

Eik fasteignafélag hf.

Útgefandalýsing

18. maí 2021

# Efnisyfirlit

<b>1. Áhættuþættir</b>	<b>2</b>
1.1. ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI OG YTRI ÞÆTTIR	2
1.2. ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM	3
1.3. ÁHÆTTA TENGD REKSTRI EIKAR	4
1.4. FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA	6
1.5. ÖNNUR ÁHÆTTA	7
<b>2. Tilkynning til fjárfesta</b>	<b>9</b>
2.1. YFIRLÝSING ÚTGEFANDA	9
2.2. ENDURSKOÐENDUR	9
2.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	9
2.4. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEDLABANKA ÍSLANDS	9
<b>3. Upplýsingar um útgefandann</b>	<b>10</b>
3.1. ÚTGEFANDI	10
3.2. STARFSEMI ÚTGEFANDA	11
3.3. STJÓRN OG STJÓRNENDUR EIKAR	12
3.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR	15
<b>4. Aðrar upplýsingar</b>	<b>16</b>
4.1. FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTAÐA ÚTGEFANDA	16
4.2. SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	16
4.3. SKJÖL TIL SÝNIS	17
<b>5. Skilgreiningar</b>	<b>18</b>

# 1. Áhættupættir

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættu sem útgefanda, Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik”, „félagið“ eða „útgefandinn“), er kunnugt um og telur skipta máli og eiga sérstaklega við um útgefanda (og eftir atvikum dótturfélög hans) og þá atvinnugrein sem félagið starfar innan.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu þessari tæmandi lýsingu á þeim áhættupáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokkum útgefnum af EIK, við útgáfu á þessari útgefandalýsingu („skuldabréfin“ „skuldabréfaflokkarnir“ eða „flokkarnir“). Áhættupættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna að þeir raungerist. Eik getur ekki metið líkur þess að tilteknir áhættupættir, sem hér er fjallað um, muni hafa áhrif á starfsemi félagsins. Sá möguleiki er ennfremur fyrir hendi að félagið geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættu.

Hlutabréf og aðrir fjármálagerningar útgefnir af félaginu hafa verið í viðskiptum á skipulegum markaði Nasdaq Iceland frá árinu 2013. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér allt opinberlega birt efni frá útgefanda.

Utan þeirra þátta sem getið er í útgefandalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissupætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar.

## 1.1. Almenn efnahagssumhverfi á Íslandi og ytri þættir

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, vaxtastig og gengisskráning íslensku krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Eikar og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á atvinnuhúsnæði og þar með leiguverð og útleiguhlutföll leigufélaga á borð við Eik. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á samsvarandi hátt eru leigusamningar félagsins almennt tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna.

Ytri þættir svo sem jarðskjálftar, eldgos, óveður, farsóttir og aðrar náttúruhamfarir kunna einnig að hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Eikar og þar með á félagið. Eignatjón getur leitt til kostnaðarsamra framkvæmda. Skert geta leigutaka til leigugreiðslna getur leitt til tapaðra leigutekna.

Rekstur Eikar hefur orðið fyrir neikvæðum áhrifum vegna kórónuveiru heimsfaraldursins („COVID-19“). Útbreiðsla COVID-19 hefur haft í för með sér röskun á starfsemi félagsins og verulega röskun á starfsemi leigutaka félagsins sem og almenn efnahagsleg áhrif svo sem niðursveiflu í hagkerfinu og aukins atvinnuleysis. Óvissa ríkir enn um þróun COVID-19 og hvenær endanlega verður hægt að aflétta ferða- og samkomutakmörkunum.

Þættir tengdir almennu efnahagssumhverfi og ytri þáttum, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Eikar.

## 1.2. Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

### 1.2.1. Mótaðilaáhætta

Leigutakar Eikar geta lent í vanskilum með samningsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru helsta tekjulind félagsins og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Eikar, þ.m.t. greiðslum af skuldabréfaflokkunum. Standi mótaðili ekki við skuldbindingar sínar gagnvart Eik getur það haft áhrif á getu félagsins til að greiða af vaxtaberandi lánum sínum, þ.m.t. skuldabréfunum. Félagið hefur á að skipa fjölbreyttum og fjölmennum hópi leigutaka. Vegna óvissuáhrifa COVID-19 hefur mótaðilaáhætta Eikar aukist enda eru leigutakar hjá Eik meðal annars í ferðaþjónustu, veitingarekstri og hóteltarfsemi. Allt frá því að COVID-19 faraldurinn fór fyrst að hafa áhrif á starfsemi leigutaka félagsins hefur félagið kappkostað að veita leigutökum aðstoð.

