

Svar

fjármála- og efnahagsráðherra við fyrirspurn frá Kristjáni L. Möller um sölu á eignarhlut ríkissjóðs í Reitum fasteignafélagi hf.

1. *Hver voru markmiðin með sölnunni á eignarhlut ríkissjóðs í Reitum fasteignafélagi hf. önnur en að fá sem hagstæðast verð?*

Markmið samnings fjármála- og efnahagsráðuneytisins við Lindarhvol ehf. er að hámarka verðmæti stöðugleikaeigna og lágmarka eins og kostur er kostnað við umsýslu þeirra og skal félagið flýta sölu þeirra og endurheimtum eins og kostur er. Við sölu eignanna skal Lindarhvoll ehf. leggja áherslu á gagnsæi, hlutlægni, jafnræði og hagkvæmni. Með hagkvæmni er átt við að leitað sé hæsta verðs eða markaðsverðs fyrir eignirnar að undangengnu opnu tilboðsferli þar sem gætt er gagnsæis og jafnræðis bjóðenda. Markmiðin með sölu á hlutaþréfum í Reitum fasteignafélagi hf. voru í samræmi við framangreint.

2. *Hverjir voru ráðgjafar ríkisins við sölnuna og hvað fengu þeir langan frest til undirbúnings? Er sölufyrirkomulagið í samræmi við ráðgjöfina?*

Lindarhvoll ehf. réð Landsbankann hf. sem ráðgjafa við sölnuna eftir að Ríkiskaup fyrir hönd Lindarhvals ehf. auglýsti og óskaði eftir tilboðum í ráðgjöf vegna sölu skráðra hlutaþréfa í umsýslu félagsins sem ríkissjóður fékk sem hluta af stöðugleikaframlagi og voru eignirnar tilgreindar í auglýsingu sem birt var í byrjun júní. Landsbankanum hf. var falið að tryggja fullt jafnræði bjóðenda og hagkvæmni en með hagkvæmni er átt við að leitað sé hæsta verðs eða markaðsverðs fyrir eignina, að undangengnu opnu sölufarli. Samningur um ráðgjöfina var undirritaður við Landsbankann hinn 18. júlí 2016. Ákveðið var að auglýsa sölu á Reitum 19. ágúst og rann tilboðsfrestur út 22. ágúst kl. 08.30. Sölufyrirkomulag á hlutum í Reitum var í samræmi við þá ráðgjöf sem Lindarhvoll ehf. fékk frá ráðgjafa.

3. *Hverjir keyptu hlut ríkisins í Reitum og í hvaða hlutföllum?*

Hluttur ríkissjóðs í Reitum var 6,38% af heildarhlutafé félagsins. Í samræmi við reglur um kauphallarviðskipti ber ekki að tilkynna um eigendaskipti nema ef hluttur fer yfir (eða undir) 5% í félagi. Samkvæmt upplýsingum frá Landsbankanum hf. voru kaupendur að hlut ríkissjóðs ýmsir aðilar, lífeyrissjóðir, verðbréfasjóðir og aðrir fjárfestar. Í almennum skilmálum bankans vegna þjónustu á sviði verðbréfavíðskipta kemur fram í grein 5.3 að Landsbankinn mun ekki veita upplýsingar um nafn gagnaðila í viðskiptum viðskiptavinar nema slíkt sé skylt samkvæmt lögum eða dómsúrskurði. Lindarhvoll ehf. hefur ekki upplýsingar um hverjir kaupendur voru eða í hvaða hlutföllum. Í ljósi þess að ekki barst flöggunartilkynning í kjölfar viðskiptanna má draga þá ályktun að hluttur einstakra fjárfesta hafi ekki farið yfir 5% hlut í félaginu í kjölfar útboðsins. Hluthafalisti félagsins er opinber og má nálgast stærstu hluthafa á heimasíðu félagsins.

4. *Var nauðsynlegt að selja núna allan hlut ríkisins í Reitum?*

Markmiðið var að selja allan hlutinn ef ásættanlegt verð fengist og í samræmi við almenn

markmið um umsýslu eignanna eins og kemur fram í svari við 1. tölul. fyrirspurnarinnar. Í samræmi við ráðgjöf Landsbankans hf. var ákveðið að auglýsa allan hlutinn til sölu í einu. Landsbankinn taldi skynsamlegt af hálfu ríkisins að selja allan hlutinn núna þegar markaðsaðstæður væru góðar og Lindarhvoll ehf. var sammála þeirri ráðgjöf enda í samræmi við almenn markmið um söluigna í umsýslu Lindarhvals.

