
HLUTAFJÁRAUKNING

Hlutafjárútboð til forgangsréttarhafa að nýju
hlutafé í Eik fasteignafélagi

Nóvember 2014

FYRIRVARI



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 hlutfjárútbod til forgangsréttarhafa að nýju hlutfé í Eik. Kynningin er eingöngu til upplýsinga og er birt í fréttakerfi NASDAQ OMX Iceland hf. Upplýsingar sem fram koma í kynningu þessari og þau gögn sem hún er byggð á eru alfarið í eigu Eikar eða dótturfélaga þess.

Kynningu þessari er eingöngu ætlað að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort þeir hyggist taka þátt í útbóði á hlutabréfum í félaginu. Fjárfestum er bent á að útbóðið telst ekki almennt útbod í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Arion banka hf. er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útbodinu 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 verðbréfavíðskipti.

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 s 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 23,85% hlutfjár í Eik fasteignafélagi hf. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með útbodinu 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 viðskiptaböndum Eikar fasteignafélags hf. og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti.

Samantekt



Hlutafjárukning öflugs fasteignafélags

Eik fasteignafélag

- Með sameiningu þriggja fasteignasafna varð til annað stærsta fasteignafélag landsins
 - Fjölbreyttar og vel staðsettar fasteignir
 - Rúmlega 100 fasteignir á um 272.000 leigufermetrum
- Góð dreifing viðskiptavina takmarkar rekstraráhættu félagsins
 - Yfir 400 leigutakar og engin yfir 10% af heildarleigutekjum
 - 56% leigutekna koma frá miðsvæði Reykjavíkur og 87% frá höfuðborgarsvæðinu

Hlutafjárukning

- Fyrirhuguð hlutafjárukning er síðasti liður í sameiningarferli félaganna þriggja
- Hlutafjárukningin gefur forgangsréttarhöfum tækifæri til að fjárfesta í traustum og stöðugum rekstri

Skráning

- Stefnt er að skráningu hlutabréfa félagsins í Kauphöll Íslands

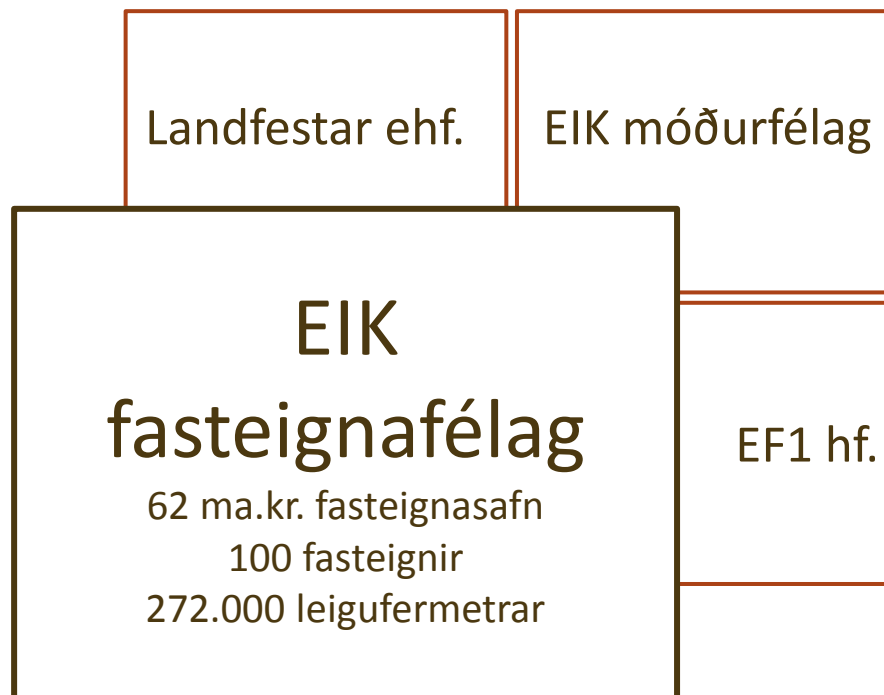
1. Eik fasteignafélag
2. Fjárhagsupplýsingar
3. Hlutafjárukning

