

Eik fasteignafélag hf.
Verðbréfalýsing EIK 150536

EIK

27. nóvember 2025

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR	2
1.1. ALMENN ÁHÆTTA SKULDABRÉFA.....	2
1.2. ÁHÆTTA TENGÐ SKULDABRÉFAFLOKKNUM	3
1.2.1. Endurgreiðslu- og lausaffjárahætta	3
1.2.2. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins	3
1.2.3. Mótaðilaáhætta	4
1.2.4. Markaðsáhætta	4
1.2.5. Vaxtaáhætta	4
1.2.6. Seljanleikaáhætta	4
1.2.7. Áhætta vegna skilmálabreytinga	4
1.2.8. Uppgjörsáhætta	4
1.3. LAGALEG OG SKATTALEG ÁHÆTTA	5
2. UPPLÝSINGAR UM VERÐBRÉFIN	6
2.1. ALMENNT	6
2.2. HEIMILD TIL ÚTGÁFUNNAR	6
2.3. SKILMÁLAR OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKULDABRÉFAFLOKKSINS	6
2.3.1. Skilgreiningar	6
2.3.2. Skilmálar.....	7
2.3.3. Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 150536	14
2.3.4. Skipulag greiðslna og sjóðstreymi.....	15
2.3.5. Önnur lánsfjármögnun útgefanda	16
2.3.6. Vextir og hlunnindi	16
2.3.7. Skattheimta.....	17
2.3.8. Lagarammi	17
2.4. TAKA SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA.....	17
2.4.1. Kostnaður vegna töku til viðskipta.....	17
3. VEÐANDLAGIÐ	18
3.1. LEIGUTAKAR OG LEIGUSAMNINGAR	18
3.2. AÐILAR ÚTGÁFUNNAR	19
4. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	20
4.1. UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA.....	21
4.2. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR.....	21
4.3. STAÐFESTING AF HÁLFU FJÁRMÁLAEFTIRLITS SEÐLABANKA ÍSLANDS	21
4.4. YFIRLÝSING ÁBYRGÐARAÐILA VERÐBRÉFALÝSINGAR FYRIR HÖND ÚTGEFANDA	22
5. VIÐAUKI 1	23

1. Áhættupættir

Þessi verðbréfalýsing Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, með starfsstöð að Smáratorgi 3, 201 Kópavogi („Eik“, „félagið“ eða „útgefandi“), er dagsett 27. nóvember 2025 og varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins EIK 150536 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík (hér eftir „Nasdaq Iceland“).

Hér á eftir er lýst þeim áhættupáttum sem Eik er kunnugt um og telur skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn EIK 150536 („skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“) þannig að meta megí markaðsáhættuna sem tengist skuldabréfunum. Umfjöllun um þá áhættu sem útgefandi telur eiga sérstaklega við um félagið (og eftir atvikum dótturfélög hans) og þá atvinnugrein sem félagið starfar innan má finna í kafla 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 27. nóvember 2025.

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 líkanna á að þeir raungerist. Hér er eftir fremsta megni reynt að gera grein fyrir þekktum áhættupáttum sem hafa áhrif á skuldabréfin svo meta megí markaðsáhættuna sem tengist þeim.

Fjárfesting í skuldabréfum Eikar felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættupætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Ekki er víst að hér sé fjallað um alla þá áhættupætti sem gætu haft áhrif á skuldabréfin 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 verðbréfalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissupætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar.

1.1. Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast samhliða hreyfingum á ávöxtunarkröfu skuldabréfa á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á vaxtastigi, lagabreytingar, ófyrirséðir atburðir eða áföll. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.3 *Lagaleg og skattaleg áhætta* í verðbréfalýsingu þessari.

Ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í skuldabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hættu ávallt fyrir hendi að skuldabréf í einstökum félögum reynist óarðbær.

1.2. Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.2.1. Endurgreiðslu- og lausafjárahætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi skuldabréfanna sem er tilgreint safn fasteigna í hans eigu svo sem nánar er lýst í kafla 3 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

Endurgreiðsluáhætta felst í því að útgefandi verði ófær um að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga og takist ekki, þrátt fyrir tímafresti til úrbóta, að mæta skuldbindingum vegna þeirra. Til að draga úr slíkri áhættu hefur útgefandi samþykkt skilmála vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Skilmálarnir innihalda m.a. gjaldfellingarákvæði að undangengnu samþykki að lágmarki 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð,¹ formskilyrði um breytingar á veðandlaginu, bann við veðsetningu leigutekna af þeim eignum sem mynda veðandlagið og kröfu um að tiltekin fjárhagsleg skilyrði séu uppfyllt og þau prófuð með reglubundnum hætti.

Að auki hefur útgefandi samþykkt tryggingaskilyrði fyrir skuldabréfaflokkinn. Samkvæmt þeim getur útgefandi ekki gefið út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum fari veðsetningarhlutfall veðandlagsins við það yfir 75%.² Engin gjaldfellingarheimild er þó tengd tryggingaskilyrðunum. Þann 30.9.2025 var veðsetningarhlutfall undirliggjandi veðandlags 65,8%.

Þá er bent á að útgefanda er heimilt að skipta út eignum í veðandlaginu að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 2.3.3 *Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 150536* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.2. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Veðandlag skuldabréfaflokksins samanstendur af atvinnuhúsnæði í útleigu.³ Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar en slíkt gæti m.a. gerst vegna lækkandi fasteignaverðs, hærri ávöxtunarkröfu eða neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum úr skuldabréfaflokknum EIK 150536 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall það sem birt er í verðbréfalýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. Nánari umfjöllun um leigutaka og leigusamninga útgefanda er að finna í kafla 3.1 *Leigutakar og leigusamningar* í verðbréfalýsingu þessari.

Almennt efnahagsástand, s.s. hagvöxtur, vaxtastig, verðbólga og gengisskráning hefur áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn atvinnuhúsnæðis, hvort heldur sem er til kaups eða leigu, og þar með veðandlag útgefanda. Hagvöxtur ræður miklu um almenn umsvif í hagkerfinu. 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.

¹ Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja gjaldfellingu á fundi skuldabréfaeigenda að því gefnu að skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að lágmarki 750 m.kr. að nafnverði og eru a.m.k. tveir (ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991) samþykki hana.

² Veðsetningarhlutfallið ber að reikna á fyrirframskilgreindan máta sem lesa má um í kafla 2.3.2 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

³ Frávik er eignin að Pósthússtræti 2 sem er skilgreind sem eign til eigin nota þar sem Eik á einnig rekstrarfélag Hótelis 1919. Leigusamningur er þó á milli Eikar fasteignafélags, eiganda fasteignarinnar, og rekstrarfélagsins.

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

1.2.3. Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfanna er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfa. Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Til viðbótar við mat á áhættu útgefandans verða fjárfestar einnig að skoða skilmála viðkomandi skuldabréfaflokks og þá sérstaklega það tryggingafyrirkomulag sem um flokkinn gildir.

1.2.4. Markaðsáhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felst í þeirri áhættu sem ekki er hægt að eyða með dreifðu eignasafni skuldabréfa, þ.e. að verð skuldabréfa sveiflist almennt á markaði, ávöxtunarkrafa markaðarins sveiflist almennt eða ávöxtunarkrafa til einstakra flokka skuldabréfa sveiflist. Ef ávöxtunarkrafa markaðarins hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna.

