

Eik fasteignafélag hf.
Útgefandalýsing

EIK

27. nóvember 2025

Efnisyfirlit

1.	Áhættupættir.....	3
1.1.	ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI OG YTRI ÞÆTTIR	3
1.2.	ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM	4
1.2.1.	Mótaðilaáhætta.....	4
1.2.2.	Útleiguáhætta.....	4
1.2.3.	Opinber gjöld og lóðarleiga.....	4
1.2.4.	Viðhalds- og rekstrarkostnaður.....	5
1.3.	REKSTRARÁHÆTTA EIKAR	5
1.3.1.	Fjárfestingar.....	5
1.3.2.	Mat á fasteignum.....	5
1.3.3.	Sala eigna.....	6
1.3.4.	Eignir til eigin nota og fasteignir í þróun.....	6
1.3.5.	Starfsmenn	6
1.3.6.	Orðsporsáhætta	7
1.3.7.	Samningsáhætta og mikilvægir samningar	7
1.3.8.	Samþjöppunaráhætta	7
1.4.	FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA	7
1.4.1.	Fjárhagsleg skilyrði skuldabréfaflokkanna.....	7
1.4.2.	Vaxta- og fjármögnunaráhætta	8
1.4.3.	Verðbólguáhætta.....	8
1.4.4.	Lausafjáráhætta.....	8
1.4.5.	Mótaðilaáhætta.....	8
1.4.6.	Gjaldfellingarheimild vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum	9
1.5.	LAGALEG ÁHÆTTA.....	9
1.5.1.	Gildandi lög og reglugerðir	9
1.5.2.	Verðbréfalöggjöf.....	9
1.5.3.	Dóms- og gerðardómsmál.....	10
1.6.	SKATTALEG ÁHÆTTA.....	10
2.	Upplýsingar um útgefanda	11
2.1.	ÚTGEFANDI	11
2.1.1.	Saga og þróun	12
2.1.2.	Hlutfé.....	12
2.1.3.	Stærstu hluthafar	12
2.2.	STARFSEMI ÚTGEFANDA.....	13
2.2.1.	Eignasafn Eikar.....	14
2.3.	STJÓRNARHÆTTIR, STJÓRN OG STJÓRNENDUR EIKAR	14
2.3.1.	Stjórnarhættir.....	14
2.3.2.	Skipurit.....	15
2.3.3.	Stjórn Eikar.....	15
2.3.4.	Framkvæmdastjórn	16
2.4.	HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	17
3.	Aðrar upplýsingar.....	18
3.1.	FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTAÐA ÚTGEFANDA	18
3.2.	ENDURSKOÐENDUR ÚTGEFANDA.....	18
3.3.	SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	19
3.4.	SKJÖL TIL SÝNIS	19

4.	Tilkynning til fjárfesta	19
4.1.	UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	20
4.2.	STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	21
4.3.	YFIRLÝSING ÁBYRGÐARÐILA ÚTGEFANDALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	21

1. Áhættupættir

Þessi útgefandalýsing Eikar fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Smáratorgi 3, 201 Kópavogur (hér eftir ýmist nefnt „Eik“, „félagið“ eða „útgefandi“), er dagsett þann 27. nóvember 2025 og er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir.

Útgefandalýsing 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.

Útgefandalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. 7. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980. Einnig er lýsingin útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, sem gefnar eru út af Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („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 útgefanda 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“).

Með framsetningu og uppröðun þeirra áhættupátta sem hér er fjallað um er leitast við að fyrst telja upp alvarlegustu áhættupættina að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefanda og líkana 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 áhættupáttum sem hafa áhrif á skuldabréfin svo meta megir markaðsáhættuna sem tengist þeim.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættupætti sem gætu haft áhrif á útgefanda í framtíðinni, því áhættupættir sem álitnir eru óverulegir í dag gætu þróast á þann veg að þeir hafi veruleg áhrif síðar. Eins gætu komið fram nýir áhættupættir 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.

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 óvissupætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar.

1.1. Almennt efnahagsumhverfi 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 takt við verðlag.

Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna.

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.

Í lok september 2025 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir um 35% af heildarleigutekjum þess. Félagið er með góða dreifingu leigutekna en rúmlega 550 mismunandi aðilar greiddu leigu á fyrstu níu mánuðum ársins 2025. Gróf skipting leigutekna var eftirfarandi:

Tegund leigutaka	Hlutfall tekna	Fjöldi leigutaka
Opinberir aðilar, bankar og skráð fyrirtæki í Kauphöll að meðtöldum tengdum félögum	29,8%	37
Stór fyrirtæki og tengd félög	21,5%	23
Önnur fyrirtæki	48,7%	492

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.

