



OPINBERT TILBOÐSYFIRLIT  
VEGNA YFIRTÖKUTILBOÐS LANGASJÁVAR EHF. TIL  
HLUTHAFA EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.

20. september 2024

UMSJÓNARAÐILI



## Efnisyfirlit

1.	Inngangur.....	3
2.	Yfirtökutilboð.....	3
3.	Skilmálar tilboðsins .....	5
4.	Upplýsingar um Eik .....	8
5.	Umsjónaraðili.....	8
6.	Framtíðaráætlanir.....	8
7.	Skýrsla stjórnar .....	10
8.	Samþykki yfirtökutilboðsins .....	10
9.	Upplýsingaskylda.....	11
10.	Valdar fjárhagsupplýsingar .....	12
11.	Hlutafé .....	16
12.	Erlendir hluthafar .....	16
13.	Ógilding eða afturköllun tilboðs .....	17
14.	Breytingar á tilboðsyfirlitinu .....	17
15.	Ýmislegt .....	17
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, Langasjávar ehf. kt. 691205-2070, Sundagörðum 8, 104 Reykjavík („tilboðsgjafi“ eða „Langisjór“), 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 Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik“ eða „félagið“), frá dagsetningu þessa tilboðsyfirlits eða að þær upplýsingar sem fram koma í þessu tilboðsyfirliti séu réttar, eftir dagsetningu þessa tilboðsyfirlits. Enginn af tilboðsgjafa, aðilum tengdum 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 tilboðsskyldu tilboðsgjafa samkvæmt 100. 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. Yfirtökutilboð

Þann 23. ágúst 2024 var ákveðið á stjórnarfundum tilboðsgjafa að gera yfirtökutilboð í öll hlutabréf Eikar. Sama dag keypti tilboðsgjafi 6.000.000 hlutabréf í Eik. Jafnframt keypti tilboðsgjafi 422.000.000 hluti af Brimgörðum ehf., kt. 591103-2610 („Brimgarðar“) í kjölfar uppgjors Brimgarða á framvirkum samningum vegna þeirra hluta, en eftir þau viðskipti fer tilboðsgjafi beint með 448.000.000 hluti í Eik. sem varð til þess að tilboðsgjafi og aðilar sem tilboðsgjafi telst vera í samstarfi við sbr. 3. mgr. 100. gr. laga um yfirtökur fara samtals með 1.029.061.237 hluti í Eik, og fóru því með 30,06% af heildaratkvæðisrétti í Eik. Sem höfuðaðili samstarfs, varð tilboðsgjafi við það yfirtökuskyldur sbr. 4. mgr. 100. gr. laga um yfirtökur. Sama dag tilkynnti tilboðsgjafi Nasdaq Iceland og félaginu að hann hygðist gera öllum hluthöfum Eikar yfirtökutilboð líkt og honum er skylt á grundvelli 1. mgr. 100. gr. laga um yfirtökur. Eftir að upplýst var um fyrirætlan tilboðsgjafa um framlagningu yfirtökutilboðs keyptu Brimgarðar 50.000.000 hluti í Eik á genginu kr. 11,0 á hlut, þann 6. september 2024, en að viðskiptunum loknum fara samstarfsaðilar með samtals 1.079.061.237 hluti í Eik eða 31,52% af heildaratkvæðisrétti. Þann 19. september keyptu Brimgarðar að auki 27.220.727 hluti í Eik á genginu kr. 11,0 fyrir hvern hlut en að loknu uppgjöri viðskiptanna, sem fer fram samkvæmt hefðbundnum uppgjörsskilmálum eftir birtingu tilboðsyfirlits, munu tilboðsgjafi og samstarfsaðilar fara með alls 1.106.281.964 hluti í Eik, sem samsvarar 32,31% af heildaratkvæðisrétti í Eik.

Samstarfsaðilar tilboðsgjafa skv. 3. mgr. 100. gr. laga um yfirtökur teljast vera (i) Síldarbein ehf. kt. 610621-1980 („Síldarbein“), sem fer með 17.446.234 hluti í félaginu (ii) Alma íbúðafélag hf., kt. 611013-0350 („Alma“), sem fer með 100% hlutfjár í (iii) Brimgörðum (sameiginlega ásamt Síldarbeini, Ölmum og Langasjó „samstarfsaðilar“), sem fer með 613.615.033 hluti í Eik.

Tilboðsgjafi er Langisjór, sem er eignarhalds- og fjárfestingafélag í sameiginlegri eigu Eignarhaldsfélagsins Mata ehf., kt. 450269-0939, með 57% eignarhlut, Guðnýjar Eddu Gísladóttur, kt. 090558-5879, með 10,75% eignarhlut, Eggerts Árna Gíslasonar, kt. 240761-2119 með 10,75% eignarhlut, Halldórs Páls Gíslasonar, kt. 280464-4149, með 10,75% eignarhlut, Gunnars Þórs Gíslasonar, kt. 181165-3759, með 10,40% eignarhlut, og Síldarbeins ehf. kt. 610621-1980 með 0,35% eignarhlut, en síðastgreinda félagið er í fullri eigu Gunnars Þórs.

Eignarhaldsfélagið Mata hf., sem er meirihluta eigandi Langasjávar, er í eigu þeirra Eggerts Árna (25%), Halldórs Páls (25%), Guðnýjar Eddu (12,5%) og Gunnars Þórs (12,0%) en auk þeirra eiga Guðjón Kr. Guðjónsson, kt. 130256-4229 (12,5%), Sólveig Ingólfsdóttir, kt. 150865-3449 (12,0%) og Síldarbein (1,0%) eignarhluti í félaginu.

Skráður tilgangur Langasjávar er að stunda fjárfestingar í arðbærum atvinnurekstri og lánastarfsemi. Langisjór á dótturfélög sem stunda starfsemi á ýmsum sviðum á markaði með matvæli, svo sem á sviði

innflutnings og heildsölu með ávexti, grænmeti og önnur matvæli, framleiðslu á brauðsalati, ferskum salatblöndum, skornu grænmeti og ávöxtum. Auk þess stunda dótturfélög Langasjávar framleiðslu, vinnslu, slátrun og sölu á alifugla- og svínakjöti auk annarra kjötafurða. Því til viðbótar á Langisjór dótturfélög sem hafa með höndum rekstur og útleigu fasteigna, þ.m.t. útleigu íbúðarhúsnæðis, auk fasteignapróunar og byggingarstarfsemi.

