



ÍSLANDS
HÓTEL

Verðbréfalýsing

13. maí 2024



KVÍKA



Efnisyfirlit

1	ÁHÆTTUÞÆTTIR	3
1.1	ÁHÆTTA TENGD FJÁRFESTINGU Í HLUTABRÉFUM ÚTGEFNUM AF ÍSLANDSHÓTELUM	3
1.1.1	<i>Markaðsáhætta</i>	4
1.1.2	<i>Seljanleika- og mótaðilaáhætta</i>	4
1.2	UPPBYGGING Á EIGNARHALDI ÍSLANDSHÓTELA	5
1.3	PYNNING HLUTAFJÁREIGNAR	6
1.4	LAGAUMHVERFI ALMENNS ÚTBOÐS OG TÖKU TIL VIÐSKIPTA.....	7
2	VELTUFÉ, FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA	8
2.1	YFIRLÝSING UM VELTUFÉ.....	8
2.2	FJÁRMÖGNUN OG SKULDASTAÐA	8
3	ALMENNT ÚTBOÐ OG TAKA HLUTABRÉFA TIL VIÐSKIPTA Á SKIPULEGUM MARKAÐI ...	9
3.1	ÚTGEFANDI OG SELJENDUR HLUTAFJÁR	10
3.1.1	<i>Útgefandi</i>	10
3.1.2	<i>Seljendur</i>	10
3.2	FYRIRHUGUÐ TÍMAÁÆTLUN ÚTBOÐSINS OG ÚTBOÐSTÍMABIL.....	12
3.3	UMSJÓNARAÐILAR ALMENNS ÚTBOÐS OG UMSJÓN MEÐ TÖKU TIL VIÐSKIPTA	13
3.3.1	<i>Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbóka A og B</i>	13
4	SKILMÁLAR OG SKILYRÐI ÚTBOÐSINS	14
4.1	STÆRÐ ÚTBOÐS	14
4.1.1	<i>Tilboðsbækur og verð útboðsins</i>	14
4.2	SAMSETT ÁSKRIFT	14
4.3	SKILYRÐI FYRIR ÞÁTTTÖKU.....	15
4.4	SKRÁNING ÁSKRIFTA OG ÁSKRIFTARTÍMABIL.....	17
4.4.1	<i>Skráning áskrifta</i>	18
4.4.2	<i>Eignastýringaraðilar</i>	18
4.4.3	<i>Staðfesting á greiðslugetu og/eða tryggingu fyrir greiðslu</i>	19
4.4.4	<i>Skylða til að eiga vörslureikning</i>	19
4.5	SKERÐING ÁSKRIFTA OG ÚTHLUTUN VIÐ UMFRAMEFTIRSPURN	19
4.5.1	<i>Sértæk úthlutun</i>	20
4.6	TILKYNNING UM NIÐURSTÖÐUR ALMENNS ÚTBOÐS	20
4.7	TILKYNNING UM ÚTHLUTUN, GREIÐSLUFYRIRMÆLI OG AFHENDING HLUTA.....	20
5	HLUTABRÉFIN OG TAKA TIL VIÐSKIPTA	22
5.1	UMSÓKN UM TÖKU TIL VIÐSKIPTA.....	22
5.2	VIÐSKIPTAVAKT.....	22
5.3	HLUTAFÉ	22
5.4	ÁKVÆÐI UM HÆKKUN OG LÆKKUN HLUTAFJÁR.....	22
5.5	RÉTTINDI TENGD HLUTABRÉFUM Í ÍSLANDSHÓTELUM.....	23

5.6	ARÐGREIÐSLUR OG KAUP Á EIGIN BRÉFUM	23
5.7	HLUTABRÉFAGJAFIR TIL STARFSMANNA.....	24
5.8	LÖGBUNDIN YFIRTÖKUTILBOÐ OG TILBOÐSSKYLDA	25
5.9	INNLAUSNASKYLDA OG INNLAUSNARRÉTTUR	25
5.10	SLIT, SKIPTI EÐA SAMRUNI Á FÉLAGINU	26
5.11	SKATTALEG ATRIÐI.....	26
	5.11.1 Aðilar með skattskyldu á Íslandi	26
	5.11.2 Aðilar með takmarkaða skattskyldu á Íslandi	26
5.12	SAFNSKRÁNING.....	27
6	MIKILVÆGAR UPPLÝSINGAR.....	28
6.1	TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	28
6.2	STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	29
6.3	UMSJÓNARAÐILAR ÚTBOÐS OG RÁÐGJAFAR.....	30
6.4	ÁÆTLAÐUR KOSTNAÐUR OG HREINT SÖLUANDVIRÐI	30
6.5	HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	31
6.6	GILDISTÍMI OG AÐGENGI AÐ LÝSINGU.....	32
6.7	SKJÖL FELD INN MEÐ TILVÍSUN	32
6.8	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	33
6.9	YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA VERÐBRÉFALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	34
7	SKILGREININGAR OG TILVÍSANIR	35

Töfluyfirlit

Tafla 1:	Fjármögnun og skuldsetning þann 31. mars 2024.....	8
Tafla 2:	Upplýsingar um útgefanda	10
Tafla 3:	Upplýsingar um eignarhlut seljenda fyrir og eftir útboð	11
Tafla 4:	Upplýsingar um ÓDT Ráðgjöf ehf.	11
Tafla 5:	Upplýsingar um S38 slfh.....	11
Tafla 6:	Upplýsingar um Íslandshótel hf.	12
Tafla 7:	Útboðstímabil	12
Tafla 8:	Tilboðsbók A og B	14

1 Áhættupættir

Hér er fjallað um þá áhættupætti sem Íslandshótelum hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík (hér eftir „Íslandshótel“, „útgefandinn“, „félagið“) er kunnugt um og telur að skipti máli varðandi hlutabréf útgefin af félaginu þannig að meta megi áhættuna sem tengist þeim.

Áður útgefið hlutafé í útgefanda verður boðið til sölu í almennu útboði dagana 14. maí til og með 22. maí 2024 (hér eftir „útboðið“). Í kjölfar útboðsins og birtingar lýsingar útgefanda, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, mun útgefandi óska eftir því að allir hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Ekki er hægt að ábyrgjast að fjárfesting í hlutabréfum verði arðsöm. Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér ýmsa áhættupætti. Verðmæti hlutabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í hlutabréfum eða eftir atvikum hluta hennar. Ákvörðun um kaup á hlutabréfum ætti því ávallt að grundvallast á áhættumati svo sem hverjum og einum fjárfesti þykir viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf og að skoða lagalega stöðu sína sem og þau skattalegu áhrif sem kaup á hlutabréfunum kunna að hafa.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á hlutabréfum útgefnum af félaginu eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættupætti sem fjallað er um í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissupætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættupætti í lýsingu útgefanda dagsettri 13. maí 2024, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í hlutabréfum útgefanda.

Þessi kafli, 1. *Áhættupættir* í verðbréfalýsingu þessari, inniheldur upplýsingar um áhættupætti sem útgefandi telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um hlutabréf útgefin af honum svo meta megi áhættuna sem tengist þeim. Framsetning og uppröðun eftirfarandi áhættupátta fer eftir alvarleika þeirra, þar sem fyrst eru taldir upp alvarlegustu þættirnir, að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á hlutabréfin og líkum á að þeir raungerist.

Kafli 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 13.maí 2024 sem er hluti af framangreindri lýsingu, inniheldur upplýsingar um áhættupætti sem útgefandinn telur samkvæmt sinni bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættupættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði hlutabréfanna og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Áhætta tengd fjárfestingu í hlutabréfum útgefnum af Íslandshótelum

Mikilvægt er að hafa hugfast að fjárfestingar í hlutabréfum fela að öllu jöfnu í sér meiri áhættu en fjárfestingar í skuldabréfum. Eigendur skuldabréfa eru framar í röð kröfuhafa en eigendur hlutabréfa við gjaldprot eða slit hlutafélaga. Mikilvægt er að hafa í huga að hlutabréf eru réttlægstu kröfur í eignir hlutafélags, sem þýðir að við slit eða gjaldprot félagsins fá hluthafar greitt í hlutfalli við hlutfjáreign sína, það sem eftir stendur af eignum félagsins eftir að allir aðrir kröfuhafar hafa fengið gildar kröfur sínar greiddar. Sú hætta er því til staðar að eigendur hlutabréfa fái ekkert upp í kröfu sína.

Ávöxtun fjárfesta af hlutabréfum getur komið til með tvennum hætti. Annars vegar með breytingum á verði hlutabréfa frá kaupum til sölu og hins vegar geta hlutafélög skilað hluthöfum sínum ávöxtun með arðgreiðslum og/eða kaupum á eigin bréfum. Vert er að hafa í huga að þrátt fyrir að fjárfesting í hlutabréfum kunni að skila góðri ávöxtun er sú hættu almennt fyrir hendi að gengi hlutabréfa geti lækkað almennt á hlutabréfamarkaði sem og í einstökum félögum. Þá er ekki hægt að fullyrða um arðgreiðslur einstakra félaga til framtíðar.

Virði hlutabréfa getur tekið breytingum vegna innri eða ytri skilyrða viðkomandi félags og væntinga fjárfesta þar um en einnig vegna óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og hagkerfisins í heild. Mögulegt er að draga úr áhættu tengdri hlutabréfakaupum með fjárfestingum í vel dreifðu safni hlutabréfa í ólíkum félögum, auk annarra verðbréfa, fremur en í einstökum félögum. Þá er þekking og skilningur á rekstri og atvinnugreinum þess félags sem fjárfest er í enn fremur gagnleg til að efla skilning á þeirri áhættu sem fyrir hendi er. Fjárfestar skulu sérstaklega athuga að veruleg áhætta er fólgin í lántöku vegna hlutabréfakaupa. Framangreind atriði eru þó einungis til þess fallin að draga úr áhættu vegna fjárfestinga í hlutabréfum en geta aldrei eytt henni að fullu. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og að leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjárfesting í hlutabréfum felur í sér margskonar áhættu. Dæmi um áhættuþætti sem geta haft verðmyndandi áhrif á hlutabréf eru markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhætta.

1.1.1 Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er sú áhætta sem felst í breytingum á gengi hlutabréfa og þar með virði þeirra á hlutabréfamarkaði. Ýmsir atburðir geta orðið til þess að virði hlutabréfa lækkar eða hækkar, sumir hverjir utan áhrifasviðs eigenda og stjórnenda viðkomandi hlutafélaga. Viðskipti á hlutabréfamarkaði eru breytileg og eru misjöfn milli missera, mánaða, vikna og daga.

Þegar hlutabréf félagsins hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf., getur markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á hlutabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja, þjóðarbúsins og hagkerfisins í heild. Slíkar verðbreytingar geta haft neikvæð áhrif á verð hlutabréfa félagsins.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

1.1.2 Seljanleika- og mótaðilaáhætta

Seljanleikaáhætta skapast þegar ekki tekst að selja hlutabréfin í því magni og verði sem fjárfestir telur ásættanlegt eða sem næst ætluðu raunvirði. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geti ekki selt hlutabréf í félaginu þegar þeir vilja selja eða geti ekki selt á því verði sem væntingar standa til. Líta má á bilið á milli kaup- og sölutilboða sem mælikvarða á þessa tegund áhættu. Áhættan er bæði fólgin í magni, þ.e. að markaðurinn taki við því magni sem vilji er til að selja á raunvirði hverju sinni, og gengi, þar sem umfangsmikil viðskipti með hlutabréf félags geta haft veruleg áhrif á verðmyndun bréfanna.

Félagið hyggst óska eftir töku hlutabréfa sinna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ekki hafa verið virk viðskipti með hlutabréf félagsins fyrir fyrirhugaða skráningu á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og er ekki hægt að spá fyrir um hvernig seljanleiki hlutabréfanna mun þróast né hversu virk viðskipti verða. Óvirk viðskipti geta leitt til erfiðleika fyrir hluthafa þegar kemur að því að selja hlutabréf sín.

Seljanleikaáhætta er á íslenskum hlutabréfamarkaði m.a. vegna smæðar markaðarins. Viðskiptavakt getur að einhverju leyti dregið úr seljanleikaáhættu. Í aðdraganda skráningar hefur félagið gert samninga við tvo viðskiptavaka um viðskiptavakt með hlutabréf í félaginu sem taka gildi við töku þeirra til viðskipta á Nasdaq Iceland svo sem nánar má lesa í kafla 5.2 *Viðskiptavakt*, í verðbréfalýsingu þessari. Þrátt fyrir það er ekki hægt að tryggja að hluthafar í félaginu geti selt bréf sín í því magni og á því verði sem þeir telja sanngjarnt á eftirmarkaði. Til þess að fjárfestar geti selt hlutabréfaeign sína þarf að vera til staðar virk verðmyndun með hlutabréfin á markaði.

Mótaðilaáhætta getur skapast þegar mótaðili, við kaup eða sölu hlutabréfa, eða við framkvæmd annarra fjármálagerna, efnir ekki sinn hluta samningsins þegar að uppgjöri kemur.

1.2 Uppbygging á eignarhaldi Íslandshótela

Skipan eignarhalds á hverjum tíma getur falið í sér áhættu fyrir fjárfesta. Skortur á leiðandi fjárfestum sem og ódreift eignarhald eru hvort tveggja dæmi um kringumstæður sem gætu haft neikvæð áhrif á seljanleika og verðmyndun.

Fjárfestar eru minntir á að eignarhald útgefanda getur breyst hratt og án fyrirvara. Hluthafar Íslandshótela þann 13. maí 2024 eru þrír talsins, ÓDT Ráðgjöf ehf. („ÓDT Ráðgjöf“), Ólafur D. Torfason og S38 slhf. („S38“) þar að auki á félagið eigin hluti. ÓDT Ráðgjöf ehf. hefur skuldbundið sig til að selja 127.386.891 hluti í útboðinu og minnka því hlut sinn í 48,46% að útboði loknu. S38 mun framselja 39,58% af hlutabréfum sínum í Íslandshótelum til þriggja hluthafa sinna, Gildi-lífeyrissjóðs, Birtu-lífeyrissjóðs og Stapa-lífeyrissjóðs eða alls 8,80% hlut í félaginu en selja alla aðra eftirstandandi hluti sína í félaginu, alls 13,44% eignarhlut. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér nánari upplýsingar um hluthafa félagsins sem fram koma í kafla 6.1 *Hluthafar* í útgefandalýsingu félagsins, dagsettri þann 13. maí 2024.

