



**Yfirtökutilboð
Langasjávar ehf. í
Eik fasteignafélag hf.**

September 2024



Fyrirvari

Kynning þessi er útbúin af Langasjó ehf. („**tilboðsgjafi**“) og Arion banka hf. („**bankinn**“). Kynning þessi er eingöngu ætluð til upplýsinga í tengslum við skyldubundið yfirtökutilboð tilboðsgjafa í hlutabréf útgefin af Eik fasteignafélagi hf. („**yfirtökutilboðið**“). Bankinn hefur verið ráðinn umsjónaraðili fyrir hönd tilboðsgjafa til að hafa umjón með yfirtökutilboðinu. Kynning þessi byggir á opinberum gögnum um Eik fasteignafélag hf. og gögnum frá tilboðsgjafa sem hafa ekki verið staðreynd af bankanum. Bankinn, og/eða tilboðsgjafi, taka ekki ábyrgð á gæðum, nákvæmni eða áreiðanleika kynningarinnar. Hvorki tilboðsgjafi, bankinn né starfsmenn þeirra, bera 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. Munu framangreindir aðilar ekki 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. Viðtakandi kynningar getur ekki reitt sig á upplýsingar í þessari kynningu og ber að framkvæma sjálfstæða könnun á réttmæti upplýsinga og þeirra ályktana sem hér eru dregnar. Þá er viðtakandi hvattur til að greina og leggja eigið mat á fjárfestinguna og setja fram eigin áætlanir á grundvelli þeirra greininga.

Í kynningu þessari felst ekki ráðlegging af hálfu bankans að láta verða af viðskiptum eða nokkrum fjárfestingum á grundvelli hennar. Móttaka kynningarinnar skal ekki vera talin fela í sér fjárfestingarráðgjöf af hálfu bankans. Í því samhengi er sérstök athygli vakin á því að bankanum er óskýlt að meta hvort viðskiptin séu tilhlýðileg fyrir viðtakendur og af þeim sökum njóta viðtakendur ekki samsvarandi verndar viðeigandi reglna um viðskiptahætti sbr. 5. mgr. 45. gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021. Fjárfesting í fjármálagerningum felur í sér margvíslega áhættuþætti. Fjárfestum er bent á að kynna sér upplýsingar um áhættu í tengslum við fjármálagerninga áður en tekin er ákvörðun um fjárfestingu í fjármálagerningum.

Hluthöfum félagsins er ráðlagt að leita sér sérfræðiaðstoðar varðandi viðskipti með hluti í tengslum við yfirtökutilboðið. Fyrirtækjaráðgjöf bankans er hluti af samstæðu bankans sem á m.a. í viðskiptum á sviði bankastarfsemi, verðbréfamíðlunar og ráðgjafar. Aðilar innan hvernar starfseiningar hjá bankanum starfa sjálfstætt. Fyrirtækjaráðgjöf bankans, sem og aðrar starfseiningar innan samstæðu bankans, eða aðilar þeim tengdir, kunna að hafa hagsmuni eða skyldur sem stangast á við hagsmuni viðtakanda þessarar kynningar. Viðtakanda er bent á að kynna sér mögulega hagsmunaárekstra bankans við tilboðsgjafa og Eik fasteignafélag hf. í opinberu tilboðsyfirliti sem birt hefur verið í tengslum við yfirtökutilboðið.



Tilboðsgjafi: Langisjór ehf.

