

A grayscale landscape featuring a winding road, a lake, and wind turbines. The scene is overlaid with a gold-colored logo consisting of a stylized 'K' symbol and the word 'KVİKA' in a bold, sans-serif font.

KVİKA

Til upplýsinga



TENGILÍÐIR

Bjarki Logason

Verkefnastjóri

Fyrirtækjaráðgjöf

bjarki.logason@kvika.is

+354 540 3288 / +354 820 6571

FYRIRVARI

Allar upplýsingar sem birtar eru í kynningu þessari eru samkvæmt bestu vitund Kvikú á hverjum tíma. Kvikú ábyrgist á engan hátt réttmæti upplýsinganna sem birtar eru í kynningu þessari, hvort sem þær koma frá Kvikú eða þriðja aðila.

Upplýsingar sem birtar eru í kynningunni skulu ekki á nokkurn hátt skoðast sem ráðleggingar um kaup eða sölu tiltekinna fjármálagerna eða aðrar fjárfestingaákvörðanir. Bera viðtakendur einir ábyrgð á þeim fjárfestingaákvörðunum sem teknar eru á grundvelli upplýsinga sem birtar eru í kynningu þessari. Kvikú ber ekki í neinum tilvikum ábyrgð á tjóni sem kann að hljóta af upplýsingum sem birtar eru í kynningu þessari né tjóni sem rekja má beint eða óbeint til notkunar þeirra. Kvikú er ekki skuldbundinn til að uppfæra kynningu þessa, veita frekari upplýsingar eða leiðréttu villur sem kunna að koma í ljós.

Bráðabirgðaverðmat Kvikú

Áætlað söliverð í upphafi var á bilinu 3,1-3,5 ma.kr.



- Í aðdraganda söluférlisins gerði Kvikú verðmat á hlut Hafnarfjarðar-kaupstaðar í HS veitum sem byggt var á opinberum upplýsingum
 - Tekið skal fram ekki var unnin verðmatsskýrsla
- Verðmatið byggði á afkomu undanfarinna ára og markmiði félagsins fyrir árið 2020 bæði hvað varðar afkomu og fjárfestingar
- Niðurstaða verðmatsins var að vænt söluvirði hlutarins lægi á bilinu **3.100-3.500 m.kr.**
 - Þó taldi Kvikú líklegra að söluvirði myndi liggja í efri hluta bilsins m.a. vegna síðustu viðskipta með bréf í félaginu

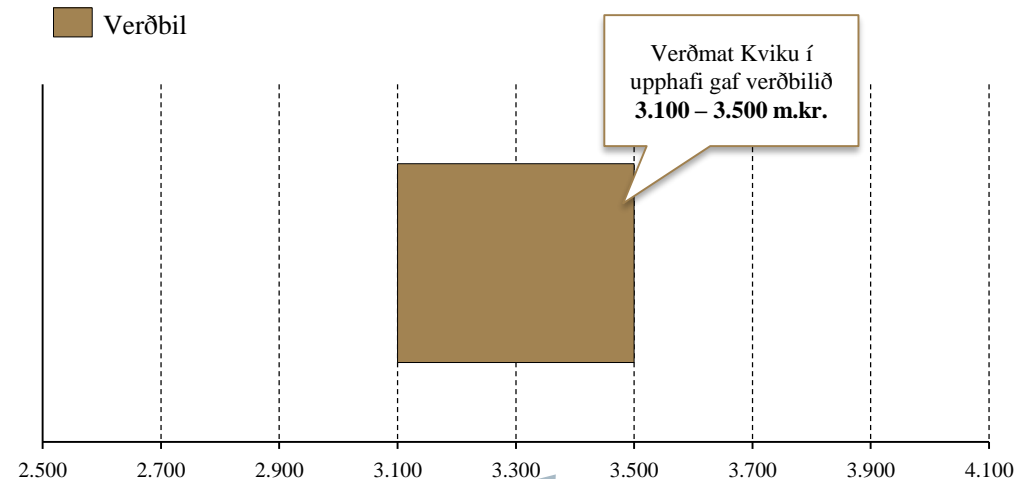
Sértækir áhættuþættir sem bjóðendur í ferlinu horfðu til