Samsetning eigendahóps félagsins getur falið í sér ákveðna áhættu fyrir fjárfesta og því ber að hafa í huga að eignarhald félagsins getur tekið breytingum bæði hratt og með litlum fyrirvara. Stærsti hluthafi útgefanda gæti, miðað við eignarhald sitt, haft veruleg áhrif á mál sem borin eru undir atkvæði hluthafafundar. Þá hafa stærstu hluthafar félagsins samkvæmt núverandi hlutaskrá einnig vald til að koma í veg fyrir breytingu á yfiráðum og gætu gripið til aðgerða sem gætu haft veruleg neikvæð áhrif á verðmæti hlutabréfa í útgefanda. Þetta á bæði við um eignarhald útgefanda samkvæmt núverandi hlutaskrá og eignarhald eftir breytingar sem eru fyrirhugaðar vegna útboðsins.

Starfsmenn sem móttaka hlutabréf að gjöf er óheimilt að eiga viðskipti með fyrrgreinda hluti í þrjá mánuði frá töku bréfanna til viðskipta., nánar í kafla 5.7 *Hlutabréfagjafir til starfsmanna*. Engar söluhömlur eða söluskyldur hvíla á hlutum ÓDT Ráðgjöf ehf. í Íslandshótelum eftir að útboði lýkur. Engar ákvarðanir hafa verið teknar um hvort og þá hvenær eða með hvaða hætti ÓDT Ráðgjöf áformi að selja eftirstandandi eignarhluti eftir að útboðinu lýkur. Fyrirliggur þó að ÓDT Ráðgjöf hyggst vera áfram kjölfestufjárfestir í félaginu.

Þá getur stærsti hluthafi útgefanda og aðilar sem hann er í samstarfi við orðið sameiginlega yfirtökuskyldir samkvæmt lögum nr. 108/2007 um yfirtökur. Fjárfestum er bent á að þegar hlutir í félaginu hafa verið teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun félagið falla undir ákvæði þeirra laga, reglugerða og reglna sem gilda um útgefendur fjármálagerna sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulögðum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Um starfsemi félagsins munu gilda meðal annars ákvæði laga um markaði fyrir

fjármálagerninga nr. 115/2021, ákvæði laga nr. 108/2007 um yfirtökur, ákvæði laga nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, sem og reglur laga nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, en öllum þessum lögum er ætlað að tryggja upplýsingagjöf og fjárfestavernd í tengslum við eignabreytingar á hlutum í félögum sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum markaði. Þeim til viðbótar munu einnig gilda ákvæði reglna sem Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands hefur sett, m.a. um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 320/2022, ákvæði reglna um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa nr. 655/2023 og reglur um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 44/2023. Til viðbótar framansögðu mun félagið jafnframt hlíta reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær kunna að vera á hverjum tíma. Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur, eru hluthafar sem fara með yferráð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, undanþegnir tilboðsskyldu. Sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðili missir yferráðin en nær þeim að nýju.

Hagsmunir minnihlutaeiganda eru varðir samkvæmt ákvæðum laga um hlutafélög, nr. 2/1995, auk laga um yfirtökur nr. 108/2007, frá þeim tíma að hlutabréf félagsins eru tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, þar með talið en ekki takmarkað við reglur um innherjaviðskipti, markaðsmisnotkun, yfirtökutilboð og flagganir, sem ætlað er að tryggja upplýsingagjöf og fjárfestavernd í tengslum við eignabreytingar á hlutum í félögum sem teknir hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

1.3 Þynning hlutafjäreignar

Sá möguleiki er ávallt fyrir hendi að félagið ákveði að auka hlutafé sitt í framtíðinni, en hlutafjáraukning getur þynnt hlutafjäreign þeirra hluthafa sem ekki taka þátt í þeirri aukningu. Ef félagið hækkar hlutafé sitt getur hækkunin valdið hlutfallslegri minnkun hlutafjäreignar þeirra sem eiga hlutabréf í félaginu nema þeir fjárfesti í nýjum hlutum í félaginu í hlutfalli við hlutafjäreign sína. Verði hlutafé félagsins hækkað skulu hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skrásetta hlutafjäreign sína eins og kveðið er á um í lögum og á hverjum tíma nema ákvörðun hluthafafundar kveði á um annað. Algengt er þó að hlutafé sé aukið til að fjármagna fjárfestingar sem taldar eru að muni auka verðmæti félagsins til lengri tíma litið og auki þannig virði hlutafjár útgefandans. Bent er á að í kjölfar slíkra ákvarðana geta fjárfestar staðið frammi fyrir aukinni áhættu vegna hinnar nýju fjárfestingar.

Í grein 2.2 í samþykktum félagsins, dagsettum 12. mars 2024, er kveðið á um að heimilt er að hækka hlutafé með ályktun hluthafafundar og þarf sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum félagsins. Hluthafafundi er því heimilt með 2/3 hlutum greiddra atkvæða, svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á hluthafafundinum, að hækka hlutafé félagsins, hvort heldur er með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta. Við útgáfu á verðbréfalýsingu þessari er ekki í gildi heimild til stjórnar félagsins um hækkun eða lækkun hlutafjár.

Samkvæmt 55. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, er heimild fyrir því að hlutafélög eignist allt að 10% af heildarhlutafé félagsins á hverjum tíma. Hluti getur félag aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Heimildin verður aðeins veitt tímabundið og ekki til lengri tíma en fimm ára. Óheimilt er að nota atkvæði sem fylgja eigin hlutum og eru þau talin frá við ákvörðun atkvæðamagns í félaginu. Félagið á 50.000.000 eigin hluti sem er 8,11% af útgefnu hlutafé. Öllum eigin hlutum félagsins verður ráðstafað í útboðinu, 3.040.000 hlutir sem samsvarar 0,49% af útgefnu hlutafé verða gefnir til starfsmanna án endurgjalds og 46.960.000

hlutir verða seldir í útboðinu. Nánar er kveðið á um framangreint í kafla 3.1.2 *Seljendur* í verðbréfalýsingu þessari.

1.4 Lagaumhverfi almenns útboðs og töku til viðskipta

Um útgefanda og þau hlutabréf sem hann mun gefa út og óska eftir að verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, gilda því ákvæði laga, reglugerða og reglna um útgefendur verðbréfa og verðbréf sem tekin hafa verið til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, eins og þau eru á hverjum tíma, meðal annars lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, lög nr. 108/2007 um yfirtökur, reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, (hér eftir „**fjármálaeftirlitið**“), nr. 320/2022 um aðgerðir gegn markaðssvikum. Þá gilda um félagið reglur nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög og með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, með áorðnum breytingum sem og þeim reglum sem settar hafa verið á grundvelli framangreindra laga og reglna.

Lýsing þessi er gefin út á grundvelli laga nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerða framkvæmdastjórnar (ESB) 2017/1129.

Einnig gilda um útgefanda reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga, eins og þær eru á hverjum tíma. Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum auk laga og reglugerða sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, sem fela m.a. í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki hlutabréf í útgefanda úr viðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjótí útgefandi framangreind lög eða reglur og/eða lög eða reglur sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða hlutabréf útgefanda, kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor félagsins og getur það haft þær afleiðingar að hlutabréf félagsins falla í verði.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif á fyrirtæki og skapað óróa á mörkuðum. Taka hlutabréfa Íslandshótela til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er háð íslenskum lögum eins og þau eru í gildi við skráningu bréfanna og staðfestingu lýsingar þessarar. Ekki er hægt að veita tryggingu fyrir áhrifum sem gætu hlotist af breytingum á íslenskum lögum, dómsúrskurðum og/eða öðrum reglubreytingum eftir útgáfudag lýsingarinnar.

2 Veltufé, fjármögnun og skuldastaða

2.1 Yfirlýsing um veltufé

Stjórnarformaður, forstjóri og stjórn félagsins lýsa því yfir fyrir hönd félagsins, að á dagsetningu lýsingar þessarar sé til staðar nægt veltufé til þess að uppfylla núverandi þarfir félagsins.

2.2 Fjármögnun og skuldastaða

Eftirfarandi fjárhagsupplýsingar eru í samræmi við kannað árshlutauppgjör fyrir tímabilið 1. janúar – 31. mars 2024 og eru efnahagsstærðir því dagsettar þann 31. mars 2024. Aðrar fjárhagsupplýsingar Íslandshótela sem birtar eru í og eru hluti af lýsingu félagsins, dagsettri 13. maí 2024 eru endurskoðaðir samstæðuársreikningar fyrir fjárhagsárin 2021 – 2023 sem finna má í kafla 7.5. *Skjöl felld inn með tilvísun í útgefandalýsingu dagsettri 13. maí 2024.*

Fjárhæðir eru í þús. kr.	31.03.2024
Skammtímaskuldir	
Með ábyrgðum	0
Með veði	0
Án ábyrgða/veðs	4.338.981
Skammtímaskuldir samtals	4.338.981
Langtímaskuldir	
Með ábyrgðum	0
Með veði	22.957.562
Án ábyrgða/veðs	12.598.461
Langtímaskuldir samtals	35.556.023
Eigið fé	
Hlutfafé	566.742
Yfirverð hlutfjár	2.223.869
Annað bundið eigið fé	16.745.888
Óráðstafað eigið fé	2.391.501
Hlutdeild minnihlutaeigenda	127.738
Eigið fé alls	22.055.738
Samtals fjármögnun	61.950.742

Tafla 1: Fjármögnun og skuldsetning þann 31. mars 2024¹

Félagið hyggst efna til almenns útboðs þar sem boðið verður til sölu þegar útgefið hlutfafé í Íslandshótelum.

Í kjölfarið verður óskað eftir töku alls hlutfjár í félaginu til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Bent er á upplýsingar um kostnað sem fellur á félagið vegna þess ferlis að óska eftir að fá hlutabréf í félaginu tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland sem nánar er kveðið á um í kafla 6.4 *Áætlaður kostnaður og hreint söluandvirði* í verðbréfalýsingu þessari.

¹ Upplýsingar í töflu eru óendurskoðaðar en kannaðar fjárhagsupplýsingar.

3 Almenn útbod og taka hlutabréfa til viðskipta á skipulegum markaði

Útbodið sem lýst er í verðbréfalýsingu þessari er útbod til almennings sem lýtur ákvæðum laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Með þessum lögum var innleidd reglugerð Evrópupingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, um lýsingu sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útbodi eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Nánari útfærslu á reglugerðinni er að finna í framseldri reglugerð framkvæmdastjórnar (ESB) 2019/980, en báðar þessar reglugerðir njóta lagagildis á Íslandi.

Útbodið fer fram á Íslandi og verður einungis markaðssett á Íslandi. Útbodið samanstendur af 257.209.972 hlutum, jafngildi 41,7% hlutar í félaginu, sem seldir eru af núverandi hluthöfum félagsins eins og lýst er í kafla 1.2 *Uppbygging á eignarhaldi Íslandshótela* í verðbréfalýsingu þessari.

Hlutir Íslandshótela hafa verið gefnir út rafrænt sem nafnbref hjá Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, (hér eftir „**Nasdaq verðbréfamíðstöð**“) með auðkenni IHOTEL og ISIN númer IS0000034262. Í kjölfar verður óskað eftir að öll útgefin hlutabréf í Íslandshótelum verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur markaður á Íslandi.

Markmiðið með því að fá hlutabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika hlutabréfa í félaginu, virkari verðmyndun með hlutabréf útgefin af félaginu, dreifðu eignarhaldi og gera upplýsingar um félagið aðgengilegar fyrir hluthafa félagsins, viðskiptavini og almenning. Seljendur þess hlutafjár sem selt er í útbodinu eru fjárfestar sem með sölu hlutanna leitast eftir því að hámarka virði fjárfestingar sinnar í Íslandshótelum og mun, nettó andvirði ágóða sölu hlutanna renna hlutfallslega til seljenda í samræmi við selda hluti. Meðal stórra hluthafa í Íslandshótelum sem selja hlutafé í útbodinu eru eignarhaldsfélagið S38 slhf., sem er í eigu tveggja framtakssjóða auk þriggja lífeyrissjóða.

Allir hlutir í útbodinu verða seldir í tveimur tilboðsbókum, sem stjórn útgefanda tók ákvörðun um, sjá nánar kafla 4 *Skilmálar og skilyrði útbodsins* í verðbréfalýsingu þessari. Útbodið mun fara fram dagana 14. maí til og með 22. maí 2024 og er áformað að niðurstöður útbodsins liggi fyrir eigi síðar en þann 23. maí 2024. Tímaáætlun útbods á hlutum í Íslandshótelum er að finna í kafla 3.2 *Fyrirhuguð tímaáætlun útbodsins og útbodstímabil* í verðbréfalýsingu þessari.

Í kjölfar uppgjors og afhendingar mun félagið sækja um að útgefnir hlutir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útbods á hlutum í útgefanda þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Útbodið fer eingöngu fram á Íslandi og verða hinir seldu hlutir ekki markaðssettir eða boðnir til kaups utan Íslands. Útbodið er ekki sölutryggt. Félaginu er ekki kunnugt um hvort einstakir hluthafar, stjórnarmenn eða stjórnendur Íslandshótela hyggist skrá sig fyrir hlutum í útbodinu, eða hvort einhver aðili hyggst skrá sig fyrir meira en 5% af stærð útbodsins.

3.1 Útgefandi og seljendur hlutafjár

3.1.1 Útgefandi

Lögformlegt heiti:	Íslandshótel hf.
Kennitala:	630169-2919
Höfuðstöðvar og aðsetur:	Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík
LEI númer:	549300DF0KH0FOD36067
Vefsíða:	www.islandshotel.is
Símanúmer:	+354 514 8000
Hlutafé:	616.742.132 hlutir. Hver að nafnverði ein íslensk króna.
Eigin hlutir:	50.000.000 hlutir, samtals 8,11% af útistandandi hlutafjár
Auðkenni:	IHOTEL
ISIN númer:	IS0000034262

Tafla 2: Upplýsingar um útgefanda

Útgefandi er einn af seljendum í fyrirhuguðu útboði. Heildarfjöldi skráðra hluta í útgefanda er 616.742.132 og samkvæmt samþykktum útgefanda, nýtur hver króna nafnverðs hlutafjár í félaginu eins atkvæðis á hluthafafundum. Útgefandi er hins vegar eigandi að 50.000.000 eigin hlutum (eða sem svarar til 8,11% af heildar skráðu hlutafé hans), sem samkvæmt ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, njóta ekki atkvæðisréttar á fundum hluthafa félagsins. Við útgáfu lýsingar þessarar njóta, af þessum sökum, einungis 566.742.132 hlutir atkvæðisréttar í félaginu. Samkvæmt því nýtur hver og einn hluthafi í félaginu aukins hlutfallslegs atkvæðavægis í félaginu, umfram eignarhlutfall sitt, sé miðað við heildar skráðan hlutafjölda í félaginu.