Í lok fyrsta ársfjórðungs 2021 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir um 37,4% af heildarleigutekjum þess. Félagið er með góða dreifingu leigutekna en yfir 415 kennitölur greiddu leigu á fyrsta ársfjórðung 2021. Gróf skipting leigutekna var eftirfarandi:

Tegund leigutaka	Hlutfall tekna	Fjöldi leigutaka
Opinberir aðilar, bankar og skráð fyrirtæki í Kauphöll að meðtöldum tengdum félögum	35%	28
Stór fyrirtæki og tengd félög	23%	16
Önnur fyrirtæki	42%	370

### 1.2.2. Útleiguáhætta

Takist Eik ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Eikar. Samhliða birtingu fjárhagsáætlunar 2021 þann 11. febrúar 2021 upplýsti félagið um fyrirséð brotthvarf stórra leigutaka úr eignasafni félagsins.

Tekjuveginn meðalleigutími fasteigna í heildareignasafni Eikar var 6,6 ár m.v. 31. desember 2020. Það er markmið félagsins að eiga fasteignir á svokölluðu miðsvæði viðskipta þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleighlutfalli og leigutekjum Eikar í framtíðinni.

### 1.2.3. Opinber gjöld og lóðarleiga

Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan lögboðinna trygginga er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur haft áhrif á fjárhagslega afkomu og gjaldfærni félagsins.

### 1.2.4. Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Eik leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi fasteigna sé vel sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi þeirra haldi sér. Félagið gerir áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar árlega. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að greiða af skuldabréfunum. Félagið ráðgerir að eignfærðar

endurbætur fyrir árið 2021 muni nema um 425 m.kr. og gjaldfært viðhald um 50 m.kr. Viðhaldsáætlanir taka ekki til fjárfestinga og framkvæmda sem félagið fer í fyrir leigutaka sína og auka útleiguvirði eigna.

### 1.3. Áhætta tengd rekstri Eikar

Áhætta tengd rekstri Eikar er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

#### 1.3.1. Fjárfestingar

Félagið fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins. Nánar er fjallað um skilyrði sölu eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokkana í kafla 1.3.3. *Sala eigna* í útgefandalýsingu þessari.

Eik hefur hagað fjárfestingum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigutekna haldi sér. Fjárfestingastefna félagsins vegna eigna í veðandlagi skuldabréfaflokkanna gerir ráð fyrir að 80% eigna þurfi að vera á höfuðborgarsvæðinu og þar af 50% í Reykjavík og vestan Elliðaáa.

Þá skal stefnt að því að skuldsetning veðandlagsins sé um 70% af bókfærðu virði þess og aldrei hærri en 75%. Loks skulu leigutakar vera einstaklingar í atvinnurekstri, félög eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torvelað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Félagið getur ekki ábyrgst að arðbærir fjárfestingarkostir standi því til boða í framtíðinni.

#### 1.3.2. Mat á fasteignum

Fasteignir Eikar eru færðar til bókar sem fjárfestingareignir, eignir til eigin nota og fasteignir í þróun. Eik gerir ársreikninga og árshlutauppgjör í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla.

Mat á gangvirði fasteigna Eikar felst í því að meta ætlað markaðsverð miðað við bestu fyrirliggjandi upplýsingar, m.a. með samanburði á virði eigna félagsins við raunveruleg viðskipti á markaði með sambærilegar eignir auk núvirðingar á sjóðstreymi eignanna líkt og kveðið er á um IAS 40. Við útreikninga á gangvirði er byggt á ýmsum forsendum sem háðar eru mati starfsmanna Eikar á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati og matið er næmt fyrir breytingum á forsendum sem og ávöxtunarkröfu. Virði fasteigna tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis.

Bókfært virði þeirra fjárfestingareigna og eigna til eigin nota sem mynda veðandlag skuldabréfaflokkana var 79.602 m.kr., fasteignamat [55.977] m.kr. og brunabótamatið 66.186 m.kr. m.v. 31. mars 2021. Útgefin skuldabréf<sup>1</sup> sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 68,8% m.v. sömu dagsetningu.

#### 1.3.3. Sala eigna

Starfsemi Eikar er rekstur fasteigna, þ.m.t. kaup þeirra og sala. Um sölu eigna félagsins fer samkvæmt ákvörðunum stjórnenda og er sala þeirra ekki háð neinum sérstökum utanaðkomandi skilyrðum öðrum en þeim sem leiðir af hugsanlegri veðsetningu þeirra og skilmálum tengdra skuldaskjala. Þannig getur

<sup>1</sup> Hér er átt við samanlagðar eftirstöðvar allra skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu, m.v. 31.3.2021.

útgefandi ekki gert breytingar á veðandlagi skuldabréfaflokkana nema tryggingarskilyrði skuldabréfaflokkana og fjárfestingatefna haldist uppfyllt enda sé það staðfest af eftirlitsaðila. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skilyrði sem gilda um sölu fasteigna í veðandlagi skuldabréfaflokkanna en þau er m.a. að finna verðbréfalýsingum félagsins.

