignum</li></ul>                                         |
| Vaxta<br>áhætta             | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Vaxtahækkunarir</li><li>▶ Aðgengi að fjármagni</li></ul>                    |
| Uppbygging á<br>eignarhaldi | <ul style="list-style-type: none"><li>▶ Fimm hluthafar fara með yfir 5% eignarhlut</li></ul>                        |

# VERKEFNI FRAMUNDAN



## Virðisútleigu hlutfall

- Unnið með núverandi eignasafn til að hækka hlutfallið
- Stefnt að virðisútleiguhlutfalli yfir 95%

## Endur- fjármögnun

- 3,1 ma.kr. uppgreiðsluheimild – Borgartún 21 og 21a
- 8,2 ma.kr árið 2016 og 4,0 ma.kr. árið 2019 – Smáratorg 1,3,5 og Glerártorg
- Vagnir meðalvextir ofangreindra lána eru 4,3% verðtryggðir

## Uppbygging

- Áframhaldandi vinna í þróunareignum
- Reynsla og þekking félagsins nýtt til að fjárfesta með áherslu á helstu viðskiptakjarnana

# SAMANTEKT

Eik fasteignafélag í hnotskurn





Fyrirkomulag útboðs

Fjárfestakynning

# HLUTHAFAR



## Arion banki hf. býður til sölu 14% eignarhlut

- Hluthafar Eikar fasteignafélags eru 96
- Stærsti eigandi félagsins er Arion banki sem býður í útboðinu 14,0% hlut í félaginu eða um 485 milljónir hluta
- Aðrir stærstu eigendur félagsins lífeyrissjóðir, tryggingafélög og verðbréfasjóðir
- Markmið útboðs m.a. að uppfylla skráningarskilyrði um fjölda hluthafa

| Hluthafi                      | Tegund fjárfestis | Fjöldi hluta         | Eignarhlutur   | Atkvæðisréttur |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Arion banki hf.               | Fjármálastofnun   | 492.844.595          | 14,22%         | 14,26%         |
| Lífeyrissjóður verslunarmanna | Lífeyrissjóður    | 362.863.480          | 10,47%         | 10,50%         |
| Almenni lífeyrissjóðurinn     | Lífeyrissjóður    | 298.354.786          | 8,61%          | 8,63%          |
| Lífsverk lífeyrissjóður       | Lífeyrissjóður    | 288.135.144          | 8,32%          | 8,34%          |
| Vátryggingafélag Íslands hf.  | Tryggingafélag    | 184.952.149          | 5,34%          | 5,35%          |
| LSR B-deild                   | Lífeyrissjóður    | 180.826.534          | 5,22%          | 5,23%          |
| LSR A-deild                   | Lífeyrissjóður    | 140.814.363          | 4,06%          | 4,07%          |
| Stafir lífeyrissjóður         | Lífeyrissjóður    | 121.487.479          | 3,51%          | 3,51%          |
| Hagamelur ehf.                | Eignarhaldsfélag  | 115.000.000          | 3,32%          | 3,33%          |
| Stefnir - ÍS 5                | Verðbréfasjóður   | 95.297.970           | 2,75%          | 2,76%          |
| <b>10 stærstu</b>             |                   | <b>2.280.576.500</b> | <b>65,81%</b>  | <b>65,98%</b>  |
| Aðrir 86 hluthafar            |                   | 1.175.803.935        | 33,93%         | 34,02%         |
| <b>Virkir hlutir</b>          |                   | <b>3.456.380.435</b> | <b>99,75%</b>  | <b>100,00%</b> |
| Eik fasteignafélag hf.        | Eigin hlutir      | 8.800.000            | 0,25%          | 0,00%          |
| <b>Útgefnir hlutir</b>        |                   | <b>3.465.180.435</b> | <b>100,00%</b> | <b>100,00%</b> |

# FYRIRKOMULAG ALMENNS ÚTBOÐS

Áskriftartímabil 17. – 20. apríl 2015



|                         | Tilboðsbók A                                                                                                   | Tilboðsbók B       |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Grunnstærð              | 4,2%                                                                                                           | 9,8%               |
| Svigrúm                 | Seljanda heimilt að breyta grunnstærð tilboðsbóka                                                              |                    |
| Stærð áskrifta          | 100.000 kr. – 10 m.kr.                                                                                         | +10 m.kr.          |
| Verðbil / Lágmarksverð  | 6,25 – 6,95 kr./hlut                                                                                           | 6,25 kr./hlut      |
| Verðlagningaraðferð     | Hollenskt uppboð (eitt verð í hvorri tilboðsbók)<br>Verð í tilboðsbók A verður þó ekki hærra en í tilboðsbók B |                    |
| Meginregla við úthlutun | Á grundvelli verðs<br>1) 75% flöt skerðing<br>2) Lækkun hámarks                                                | Á grundvelli verðs |

