

Eik fasteignafélag hf.

Útgefandalýsing

27. apríl 2022

# Efnisyfirlit

<b>1. Áhættupættir</b>	<b>2</b>
1.1. ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI OG YTRI ÞÆTTIR	2
1.2. ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM	3
1.2.1. Mótaðilaáhætta	3
1.2.2. Útleiguáhætta	3
1.2.3. Opinber gjöld og lóðarleiga	4
1.2.4. Viðhalds- og rekstrarkostnaður	4
1.3. REKSTRARÁHÆTTA EIKAR	4
1.3.1. Fjárfestingar	4
1.3.2. Mat á fasteignum	4
1.3.3. Sala eigna	5
1.3.4. Eignir til eigin nota og fasteignir í þróun	5
1.3.5. Starfsmenn	5
1.3.6. Orðsporsáhætta	6
1.3.7. Samningsáhætta og mikilvægir samningar	6
1.4. FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA	6
1.4.1. Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokkanna	6
1.4.2. Vaxta- og fjármögnunaráhætta	6
1.4.3. Verðbólguáhætta	7
1.4.4. Lausafjárahætta	7
1.4.5. Mótaðilaáhætta	7
1.5. LAGALEG ÁHÆTTA	7
1.5.1. Gildandi lög og reglugerðir	7
1.5.2. Verðbréfalöggjöf	8
1.5.3. Dóms- og gerðardómsmál	8
1.6. SKATTALEG ÁHÆTTA	8
<b>2. Upplýsingar um útgefandann</b>	<b>10</b>
2.1. ÚTGEFANDI	10
2.1.1. Saga og þróun	10
2.1.2. Hlutfé	10
2.1.3. Stærstu hluthafar	10
2.2. STARFSEMI ÚTGEFANDA	11
2.2.1. Eignasafn Eikar	12
2.3. STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR EIKAR	12
2.3.1. Stjórnarhættir	12
2.3.2. Skipurit	13
2.3.3. Stjórn Eikar	13
2.3.4. Framkvæmdastjórn	14
2.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNÁREKSTRAR	16
<b>3. Aðrar upplýsingar</b>	<b>17</b>
3.1. FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTADA ÚTGEFANDA	17
3.2. SKJÖL FELLD INN MED TILVÍSUN	17
3.3. SKJÖL TIL SÝNIS	18
<b>4. Tilkynning til fjárfesta</b>	<b>19</b>
4.1. UMSJÓNARADILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	20
4.2. ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA	20
4.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	20
4.4. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAÆFTIRLITS SEDLABANKA ÍSLANDS	20
4.5. YFIRLÝSING ÁBYRGÐARADILA ÚTGEFANDALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	21

# 1. Áhættuþættir

Þessi útgefandalýsing Eikar fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík (hér eftir ýmist nefnt „Eik“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er dagsett 27. apríl 2022 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokks, eða -flokka til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Hér á eftir fer umfjöllun um þá áhættu sem Eik 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 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokkum útgefnum af Eik, við útgáfu á þessari útgefandalýsingu (hér eftir ýmist nefnt „skuldabréfin“ „skuldabréfaflokkarnir“ eða „flokkarnir“).

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættuþátta sem hér er fjallað um er leitast við að fyrst telja upp alvarlegustu áhættuþættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og líkanna á að þeir raungerist. Afmörkun getur verið með ýmsu móti og þá er hægt að flokka með mismunandi aðferðum. Hér er eftir fremsta megni reynt að gera grein fyrir þekktum áhættuþáttum sem hafa áhrif á skuldabréfin svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættuþætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættuþættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættuþættir í framtíðinni sem ekki eru þekktir í dag. Sá möguleiki er því fyrir hendi að útgefandi geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast því ekki til áhættu.

Hlutabréf og aðrir fjármálagerningar útgefni 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 óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar.