1.2.5. Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef vextir á markaði hækka og öfugt, að öðru óbreyttu. Áhrif vaxtabreytinga eru meiri á lengri skuldabréf en styttri. Fjárfesting í skuldabréfum með föstum vöxtum felur í sér hættu á því að vextir sem fjárfestar fá greidda af viðkomandi skuldabréfi séu lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði. Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa með föstum vöxtum ef fjárfestar telja sig geta fengið betri ávöxtun af annarri sambærilegri fjárfestingu að öðru óbreyttu.

1.2.6. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geta ekki selt skuldabréfin þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar þeirra standa til þar sem framboð skuldabréfanna er meira en svo að markaðurinn taki við sölutilboðum á uppsettu verði. Ekki er fyrirhugað að halda úti viðskiptavakt með skuldabréfin.

1.2.7. Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfanna eru háðar samþykki aukins meirihluta eigenda skuldabréfanna miðað við fjárhæð (90%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum er heimilt að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda skuldabréfanna fyrir skilmálabreytingum er sú hættu fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að 10% eigenda skuldabréfanna, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig. Bent er á umfjöllun í kafla 2.3.2. *Skilmálar* og undirkafla *Skilmálabreyting* í verðbréfalýsingu þessari.

1.2.8. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með skuldabréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.3. Lagaleg og skattaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 64. tölul. 4. gr. laga nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Hlutabréf í útgefanda, sem og aðrir fjármálagerningar útgefnir af Eik, hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland sem er skipulegur markaður í skilningi 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. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefenda verðbréfa og flöggunarskyldu, lögum nr. 60/2021 um aðgerðir gegn markaðssvikum, reglugerðum og reglum sem settar eru á grundvelli þeirra eins og þau eru í gildi á hverjum tíma, 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.

Að auki við þau lög sem varða verðbréfaviðskipti og útgáfu skuldabréfa þá er útgefandi bundinn af íslenskri skattalöggjöf eins og hún er á hverjum tíma, svo sem lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 og lögum um stimpilgjald nr. 138/2013. Skattalöggjöf kann að breytast með neikvæðum afleiðingum fyrir fjárfesta og útgefanda á líftíma skuldabréfanna.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins og virði skuldabréfanna til lengri eða skemmri tíma. Útgefandi getur ekki borið ábyrgð á lagabreytingum, ákvörðunum stjórnvalda eða öðrum attriðum sem kunna að eiga sér stað á líftíma skuldabréfanna eftir dagsetningu verðbréfalýsingarinnar og hugsanlegum áhrifum þeirra á skilmála skuldabréfanna og virði þeirra.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldir.

2. Upplýsingar um verðbréfin

2.1. Almennt

Auðkenni skuldabréfaflokks:	ISIN:	Nafnverðseining flokks:	Loka- gjaldddagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:	Nafn- vextir:
EIK 150536	IS0000037240	20.000.000 kr.	15.05.2036	ISK	Jafnar greiðslur	Já	3,8% fastir

Skuldabréfin eru nafnbref, rafrænt skráð hjá Nasdaq CSD SE, útibúi á Íslandi, Laugavegi 182, („verðbréfamiðstöð“). Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali. Eignaskráning rafbréfa hjá verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda þess lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður eigandi að.

Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í byrjun febrúar 2025, í lok febrúar 2025 og í október 2025. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu. Hægt verður að eiga með skuldabréfin viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Söluandvirði útgáfunnar var alls kr. 8.500.000.000 og nettósöluandvirði, að teknu tilliti til kostnaðar, er áætlað kr. 8.469.990.034. Andvirði skuldabréfaflokksins var m.a. nýtt til innáborgun og uppgreiðslu á hluta af skuldum samstæðu félagsins, til fjárfestinga í eignasafni félagsins og til að styrkja lausafjárstöðu.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafn rétt háar innbyrðis en njóta forgangs í veðandlagið umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Við gjaldþrot eða slit útgefanda stendur krafa um greiðslu á undan almennum og víkjandi kröfum og kröfu til endurgreiðslu hlutafjár að því marki sem veðið hrekkur til greiðslu samkvæmt skuldabréfinu. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Verðbréfin hafa ekki skráð láns hæfismat.

2.2. Heimild til útgáfunnar

Stjórn Eikar samþykkti heimild til útgáfu skuldabréfaflokksins á fundi sínum þann 3. febrúar 2025.

Skuldabréf úr flokknum EIK 150536 að nafnverði 4.000.000.000 kr. voru gefin út þann 3. febrúar 2025 á ávöxtunarkröfunni 3,86%. Skuldabréf að nafnverði 2.000.000.000 kr. voru gefin út þann 27. febrúar 2025 á ávöxtunarkröfunni 3,97%. Þann 20. október 2025 voru seld skuldabréf að nafnverði 2.500.000.000 kr. á ávöxtunarkröfunni 4,12%. Heildarstærð flokksins í kjölfar stækkana er 8.500.000.000 kr. og ber flokkurinn 3,8% nafnvexti.

2.3. Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

2.3.1. Skilgreiningar

Hér eftir skulu eftirfarandi hugtök hafa þá merkingu sem þeim er hér gefið:

Skuldabréfin: Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum sem ber auðkennið EIK 150536, eins og þau eru skilgreind í verðbréfalýsingu þessari („skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“).

Skuldabréfaeigendur: Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfanna og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á skuldabréfunum með sannarlegum hætti, t.a.m. með útskrift vörslureiknings hjá reikningsstofnun.

Skuldaskjöl: Öll þau skuldaskjöl, hvaða nafni sem þau nefnast, sem sameiginlega eru tryggð með veðandlaginu, jafnt þeirra sem þegar hafa verið gefin út og þeirra sem síðar verða gefin út. Öll skuldaskjöl eru jafnrétt há (*pari passu*) hverju öðru er varðar veðandlagið.

Skuldabréfaflokkarnir: Allir skuldabréfaflokkar sem tryggðir eru með veðandlaginu. Allir skuldabréfaflokkarnir eru hluti skuldaskjalanna.

Eigendur skuldaskjalanna: Allir eigendur skuldaskjalanna. Krafa hvers einstaks eiganda skuldaskjals er jafnrétthá (*pari passu*) kröfum annarra eigenda skuldaskjalanna.

Hreinar leigutekjur: Allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur af rekstri og innheimtu, að frádregnum öllum beinum kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, s.s. opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað, t.d. vegna reksturs bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi (t.d. matsbreyting) eða annan kostnað sem ekki er nákvæmlega tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

Nettó veðskuldir: Eftirstöðvar allra skuldaskjala sem tryggð eru með veðandlaginu að frádregnu því fé sem veðsett hefur verið sem hluti veðandlagsins og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokkunum sem eru í eigu útgefanda.

Prófunardagur: Þeir dagar sem útreikningur á fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfanna skal miðast við. Prófunardagar eru tveir talsins á ári hverju, í kjölfar birtingar ársreiknings annars vegar og árshlutareiknings fyrir fyrstu sex mánuði ársins hins vegar. Skal prófunardagur vera eigi síðar en 2 vikum eftir birtingu framangreindra árs- og árshlutareikninga. Fyrsti prófunardagur tók mið af árshlutareikningi fyrir fyrstu sex mánuði ársins 2025.

Reiknaðir vextir: Vextir eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisáhrifa hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Höfuðborgarsvæðið: Öll þau sveitarfélög sem aðild eiga að Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

2.3.2. Skilmálar

Texti þessi byggir á skilmálum skuldabréfanna sem fram koma í Viðauka A í útgáfulýsingu vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna í kerfi verðbréfamiðstöðvar og teljast skilmálarnir órjúfanlegur hluti af lýsingu þessari.