Íslandshótel hyggst ráðstafa öllum eigin hlutum í útboðinu, sem verða þá að nýju atkvæðisberandi í höndum nýrra hluthafa að útboðinu liðnu. Félagið mun gefa starfsmönnum 3.040.000 hluti og selja alla aðra eftirstandandi hluti, alls 46.960.000 hlutir. Mega hluthafar Íslandshótela við útgáfu lýsingar þessarar því búast við því að við útboðið dragi úr núverandi atkvæðavægi þeirra í félaginu og færast atkvæðavægið að nýju í sem svarar til eins atkvæðis á hvern hlut af skráðu hlutafé félagsins.

3.1.2 Seljendur

Samkvæmt upplýsingum úr hluthafaskrá þann 31.03.2024 eru hluthafar þrír. Þeir eru: ÓDT Ráðgjöf ehf., kt. 430504-4010, S38 slhf., kt. 640415-1850 og Ólafur D Torfason, kt. 201051-7899. Félagið á jafnframt eigin hluti samtals 50.000.000 hlutir. Í lýsingu þessari eru ÓDT Ráðgjöf og S38 slhf. og Íslandshótel sameiginlega nefnd „seljendur“ í tengslum við umfjöllun um útboðið.

Nafn hluthafa	Kennitala	Hlutafjäreign fyrir útboð	Seldir hlutir í útboði	Hlutafjäreign eftir útboð	Atkvæðisréttur í % fyrir útboð	Atkvæðisréttur í % eftir útboð
ÓDT Ráðgjöf ehf.	430504-4010	426.246.757	127.386.891	298.859.866	75,2%	48,5%
S38 slhf.	640415-1850	137.151.596	82.863.081 ²	0	24,2%	0,0%
Ólafur D. Torfason	201051-7899	3.343.779	0	3.343.779	0,6%	0,5%
Íslandshótel hf.	630169-2919	50.000.000	46.960.000 ³	0	0,0%	0,0%
Samtals		616.742.132	257.209.972	302.203.645	100%	49,0%

Tafla 3: Upplýsingar um eignarhlut seljenda fyrir og eftir útboð

Gildi lífeyrissjóður, Stapi lífeyrissjóður og Birta lífeyrissjóður hyggjast fá endanlega eign sína á hlutum í Íslandshótelum hf. framselda til sín eftir að útboði lýkur, en fyrir töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, alls 54.288.515 hlutir, allir aðrir hlutir verða seldir í útboðinu.

Seljandi:	ÓDT Ráðgjöf ehf.
Kennitala:	430504-4010
Heimilisfang:	Sigtúni 27, 105 Reykjavík

Tafla 4: Upplýsingar um ÓDT Ráðgjöf ehf.

ÓDT Ráðgjöf. Ólafur D. Torfason, stofnandi og stjórnarformaður Íslandshótela, er eigandi að 98,08% hluta í ÓDT Ráðgjöf ehf. ÓDT Ráðgjöf er einkahlutafélag, stofnað 2004 og er tilgangur félagsins fjárfestinga- og lánastarfsemi, rekstur fasteigna og ráðgjafapjónusta. Aðrir hluthafar í félaginu eru sex talsins við útgáfu þessarar verðbréfalýsingar: i) Rósa Sigurbjörg Þórhallsdóttir, eignarhlutur 1,32%, ii) Bryndís Ólafsdóttir, eignarhlutur 0,12%, iii) Davíð Torfi Ólafsson eignarhlutur 0,12%, iv) María Þórdís Ólafsdóttir eignarhlutur 0,12%, v) Ólafur Freyr Ólafsson eignarhlutur 0,12% og vi) Þórhallur Ólafsson eignarhlutur 0,12%.

Seljandi:	S38 slhf.
Kennitala:	640415-1850
Heimilisfang:	Katrínartúni 2, 105 Reykjavík

Tafla 5: Upplýsingar um S38 slhf.

S38 slhf. Félagið var stofnað árið 2015 og er tilgangur þess kaup, eignarhald og sala hlutabréfa útgefnum af Íslandshótelum hf. Eigendur í samlagshlutafélaginu, skiptast þannig að einkahlutafélagið AC GP 5 ehf., er með ótakmarkaða ábyrgð og fimm fagfjárfestar með takmarkaða ábyrgð. Hlutafjäreign skiptist með eftirfarandi hætti: i) Edda slhf, eignarhlutur 34,04%, ii) Kjölfesta slhf., eignarhlutur 26,36%, iii) Gildi lífeyrissjóður, eignarhlutur 17,42%, iv) Stapi lífeyrissjóður eignarhlutur 16,93%, v) Birta lífeyrissjóður 5,23% og AC GP 5 ehf., eignarhlutur 0,02%.

Gildi lífeyrissjóður, Stapi lífeyrissjóður og Birta lífeyrissjóður hyggjast fá endanlega eign sína á hlutum í Íslandshótelum hf. framselda til sín eftir að útboði lýkur, en fyrir töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, alls 54.288.515 hlutir.

² Seldir hlutir S38 slhf. eftir framsal til þriggja hluthafa sinna

³ Alls 3.040.000 hlutir verða gefnir til starfsmanna Íslandshótela og eru ekki í þessari tölu

Seljandi:	Íslandshótel hf.
Kennitala:	630169-2919
Heimilisfang:	Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík

Tafla 6: Upplýsingar um Íslandshótel hf.

Ekki er um að ræða sölu á nýju hlutafé heldur eingöngu á eigin hlutum seljanda. Íslandshótel hefur ekki keypt eigin hluti á síðustu 12 mánuðum fyrir útgáfu þessarar verðbréfalýsingar.

3.2 Fyrirhuguð tímaáætlun útboðsins og útboðstímabil

Útboðið hefst kl. 10:00 (GMT) þann 14. maí 2024 og lýkur kl. 16:00 (GMT) þann 22. maí 2024. Áformað er að niðurstöður liggja fyrir í síðasta lagi þann 23. maí 2024. Þá er áætlað að upplýsingar um úthlutun til fjárfesta muni liggja fyrir þann 23. maí 2024 og er eindagi greiðslu þann 28. maí 2024. Greiddir hlutir verða afhentir á vörslureikninga fjárfesta í síðasta lagi þann 30. maí 2024 og er áætlað að hlutirnir verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eigi síðar en 30. maí 2024.

Áskriftartímabil hefst:	14. maí 2024 , kl. 10:00 (GMT)
Áskriftartímabili lýkur:	22. maí 2024 , kl. 16:00 (GMT)
Tilkynning um niðurstöðu útboðsins:	23. maí 2024
Tilkynning um úthlutun send fjárfestum:	23. maí 2024
Gjald dagi og eindagi greiðsluseðla vegna útboðsins:	28. maí 2024
Áætluð afhending hluta til fjárfesta:	30. maí 2024
Hlutir teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland	Áætlað eigi síðar en 30. maí 2024

Tafla 7: Útboðstímabil

Framangreindar dagsetningar miðast við að seljendur geri ekki breytingar á áskriftartímabili, úrvinnsla áskrifta taki ekki skemmri eða lengri tíma en seljendur gera ráð fyrir og umsókn útgefanda til Nasdaq Iceland sé svarað innan þeirra tímamarka sem útgefandi gerir ráð fyrir.

Ekki verður tekið við áskriftum utan þessa tímabils. Áskriftartímabilið verður ekki styt. Seljendur kunna að framlengja áskriftartímabil, sé þess krafist samkvæmt lögum vegna birtingar viðauka við lýsingu þessa eða af öðrum orsökum. Seljendur áskilja sér einhliða rétt til að fresta áskriftartímabilinu. Allar breytingar á áskriftartímabilinu verða tilkynntar opinberlega og auglýstar. Áskriftir fjárfesta að hlutum í Íslandshótelum sem berast eftir lok útboðsfrests verða ógildar.

Seljendur áskilja sér rétt til að falla frá útboðinu ef ekki fæst áskrift í útboðinu fyrir öllum boðnum hlutum og verður það þá tilkynnt með niðurstöðum útboðs. Seljendur áskilja sér rétt til að falla frá útboðinu ef Nasdaq Iceland hafnar umsókn útgefanda um að taka hluti Íslandshótela til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eða samþykkir hana ekki í síðasta lagi þann 30. maí 2024. Seljendur áskilja sér jafnframt rétt til að fresta útboðinu, framlengja það eða falla frá því hvenær sem er fram að tilkynningu Nasdaq Iceland um að hlutabréf í útgefanda verði tekin til viðskipta, ef einhverjir atburðir eiga sér stað sem seljendur telja gefa tilefni til þess að ætla að markmið seljenda með útboðinu náist ekki, svo sem eitthvað sem varðar útboðið sjálft, útgefandann, eða seljendur, neikvæð þróun héraendis eða erlendis á efnahagsumhverfi eða verðbréfamörkuðum.

Ef seljendur taka ákvörðun um að falla frá útboðinu samkvæmt framansögðu munu þar með allar áskriftir fyrir hlutum í útboðinu sem og úthlutanir á grundvelli þeirra dæmast ógildar. Komi til þess að fallið verði frá útboðinu eða útboðstímabilið framlengt eða því frestað, verður það tilkynnt opinberlega.

Komi til þess að útboðstímabilið verði framlengt eða því frestað, verður birtur viðauki við verðbréfalýsingu þessa þar sem gerð verður grein fyrir breytingunni, en jafnframt verða birtar allar mikilvægar nýjar upplýsingar sem komið hafa fram frá staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar sem máli skipta fyrir mat fjárfesta á hlutabréfum í útgefanda. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin. Í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir verðbréfum áður en viðaukinn er birtur hafa rétt til að falla frá fyrrgreindu samþykki innan tveggja virkra daga frá birtingu viðaukans.

3.3 Umsjónaraðilar almenns útboðs og umsjón með töku til viðskipta

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, (hér eftir „Íslandsbanki“ eða „fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka“), og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf., kt. 540502-2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík (hér eftir „Kvika“ eða „fyrirtækjaráðgjöf Kviku“) munu fara með umsjón með fyrirhuguðu útboði, þ.m.t. markaðssetningu og sölu, og töku hlutabréfa í útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Auk þess mun Verðbréfaráðgjöf Íslandsbanka og Verðbréfamiðlun Kviku starfa sem söluaðilar útboðsins. Gerð útgefenda- og verðbréfalýsingar, ut anumhald tilboðsbókar og umsjón skráningarkerfis (IPO.is) verður í höndum Íslandsbanka og er ekki hluti af verkefnum Kviku banka fyrir seljendur. Íslandsbanki og Kvika eru sameiginlega nefnd „umsjónaraðilar“ í lýsingu félagsins.

Þá hefur Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka unnið að gerð samantektar, verðbréfalýsingar þessarar og útgefandalýsingar dagsett 13. maí 2024, í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð alfarið á upplýsingum frá útgefanda. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur ekki staðreynt áreiðanleika þeirra upplýsinga sem byggt er á við gerð lýsingarinnar og veitir Íslandsbanki engar ábyrgðir, hvorki beint né óbeint, á að upplýsingar í lýsingunni eða öðru efni sem birt er í tengslum við sölu á hlutabréfum í félaginu sé í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að varða áreiðanleika.

Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: verdbref@islandsbanki.is, símanúmer +354 440 4000 og LEI auðkenni er: 549300PZMFIQR79Q0T97.

Samskiptaupplýsingar Kviku eru: islandshotel@kvika.is, símanúmer +354 540 3200 og LEI auðkenni er: 254900WR311Z9NPC7D84.

3.3.1 Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbóka A og B

Upplýsingar og tæknilega aðstoð vegna tilboðsbókar A og B veitir Verðbréfaráðgjöf Íslandsbanka hf.

Sími: +354 440 4000

Tölvupóstfang: verdbref@islandsbanki.is

4 Skilmálar og skilyrði útboðsins

4.1 Stærð útboðs

Með útboðinu hyggjast tveir hluthafar Íslandshótela, ÓDT Ráðgjöf ehf. og S38 slhf. ásamt félaginu selja samtals 257.209.972 hluti í Íslandshótelum eða sem samsvarar 41,7% af útgefnu hlutafé.

Fjárfestar geta valið um tvær áskriftarleiðir í útboðinu: Tilboðsbók A og tilboðsbók B.

Tilboðsbækurnar eru ólíkar m.a. hvað varðar stærð áskrifta, verðlagningu og úthlutunarreglur. Helstu skilmála tilboðsbókanna tveggja má lesa hér að neðan og eru fjárfestar hvattir til að lesa þennan fjórða kafla verðbréfalýsingarinnar vel og kynna sér skilmála útboðsins ítarlega.

Seljendur áskilja sér þó einhliða rétt til að gera breytingar á framangreindri skiptingu milli tilboðsbóka A og B, hvað varðar heildarstærð hvernar bókar fyrir sig, reynist eftirspurn gefa tilefni til þess þegar til úthlutunar kemur að teknu tilliti til markmiða útboðsins án sérstakra tilkynninga eða rökstuðnings þar um.

4.1.1 Tilboðsbækur og verð útboðsins

Tilboðsbók A: Af því hlutafé sem boðið er til sölu eru 51.441.994 hlutir eða sem svarar til 20% af heildarframboði í útboðinu, ætlaðir þátttakendum í tilboðsbók A. Lágmarksáskrift í tilboðsbók A er að kaupvirði 100.000 krónur og hámarksáskrift er takmörkuð við 20.000.000 krónur að kaupvirði. Í tilboðsbók A verður tekið við áskriftum á föstu gengi 50,0 krónur á hlut. Ekki verður tekið við tilboðum á lægra gengi.

Tilboðsbók B: Af því hlutafé sem boðið er til sölu eru 205.767.978 hlutir, eða sem svarar til 80% af heildarframboði í útboðinu, ætlaðir þátttakendum í tilboðsbók B. Lágmarksáskrift í tilboðsbók B er að kaupvirði 20.000.001 króna og hámarksáskrift takmarkast við heildarstærð útboðsins. Í tilboðsbók B verður tekið við áskriftum á eða yfir lágmarksgenginu 50,0 krónur á hlut, en ekkert hámarksgengi er skilgreint. Ekki verður tekið við tilboðum sem eru undir framangreindu lágmarksgengi. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á föstu gengi, sem ákvarðast jafnt og það lægsta af samþykktum tilboðum.