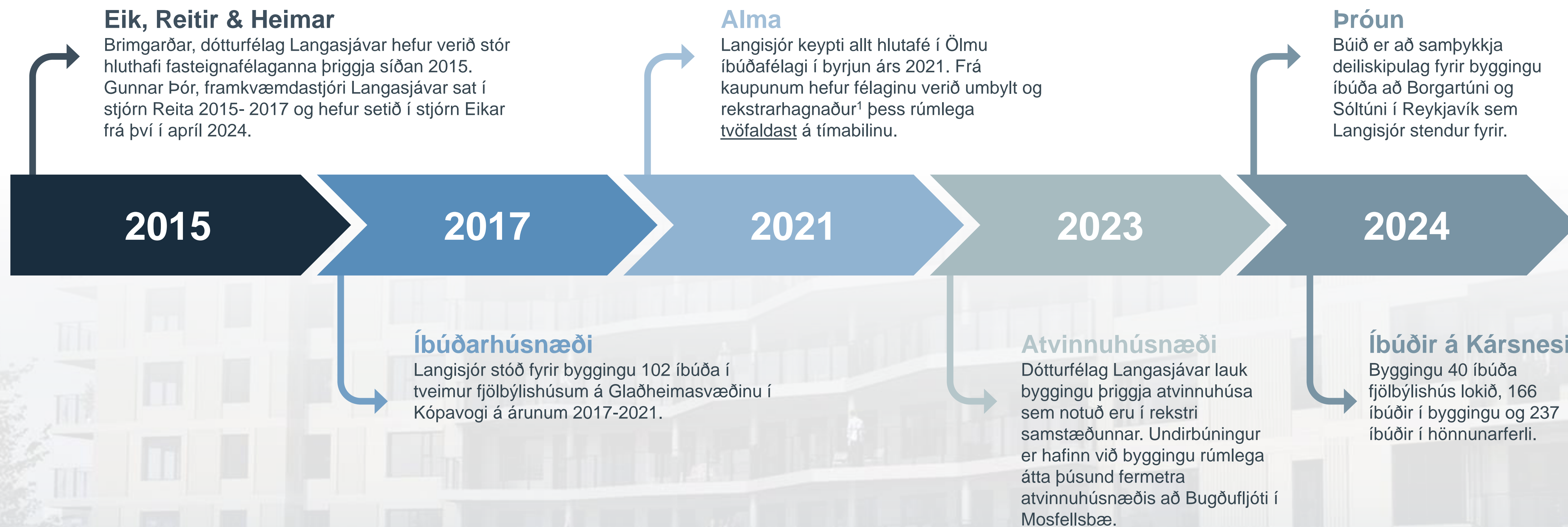
Fjölskyldufyrirtæki með langa og farsæla sögu í fasteignasýslu

- Langisjór er móðurfélag fyrirtækja í framleiðslu og dreifingu á matvælum ásamt útleigu og uppbyggingu atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Meðal fyrirtækja í samstæðu Langasjávar eru Alma íbúðafélag, Brimgarðar, Mata, Matfugl, Salathúsið og Síld og fiskur. Hjá samstæðunni starfa í heildina um 450 manns.
- Félagið hefur umtalsverða reynslu af rekstri fasteignafélaga, fasteignapróunarverkefna og rekstrarfélaga. Auk þess hefur félagið verið einn stærsti einkafjárfestir í Eik, Heimum og Reitum síðustu ár.
- Eignarhald Langasjávar í Heimum og Reitum er í gegnum dótturfélagið Brimgarða, og eru Brimgarðar stærsti einkahluthafinn í hvoru félaginu fyrir sig.
- Langisjór í gegnum Brimgarða hefur verið einn af tíu stærstu hluthöfum Eikar frá 2017 og verið stærsti einkahluthafinn síðustu ár. Er því ljóst að Langisjór hefur fylgt rekstrinum í dágóðan tíma.



Langasjávarsamstæðan er sérhæfð í fasteignasýslu

Áralöng reynsla af rekstri, uppbyggingu og fjárfestingu í fasteignum.