Auðkenni:	EIK 150536
ISIN:	IS0000037240
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	3,8% fastir vextir
Dagaregla:	30E/360
Fyrsti greiðsludagur:	15. nóvember 2025
Útgáfudagur:	10. febrúar 2025
Lokagjalddagi:	15. maí 2036
Heildarútgáfa:	kr. 10.000.000.000 (krónur tíu milljarðar)
Útgefið nú:	kr. 8.500.000.000 (krónur átta þúsund og fimm hundruð milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Útreikningsaðili:	Útgefandi
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð

Greiðslur vaxta og höfuðstóls

Höfuðstóll og vextir greiðast með 22 greiðslum sem skulu fylgja greiðsluferli 30 ára skuldabréfs sem greitt væri af með 60 jöfnum greiðslum (annuity). Fyrsti greiðsludagur skal vera 15. nóvember 2025 og á sex mánaða fresti þar á eftir á 15. degi mánaðarins („gjald dagar“). Á lokagjald daga skulu allar eftirstöðvar höfuðstóls greiddar.

Beri gjald daga upp á dag sem ekki er bankadagur skal greiðsludagur vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfum þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru almennt opnir á Íslandi. Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá verðbréfamiðstöð, og ber hver reikningsstofnun ábyrgð á útdeilingu greiðslna til skuldabréfaeigenda.

Uppgreiðsluheimild

Skuldabréfin eru úppgreiðanleg.

Dráttarvextir

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjald daga skuldabréfanna er skuldabréfaeigendum heimilt að innheimta dráttarvexti, í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni fjárhæð. Komi til þess að gjalddagi skuldabréfanna falli á dag sem ekki er bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er skuldabréfaeigendum ekki heimilt að innheimta dráttarvexti.

Veðgæsluaðili

Í gildi er samningur við veðgæsluaðila sem tekur til allra skuldaskjalanna og gildir fram til 3. október 2027. Við útgáfu skuldabréfanna er veðgæsluaðili Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík. Upplýsingar þar sem fjárfestar hafa aðgang að samningum má finna á vefsíðu útgefanda, nú www.eik.is/verdbrefalysingar.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa í gildi samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt útgefinni verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við veðgæsluaðila. Ávallt skal einn og sami veðgæsluaðili gegna hlutverki veðgæsluaðila fyrir alla eigendur skuldaskjalanna.

Krefjst 75% skuldabréfaeigenda þess að skipt sé um veðgæsluaðila er útgefanda skylt að verða við slíkri kröfu enda séu þeir skilmálar sem útgefanda bjóðast hjá nýjum veðgæsluaðila sambærilegir við þá sem áður giltu og eigendur skuldaskjalanna samþykkja hinn nýja veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði viðeigandi skuldaskjala. Komi til þess að þeir skilmálar sem nýr veðgæsluaðili býður feli í sér hærri kostnað en áður var skulu eigendur skuldaskjalanna standa straum af þeim hluta kostnaðar við samning við veðgæsluaðila sem er umfram þann kostnað sem áður var, enda séu eigendur skuldaskjalanna samþykkir breytingunni.

Óski útgefandi eftir því að skipta um veðgæsluaðila skal hann leita samþykkis skuldabréfaeigenda, en samþykki um slíkt skal veitt á fundi skuldabréfaeigenda sem boðaður hefur verið og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan veðgæsluaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi veðgæsluaðili yrði. Ósk útgefanda telst samþykkt ef 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Skal samþykktarhlutfallið reiknað sem fjárhæð skuldabréfa í eigu þeirra sem gjalda óskinni jáyrði sitt deilt með fjárhæð skuldabréfa allra þeirra sem til fundar skuldabréfaeigenda mæta. Skuldabréf í eigu útgefanda veita ekki atkvæðisrétt og skal litið fram hjá þeim við útreikning hlutfalla.

Hlutverk veðgæsluaðila

Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra eigenda skuldaskjalanna til jafns. Þá varðveitir veðgæsluaðili frumrit tryggingarbréfa vegna veðandlagsins.

Veðgæsluaðili skal að beiðni skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, t.a.m. vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu skuldabréfanna og fullnustu trygginga í samræmi við ákvæði skuldabréfanna. Veðgæsluaðili skal enn fremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og bera ábyrgð á skjalavörslu, þ.e. móttöku og vörslu nýrra tryggingarbréfa sem og afléttingu tryggingarbréfa, í samræmi við ákvæði skuldabréfanna.

Komi til gjaldfellingar skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón þess að ganga að tryggingum fyrir hönd eigenda skuldaskjalanna, þ.m.t. skuldabréfaeigendur. Hefur veðgæsluaðili einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldaskjalanna til jafns.

Tekur veðgæsluaðili m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram, en nái fullnusta ekki til alls veðandlagsins skal fullnusta þó fara fram með tilliti til veðhlutfalls og fjárfestingastefnu skuldabréfanna í kjölfar fullnustu, eftir því sem kostur er. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfellingar einhverra skuldaskjala nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt á milli þeirra eigenda skuldaskjalanna sem gjaldfelld hafa kröfur sínar. Ákvæði þess efnis skal koma fram í tryggingarbréfum sem hvíla á veðandlaginu.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna og samnings veðgæsluaðila við útgefanda. Samningurinn getur aldrei gengið framár ákvæðum skuldabréfanna nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendurna.

Eftirlitsaðili

Í gildi er samningur við eftirlitsaðila sem tekur til allra skuldaskjalanna og gildir til 9. október 2027. Við útgáfu skuldabréfanna er eftirlitsaðili PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa í gildi samning við eftirlitsaðila. Komi til þess að ekki sé til staðar samningur við eftirlitsaðila skal síðasti eftirlitsaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr eftirlitsaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi útgefanda við eftirlitsaðila.

Krefjst 75% skuldabréfaeigenda þess að skipt sé um eftirlitsaðila er útgefanda skylt að verða við slíkri kröfu enda séu þeir skilmálar sem útgefanda bjóðast hjá nýjum eftirlitsaðila sambærilegir við þá sem áður giltu. Komi til þess að þeir skilmálar sem nýr eftirlitsaðili býður feli í sér hærri kostnað en áður var skulu skuldabréfaeigendur standa straum af þeim hluta kostnaðar við samning við eftirlitsaðila sem er umfram þann kostnað sem áður var.

Óski útgefandi eftir því að skipta um eftirlitsaðila skal hann leita samþykkis skuldabréfaeigenda, en samþykki um slíkt skal veitt á fundi skuldabréfaeigenda sem boðaður hefur verið og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um breyttan eftirlitsaðila, þ.m.t. um hver hinn nýi eftirlitsaðili yrði. Ósk útgefanda telst samþykkt ef 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Skal samþykktarhlutfallið reiknað sem fjárhæð skuldabréfa í eigu þeirra sem gjalda óskinni jáyrði sitt deilt með fjárhæð skuldabréfa allra þeirra sem til fundar skuldabréfaeigenda mæta. Skuldabréf í eigu útgefanda veita ekki atkvæðisrétt og skal litið framhjá þeim við útreikning hlutfalla.

Hlutverk eftirlitsaðila

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum skuldabréfanna, þ.m.t. á eiginfjárhlutfalli, veðsetningarhlutfalli og sjóðstreymiskvöð. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila með tilkynningu á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar).

Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti samkvæmt ákvæðum skuldabréfanna og samnings eftirlitsaðila við útgefanda.

