



EIK FASTEIGNAFÉLAG

Fjárfestakynning

Hlutfjárútboð í aðdraganda skráningar

Apríl 2015

Um félagið

Stefán Árni Auðólfsson
Stjórnarformaður

Fjárfestakynning



EIK
FASTEIGNAFÉLAG

ANNAÐ STÆRSTA FASTEIGNAFÉLAG LANDSINS

Vel dreift eignasafn með um 100 fasteignir og 400 leigutaka



Verðmætt fasteignasafn

- 62 ma.kr. fasteignasafn
- 273 þúsund leigufermetrar
- 80% á lykilviðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins



Vel fjármagnað

- 95% verðtryggð langtímalán
- 4,2% vagnir verðtryggðir vextir
- 29,5% eiginfjárhlutfall

Traustur rekstur

- 4,2 ma.kr. áætlað NOI
- 92% virðisútleiguhlutfall
- 60% leigutekna frá stórum aðilum

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



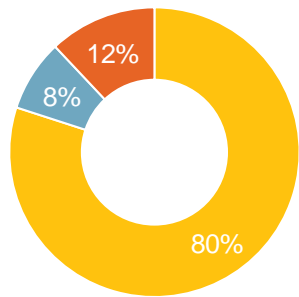
Einkennast af atvinnuhúsnæði þar sem starfsemi kjarnans styður hvor við aðra



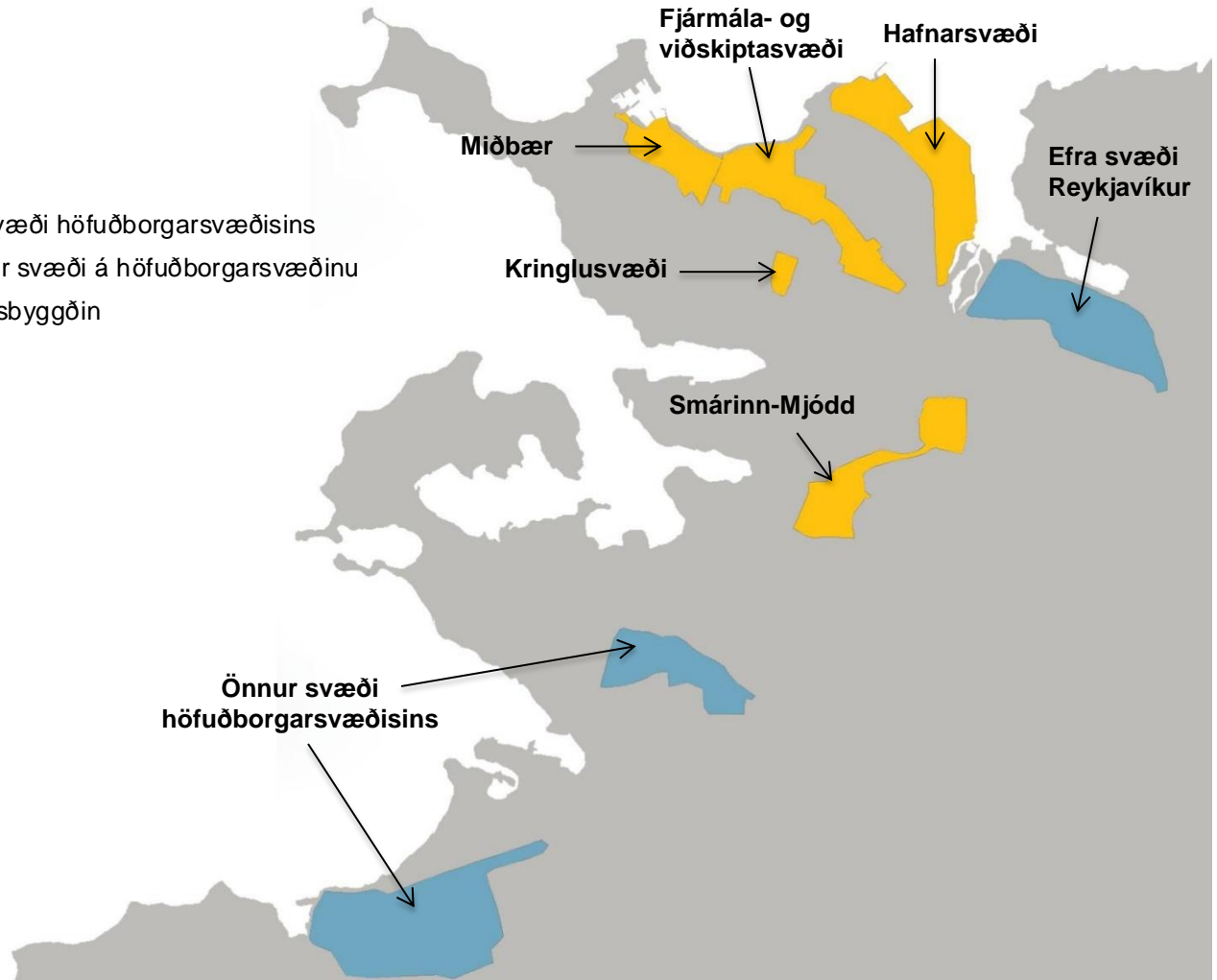
HELSTU VIÐSKIPTAKJARNAR EIKAR



80% af bókfærðu virði á lykilsvæðum miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu



