



ÍSLANDS  
HÓTEL

# Samantekt lýsingar

13. maí 2024



# Samantekt

## A. Inngangur og varnarorð

Samantekt þessi skal lesin sem inngangur að lýsingu Íslandshótela hf. („útgefandi“, „Íslandshótel“ eða „félagið“), sem samanstendur af samantekt þessari, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu, öllum dagsettum 13. maí 2024 („lýsingin“). Samantekt þessi skal að öðru leyti lesin með hliðsjón af lýsingunni og skal ákvörðun fjárfesta um fjárfestingu í þeim verðbréfum, sem samantekt þessi varðar, byggja á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni. Fjárfestum er bent á að þeir gætu tapað allri eða hluta af fjárfestingu sinni í verðbréfunum. Ef borin er fram krafa fyrir dómstóla sem varðar upplýsingar í lýsingunni, gæti fjárfestir sem stefnir þurft að greiða kostnað við þýðingu á lýsingunni af íslenskri tungu yfir á erlent tungumál áður en málarekstur hefst. Einkaréttarleg ábyrgð fellur aðeins á þá aðila sem hafa birt samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, en eingöngu ef samantektin er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, þegar hún er lesin með öðrum hlutum lýsingarinnar, lykilupplýsingar til að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort fjárfesta skuli í hlutabréfum útgefnum af útgefanda.

Ef borin er fram krafa fyrir dómstóla sem varðar upplýsingar í lýsingunni gæti fjárfestir sem stefnir þurft að greiða kostnað á þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst. Einkaréttarábyrgð fellur aðeins á þá aðila sem hafa sett fram samantektina, þ.m.t. þýðingu á henni, en eingöngu ef samantektin er villandi, ónákvæm, eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, þegar hún er lesin með öðrum hlutum lýsingarinnar, lykilupplýsingar til að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort fjárfesta skuli í hlutabréfum útgefnum af Íslandshótelum. Útgefandi lýsir því yfir að lýsing sú sem samantekt þessi er hluti af var tekin saman í tengslum við töku hlutabréfa Íslandshótela til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hf. ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

|  |  |
|--|--|
| Lögformlegt heiti                        | Íslandshótel hf., kt. 630169-2919  |
| Aðsetur                                  | Hallgerðargata 13, 105 Reykjavík   |
| ISIN                                     | IS0000034262   |
| Tegund verðbréfa                         | Hlutabréf  |
| LEI                                      | 549300DF0KH0FOD36067   |
| Auðkenni                                 | IHOTEL   |
| Vefsíða                                  | www.islandshotel.is  |
| Sími                                     | +354 510 5600  |
| Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna | Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, Ísland. Tölvupóstfang: <a href="mailto:lysingar@sedlabanki.is">lysingar@sedlabanki.is</a> |
| Dagsetning lýsingar                      | Lýsingin var staðfest þann 13. maí 2024  |



## B. Lykilupplýsingar um útgefandann

### B.1 Hver er útgefandi verðbréfanna?

Útgefandi verðbréfanna er Íslandshótel hf. kt. 630169-2919, LEI 549300DF0KH0FOD36067, með aðsetur að Hallgerðargötu 13, 105 Reykjavík, Íslandi.

Útgefandi er íslenskt hlutafélag og starfar í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995. Tilgangur félagsins samkvæmt 1. gr. gildandi samþykktu þess, dagsettum 12. mars 2024, er hótél- og veitingarekstur, rekstur ferðaskrifstofu, alhliða þjónusta við ferðamenn, verslunarrekstur, kaup, sala, útleiga og rekstur fasteigna, lánstarfsemi og skyldur rekstur. Félaginu er heimilt að taka þátt í starfsemi er samrýmist rekstri þess og gerast eignaraðili í öðrum félögum í því skyni. Samstæða útgefanda samanstendur af móðurfélaginu Íslandshótelum auk eftirtalinna dótturfélaga: A) Fosshótel Reykjavík ehf., kt. 691209-4740; B) Suðureignir ehf., kt. 470897-2449; C) Norðureignir ehf., kt. 461195-2029; D) Vestureignir ehf., kt. 700516-0320; E) Höfuðborgareignir ehf., kt. 560807-0660, F) Aðalstræti 100 ehf., kt. 660711-0580 (60%) og G) Húsaco ehf., kt. 550404-2140.

Félagið er umsvifamikið á Íslandi á sviði hótélrekstrar en félagið rekur 18 hótél með 1.966 herbergjum í kringum Ísland og þar af eru 16 af hótelfasteignunum í eigu félagsins. Stöðugildi hjá samstæðu Íslandshótela voru að meðaltali 823 talsins á árinu 2023. Íslandshótel er ein rótgrónasta og stærsta hótélkeðja landsins m.v. herbergjafjölda og hótelin eru rekin undir tveimur vörumerkjum, Hótel Reykjavík og Fosshótel.