## 1.1. Almenn t 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, stríð 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 (hér eftir nefnt „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. Úr áhrifum COVID-19 á rekstur Eikar dró árið 2021 en félagið metur þó að áhrifin verði enn sýnileg á rekstur félagsins á árinu 2022. Áhrif á rekstrarreikning félagsins má fyrst og fremst sjá í virðisrýrnun viðskiptakrafna, afkomu Hótels 1919 og stöðu viðskiptakrafna. Félagið áætlar að neikvæð áhrif faraldursins á EBITDA félagsins hafi verið um 255-265 m.kr. á árinu 2021. Virðisrýrnun viðskiptakrafna var 81 m.kr. umfram meðal virðisrýrnun viðskiptakrafna á árinu 2017-2019 og afkoma Hótel 1919 var 135 m.kr. lægri en meðalafkoma hótelsins á árunum 2017-2019. Staða viðskiptakrafna er 249 m.kr. hærri en í upphafi árs.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi 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 fjölmönnum hópi leigutaka. Vegna óvissuáhrifa COVID-19 hefur mótaðilaáhætta Eikar aukist enda eru leigutakar hjá Eik meðal annars í ferðaþjónustu, veitingarekstri og hótelsstarfsemi.

Í lok árs 2021 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir um 35,8% af heildarleigutekjum þess. Félagið er með góða dreifingu leigutekna en yfir 520 mismunandi aðilar greiddu leigu á árinu 2021. Gróf skipting leigutekna var eftirfarandi:

Tegund leigutaka	Hlutfall tekna	Fjöldi leigutaka
Opinberir aðilar, bankar og skráð fyrirtæki í Kauphöll að meðtöldum tengdum félögum	29%	31
Stór fyrirtæki og tengd félög	35%	32
Önnur fyrirtæki	36%	458

### 1.2.2. Útleiguhætta

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. Fyrirséð er að stórir leigutakar yfirgefi húsnæði sin eða minnki við sig á næstu tveimur árum. Félagið skoðar nú möguleika á útleigu á þeim rýmum, sölu og/eða breyttri nýtingu, allt eftir eðli rýma.

Tekjuveginn meðalleigutími fasteigna í heildareignasafni Eikar var 6,4 ár m.v. 31. desember 2021. 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 útleiguhlutfalli 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 á árinu 2022 muni nema um 425 m.kr. og gjaldfært viðhald um 60 m.kr. Viðhaldsáætlanir taka ekki til fjárfestinga og framkvæmda sem félagið fer í fyrir leigutaka sína og auka útleiguvirði eigna.

## 1.3. Rekstraráhætta 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. Félagið leitast við að stýra rekstraráhættu sinni með hagkvæmum hætti til að forðast fjárhagslegt tap og til að vernda orðstír þess. Til að draga úr rekstraráhættu er meðal annars komið á viðeigandi aðskilnaði starfa, haft eftirlit með viðskiptum og fylgni við lög, unnið reglulegt mat á áhættu, starfsfólk þjálfað, verkferlar skipulagðir og skráðir og keyptar tryggingar þegar við á.

### 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 torveldað 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 83.399 m.kr., fasteignamat 58.684 m.kr. og brunabótamatið 72.284 m.kr. m.v. 31. desember 2021. Útgefin skuldabréf<sup>1</sup> sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 67,9% 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 útgefandi ekki gert breytingar á veðandlagi skuldabréfaflokkana nema tryggingarskilyrði skuldabréfaflokkanna 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. Þá er skrifstofa félagsins í Sóltúni 26 einnig eign til eigin nota.

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 og því ber Eik undirliggjandi áhættu af afkomu hótelsins. 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 2021 námu 369 m.kr. og EBITDAR<sup>2</sup> nam 134 m.kr. Að öðru leyti er vísað í ársreikning félagsins um rekstur hótelsins. Rekstur Hótel 1919 varð áhrifum vegna COVID-19 á árinu 2021 en afkoma hótelsins á árinu 2021 var 135 m.kr. lakari en meðal afkoma hótelsins á árunum 2017 – 2019.