- Miðsvæði höfuðborgarsvæðisins
- Önnur svæði á höfuðborgarsvæðinu
- Landsbyggðin



STEFNA OG FRAMTÍÐARSÝN



Sterkir innviðir

- Stærð og samsetning eignasafnsins ásamt skiptingu leigutekna tryggja 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



Kjarnaeignir 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 fermetra¹⁾

Virðisútleigu hlutfall

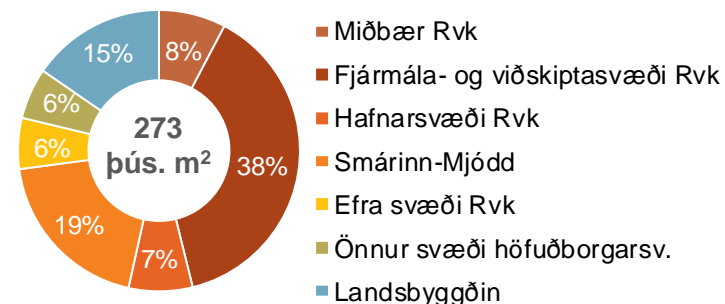
- 91,6% í árslok 2014
- Stefna yfir 95%

Staðsetning

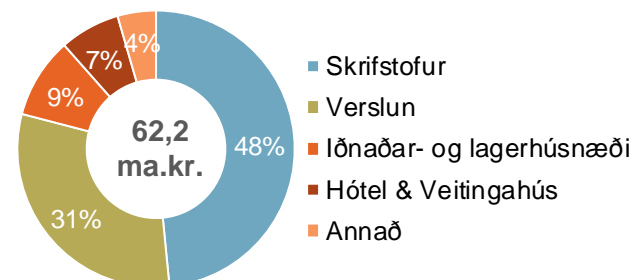
Tegund

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