Mynd 1: Yfirlit yfir skipulag samstæðu Langasjávar ehf.



Stutt yfirlit yfir starfsemi helstu dótturfélaga Langasjávar:

- Alma er annað stærsta, óskráða fasteignafélag landsins, sem sérhæfir sig í langtímaútleigu íbúðarhúsnæðis til einstaklinga.
- Mata hf., Matfugl ehf. Síld & Fiskur ehf., Salathúsið ehf. og Freyja ehf. stunda öll matvæla- og sælgætisframleiðslu og -dreifingu. Félögin og afurðir þeirra eru vel þekkt á íslenskum markaði, ekki síst í gegnum umtalsverða markaðshlutdeild í framleiðslu og sölu alifugla og svínaafurða, auk innflutnings og sölu á grænmeti og ávöxtum bæði til almennings og endursöluaðila. Samstæðan á, auk framangreinds íbúðarhúsnæðis, umtalsvert safn atvinnueigna sem nýttar eru í daglegri starfsemi dótturfélaga hennar. Samstæðan einnig hefur með höndum verulega fasteignapróun á sviði íbúðarhúsnæðis.
- Auk framangreinds, á Langisjór, m.a. í gegnum Brimgarða, umtalsvert safn markaðsferðbréfa, einkum í skráðum fasteignafélögum, þ.m.t. Eik, Reitum fasteignafélagi hf. og Heimum hf.

Heildartekjur samstæðu Langasjávar á árinu 2023 námu 15,75 milljörðum króna ISK og nam EBITDA samstæðunnar 3,63 milljörðum króna.

Tilboðsgjafi gerir hér með öllum hluthöfum Eikar yfirtökutilboð (hér nefnt „yfirtökutilboð“ eða „tilboð“) sem lýst er í þessu tilboðsyfirliti („tilboðsyfirlit“).

Tilboðið nær til allra útistandandi hluta í Eik (þ.e. allra hluta sem ekki eru í eigu Eikar sjálftrar) og nær því ekki til skilgreinds hámarks- eða lágmarkshlutfalls eða ákveðins magns hluta.

Tilboðsverðið er 11 krónur fyrir hvern hlut í Eik sem greiðast munu í reiðufé 5 virkum dögum eftir að gildistíma yfirtökutilboðsins lýkur, allt í samræmi við nánari skilmála þessa tilboðsyfirlits.

Hæsta verð sem einhver samstarfsaðila hefur greitt fyrir hlutabréf í Eik á síðustu 6 mánuðum fyrir dagsetningu þessa tilboðsyfirlits nemur kr. 11,2 fyrir hvern hlut. Seinna, á aðalfundi félagsins 11. apríl 2024, var ákveðin arðgreiðsla sem nam kr. 0,74 á hlut og nemur því lágmarks tilboðsverð sem leiðir af þeim viðskiptum kr. 10,46 fyrir hvern hlut. Langisjór keypti þann 23. ágúst 2024 hlutabréf í Eik á genginu 11,0 sem er hæsta verð sem samstarfsaðilar hafa greitt fyrir hluti í Eik á síðustu 6 mánuðum, sem myndar því lágmarksverð tilboðs samkvæmt 2. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur. Þann 6. september keyptu Brimgarðar jafnframt 50.000.000 hluti í Eik á genginu kr. 11,0 fyrir hvern hlut. Þann 19. september keyptu Brimgarðar að auki 27.220.727 hluti í Eik á genginu kr. 11,0 fyrir hvern hlut en að loknu uppgjöri viðskiptanna, sem fer fram samkvæmt hefðbundnum uppgjörsskilmálum eftir birtingu tilboðsyfirlits, munu tilboðsgjafi og samstarfsaðilar fara með alls 1.106.281.964 hluti í Eik, sem samsvarar 32,31% af heildaratkvæðisrétti í Eik.

Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („Arion banki“ eða „umsjónaraðili“) hefur verið ráðinn umsjónaraðili með yfirtökutilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa.

### 3. Skilmálar tilboðsins

Hér fyrir neðan má finna upplýsingar um tilboðið, skilmála þess og það ferli sem þarf að fylgja til að samþykkja tilboðið.

<b>1. Félagið</b>	Tilboð þetta nær til allra hluta í Eik. Frekari upplýsingar um Eik og starfsemi þess má finna á vef Eikar <a href="http://www.eik.is">www.eik.is</a> .
<b>2. Tilboðsgjafi</b>	Tilboðsgjafi er Langisjór. Frekari upplýsingar um Langisjór og starfsemi félagsins og dótturfélaga finna á heimasíðu þess, <a href="http://www.langisjor.com">www.langisjor.com</a> .
<b>3. Tilboðshafar</b>	Tilboði þessu er beint að öllum hluthöfum Eikar öðrum en Eik sjálfri.
<b>4. Hlutir og atkvæðisréttur tilboðsgjafa</b>	Á birtingardegi þessa yfirtökutilboðs fara samstarfsaðilar saman með 1.079.061.237 hluti í Eik, sem samsvarar 31,52% af heildaratkvæðisrétti í Eik.
<b>5. Tilboðsverð</b>	<p>Hluthöfum Eikar er boðið 11 krónur fyrir hvern hlut í Eik, sem skal afhendast kvaða- og veðbandslaus. Hver hlutur er að nafnvirði 1 króna.</p> <p>Hæsta verð sem einhver samstarfsaðila hefur greitt fyrir hlutabréf í Eik á síðustu 6 mánuðum fyrir dagsetningu þessa tilboðsyfirlits nemur kr. 11,2 fyrir hvern hlut. Seinna, á aðalfundi félagsins 11. apríl 2024, var ákveðin arðgreiðsla sem nam kr. 0,74 á hlut og nemur því lágmarks tilboðsverð sem leiðir af þeim viðskiptum kr. 10,46 fyrir hvern hlut. Langisjór keypti þann 23. ágúst 2024 hlutabréf í Eik á genginu 11,0 sem er hæsta verð sem samstarfsaðilar hafa greitt fyrir hluti í Eik á síðustu 6 mánuðum, sem myndar því lágmarksverð tilboðs samkvæmt 2. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur. Þann 6. september 2024 keyptu Brimgarðar jafnframt 50.000.000 hluti í Eik á genginu kr. 11,0 fyrir hvern hlut.</p> <p>Tilboðsverðið samsvarar síðasta viðskiptaverði með hlutabréf Eikar á Nasdaq Iceland þann 22. ágúst 2024, sem var síðasti viðskiptadagur áður en tilkynnt var um að Langisjór hefði virkjað skyldu til að leggja fram yfirtökutilboð í allt hlutafé Eikar.</p> <p>Tilboðsverðið samsvarar einnig 9,6% álagi á aðlagð</p>

