



STEENA STJÓRNAR

Ágúst 2018

A detailed architectural wireframe drawing of a city skyline, viewed from an elevated perspective. The drawing shows various building footprints, streets, and infrastructure, all rendered in a complex network of black lines on a white background. The perspective is angled, giving a sense of depth and three-dimensionality.

STEFNA STJÓRNAR

Hlutverk okkar er að vera áreiðanlegur samstarfsaðili leigjenda í atvinnurekstri. Við útvegum aðstöðu sniðna að þörfum viðskiptavina á hverjum tíma með því að nýta sérþekkingu, stærð og sveigjanlegt eignasafn. Þannig einföldum við viðskiptavinum lífið og sköpum virði fyrir bæði þá og okkur.

Aðalhlutverk Eikar fasteignafélags er og verður í grunninn að eiga gott og vel staðsett fasteignasafn sem rekið er með hagkvæmum hætti.

Á markaði þar sem stækkunarmöguleikar eru takmarkaðir getur verið nauðsynlegt að leita nýrra tækifæra til vaxtar.



NÝJAR LEIÐIR

Við viljum nýta þau tækifæri sem felast í eignasafni félagsins.

Í dag samanstendur safnið af yfir 100 fasteignum sem telja yfir 300.000 útleigufermetra, með yfir 450 leigutaka.

Með útvíkkun á starfsemi í þeim byggingum þar sem tækifæri eru til staðar, náum við betra sambandi við viðskiptavinum ásamt því að þjónusta þá betur með hag beggja fyrir brjósti.

NÝIR MARKAÐIR

Með fjárfestingum erlendis nær félagið að:

- ✓ Halda áfram að stækka á góðum staðsetningum.
- ✓ Minnka áhættu með aukinni dreifingu eignasafnsins.
- ✓ Auka þekkingu sína á þeirri þróun sem er að eiga sér stað í fasteignageiranum á þróaðri mörkuðum en á Íslandi.
- ✓ Mynda tengsl við erlenda ráðgjafa og fjárfesta.

Við viljum vinna með aðilum sem búa yfir staðbundinni þekkingu og eru tilbúnir til að starfa með félaginu þannig að allir njóti góðs af.

Stefna stjórnar er að allt að 5% af eignasafni félagsins geti verið staðsett erlendis



NÝJAR LEIÐIR

Á NÆSTU ÁRUM ÆTLUM VIÐ AÐ AUKA REKSTRARHAGNAÐ FÉLAGSINS

Félagið breytti skipuriti sínu síðastliðið vor þar sem nýtt svið, viðskiptaþróun, var stofnað. Sandra Hlíf Ocares hefur verið ráðin framkvæmdastjóri sviðsins.