Tilboðsbók	Áskriftarbil	Fjöldi hluta	Lágmarksverð kr./ hlut	Andvirði lágmarksverð í kr.	m.v.
A	100.000 kr. – 20.000.000 kr.	51.441.994	50,0	2.572.099.724	
B	20.000.001 kr. og hærra	205.767.978	50,0	10.288.398.898	
Samtals		257.209.972	50,0	12.860.498.622	

Tafla 8: Tilboðsbók A og B

4.2 Samsett áskrift

Í útboðinu er hverjum fjárfesti heimilt að skila inn fleiri en einni áskrift á sömu kennitölu, hvort sem er í tilboðsbók A eða B. Engar takmarkanir eru á fjölda leyfilegra áskrifta, aðrar en þær sem leiðir af hámarks- og lágmarksáskrift í hvorri tilboðsbók, þar sem heildaráskrift í samsettri áskrift takmarkast við hámarksáskrift í viðeigandi tilboðsbók. Þar sem margar áskriftir gerðar af einum fjárfesti eru jafnar eða fyrir ofan endanlegt útboðsverð í viðeigandi tilboðsbók verður litið á áskriftirnar sem eina sameinaða áskrift, en samsett áskrift veitir fjárfesti tækifæri á að leggja inn áskrift með mismunandi hámarksverð í útboðinu. Sem dæmi þýðir þetta að fjárfestir

sem leggur fram þrjár mismunandi áskriftir í tilboðsbók B að fjárhæð 30 m.kr. og tvær tiltaka jafnt eða hærra hámarksverð en endanlegt útboðsgengi verður litið svo á að fjárfestir hafi lagt fram eina áskrift að fjárhæð 60 m.kr. í úthlutunarferlinu. Á sama hátt verður litið svo á að fjárfestir sem leggur fram tvær áskriftir í tilboðsbók A að upphæð 100 þúsund krónur hafi lagt fram eina áskrift að fjárhæð 200 þúsund krónur í úthlutunarferlinu. Fjárfestum er heimilt að leggja fram áskrift í bæði tilboðsbók A og B án þess að ógilda aðrar áskriftir.

4.3 Skilyrði fyrir þátttöku

Útboðið fer fram á Íslandi og er markaðssett á Íslandi. Þátttaka í útboðinu er heimil öllum þeim einstaklingum og lögaðilum sem hafa bæði íslenska kennitölu og eru fjárráða í skilningi lögræðislaga nr. 71/1997 með þeim takmörkunum sem af lögum kunna að leiða. Þar af leiðir að einstaklingum sem ekki hafa náð 18 ára aldri sem og þeim einstaklingum og lögaðilum sem ekki ráða búi sínu sjálfir er ekki heimil þátttaka í útboðinu. Umsjónaraðilar og félagið munu ekki sérstaklega kanna fjárræði fjárfesta heldur er sú ábyrgð lögð á hvern og einn fjárfesti í útboðinu að staðfesta.

Lögaðilar sem taka þátt í útboðinu eru skyldugir til þess að vera með [LEI-auðkenni](#). Liggi gilt LEI-auðkenni ekki fyrir við lok áskriftartímabils er umsjónaraðilum heimilt að fella áskrift niður.

Hlutir í félaginu eru ekki boðnir til sölu í öðrum lögsagnarumdæmum þar sem almennt útboð eins og hér um ræðir væri háð því að lögbær yfirvöld í viðkomandi lögsagnarumdæmi hefðu mótttekið lýsinguna, eða þar sem slíkt útboð myndi lúta öðrum frekari kröfum en staðfestingu íslenskra eftirlitsaðila á lýsingu útgefanda við útboðið.

Hluthöfum ÓDT Ráðgjafar og aðilar þeim tengdum er óheimiluð þátttaka í útboðinu til þess að styðja við markmið um dreift eignarhald að útboði loknu, og að ÓDT Ráðgjöf og tengdir aðilar fari ekki með meirihluta í félaginu. Ekki eru aðrar takmarkanir á þátttöku starfsmanna og stjórnarmanna Íslandshótela né annarra seljenda í útboðinu, uppfylli þeir þau skilyrði sem fram koma hér að ofan.

Starfsmönnum Íslandsbanka hf. og Kvikubanka hf., er heimil þátttaka í útboðinu en um þátttöku þeirra kunna að gilda strangari reglur í samræmi við þær reglur sem gilda um viðskipti starfsmanna Íslandsbanka og Kvikubanka í hlutafjárútboðum.

Íslandsbanki

Um viðskipti starfsmanna Íslandsbanka hf. með fjármálagerninga gilda reglur bankans um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum samþykktar af stjórn Íslandsbanka í janúar 2023,⁴ þar sem um er að ræða almennt útboð þar sem bankinn er einn af umsjónaraðilunum er tilteknu starfsfólki óheimilt að taka þátt, þ.m.t. æðstu stjórnendum, starfsfólki sem kemur að útboðinu, starfsfólki tengdra sviða og aðrir innanhússhagaðilar, sem og aðilar nátengdir framangreindum aðilum. Það starfsfólk sem er heimilt að taka þátt í útboðinu og aðilar nátengdir þeim þurfa að óska eftir heimild regluvörslu til þess. Þeim er einungis heimilt að taka þátt í tilboðabók A og aðeins á fyrsta degi útboðsins. Lágmarkseignarhaldstími á fjármálagerningum sem starfsmaður eða aðili nátengdur honum, hefur eignast í samræmi við ákvæði reglna bankans er 30 dagar frá kaupdegi.

Kvikubanki

⁴ Reglur Íslandsbanka um viðskipti starfsmanna með fjármálagerninga er að finna á eftirfarandi vefslóð: https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/Reglur_um_vidskipti_starfsmanna_med_fjarmalagerninga.pdf

Um viðskipti starfsmanna Kviku banka hf. með fjármálagerninga gilda reglur bankans um eigin viðskipti starfsmanna, uppfærðar síðast og samþykktar af stjórn í apríl 2022. Þeir starfsmenn bankans sem eru starfsmenn deilda sem hafa aðgang að trúnaðarupplýsingum um eða koma með einhverjum hætti að undirbúningi útboðsins, miðlun, ráðgjöf eða annarri sambærilegri starfsemi í tengslum við útboðið, er óheimilt að eiga viðskipti með fjármálagerninga útgefanda í útboðinu. Starfsmönnum fyrirtækjaráðgjafar og markaðsviðskipta Kviku⁵, þ. á m. framkvæmdastjórum þessara sviða verður alfarið óheimilt að taka þátt í útboðinu.

Auk þess skal forstjóra og aðstoðarforstjóra bankans óheimil þátttaka í útboðinu. Vegna aðkomu dótturfélags bankans, Kviku eignastýringar hf.⁶, var það mat forstjóra Kviku, framkvæmdastjóra Kviku eignastýringar og regluvarðar félaganna að öllum starfsmönnum Kviku eignastýringar verður óheimil þátttaka í útboðinu.⁷

Öðrum starfsmönnum Kviku banka hf. er heimilt að taka þátt í útboðinu skv. reglum um eigin viðskipti starfsmanna sem innihalda m.a. eftirfarandi sérákvæði um útboð:

1. Að í útboðinu sé óskað eftir tilboðum á hlut á föstu gengi en ekki tilboðum um verð einstakra bréfa, gengi eða vaxtakjör og að þeir gangi ekki fyrir sem fyrstir skrá sig í útboðinu.
2. Að tilboð starfsmanna berist við upphaf fyrsta tilboðsdags.
3. Að tekið sé fram í útboðslýsingu að starfsmönnum sé heimilt að taka þátt í útboðinu og eftir hvaða skilmálum.

Starfsmönnum skal þannig aðeins heimilt að skila tilboðum í tilboðsbók A fyrir hádegi á fyrsta tilboðsdegi. Áður en tilboðum er skilað þarf líkt og almennt að afla heimildar regluvörslu fyrir viðskiptum. Reglur bankans gera auk þess almennt ráð fyrir að starfsmenn eigi fjármálagerninga í að lágmarki 90 daga frá kaupdegi nema að sérstakar undanþágur eigi við. Þegar um er að ræða útboð skal kaupdagur vera sá dagur sem fjármálagerningur er tekinn til viðskipta á viðskiptavettvangi. Önnur almenn ákvæði reglnanna gilda fullum fetum um þátttöku starfsmanna, en þeim er m.a. ætlað að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra og tryggja rétta meðferð innherjaupplýsinga og annarra trúnaðarupplýsinga.

Um þátttöku starfsmanna aðskilinna dótturfélaga bankans, annarra en starfsmanna Kviku eignastýringar, var það mat forstjóra og regluvarðar bankans, í samráði við framkvæmdastjóra þessara dótturfélaga, að starfsmenn þeirra verði háðir sömu tímatakmörkunum og þeir starfsmenn bankans sem heimilt er að eiga viðskipti í útboðinu og eins eingöngu heimilt að skila tilboðum í tilboðsbók A⁸. Er tilgangur slíkra aukinna takmarkana annars vegar að gæta að samræmi innan samstæðu bankans og hins vegar að það sé hafið yfir allan vafa að framkvæmd verkefnisins innan samstæðu standist skoðun. Eru starfsmenn Íslandsbanka og Kviku hvattir til að leita sér ráðgjafar hjá sinni regluvörslu varðandi þátttöku sína í útboðinu.

Athygli fjárfesta er vakin á því að seljendur, áskilja sér fullan rétt til að hafna einhverjum eða öllum áskriftum sem kunna að berast í útboðinu, án frekari útskýringa eða rökstuðnings, sjá nánar í kafla 4.5. *Skerðing áskrifta og úthlutun við umframeftirspurn* í verðbréfalýsingu þessari.

⁵ Markaðsviðskipti bankans eða önnur svið hans en fyrirtækjaráðgjöf hafa ekki komið með neinum hætti að verkefninu og hafa ekki sérstöku hlutverki að gegna í útboðinu, heldur sinna hefðbundinni miðlun fjármálagerninga með sama hætti og aðrar miðlanir á markaði þegar að útboði kemur og fulls aðskilnaðar sviðanna gætt.

⁶ Sjóður í rekstri Kviku eignastýringar hf er meðal seljenda hluta í útboðinu.

⁷ Óháð hverskonar ákvæðum í innri reglum Kviku eignastýringar um eigin viðskipti starfsmanna. Fulls aðskilnaðar og armslengdarsjónarmiða hefur verið gætt í mismunandi hlutverkum félaga samstæðu Kviku í þessu verkefni.

⁸ Starfsmenn þessara félaga falla alla jafna annars ekki undir reglur bankans um eigin viðskipti starfsmanna enda aðskilin frá starfsemi bankans og sinna ekki viðskiptum með fjármálagerninga á neinn hátt.

4.4 Skráning áskrifta og áskriftartímabil

Tekið verður við áskriftum frá kl. 10:00 (GMT) þann 14. maí 2024 til kl. 16:00 (GMT) þann 22. maí 2024. Áskriftum sem kann að verða skilað utan þess tímaramma teljast ekki gildar og verða felldar niður, nema að seljendur hafi tilkynnt um að áskriftartímabilinu hafi verið frestað eða því framlengt. Áskriftartímabilið verður ekki styt.

Áskriftum skal skilað í gegnum sérstakan rafrænan áskriftarvef sem aðgengilegur verður fjárfestum á vef Íslandsbanka, www.islandsbanki.is/islandshotel við upphaf útboðsins. Ekki verður tekið við áskriftum á öðru formi en því sem hér greinir, fyrir utan það sem fram kemur í kafla 4.4.2 *Eignastýringaraðilar*. Lýsingin og fjárfestakynning félagsins eða annað efni verða ekki gerð aðgengileg á öðrum tungumálum en íslensku, en vefsíður útboðsins og áskriftarvefur verða einnig aðgengilegar á ensku.

Þátttaka í útboðinu er skuldbindandi. Fjárfestir, sem staðfest hefur þátttöku sína hvort heldur sem er í tilboðsbók A eða B getur ekki breytt áskrift eða fallið frá henni nema að gefinn verði út viðauki við lýsingu félagsins eins og nánar er tiltekið í kafla 6.1 *Tilkynning til fjárfesta* og kafla 3.2 *Fyrirhuguð tímaáætlun útboðsins og útboðstímabil* í verðbréfalýsingu þessari.

Eftir að fjárfestir hefur lagt fram áskrift í útboðinu telst áskriftin vera skuldbindandi af hans hálfu. Fjárfestir sem staðfest hefur þátttöku sína getur ekki breytt áskrift sinni eða fallið frá henni. Í útboðinu er hverjum fjárfesti heimilt að skila inn fleiri en einni áskrift á sömu kennitölu eins og lýst er í kafla 0 *Samsett áskrift*, hvort sem er í tilboðsbók A eða B, innan þeirra marka sem lýst er í kafla 4.1 *Stærð, útboðs*.

Fjárfestir skal tilgreina þann vörsluaðila sem hann óskar eftir að móttaki þá hluti sem honum kunna að verða afhentir við uppgjör viðskipta. Með vörsluaðila er átt við reikningsstofnun sem hefur gildan aðildarsamning við verðbréfamiðstöð samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Sjá nánar kafla 4.4.4 *Skylda til að eiga vörslureikning*.

Á áskriftarformi lýsir fjárfestir því yfir að hann:

- A. Geri sér grein fyrir þeirri áhættu sem fólgin er í fjárfestingu í hlutabréfum almennt sem og hlutabréfum í félaginu, þar með talið áhættu sem fylgir rekstri Íslandshótela;
- B. geri sér grein fyrir að áskrift hans sé bæði skuldbindandi og endanleg;
- C. hafi kynnt sér þá skilmála sem um útboðið gilda og settir eru fram í verðbréfalýsingu þessari og að hann hafi kynnt sér þær upplýsingar sem settar eru fram um hlutina og útgefanda þeirra í lýsingu dagsettri þann 13. maí 2024 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
- D. geri sér grein fyrir því að áskrift hans felst aðeins í framkvæmd fyrirmæla, samkvæmt lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og að hann átti sig á að umsjónaraðilum er ekki skylt að meta hvort þátttaka í útboðinu og fjárfesting í hlutabréfum sé viðeigandi fyrir hann og hann njóti því ekki verndar samkvæmt fyrrnefndum lögum;
- E. hafi kynnt sér og skilið reglur Íslandsbanka og Kviku um hagsmunaárekstra og að hann sé meðvitaður um alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í lýsingu Íslandshótela dagsettri þann 13. maí 2024 sem verðbréfalýsing þessi er hluti af;
- F. geri sér grein fyrir að hann verður að eiga vörslureikning (VS-reikning) hjá vörsluaðila til þess að mögulegt sé að afhenda honum þá hluti sem hann kaupir í útboðinu; og
- G. veiti umsjónaraðilum leyfi til að deila persónuupplýsingum með þeim vörsluaðila sem fjárfestir tilgreinir, í þeim tilgangi að afhenda hluti sem fjárfesti kann að verða afhentir

við uppgjör viðskipta. Frekari upplýsingar um persónuverndarstefnu Íslandsbanka og Kviku Banka er að finna á heimasíðum bankanna.⁹ Þá er fjárfestir meðvitaður um að persónuupplýsingum kann að vera deilt með þriðja aðila sem þjónustar vörslu- og uppgjörskerfi eða áskriftarkerfi útboðsins.