# DAGSETNINGAR ÚTBOÐSINS



Stefnt að töku til viðskipta 29. apríl 2015

- 8. apríl – Lýsing birt
- 17.-20. apríl – Almennt útboð
- 21. apríl – Niðurstöður birtar
- 22. apríl - Úthlutun
- 27. apríl – Eindagi áskrifta
- 27.-28. apríl – Hlutir afhentir
- 29. apríl – Fyrsti mögulegi viðskiptadagur

| Apríl |    |    |    |    |    |    |
|-------|----|----|----|----|----|----|
| M     | Þ  | M  | F  | F  | L  | S  |
|       |    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
| 6     | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 |
| 13    | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
| 20    | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 |
| 27    | 28 | 29 | 30 |    |    |    |

## Virðisútreikningur Eikar

- Í efnahagsreikningi Eikar fasteignafélags eru fjárfestingaeignir metnar á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla
  - Nánari útlistun á forsendum matsins má finna í skýringu 9 í ársreikningi félagsins.
- Bókfært virði eigin fjár félagsins að viðbætti tekjuskattsskuldbindingu var 22.045 m.kr. í lok árs 2014
  - Samsvarar genginu 6,36 kr. á hlut
  - Fjárfestingareignir eru núvirtar á 6,4% ávöxtunarkröu að raunvirði
  - Áætlað NOI 2015 sem hlutfall af tekjuberandi fjárfestingareignum (e. yield) er 6,8%
  - Virði tekjuberandi fjárfestingareigna per fermeter er 227 þúsund kr.

## Virðisútreikningur Deloitte

- Í tengslum við fyrirhugaða skráningu Eikar fasteignafélags var Deloitte fengið til að framkvæma virðisútreikning á fasteignasafn félagsins
- Virðisútreikningurinn náði til 99,5% af heildareignum félagsins en aðrar eignir eru metnar á bókfærðu virði
- Niðurstaða virðisútreikningsins:
  - Útreiknað virði fasteignasafnsins er 1,2 ma.kr. hærra en bókfært virði sömu eigna
  - Arðsemi (e. yield) (10 ára meðal NOI/heildarvirði safnsins) er 6,7% að raunvirði
  - Útreiknað virði per fermeter er 231 þúsund krónur
- Með sömu aðferðafræði og lýst er hér til hliðar áætlað fyrirtækjaráðgjöf Arion banka að virðisútreikningur Deloitte á fasteignasafninu samsvari genginu 6,70 kr. á hlut

# SAMANBURÐARGREINING

## Kennitölusamanburður við önnur skráð íslensk fasteignafélög



| Samanburðargreining                     | Reginn Reitir       |          | EIK fasteignafélag |         |                              |         |                        |       |
|-----------------------------------------|---------------------|----------|--------------------|---------|------------------------------|---------|------------------------|-------|
|                                         | Gengi <sup>1)</sup> |          | Verðbil            |         | Verð miðað við <sup>5)</sup> |         | %br. frá lágmarksgengi |       |
| Kennitölur                              | 15,35 kr            | 64,00 kr | 6,25 kr            | 6,95 kr | Reginn                       | Reiti   | Reginn                 | Reiti |
| Yield mv. áætlað NOI 2015 <sup>2)</sup> | 6,46%               | 6,28%    | 6,83%              | 6,57%   | 7,29 kr                      | 7,82 kr | 16,6%                  | 25,1% |
| Yield mv. áætlað NOI 2015 <sup>3)</sup> | 6,37%               | 6,28%    | 6,89%              | 6,62%   | 7,68 kr                      | 7,96 kr | 22,8%                  | 27,4% |
| V/I                                     | 1,23x               | 1,21x    | 1,11x              | 1,24x   | 6,89 kr                      | 6,80 kr | 10,3%                  | 8,8%  |
| V/I (auk tekjuskattsskuldbindingar)     | 1,03x               | 1,05x    | 0,98x              | 1,09x   | 6,58 kr                      | 6,68 kr | 5,3%                   | 6,9%  |
| Virði per fermetra <sup>4)</sup>        | 241 þús             | 243 þús  | 224 þús            | 233 þús | 7,59 kr                      | 7,73 kr | 21,4%                  | 23,7% |

1) Gengi Regins í dagslok þann 7.4.2015 og gengi Reita í nýafstöðnu hlutafjárútbóði.