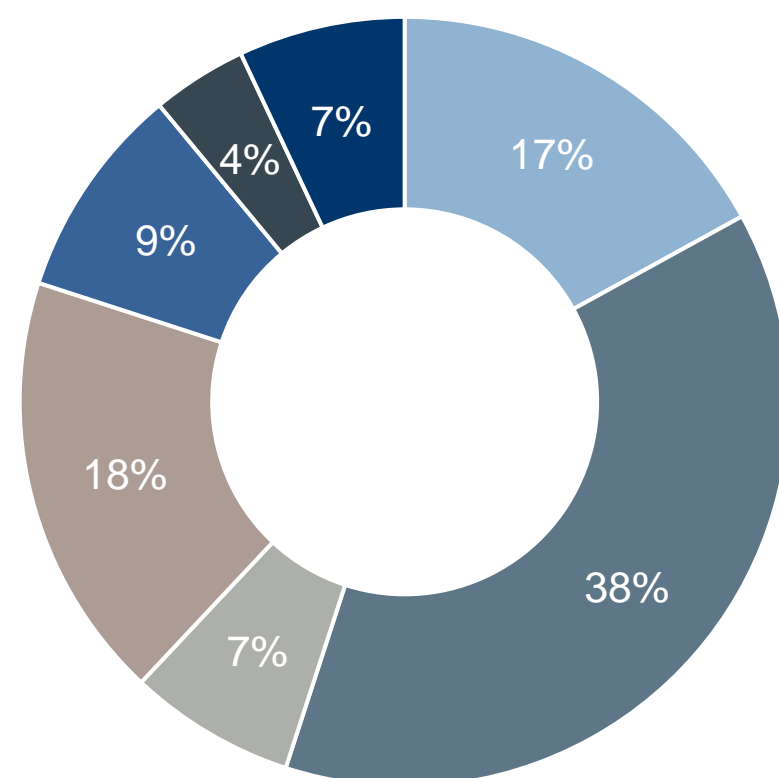
Eik fasteignafélag

Eitt af stærri fasteignafélögum Íslands

- Leigutakar félagsins eru samkvæmt árshlutaskýrslu annars ársfjórðungs 2024 tæplega 500 en leigugeignir eru um 600.
- Flestar eignir félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu en þess utan eru um sex eignir á Akureyri, tvær á Selfossi og ein í Hveragerði.
- Stærstu leigutakar félagsins eru Ríkiseignir, Húsasmiðjan, Berjaya Hotels Iceland, Össur, Sýn, Míla, Síminn, Bónus, VÍS og Controlant.

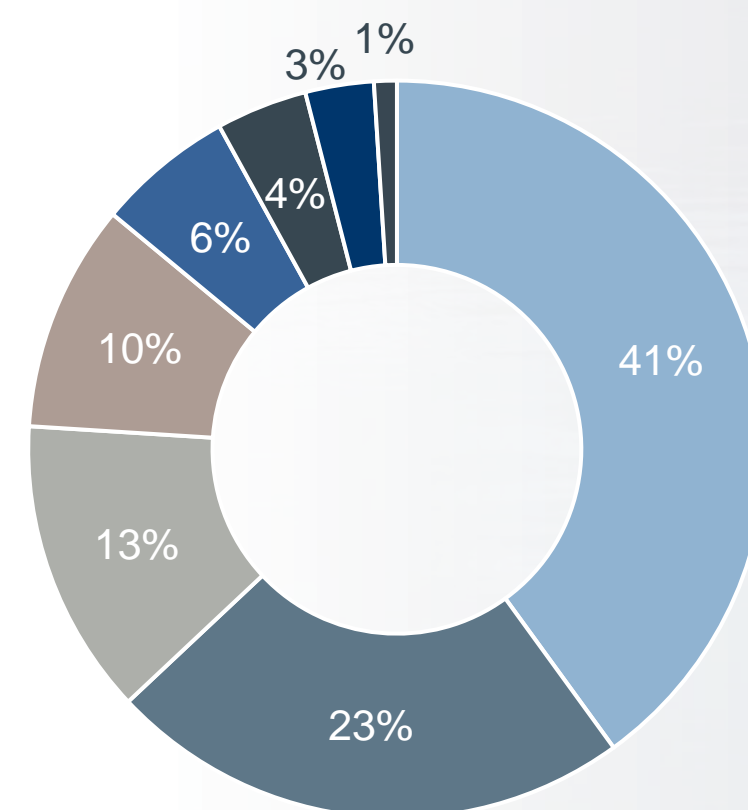
Bókfært virði eftir staðsetningu

- Miðbær Rvk.
- Fjármála og viðsk.svæði Rvk.
- Hafnarsv. Rvk.
- Smárin-Mjódd
- Efri svæði Rvk.
- Önnur svæði höfuðb.sv.
- Landsbyggð