Tekjuveginn meðalleigutími fasteigna í heildareignasafni Eikar var 5,9 ár m.v. þann 30. september 2025 og virðisútleiguhlutfall samstæðunnar var 95,6% við sömu dagsetningu. Markmið félagsins er 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 virðisútleiguhlutfalli 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 fjárfestingar í núverandi fasteignum félagsins geti á árinu 2026 numið á bilinu 1.500 m.kr. til 2.500 m.kr. Stærstu liðirnir þar snúa að breytingum fyrir nýja og núverandi leigutaka. Gert er ráð fyrir að eignfærðar endurbætur verði um 350 m.kr. til 700 m.kr. Áætlað er að gjaldfært viðhald verði um 250 m.kr. til 300 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 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 og eignir til eigin nota. 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 116.004 m.kr., fasteignamat 73.381 m.kr. og brunabótamatið 93.762 m.kr. m.v. þann 30. september 2025. Útgefin skuldabréf¹ sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 65,8% 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 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 í verðbréfalýsingum félagsins.

1.3.4. Eignir til eigin nota og fasteignir í þróun

Hluti af samstæðu Eikar er rekstrarfélagið Hótel 1919 ehf., kt. 460405-0920, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („**rekstrarfélagið**“), sem hýsir hótél sem rekið er af alþjóðlegu hótélkeðjunni Radisson Hotel Group skv. sérstökum langtímarekstrarsamningi („**rekstrarsamningurinn**“). Þar sem Eik á hvort tveggja, eignina og rekstrarfélagið, flokkast framangreind eign sem eign til eigin nota í bókum félagsins.

Í rekstrarsamningnum felst að Radisson Hotel Group stýrir og hefur eftirlit með rekstri hótelsins gegn tiltekinni þóknun en hagnaður rekstrarfélagsins 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 fyrstu níu (9) mánuðum ársins 2025 námu 702 m.kr. (samanborið við 625 m.kr. árið 2024) og EBITDAR² nam 236 m.kr. (samanborið við 218 m.kr. árið áður).

Fjárfestingareignir í þróun eru hluti Eyravegs 42, hluti Hafnarstrætis 5 og 7, Hafnarstræti 8, Helluhraun 8, Lónsbakki, Skeifan 7 og Skeifan 9. Sumar þessara eigna eru tekjuberandi að einhverju leyti en eru þó í þróunarfasa.

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 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 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 Hér er átt við samanlagðar eftirstöðvar allra skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu, m.v. þann 30.9.2025.

² 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 útgefanda. Hið 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 gjaldfellingu lána og neikvæðar fjárhagslegar afleiðingar fyrir félagið ef endurfjármögnun reyndist óhagstæð eða ómöguleg.

1.3.8. Samþjöppunaráhætta

Hætta er á að viðskiptavinir Eikar, í ákveðinni atvinnugrein, hafi meira vægi en æskilegt er þegar litið er til heildartekna félagsins, til dæmis fyrirtæki í smásölu eða hótélrekstri. Með þessu aukast áhrif af tjóni ef almennir atburðir hafa áhrif á öll fyrirtæki í viðkomandi grein. Sömu áhrifa kann að gæta gagnvart fáum stórum viðskiptavinum. Slíkar aðstæður gætu jafnframt veikt samningsstöðu félagsins gagnvart einstökum viðskiptavinum ef tekjur af þeim eru stór hluti heildartekna félagsins.

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 leigutekjur³ deilt með reiknuðum vöxtum⁴ 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 vantar uppá hreinar leigutekjur 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 hlutfjármarkaði sé af skörum 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.

³ 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, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁴ 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.

1.4.2. Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Vaxtaáhætta er hættan á að gangvirði eða greiðslufleißi fjáreigna og fjárskulda muni breytast vegna breytingar á markaðsvöxtum. 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. Vaxtahækkarnir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum. Breyting á vöxtum um 100 punkta í lok september 2025 myndi hækka (lækka) afkomu fyrir tekjuskatt um 99 (99) m.kr. á ársgrundvelli. Greiningin byggir á þeirri forsendu að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Langstærstur hluti vaxtaberandi skulda félagsins, eða 88,8% m.v. þann 30. september 2025, bera fasta vexti og voru 44,5% vaxtaberandi skulda með lokagjaldþaga á árunum 2046-2049. Langur lánstími á föstum vöxtum dregur þannig úr vaxta- og fjármögnunaráhættu félagsins. Fjármálagerningar félagsins með fasta vexti eru ekki færðir á gangvirði gegnum rekstrarreikning og hefur vaxtabreyting því ekki áhrif á fjármálagerninga með fasta vexti. 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. þann 30. september 2025 eru 97,4% skulda Eikar verðtryggðar. Breyting á verðbólgu til hækkunar um eitt prósentustig í lok september 2025 hefði lækkað afkomu félagsins um 862 m.kr. fyrir tekjuskatt í lok september 2025. Greiningin byggir á því að allar aðrar breytur haldist óbreyttar.

Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað. Verðbólga getur einnig 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 til verðtryggingar, vísitölu neysluverðs eða byggingakostnaðar. Ekki er þó sjálfsgefið 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. Lausafjáráhætta

Lausafjáráhætta er hættan á því að félagið geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar á gjaldþaga. Félagið fylgist með þróun á lausafjárstöðu 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 þann 30. september 2025 óádreigna bankafjármögnun að fjárhæð um 2.600 m.kr. Félagið á jafnframt óveðsettar fjárfestingareignir sem metnar eru á um 7.990 m.kr. m.v. þann 30. september 2025.

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 fer mál þeirra að jafnaði til innheimtunefndar félagsins eftir tveggja mánaða vanskil og kann samningi að vera

rift. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna er bókfært virði þeirra, sem var 4.738 m.kr. miðað við þann 30. september 2025.

1.4.6. Gjaldfellingarheimild vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum

Skuldbindingar félagsins geta innihaldið ýmis ákvæði um gjaldfellingarheimildir. Ef gjaldfelling vegna vanefnda á öðrum skuldbindingum er tilgreind í viðeigandi skilmálum yrði gjaldfellingarheimild kröfuhafa til staðar ef útgefandi vanefnir einhverja skuldbindingu sína umfram tilgreinda fjárhæð ef við á, þannig að heimild til gjaldfellingar hennar verði virk. Sérstaklega er bent á að þó að útgefanda eða félagi innan samstæðu útgefanda yrði veitt undanþága vegna slíkrar vanefndar, getur verið að það hafi ekki áhrif á heimild kröfuhafa til gjaldfellingar vegna hennar, ef kröfuhafar nýta sér þá heimild til gjaldfellingar innan ákveðins fjölda daga frá því að þeim er tilkynnt um vanefndina. Einnig getur gjaldfellingarheimild verið til staðar ef hvers kyns önnur skuld útgefanda eða ábyrgðaraðila umfram tilgreinda fjárhæð er vanefnd þannig að heimild til gjaldfellingar hennar sé til staðar. Framangreind áhætta getur leitt til þess að eigendum skuldabréfa verði heimilt að fella eftirstöðvar í gjalddaga vegna vanefnda félagsins á öðrum og óviðkomandi skuldbindingum sínum.

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 starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal þeirra 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 („International Financial Reporting Standard“ eða „IFRS“).

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir 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 stjórnvaldsákvæðana 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 útgefni 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 lög nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu, reglugerðir og reglur settar á grundvelli fyrrnefndra laga, svo sem reglugerð nr. 977/2021 um tilkynningar um raunveruleg eða möguleg brot á lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur nr. 1275/2024 um aðgerðir gegn markaðssvikum og reglur Fjármálaeftirlitsins nr. 44/2023 um hlutverk og stöðu regluvarðar og skráningu samskipta samkvæmt lögum um aðgerðir gegn markaðssvikum.

Fyrrgreind lög geta eins og önnur lög breyst með neikvæðum afleiðingum fyrir útgefanda. Ef ljós kemur að starfsemi útgefanda uppfyllir ekki þær kröfur sem gerðar eru í lögum og reglum kann það að hafa neikvæð áhrif á rekstur og orðspor útgefanda. Áhrifin geta verið í formi sekta, málsókna eða öðrum íþyngjandi aðgerðum af hendi eftirlits- eða opinberra aðila. Brot á framangreindum lögum, reglugerðum settum á grundvelli þeirra og reglum Nasdaq Iceland og Fjármálaeftirlitsins geta valdið félaginu tjóni sem áhrif gæti haft á rekstur, efnahag og framtíðarhorfur þess. Alvarleg brot á umræddum lögum og reglum gætu leitt til þess að Nasdaq Iceland tæki fjármálagerninga útgefna af félaginu úr viðskiptum.

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 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.

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 vegna leigu eða sölu á fasteign, tekur til þeirra aðila sem í atvinnuskyni leigja skattskyldum aðilum 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. Samkvæmt 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 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 nr. 50/1988 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 43,2% skráð frjálsri skráningu og 52,8%⁵ eru skráð frjálsri skráningu að hluta. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum í eigu Eikar þann 31. desember 2024 námu 4.935 m.kr.

Sökum þess að meirihluti eigna félagsins hefur verið skráð 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 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 fynast á 20 árum.

Stærstur hluti eigna Eikar eru fjárfestingareignir. Í lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilmum 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 útgefanda

2.1. Útgefandi

Lögheiti og viðskiptaheiti útgefanda skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730 („Eik“, „Eik fasteignafélag“ eða „útgefandi“). Starfsstöð útgefanda er í Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, sími 590 2200 og lögheimili í Sóltúni 26, 105 Reykjavík. Vefsíða útgefanda er www.eik.is⁶. LEI auðkenni Eikar er 2138005WRSDC4DI3BJ43.