2) Áætlað NOI félaganna sem hlutfall af virði tekjuberandi fjárfestingareigna.

3) Áætlað NOI að teknu tillit til mismunandi verðlagsforsenda í áætlunum félaganna sem hlutfall af virði tekjuberandi fjárfestingareigna.

✓ Áætlað NOI Regins m.v. 1,5% verðbólgu: 3.450 m.kr.

✓ Áætlað NOI Reita m.v. 1,5% verðbólgu: 6.200 m.kr.

✓ Áætlað NOI Eikar m.v. 1,5% verðbólgu: 4.215 m.kr.

4) Fólgið virði tekjuberandi fjárfestingareigna per fermetra m.v. lágmarks- og hámarksverði í tilboðsbók A í fyrirhuguðu útbóði Eikar fasteignafélags.

5) Fólgið gengi Eikar fasteignafélags ef kennitölur Regins og Reita væru yfirfærðar á félagið.

Samanburð sem þennan skal ávallt taka með fyrirvara.

- Til að skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef
  - með rafrænum skilríkjum síma; eða
  - með aðgangsauðkennum sínum að netbanka Arion banka hf.; eða
  - með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum sjálfum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða
  - með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá söluaðila gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem söluaðili metur fullnægjandi.

## Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka

Pétur Richter  
petur.richter@arionbanki.is  
sími 856 7114

Svana Huld Linnet  
svana.huld.linnet@arionbanki.is  
sími 856 6770

Teitur Þór Ingvarsson  
teitur.ingvarsson@arionbanki.is  
sími 856 6234

## Hlutabréfamiðlun Arion banka hlutabrefamidlun@arionbanki.is

Árni Ketilbjörn Jónsson  
arni.jonsson@arionbanki.is  
sími 444 7327

Haraldur Hilmar Heimisson  
haraldur.heimisson@arionbanki.is  
sími 444 7322

Helgi Frímannsson  
helgi.frimannsson@arionbanki.is  
sími 444 7731

Unnar Hermannsson  
unnar.hermannsson@arionbanki.is  
sími 444 7328

## Verðbréfa- og lífeyrisþjónusta Arion banka

EIKIPO@arionbanki.is  
sími 444 7000

Kynning þessi (hér eftir „kynningin“) er útbúin af Eik fasteignafélagi hf. (hér eftir „Eik“ eða „félagið“) og ráðgjafa félagsins, Arion banka hf. (hér eftir „bankinn“), í tengslum við hlutfjárútboð til forgangsréttarhafa að nýju hlutafé í Eik. Kynningin er eingöngu til upplýsinga og er birt í opinberlega á Evrópska efnahagssvæðinu. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari og þau gögn sem hún er byggð á eru alfarið í eigu Eikar fasteignafélags eða dótturfélaga þess.

Kynningu þessari er eingöngu ætlað að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort þeir hyggist taka þátt í útboði á hlutabréfum í félaginu. Fjárfestum er bent á að útboðið telst ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt 16. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Kynningin er eingöngu til upplýsingar en felur ekki í sér tilboð um kaup eða sölu verðbréfa og skal móttaka hennar ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans. Fjárfestar eru hvattir til að greina og leggja eigið mat á fjárfestinguna og setja fram eigin áætlanir á grundvelli þeirra greininga.

Kynning þessi byggir á opinberum gögnum og gögnum frá félaginu sem hafa ekki verið staðreynd af bankanum. Hvorki bankinn né félagið tekur ábyrgð á gæðum, nákvæmni eða áreiðanleika kynningarinnar. Bankinn og starfsmenn hans bera enga ábyrgð á þeim upplýsingum, áætlunum, forsendum eða niðurstöðum sem fram koma í kynningunni eða upplýsingum sem eru veittar í tengslum við hana. Engin ábyrgð er tekin á því að raunveruleg framtíðarþróun og rekstur verði í samræmi við áætlanir sem settar eru fram í kynningunni. Hvorki bankinn né félagið mun gefa yfirlýsingar um að upplýsingarnar, áætlanirnar, forsendurnar eða niðurstöðurnar séu nákvæmar, áreiðanlegar eða fullnægjandi og skulu þeir ekki bera skaðabótaábyrgð á tjóni sem rekja má til þess að þær reynist ónákvæmar, óáreiðanlegar eða ófullnægjandi.