	<p>veltuleiðrétt meðalverð hlutabréfa Eikar í viðskiptum á Nasdaq Iceland síðustu 6 mánuði fyrir tilkynningu um virkjun yfirtökuskyldu Langasjávar, leiðrétt fyrir arðgreiðslu Eikar í apríl 2024. Veltuleiðrétt meðalverð vísar hér til vegins meðaltals hlutabréfaverðs Eikar á 6 mánaða tímabili fyrir tilkynningu um virkjun yfirtökuskyldu Langasjávar, það er, samtölu dagslokaverðs hvers dags margfaldaða með veltu hvers dags og deilt með heildarveltu umrædds tímabils. Í útreikningum hefur jafnframt verið leiðrétt fyrir arðgreiðslu Eikar í apríl 2024, með þeim hætti að fjárhæð hennar hefur verið dregin frá dagslokaverði þeirra daga á 6 mánaða tímabilinu sem áttu sér stað fyrir arðleysisdag þann 12. apríl 2024.</p> <p>Tilboðsverðið verður greitt til þeirra hluthafa Eikar sem hafa samþykkt tilboðið með gildum hætti.</p> <p>Tilboðsverðið verður greitt í reiðufé 5 virkum dögum eftir að gildistíma yfirtökutilboðs lýkur.</p> <p>Samstarfsaðilar áskilja sér rétt, í samræmi við gildandi reglur, til þess að kaupa hluti í Eik á meðan tilboðstímabili stendur, utan þessa tilboðs, í kauphöll eða í utanþingsviðskiptum með samningum við einstaka hluthafa, allt eins og henta þykir. Verði gengið í slíkum viðskiptum hærra það gengi sem kveðið er á um í tilboði þessu, mun tilboðsgjafi breyta tilboðinu og bjóða það verð í samræmi við 3. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur.</p> <p>Komi til þess að tilboðsgjafi greiði hærra verð eða bjóði betri kjör fyrir hlutina á fyrstu þremur (3) mánuðum eftir að gildistími þessa tilboðs rennur út, mun tilboðsgjafi greiða þeim hluthöfum sem samþykktu þetta tilboð viðbótargreiðslu sem samsvarar mismuninum á því tilboðsverði sem þeim hluthöfum greiddist og hinu nýja kaupverði, sbr. 3. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur.</p> <p>Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands getur breytt tilboðsverði, til hækkunar eða lækkunar, ef um sérstakar kringumstæður er að ræða, samanber 8. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur.</p>
<p><b>6. Skilyrði tilboðs</b></p>	<p>Tilboðsgjafi setur engin skilyrði fyrir tilboði sínu. Þó er vakin athygli á því að breyting á yferráðum Eikar er háð samþykki Samkeppniseftirlitsins og getur tilboðið því orðið ógilt sbr. 1. mgr. 106. gr. laga um yfirtökur ef samþykki er ekki veitt.</p>
<p><b>7. Gildistími tilboðs</b></p>	<p>Gildistími yfirtökutilboðsins er fjórar (4) vikur, frá kl. 09:00 þann 20. september 2024 og gildir það til kl. 13:00 þann 18. október 2024.</p> <p>Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að samþykkja þau samþykkiseyðublöð sem berast honum 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>Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að framlengja tilboðið að því marki sem heimilt er samkvæmt ákvæðum laga um yfirtökur, einkum 6. mgr. 103. gr., 107. gr. og 2. mgr. 108. gr. laganna. Þá</p>