Eik fasteignafélag var stofnað og skráð 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 samþykkt hans dagsettum 10. apríl 2025 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

⁵ Miðað við bókfært virði eigna.

⁶ Upplýsingar á vefsetri eru ekki hluti lýsingar nema þær séu felldar sé inn með tilvísun.

2.1.1. Saga og þróun

Eik fasteignafélag var stofnað sem sérhæft fyrirtæki í eignarhaldi og útleigu á atvinnuhúsnæði og skráð sem hlutafélag árið 2002. Frá stofnun hefur félagið vaxið með áherslu á fjárfestingar í helstu viðskiptakjörnum höfuðborgarinnar. Á árinu 2013 festi Eik kaup á öllu hlutafé í fasteignafélaginu Landfestum ehf. og á fasteignunum við Smáratorg í Kópavogi og á Gleráreyrum á Akureyri. Eftir kaupin varð félagið eitt af stærstu fasteignafélögum landsins með yfir 100 eignir. Hinn 22. febrúar 2013 voru skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland og hlutabréf þess þann 29. apríl 2015. Þann 18. apríl 2016 gengu í gegn kaup félagsins á Heimshótelum/Hótel 1919 vegna fasteignarinnar Pósthússtræti 2 þar sem Hótel 1919 er rekið undir nafni Radisson Blu. Sama ár skrifaði félagið undir kaupsamning á Slippnum fasteignafélagi um fasteignirnar við Mýrargötu 2-16. Í maí 2025 undirritaði félagið kaupsamning um kaup á öllu hlutafé í Festingu hf. sem á tólf fasteignir sem eru samtals um 43 þúsund fermetrar að stærð og hýsa starfsemi Samskipa hf. á Íslandi. Viðskiptin eru enn bundin skilyrðum, unnið er að frágangi viðskiptanna og stefnt er að afhendingu eignanna seint á fjórða ársfjórðungi 2025. Vöxtur Eikar fasteignafélags frá því að hlutabréf voru tekin til viðskipta á Nasdaq Iceland kemur einkum til vegna kaupa á arðbærum fasteignum og fasteignasöfnum auk matsbreytingar fjárfestingareigna. Stærð eignasafns félagsins er nú rúmlega 317 þúsund fermetrar.

2.1.2. Hlutafé

Heildarhlutafé Eikar samkvæmt samþykktum þess er kr. 3.402.200.000. Félagið á eigin hluti að nafnverði 8.800.000 kr. og bera þeir hlutir ekki atkvæðisrétt, sbr. 8. gr. samþykktu félagsins. Útistandandi hlutafé nam því 3.393.400.000 kr. í lok árs 2024. 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 jafnréttá. Í lok árs 2024 skiptist hlutafé félagsins á 536 hluthafa en þann 30. september 2025 voru þeir 611.

2.1.3. Stærstu hluthafar

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur ⁷
Brimgarðar ehf.	591103-2610	Sundagörðum 8	20,57%
Langisjór ehf.	691205-2070	Sundagörðum 8	13,18%
Brú lífeyrissjóður	491098-2529	Sigtúni 42	9,66%
Birta lífeyrissjóður	430269-0389	Sundagörðum 2	8,33%
Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Dalvegi 30	8,07%
Festa - lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóa 4a	6,60%
Gildi - lífeyrissjóður	561195-2779	Guðrúnartúni 1	5,38%
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7	4,07%
Lífswerk lífeyrissjóður	430269-4299	Laugavegi 182	3,70%
Brú R deild	430269-6589	Sigtúni 42	2,10%
Stefnir – Innlend hlutabréf hs.	470206-8450	Borgartúni 19	1,91%
Lífeyrissjóður Vestmannaeyja	580572-0229	Skólavegi 2	1,65%
Stefnir – ÍS 5 hs.	430407-9610	Borgartúni 19	1,11%
Arcus Invest ehf.	710816-0930	Lágmúla 7	0,77%
TM tryggingar hf.	660269-3399	Kalkofnsvegi 2	0,73%
F.Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	490804-2260	Laugarásvegi 27	0,59%
Íslenski lífeyrissj-Lífsbraut 1	660898-9059	Reykjastræti 6	0,56%

⁷ Hér er miðað við útgefna hluti.