Fjárfestingareignir í þróun eru Skeifan 7 og Helluhraun 8, fasteign í þróun er Skeifan 9 sem keypt var árið 2020.

### 1.3.5. 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 atvinnuhúsnaði. 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 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.

<sup>1</sup> Hér er átt við samanlagðar eftirstöðvar allra skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu, m.v. 31.12.2021.

<sup>2</sup> Rekstrarhagnaður fyrir afskriftir, fjármagnsliði, skatta og leigugjöld.

### 1.3.6. Orðsporsáhætta

Orðsporsáhætta er hættan á að félagið verði fyrir tekjumissi vegna neikvæðrar umfjöllunar um viðskiptahætti þess. Slík neikvæð umfjöllun getur til dæmis komið upp ef félaginu verða á mistök í rekstri eða ef félagið eða tengdur aðili þess er sakaður um eða dæmdur fyrir athæfi sem samrýmist ekki lögum. Ef orðspor eða trúverðugleiki félagsins verður fyrir tjóni vegna opinberrar eða almennrar umræðu getur það haft neikvæð áhrif á framtíðartekjur félagsins.

### 1.3.7. Samningsáhætta og mikilvægir samningar

Lánssamningar sem útgefandi er aðili að geta falið í sér hættu á ágreiningi um túlkun á efni samninganna og slíkt getur leitt af sér fjárhagslegt tjón fyrir útgefandann. Það sama á við um aðrar fjárfestingar útgefanda.

Á félaginu hvílir samningsbundin skylda til að uppfylla ýmis ákvæði fjármögnunarsamninga. Ef félagið yrði ófært um að standa við skuldbindingar sínar, eða hætti af einhverjum ástæðum að gera það, ættu lánveitendur rétt á að rifta umræddum samningum, sem gæti haft í för með sér gjaldfellinguna lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg.

## 1.4. Fjárhagsleg áhætta

### 1.4.1. 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>3</sup> deilt með reiknuðum vöxtum<sup>4</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. Aðstæður á markaði geta þó breyst skyndilega og félagið getur ekki útilokað að framboð af fjármagni á hlutafjármarkaði sé af skornum skammti. 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.

### 1.4.2. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Eik ber vaxtaáhættu 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. Vaxtahækkanir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum.

<sup>3</sup> Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum Eikar, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum 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, þökun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

<sup>4</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.

Langstærstur hluti vaxtaberandi skulda félagsins, eða 78,8% m.v. 31. desember 2021, ber fasta verðtryggða vexti og voru 52,0% vaxtaberandi skulda með lokagjaldþaga á árunum 2046-2049. Langur lánstími á föstum vöxtum dregur þannig úr vaxta- og fjármögnunaráhættu félagsins. Eik hefur aðgang að lausafé hjá viðskiptabanka sínum til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri.

#### 1.4.3. Verðbólguáhætta

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en m.v. 31. desember 2021 eru 78,8% skulda Eikar verðtryggðar. Breyting á verðbólgu til hækkunar um 1%-stig í árslok 2021 hefði lækkað afkomu félagsins um 552 m.kr. fyrir tekjuskatt árið 2021. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað. Þá getur verðbólga haft áhrif á ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar. Stærsti hluti leigusamninga félagsins er verðtryggður, ýmist með vísitölu neysluverðs 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.

#### 1.4.4. Lausafjáraáhætta

Lausafjáraáhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjaldþaga. Félagið fylgist með þróun á lausafjástöðu sinni með greiningu á gjaldþögum fjáreigna og fjárskulda með það að markmiði að til staðar sé nægt laust fé til að geta mætt greiðsluskuldbindingum. Félagið átti í árslok 2021 óádragna bankafjármögnun að fjárhæð um 1.200 m.kr. Félagið á jafnframt óveðsettar fjárfestingareignir sem metnar eru á um 7.850 m.kr. í lok árs 2021.