Viðskiptakjarnar eftir útleigufermetrum



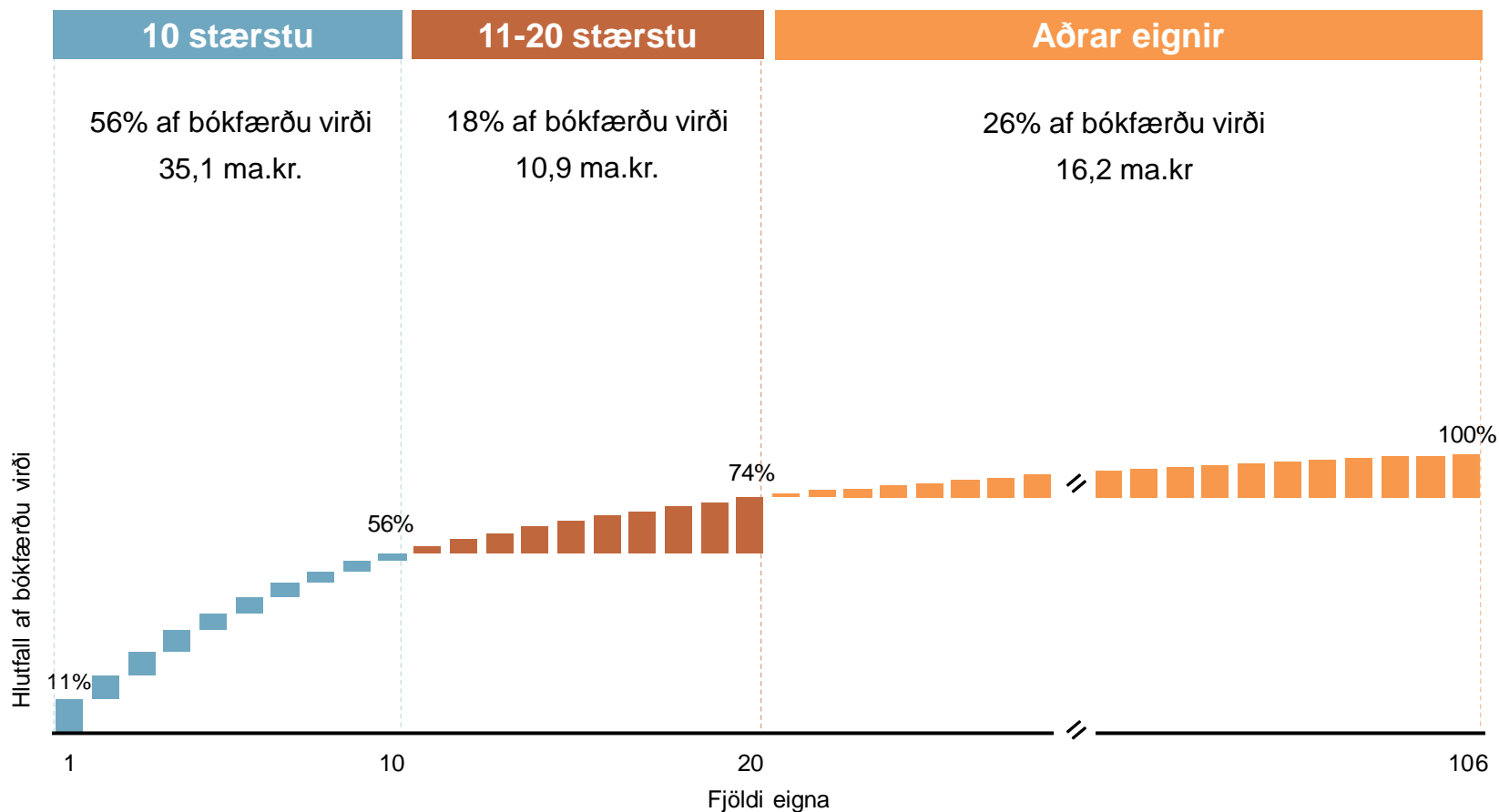
Tegund eigna eftir bókfærðu virði



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.

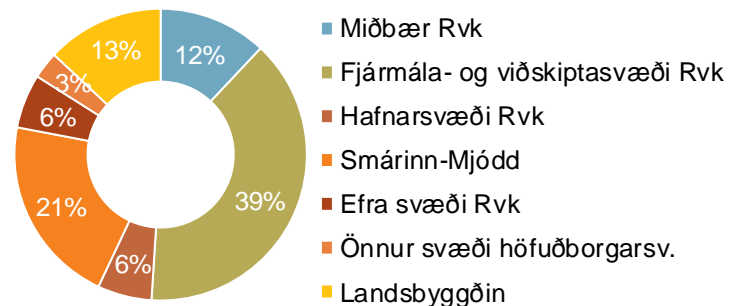
Svæði

- 87% koma frá höfuðborgarsvæðinu

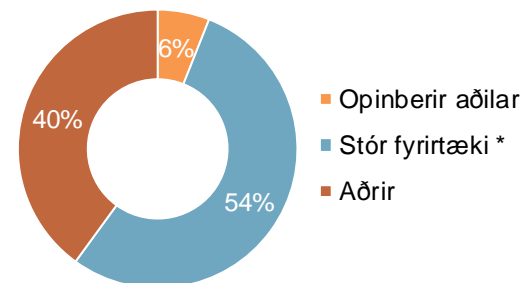
Leigutakar

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

Leigutekjur eftir staðsetningu



Leigutekjur eftir tegund leigutaka



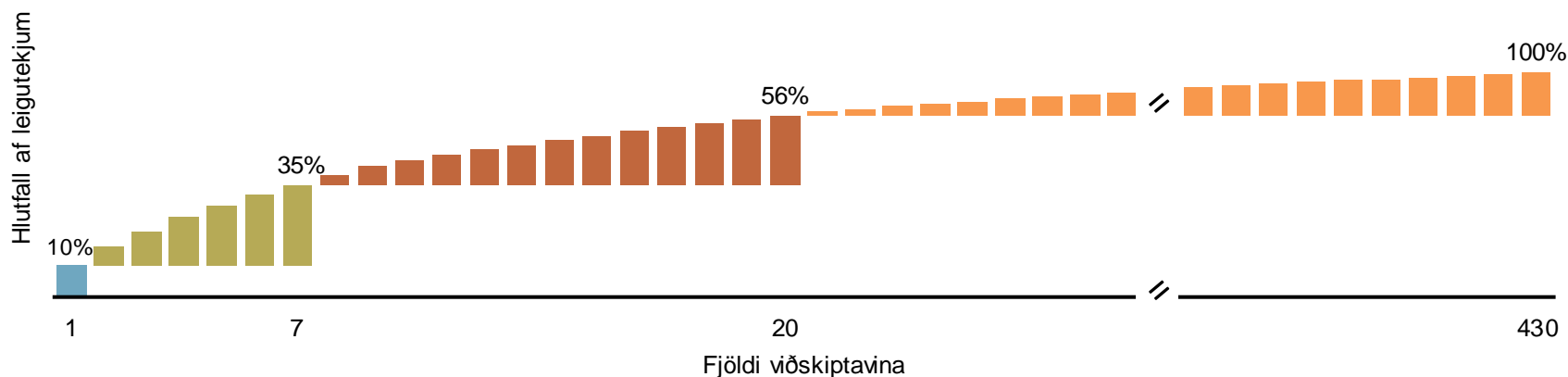
* Stór fyrirtæki eru skilgreind út frá bókinni 300 stærstu frá Frjálsri verslun

