



EIK

OPINBERT TILBOÐSYFIRLIT

VEGNA YFIRTÖKUTILBOÐS REGINS HF. TIL
HLUTHAFA EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.

10. júlí 2023

UMSJÓNARAÐILI

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf.



Efnisyfirlit

1. Inngangur	3
2. Valfrjálst tilboð	3
3. Skilmálar tilboðsins	4
4. Upplýsingar um Eik	7
5. Umsjónaraðili	7
6. Framtíðaráætlanir	7
7. Skýrsla stjórnar	11
8. Samþykki valfrjálsa tilboðsins	11
9. Upplýsingaskylda	12
10. Valdar fjárhagsupplýsingar	13
11. Hlutfé	15
12. Erlendir hluthafar	15
13. Ógilding eða afturköllun tilboðs	16
14. Breytingar á tilboðsyfirlitinu	16
15. Ýmislegt	16
16. Lög og lögsaga	17

1. Inngangur

Þetta tilboðsyfirlit inniheldur mikilvægar upplýsingar sem ætti að lesa gaumgæfilega áður en ákvörðun er tekin í tengslum við tilboðið.

Engum aðila er heimilt að veita upplýsingar eða gefa yfirlýsingar í tengslum við þetta tilboð, fyrir hönd tilboðsgjafa, Reginn hf., kt. 630109-1080, til heimilis að Hagasmára 1, 201 Kópavogi („tilboðsgjafi“ eða „Reginn“ eða „félagið“), eða aðila tengdum tilboðsgjafa, aðrar en þær sem eru tilgreindar í þessu tilboðsyfirliti. Ef slíkar upplýsingar eða yfirlýsingar eru veittar eða gefnar, er ekki hægt að reiða sig á þær.

Gerð þessa tilboðs skal ekki undir neinum kringumstæðum túlkast á þann hátt að ekki hafi orðið neinar breytingar á högum tilboðsgjafa eða Eik fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, til heimilis að Sóltúni 26, 105 Reykjavík (hér eftir vísað til sem „Eik“), frá dagsetningu þessa tilboðsyfirlits eða að þær upplýsingar sem fram koma í þessu tilboðsyfirliti séu réttar, eftir dagsetningu þessa tilboðsyfirlits. Hvorki tilboðsgjafi, né aðilar tengdir tilboðsgjafa eða umsjónaraðila hafa samþykkt að greiða einhver hlunnindi, bætur eða aðrar greiðslur til stjórnar eða stjórnenda Eikar í tengslum við þetta tilboð.

Tilboðið, sem lýst er í þessu tilboðsyfirliti, er sett fram á grundvelli valfrjáls tilboðs tilboðsgjafa samkvæmt 101. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur, með síðari breytingum („lög um yfirtökur“). Skilmálar og skilyrði tilboðsins koma fram í þessu tilboðsyfirliti. Vakin er athygli hluthafa á því að ef þeir samþykkja tilboð þetta felst í því bindandi og óafturkræft samþykki, nema í þeim tilvikum sem sérstaklega eru tilgreind í þessu tilboðsyfirliti.

2. Valfrjálst tilboð

Þann 8. júní 2023 tilkynnti Reginn fyrirætlan sína um að leggja fram valfrjálst tilboð í Eik á grundvelli 101. gr. laga um yfirtökur. Reginn á enga eignarhluti í Eik við útgáfu á þessu tilboðsyfirliti.

Reginn var stofnað árið 2009 og fjárfestir í, leigir út og annast rekstur á atvinnuhúsnæði. Félagið hefur vaxið undanfarin ár með kaupum á arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum. Fasteignasafn Regins samanstendur af 100 fasteignum sem alls eru um 373 þúsund fermetrar að heildarstærð. Lögð hefur verið áhersla á að þétta og styrkja eignasafn Regins með því að efla kjarna innan safnsins. Útleiguhlutfall félagsins var 97,5% á fyrsta ársfjórðungi 2023 og leigutakar um 450 talsins. Reginn nýtur þeirrar sérstöðu að um 42% tekna kemur frá opinberum aðilum og skráðum félögum. Hluthafar Regins voru 522 í árslok 2022.

Tilboðsgjafi gerir öllum hluthöfum Eikar valfrjálst tilboð í hluti þeirra í Eik (hér nefnt „valfrjálst tilboð“ eða „tilboð“) sem lýst er í þessu tilboðsyfirliti („tilboðsyfirlit“). Tilboðið nær til allra útistandandi hluta í Eik.

Endurgjald fyrir hluti í Eik eru hlutir í Regin. Tilboðið verður að fullu fjármagnað með útgáfu nýs hlutafjár í Regin. Skiptihlutfallið (46,0%) er ákvarðað út frá markaðsvirði hvors félags miðað við síðasta viðskiptaverð hluta Eikar og Regins í kauphöll Nasdaq Iceland hf. þann 7. júní 2023 í samræmi við nánari skilmála þessa tilboðsyfirlits. Skilmálar tilboðsins uppfylla skilyrði ákvæða 2.-4. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur eins og um skyldubundið yfirtökutilboð væri að ræða. Af því leiðir að tilboðsgjafa verður ekki skylt að gera yfirtökutilboð í samræmi við 100. gr. laga um yfirtökur náí hann yfirráðum í Eik, í skilningi umrædds ákvæðis, í kjölfar tilboðsins.

Tilboðsgjafinn og samstarfsaðilar hafa ekki, á þeim degi sem tilboðsyfirlitið er sett fram, öðlast beint eða óbeint eða tryggt sér með öðrum hætti fleiri eignarhluti í Eik en hér er lýst.

Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogur („Íslandsbanki“) hefur verið ráðinn umsjónaraðili með valfrjálsa tilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa.

3. Skilmálar tilboðsins

Hér fyrir neðan eru upplýsingar um tilboðið, skilmála þess og það ferli sem þarf að fylgja til að samþykka tilboðið.

