



OPINBERT TILBOÐSYFIRLIT

VALFRJÁLST TILBOÐ AU 3 EHF. TIL HLUTHAFA HEIMAVALLA HF.

UMSJÓNARAÐILI



ARCTICA FINANCE

I. Inngangur

Þann 1. febrúar 2019 tilkynnti félagið Heimavellir hf. kt. 440315-1190, Lágmúla 6, 108 Reykjavík, að félaginu hefði borist með bréfi beiðni um hluthafafund í félaginu frá þremur hluthöfum félagsins, Snæbóli ehf., Gana ehf. og Klasa ehf., sem samtals eiga 18,93% hlutfjár í Heimavöllum. Í bréfinu er þess óskað að sett verði fram á hluthafafundi tillaga um töku hlutabréfa félagsins úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. Í bréfinu var tilgreind ástæða fyrir beiðninni, að það væri mat hluthafanna að taka hlutabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ Iceland hf. hafi ekki skilað væntum ávinningi fyrir hluthafa og félagið. Frá því að hlutabréfin voru tekin til viðskipta hefur verðlagning þeirra á markaði leitt til þess að þau hafa verið ógjaldgeng í viðskiptum fyrir hluthafa, hvort heldur sem greiðslueyrir við kaup á eignum eða andlag í skiptum fyrir önnur hlutabréf þar sem verð bréfanna hefur verið undir raunvirði.

Jafnframt var upplýst í bréfinu að samhliða beiðninni um afskráningu yrði lagt fram valfrjálst tilboð í samræmi við ákvæði X. kafla laga um verðbréfaviðskipti og að Sigla ehf. og félag í stýringu Alfa Framtaks ehf. myndu fjármagna tilboðið. Síðan hafa fleiri aðilar komið að borðinu sem fjármögnunaraðilar, eins og nánar er gert grein fyrir hér að neðan.

Í tilboðsyfirliti þessu er gerð grein fyrir tilboði AU 3 ehf., sem er félag í stýringu Alfa Framtaks ehf., til þess að kaupa allt að 3.076.923.077 hluti í Heimavöllum hf., sem samsvarar 27% heildarhlutfjár, fyrir allt að kr. 4.000.000.000. Tilboðsverðið er 1,3 krónur á hlut, sem er hærra verð en viðskipti með hlutabréf félagsins hafa farið fram á frá því að hlutabréf félagsins voru tekin til viðskipta hjá NASDAQ Iceland hf.

Fyrir tilboðið á AU 3 ehf. engan eignarhlut í Heimavöllum hf.

Það er skilyrði fyrir tilboði AU 3 ehf. að það sé samþykkt af hluthöfum sem eiga að hámarki 27% hlutfjár.

AU 3 ehf. mun fjármagna tilboð sitt annars vegar með eigin fé og hins vegar með lánsfé. Eftirtaldir aðilar hafa skuldbundið sig til þess að leggja tilboðsgjafa til fjármagn:

Fjármögnun	Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Fjárhæð kr.
Hlutfé	Umbreyting slhf.	640217-0810	Lágmúla 9, 108 Rvk.	1.500.000.000
Lán	Sigla ehf.	660107-1850	Suðurlandsbraut 4, 108 Rvk.	1.000.000.000
Lán	Varða Capital ehf.	650311-1910	Hellusund 6, 101 Rvk.	1.000.000.000
Lán	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	480302-2650	Baugalundi 22, 300 Akranes	500.000.000

AU 3 ehf. áskilur sér rétt til þess að auka við hámarksfjárhæð þá sem það býðst til þess kaupa, taki hluthafar sem eiga meira en 27% hlutfjár tilboðinu. Komi til þess að AU 3 ehf. auki við hlut sinn verður það gert á grundvelli lánsfjármögnunar.

Tilgangurinn með hinu valfrjálsa tilboði er að greiða fyrir töku Heimavalla hf. úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. og veita þeim hluthöfum sem hugnast ekki afskráning þann kost að selja hlutabréf sín í aðdraganda þess að afskráning hlutabréfanna á sér stað. Ljóst er að seljanleiki bréfanna mun minnka við afskráningu úr kauphöll og upplýsingagjöf verður takmarkaðri. Þetta getur verið forsendubrestur og áhættuþáttur sem einhverjir hluthafar vilja forðast.

AU 3 ehf. gerir þann fyrirvara við tilboð sitt að afskráning hlutabréfa félagsins úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. verði samþykkt. Þannig verður annars vegar meirihluti þeirra atkvæða sem mætt er fyrir á hluthafafundi Heimavalla hf. að greiða atkvæði með því að óska eftir afskráningu hlutabréfa félagsins. Hins vegar verður NASDAQ Iceland hf. að fallast á beiðni um afskráningu, sem komi til framkvæmda sama dag tilboðsfrestur rennur út, enda hafi tilboðsgjafi þá staðfest gagnvart NASDAQ Iceland hf. að ekki hafi borist samþykki frá hluthöfum umfram það hámark sem tilboðsgjafi býðst til að kaupa.

Samstarf þeirra aðila sem standa að baki fjármögnun tilboðs AU 3 ehf. felur ekki í sér fyrirheit um frekara samstarf á vettvangi félagsins eða beitingu atkvæðisréttar. Komi til þess að AU 3 ehf. þurfi að draga á lánsloforð fjármögnunaraðila mun félagið geta valið um að endurgreiða lánið með því að afhenda lánveitendum hluti í Heimavöllum hf. sem greiðslu.