Öflugt og sterkt félag



Annað stærsta fasteignafélag landsins

- Félagið sérhæfir sig í eignarhaldi og útleigu atvinnuhúsnæðis með áherslu á skrifstofu- og verslunarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu
- Eik fasteignafélag er annað stærsta fasteignafélag landsins eftir kaupin á öllu hlutafé Landfesta ehf. og kaupin á ákveðnum eignum af SMI ehf. (EF1 hf.)
- Sameining félaganna skapar tækifæri til:
 - hagræðingar í rekstri
 - aukinnar áhættudreifingar
 - skráningar í Kauphöll
- Fyrirhuguð hlutfjárukning er síðasti liður í sameiningarferli félaganna þriggja



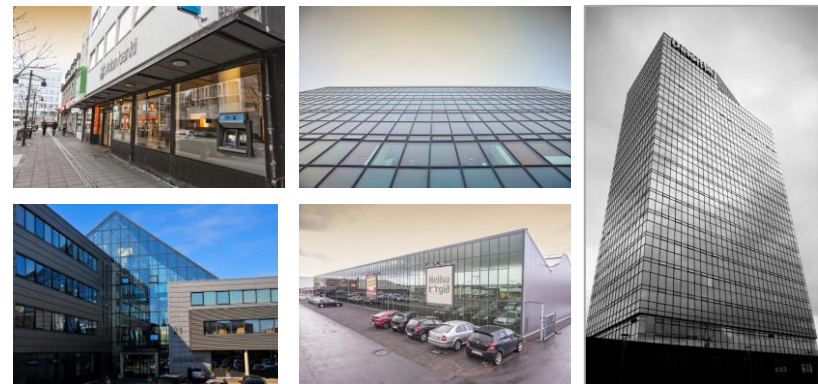
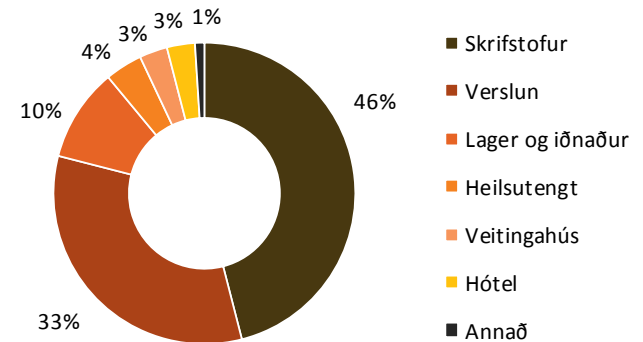
Vel dreift fasteignasafn



Stærstur hluti fasteigna eru kjarnaeygnir miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu

- Stór hluti fasteignasafnsins samanstendur af vönduðu verslunar- og skrifstofuhúsnæði í helsta viðskiptakjarna höfuðborgarsvæðisins
- Fasteignasafn sameinaðs félags telur rúmlega 100 fasteignir á um 272.000 leigufermetrum
- Nýtingarhlutfall fasteignasafnsins með Landfestum í lok júní 2014 var 92,0% en 95,2% að teknu tilliti til fasteigna í þróun
 - Töluverð tækifæri til að hækka nýtingarhlutfall
- Hlutfall skrifstofu- og verslunarhúsnæðis sameinaðs félags er um 79% af fasteignasafninu
 - Vægi skrifstofuhúsnæðis eykst og er um 46% eftir sameiningu
- Bókfært virði fjárfestingareigna er um 227 þúsund á fermetur