Eik	Tilboð þetta nær til allra hluta í Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, til heimilis að Sóltúni 26, 105 Reykjavík. Frekari upplýsingar um Eik og starfsemi þess má finna á vef Eikar www.eik.is .
Tilboðsgjafi	Tilboðsgjafi er hlutafélagið Reginn hf., kt. 630109-1080, til heimilis að Hagasmára 1, 201 Kópavogi. Frekari upplýsingar um Reginn og starfsemi þess má finna á vef Regins www.reginn.is .
Tilboðshafar	Tilboði þessu er beint að öllum hluthöfum Eikar. Tilboðið nær til allra útistandandi hluta í Eik sem ekki eru þegar í eigu Eikar og nær því ekki til skilgreinds hámarks- eða lágmarkshlutfalls eða ákveðins magns hluta. Skilyrði samkvæmt 4. tl. 1. mgr. 113. gr. laga um yfirtökur eiga því ekki við í tilboðinu.
Hlutir og atkvæðisréttur tilboðsgjafa	Reginn á enga hluti í Eik við birtingu tilboðsyfirlits.
Tilboðsverð	<p>Hluthöfum Eikar eru boðnir hlutir í Regin í skiptum fyrir kvaða- og veðbandalaus hluti þeirra í Eik.</p> <p>Taki allir hluthafar Eikar tilboðinu þá munu þeir fá í endurgjald að hámarki 1.544.202.597 hluti eða 46,0%¹ útgefins hlutafjár í Regin í kjölfar viðskipta miðað við útgefið hlutafé Regins þann 7. júní 2023.</p> <p>Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið (46,0%) er ákvarðað út frá markaðsvirði hvors félags fyrir sig miðað við síðasta viðskiptaverð hluta Eikar (kr. 10,4 á hlut) og Regins (kr. 23,0 á hlut) í kauphöll Nasdaq Iceland hf. („Kauphöllin“ eða „Nasdaq Iceland“) þann 7. júní 2023, daginn áður en tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.</p> <p>Nafnvirði útistandandi hlutafjár Eikar án eigin hluta nemur kr. 3.415.063.435 og er markaðsvirði Eikar í viðskiptunum kr. 35.516.659.724. Nafnvirði útistandandi hlutafjár Regins nemur kr. 1.809.546.970 og markaðsvirði Regins í viðskiptunum er kr. 41.619.580.310.</p> <p>Skiptigengið er ákvarðað með eftirfarandi hætti: Fyrir hvern hlut í Eik fást 0,452 hlutir í Regin. Nákvæmt hlutfall má finna með því að deila fjölda nýrra hluta í Regin (1.544.202.597) með útistandandi hlutafjár Eikar án eigin hluta (3.415.063.435).</p>

¹ Reginn kann að gefa út nýtt hlutafé fram að afhendingardegi og af þeim sökum getur skiptihlutfallið breyst.

	<p>Tilboðsverðið og þar með skiptihlutfallið er ákvarðað í samræmi við ákvæði 2. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur og uppfyllir einnig að öðru leyti skilyrði ákvæða 2.-4. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur eins og um skyldubundið yfirtökutilboð væri að ræða.</p>
Skilyrði tilboðs	<p>Tilboðið er háð því skilyrði að samkeppnisyfirvöld geri ekki athugasemd við kaup Regin á Eik eða setji kaupunum skilyrði sem tilboðsgjafi sættir sig ekki við. Tilboðsgjafi getur staðfest eða fallið frá þessu skilyrði að eigin vild, hvenær sem er, allt þar til niðurstaða tilboðsins verður kynnt í samræmi við lög.</p> <p>Þá er tilboðið háð því ófrávikjanlega skilyrði að handhafar að lágmarki 75% atkvæðaréttar Eikar samþykki tilboðið.</p> <p>Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til þess að afturkalla tilboðið í samræmi við ákvæði 105. gr. laga um yfirtökur.</p>
Gildistími tilboðs	<p>Gildistími valfrjálsa tilboðsins er tíu (10) vikur, frá kl. 13:00 þann 10. júlí 2023 til kl. 13:00 þann 18. september 2023.</p> <p>Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að samþykkja þau samþykkiseyðublöð sem berast eftir að gildistími tilboðsins rennur út.</p> <p>Hluthafar bera sjálfir ábyrgð á að afhenda samþykkiseyðublaðið í samræmi við tilboðsyfirlit þetta og að það berist tímanlega.</p> <p>Gildistími valfrjálsa tilboðsins er eins og fyrr greinir tíu vikur sem er hið lengsta sem heimilt er samkvæmt 6. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur. Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að framlengja tilboðið að því marki sem heimilt er samkvæmt ákvæðum laga um yfirtökur, einkum 107. og 2. mgr. 108. gr. laganna. Þá getur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands framlengt tilboðstímann ef gildar ástæður eru fyrir hendi, sbr. 6. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur.</p>
Niðurstöður tilboðs	<p>Tilkynning um niðurstöður tilboðsins verður birt í gegnum fréttakerfi Kauphallarinnar, www.nasdaqomxnordic.com/news, og á heimasíðu Regins, www.reginn.is, innan þriggja (3) viðskiptadaga frá lokum gildistíma tilboðsins, eða í seinasta lagi þann 21. september 2023, samanber 1. mgr. 109. gr. laga um yfirtökur, að því gefnu að gildistími valfrjálsa tilboðsins verði ekki framlengdur.</p>
Fjármögnun tilboðsins	<p>Tilboðið verður að fullu fjármagnað með útgáfu nýs hlutfjár í Regin. Hluthafafundur Regins, dags. 4. júlí 2023, samþykkti að veita stjórn félagsins heimild til að hækka hlutfé með útgáfu nýrra hluta með eftirfarandi ákvörðun:</p> <p>Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins um allt að 1.544.202.597 kr. að nafnverði með áskrift nýrra hluta til þess</p>

	<p>að efna uppgjör á valfrjálsu yfirtökutilboði í allt hlutafé í Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730. Áskriftargengi hinna nýju hluta skal vera í samræmi við skilmála valfrjálsa yfirtökutilboðsins. Hluthafar skulu falla frá forgangsrétti samkvæmt 34. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Heimildin skal gilda í tólf mánuði frá samþykkt.</p>
<p>Samþykkisferli</p>	<p>Þeir tilboðshafar sem vilja samþykkja tilboðið geta annars vegar fyllt út og undirritað samþykkiseyðublað eða hins vegar samþykkt tilboðið rafrænt á vef valfrjálsa tilboðsins á vefslóðinni https://isb.ipo.is/eiktilbod. Hægt verður að skrá sig inn á vefslóðina með rafrænum skilríkjum.</p> <p>Útfyllt og undirritað frumrit af samþykkiseyðublaðinu skal berast Íslandsbanka, Hagasmára 3, 201 Kópavogi eigi síðar en fyrir kl. 13:00 þann 18. september 2023 merkt „Valfrjálst tilboð í Eik“. Kjósi hluthafi að samþykkja tilboðið rafrænt skal rafrænt samþykki tilboðsins liggja fyrir eigi síðar en kl. 13:00 þann 18. september 2023.</p> <p>Samþykktareyðublaðið ásamt öðrum tengdum skjölum verða einnig aðgengileg hjá Íslandsbanka sem er umsjónaraðili með tilboðinu. Jafnframt er hægt að nálgast tilboðsyfirlitið á heimasíðu Regins í fréttakerfi Kauphallarinnar og á heimasíðu Íslandsbanka, www.islandsbanki.is.</p> <p>Samþykki á tilboðinu er bindandi og óafturkræft. Þeir tilboðshafar sem hafa samþykkt tilboðið, mega ekki selja eða framselja, hvorki beint eða óbeint, hluti sína í Eik til þriðja aðila.</p> <p>Hluthafi sem samþykkir tilboðið skal greiða þóknun í samræmi við gjaldskrá viðkomandi reikningsstofnunar vegna afhendingar og framsals hluta af vörslureikningi hluthafans. Enginn annar kostnaður af hálfu tilboðsgjafa eða umsjónaraðila fellur á þá hluthafa sem samþykkja tilboðið. Samþykki á tilboðinu kann þó að hafa skattalegar afleiðingar fyrir hluthafa, sbr. grein 15 í tilboðsyfirliti þessu.</p>
<p>Afhending og greiðsla</p>	<p>Greiðslur fyrir hluti þeirra sem samþykkja tilboðið verða greiddar með afhendingu nýrra hluta í Regin inn á vörslureikning viðkomandi hluthafa.</p> <p>Greiðsla verður innt af hendi eigi síðar en fimm (5) viðskiptadögum eftir að gildistími valfrjálsa tilboðsins rennur út.</p> <p>Greiðsla er háð því að i) samþykkiseyðublað hafi verið rétt fyllt út eða metið gilt af tilboðsgjafa eða hluthafi skráð samþykki sitt rafrænt á vef valfrjálsa tilboðsins, ii) hluthafi eigi tilgreindan vörslureikning hjá reikningsstofnun eða fjármálastofnun og iii) hlutir séu kvaða- og veðbandalausir samkvæmt vottorði yfir</p>