Veðandlagið

Safn fasteigna sem útgefandi, veitir veð í til tryggingar skuldaskjölunum (hér eftir „**veðandlagið**“). Við útgáfu skuldabréfanna samanstendur veðandlagið af þeim fasteignum sem tilgreindar eru í viðauka 1 við verðbréfalýsingu þessa dagsettri 27. nóvember 2025. Útgefanda er heimilt að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við ákvæði skuldabréfanna. Útgefanda er ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta veðandlagsins.

Þinglýsing tryggingarréttinda fer fram með útgáfu og þinglýsingu tryggingarbréfa á 1. veðrétt veðandlagsins. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila til varðveislu.

Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. *negative pledge*) leigutekjur af veðandlaginu.

Tryggingarskilyrði veðandlagsins

Á prófunardögum skulu eftirfarandi tryggingarskilyrði vera uppfyllt:

- a) **Sjóðstreymiskvöð:** Hlutfall hreinna leigutekna deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- b) **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%.

Skal útreikningurinn fara fram af útgefanda og vera yfirfarinn af eftirlitsaðila eins og í tilfelli b-liðar sérstakra skilyrða að breyttu breytanda, og skal útreikningurinn taka til veðandlagsins.

Fjárfestingastefna

Markmið útgefanda: Útgefandi á og rekur atvinnuhúsnæði. Útgefandi hefur heimild til að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við skilmála skuldabréfa þessara.

Skuldsetning: Stefnt er að því að skuldsetning veðandlagsins sé um 70% af bókfærðu virði veðandlagsins. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75%.

Leigutakar: Leigutakar skulu vera einstaklingar í atvinnurekstri, félög eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.

Staðsetningar: Samsetning eigna sem eru hluti af veðandlaginu skal vera eftirfarandi:

- a) Atvinnuhúsnæði á Íslandi.
- b) Að lágmarki 80% af virði veðandlagsins skal vera á höfuðborgarsvæðinu.
- c) Að lágmarki 50% af virði veðandlagsins skal vera í Reykjavík og vestan Elliðaána.

Breytingar á veðandlaginu

Almennt: Allar breytingar á veðandlaginu eru háðar því að tryggingarskilyrði veðandlagsins og fjárfestingastefna séu, fyrir breytinguna og verði eftir breytinguna, uppfyllt, staðfest af eftirlitsaðila. Sé annað hvort ekki uppfyllt er útgefanda einungis heimilt að gera slíkar breytingar á veðandlaginu svo tryggingarskilyrði veðandlagsins og fjárfestingastefna verði í kjölfar breytingarinnar uppfyllt eða nær því að verða uppfyllt en áður en breyting átti sér stað.

Útgefanda er óheimilt að gera einhverjar þær breytingar á veðandlaginu sem snúa að því að eignir séu seldar eða þeim skipt úr veðandlaginu eða veðböndum af þeim aflétt, fari þær umfram 10% af virði veðandlagsins á 12 mánaða tímabili. Óski útgefandi eftir að gera slíkar breytingar umfram það hámark skal hann leita samþykkis skuldabréfaeigenda. Skal ákvörðun tekin á fundi skuldabréfaeigenda, boðuðum og höldnum í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Telst ósk útgefanda vera samþykkt ef 75% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Skal fundur skuldabréfaeigenda teljast ályktunarbær ef mættir eru til fundarins skuldabréfaeigendur sem eiga að minnsta kosti 20% af skuldabréfunum.

Viðbætur fasteigna í veðandlagið: Útgefanda er heimilt að bæta tryggingum við veðandlagið, hvort sem er til að standast tryggingaskilyrði veðandlagsins, uppfylla fjárfestingastefnu eða til að geta aukið skuldsetningu byggða á veðandlaginu. Fasteignir bætast við veðandlagið á markaðsvirði sem skal annað hvort staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi fasteign sem skal vera að hámarki 6 mánaða gamall. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir (þ.m.t. um orðalag tryggingabréfa) og hefur veðgæsluaðili eftirlit með þinglýsingu og vörslu frumrita nýrra veðskjala.

Sala fasteigna úr veðandlaginu: Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af bókfærðu virði þeirra og salan fari fram til utanaðkomandi þriðja aðila á armslengdarkjörum gegn greiðslu reiðufjár eða ígildis þess með eðlilegum greiðslufrestum, eða með skiptum á eignum. Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar svo lengi sem tryggingaskilyrði séu ekki brotin. Komi til þess að tryggingaskilyrði brotni við frjálsa ráðstöfun útgefanda á söluvirði skal svo stórt hlutfall söluandvirðisins sem nauðsyn krefur til að tryggingarskilyrðin séu uppfyllt geymt á veðsettum reikningi í eigu útgefanda en í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sé til staðar handveðsett fé sem er hluti veðandlagsins getur útgefandi ráðstafað því til (i) kaupa á eignum í samræmi við framangreindan skilmála þar um, eða (ii) greiðslu inn á einhverjar skuldir sem tryggðar eru með veðandlaginu, enda sé til staðar heimild til fyrirframgreiðslu í viðkomandi skuldaskjali, eða (iii) til kaupa á skuldabréfum úr einhverjum skuldabréfaflokki sem er hluti skuldaskjalanna, enda sé eigendum allra skuldabréfaflokkanna gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags.

Sala á dótturfélagi sem er eigandi fasteignar sem er hluti af veðandlaginu telst vera sala á fasteigninni. Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðu sinnar án þess að það hafi áhrif á veðandlagið, enda tekur kaupandi innan samstæðu útgefanda við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla.

Aflétting veðbanda: Útgefanda er heimilt að fengnu samþykki skuldabréfaeigenda að óska eftir afléttingu veðbanda af tilgreindri eign eða eignum úr veðandlaginu, t.d. ef hann hyggst þróa viðkomandi eign frekar. Skal útgefandi einnig leita samþykkis eigenda annarra skuldaskjala eftir því sem skilmálar þeirra skuldaskjala kveða á um.

Ákvörðun um afléttingu veðbanda skal tekin á fundi skuldabréfaeigenda, boðuðum og höldnum í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja rökstuðningur útgefanda fyrir ósk sinni um afléttingu veðbanda. Standi sú eign sem útgefandi óskar eftir afléttingu veðbanda á fyrir minna en 5% af bókfærðu virði veðandlagsins telst óskin vera samþykkt ef 51% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana en samþykki 75% fundarmanna þarf fyrir eignum sem standa fyrir meira en 5% af bókfærðu virði veðandlagsins.

Skal samþykktarhlutfallið reiknað sem fjárhæð skuldabréfa í eigu þeirra sem gjalda óskinni jáyrði sitt deilt með fjárhæð skuldabréfa allra þeirra sem til fundar skuldabréfaeigenda mæta. Skuldabréf í eigu útgefanda veita ekki atkvæðisrétt og skal litið fram hjá þeim við útreikning hlutfalla.

Útgáfa frekari skuldaskjala: Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með veðandlaginu, t.a.m. með stækkun skuldabréfaflokksins, útgáfu nýrra skuldabréfaflokka eða töku bankalána, svo lengi sem tryggingaskilyrði veðandlagsins séu ekki brotin.

Öll ný skuldaskjöl skulu vera jafnréttá (*pari passu*) hvað varðar veðandlagið og skuldabréfin. Hið sama gildir um öll skuldaskjöl sem þegar hafa verið gefin út og tryggð eru með veðandlaginu. Öll ný skuldaskjöl skulu innihalda ákvæði þess efnis að þau séu jafnréttá bæði eldri og hugsanlega enn síðar útgefnum skuldaskjöllum. Þá skulu öll skuldaskjöl ekki innihalda ákvæði sem koma í veg fyrir að heimilt sé að skipta um veðgæsluaðila.