Framkvæmdastjórn útgefanda samanstendur af eftirfarandi einstaklingum við dagsetningu lýsingar:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Davíð Torfi Ólafsson     | Forstjóri Íslandshótela                 |
| Hjörtur Valgeirsson      | Framkvæmdastjóri rekstrarsviðs          |
| Kolbrún Jónsdóttir       | Framkvæmdastjóri fjármálasviðs          |
| Ásmundur Sævarsson       | Framkvæmdastjóri sölu- og markaðssviðs  |
| Erna Dís Ingólfssdóttir  | Framkvæmdastjóri mannauðs- og gæðasviðs |
| Rósa María Ásgeirsdóttir | Framkvæmdastjóri upplýsingatæknisviðs   |

Í hlutaskrá Íslandshótela voru þrír skráðir hluthafar á dagsetningu útgefandalýsingar þessarar. Tveir hluthafar eiga meira en 10% hlut atkvæðisréttar, ÓDT Ráðgjöf með 75,21% og S38 slhf. með 24,20% að eigin hlutum félagsins undanskildum. Hluthafalista við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar má sjá í töflu hér að neðan.

| Hluthafi                         | Fjöldi hluta       | Hlutfallsleg eign | Hlutfallsleg eign án eigin bréfa |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|
| ÓDT Ráðgjöf ehf.                 | 426.246.757        | 69,11%            | 75,21%                           |
| S38 slhf.                        | 137.151.596        | 22,24%            | 24,20%                           |
| Ólafur D. Torfason               | 3.343.779          | 0,54%             | 0,59%                            |
| <b>Samtals virkir hlutir</b>     | <b>566.742.132</b> | <b>91,89%</b>     | <b>100,0%</b>                    |
| Eigin hlutir                     | 50.000.000         | 8,11%             |                                  |
| <b>Útgefniir hlutir samtals:</b> | <b>616.742.132</b> | <b>100,0%</b>     |                                  |

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé beint eða óbeint í eigu eða undir yfirráðum annarra aðila en ÓDT Ráðgjafar ehf., sem fer með bein yfirráð í útgefanda í krafti hlutafjareignar sinnar. Útgefanda er ekki kunnugt um að til staðar séu samkomulög sem gætu leitt til breytinga á yfirráðum í félaginu.

Endurskoðandi útgefanda er Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi („Deloitte“). fyrir þeirra hönd Ingvi Björn Bergmann kt. 190481-3879. Ingvi er löggiltur endurskoðandi, einn af eigendum hjá Deloitte, sviðsstjóri Endurskoðunarsviðs og meðlimur í félagi löggiltra endurskoðenda. Deloitte hefur verið endurskoðandi félagsins síðan á aðalfundi þess árið 2018.

## B.2 Helstu fjárhagsupplýsingar

| <b>Rekstrarreikningur</b><br><i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i> | <b>3M 2024</b> | <b>3M 2023</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Heildartekjur  | 2.973.932      | 2.453.456      | 16.784.450  | 13.433.089  | 7.062.969   |
| Rekstrarhagnaður (EBITDA)                                    | 202.744        | 47.178         | 4.956.428   | 3.279.707   | 2.001.681   |
| Hagnaður (tap) eftir skatta                                  | (726.719)      | (674.814)      | 498.027     | (93.888)    | (124.688)   |

| <b>Efnahagsreikningur</b><br><i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i> | <b>3M 2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|--|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Heildareignir  | 61.950.742     | 62.839.158  | 59.099.687  | 54.747.291  |
| Eigið fé   | 22.055.738     | 22.782.391  | 20.709.084  | 19.725.932  |
| Skuldir samtals  | 39.895.004     | 40.056.767  | 38.390.603  | 35.021.358  |

| <b>Sjóðstreymi</b><br><i>Fjárhæðir eru í þús. kr.</i> | <b>3M 2024</b> | <b>3M 2023</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---|----------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| Handbært fé við lok tímabils                          | 286.387        | 481.509        | 967.574     | 1.202.747   | 1.230.087   |

Ársreikningur samstæðu Íslandshótela hf. samanstendur af ársreikningi Íslandshótela og dótturfélaga. Útgefandi staðfestir að engar mikilvægar breytingar hafi orðið á rekstri hans og eigna-, skulda- eða fjárhagsstöðu hans frá 31. mars 2024 og fram til birtingar lýsingarinnar.