	<p>vörslureikning frá Nasdaq CSD SE, útibúi á Íslandi („Nasdaq verðbréfamiðstöð“). Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að fá staðfestingu á hvort kvaðir eða veðbönd séu á hlutum áður en greiðsla fer fram.</p> <p>Séu hlutir ekki kvaða- og veðbandalausir, áskilur tilboðsgjafi sér rétt til að líta svo á að fullnægjandi samþykki liggi ekki fyrir.</p> <p>Tilboðsgjafi mun fara með atkvæðisrétt yfirtekinna hluta þegar uppgjör og afhending þeirra hefur farið fram og tilboðsgjafi hefur verið skráður eigandi hlutanna í hlutaskrá Eikar.</p>
--	---

4. Upplýsingar um Eik

Eik var stofnað árið 2002 og sérhæfir sig í eignarhaldi og útleigu á atvinnuhúsnæði. Frá stofnun hefur Eik vaxið með áherslu á fjárfestingu í helstu viðskiptakjörunum höfuðborgarinnar. Eik á yfir 110 fasteignir sem telja rúmlega 316 þúsund útleigufermetra. Leigutakar Eikar eru um 400 talsins og útleiguhlutfall nam 95,2% í lok fyrsta ársfjórðungs ársins 2023. Hluthafar voru 546 talsins í árslok 2022. Viðskipti eru með hlutabréf Eikar í kauphöllinni og þau hafa auðkennið EIK. Hlutabréfin eru rafrænt skráð hjá Nasdaq, verðbréfamiðstöð. Hlutabréfin hafa ISIN númerið IS0000020709.

5. Umsjónaraðili

Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi („Íslandsbanki“) hefur verið ráðinn umsjónaraðili með valfrjálsa tilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa:

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Regin og Eikar:

- Íslandsbanki er viðskiptabanki Regin og Eikar;
- Íslandsbanki er meðal lánadrottna Regin og Eikar; og
- Íslandsbanki hefur í gildi ráðgjafasamning við Regin vegna valfrjálsa tilboðsins.

Í tilboðsyfirliti þessu felst engin ráðgjöf af hálfu Íslandsbanka. Tilboðsyfirlitið byggir á upplýsingum frá tilboðsgjafa og opinberum upplýsingum. Umsjónaraðili hefur ekki staðreynt eða lagt mat á réttmæti þessara upplýsinga.

Vakin er sérstök athygli tilboðshafa á því að Íslandsbanka er samkvæmt 5. mgr. 45. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga óskytt að meta hvort viðskiptin séu tilhlýðileg fyrir tilboðshafa og tilboðshafar njóta því ekki þeirrar verndar sem í slíku mati kann að felast. Tilboðshöfum er því ráðlagt að leita sér sérfræðiaðstoðar varðandi viðskipti með hluti í tengslum við valfrjálsa tilboðið.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka í gegnum tölvupóstfangið eiktilbod@islandsbanki.is og í síma 440-4000.

6. Framtíðaráætlanir

Samantekt

Með viðskiptunum verður til stærsta skráða fasteignafélag landsins með getu til að leiða uppbyggingu sjálfbærra kjarna og sérhæfingu á sviði útleigu og fasteignarekstrar til að mæta auknum kröfum viðskiptavina. Regin hyggst sækja fram undir nýju nafni. Reginn áætlar að árleg samlegð af viðskiptunum geti numið 300-500 m.kr. þegar frá líður. Markaðsvirði Eikar og Regin er af sambærilegri stærðargráðu og hluthafar beggja félaga njóta góðs af væntum ávinningi viðskiptanna. Þá er horft til þess að félagið verði

á hugaverðari fjárfestingarkostur ásamt því sem félagið verður á meðal þeirra verðmætustu í kauphöllinni. Gangi viðskiptin eftir er gert ráð fyrir að fasteignasafn Eikar verði straumlínulagað með hliðsjón af stefnumörkun Regins um uppbyggingu á sterkum kjörnum og sjálfbærni. Það felur meðal annars í sér að ákveðnar eignir verða seldar auk þess að þær eignir sem teljast til þróunareigna verða þróaðar í samstarfi við sérhæfðan aðila með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Reginn hefur byggt upp skilgreindan farveg fyrir þróunareignir í samstarfi við Klasa ehf., kt. 540809-1190 (hér eftir nefnt „Klasi“) sem er eitt reynslumesta fasteignapróunarfélag landsins. Gert er ráð fyrir að um þriðjungur af stærð eignasafns Eikar falli undir ofangreinda straumlínulögun sem ráðgert er að geti tekið allt að 36 mánuði.

Inngangur

Uppbygging skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis er þjóðhagsleg áskorun sem krefst sterkra bakhjarla með skýra framtíðarsýn og stefnu til að tryggja samkeppnishæfni íslensks atvinnulífs. Íbúafjöldi höfuðborgarsvæðis hefur aukist um 45 þúsund frá árinu 2012 og samkvæmt spám mun fjölga um 40 þúsund til viðbótar fram til ársins 2040. Þessi fyrirséða fólksfjölgun mun leiða til verulega aukna verslun, fjölgun skrifstofa og þörf fyrir margs konar annað atvinnuhúsnæði. Þá kallar breytt aldurssamsetning þjóðarinnar á fasteignafélag með mikið bolmagn, til dæmis til að byggja upp þjónustuhúsnæði fyrir eldri aldurshópa.