#### 1.4.5. 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 4.093 m.kr. miðað við árslok 2021.

### 1.5. Lagaleg áhætta

#### 1.5.1. Gildandi lög og reglugerðir

Eik byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfsemiinni. 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. Þá eru ársreikningar félagsins útbúnir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (hér eftir nefnt „**International Financial Reporting Standard**“, „**IFRS**“).



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. Eik getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

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.

### 1.5.2. Verðbréfalöggjöf

Hlutabréf, sem og aðrir fjármálagerningar útgefnir af Eik hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum markaði, því gilda um félagið ákvæði laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga. Að auki ber félaginu að fylgja lögum, reglugerðum og reglum sem gilda um útgefendur verðbréfa sem tekin hafa verið til viðskipta eins og þau eru á hverjum tíma, m.a., lög nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglugerðir settar á grundvelli laganna, reglugerð nr. 630/2005, um innherjaupplýsingar og markaðssvik og reglugerð 707/2008, um upplýsingagjöf og tilkynningaskyldu.

### 1.5.3. Dóms- og gerðardómsmál

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.

Við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar er Eik ekki aðili að neinum stjórnsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa eða hafa að undanförunu 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.

## 1.6. 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. 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 26% eru skráð frjálsri skráningu að hluta. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum í eigu Eikar þann 31. desember 2021 námu 3.037 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 leiðréttingaskyldu komi ekki til endurgreiðslu vegna forsendubreytinga með því að tryggja að formaskilyrði 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 virði. 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.

## 2. Upplýsingar um útgefandann

### 2.1. Útgefandi

Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730 (ýmist nefnt „Eik“, „Eik fasteignafélag“ eða „útgefandi“) Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Sóltúni 26, 105 Reykjavík, sími 590 2200. Vefsíða útgefanda er [www.eik.is](http://www.eik.is)<sup>5</sup>. LEI auðkenni Eikar er 2138005WRSDC4DI3BJ43.

Eik fasteignafélag var stofnað og skráð sem hlutfélag þann 12. september 2002. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutfélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 31. gr. gildandi samþykkt hans dagsettu 10. júní 2020 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

#### 2.1.1. Saga og þróun

Eik fasteignafélag var stofnað sem sérhæft fyrirtæki í eignarhaldi og útleigu á atvinnuhúsnæði og skráð sem hlutfélag árið 2002. Frá stofnun hefur félagið vaxið með áherslu á fjárfestingar í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarinnar. Í lok árs 2013 festi Eik kaup á öllu hlutfélagi í fasteignafélaginu Landfestum ehf. og var eftir kaupin eitt af stærstu fasteignafélögum landsins með yfir 100 eignir. Þá var Eik fasteignafélag skráð á skipulegan markað Nasdaq Iceland þann 29. apríl 2015. Þann 18. apríl 2016 gengu í gegn kaup félagsins á Heimshótelum/Hótel 1919 sem eiga fasteignina Pósthússtræti 2 þar sem Hótel 1919 er rekið undir nafni Radison Blu. Sama ár skrifaði félagið undir kaupsamning á Slippnum fasteignafélagi sem á fasteignirnar við Mýrargötu 2-16.

#### 2.1.2. Hlutfé

Heildarhlutfé 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. samþykkt félagsins. Ekki er fyrir hendi heimild til aukningar hlutfjár 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 jafnréttá. Í lok árs 2021 skiptist hlutfélag félagsins á 510 hluthafa en þeir voru 451 í upphafi ársins 2021.

#### 2.1.3. Stærstu hluthafar

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur
Brimgarðar ehf. <sup>6</sup>	591103-2610	Sundagörðum 10	16,3%
Arion banki hf.	581008-0150	Borgartúni 19	9,4%
Gildi - lífeyrissjóður	561195-2779	Guðrúnartúni 1	8,7%
Almenni lífeyrissjóðurrinn	450290-2549	Borgartúni 25	8,0%
Lífeyrissjóður verslunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7	7,8%
Íslandsbanki hf.	491008-0160	Hagasmára 3	7,6%
Birta lífeyrissjóður	430269-0389	Sundagörðum 2	7,1%
Brú lífeyrissjóður	491098-2529	Sigtúni 42	5,9%
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3	3,9%
Lífsverk lífeyrissjóður	430269-4299	Engjateigi 9	3,8%
Festa - lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóa 4a	3,6%
Kristinn ehf.	591205-1100	Birkihlíð 17	1,7%

<sup>5</sup> Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvisun.