Alfa Framtak ehf. er ábyrgðar- og rekstraraðili 7 ma.kr. óskuldsetts framtakssjóðs í eigu stofnana- og einkafjárfesta. Stefna Alfa Framtaks ehf. er að fjárfesta í góðum fyrirtækjum og vinna markvisst að verðmætaaukningu á ábyrgan máta. Markmiðið er að vera öflugur bakhjarl stjórnenda og annarra hluthafa og verða þeirra fyrsti kostur við val á samstarfsaðila. Hvorki Alfa Framtak ehf. né sjóðir í stýringu félagsins eiga hluti í Heimavöllum hf.

Það er ekki ætlun AU 3 ehf. að yfirtaka Heimavelli hf. AU 3 ehf. mun ekki eignast hluti í félaginu í kjölfar hins valfrjálsa tilboðs nema skilyrði tilboðsins verði uppfyllt og afskráning hlutabréfa Heimavalla hf. úr viðskiptum fari fram. Að hámarki getur hlutur AU 3 ehf. orðið 27%, nema félagið nýti sér áskilnað um að auka við þann hluta sem það býðst til að kaupa, en forsenda þess er að því standi til boða frekari fjármögnun. Ekki getur komið til að þess að yfirtökuskylda stofnist í kjölfar hins valfrjálsa tilboðs, þ.s. AU 3 ehf. mun ekki eignast neina hluti í félaginu í kjölfar tilboðsins fyrr en eftir að hlutabréf Heimavalla hf. hafa verið tekin úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. Tilboðsgjafi hefur hvorki áform um að hvetja né letja hluthafa til þess að taka tilboðinu.

Tilboðið gildir frá og með 15. mars 2019 og rennur út þann 6. maí 2019 kl. 16. Samþykki við tilboðinu þurfa að berast Arctica Finance hf. áður en tilboðstíminn rennur út, eins og nánar er lýst í 9. kafla hér að neðan.

AU 3 ehf. staðfestir að öllum upplýsingum sem AU 3 ehf. veit um og skipta máli við mat á tilboðinu er lýst í þessu tilboðsyfirliti.

II. Félagið

Félagið sem hið valfrjálsa tilboð tekur til er Heimavellir hf., kt. 440315-1190, sem starfrækt er samkvæmt íslenskum lögum og er til heimilis að Lágmúla 6, 108 Reykjavík (hér eftir „Heimavellir“ eða „félagið“).

Heimavellir býður fjölbreytt úrval leiguíbúða fyrir einstaklinga og fjölskyldur á höfuðborgarsvæðinu og víða um land. Félagið byggir á gömlum grunni en uppbygging þess hefur fyrst og fremst falist í sameiningu starfandi leigufélaga sem sum hver hafa starfað allt frá árinu 2001.

Í dag eru Heimavellir stærsta leigufélag landsins með um 1.800 íbúðir í rekstri á höfuðborgarsvæðinu, Akranesi, Borgarnesi, Ísafirði, Akureyri, Egilsstöðum, Reyðarfirði, Selfossi, í Hveragerði, Þorlákshöfn, Grindavík og Reykjanesbæ. Samkvæmt tilkynningu til

Nasdaq Iceland hf. þann 22. janúar 2019 um eignasölu og endurskipulagningu eigna félagsins, seldi það íbúðir fyrir 6,2 milljarða króna árið 2018 og ráðgerir félagið að selja íbúðir fyrir alls 17 milljarða árin 2018-2020. Í kynningu dagsettri þann 14. febrúar 2019 sem fylgdi ársuppgjöri félagsins árið 2018 kemur fram að félagið gerir ráð fyrir að vera með um 1.580 íbúðir í rekstri í árslok 2020. Þá kemur fram í kynningunni að það sem af er árinu 2019 hefur félagið samþykkt kauptilboð og selt eignir fyrir 2,781 milljón króna (110 íbúðir).

Fjöldi starfsmanna hjá Heimavöllum er 17. Frekari upplýsingar um Heimavelli má finna á heimasíðu félagsins www.heimavellir.is.

Viðskipti eru með hlutabréf Heimavalla á aðallista NASDAQ Iceland hf. (hér eftir nefnt „NASDAQ Iceland“) en þau hafa auðkennið HEIMA. Hlutabréfin eru rafrænt skráð hjá NASDAQ verðbréfamíðstöð hf. Hlutabréfin hafa ISIN númerið IS0000028413.

III. Tilboðsgjafi og stuðningsaðilar tilboðs

Félagið AU 3 ehf. gerir öllum hluthöfum Heimavalla valfrjálst tilboð (hér nefnt „tilboð“) sem lýst er í þessu tilboðsyfirliti (hér eftir nefnt „tilboðsyfirlit“).

Tilboðsgjafinn er AU 3 ehf., kt. 680119-2280, til heimilis að Lág múla 9, 108 Reykjavík, Íslandi (hér eftir nefnt „tilboðsgjafinn“). Stjórnarmaður félagsins er Gunnar Páll Tryggvason og varamaður er Árni Jón Pálsson.

Tilboðsgjafi á enga hluti í Heimavöllum. Tilboðið er stutt af eftirtöldum aðilum:

- Sigla ehf. er einn af fjármögnunaraðilum tilboðsins. Sigla ehf. á sjálft enga hluti í Heimavöllum en aðilar tengdir því eiga þó 18,93% hlutafjár í Heimavöllum. Þá á framkvæmdastjóri Klasa ehf., sem stóð að beiðni um hluthafafund í Heimavöllum, félagið Stotalæk ehf. sem á 0,79% hlutafjár í Heimavöllum.
- Varða Capital ehf. er einn af fjármögnunaraðilum tilboðsins og á félagið enga hluti í Heimavöllum.
- Eignarhaldsfélagið VGJ ehf. er einn af fjármögnunaraðilum tilboðsins og á félagið um 1,95% hlutafjár í Heimavöllum.