Þrátt fyrir framangreint er útgefanda heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu. Slík skuldaskjöl verða þá í öllum tilfellum réttlægri hvað varðar veðandlagið en skuldaskjölin og skuldabréfin.

Gjaldfellingarheimildir

Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi innan þrjátíu (30) daga frá gjalddaga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Ef (i) fjárnám verður gert hjá útgefanda, (ii) önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu fjárhæð kr. 250.000.000 eru gjaldfelld, (iii) fram kemur ósk um gjaldprotaskipti á búi útgefanda, (iv) útgefandi leitar nauðasamninga, (v) eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða (vi) eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga. Gjaldfelling er þó ekki heimil ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi. Skal við mat á heimildum til gjaldfellingar samkvæmt framangreindum (ii) lið horft til þess að fjárhæðir séu verðbættar samkvæmt vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, með sömu grunnvísitölu og skuldabréfin.

Verði útgefandi uppvís að brotum á sérstökum skilyrðum skuldabréfanna hefur hann þrjátíu og fimm (35) daga til að bæta úr broti frá þeim degi að það á sér stað. Sé brot til staðar á þrítugasta og sjötta (36) degi er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 31. desember 2025 eða ef tryggingarbréfum sem tryggja veðandlagið hefur ekki verið þinglýst athugasemdalaust og frumrit þeirra afhent veðgæsluaðila fyrir 31. október 2025 er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

Komi til þess að gjaldfellingarheimild sé til staðar og einhver skuldabréfaeigandi hyggst nýta þá heimild skal ákvörðun um gjaldfellingu fara fram í samræmi við samþykktarferli fyrir gjaldfellingu.

Samþykktarferli fyrir gjaldfellingu

Komi til þess að til staðar sé gjaldfellingarheimild er hverjum skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir fundi skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal tekin um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Skulu skuldabréfaeigendur beina ósk um fund skuldabréfaeigenda til veðgæsluaðila sem annast fundarboðun og fundarstjórn fundar skuldabréfaeigenda.

Við móttöku beiðni skuldabréfaeiganda um fund skuldabréfaeigenda skal veðgæsluaðili innan tveggja (2) daga senda útgefanda tilkynningu um fundarboðun og skal útgefandi birta slíka tilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Fund skuldabréfaeigenda skal ávallt boða með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara og skal fundarboðið tilgreina hvar og hvenær fundur skuldabréfaeigenda skal haldinn. Fimm virkum dögum fyrir fundinn skal útgefandi ítreka fundarboðið með fréttatilkynningu opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Skirrist útgefandi við að birta fundarboð er veðgæsluaðila heimilt að láta birta tilkynningu í nafni útgefanda og á hans kostnað. Útgefanda er heimilt að tjá sig á fundi skuldabréfaeigenda, en skal víkja af fundi áður en atkvæðagreiðsla hefst.

Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæð skuldabréfaeignar hvers skuldabréfaeiganda í hlutfalli við útistandandi fjárhæð skuldabréfaflöksins. Skal eignarhlutfall hvers skuldabréfaeigenda miðast við skráða eign þeirra í lok þess dags sem fundur skuldabréfaeigenda er boðaður. Eigi útgefandi hluta skuldabréfanna skal sá hluti ekki bera atkvæðisrétt, og eignarhlutfall annarra skuldabréfaeigenda því verða hlutfallslega hærra sem nemur skuldabréfum í eigu útgefanda.

Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda samkvæmt framangreindu samþykkja hana. Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda samþykkja hana, enda hafi að minnsta kosti tveir skuldabréfaeigendur sem ekki eru innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi laga nr. 21/1991 um

gjaldprotaskipti og eiga samtals skuldabréf að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði samþykkt hana. Allir skuldabréfaeigendur eru bundnir við ákvarðanir sem teknar eru á fundi skuldabréfaeigenda og teljast öll skuldabréfin gjaldfallin sé tekin ákvörðun um gjaldfellingu. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta gjaldfellingarheimildina og skal veðgæsluaðili þá án tafar afboða fundinn.

Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birtar opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar). Komi til þess að félagið sé ekki með útgefna fjármálagerðinga sem teknir hafa verið til viðskipta skal framangreint sent verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda.

Arðgreiðslur

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa er heimil innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, en þó þannig að tryggingaskilyrði veðandlagsins verði ekki brotin við aðgerðina. Skilyrði arðgreiðslu, kaupum á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutafjár, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir samkvæmt skuldabréfunum séu til staðar eða séu fyrirsjáanlegar vegna aðgerðarinnar. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall útgefanda við það undir 25%.

Upplýsingaöflun

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá verðbréfamiðstöð.

Skilmálabreyting

Útgefanda er heimilt að óska eftir breytingu á skilmálum skuldabréfanna, en ákvörðun um slíkt skal taka á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður er og haldinn í samræmi við ákvæði um samþykktarferli fyrir gjaldfellingu að breyttu breytanda. Fundarboði skal fylgja yfirlit yfir tillögur útgefanda að breyttum skilmálum.

Tillögur að breyttum skilmálum skuldabréfanna teljast vera samþykktar ef 90% fundarmanna á fundi skuldabréfaeigenda samþykkja hana. Skal samþykktarhlutfallið reiknað sem fjárhæð skuldabréfa í eigu þeirra sem gjalda breytingunum jáyrði sitt deilt með fjárhæð skuldabréfa allra þeirra sem til fundar skuldabréfaeigenda mæta. Skuldabréf í eigu útgefanda veita ekki atkvæðisrétt og skal litið fram hjá þeim við útreikning hlutfalla. Þrátt fyrir framangreint skal tillögu um breytingu á skilmálum teljast hafa verið hafnað ef skuldabréfaeigendur sem mæta til fundar skuldabréfaeigenda og eiga samanlagt að lágmarki 750 m.kr. að nafnverði gjalda henni ekki jáyrði sitt. Skal fundur skuldabréfaeigenda teljast ályktunarbær ef mættir eru til fundarins skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að minnsta kosti 30% af skuldabréfunum.

Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

Framsal

Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.

Ágreiningsmál

Rísi mál út af skuldabréfum þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Afskráning

Skuldabréfin verða afskráð sjö (7) sólarhringum eftir lokagjalddaga nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna verðbréfamiðstöð um greiðslufall skuldabréfanna og skal í því tilviki senda verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3.3. Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 150536

Verði útgefandi uppvis að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm (35) daga til að bæta úr broti frá því það á sér stað. Sé brot enn til staðar á þrítugasta og sjötta (36) degi er skuldabréfaeigendum heimilt að fella allar eftirstöðvar skuldabréfanna í gjalddaga.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik samkvæmt skuldabréfunum hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum útgefanda. Tilkynning samkvæmt ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún birt opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar), sé útgefandi með útgefna fjármálagerninga sem teknir hafa verið til viðskipta, en annars sé hún send með ábyrgðarpósti.

- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðu útgefanda:

Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur⁴ deilt með reiknuðum vöxtum⁵ skulu aldrei vera lægri en 1,5 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Eiginfjárlutfall: Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Framangreind fjárhagsleg skilyrði skulu reiknaðar af útgefanda á prófunardögum. Skal útgefandi senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan tveggja vikna frá prófunardegi og skal eftirlitsaðili birta skýrslu sína innan tveggja (2) vikna þaðan í frá.