4.4.1 Skráning áskrifta

Til að geta skilað áskrift verður fjárfestir að skrá sig inn í viðeigandi tilboðsbók A eða B á áskriftarvef, með eftirfarandi aðgangsauðkennum:

1. Með rafrænum skilríkjum í farsíma;
2. með kennitölu og lykilorði sem hann óskar eftir á áskriftarvefnum og verður sent sem rafrænt skjal í netbanka hans, sem getur verið í hvaða íslenska viðskiptabanka sem er; eða
3. með kennitölu og lykilorði sem hann getur nálgast hjá umsjónaraðilum útboðsins gegn undirritun vottaðrar umsóknar um lykilorð eða gegn annarri staðfestingu sem umsjónaraðilar útboðsins meta fullnægjandi. Umsjónaraðilar áskilja sér rétt til að óska eftir afriti af skilríkjum fjárfestis.

Að skráningu áskriftar lokinni fær fjárfestir senda staðfestingu á áskriftinni með tölvupósti, á það netfang sem hann tilgreindi á áskriftarformi sínu. Rafræn staðfesting er forsenda fyrir gildri áskrift. Berist hún ekki getur fjárfestir ekki verið viss um að áskrift hans hafi borist og er bent á að hafa samband við umsjónaraðila útboðsins áður en áskriftartímabilinu lýkur, þ.e. fyrir kl. 16:00 (GMT) þann 22. maí 2024.

Á áskriftarvefnum skal fjárfestir tilgreina þá fjárhæð sem hann hyggst kaupa hluti fyrir. Sé fjárhæð kaupverðs fjárfestis ekki jafngildi fjölda hluta í heilli tölu verður kaupverðið námundað niður þannig að næsta heila tala hluta náist.

Heimilt er að skrá margar áskriftir fyrir hverja kennitölu í hverja tilboðsbók. Heimilt er að skrá áskriftir í fleiri en eina tilboðsbók.

Umsjónaraðilar munu veita upplýsingar í tengslum við útboðið sem og tæknilegar upplýsingar er varða áskriftarvefinn. Upplýsingar um símanúmer og opnunartíma má nálgast í kafla 3.3.1 *Upplýsingar og tæknileg aðstoð vegna tilboðsbóka A og B.*

4.4.2 Eignastýringaraðilar

Fjármálastofnunum sem sinna eignastýringarþjónustu, eins og sú þjónusta er skilgreind í 11. tl. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði með fjármálagerninga, er gefinn kostur á að skila áskriftum í tilboðsbók A og/eða tilboðsbók B fyrir hönd eins eða fleiri fjárfesta beint í áskriftarkerfið með því að fylla út sérstakt áskriftareyðublað sem finna má í áskriftarkerfi útboðsins og hlaða því útfylltu upp í áskriftarkerfið. Eignastýringaraðili skal þá fylla út áskriftareyðublaðið sundurliðað niður á þá fjárfesta sem standa að baki áskriftinni. Söluaðili áskilur sér rétt til þess að kalla eftir staðfestingu á því að viðkomandi eignastýring hafi heimild og fullnægjandi umboð frá fjárfesti til þátttöku í útboðinu fyrir hans hönd og að viðkomandi fjármálastofnun ábyrgist greiðslu kaupverðs. Úthlutun verður háttáð eins og um margar sjálfstæðar áskriftir væri að ræða. Fjárfestum er heimilt að skila áskrift í eigin nafni auk áskriftar í gegnum viðkomandi eignastýringu og er þá farið með áskriftina skv. reglum um samsetta áskrift.

⁹ Upplýsingar um persónuvernd á heimasíðu Íslandsbanka: <https://www.islandsbanki.is/is/grein/personuvernd> Upplýsingar um persónuvernd á heimasíðu Kviku banka: <https://kvika.is/um-kviku/reglur-og-skilmalar/>

4.4.3 Staðfesting á greiðslugetu og/eða tryggingu fyrir greiðslu

Umsjónaraðilar áskilja sér rétt til að krefjast staðfestingar á greiðslugetu eða tryggingar fyrir greiðslu áskrifta frá fjárfestum. Verði fjárfestir ekki við þessari kröfu umsjónaraðila innan þess frests sem gefinn er, áskilja umsjónaraðilar, í samráði við seljendur, sér rétt til að ógilda áskrift viðkomandi fjárfestis að hluta eða í heild. Umsjónaraðilar meta einhliða hvort staðfesting á greiðslugetu eða trygging er fullnægjandi. Umsjónaraðilar eru ekki skuldbundnir til að gefa upp á hverju ákvörðun byggir og fjárfestum gefst ekki kostur á að andmæla ákvörðuninni eða gildi hennar.

Með staðfestingu á greiðslugetu er t.d. átt við stöðuyfirlit innlánsreiknings í banka eða verðbréfareiknings, staðfesting fjármálastofnunar á fjármögnun eða yfirlýsing frá löggiltum endurskoðanda, eða önnur sú staðfesting sem umsjónaraðilar telja nægjanlega. Með tryggingu er til dæmis átt við veð í innlánsreikningi í banka eða verðbréfareikningi eða ábyrgðaryfirlýsingu frá fjármálastofnun, eða önnur trygging sem umsjónaraðilar meta nægjanlega. Við skilvísu greiðslu áskriftar fellur trygging niður.

4.4.4 Skylda til að eiga vörslureikning

Íslandsbanki hefur milligöngu um móttöku greiðslu og afhendingu hluta vegna útboðsins. Afhending hluta er áætluð 30. maí 2024 að undangenginni greiðslu samkvæmt greiðslufyrirmælum og verða hlutirnir færðir á vörslureikning viðkomandi fjárfestis hjá þeim vörsluaðila sem fjárfestir hefur tilgreint í áskrift sinni.

Fjárfestum er bent á að ganga úr skugga um að þeir eigi virkan vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem þeir tilgreina í áskrift sinni, svo afhending hluta gangi greiðlega fyrir sig. Eigi fjárfestir ekki vörslureikning hjá þeim vörsluaðila sem hann tilgreinir í áskriftarkerfi áskilur Íslandsbanki sér rétt til að stofna vörslureikning í nafni fjárfestis hjá Íslandsbanka, svo hægt sé að afhenda hluti fjárfestis í samræmi við framangreint og jafnframt áskilur Íslandsbanki sér rétt til að innheimta gjald af fjárfesti fyrir vörslu hlutanna í samræmi við verðskrá Íslandsbanka sem aðgengileg er á vefsíðu bankans: <https://cdn.islandsbanki.is/image/upload/v1/documents/Verdskra-verdbrefathjonustu.pdf>.

Fjárfestir mun ekki geta átt viðskipti með eða hreyft þá hluti sem afhentir eru inn á vörslureikning sem stofnaður er með framangreindum hætti í hans nafni nema hann hafi lokið við afhendingu þeirra gagna og veitingu þeirra upplýsinga sem Íslandsbanki krefst til stofnunar vörslureiknings með fullnægjandi hætti, svo sem fullnægjandi áreiðanleikakönnun samkvæmt lögum nr. 140/2018, um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka.

4.5 Skerðing áskrifta og úthlutun við umframeftirspurn

Ákvörðun um endanlega stærð útboðsins, skiptingu seldra hluta milli tilboðsbóka og úthlutun verður í höndum stjórnar Íslandshótela hf. í umboði seljenda. Umsjónaraðilar verða stjórn Íslandshótela hf. til ráðgjafar varðandi framangreint. Ef umframeftirspurn verður í útboðinu getur stjórn Íslandshótela hf. skert áskriftir í útboðinu. Stjórn Íslandshótela hf. áskilur sér rétt til þess að breyta innbyrðis stærð tilboðsbóka reynist eftirspurn gefa tilefni til þess og að teknu tilliti til markmiða útboðsins, þ.e. að auka fjölbreytni í hluthafahóp, aukins seljanleika hlutabréfanna, virkrar verðmyndunar, heilbrigðra viðskipta á eftirmarkaði og annarra langtímasjónarmiða félagsins. Ef kemur til skerðingar á áskriftum gildir eftirfarandi varðandi úthlutun áskrifta:

Tilboðsbók A: Áskriftir verða skertar hlutfallslega, þó verður leitast við að skerða ekki áskriftir undir 1.000.000 kr. Þær áskriftir sem eru undir endanlegum skerðingarmörkum verða ekki skertar.

Tilboðsbók B: Meginreglan við úthlutun er að áskriftir verða metnar á grundvelli verðs. Ekkert hámarksverð áskrifta er tilgreint af hálfu seljenda en tekið verður við áskriftum á eða yfir lágmarksgenginu 50 krónur á hlut. Öllum hlutum sem seldir verða í tilboðsbók B verður úthlutað á föstu gengi, sem ákvarðast jafnt og það lægsta af samþykktum tilboðum. Við ákvörðun verðs verður horft til markmiða útboðsins.

Ef skerðing út frá verði nægir ekki til þess að jafngilda fjölda boðinna hlutabréfa í tilboðsbók B mun hlutfallslegri skerðingu vera beitt.

Jafnvel þótt leitast verði við að skerða áskriftir ekki niður fyrir framangreind mörk áskilur stjórn Íslandshótela hf., sér rétt til þess að skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem hún telur æskileg til að ná fram markmiðum útboðsins. Stjórn Íslandshótela hf. áskilur sér enn fremur rétt til þess að víkja frá meginreglum varðandi úthlutun og skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem hún telur æskileg, þ.m.t. að hafna áskriftum að hluta til eða í heild án frekari skýringa. Ákvörðun stjórnar um skerðingar og úthlutun til fjárfesta er endanleg og hafa fjárfestar ekki rétt á frekari rökstuðningi fyrir úthlutun né geta þeir andmælt ákvörðun um skerðingar og úthlutun.

4.5.1 Sértek úthlutun

Íslandshótel: Leitast verður við að skerða ekki áskriftir starfsmanna félagsins upp að fjárhæð 5.000.000 m.kr.

Viðskiptavakar: Leitast verður við að tryggja viðskiptavökum hluti í útboðinu sem nema að andvirði allt að 150 m.kr. samanlagt, á útboðsgengi tilboðsbókar B. Áskriftir viðskiptavaka vegna þessarar úthlutunar verða gerðar í tilboðsbók B. Viðskiptavakar geta þar að auki skilað áskriftum í báðar tilboðsbækur útboðsins í gegnum áskriftarvef útboðsins og gilda engar sérreglur um þá úthlutun, verð eða aðra skilmála vegna þeirra áskrifta. Nánar má lesa um fyrirkomulag viðskiptavaktar eftir að hlutabréfin hafa verið tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland í kafla 5.2 *Viðskiptavakt* í verðbréfalýsingu þessari.

Jafnvel þótt leitast verði við að skerða ofangreinda aðila ekki niður fyrir framangreind mörk áskilja sér rétt til þess að skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem þeir telja æskilegt til að ná fram markmiðum útboðsins.

4.6 Tilkynning um niðurstöður almenns útboðs

Fyrirhugað er að niðurstöður útboðsins, selt magn og verð, verði birt á vef Íslandshótela, <https://www.islandshotel.is/fjarfestar> og í fréttakerfi Nasdaq Iceland í síðasta lagi þann 23. maí 2024.

Dagsetningin er birt með þeim fyrirvara að seljendur, geri ekki breytingar á áskriftartímabili og framkvæmd útboðsins taki hvorki skemmri né lengri tíma en er gert ráð fyrir. Í kjölfarið mun Nasdaq Iceland tilkynna opinberlega hvort það staðfesti umsókn um töku hlutabréfa Íslandshótela til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

4.7 Tilkynning um úthlutun, greiðslufyrirmæli og afhending hluta

Eftir að niðurstaða útboðsins hefur verið tilkynnt opinberlega munu fjárfestar geta nálgast upplýsingar um úthlutun í áskriftarkerfinu, á vefsíðu útboðsins

www.islandsbanki.is/islandshotel með því að nota sömu aðgangsauðkenni og notuð voru við skráningu áskrifta í útboðinu, eigi síðar en í lok dags þann 23. maí 2024.

Greiðslufyrmæli verða í formi rafrænna innheimtukrafna sem aðgengilegar verða í netbönkum. Áætlaður fyrsti viðskiptadagur á Aðalmarkaði Nasdaq verður 30. maí 2024, athygli er vakin á að hlutabréf í Íslandshótelum geta skipt um hendur áður en niðurstaða um úthlutun hefur borist fjárfestum.

Gjalddagi og eindagi innheimtukrafna vegna útboðsins er fyrirhugaður 28. maí 2024.

Innheimtukröfur sem enn eru ógreiddar að eindaga liðnum verða annað hvort felldar niður og áskriftir og úthlutanir tengdar þeim þá ógiltar eða ráðstafað með öðrum hætti eða innheimtar með fullnægjandi hætti í samræmi við meginreglur íslensks samninga- og kröfuréttar, að viðbættum dráttarvöxtum, sbr. lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, og innheimtukostnað. Umsjónaraðilar hafa fullt vald til að ákveða hvaða leið verður farin. Verði innheimtukröfurnar felldar niður, sem og áskriftir og úthlutanir tengdar þeim, er seljendum frjálst að halda þeim hlutum sem ekki hefur borist greiðsla fyrir eða selja þá til þriðja aðila án tilkynningar til áskrifanda og þá jafnframt, eftir atvikum, innheimta hugsanlegt gengistap við sölu til slíks þriðja aðila hjá upphaflegum áskrifanda.

Íslandsbanki hf., sem annar af umsjónaraðilum útboðsins, hefur milligöngu um móttöku greiðslu og afhendingu hluta. Hlutir verða afhentir fjárfesti eftir að fullnægjandi greiðsla hefur borist frá viðkomandi fjárfesti og er áformað að afhending hluta fari fram eigi síðar en þann 30.maí 2024.

Hlutir í Íslandshótelum verða afhentir rafrænt í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar. Vörsluaðilar munu móttaka hluti inn á vörslureikning viðkomandi fjárfestis í samræmi við upplýsingar frá umsjónaraðilum. Fáist ekki áskrift að öllum þeim hlutum sem boðnir eru til áskriftar, eða hafi Nasdaq Iceland ekki samþykkt umsókn Íslandshótela um töku hluta í félaginu til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, þegar til stendur að afhenda þá hluti sem keyptir verða í útboðinu, áskilja seljendur sér heimild til að ákvarða útboðið ógilt og fella allar áskriftir niður. Ekki mun því koma til þess að fjárfestar fái afhenta hluti í félagi sem ekki hefur verið samþykkt að taka til viðskipta á Nasdaq Iceland. Komi til þess að útboðið verði ógilt verður haft samband við þá fjárfesta sem greitt hafa innheimtukröfur, á það tölvupóstfang sem þeir tilgreindu í áskrift sinni, og þeim í kjölfarið endurgreitt. Slíkar endurgreiðslur eru ekki bættar með vöxtum, verðbótum eða að neinu öðru leyti.