Viðskiptin fela í sér mikil tækifæri fyrir hluthafa beggja félaga

Stærstur hluti eignasafns Eikar fellur vel að stefnuáherslum Regins. Gert er ráð fyrir að eignir sem ekki falla þar undir verða annars vegar seldar frá félaginu auk þess að skýr farvegur verði markaður fyrir þær eignir sem teljast til þróunareigna með það að markmiði að hámarka verðmæti fyrir hluthafa. Gert er ráð fyrir að um þriðjungur af stærð eignasafns Eikar falli undir ofangreinda straumlínulögun sem ráðgert er að taki allt að 36 mánuði. Reginn á í samstarfi við Klasa, varðandi tiltekna þróunareignir og á jafnframt þriðjungs eignarhlut í félaginu. Reginn telur að með samstarfinu skapist verðmætaaukning vegna þekkingar og reynslu Klasa í skipulags- og fasteignapróun.

Gengið er út frá því að valdar þróunareignir verði settar í sérstakt félag og gerður verði stýrisamningur við Klasa um þróun þeirra. Það félag gæti verið í fullri eigu Regins og eða fagfjárfesta meðal hluthafa Regins. Stjórn viðkomandi félags yrði kosin af eigendum og myndi gæta að stýrisamningur væri á armslengdargrundvelli og í samræmi við það sem tíðkast á markaði í sambærilegum viðskiptum milli ótengdra aðila. Þá er horft til þess að í stýrisamningnum muni felast föst þóknun og árangurstenging.

Í kjölfar viðskipta og sölu eigna Eikar er áætlað að eignasafn sameinaðs félags muni telja um 140 eignir að virði um 260 ma.kr. og 570 þús.m² að stærð.

Sérstök áhersla verður lögð á útleigu stórra eininga til opinberra aðila og skráðra fyrirtækja til að lágmarka mótaðilaáhættu. Langtímamarkmið sameinaðs félags verður að yfir 40% leigutekna komi frá opinberum aðilum og skráðum félögum.

Viðskiptin eru talin geta leyst úr læðingi hagræðingarmöguleika sem metnir eru á bilinu 300-500 m.kr. á ársgrundvelli, án viðskipta- og einskiptiskostnaðar, sem skapar aukið virði fyrir hluthafa.

- Eik myndi flytja í nýtt skrifstofuhúsnæði á þriðju hæð Smáralindar sem er talið geti hýst alla starfsmenn í kjölfar viðskipta og skapar tækifæri til útleigu núverandi höfuðstöðva Eikar.
- Tilvist og skráning tveggja félaga í stað eins fylgir ýmis kostnaður, svo sem vegna viðskiptavaka, leyfisgjalda, endurskoðunar og stjórnar. Áætlað er að afskrá Eik úr kauphöllinni í kjölfar viðskipta.
- Horft er til þess að hægt verði að ná fram hagræðingu í stjórnunarkostnaði ásamt því sem að stærra félag yrði áhættuminna og bætir stöðu gagnvart fjárfestum.

Talið er að virði eigna undir grænum fjárhagsramma Regins gæti ríflega tvöfaldast á næstu fimm árum í kjölfar viðskipta. Gera má ráð fyrir því að til verði álitlegur fjárfestingarkostur fyrir þá sem vilja taka stöðu með íslensku efnahagslífi og fjárfesta í félagi með blöndu af verötryggðu og veltutengdu fjárflæði.

Farsæl reynsla af umbreytingu og endurskipulagningu eignasafns

Saga Regins er öðrum þræði saga farsællar endurskipulagningar fjölbreyttra fasteignasafna. Reginn hefur frá öndverðu einsett sér að vera leiðandi í mótun og rekstri fasteigna auk þess að stuðla að velferð samfélags, bættum lífsgæðum og umhverfi íbúa. Félagið hefur vaxið ört undanfarin ár með kaupum á fjölbreyttum fasteignum og fasteignasöfnum og er nú næststærsta skráða fasteignafélag landsins.

Á þeim tæpu 11 árum sem liðin eru frá skráningu Regins hefur félagið keypt alls níu eignasöfn og 155 fasteignir, alls um 267 þús. m². Frá árinu 2015 hefur verið unnið markvist að því að vinna úr þessum eignasöfnum í takt við stefnumarkmið félagsins, þ.e. að styrkja skilgreind kjarnasvæði. Seldar hafa verið úr safninu alls 85 fasteignir sem telja um 47 þús. m². Mikil reynsla er því fyrir hendi hjá Regin við að taka við eignasöfnum, vinna úr þeim og straumlínulaga að stefnumarkmiðum félagsins.

Sé litið til þróunar Regins undanfarinn áratug er tilboð til hluthafa Eikar eðlilegt næsta skref í farsælum vaxtaferli félagsins enda hafa kaup og straumlínulögun fasteignasafna verið meginstef í þróun Regins á umliðnum árum.

Að loknum viðskiptum verður megináhersla á að þetta og styrkja eignasafn félagsins með því að efla kjarna sem eru innan safnsins.

Þróun markaðar kallar á stærri fasteignafélög með skýra stefnumörkun og sérhæfingu

Markaður með útleigu, rekstur og þróun atvinnuhúsnaðis hefur þroskast á undanförunum árum. Félögum sem leigja út atvinnuhúsnaði hefur fjölgað og þau hafa flest vaxið töluvert. Við útgáfu á þessu tilboðsyfirliti eru fjögur félög skráð í Kauphöllinni sem sérhæfa sig í útleigu á atvinnuhúsnaði auk þess sem fjöldi og stærð fasteignafélaga í einkaeigu hefur aukist á undanförunum árum. Sérhæfð fasteignapróunarfélög hafa einnig stækkað á undanförunum misserum og eins félög í eigu byggingaverktaka eða fjársterkra einkaaðila. Sérhæfðir aðilar í fasteignarekstri, hvort sem um er að ræða fasteignasamskipti eins og móttöku, þrif, öryggisgæslu og viðhald eða bílastæðalausnir, hafa einnig vaxið í takt við aukna sérhæfingu og eftirspurn undanfarin ár.

Á sama tíma og markaður með útleigu á atvinnuhúsnaði hefur verið að stækka hafa kröfur viðskiptavina aukist með margvíslegum hætti. Kröfur um gæði fasteigna og útleigurýma hafa aukist og er þá horft í auknum mæli til atriða eins og loftgæða, hljóðvistar, birtustigs og ýmissa tæknilausna eins og aðgangsstýringar og sorpflokkunar sem og aðgengis- og aðstöðumál fyrir ólíka grænni ferðamáta. Samhliða auknum kröfum viðskiptavina um gæði fasteigna er jafnframt aukin eftirspurn eftir rekstri í fasteignum.

Eftir viðskiptin verður Reginn félag sem getur betur mætt þróun markaðarins og hefur bolmagn til að byggja upp margvíslega sérþekkingu á sviði fasteignarekstrar auk þess að búa yfir eignasafni sem stenst kröfur um nútíma gæði og staðsetningu.

Skýr stefnumörkun eignasafns til langs tíma

Viðskiptin munu með margvíslegum hætti styrkja stefnuáherslur og kjarnasvæði Regins.