- Þeir sértæku áhættuþættir sem bjóðendur horfðu hvað helst á var úrskurður samgöngu- og sveitastjórnarráðuneytisins í máli nr. SRN17040840 frá 15. mars 2019 um arðsemi af vatnsveitu og þær jarðhræringar sem verið hafa verið við Svartsengi undanfarin misseri

Niðurstaðan í efri mörkum verðbils Kvikú

- Niðurstaðan er að seljandi stendur uppi með kaupsamning án fyrirvara með verði upp á 3.500 m.kr. sem er í efri mörkum þess bils sem áætlað var í upphafi ferlisins og mjög sambærilegt við verðmæti hlutarins út frá síðustu viðskiptum, þrátt fyrir lægri væntar um afkomu félagsins nú en fyrir ári síðan

VERÐBIL KVIKÚ



Kvikú vann sjóðstreymisverðmat þar sem horft var á áætlað framtíðarsjóðstreymi félagsins og tillit tekið til tekjuvaxtar, framlegðar, fjárfestinga o.s.frv. til framtíðar. Sjóðstreymið var svo núvirt með ávöxtunarkröfu til dagsins í dag til að fá áætlað virði hlutarins.

Trúnaðarmál

Söluferlið

Undirbúningur & fyrri hluti söluferlis



24. APRÍL | RÁÐNINGARBRÉF VIÐ KVÍKU UNDIRRITAÐ

Undirbúningur söluferlis tók um eina og hálfu viku

6. MAÍ | SÖLUFERLI HEFST MEÐ FORMLEGUM HÆTTI

Auglýsing birt í Viðskipta-, Frétta-, og Morgunblaðinu

- *Samtals fengu **30 aðilar afhent grunnöggn** sem samanstóðu af stuttri kynningu á félaginu og skilmálabréfi (til undirritunar)*
- ***Sjö aðilar** óskuðu eftir frekari gögnum og áframhaldandi þátttöku og fengu aðgang að gagnaherbergi (2 innlendir lífeyrissjóðir, 3 erlendir innviðasjóðir og 2 fagfjárfestar)*
- *Í gagnaherbergi fengu þátttakendur aðgang að eftirfarandi gögnum:*
 - *Fjárfestakynning og önnur ferligöggn*
 - *Upplýsingar um rekstur og starfsemi HS Veitna m.a. ársreikninga, ársskýrslur, fréttatilkynningar, samþykktir félagsins, útgáfulýsingar, uppgjör tekjumarkna og leyfða arðsemi raforkustarfseminnar o.fl.*
 - *Aðrar upplýsingar s.s. lög og reglugerðir, skýrslur og talnagögn frá Orkustofnun, dómsmál, peningamál Seðlabankans o.fl.*
- *Þátttakendum stóð einnig til boða að fá fund með fyrirtækjaráðgjöf Kvíku (á Teams eða í persónu) til að fara yfir verðmatsforsendur, spyrja spurninga og ræða önnur mál tengd ferlinu – **5 aðilar þáðu boð um fund***

9. JÚNÍ | ÓSKULDBINDANDI TILBOÐ

Frestur til að skila inn óskuldbindandi tilboði var til kl. 12.00 þann 9. júní 2020

- *Samtals bárust **3 óskuldbindandi tilboð***



Sale of 15.42% Share in HS Veitur hf.

Kvíka Bank ("Kvíka") has been engaged to manage the sale of 15.42% of outstanding shares in HS Veitur hf. on behalf of Hafnarfjörður municipality.

Reykjanesbær municipality is the largest shareholder in HS Veitur ("The Company") with 50.1% of the outstanding shares. HS Veitur is majority owned by municipalities in accordance with the Electricity Act No. 58/2008. Other shareholders in HS Veitur include HSV Eignarhaldsfélag (34.4%), which is owned by Icelandic pension funds and other institutional investors, Hafnarjarbær (15.4%) and Sandgerðisbær (0.1%).