Tilboðsgjafinn hefur, hvað varðar hluti í Heimavöllum sem hann kann að eignast á grundvelli tilboðsins, ekki gert samkomulag við neinn aðila, þ.m.t. fjármögnunaraðila, um beitingu atkvæðisréttar í félaginu, s.s. hvað varðar skipun stjórnar.

Tilboðsgjafinn hefur ekki á þeim degi sem tilboðsyfirlitið er sett fram, öðlast beint eða óbeint eða tryggt sér með öðrum hætti neina eignarhluti í Heimavöllum.

IV. Tilboðshafar

Tilboðið nær til allra hluta í Heimavöllum. Hluthafar sem skráðir eru í hlutaskrá Heimavalla í byrjun dags 15. mars 2019 munu fá sent tilboðsyfirlit, samþykkiseyðublað og svarsendingarumslag í pósti.

Framangreind skjöl eru einnig aðgengileg hjá Arctica Finance hf. sem er umsjónaraðili með tilboðinu. Jafnframt er hægt að nálgast tilboðsyfirlitið á heimasíðu Arctica Finance hf., www.arctica.is. og óskað hefur verið eftir því það verði einnig aðgengilegt á heimasíðu Heimavalla, www.heimavellir.is.

V. Ráðgjafar og umsjónaraðili

Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2 - 15. hæð, 105 Reykjavík (hér eftir nefndur „Arctica Finance“ eða „umsjónaraðili“) hefur verið ráðinn umsjónaraðili með tilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa. Nánari upplýsingar veita Stefán Þór Bjarnason, í síma 820 6362 og Jón Þór Sigurvinsson í síma 895 9242.

Í tilboðsyfirliti þessu felst engin ráðlegging af hálfu umsjónaraðila. Tilboðsyfirlit þetta byggir á upplýsingum frá tilboðsgjafa og opinberum upplýsingum. Arctica Finance hefur ekki staðreynt eða lagt mat á réttmæti þessara upplýsinga.

VI. Tilboðsverð og greiðsla

Verð samkvæmt tilboðinu er 1,3 krónur fyrir hvern hlut í Heimavöllum, kvaða og veðbandslausan.

Þrátt fyrir að um valfrjálst tilboð sé að ræða er horft til skilyrða ákvæðis 2. mgr. 103. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“) og er tilboðsverðið hærra en það verð sem greitt hefur verið fyrir hlutabréf í Heimavöllum frá töku hlutabréfanna til viðskipta hjá NASDAQ Iceland.

Með fyrirvara um heimildir í viðeigandi lögum, þar með talin nauðsynleg samþykki eða leiðbeiningar frá eftirlitsaðilum, getur tilboðsgjafi og aðilar sem styðja hið valfrjálsa tilboð keypt eða gert ráðstafanir til að kaupa hluti á tilboðstímanum frá hluthöfum, sem eru tilbúnir að selja slíka hluti utan tilboðsins. Þar með talin eru kaup í kauphöll á markaðsverði eða í utanþingsviðskiptum á umsömdu verði. Ef greitt er hærra verð í slíkum viðskiptum en kveðið er á um í tilboðinu, mun tilboðsgjafi breyta tilboðinu og bjóða það verð. Ef tilboðsgjafi greiðir hærra verð eða býður betri kjör fyrir hlutina næstu þrjá mánuðina eftir að tilboðstíma lýkur, skuldbindur tilboðsgjafi sig til að greiða þeim hluthöfum sem samþykktu upphaflega tilboðið viðbótargreiðslu sem samsvarar mismuninum.

VII. Skilyrði valfrjáls tilboðs

Tilboðsgjafi gerir þann fyrirvara við tilboð sitt að afskráning hlutabréfa félagsins úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland verði samþykkt. Annars vegar þannig að a.m.k. 50% þeirra atkvæða sem mætt er fyrir á hluthafafundi greiði atkvæði með því að óska eftir afskráningu hlutabréfa félagsins, og hins vegar að NASDAQ Iceland fallist á beiðni um afskráningu, sem komi til framkvæmda sama dag og tilboðsfrestur rennur út, enda hafi tilboðsgjafi þá staðfest gagnvart Nasdaq Iceland að ekki hafi borist samþykki frá hluthöfum umfram það hámark sem tilboðsgjafi býðst til að kaupa.

Þá er það jafnframt skilyrði að tilboð tilboðsgjafa sé samþykkt af að hámarki 27% hlutafjár.

Það er skilyrði að við lok tilboðstímans hafi ekki verið gerðar neinar breytingar, engar breytingar séu fyrirhugaðar eða bindandi ákvarðanir teknar varðandi samþykktir, hlutafé, eigin hluti, útgáfu breytilegra skuldabréfa, kauprétti, ábyrgðir eða önnur verðbréf þar með talin verðbréf sem eru beint eða óbeint breytanleg eða skiptanleg í hluti eða sölu, í heild eða að hluta, á mikilvægum eignum eða eignarhlutum í félögum innan samstæðunnar.

Það er skilyrði að við lok tilboðstímans sé frágangur tilboðsins að öðru leyti ekki í hættu eða hindraður vegna laga, reglna eða reglugerða eða úrskurða yfirvalda.