Skipting eftir tegund



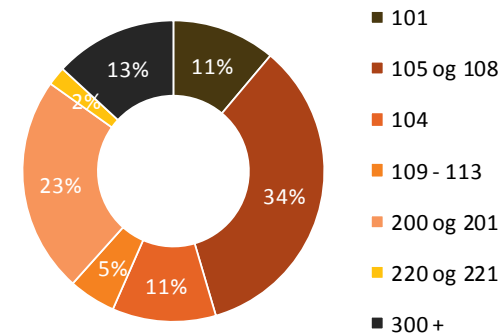
Traustir leigutakar



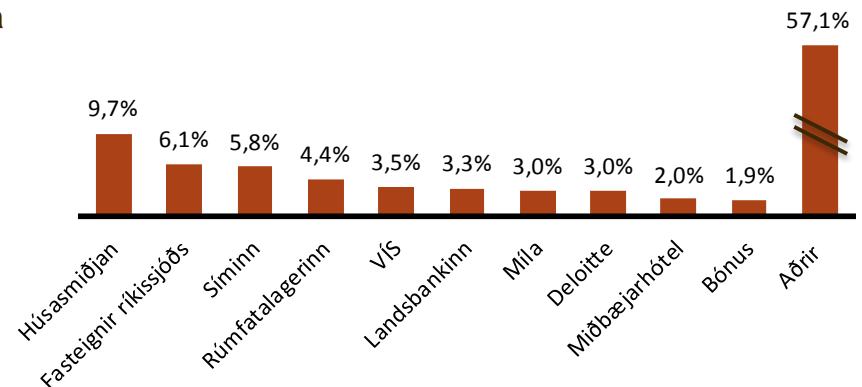
Meirihluti leigutekna kemur frá traustum leigutökum á höfuðborgarsvæðinu

- Áætlaðar leigutekjur ársins 2015 eru 5,5 ma.kr.
- Um 56% leigutekna sameinaðs félags koma frá svæðum vestan Elliðaána í Reykjavík (póstnr. 101, 104, 105, 108)
 - 87% leigutekna koma frá höfuðborgarsvæðinu
 - Stærstu fasteignir félagsins í Kópavogi eru Smáratorg 1 og 3
 - Stærsta fasteign félagsins á landsbyggðinni er Glerártorg á Akureyri
- Meðaltími leigusamninga er 6 ár og eru langflestir bundnir vísitölu neysluverðs eða byggingarvísitölu
- Leigutakar félagsins eru yfir 400 talsins
 - Íslenska ríkið og traust fyrirtæki skapa stærstan hluta leigutekna félagsins
- Enginn viðskiptavinur með yfir 10% af leigutekjum félagsins

Skipting leigutekna eftir póstnúmerum



Hlutfall leigutekna stærstu leigutaka



Helstu fasteignir félagsins



Smáratorg 3, Kóp



Borgartún 21, Rvk



Borgartún 26, Rvk



Borgartún 21a, Rvk



Glerártorg, Akureyri



Álfheimar 74, Rvk



Bankastræti 5, Rvk



Ármúli 25-27, Rvk



Hafnarstræti 5-7, Rvk



Smáratorg 1, Kóp



Skútuvegur 14-16, Rvk



Ármúli 3, Rvk



Skeifan 8, Rvk



Holtasmári 1, Kóp



Ármúli 13, Rvk



1. Eik fasteignafélag
2. Fjárhagsupplýsingar
3. Hlutafjárukning

Lykiltölur sameinaðs félags



Rekstur og efnahagur 1H 2014 pro-forma*

- Pro-forma rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir án einskiptiskostnaðar nam 2,1 m.kr. á fyrri árshelming 2014
 - Sem er 71,5% af rekstrartekjum tímabilsins
- Fjárfestingareignir félagsins námu 61,7 ma.kr.
- Sjóðsstreymi félagsins er sterkt og nam handbært fé 1,6 ma.kr.
- Stærsti hluti vaxtaberandi skulda eru langtímalán á föstum verðtryggðum vöxtum
- Eftir fyrirhugaða hlutafjárúkningu verður eigið fé um 18,5 ma.kr.
 - Eiginfjárhlutfall félagsins verður um 29%
 - Vaxtaberandi skuldir verða um 41,9 ma.kr.

Rekstrartekjur

2.9 ma.kr.

NOI **

2,1 ma.kr.

Heildareignir

63,7 ma.kr.

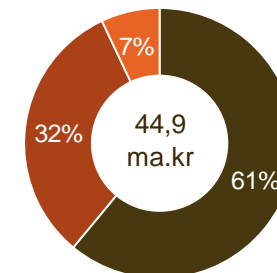
Vaxtaberandi skuldir

44,9 ma.kr.

Eigið fé

15,5 ma.kr.