5 Hlutabréfin og taka til viðskipta

5.1 Umsókn um töku til viðskipta

Í kjölfar uppgjörs og afhendingar mun Íslandshótel óska eftir því að allir útgefni hlutir í félaginu verði teknir til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Nasdaq Iceland mun fara yfir umsóknina og niðurstöður fyrirhugaðs almenns útboðs á hlutum í félaginu þegar þær liggja fyrir og birta opinberlega ef umsóknin verður samþykkt og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verður með hlutina á hinum skipulega verðbréfamarkaði. Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

5.2 Viðskiptavakt

Íslandshótel hefur gert samninga um viðskiptavakt á hlutum í félaginu við Íslandsbanka hf. og Kviku banka hf. (saman „viðskiptavakar“) sem annast viðskiptavakt fyrir eigin reikning gegn þóknun frá félaginu. Báðir aðilar setja fram kaup- og sölutilboð alla viðskiptadaga í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland.

Fjárhæð kaup- og sölutilboða sem viðskiptavakar leggja fram, skulu vera að lágmarki 10 m.kr. að markaðsvirði hvor, á gengi sem viðskiptavakar ákveða í hvert skipti. Viðskiptavökum er heimilt en ekki skylt að bjóða til kaups og/eða sölu fleiri hluti. Hámarksmunur kaup- og sölutilboða skal vera sem næst 1,5% en aldrei lægra en 1,45%. Sveiflist gengi innan dags meira en 5% áskilja viðskiptavakar sér rétt til að auka verðbilið í 3%. Hámarksfjárhæð heildarviðskipta sem hver viðskiptavaki skuldbindur sig til að eiga viðskipti með dag hvern skal samsvara 50 m.kr. hjá einum viðskiptavaka og 60 m.kr. hjá öðrum að markaðsvirði. Samningarnir taka gildi frá og með fyrsta viðskiptadegi með hlutabréf Íslandshótela hjá Nasdaq Iceland og eru ótímabundnir. Samningarnir eru uppsegjanlegir af allra hálfu með 14 daga fyrirvara.

5.3 Hlutfé

Hlutabréf félagsins eru gefin út í samræmi við ákvæði laga nr. 2/1995, um hlutfélög. Hlutfé Íslandshótela samkvæmt 2.1. gr. gildandi samþykktu nemur kr. 616.742.132 og skiptist það í jafnmarga hluti sem hver er að fjárhæð ein króna og eru þeir allir í einum og sama flokki. Þar af eiga Íslandshótel 50.000.000 eigin hluti, á dagsetningu verðbréfalýsingar þessarar. Allir útgefni hlutir hafa þegar verið greiddir. Allir hlutir hafa jafnan rétt m.v. fjárhæð og fylgir eitt atkvæði hverri krónu í hlutfé. Hlutir félagsins hafa verið skráðir rafrænt í verðbréfamiðstöð, sem starfar samkvæmt lögum nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna skráningu fjármálagerninga. Auðkenni hlutabréfa Íslandshótela hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð er IHOTEL og ISIN númer IS0000034262.

5.4 Ákvæði um hækkun og lækkun hlutfjár

Hluthafafundur einn getur ákveðið hækkun hlutfjár. Samkvæmt samþykktum félagsins er hluthafafundur lögmætur ef hann er löglega boðaður. Í grein 2.2. í samþykktum félagsins, dagsettum 12. mars 2024, þarf samþykki hluthafafundar til hækkunar hlutfjár og þarf til sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum félagsins. Í grein 13.1 er kveðið á um að samþykktum félagsins má breyta á lögmætum aðalfundi eða aukafundi með 2/3 hlutum þess hlutfjár í félaginu sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

Ekki er í gildi heimild til stjórnar félagsins um hækkun eða lækkun hlutfjár. Verði hlutfé félagsins hækkað skulu hluthafar hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við

skrásetta hlutfjáreign sína eins og kveðið er á um í lögum og á hverjum tíma. Einungis hluthafafundur getur ákveðið lækkun hlutfjár.

5.5 Réttindi tengd hlutabréfum í Íslandshótelum

Samkvæmt samþykktum Íslandshótela tilheyra allir útgefnir hlutir í félaginu sama flokki og eru jafn rétt háir, sbr. einnig 2. mgr. 20. gr. laga um hlutafélög. Réttindi hluthafa í útgefanda eru háð gildandi löggjöf og samþykktum félagsins á hverjum tíma. Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu, samanber grein 6.2 í samþykktum félagsins.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í Íslandshótelum eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, samkvæmt ákvæðum laga nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerna. Útskrift frá Nasdaq verðbréfamiðstöð telst fullnægjandi grundvöllur hlutaskrár í samræmi við ákvæði laga um verðbréfamiðstöðvar og samþykktir félagsins. Í þessu samhengi skal arður, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila sem hverju sinni er skráður eigandi viðkomandi hluta hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til sölu á hlutum sínum umfram það sem leiðir af lögum og má því selja og veðsetja hlutina nema annað leiði af lögum. Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra.

Forgangsröð ósamrýmanlegra réttinda ræðst af því hvenær skráning reikningsstofnunar í kerfi verðbréfamiðstöðvar er framkvæmd. Aðeins reikningsstofnanir og aðrir aðilar sem gert hafa aðildarsamning við Nasdaq verðbréfamiðstöð hafa heimild til milligöngu um eignarskráningu eða aðgang að verðbréfamiðstöðinni, samkvæmt 6 gr. laga um verðbréfamiðstöðvar. Eigendaskipti og framkvæmd þeirra skal vera samkvæmt ákvæðum framangreindra laga. Hluthafi getur ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá félagsins eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eignarhald sitt.

Eigandi getur ekki nýtt réttindi sín samkvæmt hlut nema hluturinn hafi verið skráður á hans nafn í hlutaskrá útgefandans í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar. Eigendur hlutanna eiga rétt á að neyta atkvæðisréttar á hluthafafundum, fá greiddan arð frá útgefanda, hafa forkaupsrétt að nýjum hlutum í hlutfalli við hlutfjáreign sína (nema þeir hafi afsalað sér slíkum rétti) og eiga rétt á að fá greitt af eignum útgefanda við slit eða gjaldþrot þess í samræmi við hlutfjáreign nema lög og samþykktir kveði á um aðra skipan.

Þegar hlutur hefur verið að fullu greiddur skal hluthafi fá rafbréf útgefið í verðbréfamiðstöð og eignarréttindi skráð á það og veitir sú skráning hluthafa þau réttindi sem samþykktir útgefanda og lög mæla fyrir um á hverjum tíma. Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um verðbréfamiðstöðvar er óheimilt að gefa út viðskiptabréf fyrir skráðum réttindum samkvæmt rafbréfi eða framselja þau og eru slík viðskipti ógild.

5.6 Arðgreiðslur og kaup á eigin bréfum

Ákvörðun um arðgreiðslur skal tekin á aðalfundi félagsins á grundvelli tillögu stjórnar. Um arðsúthlutun gilda ákvæði laga nr. 2/1995 um hlutafélög eins og þau eru á hverjum tíma. Að öðru leyti eru ekki settar neinar skorður við ákvörðun um úthlutun arðs.

Á aðalfundi félagsins skal tekin ákvörðun um hvernig skuli fara með hagnað eða tap félagsins á liðnu starfsári. Félagið er bundið af ákvæðum laga nr. 2/1995, um hlutafélög, varðandi fjárhæð sem félaginu er heimilt að ráðstafa til hluthafa í formi arðgreiðslna. Samkvæmt lögum um hlutafélög er einungis heimilt að úthluta sem arði hagnaði samkvæmt samþykktum

ársreikningi síðasta reikningsárs, yfirfærðum hagnaði frá fyrri árum og frjálsum sjóðum eftir að dregið hefur verið frá tap sem ekki hefur verið jafnað og það fé sem samkvæmt lögum eða félagssamþykktum skal lagt í varasjóð eða til annarra þarfa. Samkvæmt 1. mgr. 101. gr. laga um hlutafélög tekur hluthafafundur ákvörðun um úthlutun arðs eftir að félagsstjórn hefur lagt fram tillögur um það efni. Óheimilt er að ákveða á aðalfundi meiri úthlutun arðs en stjórn félagsins leggur til eða samþykkir. Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en sex mánuðum frá samþykki úthlutunar. Hlutafélög hafa heimild til að ákvarða að réttur til arðs miðist við annað tímamark en útborgun arðs enda sé það tímamark tiltekið í ákvörðun hluthafafundar um arðgreiðslu.

Hlutabréf fyrir eignarhlutum í Íslandshótelum eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar, samkvæmt ákvæðum laga nr.7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum fyrrnefndra laga skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður og tilkynningar, á hverjum tíma, sendast hverjum þeim er skráður er eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins. Öllum tilkynningum til hluthafa og úthlutun réttinda, þ.á m. úthlutun arðs, skal beint eða úthlutað til þess aðila sem á þeim tíma er skráður eigandi viðkomandi hlutar í hlutaskrá félagsins. Útskrift frá Nasdaq verðbréfamiðstöð telst fullnægjandi grundvöllur hlutaskrár í samræmi við ákvæði laga um verðbréfamiðstöðvar.

Á arðgreiðsludegi greiðir félagið fjárhæð arðsins, að undanskildum fjármagnstekjuskatti, til viðkomandi vörsluaðila. Hafi hluthafi ekki fengið greiddan arð sem hann á rétt á getur hann vitjað hans á skrifstofu félagsins innan fjögurra ára frá gjalddaga en samkvæmt lögum nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, fyrnist réttir til arðs fjórum árum frá gjalddaga. Vitji hluthafi ekki arðs innan þess tíma falla réttindi til arðs til félagsins.

Arðgreiðslustefna er til staðar hjá félaginu en stefnt er að því að hluthöfum verði greiddur árlega út arður af hlutfjáreign sinni í félaginu. Stefnt skal að því að greiða á bilinu 20-40% af hagnaði eftir skatt. Við mótun tillögu um arðgreiðslu skal litið til fjárhagsstöðu félagsins, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála. Arðgreiðslustefna er samþykkt af stjórn og skal endurskoðuð árlega. Enginn arður var greiddur til hluthafa á árunum 2021, 2022 og 2023 vegna fyrri ára. Nánar um arðgreiðslur er að finna í kafla 6.3.2 *Arðgreiðslur* í útgefandalýsingu félagsins, dagsett 13. maí 2024.

Íslandshótel eiga 50.000.000 eigin hluti í félaginu sem er 8,11% af heildarhlutafé. 3.040.000 hlutum verður ráðstafað sem gjöf til starfsmanna og 46.960.000 hlutir verða boðnir til sölu í útboðinu. Nánar er fjallað um starfsmannagjafir í kafla 5.7 *Hlutabréfagjafir til starfsmanna*.

5.7 Hlutabréfagjafir til starfsmanna

Samhliða útboðinu hefur Íslandshótel hf. ákveðið að gefa 632 starfsmönnum félagsins hlutabréf í útgefenda. Fjárhæð hlutabréfagjafanna er ákvörðuð eftir starfsaldri starfsmanna og er gjöfin að hámarki að fjárhæð 500.000 kr. miðað við lágmarksgengið í útboðinu, 50,0 kr. á hlut. Íslandshótel hf. mun ráðstafa alls 3.040.000 hlutum að nafnvirði til starfsmanna, að markaðsvirði 152.000.000 kr. miðað við lágmarksgengi í útboðinu. Gefnir hlutir samsvara alls 0,5% af útgefnu hlutafé. Hlutum vegna starfsmannagjafa verður dreift til starfsmanna eftir að útboði lýkur, en fyrir töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Íslandshótel mun einnig greiða starfsmönnum aukagreiðslu til þess að vega á móti skattalegum áhrifum gjafarinnar, alls að fjárhæð 100 m.kr. Starfsmenn sem móttaka hlutabréf að gjöf er óheimilt að eiga viðskipti með fyrrgreinda hluti í þrjá mánuði frá töku bréfanna til viðskipta.

5.8 Lögbundin yfirtökutilboð og tilboðsskylda

Samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007, um yfirtökur, er kveðið á um skyldu aðila sem hefur beint eða óbeint náð yfirráðum í félagi, þar sem flokkur verðbréfa hefur verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, til að gera öðrum hluthöfum félagsins yfirtökutilboð. Yfirtökutilboðið skal vera sett fram eigi síðar en fjórum vikum eftir að vitað var eða mátti vita um tilboðsskyldu eða niðurstaða um hana lá fyrir.

Með yfirráðum er átt við að aðili og þeir sem hann er í samstarfi við:

1. hafi samanlagt eignast a.m.k. 30% atkvæðisréttar í félaginu,
2. hafi á grundvelli samnings við aðra hluthafa rétt til að ráða yfir sem nemur a.m.k. 30% atkvæða í félaginu, eða
3. hafi öðlast rétt til þess að tilnefna eða setja af meiri hluta stjórnar í félaginu.

Samkvæmt 103. gr. laga nr. 108/2007, um yfirtökur skal tilboðsgjafi bjóða öllum hluthöfum sem eiga hluti í sama hlutflokki sömu skilmála. Verð það sem sett er fram í yfirtökutilboði skal a.m.k. svara til hæsta verðs sem tilboðsgjafi eða aðilar sem hann er í samstarfi við hafa greitt fyrir hluti sem þeir hafa eignast í viðkomandi félagi síðustu sex mánuði áður en tilboð var sett fram. Tilboðsverð skal þó að lágmarki vera jafnhátt og síðasta viðskiptaverð hluta í viðkomandi félagi daginn áður en tilboðsskylda myndaðist eða tilkynnt var um fyrirhugað tilboð.

Fari aðili og þeir sem hann er í samstarfi við með yfirræð í félagi þegar verðbréf þess eru tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði verður hann ekki tilboðsskyldur samkvæmt 100. gr. laga nr. 108/2007 um yfirtökur, en sú undanþága gildir þó ekki ef viðkomandi aðili missir yfirræðin en nær þeim að nýju. Félaginu er ekki kunnugt um samstarf hluthafa sem eiga samanlagt yfir 30% hlutfjár og hafa engin yfirtökutilboð verið gerð af hálfu þriðja aðila í tengslum við hlutabréf félagsins á næstliðnu og yfirstandandi fjárhagsári.