	getur Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands einhliða framlengt tilboðstímann telji stofnunin gildar ástæður fyrir hendi til slíks.
<b>8. Niðurstöður tilboðs</b>	Tilkynning um niðurstöður tilboðsins verður birt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland, <a href="http://www.nasdaqomxnordic.com/news">www.nasdaqomxnordic.com/news</a> , sem og á heimasíðu Eikar, <a href="http://www.eik.is">www.eik.is</a> , innan þriggja (3) viðskiptadaga frá lokum gildistíma tilboðsins, eða í síðasta lagi þann 23. október 2024, samanber 1. mgr. 109. gr. laga um yfirtökur.
<b>9. Fjármögnun tilboðs</b>	Kaup tilboðsgjafa samkvæmt tilboði þessu eru fjármögnuð með eiginfjárframlagi og lánsfé.  Arion banki hefur lýst yfir að bankinn ábyrgist greiðslu kaupverðs til hluthafa sem samþykkja tilboðið í samræmi við skilmála þess, í samræmi við 5. mgr. 103. gr. laga um yfirtökur.  Að öðru leyti en varðar framangreinda greiðsluábyrgð, ber Arion banki ekki ábyrgð á fullyrðingum og staðhæfingum sem fram koma í þessu tilboðsyfirliti eða ályktunum sem dregnar eru af slíkum upplýsingum.
<b>10. Samþykkisferli</b>	Þeir tilboðshafar sem vilja samþykkja tilboðið geta annars vegar fyllt út og undirritað samþykkiseyðublað eða hins vegar samþykkt tilboðið rafrænt á vef yfirtökutilboðsins á vefslóðinni <a href="http://www.arionbanki.is/eik">www.arionbanki.is/eik</a> . Hægt verður að skrá sig inn á vefslóðina með rafrænum skilríkjum.  Samþykktareyðublaðið ásamt öðrum tengdum skjölum verða aðgengileg í höfuðstöðvum Arion banka, Borgartúni 19, 105 Reykjavík. Jafnframt verður hægt að nálgast tilboðsyfirlitið á heimasíðu Eikar, <a href="http://www.eik.is">www.eik.is</a> , í fréttakerfi Nasdaq Iceland og á heimasíðu Arion banka, <a href="http://www.arionbanki.is/eik">www.arionbanki.is/eik</a> .  Útfyllt og undirritað samþykkiseyðublað skal skilað innan gildistíma tilboðsins til Arion banka, Borgartúni 19, 105 Reykjavík merkt „Yfirtökutilboð í Eik“.  Rafrænt samþykki tilboðsins skal liggja fyrir eigi síðar en kl. 13:00 þann 18. október 2024.  Samþykki hluthafa Eikar á tilboðinu er bindandi og óafturkræft. Þeir tilboðshafar sem hafa samþykkt tilboðið mega ekki selja eða framselja, hvorki beint né óbeint, hluti sína í Eik til þriðja aðila eftir að þeir hafa skilað inn samþykki sínu.  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.
<b>11. Afhending og greiðsla</b>	Greiðslur fyrir hluti þeirra sem samþykkja tilboðið verða greiddar í íslenskum krónum inn á þann bankareikning sem tengdur er tilgreindum vörslureikningi hlutabréfa Eikar af hálfu viðkomandi hluthafa.  Greiðsla verður innt af hendi eigi síðar en fimm (5) viðskiptadögum eftir að gildistími yfirtökutilboðsins rennur út eða í síðasta lagi kl. 23:59 25. október 2024.

	<p>Greiðsla er háð því að i) hluthafar hafi fyllt samþykkiseyðublað rétt út og skilað til umsjónaraðila, það verið metið gilt af tilboðsgjafa, ellegar að hluthafi hafi skráð samþykki sitt rafrænt á vef yfirtökutilboðsins, ii) hluthafi eigi bankareikning og vörslureikning hjá þeirri reikningsstofnun eða fjármálastofnun sem hann tilgreinir til efnda á yfirtökutilboðinu af sinni hálfu og iii) þeir hlutir hluthafa í Eik sem hann selur í tengslum við yfirtökutilboðið verði við afhendingu, kvaða- og veðbandalausir samkvæmt vottorði yfir vörslureikning frá Nasdaq CSD á Íslandi. 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 við afhendingu, áskilur tilboðsgjafi sér rétt til að líta svo á að fullnægjandi samþykki hluthafa við tilboðinu liggja ekki fyrir.</p> <p>Tilboðsgjafi mun fara með atkvæðisrétt yfirtekinna hluta þegar uppgjör tilboðsins og afhending hlutanna 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 318 þúsund útleigufermetra. Leigutakar Eikar eru tæplega 500 talsins og virðisútleiguhlutfall nam 93,6% í lok annars ársfjórðungs ársins 2024. Hluthafar voru 536 talsins í árslok 2023. Viðskipti eru með hlutabréf Eikar á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og þau hafa auðkennið EIK. Hlutabréfin eru rafrænt skráð hjá Nasdaq, verðbréfamiðstöð og bera ISIN númerið IS0000020709.

#### 5. Umsjónaraðili

Tilboðsgjafi hefur ráðið Arion banka sem umsjónaraðila með yfirtökutilboðinu.

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Arion banka vegna Eikar:

- Arion banki er lánveitandi og ábyrgðarveitandi Langasjávar í tengslum við yfirtökutilboðið.
- Arion banki er ráðgjafi Langasjávar við gerð og framkvæmd yfirtökutilboðsins.
- Arion banki er lánveitandi Eikar.
- Eignastýringarsvið Arion banka annast eignastýringu í þágu bæði fag- og almennra fjárfesta sem eru í hópi hluthafa Eikar.

Í efni tilboðsyfirlits þessa og opinberri birtingu þess felst engin ráðgjöf af hálfu Arion banka gagnvart hluthöfum Eikar eða öðrum. 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 Arion banka er samkvæmt 5. mgr. 45. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga óskylt 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 aðstoðar sérfræðinga varðandi viðskipti með hluti Eikar í tengslum við yfirtökutilboðið.

Nánari upplýsingar eru veittar hjá Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka í gegnum tölvupóstfangið eik@arionbanki.is og í síma 444-7000.

#### 6. Framtíðaráætlanir

Tilgangur Langasjávar með framlagningu yfirtökutilboðsins er að eignast meirihluta hlutafjár Eikar og viðhalda skráningu hlutabréfa félagsins á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.



Langisjór hefur í hyggju að beita sér fyrir því að gripið verði til eftirfarandi ráðstafana í rekstri félagsins, að undangenginni frekari greiningu og stefnumörkun:

- Að eignasafn Eikar verði straumlínulagað, eftir atvikum með sölu eigna, í því skyni að ná fram betri heildararðsemi safnsins. Andvirði slíkra eigna verði nýtt til arðgreiðslu til hluthafa eða endurkaupa eigin hluta, eftir því sem best hentar;
- Að skuldsetning félagsins verði aukin til að auka arðsemi eigin fjár félagsins án þess þó að stefna fjárhagslegum stöðugleika þess í hættu;
- Að hlé verði gert á frekari uppbyggingu Eikar á safni atvinnueigna;
- Að könnuð verði kostgæfni þess að Eik sinni uppbyggingu og útleigu íbúðarhúsnæðis til almennings að norrænni fyrirmynd;
- Að áherslum í fasteignarþróunarverkefnum Eikar verði breytt á þann veg að félagið einbeiti sér eingöngu að þróun fasteignaverkefna til endursölu í aðdraganda byggingarframkvæmda;
- Að rekstur Eikar verði endurskoðaður í því skyni að auka ráðdeild og arðsemi rekstrarins, allt í því skyni að auka arðgreiðslugetu félagsins og getu þess til þess að bjóða viðskiptamönnum þess samkeppnishæf verð er að þjónustu félagsins kemur;
- Að Eik verði eftirleiðis arðgreiðslufélag sem greiði hluthöfum árlega arðgreiðslu er samsvari að jafnaði ekki lægra hlutfalli en 75% af handbæru fé frá rekstri næstliðins rekstrarás.