#### 1.3.4. Eignir til eigin nota og fasteignir í þróun

LF1 ehf. er hluti af samstæðu Eikar og á eignirnar að Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11 í Reykjavík auk rekstrarfélagsins Hótel 1919 ehf. Framangreindar eignir hýsa hótél sem rekið er af alþjóðlegu hótélkeðjunni Radison Hotel Group skv. sérstökum langtímarekstrarsamningi. Þar sem Eik á hvort tveggja, eignirnar og rekstrarfélagið, flokkast framangreindar eignir sem eignir til eigin nota í bókum félagsins.

Rekstrarsamningurinn felur það í sér að Radisson Hotel Group stýrir og hefur eftirlit með rekstri hótelsins gegn tiltekinni þóknun en hagnaður félagsins rennur að öðru leyti til Eikar. Leigutekjur Eikar vegna hótelsins ráðast m.a. af verðlagningu hótélherbergja og herbergisnýtingu og geta því verið breytilegar milli ára, t.a.m. vegna breytinga á eftirspurn eftir hótélgistingu. Heildartekjur Eikar af framangreindum eignum á árinu 2020 námu 662 m.kr. og EBITDA nam 79 m.kr. Að öðru leyti er vísað í ársreikning félagsins um rekstur hótelsins.

Rekstur Hótels 1919 varð fyrir verulegum áhrifum vegna COVID-19 á árinu 2020 en mikið tekjufall varð frá apríl til ársloka 2020 enda hótélrekstur sú grein sem varð einna mest fyrir áhrifum faraldursins.

Félagið keypti eina eign á árinu 2020 en það var fasteignin Skeifan 9 sem félagið flokkar sem fasteign í þróun.

#### 1.3.5. Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokkanna

Skuldabréfaflokkar félagsins bera fjárhagsleg skilyrði sem útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta og taka þeir mið af rekstri og efnahag samstæðu Eikar:

**I. Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur<sup>2</sup> deilt með reiknuðum vöxtum<sup>3</sup> skulu vera samkvæmt skilmálum hvers skuldabréfs, reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

**II. Eiginfjárvöð:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera samkvæmt skilmálum hvers skuldabréfs.

Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða þá fjárhæð sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrðið. Komi til þess að félagið standist ekki framangreind fjárhagsleg skilyrði og takist ekki að bæta úr innan tilskilins frests er eigendum skuldabréfanna heimilt að fella allar eftirstöðvar í gjalddaga.

#### 1.3.6. Starfsmenn

Framtíðarþróun félagsins veltur meðal annars á þekkingu og reynslu stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu með

<sup>2</sup> Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum Eikar, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádrögnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

<sup>3</sup> Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

stuttu millibili án þess að félagið stýrði þar för. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í þá starfsmenn sem það þarfnast.

#### 1.3.7. Dóms- og gerðardómsmál

Eik er ekki aðili að neinum stjórnýsly-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa haft eða hafa að undanfögnu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu þess. Þá er félaginu ekki kunnugt um að ný slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

### 1.4. Fjárhagsleg áhætta

#### 1.4.1. Markaðsáhætta

##### **Vaxta- og fjármögnunaráhætta**

Eik ber vaxtaáhattu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat eigna og skulda. Eik getur ekki ábyrgst að lánsfé á sambærilegum kjörum og félaginu bjóðast nú muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkunarir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum.

Langstærstur hluti vaxtaberandi skulda félagsins, eða um 76,1% m.v. 31. mars 2021, ber fasta verðtryggða vexti og voru 52,3% vaxtaberandi skulda með lokagjalddaga á árunum 2045-2049. Langur lánstími á föstum vöxtum dregur þannig úr vaxta- og fjármögnunaráhattu félagsins. Eik hefur aðgang að lausafé hjá viðskiptabanka sínum til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri.

##### **Verðbólguáhætta**

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en m.v. 31. mars 2021 eru 79,1% skulda Eikar verðtryggðar. Breyting á verðbólgu til hækkunar um 1%-stig í árslok 2020 hefði lækkað afkomu félagsins um 539 m.kr. fyrir tekjuskatt árið 2020. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað, ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar. Stærsti hluti leigusamninga félagsins er verðtryggður, ýmist með vísitölu neysliverðs eða byggingakostnaðar. Ekki er þó sjálfgefið að endanlegar heildartekjur félagsins endurspegli slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er einstökum leigutökum eða vegna þess að ekki er hægt að ábyrgjast að markaðsleiga fylgi verðbólguþróun að öllu leyti.

##### **Lausafjáraáhætta**

Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjalddaga. Félagið fylgist með þróun á lausafjárstöðu sinni með greiningu á gjalddögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti í lok fyrsta ársfjórðungs 2021 óádreagna bankafjármögnun að fjárhæð 1.000 m.kr. Félagið á jafnframt óveðsettar fjárfestingareignir sem metnar eru á um 6.500 m.kr. í lok fyrsta ársfjórðungs 2021.