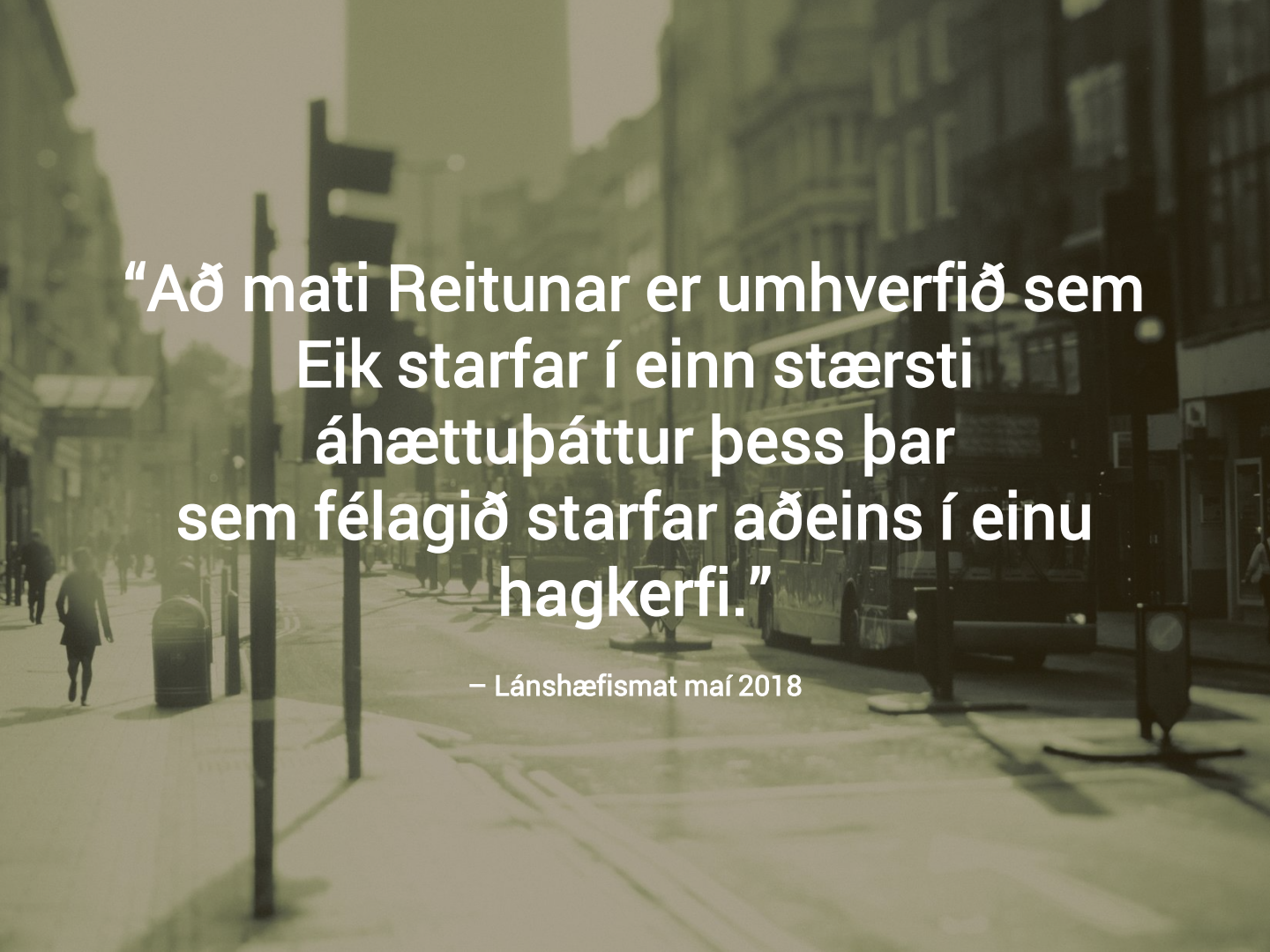
Sviðinu er ætlað að byggja upp starfsemi í fasteignum félagsins og þjónustu við viðskiptavini.

Áhersla verður meðal annars lögð á stafræna þróun og að fara nýjar leiðir í nýtingu fasteigna með fjölbreyttari tekjustofnum.





NÝIR MARKAÐIR



**“Að mati Reitunar er umhverfið sem
Eik starfar í einn stærsti
áhættuþáttur þess þar
sem félagið starfar aðeins í einu
hagkerfi.”**

– Lánshæfismat maí 2018



AÐ ÞROSKAST INN Á NÝJAN MARKAÐ

Við skoðun á tækifærum erlendis vildum við finna samstarfsaðila sem býr yfir staðbundinni reynslu og þekkingu, sem var tilbúinn til að vinna með félaginu þannig að báðir geti notið góðs af.

Jafnframt vildum við vera hluti af smærri heild þannig að félagið gæti í ríkari mæli verið innvinklað í fjárfestingar og rekstur til að auka þekkingu þess. Við skoðun á markaðnum reyndist framtakssjóðurinn (e. private equity) NW1 UK Logistics LP áhugaverður kostur.

NW1 UK LOGISTICS LP

Framtakssjóður sem fjárfestir í smærri lagerhúsnæðum á góðum staðsetningum í Bretlandi.