Potential investors, subject to signing of a Process Letter and approval of the Seller, will be provided with an Information Memorandum which has been prepared by Kvika and the Seller and get access to a virtual data room. Further information on the sales process can be found in the Process letter.

Company Background

HS Veitur hf. was founded in 2008 following changes in the electricity legislation where its predecessor Hitaveita Suðurnesja hf. was divided into a competitive part (HS Orka) and a monopoly part (HS Veitur).

The company's operation is based on public concessions and exclusive operating licenses and does not operate in the competitive market. According to the Electricity Act, as amended by Act No 58/2008, the majority ownership of transmission and distribution companies shall be in the hands of government or other public entities.

HS Veitur handles distribution and sale of hot and cold water and distribution of electricity to end users. The operation is located in four utility areas in the South of Iceland, Suðurnes, Hafnarfjörður, Árborg and Vestmannaeyjar. In 2019, HS Veitur serviced roughly 80,400 end users with electricity and 32,200 with hot water.

The Company's Board of Directors is made up of seven members. Reykjanesbær holds four seats on the Board, HSV Eignarhaldsfélag has two seats and Hafnarfjörður municipality one. The Chairman of the Board is Guðbrandur Einarsson on behalf of Reykjanesbær and the Vice-Chairman is Heiðar Guðjónsson on behalf of HSV Eignarhaldsfélag.

The Investment Opportunity

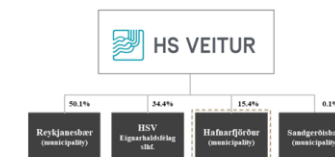
- A rare opportunity to invest in the only privately owned distribution system operator in Iceland
- The operations of HS Veitur is low risk but still has many opportunities both through external and organic growth
- The regulation for distribution operators forms a solid basis for stable and predictable returns
- Electricity and water consumption is a necessity and the last thing people cut back on in times of economic downturn
- Population growth in service areas has been strong compared to overall population development in Iceland
- The electrification of society is gaining momentum, as part of an effort to reach local environmental targets and global climate goals
- Solid underlying organic growth due to strong population growth and investments in the network
- Revenue and EBITDA growth of 5.2% and 9.2% respectively in 2015-2019 (CAGR%)
- Investments relating to roll-out of digital meters and upgrades of the distribution system have been successful, greatly improving margins
- Strong cash flow and balance sheet – ISK 5,400 million in share buyback and dividends since 2014

HS Veitur hf.



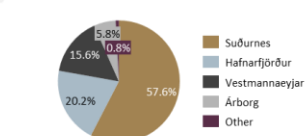
HS VEITUR | SHAREHOLDER STRUCTURE

--- Transaction object



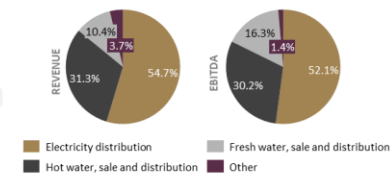
REVENUE BREAKDOWN BY AREA

% of total revenue 2019



HS VEITUR | REVENUE & EBITDA BY SEGMENT

% of total 2019



HS VEITUR | SERVICE AREA



Source: Company financial statements, Company website, National Energy Authority

Söluferlið

Annar hluti söluferlis



JÚNÍ-ÁGÚST | ÁREIÐANLEIKAKÖNNUN

Þeir tilboðsgjafar sem héldu áfram í ferlinu og fengu tækifæri til að vinna úr þeim málum sem þörfuðust frekari skoðunar

- *Spurningum, sem bárust frá tilboðsgjöfum, var svarað í samvinnu við stjórnendur félagsins og hlaðið upp í gagnaherbergi og viðbótargögn sett inn til stuðnings ef við á*
 - *Samtals var 101 skjali hlaðið upp í gagnaherbergið (2.026 blaðsíður) og 54 spurningum var svarað í sérstöku Q&A skjali*
- *Stjórnendafundur með Júlíusi J. Jónssyni, forstjóra HS Veitna, fóru fram á tímabilinu 7.-17. júlí en þar gafst tilboðsgjöfum tækifæri á að spyrja ítarlegra spurninga og fara yfir önnur atriði og málefni sem tengdust starfsemi félagsins*