Arion banki hf.	581008-0150	Borgartúni 19	0,51%
Síldarbein ehf.	610621-1980	Kópavogsbakka 2	0,51%
Kuwait Investment Authority	660308-9970	Erlendis	0,48%
Samtals:			90,5%

Tafla 1: 20 stærstu hluthafar Eikar m.v. lok dags 30.9.2025

Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila. Gunnar Þór Gíslason stjórnarmaður Eikar er fyrirsvarsmáður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Brimgörðum ehf. og Síldarbeini ehf. með alls 1.165.655.304 hluti í félaginu sem samsvarar alls 34,26% af hlutfé félagsins m.v. 30. september 2025. Framangreindir aðilar gerðu í sameiningu yfirtökutilboð í félagið 20. september 2024 og lýstu því yfir, að tilboðstímabilinu loknu, að tilboðið hefði einungis verið fyrsta skrefið í vegferð Langasjávar ehf. að því að auka áhrif sín og eignarhald í félaginu. Þá kom fram að Langasjó ehf. væri frjálst að eignast meirihluta í félaginu án þess að endurtaka yfirtökuferli og að það færi eftir markaðaðstæðum hvenær og á hvern hátt Langisjór ehf. eykur við hlut sinn.

Útgefanda er annars 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. apríl 2025, er tilgangur félagsins eignarhald fasteigna og fjárfestingar í fasteignatengdum félögum, útleiga og rekstur fasteigna, þar með talin hótélrekstur, viðhald fasteigna, endurbætur og þróun, bygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis, 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 fjögur dótturfélög, Eik rekstrarfélag ehf., kt. 550307-0490, Landfestar ehf., kt. 450393-2749, EF16 ehf., kt. 690288-1259 og Hótel 1919 ehf. kt. 460405-0920. Dótturfélögin eru í 100% eigu móðurfélagsins en saman mynda félögin samstæðu Eikar. 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 hlutafjareignar. Hinn 30. september 2025 voru 59 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. Stefna félagsins er 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.

Eik á og leigir út atvinnuhúsnæði, aðallega á höfuðborgarsvæðinu.⁸ Eik flokkar fasteignir sínar m.a. í skrifstofu-, verslunar-, iðnaðar- og lagerhúsnæði og hótél. Til viðbótar eru m.a. flokkar eins og veitingastaðir og heilsutengd starfsemi. Eik á eignir í öllum framangreindum flokkum, þó mest í verslun, skrifstofum, lagerhúsnæði og hótélum en húsnæði úr þeim flokkum taldi alls rúmlega 85% af öllu heildareignasafni Eikar þann 30. september 2025.

2.2.1. Eignasafn Eikar

Heildareignasafn félagsins, m.v. þann 30. september 2025, telur 112 eignir sem samtals eru rúmlega 317 þús. útleigufermetrar. Bókfært virði fjárfestingareigna þann 30. september 2025 nam 152.811 m.kr., þar af námu leigugeignir 3.030 m.kr. og bókfært virði eigna til eigin nota nam 5.450 m.kr. 91,9% fasteigna félagsins eru á höfuðborgarsvæðinu. Frá árslokum 2024 til 30. september 2025 skiptust leigutekjur Eikar þannig að um 92,4% tekna félagsins voru vegna útleigu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu en um 7,6% 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 ákvæði 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins.

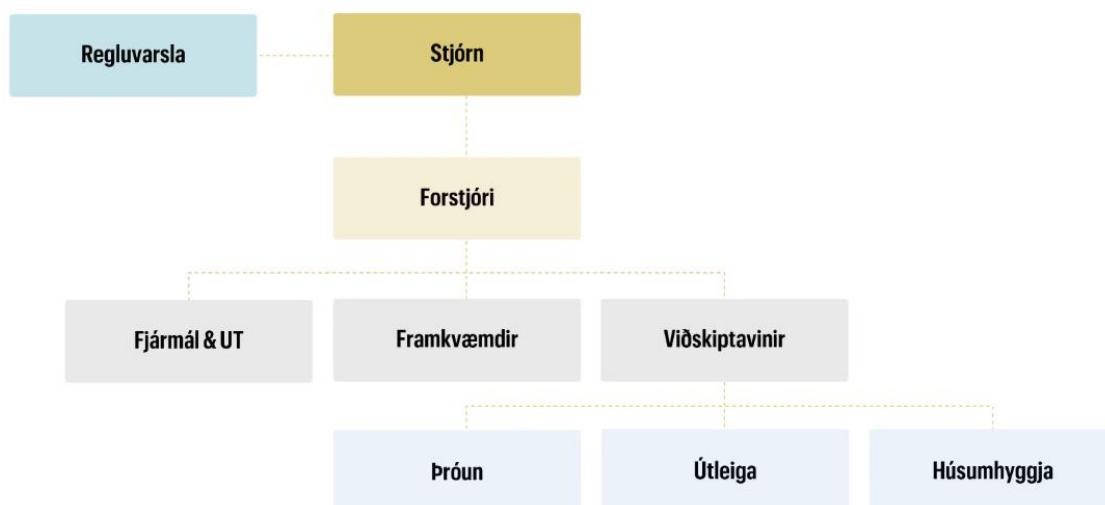
Samkvæmt 4. kafla samþykktu félagsins starfar innan félagsins tilnefningarnefnd sem hefur það hlutverk að vera ráðgefandi við val á stjórnarmönnum og leggur tillögur sínar fyrir aðalfund eða hluthafafund þar sem fram fer stjórnarkjör.