Bankinn ábyrgist hvorki að fjárfestum né ráðgjöfum sem fá þessa kynningu afhenta verði veittur frekari aðgangur að gögnum um fjárfestinguna, né að þeim berist upplýsingar um uppfærslur eða leiðréttingar á efni hennar ef þær verða gerðar.

Með því að taka á móti kynningu þessari samþykkir viðtakandi framangreindar takmarkanir og hömlur.

Arion banki hf. á 14,22% hlutfjár í Eik fasteignafélagi hf. en fer með 10,0% atkvæðisréttar. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með útboðinu sem kynning þessi tekur til. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á hlutabréfum Eikar fasteignafélags hf. til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og fær þóknun frá félaginu fyrir þá þjónustu. Arion banki hf. er einn af viðskiptabönkum Eikar fasteignafélags hf. og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti.

# Viðauki

## Helstu fasteignir

Fjárfestakynning



# HELSTU FASTEIGNIR

Hafnarstræti 5-7 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 3.373      Virðisútleiguhlutfall: 100%

Austurstræti 17 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 2.298      Virðisútleiguhlutfall: 88%

Austurstræti 5-7 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 5.285      Virðisútleiguhlutfall: 100%

Austurstræti 6 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 1.214      Virðisútleiguhlutfall: 100%

# HELSTU FASTEIGNIR



Bankastræti 5 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 1.456 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Þingholtsstræti 3-5 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 2.512 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Klapparstígur 25-27 (Miðbær Rvk)



Útleigufermetrar: 2.288 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Borgartún 21 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 8.722 Virðisútleiguhlutfall: 100%

# HELSTU FASTEIGNIR

Borgartún 21A (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 3.461      Virðisútleiguhlutfall: 100%

Borgartún 26 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 16.478      Virðisútleiguhlutfall: 94%

Álfheimar 74 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 10.044      Virðisútleiguhlutfall: 97%

Ármúli 3 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 7.071      Virðisútleiguhlutfall: 88%

# HELSTU FASTEIGNIR



Ármúli 13 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 3.462 Virðisútleiguhlutfall: 99%

Ármúli 13A (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 2.382 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Ármúli 25-27 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 11.109 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Ármúli 19 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 3.046 Virðisútleiguhlutfall: 97%

# HELSTU FASTEIGNIR



Suðurlandsbraut 6 (Fjármála- og viðskiptasvæði)



Útleigufermetrar: 1.274 Virðisútleiguhlutfall: 47%

Sóltún 26 (Fjármála- og viðskiptasvæði)



Útleigufermetrar: 3.091 Virðisútleiguhlutfall: 83%

Skeifan 8 (Fjármála- og viðskiptasvæði)



Útleigufermetrar: 5.493 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Skútuvogur 14-16 (Hafnarsvæði Rvk)



Útleigufermetrar: 8.084 Virðisútleiguhlutfall: 100%

# HELSTU FASTEIGNIR



Kjalarvogur 14 (Hafnarsvæði Rvk)



Útleigufermetrar: 8.973    Virðisútleiguhlutfall: 100%

Holtasmári 1 (Smárin - Mjódd)



Útleigufermetrar: 5.998    Virðisútleiguhlutfall: 99%

Smáratorg 1 (Smárin - Mjódd)



Útleigufermetrar: 14.528    Virðisútleiguhlutfall: 87%

Smáratorg 3 (Smárin - Mjódd)



Útleigufermetrar: 21.919    Virðisútleiguhlutfall: 90%

# HELSTU FASTEIGNIR



Guðríðarstígur 2-4 (Efra svæði Rvk)



Útleigufermetrar: 2.623    Virðisútleiguhlutfall: 38%

Helluhraun 16-18 (Önnur svæði höfuðborgarsv.)



Útleigufermetrar: 3.497    Virðisútleiguhlutfall: 94%

Glerártorg (Akureyri)



Útleigufermetrar: 17.671    Virðisútleiguhlutfall: 82%

Eyrarvegur 42-46 (Landsbyggðin)



Útleigufermetrar: 5.104    Virðisútleiguhlutfall: 100%