31. ÁGÚST | SKULDBINDANDI TILBOÐ

Frestur til að skila inn skuldbindandi tilboði var til kl. 16.00 þann 31. ágúst 2020

- *Samtals bárust 2 tilboð (ekki fyrirvaralaus)*

SEPTEMBER | SAMNINGAVIÐRÆÐUR VIÐ BJÓÐENDUR

Markmið að leiða fram lokatilboð með sem fæstum fyrirvörum og skilyrðum á eins háu verði og mögulegt var

- *Fundur með bjóðendum þar sem farið var yfir tilboðin og m.a. tekin umræða um verð, fyrirvara, skilyrði og yfirlýsingar*
- *Í þessari lokasamningalotu var bjóðendum því gefinn kostur á að breyta atriðum í tilboðunum sem þóttu óásættanleg að mati seljanda*
- *Að loknum samningaviðræðum stóð einn bjóðandi eftir með fyrirvaralaus tilboð á góðu verði*

2. OKTÓBER | GENGÐ TIL EINKAVIÐRÆÐNA VIÐ HSV EIGNARHALDSFÉLAG SLHF.



Sale of 15.42% Share in HS Veitur hf.

Kvíka Bank ("Kvíka") has been engaged to manage the sale of 15.42% of outstanding shares in HS Veitur hf. on behalf of Hafnarfjörður municipality.

Reykjanesbær municipality is the largest shareholder in HS Veitur ("The Company") with 50.1% of the outstanding shares. HS Veitur is majority owned by municipalities in accordance with the Electricity Act No. 58/2008. Other shareholders in HS Veitur include HSV Eignarhaldsfélag (34.4%), which is owned by Icelandic pension funds and other institutional investors, Hafnarjarðarbær (15.4%) and Sandgerðisbær (0.1%).

Potential investors, subject to signing of a Process Letter and approval of the Seller, will be provided with an Information Memorandum which has been prepared by Kvika and the Seller and get access to a virtual data room. Further information on the sales process can be found in the Process letter.

Company Background

HS Veitur hf. was founded in 2008 following changes in the electricity legislation where its predecessor Hitaveita Suðurnesja hf. was divided into a competitive part (HS Orka) and a monopoly part (HS Veitur).

The company's operation is based on public concessions and exclusive operating licenses and does not operate in the competitive market. According to the Electricity Act, as amended by Act No 58/2008, the majority ownership of transmission and distribution companies shall be in the hands of government or other public entities.

HS Veitur handles distribution and sale of hot and cold water and distribution of electricity to end users. The operation is located in four utility areas in the South of Iceland, Suðurnes, Hafnarfjörður, Árborg and Vestmannaeyjar. In 2019, HS Veitur serviced roughly 80,400 end users with electricity and 32,200 with hot water.

The Company's Board of Directors is made up of seven members. Reykjanesbær holds four seats on the Board, HSV Eignarhaldsfélag has two seats and Hafnarfjörður municipality one. The Chairman of the Board is Guðbrandur Einarsson on behalf of Reykjanesbær and the Vice-Chairman is Heiðar Guðjónsson on behalf of HSV Eignarhaldsfélag.

The Investment Opportunity

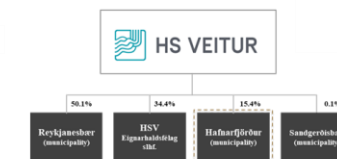
- A rare opportunity to invest in the only privately owned distribution system operator in Iceland
- The operations of HS Veitur is low risk but still has many opportunities both through external and organic growth
- The regulation for distribution operators forms a solid basis for stable and predictable returns
- Electricity and water consumption is a necessity and the last thing people cut back on in times of economic downturn
- Population growth in service areas has been strong compared to overall population development in Iceland
- The electrification of society is gaining momentum, as part of an effort to reach local environmental targets and global climate goals
- Solid underlying organic growth due to strong population growth and investments in the network
- Revenue and EBITDA growth of 5.2% and 9.2% respectively in 2015-2019 (CAGR%)
- Investments relating to roll-out of digital meters and upgrades of the distribution system have been successful, greatly improving margins
- Strong cash flow and balance sheet – ISK 5,400 million in share buyback and dividends since 2014

HS Veitur hf.