Það er skilyrði að við lok tilboðstímans hafi ekkert komið upp, þar á meðal vegna framlagningar eða frágangs tilboðsins og beiðni félagsins um afskráningu, sem hafi eða geti haft verulega slæm áhrif á Heimavelli og/eða samstæðuna, starfsemi þess og rekstur, fjárhagslega stöðu, fjármögnun, heimildir kröfuhafa til gjaldfellinga, eignir eða horfur og að Heimavellir birti ekki neinar upplýsingar sem geta haft verulega slæm áhrif á Heimavelli og/eða samstæðuna.

Tilboðsgjafi er ekki skuldbundinn til að kaupa neina hluti og telst ekki hafa keypt neina hluti samkvæmt tilboðinu nema og ef öll ofangreind skilyrði hafa verið uppfyllt eða tilboðsgjafi hefur fallið frá þeim.

Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að falla frá einu eða fleiri skilyrðum hér að ofan og kaupa hluti jafnvel þótt eitt eða fleiri þeirra séu ekki uppfyllt, að hluta til eða að öllu leyti.

VIII. Skýrsla stjórnar

Í samræmi við 5. og 6. mgr. 104. gr. vvl. skal stjórn Heimavalla semja og gera opinbera sérstaka greinargerð þar sem fram kemur rökstutt álit stjórnarinnar á tilboðinu og skilmálum þess. Skal greinargerðin birt a.m.k. viku áður en tilboðstíma lýkur, sbr. 8. mgr. 104. gr. vvl. 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 hafi 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. vvl., 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. að láta óháð fjármálafyrirtæki meta tilboðið og skilmála þess.

IX. Samþykki valfrjáls tilboðs

Hluthafi sem vill samþykkja valfrjálsa tilboðið:

- skal skila rétt útfylltu samþykkiseyðublaði, sem er meðfylgjandi þessu tilboðsyfirliti, til umsjónaraðila fyrir kl. 16 þann 6. maí 2019, og
- skal greiða þóknun í samræmi við gjaldskrá viðkomandi reikningsstofnunar vegna afhendingar og framsals hluta af vörslureikningi hluthafans.

Samþykki tilboðsins verður að hafa borist umsjónaraðila, Arctica Finance, fyrir kl. 16 þann 6. maí 2019. Tilboðshafar eru ábyrgir fyrir því að koma samþykkiseyðublaðinu til umsjónaraðila.

Þar sem hlutir í Heimavöllum eru rafrænt skráðir hjá NASDAQ verðbréfamiðstöð hf. er nauðsynlegt fyrir þá hluthafa félagsins sem samþykkja tilboðið að eiga vörslureikning hjá reikningsstofnun eða fjármálastofnun sem hefur gert samning um aðild að NASDAQ verðbréfamiðstöð hf. Eigi hluthafinn ekki vörslureikning, felur samþykki þetta í sér heimild til umsjónaraðila að hafa samband við hluthafann vegna stofnunar vörslureiknings svo unnt verði að framselja og flytja hlutina og viðhafa aðrar ráðstafanir sem eru nauðsynlegar vegna framsalsins. Í samþykki hluthafa felst jafnframt heimild til umsjónaraðila, eigi hluthafi vörslureikning hjá annarri reikningsstofnun en umsjónaraðila, að senda samþykkiseyðublaðið til viðeigandi reikningsstofnunar til að framkvæma viðskiptin.

Þegar samþykkiseyðublaði, rétt útfylltu, hefur verið skilað til umsjónaraðila er viðkomandi hluthafa óheimilt að ráðstafa hlutum sínum í Heimavöllum með beinum eða óbeinum hætti til þriðja aðila. Sérhvert samþykki valfrjálsa tilboðsins er skuldbindandi og óafturkallanlegt. Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að ákveða að samþykkiseyðublað, sem ekki hefur verið fyllt út á réttan hátt, skuli teljast fullgilt samþykki tilboðsins. Hluthafar sem hafa samþykkt tilboðið munu áfram vera bundnir af samþykki sínu ef tilboðstíminn er framlengdur.

Komi fram samkeppnistilboð frá þriðja aðila og það gert opinbert fyrir lok tilboðstímabilsins er hluthöfum sem hafa tekið þessu valfrjálsa tilboði heimilt að afturkalla samþykki sitt með því að senda bréf með sannanlegum hætti þess efnis til umsjónaraðila, innan fimm daga frá því tilkynning um samkeppnistilboð kom fram.

X. Greiðsla og afhending hluta

Greiðslur fyrir hluti þeirra sem samþykkja tilboðið verða greiddar í íslenskum krónum inn á bankareikning viðkomandi hluthafa sem tilgreindur er á samþykkiseyðublaðinu. Greiðsla verður innt af hendi eigi síðar en fimm viðskiptadögum eftir að gildistími valfrjálsa tilboðsins rennur út og öll skilyrði þess hafa verið uppfyllt. Greiðsla er háð því að samþykkiseyðublað hafi verið fyllt rétt út eða metið gilt af tilboðsgjafa, hluthafi eigi vörslureikning hjá reikningsstofnun eða fjármálastofnun og hlutir séu kvaða- og veðbandalausir samkvæmt vottorði yfir vörslureikning frá rafrænni verðbréfaskráningu hjá NASDAQ verðbréfamiðstöð hf. Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til að fá staðfestingu á hvort kvaðir- eða veðbönd séu á hlutum áður en greiðsla fer fram.