Bókfært virði eftir tegund

- Skrifstofur
- Verslun
- Lagerhúsnæði
- Hótel
- Heilsutengt
- Veitingahús
- Byggingarh. Og lóðir
- Annað



EIK

~320.000
Fermetrar

~110
Fasteignir

11,3 ma.kr.
Tekjur¹

7,2 ma.kr.
EBITDA¹

148 ma.kr.
Eignir

37%
Eiginfjárhlutfall

38 ma.kr.
Markaðsvirði

11,0 kr.
Tilboðsverð á hlut



Umboð til umbreytinga

Langisjór leiði vegferð til að auka arðsemi hlutafjareignar í Eik

Markmið Langasjávar er að eignast meirihluta hlutafjár í Eik í kjölfar yfirtökutilboðsins og viðhalda skráningu félagsins í kauphöll.

Umbreytingarferli er fram undan til að straumlínulaga reksturinn með það í huga að leggja áherslu á arðsemi hlutafjár umfram vöxt. Með ráðandi eignahlut verður skilvirkara að ráðast í aðgerðir sem hafa jákvæð áhrif á arðsemi félagsins til lengri tíma litið.

Árangur í umbreytingarferli Eikar gæti verið til þess fallinn að hafa jákvæð áhrif á gengi annarra fasteignafélaga á markaði.

Þeir hluthafar Eikar sem eru sammála þeim hugmyndum sem Langisjór setur fram og treysta félaginu til að leiða umbreytingu á Eik, geta veitt Langasjó umboð til áhrifa með sölu hluta í yfirtökutilboðinu.



Framtíðaráætlanir

Markmiðið er að ná fram aukinni arðsemi og arðgreiðslugetu Eikar í þágu hluthafa

Hagræðing í eignasafninu

Fram fari straumlínulögun í rekstri Eikar. Ná meira úr eignasafninu á tekjuhliðinni og draga úr kostnaði með það að markmiði að ná fram betri heildararðsemi.

Eignasafnið endurspeglar ákvarðanir fyrri ára án þess að fram hafi farið endurskoðun á bestu samsetningu þess fram á veginn.

Í ferlinu þurfa stjórnendur að spyrja sig: *Værum við kaupendur að þessari eign í dag?*



Aukin skuldsetning

Langisjór telur að það væri gæfuskref fyrir félagið að auka skuldsetningu þess og þar með arðsemi eigin fjár, án þess þó að hafa neikvæð áhrif á fjárhagslegan stöðugleika félagsins.

Rými er til staðar fyrir frekari skuldsetningu til næstu ára samhliða straumlínulögun í rekstri. Þar með ná fram sambærilegum skuldahlutföllum og samanburðarfélög.



Ný arðgreiðslustefna

Markmið hagræðinga í rekstri Eikar sem hér eru upp taldar er að auka arðsemi hluthafa og hámarka arðgreiðslugetu félagsins

Andvirði seldra eigna í kjölfar hagræðinga innan eignasafnsins yrði komið til hluthafa í formi arðgreiðslu eða endurkaupa eigin hluta.

Til frambúðar yrði Eik þannig arðgreiðsufélag sem greiði árlega arðgreiðslu eigi lægri en 75% af handbæru fé frá rekstri næstliðins rekstrarárs.



Þróun & íbúðarhúsnæði

Horft er til þess að breyta áherslum í fasteignapróun Eikar. Félagið muni einblína á þróun verkefna til sölu eftir skipulagsferli.

Langisjór vill að skoðaður verði sá möguleiki að Eik eignist og leigi út íbúðarhúsnæði að norrænni fyrirmynd. Unnið í góðri samvinnu við alla eigendur.




Þetta kæmi til með að auka fjölbreytni safnsins með lækkun áhættustigs að leiðarljósi.



