

TILBUD OM KJØP AV INNTIL 2 155 912 AKSJER I

Eiendomsspar AS

FREMSATT AV

Eiendomsspar AS

TILBUDSPRIS

NOK 450 PER AKSJE BETALT KONTANT

AKSEPTFRIST

TILBUDET MÅ AKSEPTERES INNEN MANDAG 29. MARS 2021, KLOKKEN 16.30

(med forbehold om utsettelse)

Finansiell rådgiver og mottaksagent

DNB Markets, en del av DNB Bank ASA

15. mars 2021

VIKTIG INFORMASJON

Dette tilbudsdokumentet («Tilbudsdokumentet») har blitt utarbeidet i forbindelse med et frivillig tilbud fra Eiendomsspar AS («Selskapet») om kjøp av inntil 2 155 912 aksjer i eget selskap («Tilbudet») på de betingelser som er beskrevet i dette dokumentet.

Distribusjon av dette Tilbudsdokumentet betyr ikke på noen måte at informasjonen som her fremgår vil fortsette å være korrekt eller komplett etter datoen for dette tilbudsdokumentet.

Tilbudet er rettet mot alle aksjonærene i Eiendomsspar AS («Selskapet») som lovlig kan motta Tilbudsdokument og godta Tilbudet. Alle aksjonærene som ønsker å akseptere Tilbudet må selv forsikre seg om at de følger relevante lover og regler i de relevante jurisdiksjoner. Kopier av dette Tilbudsdokumentet og det vedlagte akseptformularet er utsendt per post av Selskapet til alle registrerte aksjonærer i Selskapet (bortsett fra eventuelle aksjonærer som er hjemmehørende i jurisdiksjoner der Tilbudsdokumentet etter lov ikke kan distribueres eller vil kreve at Selskapet må foreta handlinger eller utarbeide dokumenter for å tillate slik distribusjon) per 12. mars 2021, til den adresse som er registeret i VPS, og, dersom relevant, blir sendt på vegne av Selskapet til meglere, banker eller andre som er oppført som nominee for videresendelse til virkelige rettighetshavere.

Den Finansielle Rådgiveren tar ikke ansvar for innholdet i dette Tilbudsdokumentet og ingenting i dette Tilbudsdokumentet skal oppfattes som å representere den Finansielle Rådgivers syn eller forventning.

Alle spørsmål knyttet til dette Tilbudsdokumentet bes rettet til den Finansielle Rådgiveren.

Innholdet i dette Tilbudsdokument skal ikke forstås som å omfatte juridiske, finansielle, eller skattemessige råd eller anbefalinger. Enhver mottaker av dette Tilbudsdokument må selv rådføre seg med sine egne juridiske, finansielle eller skattemessige rådgivere. Hvis en mottaker av Tilbudsdokumentet er i tvil om innholdet i dette Tilbudsdokument må mottakeren konsultere sin egen megler, advokat, revisor, eller annen profesjonell rådgiver.

Enhver tvist om springer ut av eller oppstår i forbindelse med dette Tilbudsdokumentet eller Tilbudet skal være underlagt norsk rett med Oslo Tingrett som avtalt verneting.

Distribusjonene av dette Tilbudsdokumentet og aksept av Tilbudet kan være underlagt særskilte begrensninger eller være forbudt i visse jurisdiksjoner (inkludert, men ikke begrenset til, USA, Canada, Australia og Japan). Alle aksjonærene som ønsker å akseptere Tilbudet må selv forsikre seg om at de følger relevante lover og regler i de relevante jurisdiksjoner. Selskapet og Mottaksagenten aksepterer ikke ansvar for lovbrudd som en mottaker måtte gjøre seg skyldig i.

Tilbudet fremmes ikke, og vil ikke bli fremmet direkte eller indirekte på noen måte, til aksjonærer som er hjemmehørende i USA, Canada, Australia eller Japan.