5. *Telur ráðherra að fullt verðmæti hafi fengist fyrir hlut ríkisins í Reitum í ljósi rekstrarhorfa fyrirtækisins?*

Verð á skráðum félögum á hlutabréfamarkaði tekur á hverjum tíma mið af mati fjárfesta á markaðsaðstæðum og framtíðarhorfum í rekstri þeirra. Hlutur ríkissjóðs í Reitum seldist á fullu verði miðað við það verð sem var í kauphöll á þeim tíma sem söluferlið fór fram. Þess má geta að gengið á Reitum var 80,80 hinn 11. ágúst 2016 en rúmlega 6% hlutur ríkissjóðs var seldur á genginu 83,30 hinn 22. ágúst 2016. 30. mars 2015 seldi Arion banki 13,25% hlut í Reitum á genginu 63,875. Gengið á Reitum fór í 61,40 hinn 30. apríl árið 2015, en hækkun á gengi félagsins frá þeim tímamarki fram að sölu Lindarhvals nemur um 35,6%. Ekki er þá tekið tillit til þeirra arðgreiðslna sem greiddar hafa verið á tímabilinu.

6. *Hver er afstaða ráðherra til „hollenska fyrirkomulagsins“ á sölu bréfanna? Á það fyrirkomulag við þegar ekki er gert ráð fyrir að almenningur taki þátt í útboðinu?*

Þetta fyrirkomulag hefur viðgengist almennt á undangengnum árum við sölu á félögum. Þetta útboðsfyrirkomulag þykir henta þegar um er að ræða sölu sambærilega við sölu ríkissjóðs á Reitum. Útboðið var opið öllum og almenningur gat því tekið þátt í því eins og fagfjárfestar. Þá er rétt að geta þess að hollenska fyrirkomulagið er notað af ríkissjóði við sölu á skuldabréfum í útboðum svo markaðsaðilar þekkja þetta fyrirkomulag mjög vel.

7. *Telur ráðherra að stutt söluferli sem þetta, yfir helgi þegar markaðir eru lokaðir, sé hagfellt ríkissjóði þar sem bréfin voru auglýst eftir lokun markaða 19. ágúst sl. og tilbóðsfrestur rann út kl. 8:30 mánudaginn 22. ágúst sl.?*

Eins og fram kemur hér að framan er slíkt söluferli viðtekin venja og langalgengasta formið þegar sala á stærri hlutum í skráðum félögum á sér stað og var samkvæmt ráðgjöf Landsbankans hf. Söluferlið miðast við að hafa sem minnst áhrif á verðbréfamarkað og er það ástæða þess að það er auglýst eftir lokun markaða. Tímasetning útboðsins var valin til að gefa mögulegum kaupendum nægan tíma til að taka ákvörðun (um helgi), en um leið er það gert utan opnunartíma markaða til að lágmarka áhrif á verðmyndun bréfanna. Í þessu sambandi má einnig nefna að hér var um að ræða söluferli á skráðu félagi í kauphöll, Nasdaq OMX Ísland, og því hafa allar markaðsupplýsingar um félagið legið fyrir á hverjum tíma alveg frá skráningu þess.

8. *Hvers vegna fór salan fram í útboði sem er undanþegið útgáfu lýsingar í samræmi við heimild í c-lið 1. tölul. 1. mgr. 50. gr. laga um verðbréfavíðskipti, nr. 108/2007? Telur ráðherra æskilegt að almenningur eigi þess kost að bjóða í bréf sem þessi?*

Hér var ekki um frumsölu á hlutabréfum að ræða. Sé þessi undanþága ekki nýtt þarf að gefa út sérstaka útboðslýsingu sem kallar á mjög mikinn og aukinn kostnað fyrir ríkissjóð. Félagið er skráð á hlutabréfamarkað og hafði nýverið birt uppgjör og því lágu allar nauðsynlegar upplýsingar fyrir.

Öllum, almenningi sem öðrum, var heimilt að bjóða í bréfin í samræmi við skilmála.

9. *Hver er stefna ráðherra í því að veita almenningi kost á að eignast hlutabréfi eigu ríkisins og var salan á Reitum í samræmi við stefnu hans?*

Stefna ráðherra er sú að við umsýslu og sölu á eignum ríkisins skuli gætt gagnsæis, hlutlægni, jafnræðis og hagkvæmni. Sala eða ráðstöfun skal þannig eiga sér stað að undangengnu opnu tilboðsferli þar sem jafnræðis er gætt og öllum gefst kostur á að bjóða.

Um stöðugleikaframlög slitabúa föllnu fjármálafyrirtækjanna sem runnu í ríkissjóð og ráðstöfun þeirra gilda sérstök lög, nr. 60/2015. Ráðstöfun fjárins skal samrýmast markmiðum um efnahagslegan og fjármálalegan stöðugleika og skal samráð haft við Seðlabanka Íslands um mat á því. Umsýsla eigna þeirra sem ríkissjóður fékk sem hluta af stöðugleikaframlagi, að undanskildu hlutafé í Íslandsbanka, var falið Lindarhvoli ehf. til umsýslu. Samkvæmt samningi félagsins við fjármála- og efnahagsráðuneytið skal Lindarhvoll hafa það meginmarkmið að hámarka verðmæti eignanna og flýta sölu og endurheimtum þeirra eins og kostur er án þess að það komi niður á verðmæti. Starfsemi Lindarhvals er í samræmi við reglur félagsins og samning við fjármála- og efnahagsráðuneytið. Almennings, eins og öðrum, hefur því verið gefinn kostur á að bjóða í þær eignir sem þegar hafa verið seldar.