Margfaldarar skráðra félaga eftir fyrri árshelming 2024

Helstu kennitölur gefa til kynna að félögin séu sambærilega verðlögð

- Notast er við spá stjórnenda allra fasteignafélaganna fyrir árið 2024. Þar reikna stjórnendur Eikar með vexti á seinni helmingi þessa árs miðað við sama tíma og í fyrra á meðan hin tvö félögin gera það ekki.
- Síðasta árshlutauppgjör Eikar sem var birt í ágúst var undir væntingum bæði stjórnenda og markaðsaðila. Félagið lækkaði afkomuspá sína fyrir rekstrarárið 2024 um rúmlega 300 milljónir að raunvirði á meðan samanburðarfélögin viðhéldu sinni áætlun frá upphafi þessa árs.
- EBITDA framlegðarhlutfall Eikar árið 2024 er töluvert undir samkeppnisaðilum. EBITDA lækkaði um 8,0% á fyrri helmingi ársins borið saman við sama tímabil í fyrra.

	PB	EV/EBITDA LTM	EV/EBITDA 2024	D/E	Skuldir á m ² (þús kr.)
	1,0x	16,0x	16,2x	1,9x	266
	0,9x	16,8x	16,7x	2,0x	318
	0,8x	16,7x	16,1x	1,7x	260

Markaðsvirði félaga miðast við dagslokagengi 18. sept 2024 og yfirtökuverðs Eikar.

Viðhald er eignfært hjá öllum félögum til samhæfingar

Rekstur aðlagður m.t.t. verðbótapáttar og matsbreytinga fjárfestingaeigna.

Spár miðast við áætlanir stjórnenda




D/E er bókfært virði vaxtaberandi skulda deilt með heildar eigið fé á fyrri árshelming 2024.



Aðlagðir margfaldarar gefa raunhæfari mynd

Þegar tekið er tillit til þróunareigna og hótélreksturs er ljóst að Eik er ekki undirverðlögð

- Þegar búið er að taka tillit til þróunareigna er Eik yfirverðlögð miðað við Reiti, og nær Heimum í verðlagningu.
- Sem dæmi er Rekstrarfélagið Hótel 1919 inni í rekstrarreikningi Eikar og dregur úr afkomu félagsins. Samt sem áður er hótélreksturinn metin á sama margfaldara og fasteignafélögin, þrátt fyrir að nýleg samanburðarviðskipti sýni að hann ætti að vera töluvert lægri.
- Miðað við aðlagða margfaldara Eikar og samanburðafélaga má færa rök fyrir því að yfirtökutilboðsverð á Eik sé sanngjarnt.

	PB	EV/EBITDA LTM	EV/EBITDA 2024	D/E	Skuldir á m ² (þús kr.)
	1,0x	14,6x	14,8x	1,9x	266
	0,9x	16,0x	15,9x	2,0x	318
	0,8x	15,5x*	15,0x*	1,7x	260

Bókfært virði þróunareigna, virði hlutdeildarféлага og vænt virði hótels er dregið frá rekstrarvirði(EV)

* Miðast við 11 kr. á hlut.