Séu hlutir ekki kvaða- og veðbandalausir, áskilur tilboðsgjafi sér rétt til að líta svo á að fullnægjandi samþykki liggja ekki fyrir og áskilur sér ennfremur rétt til að semja við viðeigandi rétthafa um að slíkum kvöðum og veðböndum verði aflétt, þ.m.t. með millifærslu greiðslu fyrir hluti í Heimavöllum til slíks rétthafa til fullnustu lögmætrar og gjaldkræfrar kröfu.

Tilboðsgjafi mun fara með atkvæðisrétt yfirtekinna hluta þegar uppgjör og afhending þeirra hefur farið fram og tilboðsgjafi hefur verið skráður eigandi hlutanna í hlutaskrá.

XI. Fjármögnun tilboðs

Kaup tilboðsgjafa samkvæmt þessu tilboði verða fjármögnuð úr sjóðum tilboðsgjafans og með lánsfé.

Eftirtaldir aðilar hafa skuldbundið sig til þess að leggja tilboðsgjafa til fjármagn og hefur tilboðsgjafi gert sérstakt samkomulag við fjármögnunaraðila um það í hvaða röð dregið verður á áskriftar og lánsfjárloforðin:

Fjármögnun	Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Fjárhæð kr.
Hlutafé	Umbreyting slhf.	640217-0810	Lágmúla 9, 108 Rvk.	1.500.000.000
Lán	Sigla ehf.	660107-1850	Suðurlandsbraut 4, 108 Rvk.	1.000.000.000
Lán	Varða Capital ehf.	650311-1910	Hellusund 6, 101 Rvk.	1.000.000.000
Lán	Eignarhaldsfélagið VGJ ehf.	480302-2650	Baugalundi 22, 300 Akranes	500.000.000

Tilboðsgjafi áskilur sér rétt til þess að afla frekari áskriftarloforða eða lánafyrirgreiðslna frá öðrum aðilum til þess að fjármagna tilboð sitt, þannig að samsetning fjármögnunar getur tekið breytingum fram að uppgjöri.

Í samræmi við ákvæði 5. mgr. 103. gr. vvl. lýsa eftirtaldar lánastofnanir því yfir að þær ábyrgjast greiðslur til þeirra hluthafa sem ganga að tilboðinu. Kvika banki hf. ábyrgist greiðslu að fjárhæð allt að kr. 1.500.000.000,- og Arion banki hf. ábyrgist greiðslu allt að fjárhæð kr. 2.500.000.000,-.

XII. Tilboðstímabil og niðurstöður tilboðs

Gildistími valfrjálsa tilboðsins er sjö vikur og þrjár dagar, frá 15. mars 2019 til 6. maí 2019. Samþykki við valfrjálsa tilboðinu verður að hafa borist umsjónaraðila eigi síðar en kl. 16 þann 6. maí 2019. Hluthafar bera sjálfir ábyrgð á að samþykkiseyðublaðið hafi borist. Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að ákveða hvort samþykkiseyðublöð sem berast eftir að gildistími tilboðsins rennur út verði tekin gild. Valfrjálsa tilboðið getur verið framlengt að því marki sem heimilt er samkvæmt ákvæðum vvl., einkum 6. mgr. 103. gr., 107. gr. og 2. mgr. 108. gr. laganna.

Tilkynning um niðurstöður tilboðsins verður birt í gegnum fréttakerfi NASDAQ Iceland, www.nasdaqomxnordic.com/news, og á heimasíðu Heimavalla innan þriggja viðskiptadaga frá lokum tilboðstímabils, samanber 1. mgr. 109. gr. vvl.

XIII. Framtíðaráætlanir

Tilgangur tilboðs þessa er að greiða fyrir töku Heimavalla hf. úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland hf. og veita þeim hluthöfum sem hugnast ekki afskráning þann kost að selja hlutabréf sín í aðdraganda þess að afskráning hlutabréfanna á sér stað. Tilboðsgjafi hefur áhuga á að eignast hlut í félaginu verði hlutabréf þess tekin úr viðskiptum hjá NASDAQ Iceland og hefur engar fyrirætlanir um að beita sér fyrir því að skrá hlutabréf félagsins aftur á skipulegan verðbréfamarkað. Tilboðsgjafi mun beita sér fyrir því að fjármagn sem Heimavallir munu fá við sölu eigna muni verða skilað til hluthafa í formi arðgreiðslna eða með endurkaupum á eigin bréfum. Afskráningu fylgir því að seljanleiki hlutabréfa í félaginu, sérstaklega minni hluta, verður takmarkaður.

Tilboðsgjafi telur að með skráningu félagsins á markað hafi verið gerðar væntingar til þess að fá aðgengi að fjármagni á ásættanlegum kjörum til þess að skapa grundvöll fyrir áframhaldandi vexti félagsins. Þessar væntingar hafa ekki gengið eftir og þar með eru forsendur fyrir áframhaldandi skráningu ekki til staðar.

Komi til þess að tilboðsgjafi eignist hlut í félaginu mun hann styðja við og beita sér fyrir að skerpt verði á fyrirliggjandi áformum um að minnka umsvif félagsins, í samvinnu við aðra hluthafa, stjórn og stjórnendur félagsins, með það að markmiði að búa til hagstæðari rekstrareiningu sem hentar betur aðstæðum á fjármagnsmarkaði og þeim vaxtakjörum sem félaginu bjóðast. Tilboðsgjafi hefur engin áform eða fyrirætlanir varðandi störf stjórnenda eða starfsmanna félagsins eða starfsskilyrði þeirra, enda er það ekki á forræði tilboðsgjafa að taka ákvarðanir um slíkt þar sem hann hyggst ekki yfirtaka félagið.

