

# **KAUPRÉTTARÁÆTLUN**

UM KAUPRÉTT STARFSMANNA Á HLUTUM Í  
EIK FASTEIGNAFÉLAGI HF.

MARS 2026

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730 (hér eftir nefnt „**félagið**”), hefur með fyrirvara um samþykki aðalfundar félagsins 2026, ákveðið að koma á fót kaupréttaráætlun samkvæmt 10. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, og gerir svofellda áætlun um kauprétt starfsmanna félagsins á hlutum í félaginu.

## **I. MARKMIÐ KAUPRÉTTARÁÆTLUNARINNAR**

- 1.1. Tilgangur og markmið kaupréttaráætlunar þessarar er að samþætta hagsmuni starfsfólks við langtíamarkmið félagsins og dótturfélags þess, Eik rekstrarfélags ehf., kt. 550307-0490 (sameiginlega vísað til félagsins og Eikar rekstrarfélags ehf. sem „**Eik**”).
- 1.2. Kaupréttaráætlun þessari er ætlað að vera í samræmi við gr. 4.10 í starfskjarastefnu félagsins sem verður lögð til samþykktar á aðalfundi félagsins 2026.
- 1.3. Starfsfólki Eikar gefst þannig kostur á að gera samning um ávinnslu kaupréttar á hlutum í félaginu í samræmi við kaupréttaráætlun þessa.

## **II. KAUPRÉTTARHAFAR**

- 2.1. Allir starfsmenn Eikar sem eru með ótímabundinn ráðningarsamning og hafa skuldbundið sig til starfa í fullu starfi fyrir félagið gegn launum úr hendi þess eiga rétt á að gera samning um kauprétt á hlutum í félaginu samkvæmt áætlun þessari.
- 2.2. Réttur starfsmanns, sem fellur undir kaupréttaráætlunina, skal vera sá sami fyrir alla starfsmenn, óháð starfsaldri þeirra, starfsábyrgð eða hvaða launaflokki þeir tilheyra.
- 2.3. Þeir sem verða starfsmenn félagsins eftir gerð þessarar kaupréttaráætlunar skulu öðlast kauprétt frá þeim tíma. Slíkur ávinningur hefst frá og með næsta ávinnsludegi eftir að ráðningarsamband hófst, þar til áætlun þessi rennur skeið sitt á enda.
- 2.4. Kaupréttaráætlun þessi nær ekki til verktaka sem starfa fyrir félagið, starfsmenn sem er lausráðnir né stjórnarmenn. Kaupréttaráætlun þessi nær sömuleiðis ekki til þeirra starfsmanna sem vegna laga, stjórnvaldsfyrirmæla eða annarra reglna mega ekki eiga hluti í félaginu eða stunda viðskipti með þá.
- 2.5. Kaupréttarsamningar sem gerðir verða við starfsmenn á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar skulu vera skriflegir.

## **III. RÉTTINDI OG SKYLDUR**

- 3.1. Hlutum keyptum á grundvelli kaupréttaráætlunarinnar fylgja öll sömu réttindi og öðrum hlutum í félaginu.

- 3.2. Í kaupréttarsamningum, gerðum á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar, verður kveðið á um að hið skemmsta 12 mánuðir skuli líða frá gerð kaupréttarsamnings og þar til kaupréttur er fyrst nýttur.

#### **IV. ÁVINNSLA OG NÝTING KAUPRÉTTA**

- 4.1. Kaupréttur ávinnst á 5 fyrirfram skilgreindum ávinnsrudögum sem eru sameiginlegir fyrir alla kaupréttarhafa, óháð því hvenær einstakir starfsmenn hófu störf (en með tímamörkum þó um lágmarksstarfstíma vegna nýtingar í samræmi við gr. 4.6) eða undirrituðu kaupréttarsamning. Ávinnsrudagarnir eru eftirfarandi:

**15. maí 2027,**

**15. maí 2028,**

**15. maí 2029,**

**15. maí 2030, og**

**15. maí 2031**

Á hverjum ávinnsludegi öðlast kaupréttarhafi rétt til kaupa á hlutum fyrir allt að **kr. 1.500.000**, en þó að lágmarki **kr. 50.000** í hvert skipti, í samræmi við 7. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt