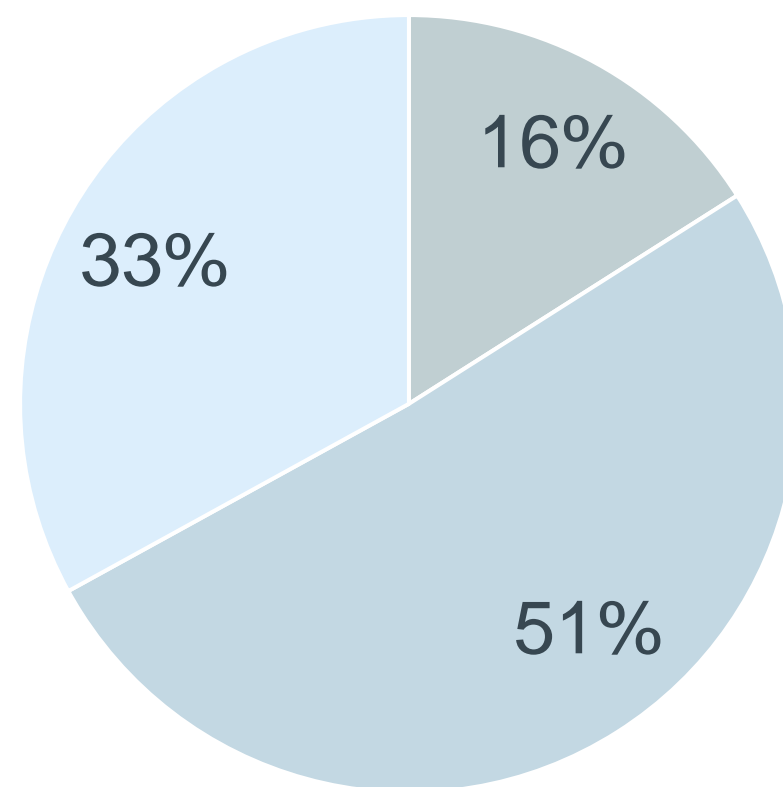


Samsetning leigutaka mismunandi milli félaga

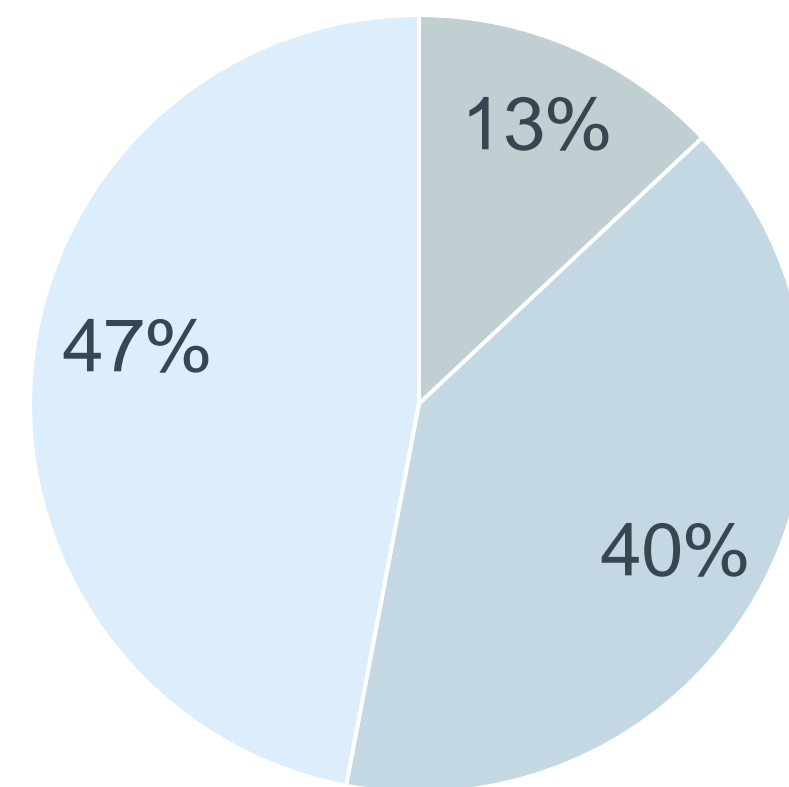
Einungis 13% leigutekna Eikar koma frá opinberum aðilum

- Fasteignafélögin hafa mismunandi stefnur í samsetningu leigutaka, sem kjarnast í því að opinberir aðilar, bera ábyrgð á rúmlega þriðjung leigutekna Heima, 16% leigutekna Reita en einungis 13% leigutekna Eikar.
- Enn fremur bera opinberir aðilar og stórfyrirtæki ábyrgð á tveimur þriðju leigutekna Reita en sama hlutfall er rúmlega 50% í tilfalli Eikar. Gefur því að skilja að tæplega helmingur leigutekna Eikar kemur frá smáum og meðalstórum fyrirtækjum. Þau félög eru líklegri til að gera skemmri leigusamninga sem mögulega eykur kostnaðarhlutföll til lengri tíma með auknu flækjustigi.
- Þegar horðnar á dalnum í þjóðfélaginu er Eik berskjaldaðri en önnur fasteignafélög fyrir vannýtingu og töpuðum kröfum vegna samsetningu leigutaka.