#### 1.4.2. Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Eikar ef mótaðilar að samningum félagsins geta ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða ef tryggingar leigutaka félagsins nægja ekki til að mæta greiðslum

sem leigutökum ber að inna af hendi til Eikar. Mótaðilaáhætta Eikar er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka.

Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem farið er fram á 3-6 mánaða tryggingu, ef við á. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og ákvarðast viðbrögð við vanskilum á þeim. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum kann samningi að vera rift. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært virði þeirra, sem var 2.232 m.kr. miðað við árslok 2020.

## 1.5. Önnur áhætta

### 1.5.1. Skattaleg áhætta

Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Eik og þá sem fjárfesta í skuldabréfum félagsins. Slíkar breytingar gætu dregið úr arðsemi félagsins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Skattskyldar tekjur Eikar af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga getur komið til arðgreiðslu til Eikar. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga laganna. Svipuð regla gildir um söluhagnað þannig að ef Eik myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

### **Frjáls og sérstök skráning**

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Skv. reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun. Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag skuldabréfanna eru um 60% skráð frjálsri skráningu og rúmlega 22% eru skráð frjálsri skráningu að hluta. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum í eigu Eikar þann 31. desember 2020 námu 2.623 m.kr.

Sökum þess að félagið er með meirihluta af eignum sínum í frjálsri skráningu þá er félagið með skuldbindingar utan efnahags í formi leiðréttingarskyldu virðisaukaskatts á þeim fasteignum sem nýttur hefur verið innskattur vegna. Mikilvægt er fyrir félagið að tryggja að kvöð um leiðréttingarskyldu komi



ekki til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formskilyrði frjálsrar skráningar séu uppfyllt og að við sölu á húsnæði, sem hvílir leiðréttingaskylda á, séu kaupendur bærir til yfirtöku kvaðarinnar. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Stærstur hluti eigna Eikar eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við IAS 40. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Í tilfelli félagsins er bókfært virði fjárfestingaeigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu verði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

### 1.5.2. Lagaleg áhætta

Eik byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfsemi. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, lög nr. 160/2010 um mannvirki, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Í rekstri sínum ber Eik að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Hlutabréf, sem og aðrir fjármálagerningar útgefnir af Eik hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum markaði, því gilda um félagið ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Að auki ber félaginu að fylgja reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur hlutabréfa frá 1. febrúar 2021 og annarra fjármálagerninga frá 1. maí 2020.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir 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.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum, þar sem Eik á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar og þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis-, umhverfis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigutaka, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar félagsins. Eik getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

## 2. Tilkynning til fjárfesta

### 2.1. Yfirlýsing útgefanda

Fyrir hönd útgefanda lýsa undirritaðir, forstjóri og framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltún 26, 105 Reykjavík, því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 18. maí 2021

F.h. Eikar fasteignafélags hf.

---

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Lýður H. Gunnarsson, frkv.stj. fjármálasviðs

### 2.2. Endurskoðendur

Endurskoðendur Eikar á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari voru KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Auður Ósk Þórisdóttir, kt. 311261-7549, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda.

KPMG hafa starfað á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til. Þá hefur KPMG ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árshlutareikninga félagsins á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til.

### 2.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrá Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/fasteignir>.

### 2.4. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Útgefandalýsing þessi hefur verið staðfest af Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands (hér eftir „Fjármálaeftirlitið“), sem er lögbært yfirvald samkvæmt lögum um lýsingu verðbréfa sem boðin eru á almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði nr. 14/2020 og reglugerð ESB 2017/1129. Fjármálaeftirlitið staðfestir útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð ESB 2017/1129. Ekki ber að líta á staðfestingu Fjármálaeftirlits á útgefandalýsingu þessari sem stuðning við útgefandann.

## 3. Upplýsingar um útgefandann

### 3.1. Útgefandi

Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730. Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Sóltúni 26, 105 Reykjavík, sími 590 2200. Vefsíða útgefanda er [www.eik.is](http://www.eik.is)<sup>4</sup>. LEI auðkenni Eikar er 2138005WRSDC4DI3BJ43.

Útgefandalýsing þessi skal vera aðgengileg öllum á rafrænu form í tíu ár eftir birtingu á fyrrnefndri vefsíðu útgefanda.

Útgefandi var stofnaður og skráður sem hlutafélag þann 12. september 2002. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 31. gr. gildandi samþykktá hans dagsettu 10. júní 2020 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

#### 3.1.1. Hlutafé

Heildarhlutafé Eikar samkvæmt samþykktum þess er kr. 3.423.863.435-. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. og bera þeir hlutir ekki atkvæðisrétt, sbr. 8. gr. samþykktá félagsins. Ekki er fyrir hendi heimild til aukningar hlutafjár í gildandi samþykktum félagsins. Nafnverð hvers hlutar er ein króna. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra. Öll hlutabréf í Eik eru í einum og sama flokki og jafnréttthá.