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



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

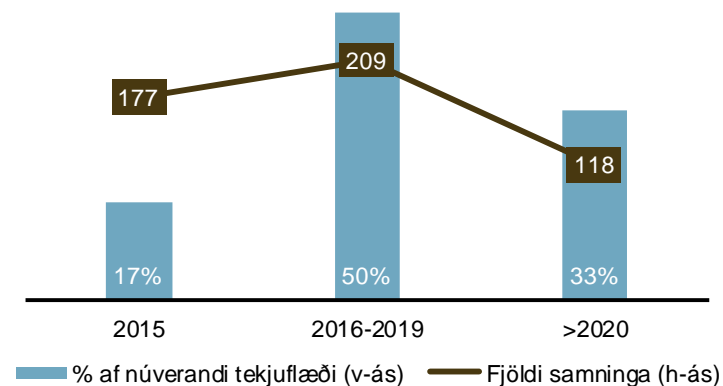
Tegund

- 98% leigutekna eru samningar tengdir vísitölu

Ferli

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

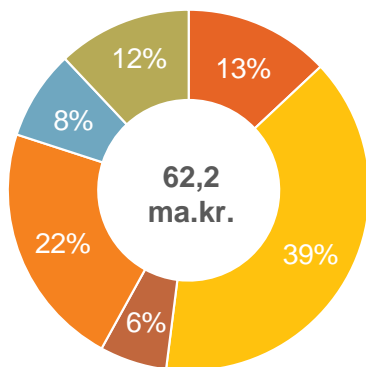
Endurnýjun leigusamninga



VIÐSKIPTAKJARNAR

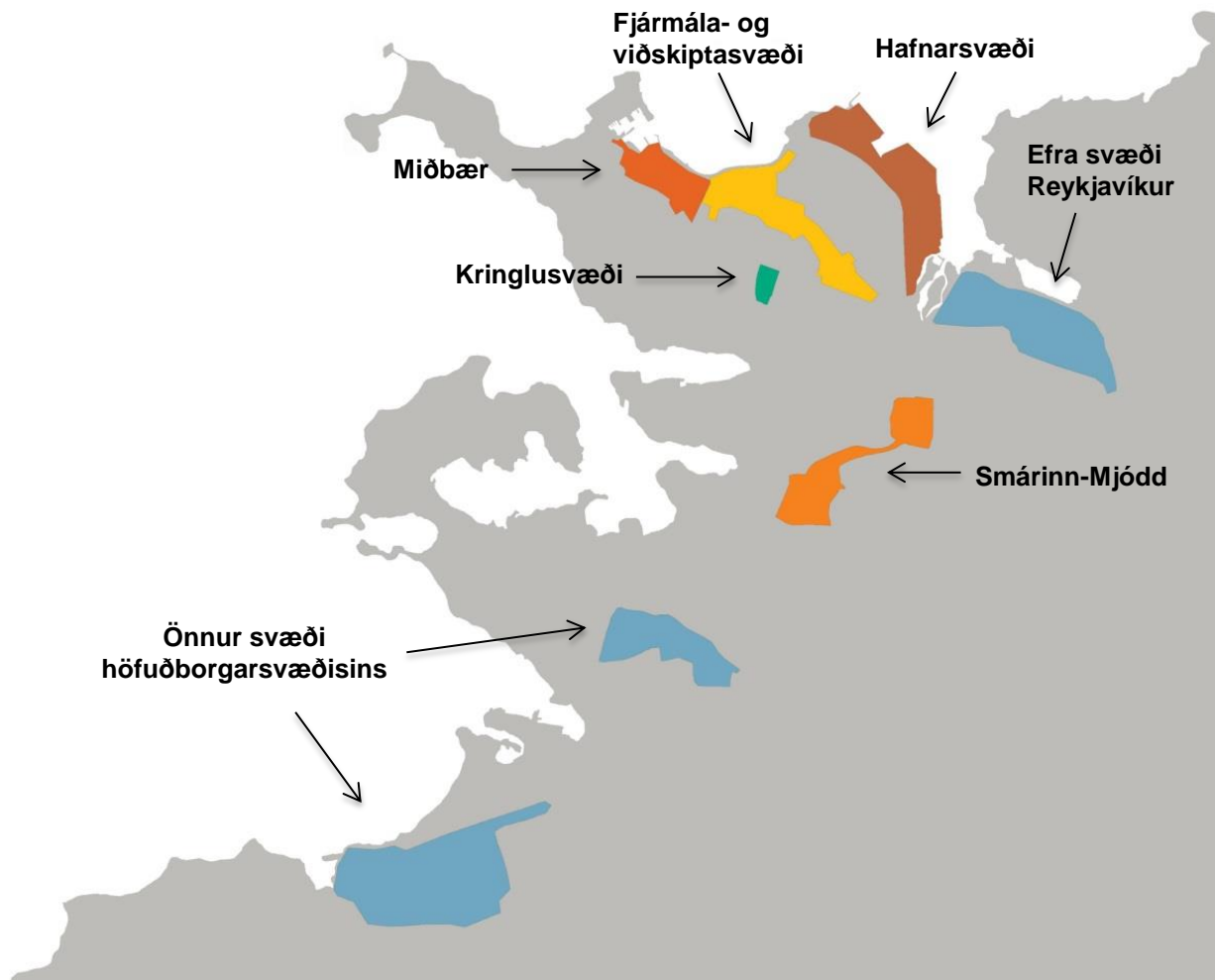


80% eignasafnsins á lykilviðskiptakjörnum höfuðborgarsvæðisins



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 heildarfermetrafjölda 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

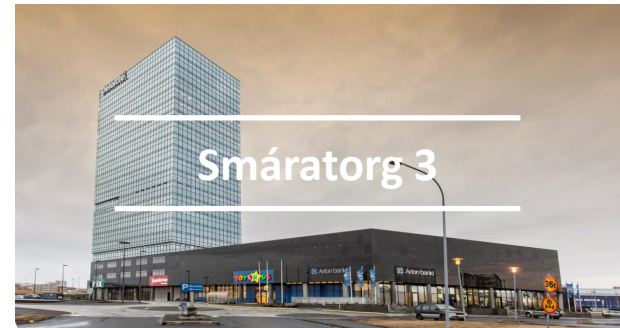


Helstu stærðir

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
Sjóvélur



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



Éfra svæði Rvk
og
önnur svæði
höfuðborgarsv.