Upplýsingar um stærstu hluthafa í félaginu má nálgast í kafla 6.1. *Hluthafar í útgefandalýsingu Íslandshótela*, dagsettri 13. maí 2024 og í kafla 1.2 *Uppbygging á eignarhaldi Íslandshótela* í verðbréfalýsingu þessari, dagsettri 13. maí 2024.

5.9 Innlausnaskylda og innlausnarréttur

Hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema lög standi til.

Samkvæmt 24. gr. laga um hlutfélög er kveðið á um að ef hluthafi á meira en 9/10 hlutfjár í félagi og ræður yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skuli sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Samkvæmt 26. gr. laga um hlutfélög getur hver einstakur annar hluthafi krafist innlausnar, að sömu skilyrðum uppfylltum. Í þessu samhengi er einnig rétt að vísa til 110. gr. laga nr. 108/2007, um yfirtökur, en þar kemur fram að ef hluthafi og aðilar sem hann er í samstarfi við eiga meira en 9/10 hlutfjár í félagi og ráða yfir samsvarandi atkvæðamagni geta hluthafinn og stjórn félagsins í sameiningu ákveðið að aðrir hluthafar í félaginu skulu sæta innlausn hluthafans á hlutum sínum. Einnig geta aðrir hluthafar krafist þess að sá/þeir hluthafar sem eiga yfir 90% hlutfjár í samstarfi eða einir leysi til sín hlutabréf þeirra hluthafa sem þess krefjast. Enginn einstakur hluthafi fer með 9/10 hlutfjár eða atkvæðisrétt í félaginu. Útgefanda er ekki kunnugt um samstarf hluthafa sem samtals fara með að lágmarki 9/10 hlutfjár eða atkvæðisrétt í félaginu.

5.10 Slit, skipti eða samruni á félaginu

Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum félagsins. Þarf atkvæði hluthafa sem ráða minnst 2/3 hlutum af heildarhlutafé félagsins til að ákvörðun um slit sé gild. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda, samkvæmt 12. grein samþykktá félagsins.

5.11 Skatta- og atvikaatriði

Hér á eftir er almenn samantekt á tilteknum atriðum er varða skattlagningu tekna sem stafa frá fjárfestingu í hlutabréfum, nánar tiltekið arðstekna og söluhagnaðar, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt (hér eftir „lög um tekjuskatt“). Skattlagning á hverjum tímapunkti byggist á gildandi lögum hverju sinni, en þau geta tekið breytingum frá því sem nú er. Fjárfestar í útboðinu skulu athuga sérstaklega að skattalög aðildarríkis fjárfestis og skráningarlands félagsins geta haft áhrif á tekjur af verðbréfum. Þessi samantekt er byggð á lögum og venjum eins og þau eru í gildi á Íslandi við útgáfu þessarar lýsingar.

Fjárfestum er bent á að ráðfæra sig við óháðan sérfræðing í skattamálum um þær afleiðingar sem fjárfesting í hlutabréfum í félaginu kann að hafa í för með sér, þ.m.t. áhrif innlendra og erlendra lagareglna og áhrifa tvísköttunarsamninga Íslands við önnur ríki o.fl.

5.11.1 Aðilar með skattskyldu á Íslandi

Fjármálastofnunum ber skylda til að halda eftir staðgreiðslu skatts af arðgreiðslum bæði til einstaklinga og tiltekinna lögaðila sem búsettir eru og skattskyldir á Íslandi, skv. ákvæðum laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skatthlutfall staðgreiðslu miðast við viðeigandi skatthlutfall þess sem tekur við greiðslunni. Skatthlutfall einstaklinga utan rekstrar og flestra lögaðila með skattskyldu á Íslandi er 22%. Auk þess er söluhagnaður einstaklinga og lögaðila skattskyldur og er skatthlutfall einstaklinga 22%. Ekki er reiknaður tekjuskattur af vaxtatekjum annars vegar og tekjum af hlutabréfaeign í formi arðs og söluhagnaðar í félögum skráðum á skipulegum verðbréfamarkaði eða markaðstorgi fjármálagerninga, samtals allt að 300.000 kr. á ári hjá einstaklingum með skattskyldu á Íslandi. Frádráttur er hins vegar nýttur þannig að fyrst skal jafna út vaxtatekjur, næst arðstekjur og loks söluhagnað af hlutabréfum þar til hámarki frádráttar hefur verið náð, sbr. 3. mgr. 66. gr. laga um tekjuskatt. Þetta frítekjumark á ekki við um lögaðila. Tilteknir skattskyldir lögaðilar (hlutafélög, einkahlutafélög, samvinnufélög og samlagshlutafélög sem er sjálfstæður skattaðili) hafa heimild til að færa sérstakan frádrátt á skattframtal vegna arðgreiðslna eða söluhagnaðar eins og nánar er kveðið á um í 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Við álagningu geta slík félög fengið endurgreidda afdregna staðgreiðslu reynist álagður tekjuskattur félagsins lægri en sem nemur afdreginni staðgreiðslu.

5.11.2 Aðilar með takmarkaða skattskyldu á Íslandi

Fjármálastofnunum ber skylda til að draga skatt af arðgreiðslum til aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi, skv. ákvæðum laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Söluhagnaður aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er skattskyldur en ekki staðgreiðsluskyldur, skv. ákvæðum laga nr. 45/1987, um staðgreiðslu opinberra gjalda. Skatthlutfall einstaklinga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er 22% og lögaðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er 20%. Samkvæmt a-lið 7. tl. 70. gr. laga um tekjuskatt er ekki reiknaður tekjuskattur af tekjum af arði og/eða söluhagnaði af hlutabréfaeign í félögum

skráðum á skipulegum verðbréfamarkaði, eða markaðstorgi fjármálagerninga, allt að 300.000 kr., hjá einstaklingum með takmarkaða skattskyldu á Íslandi, að því marki sem frímark vaxtatekna skv. a-lið 8. tl. 70. gr. hafi ekki verið fullnýtt. Þetta frítekjumark á ekki við um lögaðila. Um félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan Evrópska efnahagssvæðis gilda sams konar reglur og um félög sem eru skattskyld á Íslandi, m.a. um heimild til að færa sérstakan frádrátt á skattframtal vegna arðstekna eða söluhagnaðar. Ákvæði tvísköttunarsamninga geta leitt til þess að staðgreiðsluhlutfall af arðstekjum aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi verði lægra en fyrrnefnd 22% og 20%. Til að koma í veg fyrir tvísköttun tekna er hægt að sækja um undanþágu eða lækkun á grundvelli tvísköttunarsamnings hjá íslenskum skattyfirvöldum. Hafi skatti þegar verið haldið eftir er hægt að sækja um endurgreiðslu þess skatts hjá íslenskum skattyfirvöldum heimili viðkomandi tvísköttunarsamningur það. Skattur leggst á hagnað aðila með takmarkaða skattskyldu á Íslandi af sölu íslenskra hlutabréfa. Skatturinn leggst á söluverð að frádregnu upphaflegu kaupverði hlutanna.

Félög með takmarkaða skattskyldu á Íslandi og eru heimilisföst innan hins Evrópska efnahagssvæðis er heimilt að færa sérstakan frádrátt á skattframtali þar sem á móti skattskyldum söluhagnaði er færður sérstakur frádráttur vegna söluhagnaðar, sbr. a-lið 9. tl. 31. gr. laga um tekjuskatt. Söluhagnaður annarra félaga með takmarkaða skattskyldu á Íslandi er skattlagður með 20% skatti, sbr. b lið 7. tl. 70. gr. laga um tekjuskatt. Tvísköttunarsamningar kunna að innihalda ákvæði um undanþágu frá skattskyldu eða eftir atvikum lækkun hennar.

5.12 Safnskráning

Reglur um varðveislu fjármálagerninga á safnreikningum er að finna í lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, lögum nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga og lögum nr. 2/1995, um hlutafélög. Í 42. gr. laga nr. 115/2021 kemur fram að fjármálafyrirtæki sem er heimilt að varðveita fjármálagerninga í eigu viðskiptavina sinna getur varðveitt þá á sérstökum reikningi (safnreikningi) og tekið við greiðslum fyrir hönd viðskiptavina sinna frá einstökum útgefendum fjármálagerninga, enda hafi fjármálafyrirtækið gert viðskiptavinini grein fyrir réttaráhrifum þess og hann veitt samþykki sitt. Fjármálafyrirtæki ber að halda skrá yfir hlut hvers viðskiptavinar fyrir sig. Komi til þess að bú fjármálafyrirtækis sé tekið til gjaldþrotaskipta eða greiðslustöðvun samþykkt, fyrirtækinu sé slitið eða sambærilegar ráðstafanir gerðar, getur viðskiptavinur á grundvelli áður nefndrar skrár tekið fjármálagerninga sína út af safnreikningi, enda sé ekki ágreiningur um eignarhald. Í 31. gr. laga nr. 2/1995 er kveðið á um að eigandi hlutar geti ekki beitt réttindum sínum sem hluthafi nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá eða hann hafi tilkynnt og fært sönnur á eign sína á hlutnum. Þetta á þó ekki við um rétt til arðs eða annarrar greiðslu og rétt til nýrra hluta við hækkun hlutafjár. Í samræmi við þetta hefur hluthafi ekki atkvæðisrétt á hluthafafundum nema nafn hans hafi verið skráð í hlutaskrá útgefanda. Hið sama gildir um fjármálafyrirtæki sem hafa heimild til safnskráningar þar sem hluthafinn hefur ekki þau réttindi að geta veitt einhverjum umboð til að fara með atkvæðisréttinn. Hlutum sem skráðir eru safnskráningu fylgir því ekki atkvæðisréttur á hluthafafundum. Það að hlutabréf séu skráð safnskráningu undanskilur ekki viðkomandi hluthafa frá ákvæðum laga nr. 20/2021 um breytingu á verulegum hlut atkvæðisréttar (flöggun). Hlutir í eigu aðila sem varðveittir eru á safnreikningi skulu taldir með við afmörkun á því hvort tiltekin viðskipti séu flöggunarskyld.

6 Mikilvægar upplýsingar

6.1 Tilkyning til fjárfesta

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 13. maí 2024 sem varðar og birt er í tengslum við almennt útboð á áður útgefnum hlutum í Íslandshótelum hf. og umsókn um að hlutabréf í Íslandshótelum hf., verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Hvort tveggja fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um viðskipti verðbréfa, sbr. lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir.

Um útgáfu hlutabréfanna gilda íslensk lög og eru þau verðbréf í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Um hlutabréfin gilda enn fremur lög nr. 7/2020, um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga.

Verðbréfalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Þá hefur lýsingin verið útbúin í samræmi við íslensk lög og reglugerðir á þeim degi sem hún er dagsett og fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum 1 og 11 við framselda reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Verðbréfalýsing þessi uppfyllir ákvæði 11. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980, sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu fyrir hluti. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga sem eru í gildi hverju sinni (hér eftir „reglur Nasdaq Iceland“).

Lýsingin er á íslensku og er eingöngu birt á Íslandi. Lýsingin er óskipt í einu skjali en samanstendur af þremur hlutum; verðbréfalýsingu þessari, útgefendalýsingu dagsettri 13. maí 2024 og samantekt og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef útgefanda, <https://www.islandshotel.is/is/fjarfestar/og> verður aðgengileg þar í 10 ár.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá útgefanda og stjórnendum hans. Lýsingin er útbúin í tengslum við umsókn Íslandshótela um að hlutabréf verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og almennt útboð hlutabréfa í Íslandshótelum eins og lýst er í lýsingunni.

Upplýsingar sem fram koma í lýsingunni skal ekki undir neinum kringumstæðum túlka sem tilboð, meðmæli eða leiðbeiningar um að kaupa, halda eða selja hlutabréf í útgefanda og skulu ekki mynda grundvöll fyrir aðrar fjárfestingaákvörðanir. Lýsingin inniheldur upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda á þeim degi sem hún er dagsett. Fjárfestar eru hvattir til þess að kynna sér efni lýsingarinnar vel, sérstaklega kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og í útgefendalýsingu félagsins dagsettri 13. maí 2024.

Eftir birtingu lýsingar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af Íslandshótelum eða varðar útgefanda og/eða hlutabréf útgefin af útgefanda. Upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari eru byggðar á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi

sem hún er dagsett og geta breyst frá því að skjölin eru staðfest af fjármálaeftirlitinu og þar til fyrirhuguð viðskipti geta hafist með verðbréf á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingu útgefanda sem máli geta skipt við mat á verðbréfum koma fram á þessu tímabili þá skal útbúa og birta viðauka við lýsingu í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Viðaukinn skal staðfestur innan fimm virkra daga og birtur á sama hátt og upprunaleg lýsing. Í samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga nr. 14/2020 og 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 skulu fjárfestar sem þegar hafa samþykkt að kaupa eða skrá sig fyrir fjármálagerningum sem viðkomandi lýsing varðar, áður en viðaukinn er birtur, eiga rétt á að falla frá fyrrgreindu samþykki innan tveggja virkra daga frá birtingu viðaukans.

Verðbréfalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem eru hluti af lýsingu útgefanda, skal ekki á nokkurn hátt dreifa (hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt) til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðkomandi landa. Verðbréfalýsingu þessari skal þannig meðal annars ekki dreifa á einn eða annan hátt til landa utan Ísland, sér í lagi til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, seljendur og umsjónaraðilar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar til þriðja aðila á verðbréfalýsingu þessari eða öðrum skjölum sem tilheyra lýsingunni.

Eftir að hlutabréf útgefin af félaginu hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fylgir útgefandi settum lögum og reglugerðum um viðskipti verðbréfa og markaði fyrir fjármálagerninga, og birtir tilkynningar opinberlega og lýtur reglum Nasdaq Iceland. Núgildandi reglur Nasdaq Iceland kveða meðal annars á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um útgefanda á hverjum tíma, og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð fjármálagerninga, sem teknir hafa verið til viðskipta, beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til fjármálaeftirlitsins í samræmi við lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur hlutabréfa. Íslandshótel mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef útgefanda, á slóðinni <https://www.islandshotel.is/is/fjarfestar/>.

6.2 Staðfesting af hálfu fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Verðbréfayfirlýsing þessi hefur verið staðfest af fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð (ESB) 2017/1129.

Fjármálaeftirlitið staðfestir aðeins verðbréfalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfylli þær kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm því sem kveðið er á um í reglugerð (ESB) 2017/1129, og ekki ber að líta á slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem lýsingin varðar. Fjárfestar skulu meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.