✓ **Eigið fé sjóðsins allt að 55 milljónum GBP**
Stefnt er að eiginfjárlutfall verði á bilinu 40-45%.

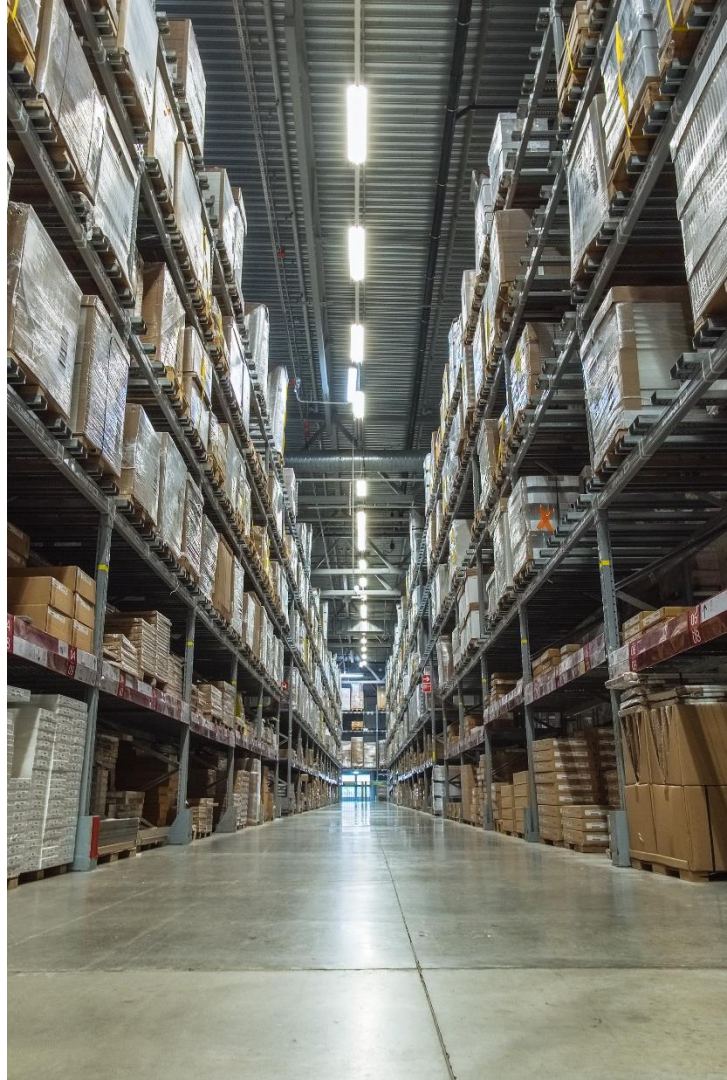
✓ **Lykil staðsetningar**
Stefnt er að því að 50-70% af eignasafni sjóðsins verði í London (fókus í kringum M25 hraðbrautina) og um 30-50% í öðrum stærstu borgum Bretlands.

✓ **Fjárfest í lagerhúsnæði**
Breytt verslunarhegðun á heimsvísu mun í auknu mæli leiða til aukinnar eftirspurnar eftir lagerhúsnæði.

✓ **Líftími sjóðsins verður allt að 8 ár**
Fjárfestingartímabil sjóðsins verður allt að 24 mánuðir og eignarhald og þróunartími allt að 72 mánuðir.

✓ **Grunnmarkmið um ávöxtun er 9-11% í GBP**

Tveir aðilar koma að rekstri sjóðsins.