21 fasteign
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

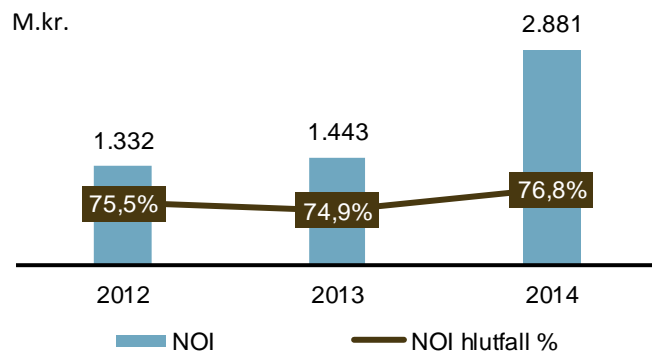
EIK
FASTEIGNAFÉLAG



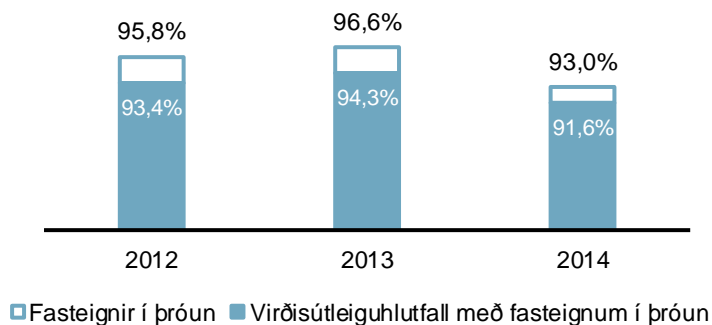
REKSTUR SÍÐUSTU ÁRA



NOI án einskiptiskostnaðar



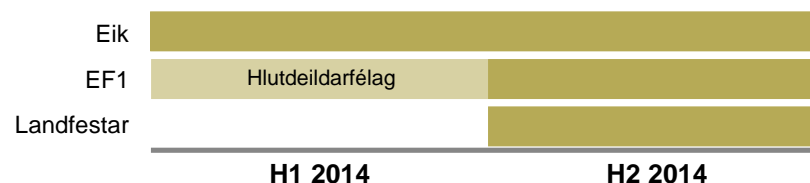
Virðisútleiguhlutfall



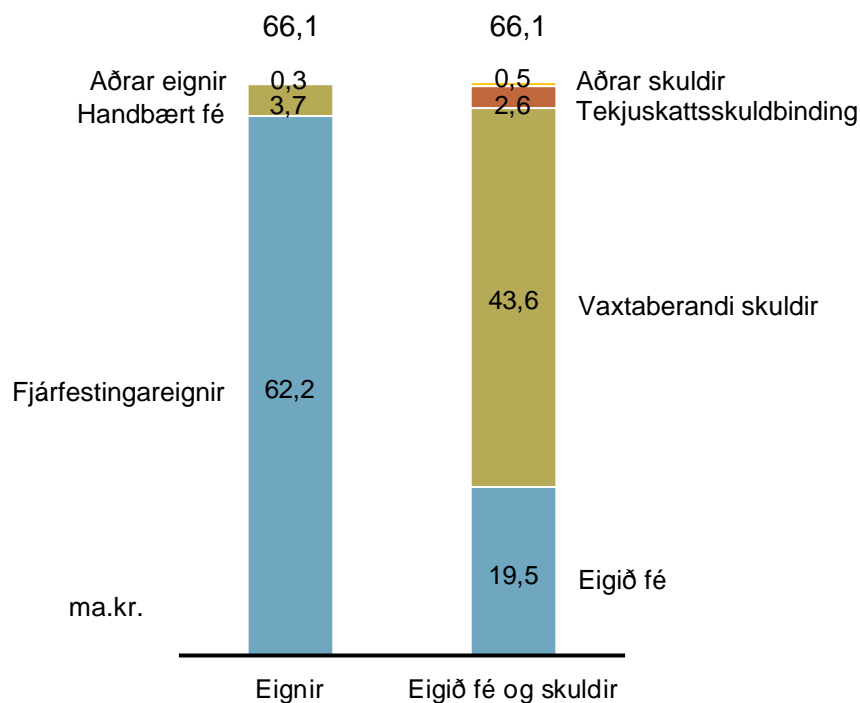
Þróun reksturs

M.kr.	2012	2013	2014 ¹⁾
Leigutekjur	1.764	1.927	3.753
Aðrar tekjur	72	102	208
Rekstrartekjur	1.836	2.029	3.961
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	-369	-430	-813
Annar rekstrarkostnaður	-135	-156	-267
Einskiptiskostnaður	-10	-53	-5
NOI²⁾	1.322	1.390	2.876
Matsbreytingar og afskriftir	591	1.318	-172