Vaxtaberandi skuldir



- Skráð skuldabréf
- Verðtryggð bankalán
- Óverðtryggð bankalán

* Pro-forma tölur, unnar af stjórnendum, eins og sameining við EF1 hf. og Landfestar ehf. hefði átt sér stað 1. janúar 2014

** NOI = Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir án einskiptiskostnaðar

Áætlun Eikar fasteignafélags



Áætlun áráanna 2014 og 2015

Áætlun 2014

- Rekstur EF1 og Landfesta kemur að fullu inni í samstæðuna á seinni hluta ársins 2014
- Áætlaður einskiptiskostnaður er vegna kaupa félagsins á EF1 og Landfestum

Áætlun 2015

- Árið 2015 verður fyrsta rekstrarárið þar sem EF1 og Landfestar koma inn í rekstur samstæðunnar að fullu
- Áætlun byggð á föstu verðlagi og er notast við vísitölugildi október mánaðar 2014
- Áætlað er að nýtingarhlutfallið verði rúmlega 92% að meðaltali
- Áætlað er að fasteignagjöld hækki um 130 m.kr.
- Samlegðaráhrif komin að fullu inn í rekstur félagsins
 - Áætlaður einskiptiskostnaður er vegna fyrirhugaðrar skráningar í Kauphöll

Áætlun ársins 2014

M.kr.	Á2014
Rekstrartekjur	3.882
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-766
	3.116
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-260
NOI *	2.856
Áætlaðar einskiptistekjur	100
Áætlaður einskiptiskostnaður	-100

Áætlun ársins 2015

M.kr.	Á2015
Rekstrartekjur	5.836
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-1.411
	4.425
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður	-260
NOI *	4.165
Áætlaður einskiptiskostnaður	-75

