

Greinargerð stjórnar Heimavalla hf., vegna yfirtökutilboðs Fredensborg ICE ehf. í hlutabréfum Heimavalla hf.

Þann 6. apríl 2020 birti Fredensborg ICE ehf., kt. 491219-0920, („**tilboðsgjafi**“) opinbert tilboðsyfirlit í tengslum við yfirtökutilboð í hlutabréfum hluthafa Heimavalla hf., kt. 440315-1190 („**Heimavellir**“ eða „**félagið**“). Tilboðið gildir í 10 vikur og rennur út þann 15. júní 2020 kl. 17:00. Tilboðið er gert í samræmi við við ákvæði X. og XI. kafla laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („**vvl.**“). Verðið sem boðið er í yfirtökutilboðinu er 1,50 krónur fyrir hvern hlut í Heimavöllum, kvaða- og veðbandslausan. Dagslokaverð Heimavalla í viðskiptum í Kauphöllinni þann 1. apríl 2020, deginum áður en tilkynnt var um væntanlegt yfirtökutilboð tilboðsgjafa, var 1,45 kr. á hlut og tilboðsgjafi hefur ekki greitt hærra verð fyrir hlutabréf í Heimavöllum á síðastliðnum 6 mánuðum.

Samkvæmt 5. mgr. 104. gr. vvl. ber stjórn Heimavalla að semja og gera opinbera sérstaka greinargerð þar sem fram kemur rökstutt álit stjórnar á tilboðinu og skilmálum þess. Stjórn Heimavalla hefur yfirfarið yfirtökutilboðið og samþykkt eftirfarandi greinargerð.

Í tilboðsyfirliti tilboðsgjafa kemur fram að tilboðið verður fjármagnað með eigin fé. Þá hefur DNB Bank ASA, Dronning Eufesmias gate 30, 0190 Oslo, Noregi ábyrgst greiðslu samkvæmt tilboðinu í samræmi við 103. gr. vvl.

Yfirtökuskylda tilboðsgjafa myndaðist þann 10. mars sl. en þá keypti tilboðsgjafi 7.168.946.995 hluti í Heimavöllum sem nemur 63,72% af heildar útgefnum hlutum í félaginu. Eftir kaupin á tilboðsgjafi nú 73,94% af útgefnum hlutafé í félaginu. Tilboðsgjafi er með tilboðinu að uppfylla lagaskyldu sína til þess að gera yfirtökutilboð eftir að hafa eignast meira en 30% atkvæðisréttar í félaginu, sbr. 1. tl. 1. mgr. 100. gr. vvl.

Eftir uppgjör tilboðsins hyggst tilboðsgjafi afskrá hlutafé Heimavalla af skipulegum verðbréfamarkaði. Ef hlutirnir verða teknir úr viðskiptum verða þeir ekki skráðir á neinum viðurkenndum verðbréfamarkaði eða markaðstorgi fjármálagerninga og því verulegar líkur á því að enginn virkur markaður verði með hlutina.

Upphaflegt verð hlutabréfa Heimavalla þegar félagið var skráð á aðalmarkað Kauphallarinnar í maí 2018 var 1,39 kr. á hlut. Minni hluthafar og einstaklingar fengu skráningarafslátt og gátu keypt bréf á verðinu 1,33 kr. á hlut. Að undanförunu hafa víðskipti með hlutabréf félagsins verið á verðbilinu 1,39-1,46 kr. á hlut en verð bréfanna hefur hækkað í kjölfar þess að þann 20. janúar sl. keypti tilboðsgjafi 10,22% af útgefnum hlutafé í Heimavöllum, gengi bréfanna þann daginn var frá 1,20-1,28 kr. á hlut og dagslokaverð var 1,24 kr.- á hlut.

Í skilmálum hluta af fjármögnun Heimavalla er að finna kvöð um gjaldfellingarheimild til handa kröfuhafanum verði hlutabréf félagsins afskráð úr Kauphöll án þess að fyrirfram samþykkis kröfuhafans sé aflað. Umræddir kröfuhafar eiga skuldabréfið HEIMA 18.1 sem Heimavellir gáfu út í apríl 2018 og má nálgast lýsingu bréfsins hér: http://www.vbsi.is/media/PDF/Skuldabref_HEIMA_18_1.pdf. Gjaldfellingarheimildina er að finna í l-lið 30. gr. framangreindrar lýsingar. Kæmi til gjaldfellingar framangreinds skuldabréfs gætu gjaldfellingarheimildir annarra skuldabréfa sem félagið hefur gefið út virkjust. Dæmi um

skuldabréf sem hafa slíka gjaldfellingarheimild eru t.d öll skráð skuldabréf félagsins, en þau bera eftirfarandi auðkenni: HEIMA071225, HEIMA071248 og HEIMA100646.