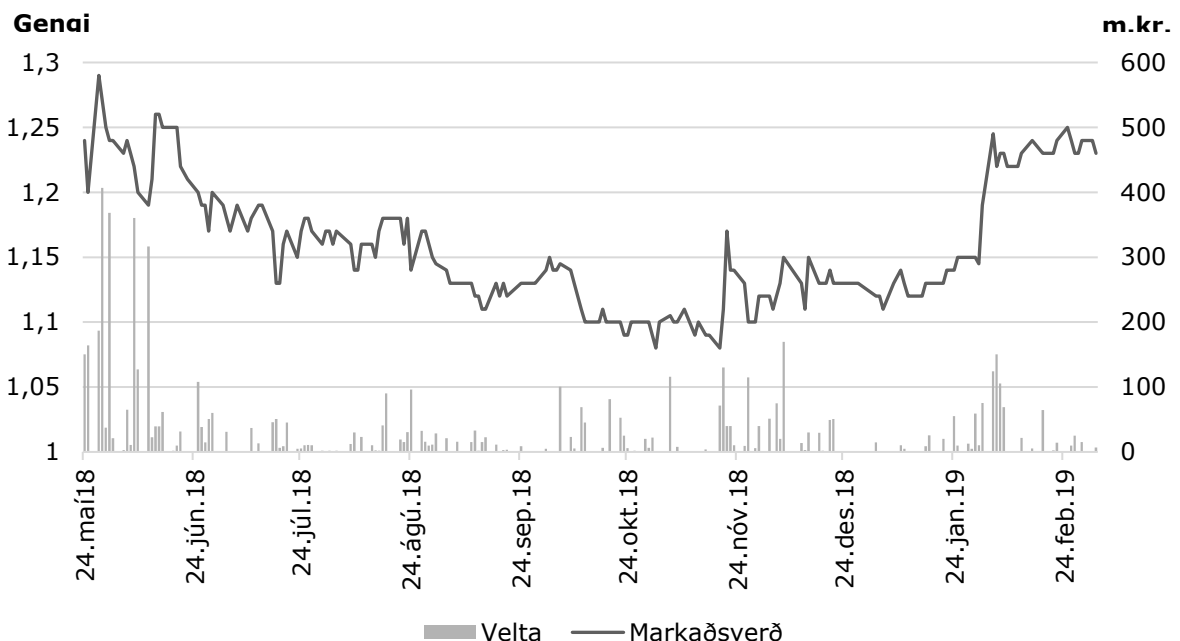
XIV. Upplýsingaskylda

Að neðan er að finna samantekt á tilkynningum sem Heimavallir hefur birt opinberlega frá skráningu á markað á árinu 2018:

01.11.2018	Veðurstofureitur – 100 hagkvæmar leiguíbúðir fyrir ungt fólk.
19.11.2018	Ný stefnumið og endurskipulagning á fasteignasafni
10.12.2018	Niðurstaða skuldabréfaútbóðs Heimavalla hf. 10. desember 2018
21.01.2019	Fjárhagsdagatal 2019
22.01.2019	Eignasala fyrir 6,2 milljarða 2018 og níu fjölbýlishús sett í sölu á Ásbrú
23.01.2019	Stækkun á skuldabréfaflokkunum HEIMA071248 og HEIMA071225
31.01.2019	Guðbrandur Sigurðsson lætur af störfum framkvæmdastjóra í lok mars 2019
01.02.2019	Beiðni um hluthafafund (afskráningu) og tilkynning um valfrjálst tilboð
06.02.2019	Afgreiðsla stjórnar á beiðni um að tillaga um afskráningu hlutabréfa félagsins verði tekin fyrir á sérstökum hluthafafundi eða á aðalfundi félagsins 14. mars 2019.
07.02.2019	Uppsögn samnings um viðskiptavakt milli Landsbankans hf. og Heimavalla hf.
14.02.2019	Birting ársreiknings fyrir árið 2018
15.02.2019	Aðalfundur 14. mars 2019
15.02.2019	Leiðrétt uppgjörskynning f. Ársuppgjör 2018
21.02.2019	Tillögur stjórnar fyrir aðalfund Heimavalla
26.02.2019	Endanleg dagskrá fyrir aðalfund Heimavalla
27.02.2019	Tilkynning um viðskipti fruminnherja

Taflan hér fyrir neðan sýnir markaðsverði hluta Heimavalla fyrir og eftir birtingu á áður nefndum tilkynningum:

Markaðsverð og velta Heimavalla



XV. Valdar fjárhagsupplýsingar

Þann 14. febrúar 2019 birti Heimavelli ársreikning sinn fyrir reikningsárið 2018. Hægt er að nálgast eintak af ársreikningnum á heimsíðu Heimavalla, www.heimavellir.is, og heimasíðu Nasdaq Iceland, <http://www.nasdaqomxnordic.com>. Hér að neðan er að finna yfirlit yfir rekstur, efnahag og sjóðstreymi Heimavalla vegna rekstrarársins 2018, en félagið birti ársreikning sinn þann 14. febrúar 2019.