Markmið Langasjávar byggja á þeirri skoðun, að arðsemi þess fjármagns sem hluthafar Eikar hafa bundið í rekstri þess sé of lág - bæði þegar horft er til gengisþróunar hlutafjár á markaði og þeirra arðgreiðslna sem hluthafar Eikar hafa fengið í sinn hlut.

Langisjór hyggst á þessum grundvelli freista þess að endurskilgreina rekstur Eikar til samræmis við framangreind sjónarmið. Telur Langisjór að umræddar skoðanir tilboðsgjafa kunni að eiga sér hljómgrunn meðal annarra hluthafa Eikar og fagnar Langisjór tækifæri til þess að eiga samræður og samstarf við þá um framkvæmd þessarar stefnu í þágu allra hluthafa Eikar.

Athygli fjárfesta er vakin á því að leiði yfirtökutilboðið til þess að Langisjór öðlist 50% eða hærra hlutfall atkvæðisréttar félagsins, mun Eik teljast til dótturfélags Langasjávar skv. ákvæðum laga nr. 144/1994 um ársreikninga og ákvæðum laga nr. 2/1995 um hlutafélög og mun Eik þannig teljast hluti samstæðu Langasjávar og önnur dótturfélög þess félags teljast systurfélög Eikar.

### **Starfsmannamál og rekstur**

Langisjór hyggst beita sér fyrir því, að Eik muni í kjölfar yfirtökutilboðsins kappkosta að veita viðskiptamönnum félagsins trausta og góða þjónustu með eins hagkvæmum hætti og hægt er, til hagsbóta fyrir bæði viðskiptavinum og hluthafa félagsins. Í samræmi við þær breyttu áherslur í rekstri félagsins sem lýst er að ofan má búast við að starfssvið og fjöldi starfsmanna Eikar taki breytingum í kjölfar yfirtöku Langasjávar á rekstri Eikar.

Eins og áður hefur komið fram er fyrirhugað að viðhalda skráningu hlutabréfa Eikar á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Félagið mun því áfram vera rekið sem sjálfstætt félag og ekki er gert ráð fyrir að yfirtakan hafi áhrif á staðsetningu starfsstöðvar Eikar. Þá er ekki gert ráð fyrir að neinar breytingar verði gerðar á starfskjörum almennra starfsmanna, en fyrirhugaðar breytingar á eignasafni og rekstri félagsins kunna að hafa í för með sér breytingar á mannaflapörf félagsins, með tilheyrandi áhrifum á starfssvið og fjölda starfsmanna. Mat verður lagt á slík atriði út frá viðskiptalegum forsendum þegar og ef þar að kemur.

Tilboðsgjafi telur eðlilegt að starfskjör æðstu stjórnenda Eikar taki mið af umfangi rekstrar og þeirrar arðsemi sem hluthafar félagsins hafa haft af fjárfestingu sinni undanfarin ár. Af þeim sökum verður leitast við að samþætta hagsmunum hluthafa félagsins og æðstu stjórnenda í auknum mæli, s.s. með aukinni árangurstengingu launa. Við slíka endurskoðun er eðlilegt að leita leiða til að lækka fastan rekstrarkostnað félagsins, s.s. með endurskoðun fastra launa og hlunninda æðstu stjórnenda.

### **Áhrif á starfsemi Langasjávar**

Engar breytingar eru fyrirhugaðar á starfsemi Langasjávar í kjölfar yfirtökunnar og engar breytingar eru fyrirhugaðar á starfsmannahaldi, starfskjörum eða staðsetningar starfsstöðvar tilboðsgjafa vegna yfirtökunnar.

## 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 kunni 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 fjármálaframtæki meta tilboðið og skilmála þess. Gunnar Þór Gíslason, stjórnarmaður í Eik, hefur hagsmuna að gæta af niðurstöðum tilboðsins sem framkvæmdastjóri og hluthafi í tilboðsgjafa og kemur því ekki til með að taka þátt í að semja greinargerð stjórnar sbr. 6. mgr. 104 gr. laga um yfirtökur.

## 8. Samþykki yfirtökutilboðsins

Hluthafi sem vill samþykkja yfirtökutilboðið:

- skal annað hvort skila frumriti af rétt útfylltu samþykkiseyðublaði, sem er meðfylgjandi þessu tilboðsyfirliti á skrifstofu Arion banka, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, merkt „Yfirtökutilboð í Eik“ **eða** samþykkja tilboðið rafrænt á vef yfirtökutilboðsins á vefslóðinni [www.arionbanki.is/eik](http://www.arionbanki.is/eik) með innskráningu með rafrænum skilríkjum; og
- skal greiða þóknun í samræmi við gjaldskrá viðkomandi reikningsstofnunar vegna afhendingar og framsals hluta af vörslureikningi hluthafans.

Sé samþykki hluthafa ekki rafrænt, þá verður réttilega útfyllt frumrit samþykkiseyðublaðs tilboðsins að hafa borist Arion banka fyrir kl. 13:00 þann 18. október 2024. Hluthafi er ábyrgur fyrir því að koma frumriti samþykkiseyðublaðsins til Arion banka, Borgartúni 19, 105 Reykjavík.