- ***Styrking kjarnasvæða***
Um 62% af eignasafni Regins liggur á skilgreindum kjarnasvæðum sem einkennast af þéttri og blandaðri byggð sem liggja vel að helstu samgönguásum höfuðborgarsvæðisins og fyrirhugaðri borgarlínu, auk eigna á Akureyri. Með viðskiptunum munu stærstu kjarnasvæði Regins styrkjast. Áhersla Regins á heilar stærri eignir á kjarnasvæðum er ráðandi þáttur við val á þeim eignum Eikar sem verða í eignasafni félagsins til framtíðar.

- *Fasteignarekstur*

Mikil reynsla og þekking liggur hjá Regin á rekstri stórra og flókinna mannvirkja eins og verslunarmiðstöðva, íþrótt- og afþreyingarmannvirkja, skóla og skrifstofuhúsnæðis. Sú reynsla og þekking skiptir sköpum við stækkun eignasafns Regins. Reginn er í lykilstöðu til að vera leiðandi í umhverfisvænum og sjálfbærum fasteignarekstri og mun yfirfæra þá nálgun yfir á þann hluta eignasafns Eikar sem ekki verður seldur. Ávinningurinn er ekki eingöngu umhverfislegur heldur einnig fjárhagslegur fyrir bæði sameinað félag og viðskiptavinum þess.

Stærsta svið Regins, með um 35 starfsmenn, er rekstrarsvið félagsins sem sér um rekstur í sjö fasteignum sem samtals eru um 130 þús. m² að stærð. Eitt af markmiðum viðskiptanna er að nýta reynslu Regins af fasteignarekstri til að bjóða upp á sambærilega þjónustu fyrir viðskiptavinum í stærri fasteignum Eikar sem samtals nema hátt í 100 þús. m².

- *Samstarf með opinberum aðilum*

Reginn hefur frá öndverðu lagt áherslu á gott og traust samstarf við opinbera aðila og myndað langtímasamband við þá. Gengi Regins hefur verið mjög gott í þessum málaflokki, en Reginn hefur tekist að ná samningum í 72% af þeim útboðum sem félagið hefur tekið þátt í frá árinu 2015. Arðsemi eigna í þessum flokki er há hjá Reginn vegna fullrar útleigu, stöðugleika og eðli viðskiptavina. 32% leigutekna komu frá opinberum aðilum á árinu 2022. Þessar áherslur verða ríkjandi hjá sameinuðu félagi til framtíðar og munu styrkjast við framgöngu viðskiptanna en markmiðið verður að um 40% tekna muni koma frá opinberum aðilum og skráðum félögum.

- *Sjálfbærni og græn fjármögnun*

Í upphafi árs 2019 var tekin ákvörðun um að hefja BREEAM In-use umhverfisvottun á eignum í eignasafni Regins. Við útgáfu á þessu tilboðsýfirliti hefur 36% af eignasafni Regins hlotið umhverfisvottunina BREEAM In-use, en Egilshöll hlaut vottun á byrjun júní 2023. Vottunin er meðal annars staðfesting á því að rekstraraðili fylgi virtustu stöðlum og kröfum um rekstur fasteigna. Markmið Regins er að 50% eignasafnsins verði umhverfisvottað árið 2026.

Með viðskiptunum og stækkun eignasafns væri markmiðið að auka virði eigna undir grænum fjármögnunaramma úr 50 ma.kr. í 105-110 ma.kr. fyrir árslok 2028 og væri það gert með því að umhverfisvotta stærstu eignir í núverandi eignasafni Eikar. Þannig væri hægt að ná fyrr árangri í átt að umhverfisvænna fasteignasafni á landsvísu sem styður þau viðmið sem íslensk stjórnvöld hafa sett sér í þessum málaflokki. Staða Regins í þessum málaflokki kann að draga úr áhættu og auka arðsemi sem gerir félagið að áhugaverðari kosti fyrir fjárfesta.

Starfsmannamál og rekstur

Markmiðið er að sameinað félag verði í enn betri aðstöðu til að veita trausta og góða þjónustu við viðskiptavinum og að hagkvæmni í rekstri aukist til hagsbóta fyrir viðskiptavinum og hluthafa. Gert er ráð fyrir að hlutverk og ábyrgð starfsfólks sameinaðs félags taki breytingum á fyrstu 12 mánuðum eftir að viðskiptum lýkur. Þetta kann að leiða til þess að draga muni úr heildarstarfsmannafjölda en leitast verður við að almenn starfsmannavelta muni þar veita mest.

Reginn vill standa vörð um velferð og öryggi starfsfólks, stuðla að jafnrétti, ásamt því að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Til að styðja við þróun og vöxt starfsfólks leggur félagið áherslu á þekkingaröflun og endurmenntun starfsfólks. Eitt af markmiðum Regins tengt félagslegri sjálfbærni er að viðhalda jöfnum launum kynjanna. Reginn er með jafnréttis- og jafnlaunastefnur og hlaut félagið jafnlaunavottun og staðfestingu Jafnréttisstofu á jafnréttisáætlun félagsins á árinu 2021. Markmiðið er að tryggja jafnræði við ákvörðun launa og sjá til þess að starfsfólk njóti jafnra kjara fyrir sömu eða jafnverðmæt störf óháð kyni. Reginn vill tryggja að ofangreind sjónarmið verði í forgrunni í sameinuðu félagi.

7. Skýrsla stjórnar

Í samræmi við 5. og 6. mgr. 104. gr. laga um yfirtökur, skal stjórn Eikar semja og gera opinbera sérstaka greinargerð þar sem fram kemur rökstutt álit stjórnarinnar á tilboðinu og skilmálum þess. Skal greinargerðin birt að minnsta kosti viku áður en tilboðstíma lýkur, sbr. 8. mgr. 104. gr. laga um yfirtökur. Hver stjórnarmaður skal einnig gera grein fyrir því hvort hann og aðilar honum fjárhagslega tengdir hyggist samþykkja tilboðið. Ef stjórninni berst tímanlega álit frá fulltrúum starfsmanna á því hvaða áhrif tilboðið kunnir að hafa á störf starfsmanna fyrirtækisins ber stjórninni að láta það álit fylgja með greinargerð sinni.

Séu stjórnarmenn, eða aðilar í samstarfi við þá samkvæmt 100. gr. laga um yfirtökur, aðilar að tilboði eða vanhæfir að öðru leyti til að fjalla um tilboð, og það leiðir til þess að stjórn er ekki ályktunarhæf, ber stjórninni samkvæmt 7. mgr. 104. gr. sömu laga að láta óháð fjármálafyrirtæki meta tilboðið og skilmála þess.