<sup>6</sup> Samkvæmt flöggunartilkyrningu 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.

Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	430269-6589	Sigtúni 42	1,6%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	650909-1270	Kringlunni 5	1,0%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	580572-0229	Skólavegi 2	0,8%
Kuwait Investment Authority	660308-9970	Erlendis	0,7%
Landsbréf - Úrvalsbréf hs.	670898-9549	Borgartúni 33	0,6%
F.Bergsson Eignarhaldsféla ehf.	490804-2260	Laugarásvegi 27	0,6%
Columbus Classis ehf.	561299-4129	Ægisíðu 70	0,4%
Vörður tryggingar hf.	441099-3399	Borgartúni 19	0,4%
<b>Samtals</b>			<b>90,1%</b>

Tafla 1: 20 stærstu hluthafar Eikar m.v. lok dags 20. apríl 2022

Fjórir stærstu hluthafarnir fara með um 42,5% 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.

## 2.2. 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.

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 þar sem útgefandi er móðurfélagið og fer með yfirráð allra annarra félaga í samstæðunni á grundvelli hlutafjáreignar. Í lok árs 2021 voru 46 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 ákvörðunarþáttur 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>7</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 92% af öllu heildareignasafni Eikar þann 31. desember 2021.

### 2.2.1. Eignasafn Eikar

Heildareignasafn félagsins, m.v. 31. desember 2021, telur 111 eignir sem samtals eru rúmlega 312 þús. útleigufremetar. Bókfært virði fjárfestingareigna í lok árs 2021 nam 105.638 m.kr. og bókfært virði fasteigna til eigin nota nam 4.183 m.kr. Bókfært virði fastienga í þróun nam 663 m.kr. 92% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Á árinu 2021 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.

## 2.3. Stjórnarhættir, 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, samþykktu 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.

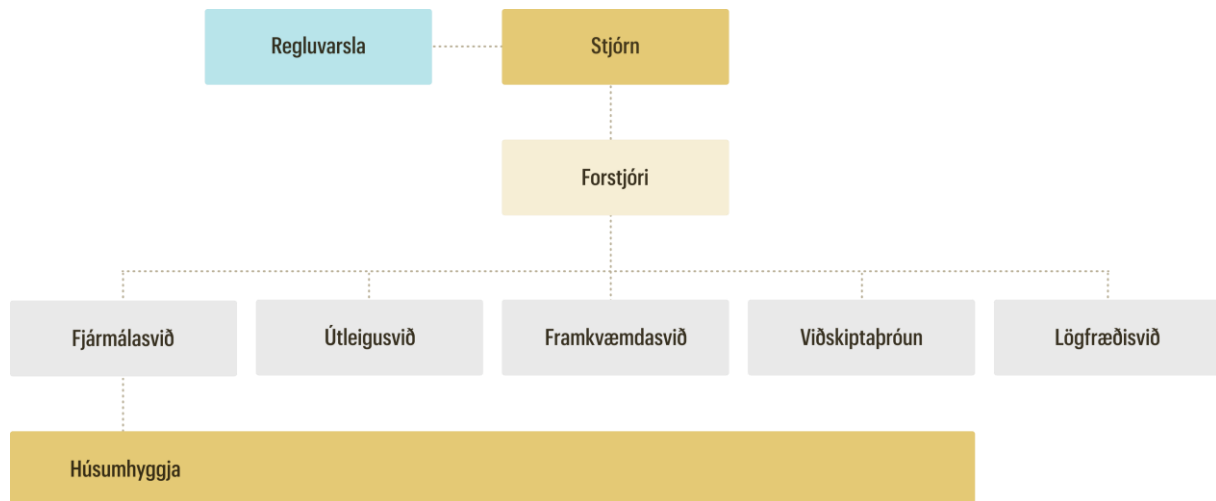
### 2.3.1. Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög um hlutafélög, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar félagsins. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og taka stjórnarhættir félagsins mið af gildandi leiðbeiningum um stjórnarhætti sem Viðskiptaráð Íslands, NASDAQ Iceland hf. og Samtök atvinnulífsins hafa gefið út. Stjórnarháttayfirlýsingu Eikar má finna á heimasíðu félagsins á eftirfarandi vefslóð: [https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/81f87ff5-7100-4358-beb6-8bf13db7f0df\\_Stj%C3%B3rnarh%C3%A1ttayfirl%C3%BDsing.pdf](https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/81f87ff5-7100-4358-beb6-8bf13db7f0df_Stj%C3%B3rnarh%C3%A1ttayfirl%C3%BDsing.pdf)