Þar sem hlutir í Eik eru rafrænt skráðir hjá Nasdaq CSD á Íslandi er nauðsynlegt fyrir þá hluthafa Eikar sem samþykkja tilboðið að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun eða fjármálastofnun sem hefur gert samning um aðild að Nasdaq CSD á Íslandi Eigi hluthafinn ekki vörslureikning, felur samþykki þetta í sér heimild til Arion banka að hafa samband við hluthafann vegna stofnunar vörslureiknings svo unnt verði að framselja og flytja hlutina við uppgjör og viðhafa aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru vegna framsalsins. Í samþykki hluthafa felst jafnframt heimild til Arion banka, eigi hluthafi vörslureikning hjá annarri reikningsstofnun en Arion banka, að senda samþykkiseyðublaðið eða staðfestingu á rafrænu samþykki til viðeigandi reikningsstofnunar til að láta framkvæma viðskiptin.

Þegar yfirtökutilboðið 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 yfirtökutilboðsins er skuldbindandi og óafturkallanlegt og að samþykki fengnu verður þeim hlutir sem tilboðshafi hefur samþykkt að selja læst á vörslusafni hans fram til uppgjörsdags. Telst samþykki fyrir þeirri ráðstöfun fólgið í samþykki tilboðshafa við tilboðinu. 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 verður þeim tilboðshöfum sem þegar hafa samþykkt yfirtökutilboð Langasjávar, ekki heimilt að afturkalla samþykki sitt enda teljast þeir þá hafa samþykkt yfirtökutilboð Langasjávar með skuldbindandi hætti.

## 9. Upplýsingaskylda

Að neðan er að finna samantekt á tilkynningum, auk tengla á fréttakerfi Nasdaq, sem Eik hefur birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland og á vef sínum, [www.eik.is](http://www.eik.is), á tímabilinu frá 15. ágúst 2023 og til og með þess dags sem tilboðsgjafi lýsti yfir að hann myndi leggja fram yfirtökutilboðið, þann 23. ágúst 2024:

Dags.	Fyrirsögn tilkynningar
15.08.2023	Eik fasteignafélag hf.: Undanþága veitt frá skyldu til að birta hálfársuppgjör innan tveggja mánaða
25.08.2023	Eik fasteignafélag hf.: Hluthafafundur 15. september 2023
30.08.2023	Eik fasteignafélag hf.: Stjórnendauppgjör fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023
05.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Birting uppgjörs fyrstu sex mánaða ársins 2023 þann 7. september - Rafrænn kynningarfundur 8. september
07.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Árschlutauppgjör fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2023
08.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Endanleg dagskrá og tillögur vegna hluthafafundar þann 15. september 2023
13.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Greinargerð stjórnar vegna yfirtökutilboðs Regins hf.
15.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Niðurstöður hluthafafundar 15. september 2023
20.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Kristinn ehf.
20.09.2023	Eik fasteignafélag hf.: Viðbót við greinargerð stjórnar Eikar fasteignafélags hf. vegna yfirtökutilboðs Regins hf.
01.10.2023	Eik fasteignafélag hf.: Viðræðum Eikar fasteignafélags og Reita fasteignafélags um sameiningu félaganna hætt
02.10.2023	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
11.10.2023	Eik fasteignafélag hf.: Stjórn Eikar óskar eftir viðræðum við stjórn Regins um yfirtökutilboðið og áherslur sameinaðs félags
10.11.2023	Eik fasteignafélag hf.: Birting uppgjörs þriðja ársfjórðungs ársins 2023 þann 15. nóvember. Rafrænn kynningarfundur 16. nóvember
15.11.2023	Eik fasteignafélag hf.: Árschlutauppgjör fyrir fyrstu níu mánuði ársins 2023
20.12.2023	Eik fasteignafélag hf.: Fjárhagsdagatal 2024
29.01.2024	Eik fasteignafélag hf.: Samkvæmt stjórnendauppgjöri nam EBITDA ársins 7.475 m.kr.
29.01.2024	Leiðrétting: Eik fasteignafélag hf.: Samkvæmt stjórnendauppgjöri nam EBITDA ársins 7.475 m.kr.
29.01.2024	Eik fasteignafélag hf.: Auglýst eftir tilnefningum eða framboðum til stjórnar
08.02.2024	Eik fasteignafélag hf.: Samkeppniseftirlitið kynnir félaginu frumniðurstöðu samrunarannsóknar
13.02.2024	Eik fasteignafélag hf.: Birting ársuppgjörs 2023 þann 15. febrúar - Kynningarfundur 16. febrúar
15.02.2024	Eik fasteignafélag hf.: Ársreikningur 2023
14.03.2024	Eik fasteignafélag hf.: Staðfesting og könnun eftirlitsaðila á sérstökum skilyrðum EIK 24 1, EIK 25 1, EIK 100346, EIK 100327, EIK 161047, EIK 050749, EIK 050726 og EIK 141233
20.03.2024	Eik fasteignafélag hf.: Boðun aðalfundar árið 2024
20.03.2024	Eik fasteignafélag hf.: Auglýst eftir tilnefningum eða framboðum til tilnefningarnefndar félagsins
27.03.2024	Eik fasteignafélag hf.: Endanleg dagskrá og tillögur vegna aðalfundar 2024. Upplýsingar vegna skráningar.
04.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
05.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Framboð til stjórnar 2024 og ályktunartillögur frá hluthöfum fyrir aðalfund.

09.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
09.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Framboð í tilnefningarnefnd. Skráning á aðalfund.
11.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Niðurstöður aðalfundar 2024
15.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
30.04.2024	Eik fasteignafélag hf.: Birting árschlutauppgjörs þann 2. maí - Rafrænn kynningarfundur 3. maí
02.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Árschlutauppgjör fyrir fyrstu þrjá mánuði ársins 2024
10.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: FME samþykkir afturköllun á valfrjálsu yfirtökutilboði Regins í hlutafé Eikar
13.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
16.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
16.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Viðskipti stjórnanda og viðskipti nákomins aðila stjórnanda
23.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
24.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Kristinn ehf.
31.05.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Íslandsbanki hf.
03.06.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
03.06.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Arion banki hf.
11.06.2024	Eik fasteignafélag hf.: Viðskipti stjórnanda
21.06.2024	Eik fasteignafélag hf.: Viðskipti nákomins aðila stjórnanda
25.06.2024	Eik fasteignafélag hf.: Flöggun - Íslandsbanki hf.
02.07.2024	Eik fasteignafélag hf.: Viðskipti nákomins aðila stjórnanda
03.07.2024	Eik fasteignafélag hf.: Sala á nýjum skuldabréfaflokki EIK 050734
12.08.2024	Eik fasteignafélag hf.: Birting uppgjörs fyrstu sex mánaða ársins 2024 þann 15. ágúst - Rafrænn kynningarfundur 16. ágúst
23.08.2024	Eik fasteignafélag hf.: Fyrirhugað yfirtökutilboð í hlutabréf Eikar fasteignafélags hf.