1. SAMMENDRAG AV TILBUDET OG DEFINISJONER

Det påfølgende er et sammendrag av hovedpunkter og betingelser for tilbudet:

Aksjer: Aksjer i Selskapet med ISIN NO0003998700

Akseptfrist: Innen mandag 29. mars 2021 klokken 16.30, med forbehold om forlengelser fra Selskapets side

Akseptformular: Akseptformularet vedlagt dette Tilbudsdokumentet som vedlegg 1

Kriterier for fordeling av aksepter: Dersom det totale antallet aksepter omfatter flere enn 2 155 912 aksjer (eller det oppjusterte antallet aksjer Selskapet ønsker å kjøpe) vil Selskapet fastsette kriterier for fordeling mellom akseptene i samsvar med gjeldende prinsipper for likebehandling av aksjonærene og en vurdering av hva som er i Selskapets interesse.

Finansiell Rådgiver og Mottaksagent: DNB Markets, en del av DNB Bank ASA

Oppgjørsdato: Oppgjør av aksepter som mottas før klokken 16.30 den 29. mars 2021 vil skje i NOK på eller omkring den 8. april 2021, med forbehold om endringer på bakgrunn av utsettelse av Akseptfristen.

Selskapet: Eiendomsspar AS («Selskapet»)

Tilbudet: Tilbudet fra Selskapet om kjøp av inntil 2 155 912 egne aksjer i Selskapet

Tilbudsdokumentet: Dette tilbudsdokumentet datert 15. mars 2021

Tilbudspris: NOK 450,00 per aksje, betalbart kontant

2. TILBUDET

2.1. SELSKAPET

Eiendomsspar AS er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932 064 308. Selskapet er et aksjeselskap stiftet under norsk rett med registrert forretningsadresse Olav Vs gate 6, 0161 Oslo, Norge. Telefonnummer: +47 22 33 05 50.

Aksjene er listet på Euronext NOTC med ticker «EISP» og er registrert i VPS (Verdipapirsentralen) med International Securities Identification Number (ISIN) NO NO0003998700.

Ordinær generalforsamling vil bli avholdt 10. mai 2021. Styret har foreslått at den ordinære generalforsamlingen beslutter et ordinært utbytte på kr 6,50 per aksje som vil tilkomme de som er aksjonærer dagen etter den ordinære generalforsamlingen.

For ytterligere informasjon om Selskapet se www.eiendomsspar.no

2.2. TILBUD OM KJØP AV AKSJER

Selskapet tilbyr herved å kjøpe inntil 2 155 912 egne Aksjer innenfor fullmakt til å kjøpe inntil 10% av Selskapets utstedte aksjer gitt av generalforsamlingen 7. mai 2020 og på de vilkår og betingelser som fremgår av dette Tilbudsdokumentet.

Tilbudet er ikke underlagt reglene i kapittel 6 i verdipapirhandelloven, herunder prosedyren med godkjenning av Oslo Børs. Dette blant annet fordi Aksjene ikke er notert på et regulert marked (for eksempel Oslo Børs) og fordi det ikke tilbys aksjer under Tilbudet. Selskapet har utarbeidet dette Tilbudsdokumentet for å gi alle aksjonærer best mulig og lik informasjon. Erverv av Aksjer vil ikke utløse tilbudsplikt etter reglene i verdipapirhandelloven.

Selskapet eier per 12. mars 2021 følgende aksjer i Selskapet:

	Antall aksjer	Andel (%)
Eierskap til Selskapet	1 519 612	4,2%

Justert for Selskapets egne aksjer, er antall utestående aksjer i Eiendomsspar AS på 34 245 629 per 12. mars 2021.

2.3. TILBUDSPRIS

Tilbudsprisen er NOK 450,00 per Aksje og vil bli betalt kontant.

Kontantbetalingen på NOK 450,00 per Aksje verdsetter den samlede aksjekapitalen i Selskapet til ca. NOK 15 411 millioner justert for Selskapets direkte beholdning av egne aksjer.

2.4. AKSEPTFRIST

Akseptfristen for Tilbudet utløper mandag 29. mars 2021 klokken 16.30.

Selskapet kan utsette Akseptfristen en eller flere ganger. Henvisninger til Akseptfristen i dette Tilbudsdokumentet skal omfatte slike eventuelle utsettelse.

Eventuelle utsettelse av Akseptfristen vil bli kunngjort så snart som mulig og senest innen utløpet av første virkedag etter utløpet av den tidligere kunngjorte Akseptfristen.