---

<sup>7</sup> Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ og Seltjarnarnes.

### 2.3.2. Skipurit



### 2.3.3. Stjórn Eikar

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 5. apríl 2022 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

#### Formaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Bjarni Kristján Þorvarðarson
<i>Fæðingardagur:</i>	22. desember 1966
<i>Aðalstarf:</i>	Framkvæmdastjóri fjárfestingafélagsins Inning ehf.
<i>Starfsstöð:</i>	Urðarhvarf 8, 203 Kópavogur
<i>Fyrst kjörin:</i>	10. apríl 2019, endurkjörin eftir ársfjarveru þann 5. apríl 2022
<i>Starfsreynsla:</i>	Fjárfestingastjóri hjá CVC 2002-2010, forstjóri Hibernia Networks 2004-2017, forstjóri Coripharma ehf. 2018-2020 og forstjóri Matorku ehf. 2021 – 2022 og framkvæmdastjóri fjárfestingafélagsins Inning ehf. frá 2020.

#### Stjórnarmaður

<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
<i>Aðalstarf:</i>	Ráðgjafi stjórnar og forstjóra Opina kerfa hf.
<i>Starfsstöð:</i>	Höfðabakki 9, 110 Reykjavík
<i>Fyrst kjörin:</i>	26. apríl 2021
<i>Starfsreynsla:</i>	Forstjóri Opinna Kerfa hf. 2019-2022, 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**

<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 kjörinn:</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.

#### **Stjórnarmaður**

<i>Nafn:</i>	Hersir Sigurgeirsson
<i>Fæðingardagur:</i>	16. janúar 1972
<i>Aðalstarf:</i>	Dósent í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands
<i>Starfsstöð:</i>	Sæmundargata 2, 102 Reykjavík
<i>Fyrst kjörinn:</i>	10. júní 2020
<i>Starfsreynsla:</i>	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.

### 2.3.4. Framkvæmdastjórn

#### **Forstjóri**

<i>Nafn:</i>	Garðar Hannes Friðjónsson
<i>Fæðingardagur:</i>	28. júlí 1971
<i>Starfsreynsla:</i>	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

*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri fjármálasviðs og staðgengill forstjóra Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group frá 2007 - 2008, eignastýringarvið Landsbanka Íslands frá 2002 - 2007.

### Framkvæmdastjóri útleigusviðs

*Nafn:* Eyjólfur Gunnarsson

*Fæðingardagur:* 28. nóvember 1972

*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

*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.

### Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs

*Nafn:* Hrönn Indriðadóttir

*Fæðingardagur:* 4. júní 1975

*Starfsreynsla:* Aðstoðarframkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2021, verkefnastjóri á útleigusviði Eikar fasteignafélags hf. 2015-2021, verkefnastjóri Igló + Indí 2015, markaðsfulltrúi á fjárhagssviði ÁTVR 2014-2015, ráðgjafi hjá Íslandsbanka 2001-2013.