- 4.2. Sá sem verður starfsmaður eftir gildistöku kaupréttaráætlunar öðlast rétt til þátttöku frá og með næsta ávinnsludegi samkvæmt ákvæðum þessarar áætlunar. Ráðningardagur eða dagsetning undirritunar kaupréttarsamnings hefur því ekki áhrif á ávinnsrudaga.
- 4.3. Ávinnsla kaupréttar er bundin því skilyrði að kaupréttarhafi starfi fyrir félagið. Láti kaupréttarhafi af störfum hjá félaginu fyrir lok einstaks kaupréttartímabils, öðlast hann ekki frekari kauprétt og áunninn en ónýttur kaupréttur hans fellur niður.
- 4.4. Láti kaupréttarhafi af störfum hjá félaginu á nýtingartímabilinu, getur hann ekki krafist afhendingar á hlutum eða annars uppgjörs á grundvelli kaupréttarins og fellur kaupréttur hans niður.
- 4.5. Áunninn kaupréttur fellur þó ekki niður ef kaupréttarhafa er sagt upp störfum án þess að uppsögnina megi rekja til vanefnda hans á ráðningarsamningi eða öðrum starfskyldum hans, starfslok bera að vegna þess að kaupréttarhafi verður óvinnufær sökum heilsubrests eða andláts kaupréttarhafa. Í þeim tilvikum skal kaupréttarhafi eða dánarbú hans einungis hafa hlutfallslega áunninn kauprétt sem reiknast miðað við upphaf kaupréttartímabils til starfsloka eða andláts kaupréttarhafa. Komi til starfsloka vegna heilsubrests hefur kaupréttarhafi rétt í 60 daga frá starfslokum til að innleysa áunninn kauprétt. Dánarbú kaupréttarhafa hefur rétt í 120 daga frá andláti til að innleysa áunninn kauprétt.

- 4.6. Að lágmarki skulu líða 12 mánuðir frá undirritun kaupréttarsamnings og þar til kaupréttur er fyrst nýttur, í samræmi við 3. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 90/2003.
- 4.7. Nýting kaupréttar sem ávinnst á grundvelli þessarar kaupréttaráætlunar er heimil 1 sinni á ári á sameiginlegu nýtingartímabili fyrir alla kaupréttarhafa, óháð ráðningardegi. Nýtingartímabilið er: **frá og með 15. maí til og með 14. júní ár hvert**. Tilkynning um nýtingu skal vera skrifleg og berast félaginu innan ofangreinds tímabils.
- 4.8. Nýti starfsmaður kauprétt sinn, skal kaupréttarverðið staðgreitt með greiðslu inn á þann bankareikning sem félagið tilgreinir.
- 4.9. Óheimilt er að safna upp áunnum kauprétti eða fresta nýtingu milli ára. Ónýttur áunninn réttur fellur niður í lok nýtingartímabilsins ár hvert, sbr. þó gr.4.5.
- 4.10. Sé kaupréttarhafi innherji í skilningi laga nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum og þeirra reglugerða og tilskipana sem innleiddar eru á grundvelli laganna, þ.m.t. reglugerð Evrópuþingsins og Ráðsins (ESB) nr. 596/2014, er regluverði félagsins heimilt að hafna tilkynningu um nýtingu kaupréttar ef kaupréttarhafi hefur undir höndum innherjaupplýsingar, í skilningi framangreindra reglna, á því innlausnartímabili sem kaupréttarhafi óskar eftir að nýta kauprétt sinn. Ef kaupréttarhafi getur ekki nýtt kauprétt sinn á innlausnartímabili vegna innherjaupplýsinga innan félagsins getur stjórn félagsins framlengt heimild rétthafa til nýtingar samkvæmt samningi þessum.

## **V. KAUPVERÐ**

- 5.1. Hlutabréf í félaginu hafa verið tekin til viðskipta í kauphöll. Kaupverð hluta samkvæmt kaupréttaráætlun þessari skal því ekki vera lægra en vegið meðalverð í viðskiptum með hluti félagsins 10 heila viðskiptadaga fyrir gerð hvers kaupréttarsamnings. Endanlegt kaupverð hluta, reiknað út í samræmi við framangreint, skal tilgreint í hverjum kaupréttarsamningi. Hámarksupphæð sem hver kaupréttarhafi getur keypt hluti fyrir á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar er samtals kr. 7.500.000, þ.e. kr. 1.500.000, einu sinni á ári í 5 ár, sbr. ákvæði 7. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003.
- 5.2. Greiði félagið arð (eða aðra samsvarandi úthlutun) til hluthafa eða verði hlutafé félagsins breytt vegna samruna eða með útgáfu jöfnunarhluta eða samsvarandi útgáfu hluta, þ.m.t. skiptingu hluta (e. stock split) áður en kaupréttur er nýttur, að hluta eða öllu leyti, skal útistandandi kaupréttur breytast og kaupgengi aðlagð í samræmi við breytingar á hlutafé.

## **VI. EIGNARHALDSTÍMI HLUTA**

- 6.1. Kaupréthöfum er ekki skylt að eiga keypta hluti samkvæmt kaupréttarsamningi í ákveðinn tíma,

- 6.2. Í kaupréttarsamningi skal vera ábending um lögbundið skilyrði 5. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003, um 2 ára lágmarks eignarhaldstíma frá nýtingu kaupréttar. Ef skilyrði ákvæðisins eru ekki uppfyllt telst mismunur kaupverðs samkvæmt kaupréttarsamningi og markaðsverðs við innlausn til skattskyldra tekna sem launatekjur.