8. Samþykki valfrjálsa tilboðsins

Hluthafi sem vill samþykkja tilboðið skal:

- Skila frumriti af rétt útfylltu samþykkiseyðublaði, sem er meðfylgjandi þessu tilboðsýfirliti, á skrifstofu Íslandsbanka (9. hæð), Hagasmára 3, 201 Kópavogi, merkt „Valfrjálst tilboð í Eik“ eða hins vegar samþykkja tilboðið rafrænt á vef yfirtökutilboðsins á vefslóðinni <https://isb.ipos.is/eiktilbod> með innskráningu með rafrænum skilríkjum; og
- Greiða þóknun í samræmi við gjaldskrá viðkomandi reikningsstofnunar vegna afhendingar og framsals hluta af vörslureikningi hluthafans. Reikningsstofnun hluthafa kann að vera heimilt að halda eftir þóknun vegna afhendingar og framsals hlut af vörslureikning hluthafans.

Liggi samþykki hluthafa ekki fyrir rafrænt fyrir kl. 13:00 þann 18. september 2023 verður réttilega útfyllt frumrit samþykkiseyðublaðs tilboðsins að hafa borist Íslandsbanka innan fyrrnefndra tímamarka. Hluthafi er ábyrgur fyrir því að koma frumriti samþykkiseyðublaðsins til Íslandsbanka (9. hæð) að Hagasmára 3, 201 Kópavogi.

Þar sem hlutir í Eik eru rafrænt skráðir hjá Nasdaq, verðbréfamiðstöð, er nauðsynlegt fyrir þá hluthafa Eikar sem samþykkja tilboðið að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun eða fjármálastofnun sem hefur gert samning um aðild að Nasdaq verðbréfamiðstöð. Eigi hluthafinn ekki vörslureikning, felur samþykki þetta í sér heimild til Íslandsbanka að hafa samband við hluthafann vegna stofnunar vörslureiknings svo unnt verði að framselja og flytja hlutina og viðhafa aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru vegna framsalsins. Í samþykki hluthafa felst jafnframt heimild til Íslandsbanka, eigi hluthafi vörslureikning hjá annarri reikningsstofnun en Íslandsbanka, að senda samþykkiseyðublaðið eða staðfestingu á rafrænu samþykki til viðeigandi reikningsstofnunar til að láta framkvæma viðskiptin. Hluthafinn veitir umsjónaraðila enn fremur óafturkallanlega heimild til þess að hafa samband við viðeigandi reikningsstofnun til þess að tryggja að hluthafanum sé ekki unnt að ráðstafa hlutunum, beint eða óbeint, til þriðja aðila eftir að hann hefur samþykkt tilboðið.

Þegar valfrjálsa tilboðið hefur verið samþykkt, í gegnum rafræna leið eða með innsendingu á frumriti, þá er viðkomandi hluthafa óheimilt að ráðstafa hlutum sínum í Eik með beinum eða óbeinum hætti til þriðja aðila. Sérhvert samþykki valfrjálsa tilboðsins er skuldbindandi og óafturkallanlegt. Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að ákveða hvort samþykkiseyðublað, sem ekki hefur verið fyllt út á réttan hátt, feli engu að síður í sér samþykki á tilboðinu.

Komi fram samkeppnistilboð frá þriðja aðila og það gert opinbert fyrir lok tilboðstímabilsins og áður en tilboðsgjafi tilkynnir opinberlega að hann hafi fallið frá þeim skilyrðum sem tilboðið er háð eða að skilyrðin hafi verið uppfyllt, þá er hluthöfum sem hafa tekið þessu valfrjálsa tilboði heimilt að afturkalla samþykki sitt með því að senda bréf með sannanlegum hætti þess efnis á skrifstofu Íslandsbanka (9. hæð), Hagasmára 3, 201 Kópavogi merkt „Valfrjálst tilboð í Eik“, innan fimm (5) viðskiptadaga frá því að tilkynning um samkeppnistilboð kom fram.

9. Upplýsingaskylda

Að neðan er að finna samantekt á tilkynningum, auk tengla á fréttakerfi Nasdaq, sem Eik hefur birt í fréttakerfi Kauphallarinnar og á vef sínum, www.eik.is, á tímabilinu frá 1. janúar 2023 og til þess dags sem tilboðsyfirlitið er samþykkt, þann 5. júlí 2023:

#	Dagsetning	Fyrirsögn tilkynningar
1.	10.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
2.	10.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
3.	10.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
4.	19.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Auglýst eftir tilnefningum og framboðum til stjórnar
5.	19.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Auglýst eftir tilnefningum og framboðum til stjórnar
6.	19.1.2023	Eik fasteignafélag hf.: Auglýst eftir tilnefningum og framboðum til stjórnar
7.	6.2.2023	Stjórnendauppgjör 2022 og rekstraráætlun 2023
8.	6.2.2023	Stjórnendauppgjör 2022 og rekstraráætlun 2023
9.	6.2.2023	Stjórnendauppgjör 2022 og rekstraráætlun 2023
10.	8.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
11.	8.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
12.	21.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Jóhann Magnús Jóhannsson framkvæmdastjóri lögfræðisviðs hættir störfum
13.	23.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Birting ársuppgjors 2022 þann 28. febrúar. Kynningarfundur 1. mars
14.	28.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Financial Statements 2022
15.	28.2.2023	Eik fasteignafélag hf.: Ársreikningur 2022
16.	7.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Boðun aðalfundar 2023
17.	9.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Breytt staðsetning aðalfundar 2023
18.	16.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Endanleg dagskrá og tillögur vegna aðalfundar 2023. Upplýsingar vegna skráningar.
19.	24.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Framboð til stjórnar 2023
20.	27.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
21.	29.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Skráning á aðalfund
22.	29.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
23.	29.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Staðfesting og könnun eftirlitsaðila á sérstökum skilyrðum EIK 23 1, EIK 24 1, EIK 25 1, EIK 100346, EIK 100327, EIK 161047, EIK 050749, EIK 050726 og EIK 141233
24.	30.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Niðurstöður aðalfundar 2023
25.	31.3.2023	Eik fasteignafélag hf.: Árni Huldar Sveinbjörnsson ráðinn yfirlögfræðingur
26.	5.4.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
27.	24.4.2023	Eik fasteignafélag hf.: Birting uppgjors fyrsta ársfjórðungs 2023 þann 27. apríl - Rafrænn kynningarfundur 28. apríl
28.	26.4.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
29.	27.4.2023	Eik fasteignafélag hf.: Interim results for the first three months of 2023
30.	27.4.2023	Eik fasteignafélag hf.: Árschlutauppgjör fyrstu þrjá mánuði ársins 2023
31.	22.5.2023	Eik fasteignafélag hf.: Skráning skuldabréfaflokksins EIK 25 1
32.	8.6.2023	Eik fasteignafélag hf.: Valfrjálst yfirtökutilboð í hlutabréf Eikar fasteignafélags hf.
33.	30.6.2023	Eik fasteignafélag hf.: Stjórnir Reita fasteignafélags hf. og Eikar fasteignafélags hf. ákváðu á fundum sínum í dag að hefja viðræður um mögulegan samruna fasteignafélaganna tveggja.