### Framkvæmdastjóri lögfræðisviðs og regluvörður

*Nafn:* Jóhann Magnús Jóhannsson

*Fæðingardagur:* 22. nóvember 1983



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

### **Rekstrarstjóri húsumhyggju**

*Nafn:* Kári Tryggvason

*Fæðingardagur:* 3. apríl 1960

*Starfsreynsla:* Rekstrarstjóri húsumhyggju Eikar fasteignafélags hf. frá 2021. Umsjónarmaður fasteigna Eikar fasteignafélags hf. frá 2019-2021. Viðskiptastjóri einstaklinga Íslandsbanka 2001-2018.

### **Forstöðumaður reikningshalds**

*Nafn:* Rósa Hjartardóttir

*Fæðingardagur:* 15. febrúar 1969

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

### **Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar**

*Nafn:* Sturla Gunnar Eðvarðsson

*Fæðingardagur:* 16. október 1964

*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri viðskiptaþróunar Eikar fasteignafélags frá 2022, framkvæmdastjóri Smáralindar 2010–2020, framkvæmdastjóri Samkaupa 2006-2009, framkvæmdastjóri Frihafnarinnar á Keflavíkurflugvelli 2002-2006.

Heimilisfang starfsstöðvar stjórnar og framkvæmdastjórnar Eikar er Sóltún 26, 105 Reykjavík, Ísland.

## **2.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar**

Stjórnarmaðurinn Hersir Sigurgeirsson á 500.000 hluti í félaginu í gegnum félagið Endurreisnarsjóðinn ehf.

Forstjóri félagsins Garðar Hannes Friðjónsson á 7.410.461 hluti í félaginu í gegnum félagið Burðarbita ehf. Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Lýður Heiðar Gunnarsson á 410.000 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 töku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir þessi störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánardrottna Eikar.

## 3. Aðrar upplýsingar

### 3.1. Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda

Rekstur Eikar fasteignafélags á árinu 2021 gekk betur en upphaflegar áætlanir gerðu ráð fyrir eftir óvissutíma í upphafi árs vegna COVID-19.

Félagið endurfjármagnaði umtalsvert af skuldum á árinu 2021 og tók ný bankalán ásamt því að stækka útgefna skuldabréfaflokka og gefa út nýja. Félagið gaf út skuldabréf á árinu að nafnverði samtals 8.700 m.kr. í skuldabréfaflokkunum EIK 23 1, EIK 100327, EIK 141233 og EIK 24 1. Voru fjármunirnir nýttir til uppgreiðslu á óhagstæðari lánum.

Í lok febrúar 2021 tilkynnti félagið að ákveðið hafi verið að greiða upp skuldabréfaflokkinn 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 fjármögnuð með óverðtryggðu bankaláni. Í kjölfar uppgreiðslu var flokkurinn tekinn úr viðskiptum á skipulegum markaði og afskráður í samráði við Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamiðstöð.

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. 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% þann 5. mars 2021 og 800 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 1,25% þann 21. maí 2021, en hámarksstærð skuldabréfaflokksins er 3.000 milljónir króna. Þá stækkaði félagið skuldabréfaflokkinn EIK 141233 með útgáfu á 1.500 m.kr. að nafnverði þann 10. september 2021 á ávöxtunarkröfunni 1,73%. Flokkurinn er verðtryggður og fylgir 30 ára jafngreiðsluferli með lokagjalddaga þann 14. desember 2033. Því til viðbótar gaf Eik út nýjan skuldabréfaflokk EIK 24 1 þann 28. desember 2022 að nafnverði 3.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 4,34%. Flokkurinn er óverðtryggður með lokagjalddaga þann 15. september 2024. Vegin verðtryggð kjör félagsins námu 3,03% í lok árs og vegin óverðtryggð kjör 4,4%.