## **VII. FRAMSAL OG VEÐSETNING**

- 7.1. Kaupréttur samkvæmt kaupréttarsamningi er persónulegur og verður ekki framseldur til þriðja manns. Þá er starfsmanni óheimilt að veðsetja kauprétt sem hann fær samkvæmt kaupréttaráætlun þessari. Við andlát kaupréttarhafa skal kauprétturinn ganga til erfingja kaupréttarhafa eftir reglum erfðaréttar og í samræmi við áunninn rétt og gerðan kaupréttarsamning.
- 7.2. Kaupréttur er ekki aðfararhæfur.
- 7.3. Verði bú kaupréttarhafa tekið til gjaldþrotaskipta skulu þegar áunnin réttindi falla undir skiptin. Réttindi sem ekki hafa áunnist tilheyra hins vegar starfsmanni áfram.

## **VIII. NÝTING OG AFHENDING HLUTA**

- 8.1. Heimilt er að nýta kauprétt í 5 áföngum á 5 árum frá gerð kaupréttarsamnings á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar í samræmi við ákvæði IV kafla, þ.e. einu sinni á ári yfir 5 ára tímabil á innlausnartímabilinu í hvert skipti.
- 8.2. Skal stjórn í framhaldi tilkynningar um nýtingu afhenda hluti, gegn greiðslu kaupverðsins. Ónýttur hluti kaupréttar viðkomandi kaupréttartímabils fellur niður í lok hvers innlausnartímabils.

## **IX. HEIMILD TIL NIÐURFELLINGAR KAUPRÉTTARÁÆTLUNAR**

- 9.1. Stjórn félagsins skal, ef ríkar ástæður mæla með því, vera heimilt að fella niður áætlun þessa í heild og gildir þá sama um öll réttindi og skyldur sem af henni má leiða. Heimild stjórnar skal virkjast í eftirtöldum tilvikum:
- a) vegna slita félagsins;
  - b) komi til fjárhagslegrar endurskipulagningar;
  - c) óski félagið eftir heimild til greiðslustöðvunar eða leiti nauðasamninga; eða
  - d) í öðrum tilfellum, mæli ríkar ástæður með því.
- 9.2. Taki stjórn ákvörðun um niðurfellingu kaupréttaráætlunar þessarar falla niður öll réttindi og skyldur sem af kaupréttaráætluninni má leiða án þess að sú ákvörðun leiði til bótaábyrgðar fyrir félagið.

## **X. FYRIRVARI VEGNA AFHENDINGAR HLUTA**

- 10.1. Áætlun þessi, kaupréttarsamningar og skuldbindingar félagsins gagnvart kaupréttarhöfum skulu ávallt vera bundnar því skilyrði að félagið geti afhent hluti til að efna kaupréttarsamningana, annað tveggja með útgáfu nýrra hluta eða afhendingu eigin hluta.

## **XI. SKATTALEGAR AFLEIÐINGAR**

- 11.1. Kaupréttarsamningar skulu innihalda ákvæði sem fjallar um skattalegar afleiðingar þess ef starfsmaður selur keypta hluti í félaginu án þess að skilyrði 1. mgr. 10. gr. laga um tekjuskatt nr. 90/2003 séu uppfyllt.
- 11.2. Félagið ber enga ábyrgð á skattalegum afleiðingum sem nýting kaupréttarhafa á kauprétti eða hvers kyns ráðstafanir á kaupréttinum eða hinum keyptu hlutum, kann að hafa í för með sér.

## **XII. STAÐFESTING RÍKISSKATTSTJÓRA**

- 12.1. Kaupréttaráætlun þessi verður borin undir embætti ríkisskattstjóra til staðfestingar, sbr. 8. tölul. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, áður en henni verður hrundið í framkvæmd.

## **XIII. GILDANDI LÖG OG ÚRLAUSN ÁGREININGS**

- 13.1. Rísi ágreiningur um túlkun kaupréttaráætlunarinnar eða einstaka kaupréttarsamninga skal eftir fremsta megni og í góðri trú leitast við að jafna allan ágreining með samkomulagi.
- 13.2. Náist ekki samkomulag innan 30 daga frá því að ágreiningur kemur upp skal heimilt að hefja gerðarmeðferð fyrir Gerðardómi Viðskiptaráðs Íslands í samræmi við reglur þess.

## **XIV. SAMÞYKKT ÁÆTLUNAR**

- 14.1. Stjórn félagsins samþykkir kaupréttaráætlun þessa með fyrirvara um samþykki aðalfundar félagsins 2026, að teknu tilliti til tillagna um breytingu á starfskjarastefnu félagsins á sama aðalfundi.
- 14.2. Stjórnarformaður skrifar undir kaupréttaráætlun þessa f.h. stjórnar með þeim fyrirvara sem stjórnin hefur sett, með viðurkenndri rafrænni undirritun.

24. mars 2026

Fyrir hönd stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Bjarni Kristján Þorvarðarson,  
stjórnarformaður