10. Valdar fjárhagsupplýsingar

Þann 27. apríl 2023 birti Eik uppgjör fyrir fyrsta ársfjórðung 2023. Hægt er að nálgast eintak af árslutareikningnum á heimasíðu Eikar, www.eik.is, og heimasíðu kauphallarinnar <http://www.nasdaqomxnordic.com/>.

Hér að neðan má finna rekstrarreikning, efnahagsreikning og sjóðstreymisýfirlit Eikar fyrir fyrsta ársfjórðung ársins 2023 auk ársreikninga 2022 og 2021 til samanburðar. Sé mismunur á neðangreindum upplýsingum og ársreikningunum sjálfum gildir það sem fram kemur í ársreikningum Eikar.

Rekstrarreikningur

<i>Fjárhæðir í milljónum króna</i>	2021	2022	1F 2023
Leigutekjur	7.712	8.562	2.309
Aðrar rekstrartekjur	956	1.516	393
Tekjur samtals	8.668	10.078	2.702
Rekstrarkostnaður	-2.915	-3.382	-934
Virðisrýrnun krafna	-107	-88	-8
Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir	5.645	6.608	1.760
Söluhagnaður fjárfestingareigna	88	362	-
Matsbreyting fjárfestingareigna	5.215	10.431	2.008
Afskriftir og virðisrýrnun	-135	-138	-36
Rekstrarhagnaður	10.813	17.264	3.733
Fjármunatekjur	33	50	42
Fjármagnsgjöld	-4.678	-7.309	-2.372
Hagnaður fyrir tekjuskatt	6.168	10.004	1.403
Tekjuskattur	-1.234	-2.004	-281
Heildarhagnaður tímabilsins	4.933	8.001	1.122

Efnahagsreikningur

<i>Fjárhæðir í milljónum króna</i>	31.12.2021	31.12.2022	31.3.2023
Eignir			
Óefnislegar eignir	351	351	351
Fjárfestingareignir	105.638	119.639	124.020
Fasteignir í þróun	663	671	673
Eignir til eigin nota	4.183	4.162	4.134
Langtímakröfur	88	68	73
Fastafjármunir	110.922	124.891	129.251
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	708	774	867
Handbært fé	3.297	2.986	3.060
Veltufjármunir	4.005	3.760	3.927
Eignir samtals	114.928	128.651	133.178
Eigið fé			
Hlutfé	3.415	3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutfjár	12.648	12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður	866	866	854
Bundinn hlutdeildarreikningur	7.603	11.122	12.221
Óráðstafað eigið fé	12.951	15.692	13.729
Eigið fé	37.483	43.744	42.866

Skuldir			
Vaxtaberandi skuldir	60.061	64.292	66.404
Leiguskuldir	2.355	2.480	2.773
Tekjuskattsskuldbinding	8.680	10.683	10.964
Langtímaskuldir	71.095	77.455	80.141
Vaxtaberandi skuldir	4.753	5.980	5.997
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.596	1.472	4.174
Skammtímaskuldir	6.349	7.452	10.171
Skuldir samtals	77.444	84.907	90.312
Eigið fé og skuldir samtals	114.928	128.651	133.178

Sjóðstreymisýfirlit

<i>Fjárhæðir í milljónum króna</i>	2021	2022	1F 2023
<u>Rekstrarhreyfingar</u>			
Rekstrarhagnaður tímabilsins	10.813	17.264	3.733
Söluhagnaður fjárfestingareigna	-88	-362	-
Matsbreyting fjárfestingareigna	-5.215	-10.431	-2.008
Afskriftir	135	138	36
Breyting á rekstartengdum eignum	-264	-66	-92
Breyting á rekstartengdum skuldum	382	-29	152
Innborgaðar vaxtatekjur	33	50	42
Greidd vaxtagjöld	-2304	-2.497	-603
Handbært fé frá rekstri	3.492	4.066	1.259
<u>Fjárfestingarhreyfingar</u>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	-2.191	-3.936	-286
Söluverð fjárfestingareigna	491	724	-
Fjárfesting í eignum til eigin nota	-533	-123	-8
Söluverð eigna til eigin nota	3	6	-
Fjárfesting í fasteignum í þróun	-3	-8	-2
Skuldabréfaeign, breyting	-5	21	-6
Aðrar kröfur, breyting	390	-	-
Fjárfestingarhreyfingar	-1.848	-3.316	-301
<u>Fjármögnunarhreyfingar</u>			
Greiddur arður	-650	-1.740	-
Tekin ný langtímalán	12.814	6.394	3.125
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	-12.358	-5.715	-3.518
Skammtímaskuldir, breyting	-75	-	-490
Fjármögnunarhreyfingar	-270	-1.061	-884
Breyting á handbæru fé	1.375	-311	74
Handbært fé í ársbyrjun	1.922	3.297	2.986
Handbært fé í árslok	3.297	2.986	3.060

11. Hlutfé

Nafnvirði útistandandi hlutfjár Eikar án eigin hluta nemur kr. 3.415.063.435, sem skiptist í jafnmarga einnar krónu hluti. Eik á 8.800.000 eigin hluti. Hluthafar Eikar voru 546 talsins í árslok 2022.

Hér að neðan má finna lista yfir 20 stærstu hluthafa Eikar, eins og listinn birtist á vefsíðu Eikar, www.eik.is, og miðar við þann 22. júní 2023:

#	Nafn hluthafa	Nafnverð hluta	% af heild
1.	Brimgarðar ehf.	562.890.653	16,48%
2.	Arion banki hf.	337.033.702	9,87%
3.	Gildi - lífeyrissjóður	323.992.265	9,49%
4.	Almenni lífeyrissjóðurinn	274.674.309	8,04%
5.	Birta lífeyrissjóður	253.327.987	7,42%
6.	Brú Lífeyrissjóður starfs sveit	242.419.699	7,10%
7.	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	226.305.447	6,63%
8.	Íslandsbanki hf, safnskráning 2	152.872.720	4,48%
9.	Íslandsbanki hf.	131.611.826	3,85%
10.	Stapi lífeyrissjóður	130.908.928	3,83%
11.	Lífsverk lífeyrissjóður	127.046.572	3,72%
12.	Festa - lífeyrissjóður	80.668.357	2,36%
13.	Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	67.883.310	1,99%
14.	Kristinn ehf.	59.300.000	1,74%
15.	Stefnir - ÍS 5 hs.	37.553.116	1,10%
16.	Stefnir - Innlend hlutabréf hs.	35.927.466	1,05%
17.	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	28.198.998	0,83%
18.	F.Bergsson Eignarhaldsféla ehf.	20.115.214	0,59%
19.	Kuwait Investment Authority	16.250.905	0,48%
20.	Columbus Classis ehf.	12.180.000	0,36%

12. Erlendir hluthafar

Þessum kafla tilboðsyfirlitsins er sérstaklega beint að þeim hluthöfum Eikar sem eru ríkisborgarar eða íbúar utan Íslands eða sem halda á hlutabréfum fyrir slíka ríkisborgara eða íbúa og að öðrum aðilum (þ. á m. vörsluaðilum og fjárvörsluaðilum) sem kann að vera skylt að áframsenda skjöl í tengslum við valfrjálsa tilboðið utan Íslands.