Hrein fjármagnsgjöld	-1.349	-1.022	-1.418
Áhrif hlutdeildarfélags	0	0	333
Hagnaður fyrir tekjuskatt	564	1.686	1.620
Tekjuskattur	-114	-451	-284
Hagnaður ársins	450	1.235	1.336

Áhrif félaga á rekstur samstæðunnar 2014



Efnahagur 31.12.2014



Próun efnahags

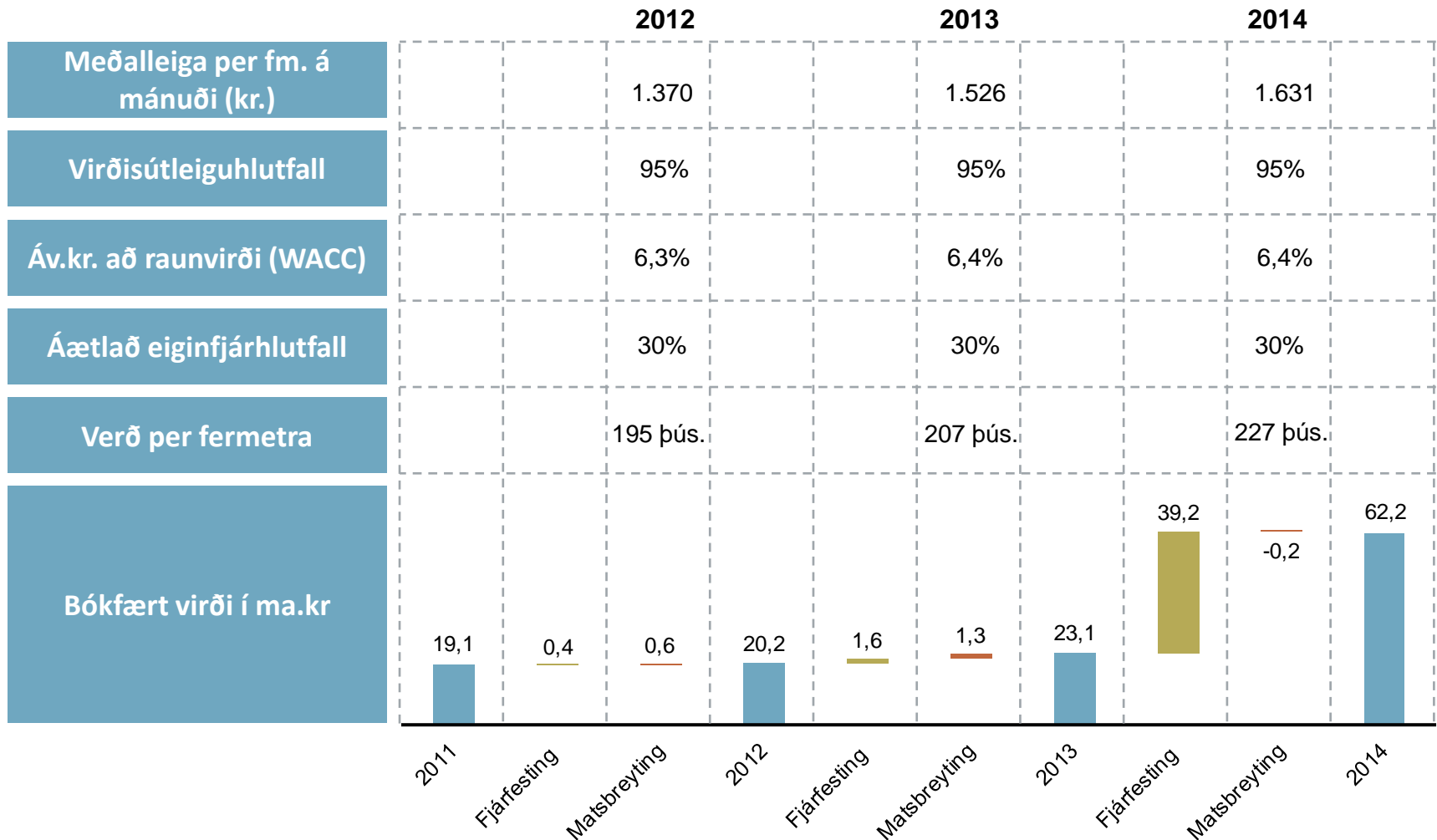
M.kr.	31.12.12	31.12.13	31.12.14
Fjárfestingareignir	20.185	23.097	62.176
Aðrir fastafjármunir	66	78	138
Viðskiptakröfur og aðrar kröfur	77	74	141
Handbært fé	665	1.329	3.694
Eignir samtals	20.992	24.578	66.149
Eigið fé	6.457	8.308	19.488
Vaxtaberandi skuldir	13.696	14.881	43.559
Tekjuskattsskuldbinding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