REITIR
FASTEIGNAFÉLAG

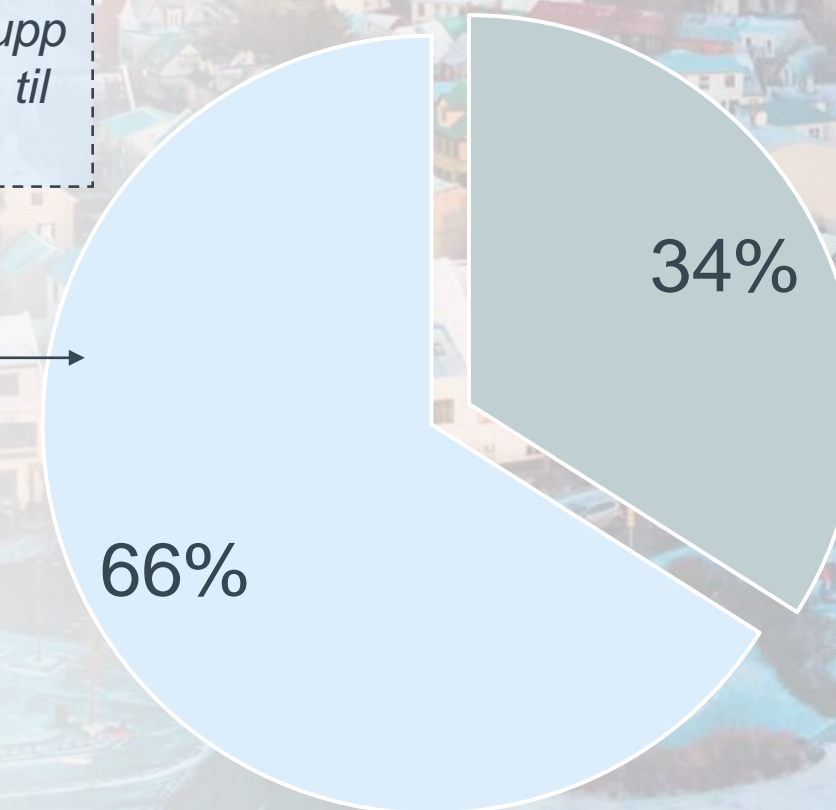


EIK
FASTEIGNAFÉLAG



Heimar

Heimar gefa ekki upp hlutfall leigutekna til stórfyrirtækja¹



Opinberir aðilar

Stórfyrirtæki

Önnur félög



Yfirtökutilboð á hagstæðum verðkennitölum

EV/EBITDA hlutfall yfirtöku er 16,7x

Verðpróun hlutbréfa Eikar (kr. á hlut) á markaði síðustu sex mánuði fram að yfirtökutilboði³



Upplýsingar um tilboðið og hluthafa Eikar

Samantekt helstu skilmála¹ yfirtökutilboðs Langasjávar ehf.



Tilkynnt var um fyrirhugað yfirtökutilboð Langasjávar ehf. þann 23. ágúst 2024.



Verð í yfirtökutilboðinu er 9,6% hærra en veltuleiðrétt meðalverð hlutabréfa í Eik síðustu sex mánuði, að teknu tilliti til arðgreiðslu.



Tilboðsgjafi, Langisjór ehf. og samstarfsaðilar, fara í dag með 32,31% af útistandandi hlutafé Eikar



Yfirtökutilboðið nær til allra hluta í Eik sem ekki eru í eigu Langasjávar ehf. eða Eikar fasteignafélags hf.



Tilboðsyfirlit verður birt þann 20. september 2024 og gildistími tilboðsins verður fjórar vikur. Að loknu yfirtökutilboði verður tilboðsgjafi ekki skyldugur til að leggja fram yfirtökutilboð



Greiðsla fer fram eigi síðar en fimm viðskiptadögum eftir að gildistími tilboðsins rennur út

Hluthafar Eikar fasteignafélags hf. 11. sept. 2024	Fjöldi hluta	Eignarhlutur
Langisjór ehf. & samstarfsaðilar²	1.079.061.237	31,60%
Gildi lífeyrissjóður	323.992.265	9,49%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	279.305.447	8,18%
Almenni lífeyrissjóðurinn	274.674.309	8,04%
Birta lífeyrissjóður	268.127.987	7,85%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	262.419.699	7,68%
Festa - lífeyrissjóður	127.416.376	3,73%
Lífsverk lífeyrissjóður	126.046.572	3,69%
Stapi lífeyrissjóður	117.908.928	3,45%
Lífeyrissjóður starfsm. RVK Borgar	71.383.310	2,09%
Samtals 10 stærstu	2.930.336.130	85,8%
Aðrir hluthafar	484.727.305	14,2%

¹Nánari útlistun skilmála og upplýsinga um yfirtökutilboðið er að finna í tilboðsyfirliti.