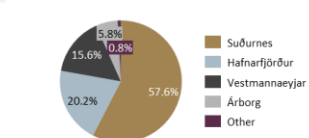
HS VEITUR | SHAREHOLDER STRUCTURE

--- Transaction object



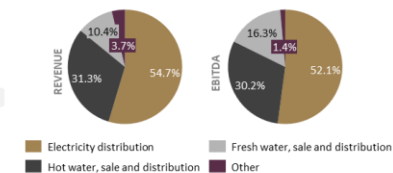
REVENUE BREAKDOWN BY AREA

% of total revenue 2019



HS VEITUR | REVENUE & EBITDA BY SEGMENT

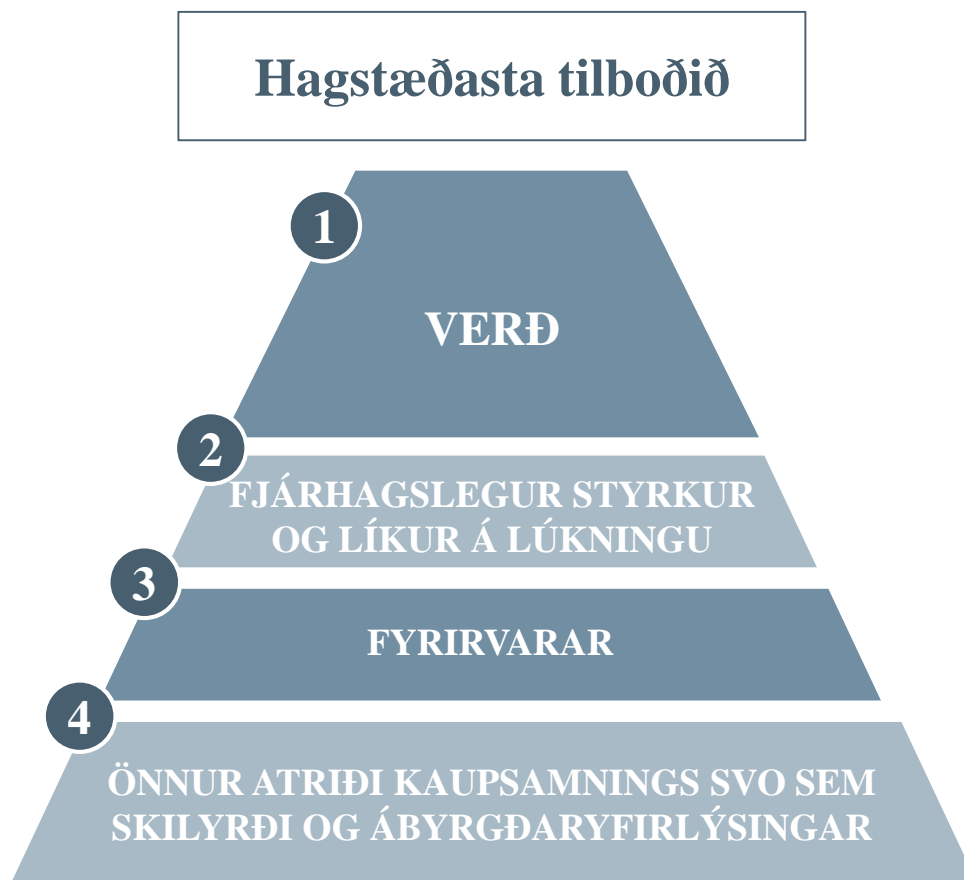
% of total 2019



HS VEITUR | SERVICE AREA



Source: Company financial statements, Company website, National Energy Authority



Vanalega horft til fjögurra þátta þegar gæði tilboða eru metin

Trúnaðarmál

Tilboð HSV Eignarhaldsfélags

Skuldbindandi tilboð upp á 3.500 m.kr.