## B.3 Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefandann

- i. Áhætta tengd efnahagssumhverfi og ferðaþjónustu
  - a. Sala á gistingu, veitingum og annarri þjónustu til erlendra ferðamanna er kjarnastarfsemi félagsins og er félagið því háð komu erlendra ferðamanna til landsins. Verulegur samdráttur í komum ferðamanna myndi hafa neikvæð áhrif á rekstur félagsins. Áhrifaþættir eins og efnahagslegur samdráttur í hagkerfum heimsins, fækkun flugferða til Íslands, verkföll flugstétta, verulegar hækkanir á flugfargjöldum, lokanir landamæra sem stjórnvöld fyrirskipa með lögum, stríð, náttúruvá, breytt ferðahegðun eða aðrar ástæður geta allar haft neikvæð áhrif á tekjur og hagnað félagsins.

- ii. Fjárhagsleg áhætta
  - a. Starfsemi Íslandshótela hefur í för með sér margvíslega fjárhagslega áhættu, svo sem breytingar á gengi erlendra gjaldmiðla, vaxtabreytingar, áhættu vegna lánsviðskipta og lausafjárahættu. Fyrrgreindir þættir geta haft áhrif á afkomu félagsins og virði þess. Fjármálastjóri fer með hlutverk áhættustýringar fjárhagslegrar áhættu í samstarfi við forstjóra.
- iii. Áhætta tengd rekstri útgefanda
  - a. Rekstraráhætta er hættan á beinu eða óbeinu tapi sem getur orðið vegna fjölda þátta í starfsemi samstæðunnar, vinnu starfsmanna, öryggi starfsmanna og viðskiptavina, tækni, netárása, skipulagi og ytri þátta. Mikilvægt er að vel sé haldið utan um almenna rekstraráhættu hjá félaginu. Rekstraráhætta er sá atburður, atvik eða annað sem veldur eða hefði getað valdið fjárhagslegu tjóni. Til þess að lágmarka rekstraráhættu félagsins þá er félagið með lögbundnar tryggingar, rekstrarstöðvunartryggingar og aðrar tryggingar til þess að takmarka fjárhagstjón ef tjón verður á fasteignum og munum, auk ábyrgðartrygginga. Þá eru starfsmenn þjálfaðir sérstaklega og verkferlar skipulagðir með viðeigandi hætti.
- iv. Lagaleg áhætta, dóms- og ágreiningsmál
  - a. Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.
- v. Skattaleg áhætta
  - a. Íslandshótel er íslenskt hlutafélag og ber sem slíkt ótakmarkaða skattskyldu á Íslandi. Breyting á skattheimtu lögaðila og/eða öðrum opinberum gjöldum, hvort sem um beina eða óbeina skattheimtu er að ræða, felur í sér áhættu í rekstri félagsins og kann að leiða til þess að félagið þurfi að velta kostnaðarauka yfir í verðlag með tilheyrandi samdrætti í eftirspurn sem getur haft áhrif á afkomu félagsins.

## C. Lykilupplýsingar um verðbréfin

### C.1 Helstu eiginleikar verðbréfanna

|                      |  |
|----------------------|--|
| Almennar upplýsingar | Hlutabréf í Íslandshótelum hf., kt. 630169-2919 eru í einum flokki og njóta þau öll sams konar réttinda samkvæmt samþykktum félagsins. Hlutabréfin eru gefin út í samræmi við lög nr. 2/1995 um hlutafélög og eru þau rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. í samræmi við lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Hlutabréf útgefanda eru rafrænt skráð með ISIN númer IS0000034262 og skráð sem nafnbref með nafni og kennitölu viðeigandi hluthafa eða tilnefnds aðila í samræmi við 42. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. |
| Gjaldmiðill          | Íslenskar krónur   |

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Nafnverði hlutabréfanna       | Hlutfé útgefanda er ISK 616.742.132 að nafnverði, sem skiptist í jafnmarga hluti, sem hver og einn er ein króna að nafnverði.  |
| Réttindi                      | Hver hlutur í útgefanda veitir eiganda þess eitt atkvæði á hluthafafundi, þar sem hverjum hluthafa er heimilt að greiða atkvæði í jöfnum hlutföllum við hlutfjáreign hans í útgefanda. Engin sérréttindi fylgja hlutum útgefanda. Réttindi hluthafa eru í samræmi við samþykktir útgefanda sem má aðeins breyta í samræmi við gildandi lög og ákvæði samþykktanna á hverjum tíma.                                    |
| Rétthæð hlutabréfanna         | Með tillögur um slit og skipti á félaginu skal fara sem um breytingar á samþykktum félagsins. Hluthafafundur, sem tekið hefur löglega ákvörðun um slit eða skipti félagsins, skal einnig ákveða ráðstöfun eigna og greiðslu skulda.  |
| Frjálst framsal hlutabréfanna | 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.  |
| Arðgreiðslustefna             | 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. |

## C.2 Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?

Hlutabréf Íslandshótela verða tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. Í kjölfarið mun lýsing þessi sem hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og í kjölfar almenns útboðs mun stjórn Íslandshótela, í umboði seljenda, óska eftir því að allir útgefni hlutir verða teknir til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf. sem er skipulegur verðbréfamarkaður.