2.3.1. Stjórnarhættir

Stjórnarhættir Eikar eru í samræmi við lög nr. 2/1995 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/Z_0Kd-vxEdbNPBCY_Stjornarhattayfirlysing2025.pdf

⁸ Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin sem aðild eiga að Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu: Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ, Seltjarnarnes og Kjósarhrepp.

2.3.2. Skipurit



2.3.3. Stjórn Eikar

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn kýs sér formann 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 10. apríl 2025 og eiga eftirtaldir einstaklingar 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 kjörinn:</i>	10. apríl 2019, endurkjörinn eftir ársfjarveru þann 5. apríl 2022
<i>Starfsreynsla:</i>	Framkvæmdastjóri fjárfestingafélagsins Inning ehf. frá árinu 2020. Starfandi forstjóri Matorku ehf., frá október 2021 til apríl 2022. Forstjóri Coripharma ehf. árin 2018 til 2020, forstjóri Hibernia Networks árin 2004 til 2017, fjárfestingastjóri hjá CVC árin 2002 til 2010 og í stjórnnum félaga í eigu CVC m.a. í Ástralíu, Bandaríkjunum, Íslandi og Kanada, viðskipta- og sjóðsstjóri FBA/Íslandsbanka árin 1998 til 2002.

Stjórnarmaður

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

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Ragnheiður Harðar Harðardóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	1. desember 1975
<i>Aðalstarf:</i>	Stjórnarmaður og ráðgjafi
<i>Starfsstöð:</i>	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
<i>Fyrst kjörin:</i>	26. apríl 2021
<i>Starfsreynsla:</i>	Forstjóri Opinna Kerfa hf. árin 2019 til 2022, fjármálastjóri Opinna Kerfa hf. árin 2016 til 2019, fjármálastjóri Senu ehf. árin 2014 til 2016, verkefnastjóri hjá KPMG ehf. árin 2008 til 2014 og verkefnastjóri hjá Deloitte ehf. árin 2001 til 2005. Verðbréfaráðgjöf hjá FBA / Íslandsbanka hf. árin 2000 til 2001. Varamaður í stjórn Samkaupa hf. frá árinu 2025. 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>	Sjálfstætt starfandi ráðgjafi og ýmis stjórnunarstörf
<i>Starfsstöð:</i>	Smáratorg 3, 201 Kópavogur
<i>Fyrst kjörinn:</i>	12. febrúar 2015
<i>Starfsreynsla:</i>	Formaður stjórnar Samtaka Atvinnulífsins árin 2017 til 2025 og Rubix Ísland ehf. frá árinu 2016. Í stjórn Samtaka Iðnaðarins árin 2014 til 2017. Í stjórn Betri samgangna ohf. frá árinu 2020. Ýmis ráðgjöf frá árinu 2016. Forstjóri Mannvits hf. árin 2008 til 2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. árin 2007 til 2008, forstjóri Hönnunar hf. árin 2003 til 2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. árin 1997 til 2007, almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun hjá Hönnun hf. árin 1991 til 1997 og 1984 til 1986.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Gunnar Þór Gíslason
<i>Fæðingardagur:</i>	18. nóvember 1965
<i>Aðalstarf:</i>	Framkvæmdastjóri Langasjávar ehf.
<i>Starfsstöð:</i>	Sundagarðar 8, 104 Reykjavík
<i>Fyrst kjörinn:</i>	11. apríl 2024
<i>Starfsreynsla:</i>	Stjórnarformaður Ölmú íbúðafélags hf. og stjórnarmaður í ýmsum öðrum samstæðufélögum Langasjávar ehf. Stjórnarseta í skráðum og óskráðum félögum á Íslandi og erlendis.

2.3.4. Framkvæmdastjórn

Forstjóri

<i>Nafn:</i>	Hreiðar Már Hermannsson
<i>Fæðingardagur:</i>	10. mars 1983

Starfsreynsla: Forstjóri Eikar fasteignafélags hf. frá árinu 2025. Forstöðumaður á fyrirtækja- og fjárfestingabankasviði Arion banka árin 2022 til 2025. Sérhæfðar lánveitingar á fyrirtækja- og fjárfestingabankasviði hjá Arion banka hf. árin 2019 til 2022. Eignastýring hjá Vátryggingarfélagi Íslands hf. árin 2016 til 2019. Ýmis störf við útlánastarfsemi til fyrirtækja, eignastýringu og ráðgjöf.