#### 3.1.2. Stærstu hluthafar

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur
Brimgarðar ehf. <sup>5</sup>	591103-2610	Sundagörðum 10	15,3%
Arion banki hf.	581008-0150	Borgartúni 19	10,4%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7	8,9%
Gildi - lífeyrissjóður	561195-2779	Guðrúnartúni 1	8,7%
Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Borgartúni 25	8,0%
Birta lífeyrissjóður	430269-0389	Sundagörðum 2	5,1%
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3	4,5%
Brú lífeyrissjóður starfs sveit	491098-2529	Sigtúni 42	4,4%
Lífsverk lífeyrissjóður	430269-4299	Engjateigi 9	4,1%
Íslandsbanki hf.	491008-0160	Hagasmára 3	3,7%
Festa - lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóa 4a	3,5%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	650909-1270	Kringlunni 5	1,9%
F.Bergsson Eignarhaldsféla ehf.	490804-2260	Laugarásvegi 27	1,6%
Landsbankinn hf.	471008-0280	Austurstræti 11	1,5%
Lífeyrissj.starfsm.rík. A-deild	550197-3409	Engjateigi 11	1,4%
Lífeyrissjóður starfsm Rvborgar	430269-6589	Sigtúni 42	1,2%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	580572-0229	Skólavegi 2	1,1%
Landsbréf - Úrvalsbréf hs.	670898-9549	Borgartúni 33	1,0%
IS Hlutabréfasjóðurinn	540489-6299	Hagasmára 3	0,8%
Global Macro Absolute Return Ad	410910-9930	Boston MA 02110	0,8%
<b>Samtals</b>			<b>87,8%</b>

Tafla 1: 20 stærstu hluthafar Eikar m.v. lok dags 17. maí 2021

<sup>4</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvísun.

<sup>5</sup> Samkvæmt flöggunartilkyningu Brimgarða ehf., sem birt var í kauphöll 7. maí 2021, nema bein eign hluthafans í hlutabréfum og bein og óbein réttindi samkvæmt fjármálagerningum um 29,4% atkvæðisréttar.

Fjórir stærstu hluthafarnir fara með um 43,3% hlut í félaginu samanlagt. Enginn þessara fjögurra aðila teljast fjárhagslega tengdir í skilningi 16. gr. reglna Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né annarra en þeirra sem getur í töflu 1. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda. Bent er á að hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland og að eignarhald hans getur því breyst hratt og án fyrirvara.

### 3.2. Starfsemi útgefanda

Samkvæmt 3. gr. samþykktu útgefanda, dagsettum 10. júní 2020, er tilgangur félagsins eignarhald fasteigna og fjárfestingar í fasteignatengdum félögum, útleiga og rekstur fasteigna, þar með talin hótélrekstur, viðhald fasteigna, endurbætur og þróun, viðskipti með fasteignir og eignarhluti í fasteignatengdum félögum, þjónusta við leigjendur, ávöxtun lausafjár og lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Félaginu er jafnframt heimilt að stunda starfsemi sína í gegnum dótturfélög.

Eik er hlutafélag að lögum. Félagið á tvö dótturfélög, Landfestar ehf. kt. 440805-0270 og Eik rekstrarfélag ehf., kt. 550307-0490. Dótturfélögin eru í 100% eigu móðurfélagsins en saman mynda félögin samstæðu Eikar. Á árinu 2020 sameinaði Eik dótturfélag sitt EF1 hf., kt. 681113-0960 við Eik fasteignafélag. Þá sameinaðist dótturfélag Landfesta, LF2 ehf., öðru dótturfélagi Landfesta, LF1 ehf. kt. 640809-0350 á árinu 2020. Samrunarnir miðuðust við 1. janúar 2020.

Dótturfélag Landfesta, LF1 ehf. er eigandi að tilteknum fasteignum sem mynda hluta af veðandlagi skuldabréfaflokksins. Fyrir liggur heimild til að veðsetja þær fasteignir til tryggingar skuldum móðurfélagsins. Allur daglegur rekstur samstæðunnar fer fram í móðurfélaginu og undir stjórn forstjóra þess. Eik er ekki háð öðrum aðilum innan samstæðunnar að öðru leyti en er getið í lýsingu þessari. Í lok árs 2020 voru 34 stöðugildi hjá samstæðunni.

Móðurfélagið, Eik fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfaflokkanna og hyggur ekki á að koma á fót sérstöku félagi utan um útgáfur skuldabréfa.