## 10. Valdar fjárhagsupplýsingar

Þann 15. ágúst 2024 birti Eik afkomutilkynningu fyrir annan ársfjórðung ársins 2024 (1. apríl – 30. júní 2024). Hægt er að nálgast afkomutilkynninguna á heimsíðu Eikar, [www.eik.is](http://www.eik.is), og heimasíðu Nasdaq Iceland hf., <http://www.nasdaqomxnordic.com/>.

Hér að neðan má finna rekstrarreikning og efnahagsreikning Eikar fyrir annan ársfjórðung ársins 2024 auk ársreikninga 2023 og 2022 til samanburðar. Þá má jafnframt finna að neðan sjóðstreymi fyrir sömu tímabil.

Athuga skal að einfaldaðar útgáfur af rekstrarreikning og efnahagsreikning félagsins er að finna í afkomutilkynningu fyrir annan ársfjórðung ársins 2024.

Ársreikningar 2023 og 2022 hafa verið færðir úr þúsundum króna í milljónir króna. Sé mismunur á neðangreindum upplýsingum og ársreikningunum sjálfum gildir það sem fram kemur í ársreikningum félagsins.

### Rekstrarreikningur (m.kr.)

	2024 1/1-30/6	2023 1/1-31/12	2022 1/1-31/12
Leigutekjur	4.809	9.514	8.562
Aðrar rekstrartekjur	718	1.710	1.516

<b>Tekjur samtals</b>	5.527	11.224	10.078
Rekstrarkostnaður	(1.958)	(3.924)	(3.382)
Virðisýrnnun krafna	(50)	175	(88)
<b>Rekstrarkostnaður samtals</b>	<b>(2.008)</b>	<b>(3.749)</b>	<b>(3.470)</b>
<b>Rekstrarhagnaður fyrir söluhagnað, matsbreytingu og afskriftir</b>	<b>3.519</b>	<b>7.475</b>	<b>6.608</b>
Söluhagnaður fjárfestingareigna	-	-	362
Matsbreyting fjárfestingareigna	4.084	7.513	10.431
Afskriftir og virðisýrnnun	(87)	(50)	(138)
<b>Rekstrarhagnaður</b>	<b>7.516</b>	<b>14.938</b>	<b>17.264</b>
Fjármunatekjur	90	120	50
Fjármagnsgjöld	(4.109)	(7.740)	(7.309)
<b>Hrein fjármagnsgjöld</b>	<b>(4.019)</b>	<b>(7.620)</b>	<b>(7.259)</b>
<b>Hagnaður fyrir tekjuskatt</b>	<b>3.497</b>	<b>7.318</b>	<b>10.004</b>
Tekjuskattur	(699)	(1.465)	(2.004)
<b>Hagnaður tímabilsins</b>	<b>2.798</b>	<b>5.853</b>	<b>8.001</b>
<b>Önnur heildarafkoma</b>			
Rekstrarliðir færðir beint á eigið fé og verða ekki færðir í rekstrarr.			
Endurmat fasteigna	-	1.784	-
Tekjuskattur af endurmati fasteigna	-	(357)	-
<b>Önnur heildarafkoma samtals</b>	<b>-</b>	<b>1.427</b>	<b>-</b>
<b>Heildarhagnaður tímabilsins</b>	<b>2.798</b>	<b>7.279</b>	<b>8.001</b>

**Efnahagsreikningur (m.kr.)**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>30/6</b>	<b>31/12</b>	<b>31/12</b>
<b>Eignir</b>			
Óefnislegar eignir	351	351	351
Fjárfestingareignir	138.297	132.106	119.639
Fasteignir í þróun	1.089	1.079	671
Eignir til eigin nota	5.931	5.975	4.162
Langtímakröfur	345	436	68
<b>Fastafjármunir</b>	<b>146.013</b>	<b>139.948</b>	<b>124.891</b>
Viðskiptakröfur og aðrar skammtímakröfur	958	698	774
Handbært fé	782	984	2.986
<b>Veltufjármunir</b>	<b>1.740</b>	<b>1.682</b>	<b>3.760</b>
<b>Eignir samtals</b>	<b>147.753</b>	<b>141.629</b>	<b>128.651</b>
<b>Eigið fé</b>			
Hlutfé	3.415	3.415	3.415
Yfirverðsreikningur hlutafjár	12.648	12.648	12.648
Lögbundinn varasjóður	854	854	866
Endurmatsreikningur	1.404	1.415	0
Bundinn hlutdeildarreikningur	-	-	11.122
Óráðstafað eigið fé	30.960	30.691	15.692
<b>Eigið fé</b>	<b>49.281</b>	<b>49.023</b>	<b>43.744</b>
<b>Skuldir</b>			
Vaxtaberandi skuldir	74.966	67.176	64.292
Leiguskuldir	2.655	2.749	2.480
Tekjuskattsskuldbinding	13.203	12.503	10.683
<b>Langtímaskuldir</b>	<b>90.824</b>	<b>82.428</b>	<b>77.455</b>
Vaxtaberandi skuldir	6.061	8.390	5.980
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	1.587	1.787	1.472
<b>Skammtímaskuldir</b>	<b>7.648</b>	<b>10.178</b>	<b>7.452</b>
<b>Skuldir samtals</b>	<b>98.472</b>	<b>92.606</b>	<b>84.907</b>
<b>Eigið fé og skuldir samtals</b>	<b>147.753</b>	<b>141.629</b>	<b>128.651</b>