Viðmiðun: Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdögum og rekstrarliðir miðast við undangengna 12 mánuði frá uppgjörsdögum.

Úrbætur: Til úrbóta á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum er útgefanda heimilt að auka eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða þá fjárhæð sem þarf til að eiginfjárlutfall standist.

- c) **Veðsetningarlutfall:** Eftirstöðvar allra skuldaskjalanna deilt með bókfærðu virði veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi vera 80% eða lægra. Útgefanda er ávallt heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til að uppfylla veðsetningarlutfallið.
- d) **Jafnréttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfunum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema að sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigendanna. Öll ný skuldaskjöl skulu vera jafnrétthá (*pari passu*) hvað varðar veðandlagið og skuldabréfin. Hið sama gildir um öll skuldaskjöl sem þegar hafa verið gefin út og tryggð eru með veðandlaginu. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda heimilt að gefa út frekari skuldaskjöl sem tryggð eru með síðari veðréttum í veðandlaginu. Slík skuldaskjöl verða þá í öllum tilfellum réttlægri hvað varðar veðandlagið en skuldaskjölin og skuldabréfin.

⁴ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum, 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 reksturs bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matsbreyting, eða annan kostnað sem ekki er nákvæmlega tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁵ Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisáhrifa, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

- e) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að hafa ávallt í gildi lögboðnar brunatryggingar sem tryggja að fullu verðmæti allra fasteigna í hans eigu, sem og að viðhalda slíkum tryggingum á líftíma skuldabréfanna.
- f) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að skipta hvorki útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð félög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki 75% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð. Þrátt fyrir framangreint er útgefanda ávallt heimilt að skipta tilteknum eignum sínum eða hluta rekstrar í félag að fullu í eigu útgefanda.
- g) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða opinberlega á evrópska efnahagssvæðinu (fréttakerfi kauphallar).
- h) **Fjárhæð tryggingabréfa:** Uppreiknuð tryggingabréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum sem veðandlagið tryggir að frátöldum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægra en 105%. Til úrbóta á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingabréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingarskilyrða veðandlagsins. Gengið skal frá veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, en hann hefur umsjón með þinglýsingu og móttöku frumrita nýrra tryggingarskjala.
- i) **Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili:** Á hverjum tíma skal alltaf vera í gildi samningur við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfanna. Einn og sami veðgæsluaðili skal starfa fyrir allt veðandlagið. Ákvæði skilmála skuldabréfaflokks þessa varðandi veðgæsluaðila, þ.m.t. varðandi skipun hans, hlutverk og heimildir skulu efnislega vera sambærileg í öllum skuldaskýðunum.
- j) **Breytingar á veðandlaginu:** Engar breytingar á veðandlaginu er heimilt að gera nema þær séu sérstaklega heimilar samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins.
- k) **Arðgreiðslur o.fl.:** Útgefanda er ekki heimilt að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé með greiðslu til hluthafa nema slíkt sé sérstaklega heimilt samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins.

2.3.4. Skipulag greiðslna og sjóðstreymi

Útgefandi sér sjálfur um reikningagerð og innheimtu vegna leigugreiðslna, þ.m.t. útsendingu greiðsluseðla. Leigugreiðslur vegna fasteigna veðandlagsins eru greiddar af leigutökum inn á veltureikning útgefanda hjá viðskiptabanka hans í samræmi við gjalddaga og skilmála hvers leigusamnings fyrir sig, oftast mánaðarlega. Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra leigutekna sem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Í þessu samhengi er bent á að félagið er útgefandi fleiri skuldabréfaflokka, þar á meðal EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047, EIK 100346, EIK 25 1, EIK 100327, EIK 141233 og EIK 050734 sem tryggð eru með sama veðandlagi og hefur félagið staðið í skilum með allar greiðslur vegna þeirrar fjármögnunar með samsvarandi hætti. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu. Vænt fjárlæði eigna í veðandlagi á árinu 2025 má sjá í töflu 1 hér fyrir neðan.

Tafla 1: Vænt fjárfærð eigna í veðandlagi á árinu 2025⁶

Hreint fjárfærð frá eignum í veðandlagi pr. ár	6.393 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla vaxta af skuldaskjöllum tryggðum með veðandlaginu	2.436 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla afborgana af skuldaskjöllum tryggðum með veðandlaginu	1.939 m.kr.

Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga.

Útgefanda er frjálst að ráðstafa leigutekjum af fasteignum veðandlagsins eins og honum sýnist að þjóni best markmiðum félagsins frá einum gjalddaga til þess næsta að því gefnu að öll skilyrði bréfanna séu uppfyllt. Útgefanda er óheimilt að veðsetja leigutekjur af fasteignum veðandlagsins. Útgefandi hefur ekki markað sér neina sérstaka stefnu um ávöxtun lausafjár.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta ákveðnum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðunnar. Nánar er fjallað um þessi skilyrði í kafla 2.3.3 *Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 150536* í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi mun með milligöngu verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikninga eigenda.

2.3.5. Önnur lánsfjármögnun útgefanda

Að skuldabréfafloknum EIK 150536 undanskildum eru átta útistandandi skuldabréfaflokkar útgefnir af Eik: EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047, EIK 100346, EIK 25 1, EIK 100327, EIK 141233 og EIK 050734 sem allir hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum markaði. Þess utan eru skuldir Eikar við eftirlitsskylda aðila að fjárhæð 12.220 m.kr. m.v. 30.9.2025. Félagið hefur enga útistandandi bankalánsfjármögnun sem tryggð er í sama veðandlagi og EIK 150536.

Þá eru skuldabréfaflokkarnir EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047, EIK 100346, EIK 25 1, EIK 100327, EIK 141233 og EIK 050734, ásamt skuldabréfafloknum EIK 150536, allir tryggðir með sama veðandlagi, nánar skilgreint í kafla 3 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

2.3.6. Vextir og hlunnindi

Skuldabréfin bera 3,8% fasta vexti. Vextir fram til lokagjalddaga greiðast á sex mánaða fresti, þann 15. maí og 15. nóvember. Á lokagjalddaga greiðist höfuðstóll skuldabréfsins í einni greiðslu ásamt þeim vöxtum sem fallið hafa á frá gjalddaga síðustu vaxtagreiðslu.

Skuldabréfin eru verðtryggð. Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Sala skuldabréfa sem fram fór í byrjun febrúar 2025 var gerð á ávöxtunarkröfunni 3,86%, sala sem fram fór í lok febrúar 2025 var gerð á 3,97% ávöxtunarkröfu og sala sem fram fór í október 2025 á ávöxtunarkröfunni 4,12%.

⁶ Áhrifa af EIK 150536 gætir á áætlaða greiðslu vaxta og afborgana á árinu 2025 þar sem fyrst kemur til greiðslu vaxta og afborgana í nóvember 2025.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast á 10 árum frá gjalddaga í samræmi við 5. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, nema kröfur um vexti og verðbætur sem fynast á fjórum árum frá gjalddaga í samræmi við 3. gr. sömu laga.

2.3.7. Skattheimta

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi þar sem óskað er eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna gilda lög um tekjuskatt nr. 90/2003 svo sem þau eru á hverjum tíma. Við staðfestingu lýsingar þessarar ber að greiða 22% staðgreiðsluskatt af fjármagnstekjum skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

2.3.8. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf og um þau gilda lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf, auk annarra almennra reglna íslensks samninga- og kröfuréttar.

Stefnt er að töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og því gilda um skuldabréfin og viðskipti með þau lög nr. 115/2021 um markaði fyrir fjármálagerninga auk þess að fylgja reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga, útgefna af Nasdaq Iceland hf., eins og þær eru á hverjum tíma.

Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

2.4. Taka skuldabréfanna til viðskipta

Sótt verður um að skuldabréfin verði tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Verði umsóknin samþykkt er stefnt að töku allra þegar útgefinna skuldabréfa í flokknum til viðskipta í nóvember 2025. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður EIK 150536. Markmið töku skuldabréfanna til viðskipta er að auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, („**Arctica Finance**“) hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda, sjá nánar kafla 4.1 *Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta* í verðbréfalýsingu þessari.

2.4.1. Kostnaður vegna töku til viðskipta

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er áætlaður 29.750.000 kr. Kostnaðurinn samanstendur af skráningargjaldi Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, þóknun skv. gjaldskrá verðbréfamiðstöðvar vegna rafrænnar skráningar bréfanna, kostnaði vegna yfirferðar og staðfestingar lýsingar hjá Fjármálaeftirliti Seðlabanka Íslands og þóknun til Arctica Finance vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar.

3. Veðandlagið

Allar eignir í veðandlagi skuldabréfanna eru atvinnuhúsnaði í útleigu og mynda þannig fjármagnstekjur. Leigutekjur sem útgefandi hefur af eignunum verða nýttar til að standa straum af greiðslum vegna skuldabréfanna. Allar eignir eru tryggðar lögbundnum húseiganda- og brunatryggingum. Um eignirnar fer samkvæmt húsaleigulögum nr. 36/1994, lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lögum nr. 75/2000 um brunavarnir, lögum nr. 160/2010 um mannvirki og skipulagslögum nr. 123/2010.

Um er að ræða sama veðandlag og vegna skuldabréfaflokkanna EIK 141233, EIK 100327, EIK 25 1, EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047, EIK 100346 og EIK 050734. Listi yfir fasteignir veðandlags má sjá í kafla 0 *Viðauki 1* við verðbréfalýsingu þessa.

Samantekt tryggingastöðu skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu að framangreindu virtu má sjá í töflu 2.

Tafla 2: Samantekt tryggingastöðu m.v. 30.9.2025

	Fjárhæð í millj. kr.
Bókfært virði veðandlags	116.004
Uppreiknuð fjárhæð tryggingabréfa	108.462
Eftirstöðvar skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu	76.318
Veðsetningarhlutfall veðandlags	65,8%
Tryggingabréf/skuldaskjöl	142,12%

3.1. Leigutakar og leigusamningar

Í gildi eru alls 448 leigusamningar vegna þeirra fasteigna sem mynda veðandlag skuldabréfanna. Leiga er að öllu jöfnu innheimt mánaðarlega. Leigusamningarnir eru skriflegir og flestir stærri samninga eru tímabundnir. Tímabundnu samningarnir eru fjölbreyttir að lengd, allt frá því að vera til nokkurra mánaða og upp í að vera til tæplega 25 ára. Þar sem fjárhæð leigu er lág er hlutfall ótímabundinna samninga hærra og eru slíkir að öllu jöfnu með þriggja mánaða uppsagnarfresti. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar sem samsvarar leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Flestir leigusamningar, eða þeir samningar sem samanlagt mynda tæplega 95,0% af leigutekjum eigna í veðandlaginu, fylgja þróun vísitölu neysluverðs eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Aðrir eru veltutengdir eða fylgja vísitölu byggingaverðs.

Hvað varðar viðhald er algengast að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og Eik allt viðhald utanhúss.

Á dagsetningu lýsingar þessarar eru alls 80 leiguleiningar óútleigðar í þeim fasteignum er mynda veðandlagið. Þetta þýðir að virðisútleiguhlutfall veðandlagsins er 94,8%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis í leigu sem er í leiguhæfu ástandi miðað við leigufjárhæðir en ekki miðað við fermetra.

Stærstur hluti leigutekna félagsins vegna eigna í veðandlaginu myndast á höfuðborgarsvæðinu en um 10,3% teknanna myndast utan höfuðborgarsvæðisins.

Skiptingu leigutekna af fasteignum veðandlagsins eftir svæðum má sjá í töflu 3. Tafla 4 sýnir skiptingu leigutekna eftir eðli þeirrar starfsemi sem í þeim er rekin. Tafla 5 sýnir skiptingu leigutekna eftir lengd þeirra.

Tafla 3: Skipting leigutekna eigna eftir póstnúmerum

Svæði	Hlutfall
Reykjavík miðbær (101)	17,8%
Reykjavík miðsvæði (105 og 108)	29,4%
Reykjavík miðsvæði (104)	15,7%
Reykjavík austan Elliðaáa (110 og 113)	3,8%
Kópavogur og Garðabær	21,5%
Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins	1,5%
Landsbyggðin	10,3%

Tafla 4: Skipting leigutekna eftir atvinnurekstri

Atvinnurekstur	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	28,6%
Skrifstofuhúsnæði	33,4%
Hótel	9,8%
Lagerhúsnæði	15,7%
Veitingahúsnæði	3,6%
Annað	8,9%

Tafla 5: Skipting leigutekna eftir lengd leigutíma

Lengd leigusamnings	Hlutfall
0-3 ár	35,8%
3-7 ár	27,5%
7-10 ár	13,1%
10-15 ár	20,3%
Lengri en 15 ár	3,3%

Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga⁷ um þær eignir sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins, án uppsagnarheimilda, er 5,6 ár m.v. dagsetningu lýsingar þessarar.

Starfsemi leigutaka er fjölbreytt. Útgefandi hyggst ekki birta sérstakar tilkynningar um bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlagið í framtíðinni að öðru leyti en því sem fram mun koma í árs- og árshlutareikningum útgefanda.

3.2. Aðilar útgáfunnar

Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi („Eik“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er útgefandi skuldabréfanna og er, ýmist beint eða í gegnum dótturfélög, eigandi hinna undirliggjandi eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins. Útgefandi mun annast útreikninga og greiðslur af höfuðstól, vöxtum og verðbótum vegna skuldabréfanna með milligöngu verðbréfamiðstöðvar.

⁷ Við skoðun á tímalengd samninga, eins og í töflu 5, er mjög mikilvægt að hafa í huga verðmæti hvers samnings. Þannig er mögulegt að hafa marga stutta samninga þar sem verðmæti hvers og eins í krónum talið er e.t.v. ekki mikill í samanburði við einhvern einn samning sem e.t.v. skilar margföldum tekjum hina mörgu styttri. Þannig er því mikilvægt að horfa á tekjuveginn meðaltíma leigusamninga sem mikilvægari mælikvarða en mælikvarði á fjölda/lengd leigusamninga.

Arctica Finance hf., kt. 540509-1820, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, er umsjónaraðili töku skuldabréfa félagsins með auðkenninu EIK 150536 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

T plús hf., kt. 531009-1180, Skipagötu 9, 600 Akureyri sá um útgáfu og uppgjör viðskiptanna..

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík („PwC“) er ráðgjafafyrirtæki sem m.a. hefur með höndum endurskoðun, reikningsskil og ýmiss konar ráðgjöf. PwC er eftirlitsaðili vegna skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili hefur m.a. það hlutverk að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum skuldabréfaflokksins svo sem um getur í kafla 2.3.2 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari þar sem nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila.