Útgefandi starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði á skilgreindum viðskiptakjörnum á höfuðborgarsvæðinu sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Það er stefna félagsins að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarpáttur leiguverðs til framtíðar. Leigutakar Eikar eru margs konar og stunda ýmiss konar rekstur enda býður félagið fjölbreytt úrval fasteigna sem þjónað getur breiðum hópi viðskiptamanna. Félagið leggur aukinheldur mikla áherslu á gott viðhald fasteigna sinna til að varðveita sem best ástand þeirra og verðgildi. Algengast er að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og leigusali allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó flestir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Eik á og leigir út atvinnuhúsnæði, aðallega á höfuðborgarsvæðinu<sup>6</sup>. Aðalflokkar markaðarins fyrir atvinnuhúsnæði eru skrifstofu-, verslunar-, iðnaðar- og lagerhúsnæði og hótél. Til viðbótar teljast m.a. flokkar eins og veitingastaðir, heilsugæsla og skólar. Eik á eignir í öllum framangreindum flokkum, þó mest í verslun, skrifstofum, lagerhúsnæði og hótélum en húsnæði úr þeim flokkum taldi alls um 91% af öllu heildareignasafni Eikar þann 31. mars 2021.

<sup>6</sup> Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ og Seltjarnarnes.

### 3.2.1. Eignasafn Eikar

Heildareignasafn félagsins, m.v. 31. mars 2021, telur 110 eignir sem samtals eru um 312 þús. útleigufermetrar. Bókfært virði fjárfestingareigna í lok fyrsta ársfjórðungs 2021 nam 99.711 m.kr. og bókfært virði fasteigna til eigin nota nam 3.835 m.kr. 92% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2020 skiptust leigutekjur Eikar þannig að um 89% tekna félagsins voru vegna útleigu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu en um 11% tekna komu til vegna húsnæðis sem félagið á á landsbyggðinni.

### 3.3. Stjórn og stjórnendur Eikar

Stjórn útgefanda skipa fimm einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins.

Samkvæmt IV. kafla, samþykkt félagsins, dagsettum 10. júní 2020, starfar innan félagsins tilnefningarnefnd sem skal hafa það hlutverk að vera ráðgefandi við val á stjórnarmönnum og leggur tillögur sínar fyrir aðalfund eða hluthafafund þar sem fram fer stjórnarkjör.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn kys sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður forstjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 26. apríl 2021 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

#### Formaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Eyjólfur Árni Rafnsson
<i>Fæðingardagur:</i>	21. apríl 1957
<i>Aðalstarf:</i>	Ráðgjöf
<i>Starfsstöð:</i>	Sóltún 26, 105 Reykjavík
<i>Fyrst kjörin:</i>	12. febrúar 2015
<i>Starfsreynsla:</i>	Formaður stjórnar Samtaka Atvinnulífsins frá 2017 og Rubix Ísland ehf. frá 2016. Í stjórn Samtaka Iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun hjá Hönnun hf. 1991-1997 og 1984-1986.

#### Varaformaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Guðrún Bergsteinsdóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	27. júlí 1975
<i>Aðalstarf:</i>	Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna
<i>Starfsstöð:</i>	Kringlan 7, 103 Reykjavík
<i>Fyrst kjörin:</i>	12. apríl 2016
<i>Starfsreynsla:</i>	Lögmaður og meðeigandi LOCAL lögmanna frá 2010, lögmaður og verkefnastjóri hjá BBA // Legal 2004-2010, Lögfræðingur og verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002.

#### Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Ragnheiður Harðar Harðardóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	1. desember 1975

*Aðalstarf:* Forstjóri Opinna Kerfa  
*Starfsstöð:* Höfðabakki 9, 110 Reykjavík  
*Fyrst kjörin:* 26. apríl 2021  
*Starfsreynsla:* Forstjóri Opinna Kerfa hf. frá 2019, fjármálastjóri Opinna Kerfa hf. 2016-2019, fjármálastjóri Senu ehf. 2014-2016, verkefnastjóri hjá KPMG ehf. 2008-2014 og verkefnastjóri hjá Deloitte ehf. 2001-2005. Gestafyrirlesari við Háskóla Íslands og Háskóla Reykjavíkur um verðmöt og áreiðanleikakannanir.

### **Stjórnarmaður**

*Nafn:* Kristín Friðgeirsdóttir  
*Fæðingardagur:* 9. ágúst 1971  
*Aðalstarf:* Alþjóðlegur stjórnendaráðgjafi. Kennari í stjórnunar- og rekstrarfræðum við London Business School og víðar.  
*Starfsstöð:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Fyrst kjörin:* 26. apríl 2021  
*Starfsreynsla:* Ráðgjöf, rannsóknir og kennsla á sviði stefnumótunar, ákvarðanatöku, áhættustýringar, verðlagningar og tekjustýringar. Í stjórn Haga hf., þ. á m. stjórnarformaður 2011-2019.

### **Stjórnarmaður**

*Nafn:* Hersir Sigurgeirsson  
*Fæðingardagur:* 16. janúar 1972  
*Aðalstarf:* Dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands  
*Starfsstöð:* Sæmundargata 2, 102 Reykjavík  
*Fyrst kjörinn:* 10. júní 2020  
*Starfsreynsla:* Dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands frá 2012. Forstjóri Saga Capital, 2011-2012, framkvæmdastjóri hjá Saga Capital 2006-2011, áhættustýring og eigin viðskipti Kaupþings 2003-2006 og lektor við HÍ 2005-2010.