## Sjóðstreymi (m.kr.)

	2024	2023	2022
	1/1-30/6	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Rekstrarhreyfingar</b>			
Rekstrarhagnaður ársins	7.516	14.938	17.264
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Söluhagnaður fjárfestingareigna	-	0	(362)
Matsbreyting fjárfestingareigna	(4.084)	(7.513)	(10.431)
Afskriftir	87	50	138
	<b>3.519</b>	<b>7.475</b>	<b>6.608</b>
Breytingar á rekstrartengdum eignum	(161)	(270)	(66)
Breyting á rekstrartengdum skuldum	(199)	29	(29)
	<b>3.159</b>	<b>7.234</b>	<b>6.512</b>
Innborgaðar vaxtatekjur	90	120	50
Greidd vaxtagjöld	(1.487)	(3.271)	(2.497)
<b>Handbært fé frá rekstri</b>	<b>1.762</b>	<b>4.083</b>	<b>4.066</b>
<b>Fjárfestahreyfingar</b>			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	(2.199)	(3.440)	(3.936)
Söluverð fjárfestingareigna	-	0	724
Fjárfesting í eignum til eigin nota	(42)	(80)	(123)
Söluverð eigna til eigin nota	-	0	6
Fjárfesting í fasteignum í þróun	(13)	(10)	(8)
Fjárfesting í dótturfélögum að frádregnu yfirteknu hbf.	(150)	(487)	0
Langtímakröfur, breyting	-	(6)	21
<b>Fjárfestingarhreyfingar</b>	<b>(2.404)</b>	<b>(4.023)</b>	<b>(3.316)</b>
<b>Fjármögnunarhreyfingar</b>			
Greiddur arður	(2.540)	(2.000)	(1.740)
Tekin ný langtímalán	14.111	8.211	6.394
Afborganir og uppgreiðslur langtímalána	(11.131)	(8.274)	(5.715)
Fjármögnunarhreyfingar	440	(2.063)	(1.061)
	<b>(202)</b>	<b>(2.003)</b>	<b>(311)</b>
<b>Handbært fé í byrjun tímabils</b>	<b>984</b>	<b>2.986</b>	<b>3.297</b>
<b>Handbært fé í lok tímabils</b>	<b>782</b>	<b>984</b>	<b>2.986</b>

## 11. Hlutfé

Útgefið hlutfé Eikar er að nafnverði 3.423.863.435 krónur, sem skiptist í jafnmarga einnar krónu hluti. Þann 31. ágúst 2024 átti Eik 8.800.000 eigin hluti. Útistandandi hlutir þann 31. ágúst 2024 voru því 3.415.063.435.

Þann 31. desember 2023 voru hluthafar Eikar 536 talsins.

Hér að neðan má finna lista yfir 20 stærstu hluthafa Eikar, eins og listinn birtist á vefsíðu félagsins, [www.eik.is](http://www.eik.is), þann 18. september 2024 og miðar við hlutfjáreign 11. september 2024:

#	Nafn hluthafa	Nafnverð	% af heild
1.	Brimgarðar ehf.	613.615.003	17,97%
2.	Langisjór ehf.	448.000.000	13,12%
3.	Gildi – lífeyrissjóður	323.992.265	9,49%
4.	Lífeyrissjóður verzlunarmanna	279.305.447	8,18%
5.	Almenni lífeyrissjóðurinn	274.674.309	8,04%
6.	Birta lífeyrissjóður	264.127.987	7,85%
7.	Brú Lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	262.419.699	7,68%
8.	Festa – lífeyrissjóður	127.416.376	3,73%
9.	Lífsverk lífeyrissjóður	126.046.572	3,69%
10.	Stapi lífeyrissjóður	117.908.928	3,45%
11.	Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	71.383.310	2,09%
12.	Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	39.198.998	1,15%
13.	Íslandsbanki hf.	29.347.309	0,86%
14.	TM tryggingar hf.	21.500.000	0,63%
15.	F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	20.115.214	0,59%
16.	Síldarbein ehf.	17.446.234	0,51%
17.	Kuwait Investment Authority	16.268.840	0,48%
18.	Íslenski lífeyrissj - Lífsbraut 1	16.118.043	0,47%
19.	Legal and General ICAV	13.402.006	0,39%
20.	Íslenski lífeyrissj - Samtrygging	13.070.379	0,38%

## 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 yfirtökutilboðið 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 yfirtökutilboðinu 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 yfirtökutilboðinu verða ekki, og mega ekki verða, beint eða óbeint, með hvaða hætti sem er (þ. á m. tölvupósti, pósti, símbréfi, 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 yfirtökutilboðið, nema tilboðsgjafi ákveði annað sérstaklega og slíkt sé heimilt samkvæmt viðeigandi löggjöf. Ef hluthafar í Eik 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 yfirtöku tilboðið, þ. á m. að aflað verði nauðsynlegra leyfa opinberra aðila og annarra stofnana, eftir því sem við getur



átt, eða að hvers konar gjöld og skattar í viðkomandi lögsögu verði greiddir. 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 nauðsynleg til þess að eigendaskipti geti orðið að hlutunum liggur ekki fyrir þegar gildistíma tilboðs lýkur eða þeim hefur verið hafnað á gildistíma tilboðs.

### **14. Breytingar á tilboðsyfirlitinu**

Ef tilboðsgjafi gerir einhverjar breytingar á skilmálum þessa yfirtökutilboðs 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 Evrópupingsins 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 fréttasíðu Nasdaq Iceland, <http://www.nasdaqomxnordic.com/news>, og/eða á heimasíðu Eikar, [www.eik.is](http://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 óvissu þar sem þær varða framtíðar atburði og aðstæður og eru að einhverju leiti háðar niðurstöðum þess tilboðs, sem ekki liggur fyrir við birtingu þess. 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, umsjónaraðilanna og hluthafa í tengslum við yfirtökutilboðið gilda íslensk lög. Allan ágreining sem kann að rísa um efni og framkvæmd yfirtökutilboðsins skal bera undir Héraðsdóm Reykjavíkur.

Reykjavík, 20. september 2024

Tilboðsgjafi  
Langisjór ehf.

Umsjónaraðili  
Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka hf.