6.3 Umsjónaraðilar útboðs og ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hafa umsjón með töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð alfarið á upplýsingum frá útgefanda. Þar á meðal er hún byggð á upplýsingum úr lögfræðilegri, fjárhagslegri, skattalegri, tæknilegri og UFS¹⁰ áreiðanleikakönnun. Lýsingin er meðal annars byggð á endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2021, 2022 og 2023.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hafði umsjón með gerð áreiðanleikakannana í aðdraganda birtingu þessarar lýsingar, umsóknar útgefanda um töku á hlutabréfunum til viðskipta og í aðdraganda almenns útboðs. Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar í maí 2022 til júlí 2022 og náðu þær til starfsemi félagsins aftur til 1. janúar 2019.

Lögfræðileg og skattaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af BBA FjeldCo ehf., kt. 610819-0950, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Könnunin tók til uppbyggingar félagsins, félagaréttartengdra atriða, regluverks, heimilda og leyfa og samskipta við opinbera aðila, samninga, fasteigna, og lausafjár, leiguréttinda, starfsmannamála, hugverkaréttinda, dómsmála og annars ágreinings, fjármögnunar, auk annarra atriða. Fjárhagsleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af KPMG ehf. kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.

Uppfærslur á fyrrnefndum áreiðanleikakönnunum voru framkvæmdar í ágúst 2023 til október 2023 og tóku þær til starfsemi félagsins frá 1. júlí 2022 til september 2023. Lögfræðileg og skattaleg áreiðanleikakönnun var uppfærð að nýju á tímabilinu febrúar til mars 2024 og tók uppfærslan til starfseminnar frá 1. október 2023.

Þá fór félagið í tæknilega áreiðanleikakönnun á völdum fasteignum félagsins á haustmánuðum 2022 og á árinu 2023. Tæknileg áreiðanleikakönnun á fasteignum félagsins var framkvæmd af VSÓ ráðgjöf ehf., kt. 681272-0979, Borgartúni 20, 105 Reykjavík. Markmið tæknilegu áreiðanleikakönnunninnar var að varpa ljósi á hvort ástand fasteigna félagsins væri viðunandi. Gerð var nán könnun á fasteignum Fosshótel Lind, Fosshótel Stykkishólmur, Fosshótel Reykholt, Fosshótel Jökulsárlón og Hótel Reykjavík Grand. Þar að auki voru rýndar viðhalds- og rekstraráætlanir fyrir aðrar fasteignir félagsins. Niðurstöður úttekta sem voru gerðar voru á þann veg að fasteignum félagsins er almennt vel viðhaldið miðað við stærðargráðu og notkun. Almennt eru eignir félagsins byggðar í þeim byggingarstíl og með megin byggingarefni þess eðlis að fasteignirnar eru tiltölulega léttar í viðhaldi.

Félagið fór jafnframt í gegnum UFS mat hjá Reitun ehf., kt. 600410-0590, árið 2022. Áreiðanleikakannanirnar mynda ekki hluta af lýsingunni og skal ekki túlka sem meðmæli eða leiðbeiningar um að kaupa, halda eða selja hlutabréf í félaginu og skulu ekki mynda grundvöll fyrir aðrar fjárfestingarákvarðanir.

6.4 Áætlaður kostnaður og hreint söluandvirði

Áætlaður heildarkostnaður vegna sölu hlutafjár í útboðinu og töku alls hlutafjár til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er um 100 m.kr. og samanstendur m.a. af þóknun umsjónaraðila, kostnaði vegna staðfestingar og birtingar lýsingar, skráningargjöldum Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamíðstöðvar og aðkeyptri sérfræðipjónustu í aðdraganda skráningar.

¹⁰ UFS stendur fyrir umhverfi, félagslegir þættir og stjórnarhætti.

Útgefandi ber ekki sölukostnað hinna seljandi hluthafa. Áætlað söluandvirði útboðsins, að frádregnum kostnaði, m.v. að allir hlutir í útboðinu verði seldir á lágmarksverði hvernar tilboðsbókar útboðsins, er um 12,8 ma.kr. Söluandvirði eigin hluta Íslandshótela að frádregnum kostnaði við útboðið samkvæmt framansögðu mun mynda fjárflæði til félagsins alls að fjárhæð 2,3 ma.kr. miðað við lágmarksgengi í útboðinu. Fjármunina mun félagið nýta til að greiða upp skammtímalán, nýta í fjármögnun framkvæmda og til almennra félagsparfa eins og þurfa þykir.

6.5 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli fjárfesta er vakin á hugsanlegum hagsmunaárekstrum aðila sem sitja í stjórn og yfirstjórn Íslandshótela sem koma fram í útgefendalýsingu félagsins í kafla 4.7. *Yfirlýsingar og hagsmunaárekstrar.*

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum seljenda í fyrirhuguðu útboði, upplýsingar um seljendur koma fram í kafla 3.1.2 *Seljendur* í verðbréfalýsingu þessari.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka og fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hafa umsjón með töku hlutabréfanna til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland. Athygli er vakin á þeim hagsmunum sem umsjónaraðilar kunna að hafa:

Íslandsbanki

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem Íslandsbanki, sem umsjónar- og söluaðili, kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutabréfum félagsins og ósk um að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði hlutafjár og töku þess til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, meðal annars með markaðssetningu sölu og umsjón með gerð lýsingar. Íslandsbanki mun fá greidda þóknun úr hendi útgefenda og seljenda.
- Íslandsbanki hf., veitir Íslandshótelum almenna bankaþjónustu, svo sem á sviði verðbréfaviðskipta, gjaldeyrisviðskipta og afleiðuviðskipta. Fyrir slík viðskipti fær Íslandsbanki greiddar þóknanir frá félaginu.
- Lánasvið Íslandsbanka hf. er lánveitandi Íslandshótela.

Kvika banki

Vakin er athygli á þeim hagsmunum sem Kvika banki hf., sem umsjónar- og söluaðili, kann að hafa í tengslum við fyrirhugað almennt útboð á hlutabréfum félagsins og ósk um að hlutabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Að mati Kviku eru viðvarandi ráðstafanir bankans fullnægjandi til að takast á við hvers konar hagsmunaárekstra sem annars kynnu að myndast vegna neðangreinds:

- Fyrirtækjaráðgjöf Kviku hefur umsjón með fyrirhuguðu almennu útboði hlutafjár og töku þess til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, meðal annars með markaðssetningu og sölu. Gerð útgefenda- og verðbréfalýsingar, utanumhald tilboðsbókar og umsjón skráningarkerfis (IPO.is) verður í höndum Íslandsbanka og er ekki hluti af verkefnum Kviku banka fyrir seljendur. Kvika mun fá greidda þóknun úr hendi seljenda. Þóknun fyrirtækjaráðgjafar er háð söluandvirði þeirra hlutabréfa Íslandshótela hf. sem verða seld í frumútboðinu. Því hærra verð og því meira magn sem selt er í frumútboðinu mun skila sér í hærri þóknun til fyrirtækjaráðgjafar Kviku. Hlutverk Kviku í útboðinu er hins vegar takmarkað og ekkert annað svið innan Kviku hefur haft aðkomu að verkefninu skv. samningi. Sinni önnur svið/dótturfélög t.a.m. móttöku/miðlun/framkvæmd

viðskiptafyrirmæla, fjárfestingaráðgjöf, eða eignastýringu í tengslum við kaup í útboðinu er það á sama grundvelli og með sömu forsendum og aðrir aðilar á markaði sinna viðskiptum f.h. sinna viðskiptavina.

- Einn söluaðila í útboðinu er framtakssjóðurinn Edda slhf. sem á 24,04% í S38 slhf. Edda slhf. er í rekstri Kvikú eignastýringar hf., dótturfélags Kvikú banka hf. Sjóðurinn fær greidda árangurstengda þóknun. Kvikú eignastýring hf. er sjálfstætt dótturfélag, starfsstöð þess aðskilin og fjarri starfsstöð fyrirtækjaráðgjafar bankans og starfssvið aðgangsstýrð raunlægt og kerfislega.
- Margit Robertet, forstöðumaður framtakssjóða Kvikú eignastýringar hf. er framkvæmdastjóri Edduslhf. og S38 slhf. Hún situr jafnframt í stjórn Íslandshótela fyrir hönd S38 slhf.

AC GP5 ehf., dótturfélag Kvikú eignastýringar hf., á óverulegan hlut, eða 0,02%, í S38 slhf. Félagið er ábyrgðaraðili S38 slhf. Stjórnarmaður félagsins er Hannes Frímánn Hrólfsson, framkvæmdastjóri Kvikú eignastýringar hf.

Hvorki félaginu, Íslandsbanka eða Kvikú er skylt að meta hvort kaup á hlutabréfum sem þessi lýsing tekur til er viðeigandi fyrir fjárfesta og nýtur fjárfestir í slíkum viðskiptum því ekki verndar samkvæmt lögum nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Umsjónaraðilar og félagið fara fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í þessari lýsingu.

Umsjónaraðilar hafa sett sér stefnu um hagsmunaárekstra og reglur um ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum. Það verklag er sett á grundvelli laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga ásamt viðmiðunarreglum Evrópsku bankaeftirlitsstofnunarinnar („EBA“) um innri stjórnarhætti en í verklaginu er tekið á því hvernig bankinn tekur á mögulegum hagsmunaárekstrum.

6.6 Gildistími og aðgengi að lýsingu

Lýsing útgefanda dagsett 13. maí 2024 samanstendur af þremur skjölum, samantekt, útgefandalýsingu, og verðbréfalýsingu þessari dagsettri 13. maí 2024 og eftir atvikum viðaukum sem kunna að vera gerðir í samræmi við 23. gr. reglugerðar (ESB) 2017/1129 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð. Eftir birtingu lýsingarinnar er fjárfestum ráðlagt að kynna sér allar opinberar upplýsingar sem gefnar eru út af útgefanda eða varða hann.

Gildistími lýsingar þessarar er 12 mánuðir frá staðfestingu hennar. Lýsingin er gefin út rafrænt á vef Íslandshótela, <https://www.islandshotel.is/is/fjarfestar/og-verdur-par-aðgengileg-að-lágmarki-i-10-ar>.

6.7 Skjöl felld inn með tilvísun

Eftirfarandi skjöl eru felld inn með tilvísun í lýsingu félagsins og skoðast sem órjúfanlegur hluti af lýsingunni:

- Endurskoðaður samstæðureikningur Íslandshótela hf. 2023, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2023 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/arsreikningur-2023)
- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Íslandshótela hf. 2022, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2022 \(vettvangur.is\)](https://www.islandshotel.is/is/arsreikningur-2022)

- Endurskoðaður samstæðuársreikningur Íslandshótela hf. 2021, ásamt áritun óháðs endurskoðanda, vefslóð: [Ársreikningur 2021 \(vettvangur.is\)](https://vettvangur.is)
- Samþykktir Íslandshótela hf. dagsettar 12. mars 2024, vefslóð: [SKM_C25824032213430 \(vettvangur.is\)](https://vettvangur.is)

Verðbréfalýsingu þessa skal lesa í samhengi við öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun. Lýsingu þessa skal lesa og túlka á þeim grundvelli að öll þau skjöl sem vísað er til með tilvísun eru eins og áður segir órjúfanlegur hluti af verðbréfalýsingu þessari.

Meðan verðbréfalýsingin er í gildi er heimilt að skoða skjöl sem vísað er til hér að framan en slíkt aðgengi er tryggt í 10 ár frá birtingu lýsingar á vef félagsins, <https://www.islandshotel.is/fjarfestar> og fyrirnefndum vefslóðum.

6.8 Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í verðbréfalýsingu þessari byggja meðal annars á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Útgefandi staðfestir, að svo miklu leyti sem honum er kunnugt um og honum er unnt, út frá þeim upplýsingum sem þriðji aðilinn hefur birt, að upplýsingarnar eru réttar og engum staðreyndum er sleppt sem gerir upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi. Heimilda frá þriðja aðila er getið þar sem það á við.

6.9 Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Forstjóri og stjórnarformaður Íslandshótela hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd útgefanda að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem þessi lýsing hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum, hefur verið sleppt sem gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 13. maí 2024
Fyrir hönd Íslandshótela hf.

Ólafur D. Torfason
formaður stjórnar Íslandshótela hf.

Davíð Torfi Ólafsson
Forstjóri Íslandshótela hf.

7 Skilgreiningar og tilvísanir

„Aðalmarkaður“ eða „Aðalmarkaður Nasdaq Iceland“	Aðalmarkaður Nasdaq Iceland. sem er skipulegur markaður í skilningi laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga, nema annað megi skilja af samhenginu eða tekið sé fram í textanum.
„EBA“	Evrópska bankaeftirlitsstofnunin
„ESB“	Evrópusambandið
„fjármálaeftirlitið“	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269- 4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Ísland
„fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka“ eða „umsjónaraðili“	Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
„fyrirtækjaráðgjöf Kviku“ eða „umsjónaraðili“	Fyrirtækjaráðgjöf Kviku banka hf., kt. 540502- 2930, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, Íslandi
„GMT“	Greenwich Mean Time
„Íslandshótel“, „útgefandinn“ eða „félagið“	Íslandshótel hf., kt. 630169-2919, Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík.
„króna“ eða „kr.“	Hugtakið „króna“ eða skammstöfunin „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu
„lýsingarreglugerð“	Reglugerð Evrópusambandsins og ráðsins (ESB) nr. 2017/1129 frá 14. júní 2017 um lýsingu sem birta skal við almenn útboð verðbréfa eða vegna töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og um niðurfellingu á tilskipun 2003/71/EB,“
„lýsingin“	Samanstendur af útgefandalýsingu, verðbréfalýsingu þessari og samantekt, dagsettri 13. maí 2024
„lög um hlutafélög“	Lög nr. 2/1995 um hlutafélög
„lög um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði“	Lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði
„lög um markaði fyrir fjármálagerninga“	Lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga
„lög um tekjuskatt“	Lög nr. 90/2003 um tekjuskatt
„lög um verðbréfamiðstöðvar“	Lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga
„lög um yfirtökur“	Lög nr. 108/2007 um yfirtökur
„m.kr.“	vísar til milljóna íslenskra króna
„ma.kr.“	vísar til milljarða íslenskra króna
„Nasdaq Iceland“	Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Ísland
„Nasdaq verðbréfamiðstöð“	Nasdaq CSD SE, (útibú á Íslandi), kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík,

„reglur Nasdaq Iceland“	Reglur fyrir útgefendur hlutabréfa, gefnar út af Nasdaq Iceland, 1. febrúar 2021. (e. Nordic Main Market Rulebook for Issuers of Shares)
„seljendur“	vísar sameiginlega til ÓDT Ráðgjöf ehf., kt. 430504-4010, S38 slhf,, 640415-1850, og Íslandshótela hf., kt. 630169-2919
„útgefendalýsingin“	Útgefendalýsing Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024
„verðbréfalýsingin“	Verðbréfalýsing Íslandshótela hf., dagsett 13. maí 2024

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.