2.5. AKSEPT AV TILBUDET

For at aksjonærer i Selskapet skal kunne akseptere Tilbudet, må Akseptformularet fylles ut korrekt, signeres og leveres til Mottaksagenten sammen med eventuell nødvendig tilleggskumentasjon (eksempelvis fullmakter). Tilbudet kan omfatte alle eller deler av Aksjene som en aksjonær har i Selskapet.

Akseptformularet inneholder informasjon om oppgjør av Tilbudsprisen. En aksjonær i Selskapet vil kun motta oppgjør som beskrevet i kapittel 2.8 "Gjennomføring og oppgjør" nedenfor ved å opptre i samsvar med det ovenstående.

Det er akseptantens ansvar å korrekt fylle ut Akseptformularet og levere dette til Mottaksagenten før klokken 16.30 den 29. mars 2021. Akseptformularet må være mottatt av Mottaksagenten innen Akseptfristen på nedenstående adresse per post eller e-post:

DNB Bank ASA, Verdipapirservice
Dronning Eufemias gate 30
Postboks 1600 Sentrum
0021 Oslo
Norge
Telefon: +47 23 26 80 20
Email: retail@dnb.no

Selskapet er ikke forpliktet til å akseptere Akseptformulærer mottatt etter utløpet av Akseptfristen, men kan velge å gjøre dette. Selskapet forbeholder seg retten til å forkaste alle aksepter som er ufullstendige, uriktige, ikke samsvarer med restriksjonene som

fremkommer i dette Tilbudsdokumentet, eller på annen måte er ulovlige. Selskapet forbeholder seg også retten til å anse en aksept gyldig, helt eller delvis, selv om den er ukorrekt, ikke er vedlagt nødvendige dokumenter eller annet eller dersom den mottas et annet sted enn angitt ovenfor, i hvilket tilfelle oppgjør vil fullføres når slik aksept er fullt ut korrigert og alle nødvendige dokumenter er mottatt til Selskapet tilfredshet. Selskapet forbeholder seg videre retten til å akseptere for sent innkomne aksepter.

Verken Selskapet eller Mottaksagenten, eller noen tredjeparter, vil ha noen forpliktelse til å gi beskjed om eventuelle feil eller mangler med hensyn til aksepter eller noe ansvar for unnlattelse av å gi slik beskjed.

Aksjonærer med Aksjer fordelt på flere VPS-konti vil motta separate Akseptformularer for hver slik konto og må inngi separate Akseptformularer for hver slik konto dersom Aksjonæren ønsker å akseptere Tilbudet for alle sine Aksjer.

AKSJONÆRER SOM HAR SINE AKSJER REGISTRERT I NAVNET TIL ET VERDIPAPIRFORETAK, BANK, FORVALTERSELSKAP ELLER ANNEN FORVALTER MÅ KONTAKTE SLIK FORVALTER DERSOM AKSJONÆREN ØNSKER Å AKSEPTERE TILBUDET.

FOR AT EN AKSJONÆR GYLDIG SKAL KUNNE AKSEPTERE TILBUDET, MÅ AKSEPTFORMULARET SIGNERES AV AKSJONÆREN ELLER DENNES FULLMEKTIG.

Alle Aksjer som skal selges av en akseptant i henhold til Tilbudet må overdras til Selskapet fri for heftelser eller andre tredjepartsrettigheter, og med alle aksjonærrettigheter som tilhører Aksjene.

Eventuelle tredjeparter med registrerte heftelser eller andre tredjepartsrettigheter over de(n) relevante VPS-kontoen(e) må signere Akseptformularet og derved gi avkall på rettigheten til Aksjene omfattet av denne og godkjenne overdragelsen av slike Aksjer til Selskapet, fri for slike heftelser.

Aksepten vil være ugjenkallelig og kan ikke trekkes tilbake etter å ha blitt mottatt av Mottaksagenten. Dette gjelder selv om Tilbudet blir forlenget.

En Aksjonær er, ved å returnere Akseptformularet til Mottaksagenten, forpliktet til å akseptere kontantvederlaget tilbudt i Tilbudet på de vilkår og betingelser som fremkommer i Tilbudsdokumentet og Akseptformularet.