Útgefandi lýsir því yfir að öðru leyti en framan greinir hafi ekki orðið verulegar og mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu eða fjárhagslegri afkomu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 31. desember 2021. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningskil hans, ársreikningur 2021, var birt 17. febrúar 2022.

### 3.2. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2020 og 2021 eru felldir inn í lýsingu þessa með tilvísun og mynda við það órjúfanlegan hluta af henni. Skjölin má nálgast á vefsíðu Eikar í gegnum tilgreindar vefslóðir.

- Ársskýrsla samstæðu Eikar fyrir fjárhagsárið 2021, ásamt skýrslu endurskoðanda, dags. 17. febrúar 2022. Vefslóð: [https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/4af546d2-1304-4b4b-9124-43562e410ec6\\_Eik+fasteignaf%C3%A9lag+-+%C3%81rssk%C3%BDrsla+2021.pdf](https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/4af546d2-1304-4b4b-9124-43562e410ec6_Eik+fasteignaf%C3%A9lag+-+%C3%81rssk%C3%BDrsla+2021.pdf)
- Ársskýrsla samstæðu Eikar fyrir fjárhagsárið 2020, ásamt skýrslu endurskoðanda, dags. 3. mars 2021. Vefslóð: <https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/1fc980d5->

[7ed1-43dd-b06e-a72f74850f2a\\_Eik+fasteignaf%C3%A9lag+-+%C3%81rssk%C3%BDrsla+2020.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 falið 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.

### 3.3. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 27. apríl 2022, 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 5. apríl 2022
- Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins EIK 24 1

## 4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Eikar, dagsett 27. apríl 2022, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins EIK 24 1 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf.

Útgefendalýsing þessi er gerð í samræmi við lög nr. 14/2020, um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði og reglugerð nr. 274/2020 um framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar (ESB) 2019/980 um viðbætur við reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) 2017/1129, að því er varðar sniðmát, efni, athugun og staðfestingu lýsinga sem birta skal þegar verðbréf eru boðin í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði. Útgefendalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðauka 7 í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu dagsettri 27. apríl 2022 og útgefendalýsingu þessari, dagsett 27. apríl 2022. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í 10 ár eftir birtingu hennar á vefsetri útgefanda <https://www.eik.is/fjarfestar>. Fjáfestar geta einnig óskað eftir eintaki af lýsingunni á prentuðu formi á skrifstofu félagsins.

Fjáfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjáfestar eru hvattir til að kynna sér vel skuldabréfaflokkinn og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjáfestar eru ennfremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefendalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu Eikar dagsettri 27. apríl 2022.

Fjáfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjáfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

- a) Fjáfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði skuldabréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjáfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- b) Fjáfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjáfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- c) Fjáfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjáfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.
- d) Fjáfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum útgefnum af útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Útgefendalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefendalýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótarskráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Útgefendalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefendalýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Hvorki Íslandsbanki sem umsjónaraðili eða útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

## 4.1. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna, ásamt verðbréfamiðlun sem hafði umsjón með útboðum skuldabréfanna.

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf. hefur jafnframt verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettrar 27. apríl 2022, vegna töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda.

Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtækjaráðgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

## 4.2. Endurskoðendur útgefanda

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, Hrafnhildur Helgadóttir, kt. 260470-3619, og Sæmundur Valdimarsson, kt. 070263-4409, löggiltir endurskoðendur og meðlimir í Félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

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.

KPMG var endurkjörinn endurskoðandi Eikar á aðalfundi félagsins þann 5. apríl 2022.

## 4.3. 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>.

## 4.4. 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 aðeins útgefandalýsingu þessa í þeim skilningi að hún uppfyllir kröfur um að vera fullnægjandi, skiljanleg og samkvæm 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.

#### 4.5. Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Fyrir hönd útgefanda lýsa undirritaðir, forstjóri og framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 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 gætu haft áhrif á áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 27. apríl 2022

F.h. Eikar fasteignafélags hf.

---

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

---

Lýður H. Gunnarsson, frkv.stj. fjármálasviðs