*NOI = Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir, án einskiptisliða

Efnisyfirlit

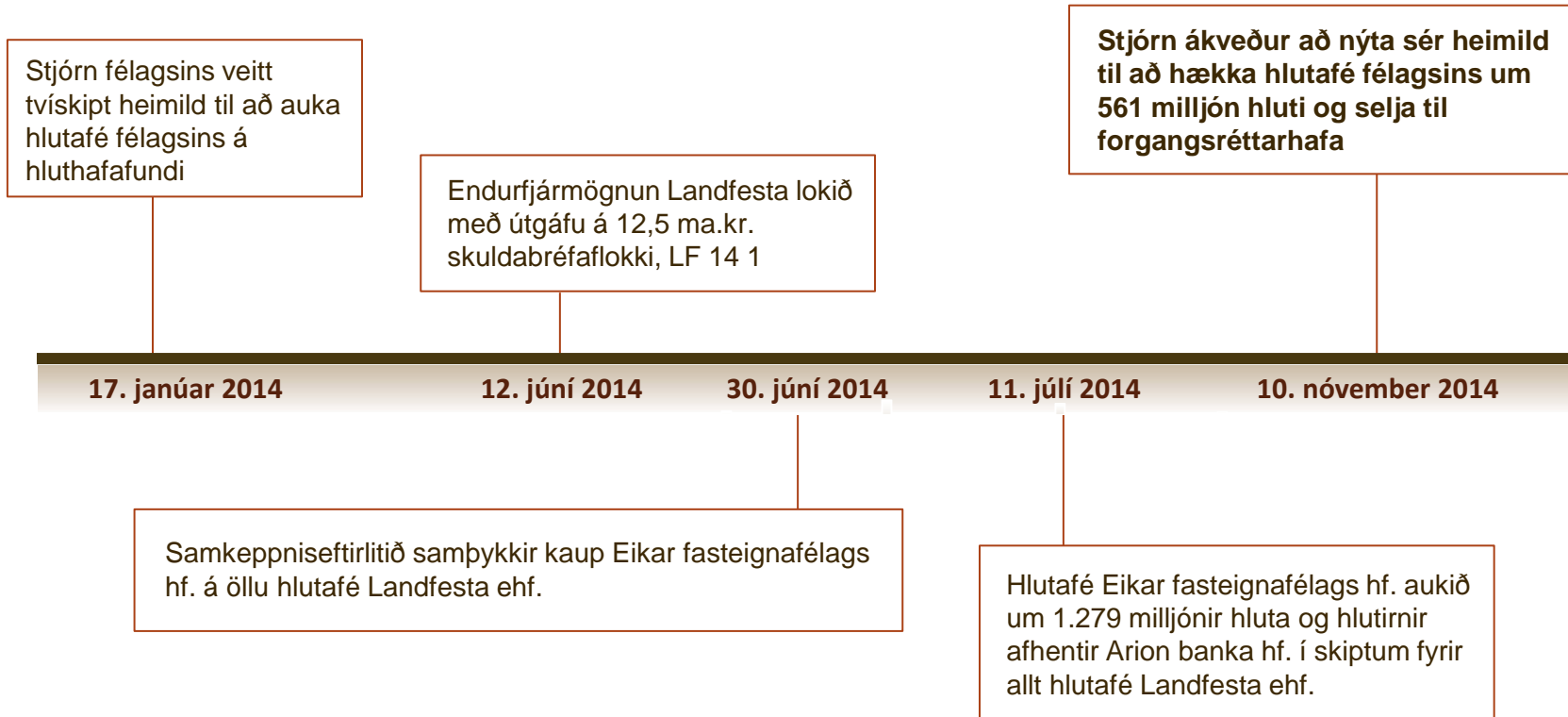


1. Eik fasteignafélag
2. Fjárhagsupplýsingar
3. Hlutafjáráukning

Aðdragandi forgangsréttarútboðs



Endurfjármögnun, sameining og aukning hlutafjár



Forgangsréttarútboð



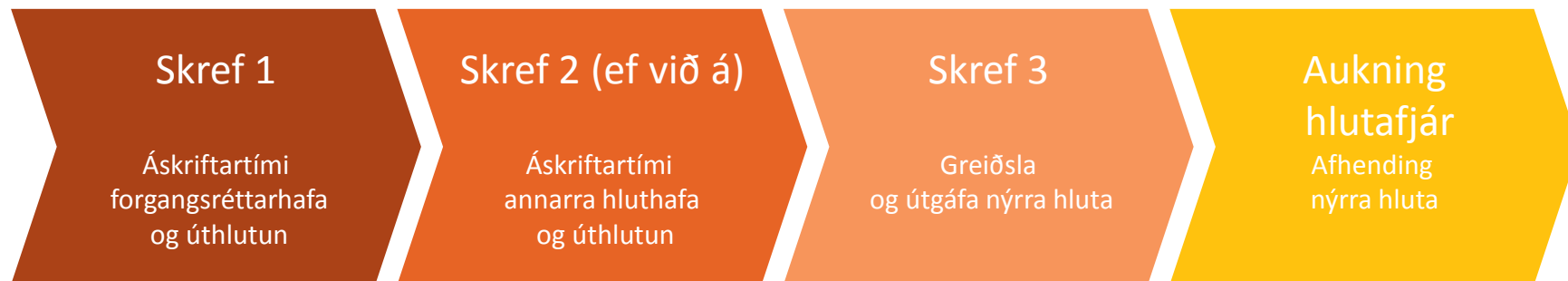
Skilmálar útboðsins

- Á hluthafafundi þann 17. janúar 2014 var stjórn félagsins veitt heimild til hækkunar hlutfjár félagsins í einu lagi eða áföngum um allt að 580.000.000 hluti að nafnverði með útgáfu nýrra hluta.
- Stjórn félagsins ákvað á fundi sínum þann 10. nóvember sl. að nýta sér heimild til hækkunar hlutfjár um allt að 560.747.664 hluti
 - Heildarhlutfé félagsins eftir aukninguna verður allt að 3.465.180.435 hlutir
- Hluthafar sem skráðir voru í hlutaskrá félagsins þann 17. janúar 2014 hafa forgang að áskrift að aukningu hlutfjár
- Forgangsréttarhöfum er boðið að skrá sig fyrir allt að 3,0 ma.kr. að kaupvirði
 - Forgangsréttarhafar hafa rétt á að framselja áskriftarrétt sinn að hluta eða í heild
 - Forgangsréttarhöfum gefst kostur á að skrá sig fyrir umframáskrift en réttur til umframáskriftar er ekki framseljanlegur
- Hlutfjárútboð til forgangsréttarhafa stendur yfir frá 24. nóvember – 8. desember 2014

Áskriftartímabil forgangsréttarútboðs



Frá 24. nóvember til 8. desember 2014



- **25. nóvember – 8. desember**
 - Áskriftartímabil forgangsréttarhafa og framsalshafa frá 24. nóvember 2014 til kl. 16:00 þann 8. desember 2014
 - Úthlutun til forgangsréttarhafa eigi síðar en 9. desember 2014
- **16. desember**
 - Áskrift ber að greiða eigi síðar en kl. 16:00 þann 16. desember 2014
- **17. desember**
 - Nýir hlutir afhentir kaupendum eigi síðar en 17. desember 2014