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

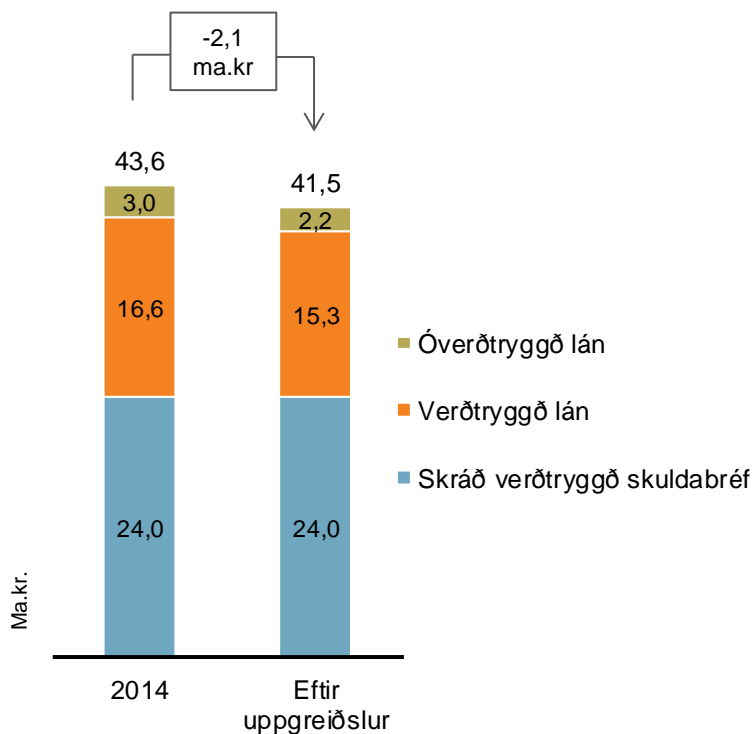


TRAUST FJÁRMAGNSSKIPAN

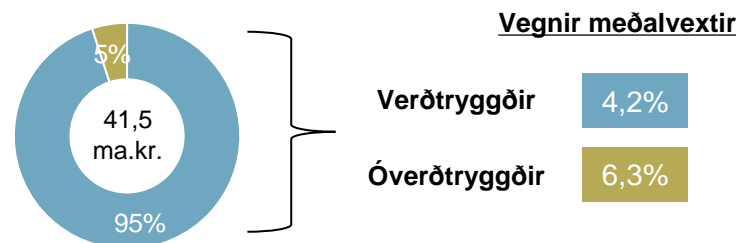


95% af vaxtaberandi skuldum verðtryggðar til langstíma

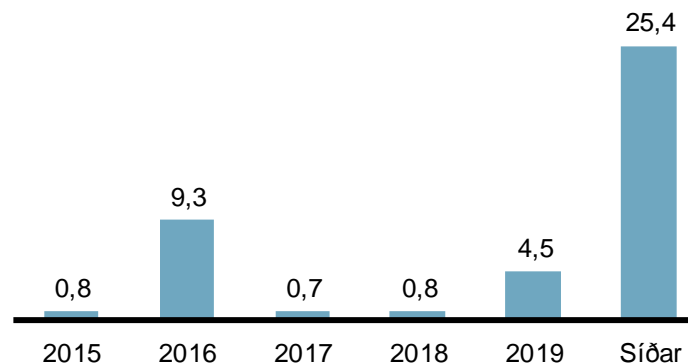
Skipting vaxtaberandi skulda



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 ¹⁾	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
- 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 áhætta