### **Forstjóri**

*Nafn:* Garðar Hannes Friðjónsson  
*Fæðingardagur:* 28. júlí 1971  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Forstjóri Eikar fasteignafélags hf. frá 2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002.

### **Framkvæmdastjóri fjármálasviðs**

*Nafn:* Lýður Heiðar Gunnarsson

*Fæðingardagur:* 29. ágúst 1980  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands frá 2002 - 2007.

#### **Framkvæmdastjóri útleigusviðs**

*Nafn:* Eyjólfur Gunnarsson  
*Fæðingardagur:* 28. nóvember 1972  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.

#### **Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs**

*Nafn:* Guðbjartur Magnússon  
*Fæðingardagur:* 25. mars 1977  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði Eikar fasteignafélags hf. 2017-2018, VSÓ ráðgjöf 2005-2017, stundakennari í framkvæmdafræði og gerð verk- og kostnaðaráætlana við Háskólann í Reykjavík og prófdómari byggingafræðinema 2013-2017 og dómkvaddur matsmaður hjá Héraðsdómi Reykjaness og Reykjavíkur 2008-2017.

#### **Framkvæmdastjóri húsumhyggju**

*Nafn:* Árdís Ethel Hrafnadóttir  
*Fæðingardagur:* 10. desember 1986  
*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík  
*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri húsumhyggju Eikar fasteignafélags hf. frá 2019. Lögfræðingur og regluvörður Eikar fasteignafélags hf. frá 2014-2019. Lögfræðingur SMI ehf. frá 2012-2014.

#### **Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður**

*Nafn:* Jóhann Magnús Jóhannsson  
*Fæðingardagur:* 22. nóvember 1983

*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík

*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2019, lögmaður hjá LOGOS lögmannsþjónustu í Reykjavík og London 2008-2018.

#### **Forstöðumaður reikningshalds**

*Nafn:* Rósa Hjartardóttir

*Fæðingardagur:* 15. febrúar 1969

*Heimilisfang starfsstöðvar:* Sóltún 26, 105 Reykjavík

*Starfsreynsla:* Forstöðumaður reikningshalds Eikar fasteignafélags frá 2004, fjármálastjóri Handknattleikssambands Íslands 1999-2002.

### **3.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar**

Stjórnarmaðurinn Hersir Sigurgeirsson á 500.000 hluti í félaginu í gegnum félagið Endurreisnarsjóðinn ehf. Stjórnarmaðurinn Kristín Friðgeirsdóttir situr í stjórn Kvikubanka hf.

Forstjóri félagsins Garðar Hannes Friðjónsson á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum félagið Burðarbita ehf. Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Lýður Heiðar Gunnarsson á 300.000 hluti í félaginu.

Engir aðrir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Eik og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og forstjóra eða framkvæmdastjóra félagsins.

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Eikar:

- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Íslandsbanka sem hefur verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna tóku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir þessi störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánardrottna Eikar.



## 4. Aðrar upplýsingar

### 4.1. Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda

Á árinu 2020 litaðist rekstur Eikar fasteignafélags af áhrifum COVID-19 en rekstur gekk vel miðað við aðstæður og var afkoma félagsins í takti við uppfærðar horfur.

Félagið endurfjármagnaði umtalsvert af skuldum á árinu 2020 og tók ný bankalán ásamt því að stækka útgefna skuldabréfaflokka og gefa út nýja. Félagið gaf út skuldabréf í febrúar, júlí og október að nafnverði samtals 4.380 m.kr. í skuldabréfafloknum EIK 050726 og 500 m.kr. í EIK 050749. Voru fjármunirnir nýttir til uppgreiðslu á óhagstæðari lánnum. Landfestar, dótturfélag Eikar greiddi upp skuldabréfaflokkinn LF 14 1 á árinu. Samhliða því var gefinn út nýr skuldabréfaflokkur, EIK 141233, ásamt því að tekin voru ný bankalán.

Í lok febrúar 2021 tilkynnti félagið að ákveðið hafi verið að greiða upp skuldabréfaflokk sinn EIK 15 1, en um var að ræða verðtryggðan skuldabréfaflokk sem gefinn var út árið 2015. Uppgreiðslan fór fram 10. mars 2021 og var að fullu fjármögðu með óverðtryggðu bankaláni. Í kjölfar uppgreiðslu var flokkurinn tekinn úr viðskiptum á skipulegum markaði og afskráður í samráði við Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamíðstöð.