Rekstrarreikningur og yfirlit um heildarafkomu ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Leigutekjur	5	3.685.788	3.096.038
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	6	(1.015.929)	(1.000.343)
Hreinar leigutekjur		<u>2.669.859</u>	<u>2.095.695</u>
Annar rekstrarkostnaður	8	(419.992)	(473.321)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu.....		2.249.867	1.622.374
Söluhagnaður fjárfestingareigna		496.020	156.565
Matsbreyting fjárfestingareigna	11	<u>111.918</u>	<u>3.688.470</u>
Rekstrarhagnaður		2.857.805	5.467.409
Fjármunatekjur		11.169	16.992
Fjármagnsgjöld		(2.809.076)	(1.958.587)
Hrein fjármagnsgjöld	9	<u>(2.797.907)</u>	<u>(1.941.595)</u>
Hagnaður fyrir tekjuskatt		59.898	3.525.814
Tekjuskattur	10	(12.084)	(809.416)
Hagnaður og heildarhagnaður ársins.....		<u>47.814</u>	<u>2.716.398</u>
Hagnaður á hlut			
Grunnhagnaður og þynntur hagnaður á hlut	17	<u>0,004</u>	<u>0.279</u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2018

	Skýr.	31.12.2018	31.12.2017
Eignir			
Fjárfestingareignir	11	53.142.221	53.618.702
Fjárfestingareignir í byggingu	13	1.232.941	1.844.470
Rekstrarfjármunir	14	33.442	45.105
Skuldabréfaeign		20.848	3.970
Fastafjármunir		<u>54.429.452</u>	<u>55.512.247</u>
Viðskiptakröfur	23	24.007	25.986
Aðrar skammtímakröfur	15	1.201.513	296.389
Handbært fé		1.171.714	155.932
Veltufjármunir		<u>2.397.234</u>	<u>478.307</u>
Eignir samtals		<u>56.826.686</u>	<u>55.990.554</u>
Eigið fé			
Hlutafé		11.251.398	10.282.420
Yfirverðsreikningur innborgaðs hlutafjár		1.155.558	1.470.265
Lögbundinn varasjóður		6.324	6.324
Bundinn hlutdeildarreikningur		6.383.004	5.828.412
Eigið fé	16	<u>18.796.284</u>	<u>17.587.421</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Tekjuskattsskuldbinding	20	2.596.437	2.584.861
Vaxtaberandi skuldir	18	33.431.652	32.093.051
Langtímaskuldir og skuldbindingar		<u>36.028.089</u>	<u>34.677.912</u>
Skammtímaskuldir			
Vaxtaberandi skuldir	18,19	1.269.989	2.844.559
Skuldir við tengd félög	27	0	149.994
Viðskiptaskuldir og aðrar skammtímaskuldir	21	732.324	730.668
Skammtímaskuldir		<u>2.002.313</u>	<u>3.725.221</u>
Skuldir samtals		<u>38.030.402</u>	<u>38.403.133</u>
Eigið fé og skuldir samtals		<u>56.826.686</u>	<u>55.990.554</u>

Eiginfjáryfirlit ársins 2018

	Hlutfé	Yfirverðs- reikningur innborgaðs hlutfjár	Lög- bundinn varasjóður	Bundinn hlutdeildar- reikningur	Óráðstafað (ójafnað) eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar - 31. desember 2017						
Eigið fé 1. janúar 2017	9.341.090	0	6.324	2.446.380	(172.771)	11.621.023
Heildarhagnaður ársins					2.716.398	2.716.398
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				3.382.032	(3.382.032)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(838.405)			838.405	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutfjár	941.330	2.308.670				3.250.000
Eigið fé 31. desember 2017	<u>10.282.420</u>	<u>1.470.265</u>	<u>6.324</u>	<u>5.828.412</u>	<u>0</u>	<u>17.587.421</u>
1. janúar - 31. desember 2018						
Eigið fé 1. janúar 2018	10.282.420	1.470.265	6.324	5.828.412	0	17.587.421
Heildarhagnaður ársins					47.814	47.814
Fært á bundinn hlutdeildarreikning				554.592	(554.592)	0
Yfirverðsreikningi jafnað		(506.778)			506.778	0
Viðskipti við eigendur félagsins						
Hækkun hlutfjár	968.978	192.071				1.161.049
Eigið fé 31. desember 2018	<u>11.251.398</u>	<u>1.155.558</u>	<u>6.324</u>	<u>6.383.004</u>	<u>0</u>	<u>18.796.284</u>