Athygli er vakin á því á að heimildir til útgáfu, birtingar og/eða dreifingar tilboðsyfirlits þessa kunna lögum samkvæmt að vera takmarkaðar í einstökum ríkjum. Aðgangur að valfrjálsa tilboðinu kann því að vera takmarkaður fyrir þá hluthafa sem búa ekki á Íslandi, vegna þeirrar lögsögu sem þeir tilheyra.

Tilboðinu er ekki, og verður ekki, beint eða óbeint, beint til aðila í lögsögu þar sem slíkt er óheimilt samkvæmt viðeigandi löggjöf viðkomandi lögsögu. Tilboðsyfirlit þetta, samþykkiseyðublað og önnur skjöl tengd valfrjálsa tilboðinu verða ekki, og mega ekki verða, beint eða óbeint, með hvaða hætti sem er (þ. á m. tölvupósti, pósti, símbreffi, síma, með netinu eða annarri rafrænni miðlun), útgefin, send eða með öðrum hætti afhent til, innan eða frá lögsögu ef slíkt fer gegn viðeigandi löggjöf í viðkomandi lögsögu. Hlutaðeigandi hluthafar eða umboðsaðilar þeirra geta ekki samþykkt valfrjálsa tilboðið, nema tilboðsgjafi ákveði annað sérstaklega og slíkt sé heimilt samkvæmt viðeigandi löggjöf. Ef hluthafar Eikar eru í vafa um ofangreint er þeim bent á að

ráðfæra sig við óháðan fagaðila í viðkomandi lögsögu. Hvorki tilboðsgjafi né Eik bera ábyrgð á brotum annarra aðila gegn framangreindu.

Það er á ábyrgð allra hluthafa, sem búsettir eru erlendis og vilja taka tilboðinu, að ganga úr skugga um að slíkt samþykki sé í fullu samræmi við þau lög og reglur sem gilda í viðkomandi ríki í tengslum við valfrjálsa tilboðið, þ. á m. að aflað verði nauðsynlegra leyfa opinberra aðila og annarra stofnana, eftir því sem við getur átt, eða hvers konar gjöld og skattar í viðkomandi lögsögu verði greidd. Erlendir hluthafar skulu vera ábyrgir fyrir greiðslu allra slíkra gjalda og skatta og skulu slíkir erlendir hluthafar halda tilboðsgjafa (þ.m.t. aðilum sem starfa í umboði hans) skaðlausum vegna hvers konar gjalda, skatta eða krafna sem kann að þurfa að greiða vegna tilboðsins eða samþykkis þess af hálfu viðkomandi hluthafa.

13. Ógilding eða afturköllun tilboðs

Samkvæmt 106. gr. laga um yfirtökur fellur tilboð úr gildi ef lagaleg atriði réttlæta það eða viðurkenning stjórnvalda sem telja verður nauðsynlega til þess að eigendaskipti geti orðið að hlutunum liggur ekki fyrir þegar gildistíma tilboðs lýkur eða þeim hefur verið hafnað á gildistíma tilboðs. Að öðru leyti en greinir í tilboðsyfirliti þessu er valfrjálsa tilboðið ekki háð skilyrðum og verður ekki afturkallað af hálfu tilboðsgjafa nema að uppfylltum skilyrðum 105. gr. laga um yfirtökur.

14. Breytingar á tilboðsyfirlitinu

Ef tilboðsgjafi gerir einhverjar breytingar á skilmálum þessa valfrjálsa tilboðs, eins og þeir eru tilgreindir í þessu tilboðsyfirliti, munu þær breytingar birtar opinberlega í samræmi við 3. mgr. 107. gr. og 114. gr. laga um yfirtökur.

15. Ýmislegt

Tilboðsyfirlitið hefur verið unnið á grundvelli (i) upplýsinga sem Eik hefur birt opinberlega eða hafa verið gerðar opinberar með öðrum hætti og (ii) upplýsinga frá tilboðsgjafa. Tilboðsgjafi getur ekki borið ábyrgð á nákvæmni eða áreiðanleika upplýsinga í lið (i). Tilboðsgjafi ber jafnframt ekki ábyrgð ef Eik hefur ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni samkvæmt lögum varðandi atriði sem kunna að hafa áhrif á mikilvægi eða áreiðanleika upplýsinga sem fram koma í þessu tilboðsyfirliti.

Í samræmi við 17. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) nr. 596/2014, sbr. lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, ber Eik að birta opinberlega eins fljótt og auðið er þær innherjaupplýsingar sem varða Eik beint.

Tilboðshafar eru hvattir til þess að kynna sér allar fréttir og tilkynningar um Eik, sem hafa verið eða verða birtar á fréttasiðu Kauphallarinnar, <http://www.nasdaqomxnordic.com/news>, og/eða á heimasíðu Eikar, www.eik.is frá útgáfu tilboðsyfirlitsins og út gildistíma tilboðsins.

Tilboðsyfirlitið kann að innihalda upplýsingar um framtíðarmálefni eða -atburði, þar með talið yfirlýsingar um framtíðarniðurstöður, vöxt eða aðrar spár um þróun og ávinning í tengslum við tilboðið. Eðli málsins samkvæmt eru slíkar upplýsingar háðar áhættu og óvissu þar sem þær varða framtíðar atburði og aðstæður. Það er engin vissa fyrir því að slíkar upplýsingar verði að endingu réttar enda háðar ýmsum forsendum sem margar hverjar eru ekki á forræði tilboðsgjafa.

Umsjónaraðili og tilboðsgjafi hvetja tilboðshafa til að leita sér ráðgjafar sérfræðinga vegna þessa tilboðsyfirlits. Samþykki á þessu tilboði kann að hafa í för með sér skattalegar afleiðingar og slíkar afleiðingar kunna að vera mismunandi milli tilboðshafa. Hlutir í Eik eru andlag skattlagningar líkt og greinir í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003. Hluthöfum sem búsettir eru erlendis er sérstaklega bent á að leita sér skattaráðgjafar bæði hvað snertir íslenskan rétt sem og þann rétt sem þeir eru undirorpnir hverju sinni.

Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands hefur staðfest þetta tilboðsyfirlit í samræmi við 2. mgr. 113. gr. laga um yfirtökur.

16. Lög og lögsaga

Um tilboðsyfirlitið, samþykkiseyðublaðið og alla samninga og samskipti milli tilboðsgjafans, umsjónaraðila og hluthafa í tengslum við valfrjálsa tilboðið gilda íslensk lög. Allan ágreining sem kann að rísa um efni og framkvæmd valfrjálsa tilboðsins skal bera undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Kópavogur,

10. júlí 2023

Tilboðsgjafi

Reginn hf.



Umsjónaraðili

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf.