Tilboðsgjafi er dótturfélag í eigu norska félagsins Fredensborg AS, Stensberggata 27, 0170 Osló, Noregi (hér eftir **“Fredensborg”**). Endanlegur eigandi Fredensborg er Ivar Erik Tollefsen. Fredensborg er fjárfestingafélag sem einblínir á íbúðar- og frístundahúsnæði og er með starfsemi sína í Evrópu.

Í tilboðsyfirlitinu kemur fram að tilboðsgjafi hyggst ekki gera neinar breytingar á starfsemi félagsins eða staðsetningu starfsstöðva þess. Þá sér sér tilboðsgjafi ekki fram á að yfirtakan muni hafa áhrif á störf stjórnenda félagsins, starfsmanna þess eða starfsskilyrði þeirra að öðru leyti. Tilboðsgjafi hyggst áfram reka leigufélag í eigu einkafjárfesta á Íslandi sem byggir á norrænni fyrirmynd og býður viðskiptavinum sínum íbúðarhúsnæði til langtímaútleigu á hagstæðum kjörum.

Í ljósi þess að tilboðsgjafi er hluti af félagasamstæðu sem hefur mikla þekkingu á rekstri leiguíbúða víðsvegar í Evrópu (samstæðan á t.a.m. 97.477 íbúðareignir sem eru í útleigu á Norðurlöndunum og meginlandi Evrópu), þá má ætla að aðkoma hans að félaginu verði félaginu til góðs og geti orðið til þess að styrkja íslenskan leigumarkað.

Það að tilboðsgjafi hyggst afskrá félagið úr Kauphöll breytir ekki öðrum upplýsingakvöðum sem félagið hefur nú þegar gengist við sem útgefandi skráðra skuldabréfa.

Tilboðsverð það sem boðið er, er hærra en markaðsverð hlutabréfa Heimavalla er, þegar greinargerð þessi er birt, og hefur verið undanfarna mánuði. Miðað við þróun á verði hlutabréfa félagsins, frá því að þau voru tekin til viðskipta í Kauphöllinni, getur stjórn félagsins ekki séð að tilboðsverðið sé ósanngjarnt enda er það hærra en síðasta viðskiptaverð sem skráð er í Kauphöll og hærra en það hefur nokkurn tímann verið eftir að bréf félagsins voru tekin til viðskipta í Kauphöll þann 24. maí 2018. Sú hækkun sem átti sér stað á verði hlutabréfa félagsins í febrúar má að öllum líkindum rekja til tilkynningar um kaup tilboðsgjafa á rúmlega 10% hlut í félaginu sem fór fram þann 20. janúar 2020, líkt og ofar greinir. Hins vegar skal bent á að miðað við ársreikning félagsins fyrir árið 2019 þá var bókfært virði hvers hlutar í félaginu 1,8 kr. Enginn af núverandi stjórnarmönnum félagsins tengist eða tekur þátt í yfirtöku tilboðinu.

Stjórn Heimavalla telur greiðsluskilmála tilboðsins eðlilega en hluthöfum er boðin greiðsla í reiðufé og fyrir liggur fullgild ábyrgð á greiðslu í samræmi við ákvæði 5. mgr. 103. gr. vvl. gagnvart þeim aðilum sem samþykka tilboðið í samræmi við skilmála þess. Stjórn Heimavalla vill beina þeim tilmælum til hluthafa að þeir leiti sérfræðiráðgjafar áður en tekin er afstaða til tilboðsins.

Afstaða stjórnarmanna sem hlut eiga í félaginu og afstaða aðila sem eru fjárhagslega tengdir stjórnarmönnum félagsins er eftirfarandi:

- Erlendur Magnússon er hluthafi og stjórnarformaður Heimavalla hf.: Erlendur hyggst samþykka tilboðið og selja alla hluti sína til tilboðsgjafa.
- Aðrir stjórnarmenn eiga ekki hlut í félaginu eða aðilar sem tengjast þeim.

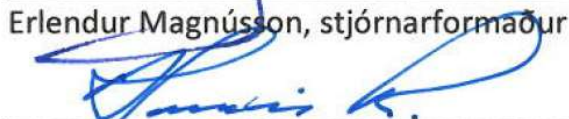
Með vísan til framangreinds telur stjórn Heimavalla ekki tilefni til að ætla að yfirtökutilboð tilboðsgjafa hafi neikvæð áhrif á hagsmuni Heimavalla, störf stjórnenda og starfsmanna félagsins eða starfsstöðva þess. Stjórn Heimavalla hefur ekki borist álit fulltrúa starfsmanna um tilboðið.

Reykjavík 8. apríl 2020

Stjórn Heimavalla hf.



Erlendur Magnússon, stjórnarformaður



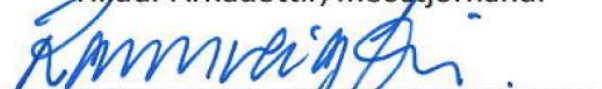
Halldór Kristjánsson, varaformaður



Árni Jón Pálsson, meðstjórnandi



Hildur Árnadóttir, meðstjórnandi



Rannveig Eir Einarsdóttir, meðstjórnandi