Framkvæmdastjóri fjármála og UT

Nafn: Lýður Heiðar Gunnarsson

Fæðingardagur: 29. ágúst 1980

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármála og UT og staðgengill forstjóra Eikar fasteignafélags hf. frá árinu 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs árin 2009 til 2015, fjármálasvið FL Group árin 2007 til 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands hf. árin 2002 til 2007.

Framkvæmdastjóri viðskiptavina

Nafn: Friðrik Ársælsson

Fæðingardagur: 1. apríl 1982

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri viðskiptavina Eikar fasteignafélags frá ágúst 2025. Forstöðumaður stefnumótunar Eikar fasteignafélags frá júní til ágúst 2025. Forstöðumaður lögfræðiráðgjafar Arion banka hf. árin 2023 til 2025, þar áður aðstoðaryfirlögfræðingur og lögmaður árin 2019 til 2023. Meðeigandi og lögmaður á Rétti – ráðgjöf og málflutningi árin 2015 til 2019. Stjórnarmaður Fjármálaeftirlitsins árin 2015 til 2019. Ýmis önnur störf á sviði lögmennsku og ráðgjafar og kennsla við lagadeildir Háskóla Íslands (aðjúnt árin 2014 til 2023) og Háskóla Reykjavíkur.

Framkvæmdastjóri framkvæmda

Nafn: Guðbjartur Magnússon

Fæðingardagur: 25. mars 1977

Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmda Eikar fasteignafélags hf. frá árinu 2018, verkefnastjóri á framkvæmdasviði Eikar fasteignafélags hf. árin 2017 til 2018, VSÓ ráðgjöf árin 2005 til 2017, stundakennari í framkvæmdafræði og gerð verk- og kostnaðaráætlana við Háskólann í Reykjavík og prófdómari byggingafræðinema árin 2013 til 2017 og dómkvaddur matsmaður hjá Héraðsdómi Reykjaness og Reykjavíkur árin 2008 til 2017.

Heimilisfang starfsstöðvar stjórnar og framkvæmdastjórnar Eikar er Smáratorg 3, 201 Kópavogur, Ísland.

2.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Forstjóri félagsins Hreiðar Már Hermannsson á alls 1.000.000 hluti í félaginu í gegnum félagið Lausamjöll ehf. Framkvæmdastjóri fjármála og UT Lýður Heiðar Gunnarsson á alls 800.000 hluti í félaginu og Árni Huldar Sveinbjörnsson yfirlögfræðingur á 500.000 hluti í félaginu.

Gunnar Þór Gíslason stjórnarmaður Eikar er fyrirsvarsmaður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum Brimgörðum ehf. og Síldarbeini ehf. með alls 1.181.839.704 hluti í félaginu sem samsvarar alls 34,74% af hlutafé félagsins.

Að undanskildu því sem kann að leiða af framangreindu, eru engir hagsmunaárekstrar 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 Arctica Finance kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, („**Arctica Finance**“) vegna Eikar:

- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Arctica Finance sem hefur verið ráðgjafi félagsins og umsýjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku þeirra til viðskipta. Arctica Finance þiggur þóknun fyrir þessi störf sín fyrir útgefanda.

3. Aðrar upplýsingar

3.1. Fjárhags- og viðskiptastaða útgefanda

Rekstur Eikar fasteignafélags á fyrstu níu mánuðum ársins 2025 gekk vel og var í takt við uppfærðar horfur félagsins. Í lok september nam handbært fé félagsins 3.708 m.kr., að meðtöldum ógreiddum samþykktum arði að fjárhæð um 1.696,7 m.kr. til greiðslu í október 2025, og þá hafði félagið auk þess aðgang að 2.600 m.kr. í formi lánaína.

Í byrjun febrúar 2025 gaf félagið út nýjan verðtryggðan skuldabréfaflokk, EIK 150536, að fjárhæð 4.000 m.kr. á 3,86% ávöxtunarkröfu. Skuldabréfin bera 3,8% nafnvexti. Til viðbótar voru seld skuldabréf að nafnvirði um 2.000 m.kr. á ávöxtunarkröfunni 3,97% í lok febrúar 2025. Í lok október var flokkurinn stækkaður um 2.500 m.kr. að nafnvirði á ávöxtunarkröfunni 4,12%. Hámarksstærð flokksins er 10 ma.kr.

Hluti af fjármögnuninni á EIK 150536 var nýttur í að greiða inn á óhagstæðari bankafjármögnun og þá verður stækkunin í október nýtt í uppgreiðslu á EIK 25 1 sem er á lokagjalddaga í desember 2025. Félagið hefur einnig framlengt verðtryggð bankalán fyrir 1.360 m.kr. á óbreyttum kjörum til þriggja ára.

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, 30. september 2025. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur 2024, voru birt 13. febrúar 2025.