Þá lauk Eik þann 2. mars 2021 sölu á nýjum skuldabréfaflokki, EIK 23 1, sem er óverðtryggður skuldabréfaflokkur með lokagjalddaga þann 10. september 2023. Seld voru skuldabréf að nafnverði 1.200 milljónir króna á ávöxtunarkröfunni 2,92%, en hámarksstærð skuldabréfaflokksins er 2.000 milljónir króna. Til viðbótar lauk Eik einnig sölu á nýjum skuldabréfaflokki, EIK 100327, þann 5. mars 2021. Sá flokkur er verðtryggður skuldabréfaflokkur með sex ára lánstíma og fylgir 30 ára jafngreiðsluferli með lokagjalddaga þann 10. mars 2027. Seld voru skuldabréf að nafnverði 2.200 milljónir króna á ávöxtunarkröfunni 1,45%, en hámarksstærð skuldabréfaflokksins er 3.000 milljónir króna.

Útgefandi lýsir því yfir að öðru leyti en framan greinir hafi ekki orðið verulegar og mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 31. desember 2020. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningskil hans, ársreikningur 2020, var birt 3. mars 2021.

### 4.2. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2019 og 2020 eru felldir inn í lýsingu þessa með tilvísun og mynda við það órjúfanlegan hluta af henni. Jafnframt er óendurskoðaður árshlutareikningur samstæðunnar fyrir fjárhagstímabilið 1. janúar til 31. mars 2021 felldur inn með tilvísun í lýsingu þessa. Skjölín má nálgast á vefsíðu Eikar í gegnum tilgreindar vefslóðir.

- Óendurskoðaður árshlutareikningur fyrsta ársfjórðungs 2021, dags. 29. apríl 2021.<sup>7</sup>  
[https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/f39299a3-1be0-450d-ade9-fa2a5c31fbbb\\_21.03.31+1F+%C3%81rshlutask%C3%BDrsla+2021.pdf](https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/f39299a3-1be0-450d-ade9-fa2a5c31fbbb_21.03.31+1F+%C3%81rshlutask%C3%BDrsla+2021.pdf)
- Ársreikningur 2020, dags. 3. mars 2021  
[https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/bcfc0a4d-c6ce-4b01-b21e-5cfb02b06675\\_Eik+fasteignaf%C3%A9lag+-+%C3%81rssk%C3%BDrsla+2020.pdf](https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/bcfc0a4d-c6ce-4b01-b21e-5cfb02b06675_Eik+fasteignaf%C3%A9lag+-+%C3%81rssk%C3%BDrsla+2020.pdf)

<sup>7</sup> Árshlutareikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlegan reikningskilastaðal IAS 34 um árshlutareikninga. Er það álit stjórnar og forstjóra að árshlutareikningurinn gefi glögga mynd af eignum, skuldum og fjárhagsstöðu samstæðunnar 31.03.2021.

- Ársreikningur 2019, dags. 10. mars 2020  
<http://www.eik.is/files/223a7c3572eae8af1ba7d9525d673d01.pdf>

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af KPMG sem eru endurskoðendur Eikar og innihalda áritun óháðs endurskoðanda þeirra. Endurskoðendur félagsins hafa hvorki hafnað að veita áritun á framangreinda ársreikninga félagsins né hefur áritun þeirra fallið í sér fyrirvara eða afsal ábyrgðar.

Ársreikningar útgefanda eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla. Ársreikningar Eikar eru gerðir á samstæðugrunni. Samstæðan nær til móðurfélagsins Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaganna Landfesta ehf., og Eikar rekstrarfélags ehf. Fjárhagsár Eikar er almanaksárið.

### 4.3. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 18. maí 2021, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Eikar fasteignafélags hf., Sóltúni 26, 105 Reykjavík. Skjölin eru auk þess alltaf aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins, [www.eik.is/fjarfestar](http://www.eik.is/fjarfestar):

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 10. júní 2020;
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins EIK 23 1;
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins EIK 100327;
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins EIK 141233;

## 5. Skilgreiningar

Alþjóðlegir reikningskilastaðlar	vísar til International Accounting Standards (IAS) og International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002 og hafa verið innleiddir í lög nr. 3/2006 um ársreikninga.
Bókfært virði fjárfestingareigna, veðandlagsins eða fjárfestingareignanna	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag m.a. skuldabréfaflokksins EIK 23 1. Matið er gert í samræmi við IAS 40 og er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar.
Eik, útgefandi, félagið, móðurfélagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltún 26 ,105 Reykjavík.
Þjóðskrá og Þjóðskrá Íslands	vísar til Þjóðskrár Íslands, kt. 650376-0649, Borgartúni 21, 105, Reykjavík.
Heildareignasafn Eikar	vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
IAS 40	vísar til alþjóðlega reikningskilastaðalsins IAS 40 um fjárfestingareignir.
KPMG	vísar til KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
Nasdaq Iceland	vísar til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkarnir og útgáfan	vísar til skuldabréfa útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., þ.m.t. skuldabréfaflokkurinn 23 1.
Stjórn	vísar til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.
Umsjónaraðili og Íslandsbanki	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar þessarar, dagsettrar 18. maí 2021.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda af skuldaskjölum, þ.m.t. skuldabréfaflokksins EIK 23 1.

Framangreindar skilgreiningar og skammstafanir eiga við 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.