²Frá 11. september hefur samstæðan aukið við stöðu sína um 27.220.727 hluti og fer nú með 32,31% af heildaratkvæðisrétti í Eik.



Tímalína yfirtökutilboðs

Gildistími tilboðsins er fjórar vikur frá og með 20. september

23. ágúst 2024

Tilkynnt um tilboð

Langisjór tilkynnti Nasdaq og Eik um að félagið hygðist gera hluthöfum yfirtökutilboð.



Tilboðsyfirlit birt

Hluthöfum í hlutaskrá Eikar verður sent tilboðsyfirlit og samþykkiseyðublað í bréfpósti.

20. september 2024

20. sept. – 18. okt. 2024

Gildistími tilboðs

Gildistími verður fjórar vikur og bera hluthafir sjálfir ábyrgð á að afhenda samþykkiseyðublað.



Tilboðsfresti lýkur

Að hámarki þremur dögum eftir að tilboðsfresti lýkur verður tilkynnt um niðurstöður í fréttakerfi Nasdaq

18. október 2024

25. október 2024

Uppgjör tilboðs

Greiðsla verður innt af hendi eigi síðar en fimm viðskiptadögum eftir 18. október.



Mögulegt verður að samþykkja tilboðið með tvennum hætti:



- Með rafrænni auðkenningu í gegnum vefsíðu tilboðsins: www.arionbanki.is/eik



- Með því að koma undirrituðu frumriti samþykkiseyðublaðs á skrifstofu Arion banka, Borgartúni 19, 105 Reykjavík



Samantekt á tilboðinu

Leitast er eftir skýru umboði frá hluthöfum til að leiða vegferð sem Eik þarf að undirgangast

Arðsemi undir væntingum

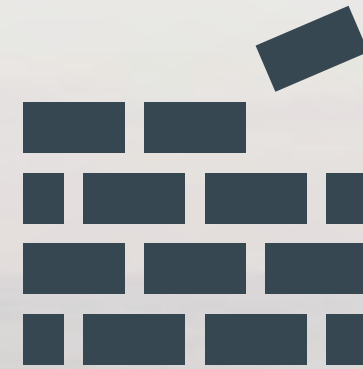


Mat Langasjávar er að arðsemi hlutafjár Eikar hafi verið óásættanleg undanfarin ár.

Stjórnendur Langasjávar telja tækifæri til að bæta arðsemina og óska eftir umboði meðeigenda sinna til að leiða umbreytingaferlið.

Með því að eignast meirihluta í Eik veita meðeigendur Langasjávar félaginu skýrt umboð til að ráðast í breytingar á rekstri og eignasafni Eikar.

Hagræðing nauðsynleg



Gangi viðskiptin eftir verður rekstur Eikar straumlínulagaður með áherslu á arðsemi umfram vöxt.

Komi til sölu núverandi eigna verður andvirði slíkra eigna greitt út til hluthafa í formi arðgreiðslna eða endurkaupa.

Skuldsetning félagsins er minni en hjá samanburðarfélögum og verður horft til þess að jafna þau hlutföll í vegferð tilboðshafa.

Tilboðsverð er hagstætt



Tilboðsverðið samsvarar tæplega 10% álagi á aðlagað veltuleiðrétt meðalverð hlutabréfa Eikar, leiðrétt fyrir arðgreiðslu, síðustu sex mánuði fram að tilkynningu um yfirtökutilboð Langasjávar.

Gengi hlutabréfa Eikar hækkaði um rúm 12% síðustu 8 dagana fyrir yfirtökutilboðið í undir 80 m.kr. veltu.

Margfaldarar gefa til kynna að Eik sé yfirverðlögð miðað við samanburðarfélög og núverandi rekstur.





Langisjór