- ▶ Fjármögnunarsamningar
- ▶ Leigusamningar

Skattaleg áhætta

- ▶ Frjáls og sérstök skráning
- ▶ Yfirfæranlegt skattalegt tap

Opinber gjöld

- ▶ Fasteignagjöld
- ▶ Breyting á skattalöggjöf

Mat fjárfestingar eigna

- ▶ Mat á fjárfestingareignum

Vaxta áhætta

- ▶ Vaxtahækkunarir
- ▶ Aðgengi að fjármagni

Uppbygging á eignarhaldi

- ▶ Fimm hluthafar fara með yfir 5% eignarhlut

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
- Vegnir 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%
10 stærstu		2.280.576.500	65,81%	65,98%
Aðrir 86 hluthafar		1.175.803.935	33,93%	34,02%
Virkir hlutir		3.456.380.435	99,75%	100,00%
Eik fasteignafélag hf.	Eigin hlutir	8.800.000	0,25%	0,00%
Útgefnir hlutir		3.465.180.435	100,00%	100,00%

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) Verð í tilboðsbók A verður þó ekki hærra en í tilboðsbók B	
Meginregla við úthlutun	Á grundvelli verðs 1) 75% flöt skerðing 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 tekjuskattskuldbindingu 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 ¹⁾		Verðbil		Verð miðað við ⁵⁾		% 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 ²⁾	6,46%	6,28%	6,83%	6,57%	7,29 kr	7,82 kr	16,6%	25,1%
Yield mv. áætlað NOI 2015 ³⁾	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 ⁴⁾	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 hlutfjárútbod til forgangsréttarhafa að nýju hlutfé 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 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 útbóðinu og kaup á hlutum í útgefanda er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum víðskiptum 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 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 útbóðinu sem kynning þessi tekur til. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á hlutabréfum Eikar fasteignafélags hf. til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og fær þóknun frá félaginu fyrir þá þjónustu. Arion banki hf. er einn af víðskiptaböðnum Eikar fasteignafélags hf. og annast fyrirtækjasvið og víðskiptabankasvið bankans þau víðskipti.

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%

Pinghóltsstræti 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)



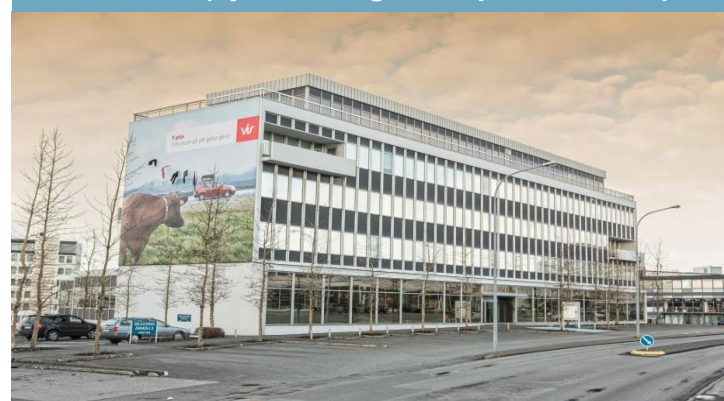
Útleigufermetrar: 16.478 Virðisútleiguhlutfall: 94%

Álfheimar 74 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 10.044 Virðisútleiguhlutfall: 97%

Ármúli 3 (Fjármála- og viðskiptahverfi Rvk)



Útleigufermetrar: 7.071 Virðisútleiguhlutfall: 88%

HELSTU FASTEIGNIR



Útleigufermetrar: 3.462 Virðisútleiguhlutfall: 99%



Útleigufermetrar: 2.382 Virðisútleiguhlutfall: 100%



Útleigufermetrar: 11.109 Virðisútleiguhlutfall: 100%



Útleigufermetrar: 3.046 Virðisútleiguhlutfall: 97%

HELSTU FASTEIGNIR



Útleigufermetrar: 1.274 Virðisútleiguhlutfall: 47%



Útleigufermetrar: 3.091 Virðisútleiguhlutfall: 83%



Útleigufermetrar: 5.493 Virðisútleiguhlutfall: 100%



Útleigufermetrar: 8.084 Virðisútleiguhlutfall: 100%

HELSTU FASTEIGNIR



Kjalarvogur 14 (Hafnarsvæði Rvk)



Útleigufermetrar: 8.973 Virðisútleiguhlutfall: 100%

Holtasmári 1 (Smárinn - Mjódd)



Útleigufermetrar: 5.998 Virðisútleiguhlutfall: 99%

Smáratorg 1 (Smárinn - Mjódd)



Útleigufermetrar: 14.528 Virðisútleiguhlutfall: 87%

Smáratorg 3 (Smárinn - 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%

Eyrvævegur 42-46 (Landsbyggðin)



Útleigufermetrar: 5.104 Virðisútleiguhlutfall: 100%