I det Akseptformularet mottas av Mottaksagenten, vil Aksjene som selges kunne bli sikret og sperret i favør av Mottaksagenten på vegne av Selskapet. Det vil ikke være mulig for akseptanten å avhende Aksjene etter at slik sperre er blitt etablert. Sperren vil kun gjelde Aksjene, og akseptanter kan fritt disponere over andre verdipapirer registrert på deres respektive VPS-konti. Akseptantene vil beholde eierskap til Aksjene frem til oppgjør av Tilbudet. Alle aksjonærrettigheter vil, innenfor lovgivningens rammer, ligge hos akseptantene frem til oppgjør av Tilbudet.

Ved å akseptere Tilbudet, gir hver akseptant Mottaksagenten en ugjenkallelig fullmakt til å utføre alle handlinger som er nødvendig for å gjennomføre Tilbudet, herunder men ikke begrenset til, å sikre og sperre akseptantens Aksjer i favør av Mottaksagenten på vegne av Selskapet i påvente av overdragelse av slike Aksjer til Selskapet ved gjennomføring av Tilbudet. Akseptanten gir også Mottaksagenten en ugjenkallelig fullmakt til, ved (og betinget av) gjennomføring av Tilbudet, å overføre Aksjene fra den sperrede VPS-kontoen til Selskapets VPS-konto.

Selskapet, eller Mottaksagenten på vegne av Selskapet, vil ikke sende ut noen bekreftelser på mottak av Akseptformularer til akseptantene.

2.6. KRITERIER FOR FORDELING AV AKSEPTER

Dersom det totale antallet aksepter omfatter flere enn 2 155 912 aksjer (eller det oppjusterte antallet aksjer Selskapet ønsker å kjøpe) vil Selskapet fastsette kriterier for fordeling mellom akseptene i samsvar med gjeldende prinsipper for likebehandling av aksjonærene og en vurdering av hva som er i Selskapets interesse.

2.7. KUNNGJØRING OG ENDRINGER AV TILBUDET

Eventuelle endringer i Tilbudet vil være bindende for Selskapet idet de distribueres gjennom Euronext NOTC (www.notc.no) sitt elektroniske informasjonssystem.

2.8. GJENNOMFØRING OG OPPGJØR

Oppgjør av aksepter som mottas før klokken 16.30 den 29. mars 2021 vil skje i NOK på eller omkring den 8. april 2021, med forbehold for justering som følge av utsettelse av Akseptfristen. Akseptantene vil ikke ha krav på rentekompensasjon i forbindelse med Tilbudet.

Oppgjør vil bli gjort til den bankkonto som er registrert i VPS for utbytteutbetalinger for den enkelte akseptant på tidspunktet for aksepten, hvis ikke annet er angitt på akseptblankett. Akseptanter som ikke har en norsk bankkonto, må ta kontakt med DNB Bank ASA Verdipapirservice på kontaktinformasjonen som fremgår av punkt 2.5.

2.9. TRANSAKSJONSKOSTNADER

Selskapet vil betale kostnadene direkte relatert til VPS-transaksjonene som gjøres i forbindelse med aksept av Tilbudet og gjennomføring av overdragelse av Aksjene til Selskapet. Akseptanter vil ikke påføres noen meglerhonorarer eller andre kostnader, i det enkelte tilfelle, direkte relatert til VPS-transaksjonene i forbindelse med Tilbudet. Eventuelle skattekonsekvenser eller kostnader for akseptantene for finansiell eller juridisk rådgivning,

eller andre kostnader påløpt i forbindelse med Tilbudet, er Selskapet uvedkommende og vil derfor ikke bli refundert eller betalt av Selskapet.

2.10. SKATT

Aksjonærer som aksepterer Tilbudet vil være ansvarlige for egen skatteforpliktelse og betaling av denne som følge av aksept av Tilbudet og salg av Aksjene.

2.11. JURISDIKSJON OG LOVVALG

Enhver tvist som springer ut av eller oppstår i forbindelse med dette Tilbudsdokumentet, aksept av Tilbudet eller Tilbudet, skal være underlagt norsk rett med Oslo tingrett som avtalt verneeting.

2.12. RÅDGIVER

DNB Markets, en del av DNB BANK ASA, Dronning Eufemias gate 30, NO-0021 Oslo, Norge, har fungert som Finansiell Rådgiver for Selskapet i forbindelse med Tilbudet. Spørsmål i tilknytning til Tilbudet kan rettes til:

Kasper Hellberg

Telefon: +47 990 19 198

E-post: kasper.johan.hellberg@dnb.no