- Eftir að hafa farið í gegnum langt sölufarli þar sem málið var kynnt fyrir öllum þeim aðilum sem haft gætu áhuga á fjárfestingunni stöndum við uppi með fyrirvaralausan kaupsamning við HSV Eignarhaldsfélag slhf. upp á 3.500 m.kr. fyrir hlut Hafnarfjarðarkaupstaðar í HS Veitum hf.
- Kaupandi hefur undirritað kaupsamninginn og verður hann bindandi fyrir báða aðila með undirritun frá Hafnarfjarðarbæ í kjölfar bæjarstjórnarfundar
- Viðræðurnar við HSVE gengu að mestu leyti út á að ná út fyrirvörum um fjármögnun og áreiðanleikakönnun ásamt því að semja um endanlegt verð fyrir hlutinn
 - Að auki inniheldur kaupsamningurinn hvorki ábyrgðaryfirlýsingar né sérstök skilyrði umfram það sem seljandi setti sjálfur fram, ólíkt hinu tilboðinu sem barst

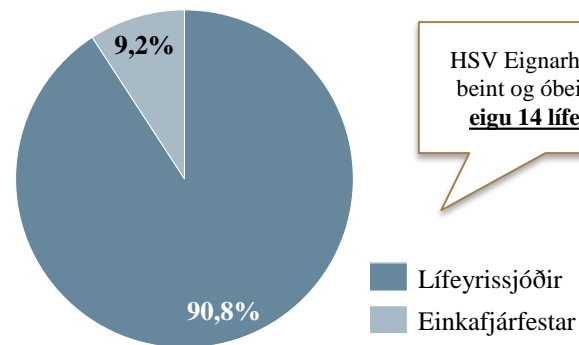
Lífeyrissjóðirnir sýndu mestan áhuga

- Þeir 14 lífeyrissjóðir sem hafa aðkomu að kaupnum standa að baki meira en helmingi af öllu lífeyriskerfi á Íslandi (sjá eignarhald HSVE á myndunum hér til hliðar)

Næstu skref

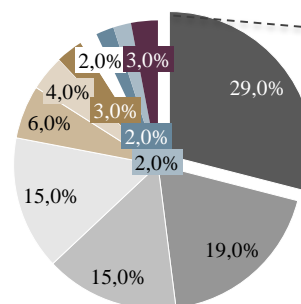
- Eftir að báðir aðilar hafa undirritað kaupsamninginn tekur við forkaupsréttartímabil fyrir aðra hluthafa HS Veitna og félagið sjálft þar sem aðilar hafa allt að 2 mánuði til að ákveða hvort nýta eigi forkaupsrétt á hlutina
- Afhending hlutanna verður því í kringum áramótin en frá áramótum var samið um greiðslufrest á kaupverði upp á 60 daga eða fram að fyrstu vikunni í mars þegar greiðsla kaupverðs mun eiga sér stað

HSVE | SAMSETNING EIGNARHALDS

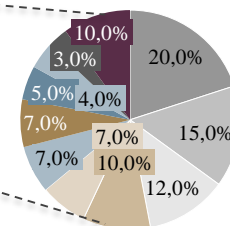


HSVE & INNVIÐIR | HLUTHAFALISTI

HSV Eignarhaldsfélag



Innviðir slhf.