3.2. Endurskoðendur útgefanda

Endurskoðendur Eikar á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari voru Deloitte ehf., kt. 521098-2449, Dalvegi 30, 201 Kópavogi, og fyrir þeirra hönd Signý Magnúsdóttir, kt. 220278-5229, löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda. Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla.

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

Árið 2022 bauð félagið út ytri endurskoðun, þar sem hámarkstími verksamninga félaga tengdum almannahagsmunum við einstakt endurskoðunarfyrtæki er 10 ár. Aðalfundur félagsins, þann 30. mars 2023, kaus Deloitte ehf., kt. 521098-2449, nýjan ytri endurskoðanda í stað KPMG ehf.

3.3. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2023 og 2024, auk árshlutareikninga fyrir níu mánaða tímabilin sem lauk 30. september 2024 annars vegar og 30. september 2025 hins vegar 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 2024, ásamt skýrslu endurskoðanda, dags. 13. febrúar 2025. Vefslóð: https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/Z7SINp7c43Q3f7L9_24.12.31ÁrsskýrslaEikarfasteignafélags2024.pdf
- Ársskýrsla samstæðu Eikar fyrir fjárhagsárið 2023, ásamt skýrslu endurskoðanda, dags. 15. febrúar 2024. Vefslóð: https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/65ce38cd9be9a5b998b5e0d4_23.12.31%C3%81rssk%C3%BDrsla2023.pdf
- Árshlutareikningur 30. september 2025, dags. 29. október 2025. Vefslóð: https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/aQl5kbpReVYa3zYV_25.09.303FÁrshlutaskýrsla2025.pdf
- Árshlutareikningur 30. september 2024, dags. 31. október 2024. Vefslóð: https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/ZyOoHa8jQArT0Fxy_24.09.303F%C3%81rshlutask%C3%BDrsla2024.pdf

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af Deloitte 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 Eikar rekstrarfélags ehf., Landfesta ehf., EF16 ehf. og Hótel 1919 ehf. Fjárhagsár Eikar er almanaksárið.

3.4. Skjöl til sýnis

Á meðan útgefandalýsing þessi, dagsett 27. nóvember 2025, er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Eikar fasteignafélags hf., Smáratorgi 3, 201 Kópavogi. Skjölin eru auk þess alltaf aðgengileg á rafrænu formi á vefsíðu félagsins, www.eik.is/fjarfestar:

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 10. apríl 2025. Vefslóð: https://heimasida-eikar.cdn.prismic.io/heimasida-eikar/ZjOpNUMTzAJOCfzr_Sam%C3%BEykktirEikarfasteignaf%C3%A9lagshf..pdf

4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsingin er útbúin af BBA Fjeldco ehf., kt. 610819-0950, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík og Arctica Finance, sem var jafnframt ráðgjafi félagsins í tengslum við skuldabréfaútgáfuna og umsjónaraðili með sölu skuldabréfa á grundvelli útgefandalýsingar þessarar.

Arctica Finance þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Arctica Finance eru: m@arctica.is og LEI auðkenni er 967600F5SHVSJ9H5F594. og byggir alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu fyrir hlutaðeigandi skuldabréfaflokk og útgefandalýsingu þessari, dagsettri 27. nóvember 2025. Aðgengi að lýsingunni verður tryggt í tíu (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 skuldabréfaflokkunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjáfestar eru hvattir til að kynna sér vel viðkomandi skuldabréfaflokk og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjáfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu viðeigandi skuldabréfaflokks.

Fjáfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í skuldabréfunum 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.

Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni 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. Útgefandalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af útgefandalýsingunni skal þannig meðal annars hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japans. Hvorki Arctica Finance sem umsjónaraðili eða útgefandi eru skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

4.1. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar í útgefandalýsingu þessari byggja m.a. á gögnum sem útgefandi hefur aflað sér frá þriðja aðila. Þar er til dæmis um að ræða upplýsingar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um fasteigna- og brunabótamat sem eru opinber gögn, fyrirtækjaupplýsingar frá Creditinfo Lánstraust hf. og hluthafaupplýsingar úr kerfi Nasdaq CSD SE. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við þriðja aðila eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða villandi.

4.2. 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 í 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 sem kveðið er á um í reglugerð ESB 2017/1129. Ekki ber að líta á staðfestingu Fjármálaeftirlitsins á útgefandalýsingu þessari sem stuðning við útgefandann.

4.3. Yfirlýsing ábyrgðaraðila útgefandalýsingar fyrir hönd útgefanda

Fyrir hönd útgefanda lýsa undirritaðir, forstjóri og framkvæmdastjóri fjármála og UT Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, 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.

Kópavogur, 27. nóvember 2025

F.h. Eikar fasteignafélags hf.

Hreiðar Már Hermannsson,
forstjóri

Lýður H. Gunnarsson,
framkvæmdastjóri fjármála og UT