

YFIRTÖKUTILBOÐ TIL HLUTHAFA EIKAR FASTEIGNAFÉLAGS HF.

Langisjór ehf. gerir hluthöfum Eikar fasteignafélags tilboð um kaup á hlutum þeirra í félaginu á genginu kr. 11 fyrir hvern hlut



Þann 23. ágúst 2024 eignaðist Langisjór ehf., kt. 691205-2070 („tilboðsgjafi“) hluti í Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730 („Eik“) sem urðu 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 fara því með 30,06% af heildaratkvæðisrétti í Eik. Sem höfuðaðili samstarfs, varð tilboðsgjafi við það yfirtökuskilyldur 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. Samstarfsaðilar tilboðsgjafa skv. 3. mgr. 100. gr. laga um yfirtökur teljast vera (i) Síldarbein ehf. kt. 610621-1980 („Síldarbein“), (ii) Alma íbúðafélag hf., kt. 611013-0350 („Alma“), og (iii) Brimgarðar (sameiginlega ásamt Síldarbeini, Ölmum og Langasjó „samstarfsaðilar“).

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. Tilboðsgjafi gerir yfirtökutilboð í samræmi við ákvæði X. og XI. kafla laga um yfirtökur byggt á skilmálum og skilyrðum sem sett eru fram í opinberu tilboðsyfirliti sem verður dagsett og birt 20. september 2024 („tilboðsyfirlitið“).

Tilboðshafar

Tilboðið nær til allra útistandandi hluta í Eik (þ.e. allra hluta sem ekki eru í eigu Eikar sjálfar). Hluthöfum sem skráðir eru í hlutaskrá Eikar í lok viðskiptadags þann 19. september 2024 mun verða sent tilboðsyfirlitið, samþykkiseyðublað og svarumslag. Framangreind skjöl verða einnig aðgengileg hjá Arion banka hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík („Arion banki“) sem er umsjónaraðili með tilboðinu. Jafnframt er hægt að nálgast tilboðsyfirlitið á heimasíðu Eikar, [www.eik.is](#), í fréttakerfi Nasdaq Iceland og á heimasíðu Arion banka, [www.arionbanki.is/eik](#) þar sem hægt verður að samþykkja tilboðið rafrænt.

Umsjónaraðili

Arion banki hefur verið ráðinn umsjónaraðili með yfirtökutilboðinu fyrir hönd tilboðsgjafa. Nánari upplýsingar eru veittar hjá Fyrirtækjaráðgjöf Arion banka í gegnum tölvupóstfangið [eik@arionbanki.is](#) og í síma 444-7000.

Tilboðsverð og greiðsla

Verð samkvæmt yfirtökutilboðinu er 11 krónur fyrir hvern hlut í Eik, kvaða- og veðbandslausan. Tilboðsverðið svarar til hæsta verðs sem tilboðsgjafi hefur greitt fyrir hluti í Eik síðustu sex mánuði áður en fyrirætlun um að leggja fram yfirtökutilboð var birt. Greiðslur fyrir hluti þeirra sem tilboðið samþykkja verða greiddar í íslenskum krónum inn á þann bankareikning sem tengdur er vörslureikning bréfanna. Greiðslan verður innt af hendi eigi síðar en fimm viðskiptadögum eftir að gildistími yfirtökutilboðsins rennur út.

Tilboðstímabil

Gildistími yfirtökutilboðsins er fjórar vikur, frá kl. 09:00 þann 20. september 2024 til kl. 13:00 þann 18. október 2024. Samþykki yfirtökutilboðsins verður að hafa borist umsjónaraðila eigi síðar en kl. 13.00 þann 18. október 2024. Hluthafar bera sjálfir ábyrgð á að skrá samþykki tilboðsins rafrænt á vef yfirtökutilboðsins ([www.arionbanki.is/eik](#)) eða að afhenda samþykkiseyðublaðið til Arion banka í samræmi við skilmála tilboðsyfirlitsins. Tilboðsgjafi áskilur sér einhliða rétt til að samþykkja þau samþykkiseyðublað sem berast eftir að gildistími tilboðsins rennur út. Framlengja má yfirtökutilboðið að því marki sem ákvæði laga um yfirtökur leyfa.

Framtíðaráætlanir

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 augin 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 fasteignapróunarverkefnum 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.