## C.3 Eru verðbréfin með ábyrgð?

Verðbréfin eru ekki með ábyrgð.

## C.4 Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin

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

- i. **Markaðsáhætta:** 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.
- ii. **Seljanleikaáhætta:** Sú áhætta sem 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.
- iii. **Mótaðilaáhætta:** Sú áhætta sem getur skapast þegar mótaðili, við kaup eða sölu hlutabréfa, eða við framkvæmd annarra fjármálagerna, efnir ekki sinn hluta samningsins þegar að uppgjöri kemur.

## D. Lykilupplýsingar um almennt útboð og töku til viðskipta á skipulegum markaði

### D.1 Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi?

Í útboðinu verða alls 257.209.972 þegar útgefni hlutir í útgefanda boðnir til sölu, sem samsvara 41,7% af hlutafé félagsins. Hlutirnir verða seldir í almennu útboði sem er áætlað að hefjist þann 14. maí og ljúki þann 22. maí 2024. Ef umframeftirspurn verður í útboðinu getur stjórn félagsins, í umboði seljenda, þurft að skerða áskriftir í Útboðinu. 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 héraðs eða erlendis á efnahagsumhverfi eða verðbréfamörkuðum.

Áformað er að niðurstöður liggi fyrir í síðasta lagi 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.

Fjárfestum bjóðast tveir áskriftarmöguleikar, tilboðsbók A og tilboðsbók B. Helstu skilmála um tilboðsbækurnar má sjá hér að neðan.

**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.

Í tilboðsbók A verða áskriftir 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. Í tilboðsbók B verður 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 50,0 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 áskilja seljendur, sér rétt til þess að skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem þeir telja æskilegt til að ná fram markmiðum útboðsins. Seljendur áskilja sér enn fremur rétt til þess að víkja frá meginreglum varðandi úthlutun og skerða áskriftir og úthluta hlutum með þeim hætti sem seljendur telja æskilegt, þ.m.t. að hafna áskriftum að hluta til eða í heild án frekari skýringa. Ákvörðun seljenda 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. Áskriftum skal skilað í gegnum sérstakan rafrænan áskriftarvef sem aðgengilegur verður fjárfestum á vef Íslandsbanka, [www.islandsbanki.is/islandshotel](http://www.islandsbanki.is/islandshotel), og vef Kviku banka [www.kvika.is/islandshotel](http://www.kvika.is/islandshotel) við upphaf útboðsins.

## D.2 Hvers vegna er þessi lýsing rituð?

Lýsing þessi er gerð í tengslum við almennt útboð á 257.209.972 hlutum í Íslandshótelum hf. og töku allra hluta í útgefanda til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði hjá Nasdaq Iceland hf. Áætlaður heildarkostnaður félagsins í tengslum við útgáfu hlutanna og töku þeirra viðskipta er um 80 m.kr. Útgefandi ber kostnað af almenna útboðinu og töku til viðskipta en ber ekki sölukostnað hinna seljandi hluthafa. Hvorki umsjónar- og söluaðilar, seljendur né útgefandi munu leggja kostnað á fjárfesta vegna viðskiptanna. Útboðið er ekki sölutryggt.



Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. og Kvikubanka hf. hafa umsjón með sölu hlutabréfanna í almenna útboðinu og með töku þeirra til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland og fær greidda þóknun fyrir sína vinnu. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér hugsanlega hagsmunaaðrekkstra umsjónaraðila við Íslandshótel.

Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður Íslandshótela, er eigandi alls 68,33% hlutafjár í félaginu. Davíð Torfi Ólafsson, forstjóri Íslandshótela og Ólafur D. Torfason, stjórnarformaður félagsins, eru tengdir fjölskylduböndum en Davíð Torfi Ólafsson er sonur Ólafs D. Torfasonar. Davíð Torfi Ólafsson er eigandi 0,12% hlutafjár í ÓDT Ráðgjöf og þar með 0,08% í Íslandshótelum. Þá á félagið í viðskiptum við systurfélög sín sem getið er í kafla 4.6 *Viðskipti við tengda aðila* í útgefandalýsingu og eru þau framkvæmd á armslengdargrundvelli.

Sé miðað við að allt útboðið sé selt á lágmarksgengi er nettó heildarsöluverð þeirra hluta sem seldir verða í útboðinu 12,8 ma.kr., hvar af 2,3 ma.kr. munu koma í hlut útgefanda sjálfs sem endurgjald fyrir sölu eigin hluta í hans eigu. Fjármunina mun félagið nýta til að greiða upp skammtímalán, nýta í fjármögnun framkvæmda og til almennra félagsparfa eins og þurfa þykir.