Hluthafar Innviða:



Söluferlið

Góður tímapunktur fyrir sölu

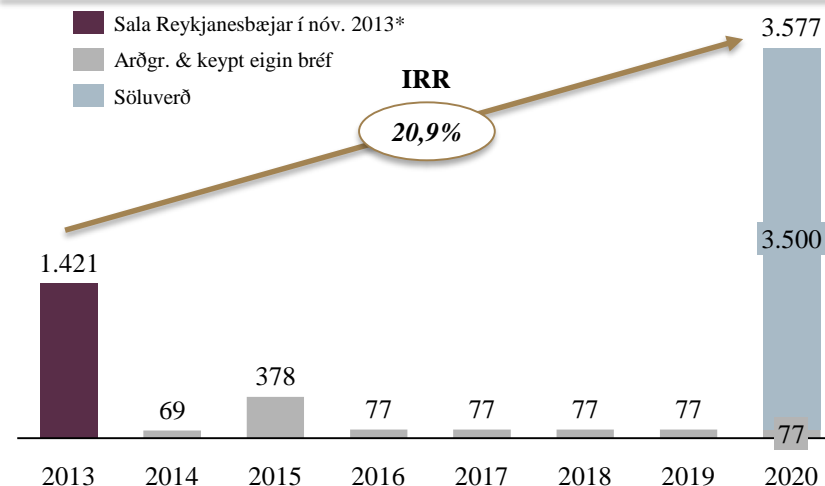


- Nánast áhrifalaus hlutur – Hfj. ekki aðili að hluthafasamkomulagi
- HS Veitur þjóna mörgum sveitarfélögum sem ekki eru hluthafar í félaginu
- Virði HS Veitna hefur vaxið mikið frá því Reykjanesbær seldi 16,5% hlut í félaginu árið 2013 - verðmæti 15,42 % hlutar Hafnarfjarðar var þá 1.421 m.kr.
- Frá þeim tíma hefur efnahagslíf Íslands verið í miklum vexti og margt jákvætt gerst í rekstri félagsins
 - Íbúum á orkuveitusvæði félagsins hefur fjölgað um tæplega 25%
 - Tekjurnar hafa samhliða aukist um 42%
 - Félagið hefur farið í fjárfestingar til bæta afkomu sem hefur hækkað EBITDA þess um yfir 50% á tímabilinu
 - Þá er ástand á mannvirkjum og tækjakosti félagsins mun betra en áður eftir fjárfestingar upp á rúmlega 10 ma.kr. síðustu ár
- Því er þetta góður tímapunktur til að innleysa hagnað í ljósi þess árangurs sem orðið hefur á undanförunum árum
- Þá er ástandið á mörkuðum þannig núna að erfiðara er fyrir fjárfesta sem þurfa að ávaxta fé að fá ásættanlega ávöxtun nema taka aukna áhættu sem ætti að auka áhuga fjárfesta á bréfum í félaginu
- Einnig ber að hafa í huga að lækkun vaxta hefur þau áhrif að að öðru óbreyttu að tekjur félagsins munu fara lækkandi á næstu árum vegna tekjumarka og leyfðrar arðsemi

Spurningar sem Hafnarfjarðarbær þarf að spyrja sig

- Er það hlutverk sveitafélaga að nýta fjármuni sína í fjárfestingar í hlutabréfum ólíkt t.d. lífeyrissjóðum sem þurfa að ávaxta þá fjármuni sem þeir stýra
- Mikilvæg spurning sem Hafnarfjarðarkaupstaður þarf einnig að spyrja sig er að ef það stæði til boða að kaupa 15,42% hlut í HS Veitum í dag á 3.500 m.kr., myndi sveitarfélagið kaupa hlutinn?

SJÓÐFLÆÐI & ARÐSEMI FJÁRFESTINGAR H.F.J.



Virði 15,42% hlutar Hafnarfjarðarkaupstaðar í HS Veitum hefur aukist um 205% frá árinu 2013* m.v. fyrirbyggjandi tilboð frá HSVE
(samsvarar 20,9% árlegri ávöxtun)

* Miðað er við virði hlutar þegar Reykjanesbær selur 16,5% hlut bæjarins í HS Veitum sbr. fréttatilkynningu: <https://www.ruv.is/fretu/reykjanesbaer-selur-i-hs-veitum> . Arðgreiðslur og kaup á eign bréfum skv. Ársreikningum HS Veitna.