Sjóðstreymisýfirlit ársins 2018

	Skýr.	2018	2017
Rekstrarhreyfingar			
Heildarhagnaður ársins		47.814	2.716.398
Rekstrarliðir sem ekki hafa áhrif á fjárstreymi:			
Matsbreyting fjárfestingareigna	11 (	111.918)	(3.688.470)
Söluhagnaður fjárfestingareigna	11 (	496.020)	(156.565)
Afskriftir rekstrarfjármuna	14	18.865	15.953
Hrein fjármagnsgjöld		2.797.907	1.941.595
Tekjuskattur		12.084	809.416
		<u>2.268.732</u>	<u>1.638.327</u>
Breytingar rekstrartengdra eigna og skulda:			
Skammtímakröfur, lækkun		62.804	65.534
Skammtímaskuldir, lækkun (hækkun)		1.148	(25.149)
		<u>63.952</u>	<u>40.385</u>
Handbært fé frá rekstri án vaxta		<u>2.332.684</u>	<u>1.678.712</u>
Innborgaðar vaxtatekjur		11.169	16.992
Greidd vaxtagjöld .....	(	1.946.169)	(1.514.672)
Handbært fé frá rekstri		<u>397.684</u>	<u>181.032</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Fjárfesting í fjárfestingareignum	11 (	758.281)	(8.054.686)
Fjárfesting í fjárfestingareignum í byggingu	13 (	3.633.991)	(313.328)
Söluverð fjárfestingareigna	11	5.122.271	1.743.572
Kaupverð rekstrarfjármuna	14 (	7.802)	(27.973)
Söluverð rekstrarfjármuna	14	600	2.409
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(238.593)
Skuldabréfaeign, breyting .....	(	16.878)	672
Fjárfestingarhreyfingar		<u>705.919</u>	<u>(6.887.927)</u>
Fjármögnunarahreyfingar			
Innborgað hlutafé	16	1.161.049	0
Tekin ný langtímalán	18	11.689.075	9.470.521
Afborganir langtímalána	18 (	11.180.228)	(3.444.828)
Skammtímalán, breyting	18 (	1.607.723)	356.608
Staða við tengd félög, breyting	27 (	149.994)	275.047
Fjármögnunarahreyfingar		<u>(87.821)</u>	<u>6.657.348</u>
Breyting á handbæru fé		1.015.782	(49.547)
Handbært fé í ársbyrjun		155.932	201.907
Yfirtekið í samstæðu		0	3.572
Handbært fé í árslok		<u>1.171.714</u>	<u>155.932</u>
Fjárfestingar - og fjármögnunarahreyfingar án greiðsluáhrifa			
Fjárfest í fjárfestingareignum í byggingu		0	(1.218.002)
Fjárfest í fjárfestingareignum		0	(43.128)
Ógreitt kaupverð fjárfestingareigna		0	43.128
Söluverð fjárfestingareigna	11	965.949	212.606
Ógreitt söluverð fjárfestingareigna	15 (	965.949)	(212.606)
Hækkun hlutafjár		0	3.250.000
Skuld við tengda aðila		0	(1.728.564)
Fjárfesting í dótturfélögum		0	(303.434)
		<u>0</u>	<u>0</u>

XVI. Hlutafé

Útgefið hlutafé Heimavalla er að nafnverði 11.251.397.746 krónur, sem skiptist í jafnmarga einnar krónu hluti. Heimavellir eiga enga eigin hluti. Í byrjun dags 3. mars 2019 voru hluthafar Heimavalla 557 talsins. Sjá má 20 stærstu hluthafana í eftirfarandi töflu, en hana er á finna á heimasíðu Heimavalla hf. og var hún síðast uppfærð þann 21. janúar 2019:

Hluthafi	% af heild
Stálskip ehf.	8,6%
Snæból ehf.	7,5%
Gani ehf	7,5%
Landsbankinn hf.	6,1%
Birta lífeyrissjóður	5,7%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	4,8%
Kvika banki hf.	4,5%
Arion banki hf.	4,1%
Vátryggingafélag Íslands hf.	3,9%
Klasi ehf.	3,9%
M75 ehf.	3,8%
IS Hlutabréfasjóðurinn	2,4%
Eignarhaldsfélagið VGJ ehf. hf.	2,0%
TM fé ehf.	1,9%
Söfnunarsjóður lífeyrisréttinda	1,9%
Íslandsbanki hf.	1,8%
Efniviður ehf.	1,7%
Brimgarðar ehf.	1,5%
Frostaskjól ehf.	1,5%
Global Macro Absolute Return Ad	1,3%
Alls:	76,3%

XVII. Ýmislegt

Tilboðsyfirlitið hefur verið unnið á grundvelli (i) upplýsinga sem Heimavellir hafa birt opinberlega eða hafa verið gerðar opinberar með öðrum hætti og (ii) upplýsinga um

tilboðsgjafa og samstarfsaðila. Tilboðsgjafi getur ekki borið ábyrgð á nákvæmni eða áreiðanleika upplýsinga í lið (i).

Tilboðshöfum er bent á að viðskipti eru með hlutabréf Heimavalla á aðallista NASDAQ Iceland. Í samræmi við 122. gr. vvl. ber Heimavöllum að tilkynna þegar í stað opinberlega allar þær innherjaupplýsingar sem varða félagið.

Tilboðshafar eru hvattir til þess að kynna sér allar fréttir og tilkynningar um Heimavöllum, sem hafa verið eða verða birtar á fréttasíðu NASDAQ Iceland, <http://www.nasdaqomxnordic.com/news>, og/eða á heimasíðu Heimavalla, www.heimavellir.is frá útgáfu tilboðsyfirlitsins og út gildistíma tilboðsins.

Vakin er sérstök athygli tilboðshafa á því að umsjónaraðila er óskilytt að meta hvort viðskiptin séu viðeigandi fyrir þá og tilboðshafar njóta því ekki þeirrar verndar sem í slíku mati felst samkvæmt 16. gr. vvl. Er hluthöfum Heimavalla ráðlagt að leita sér sérfræðiaðstoðar varðandi viðskipti með hluti í tengslum við tilboðið.

Hlutir í Heimavalla eru andlag skattlagningar líkt og greinir í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003. Hluthöfum Heimavalla er ráðlagt að leita sér sérfræðiaðstoðar varðandi skattlagningu hlutabréfa frá skattaráðgjafa í tengslum við tilboðið. 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.

Að öðru leyti en að framan greinir er tilboðið ekki háð skilyrðum og verður ekki afturkallað af hálfu tilboðsgjafa nema að uppfylltum skilyrðum 105. gr. vvl.

XVIII. Lög og lögsaga

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

Reykjavík, 11. mars 2019