NW1 PARTNERS

NW1 Partners, sérhæfir sig í virðis-aukandi (e. value added) fjárfestingum í fasteignum í Bretlandi, Evrópu og Bandaríkjunum með áherslu á minni fjárfestingar sem ekki ná að fanga athygli stærri fjárfesta. Stofnendur félagsins búa yfir mikilli reynslu í fasteignatengdum fjárfestingum og NW1 Partners saman-stendur hópurinn af reynslumiklu fólki sem starfað hefur í fasteignageiranum í áraraðir og hafa átt viðskipti fyrir yfir 3 milljarða punda (um 420 milljarða króna) í fasteignum og fasteignatengdum verkefnum.

marchmont

INVESTMENT MANAGEMENT

Marchmont hefur bein afskipti af rekstri eigna í fjárfestingum sínum. Félagið semur um kaupverð á fasteignum þar sem svigrúm er til endurbóta, svo sem hækkun á leigu, framkvæmda og/eða í tengslum við mögulegar breytingar á deiliskipulagi. Frá stofnun, árið 2011, hefur félagið haft milligöngu um fjárfestingar fyrir 1,2 milljarða punda (um 170 milljarða króna).

AF HVERJU BRETLAND?

- ✓ Í sögulegu samhengi er raungengi krónunnar á móti pundi sterkt.
- ✓ Breski fasteignamarkaðurinn er einn þróaðasti fasteignamarkaður veraldar.
- ✓ Mikil þekking og reynsla er þar til staðar.
- ✓ Stór og djúpur markaður.



AF HVERJU LAGERHÚSNÆÐI?

Of mikið undirliggjandi framboð á skrifstofuhúsnæði hefur leitt til lágrar jafnaðarleigu auk þess sem góðar fasteignir hafa verið að seljast á mjög lágri ávöxtunarkröfu.

Þá hefur verslun verið að flytjast yfir í sterkari verslunarkjarna sem hefur leitt til lækkunar á ávöxtunarkröfu og hækkunar á verði slíks húsnæðis. Auk þess hefur verslun verið að færast yfir á netið sem er sá hluti markaðarins sem stjórn og stjórnendur Eikar vilja kynnast betur.





AF HVERJU LAGERHÚSNÆÐI?



Verslun að færast í auknum mæli yfir í netverslun

Mikill vöxtur í netverslun ásamt auknum kröfum um styttri afhendingartíma hefur aukið eftirspurn eftir lagerhúsnæði. Netverslun hefur tvöfaldast á síðustu 5 árum og hefur 81% af neytendum í Bretlandi verslað á netinu.



Vaxandi eftirspurn

Með uppvexti kynslóða sem alast upp í fjórðu iðnbyltingunni heldur eftirspurn áfram að vaxa. Þar að auki spáir Hagstofa Bretlands 7,3 milljón manna fólksfjölgun til ársins 2041.



Minnkandi framboð

Framboð af lagerhúsnæði hefur dregist saman um 50% síðastliðin 30 ár í London og spáð er 25% samdrætti næstu 15 árin, m.a. vegna mikillar sóknar í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á kostnað lagerhúsnæðis.



Vænt "yield" af leigutekjum yfir 6%

FJÁRFESTING EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS



Í samræmi við stefnu stjórnar hefur félagið skrifað undir áskriftarsamkomulag upp á 10.000.000 GBP með fyrirvörum en NW1 hefur samþykkt að halda þeirri fjárhæð frátekinni á meðan félagið vinnur í að aflétta fyrirvörum.

FYRIRVARAR

Þó fjárfesting í fasteignum erlendis samrýmist núverandi tilgangi félagsins samkvæmt samþykktum, er ekki nægilega skýrt hvort að fjárfesting á þessu formi geri það, þó svo að um fasteignafjárfestingar sé að ræða.

Stjórn félagsins samþykkti því fjárfestinguna með fyrirvara um breytingar á tilgangi félagsins og endanlegu samþykki stjórnar að þeim loknum.



SAMÞYKKTIR FÉLAGSINS

BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM FÉLAGSINS

Á komandi mánuðum mun stjórn félagsins
boða til hluthafafundar þar sem lagðar
verða til breytingar á samþykktum félagsins
í þeim tilgangi að annars vegar aðlaga
tilgang félagsins að stefnu stjórnar og til að
stofna tilnefningarnefnd.

Tillaga að breytingum á samþykktunum
verða kynntar síðar.