Lex ehf. kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík („Lex“) er lögmannsstofa og sinnir hlutverki veðgæsluaðila vegna skuldabréfaflokksins. Veðgæsluaðili hefur m.a. það hlutverk að varðveita frumrit þinglýstra tryggingarbréfa þeirra sem standa til tryggingar skuldabréfaflokksnum. Enn fremur sér veðgæsluaðilinn um að taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og, eftir atvikum, afléttingu tryggingarbréfa. Nánar má lesa um hlutverk veðgæsluaðila í kafla 2.3.2 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

4. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Eikar, dagsett 27. nóvember 2025, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins EIK 150536 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf.

Verðbréfalýsing 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. Verðbréfalýsing þessi fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. 15. viðauka í framseldri reglugerð (ESB) nr. 2019/980.

Lýsingin er útbúin af BBA Fjeldco ehf., kt. 610819-0950, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík („BBA Fjeldco“) og Arctica Finance og byggir alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari dagsettri 27. nóvember 2025 og útgefandalýsingu, dagsettri 27. nóvember 2025. 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 skuldabréfaflokksnum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjáfestar eru hvattir til að kynna sér vel veðandlag skuldabréfaflokksins 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 *Áhættupættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættupættir* í útgefandalýsingu Eikar dagsettri 27. nóvember 2025.

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) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar 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.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni 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. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af verðbréfalýsingunni 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. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er Arctica Finance. Arctica Finance var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna.

Arctica Finance hefur jafnframt, ásamt BBA Fjeldco, verið með umsjón við gerð lýsingar útgefanda dagsettri 27. nóvember 2025, vegna töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Lýsingarnar eru byggðar á upplýsingum frá útgefanda.

Arctica Finance þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Arctica Finance eru: m@arctica.is og LEI auðkenni er 967600F5SHVSJ9H5F594.

4.2. 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 alls 500.000 hluti.

Gunnar Þór Gíslason stjórnarmaður Eikar er fyrirsvarsmáður Langasjávar ehf. sem fer ásamt samstarfsaðilunum, Brimgörðum ehf. og Síldarbeiini ehf., með alls 1.165.655.304 hluti í félaginu sem samsvarar alls 34,26% af hlutafé félagsins m.v. 30. september 2025.

Að undanskildu því sem kann að leiða af framangreindu, eru engir hagsmunaárekstrar á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Eik fasteignafélag 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 vegna Eikar:

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

4.3. Staðfesting af hálfu Fjármálaeftirlits Seðlabanka Íslands

Verðbréfalýsing 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 verðbréfalýsingu 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 slíka staðfestingu sem staðfestingu á gæðum verðbréfanna sem viðkomandi verðbréfalýsing varðar, og fjárfestar skuli meta sjálfir hvort þeim henti að fjárfesta í verðbréfunum.

4.4. Yfirlýsing ábyrgðaraðila verðbréfalýsingar fyrir hönd útgefanda

Fyrir hönd útgefanda lýsa undirritaðir, forstjóri og framkvæmdastjóri fjármála og UT hjá Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi, því yfir að samkvæmt þeirra bestu vitund eru upplýsingarnar sem verðbréfalýsingin 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

5. Viðauki 1

Tafla 6: Fasteignir veðandlagsins

Heimilisfang, staður	Fastanúmer
Akralind 4, 201 Kópavogur	225-2592
Akralind 6, 201 Kópavogur	223-9353
Austurstræti 17, 101 Reykjavík	200-2629
Álfheimar 74G, 104 Reykjavík	222-9055, 222-9060, 226-2364, 226-2365
Álfheimar 74N, 104 Reykjavík	226-2370
Ármúli 18, 108 Reykjavík	201-5189
Ármúli 19, 108 Reykjavík	201-2757, 201-2758
Ármúli 21, 108 Reykjavík	201-2760, 201-2761, 231-3718, 231-3720
Ármúli 27, 108 Reykjavík	201-2766
Ármúli 29, 108 Reykjavík	201-2793
Ármúli 3, 108 Reykjavík	201-2607, 201-2608
Bankastræti 5, 101 Reykjavík	200-4318
Borgartún 26, 105 Reykjavík	230-2209
Breiðumörk 25b, 810 Hveragerði	225-1565
Bæjarhraun 2, 220 Hafnarfjörður	207-4240, 222-4301, 222-4302
Dalsbraut 1, 600 Akureyri	225-0870, 215-1370, 215-1371, 215-373
Eyragur 42, 800 Árborg	225-4922
Faxafen 10, 108 Reykjavík	202-3381, 221-3998, 225-1786
Fiskilóð 2, 101 Reykjavík	224-2616
Gleráreyrar 1, 600 Akureyri	215-1361
Gleráreyrar 2, 600 Akureyri	215-1366
Glerárgata 24-26, 600 Akureyri	214-6523, 214-6527, 214-6532
Guðriðarstígur 2-4, 113 Reykjavík	227-7934
Hafnarstræti 102, 600 Akureyri	214-7001, 233-8081
Hraunbær 117, 110 Reykjavík	223-0512
Ingólfsstræti 1, 101 Reykjavík	200-4426
Kjalarvogur 14, 105 Reykjavík	225-6697
Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík	200-4714, 223-4084, 223-4085, 224-0322, 224-0323, 224-0324, 224-0326, 224-0327, 224-0328, 224-0329
Kvosin (Austurstræti 5 og 7, Hafnarstræti 5 og 7), 101 Reykjavík	200-2584, 200-2606, 200-2617, 223-0422, 223-0423
Lónsbakki, 601 Hörgársveit	215-8278, 215-8280
Miðhraun 2, 210 Garðabæ	230-1328
Múlastöð (Suðurlandsbraut 28 og Ármúli 25), 108 Reykjavík	201-2766
Mýrargata 2-16, 101 Reykjavík	200-0205, 200-0214, 235-2119
Pósthússtræti 2, 101 Reykjavík	200-2588, 200-2586, 200-2590
Rauðhella 16, 221 Hafnarfjörður	224-3614, 224-3616
Rauðhella 7, 221 Hafnarfjörður	225-8640,
Rauðhella 9, 221 Hafnarfjörður	227-4156,
Síðumúli 13, 108 Reykjavík	201-5207
Síðumúli 15, 108 Reykjavík	201-5208,
Skeifan 11, 108 Reykjavík	202-3357, 202-3358, 202-3359
Skeifan 19, 108 Reykjavík	202-3353, 223-9367, 223-9368

Skeifan 5, 108 Reykjavík	202-3280, 202-3283, 224-8145, 202-3287
Skeifan 8, 108 Reykjavík	202-3315
Skólavörðustígur 42, 101 Reykjavík	200-6098
Skútuvogur 12, 104 Reykjavík	202-0933, 202-0934, 202-0935, 202-0943
Skútuvogur 16, 104 Reykjavík	202-0946
Smáratorg 1, 201 Kópavogi	223-7876
Smáratorg 3, 201 Kópavogi	228-9966
Smáratorg 5, 201 Kópavogi	224-9545
Smiðjuvegur 28, 200 Kópavogur	206-5340
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5363, 206-5367, 206-5368, 206-5371
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	206-5261, 206-5262, 223-5110, 223-5111
Smiðshöfði 3-5, 110 Reykjavík	204-3055
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-0967
Stórhöfði 42, 110 Reykjavík	204-3260, 225-8743
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5945, 223-5947, 223-5949, 223-5951
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	201-2792
Suðurlandsbraut 48, 108 Reykjavík	202-3396, 202-3397
Suðurlandsbraut 6, 108 Reykjavík	224-1540, 224-1541, 201-2694
Suðurlandsbraut 8, 108 Reykjavík	201-2696
Tryggvagata 22, 101 Reykjavík	200-2579
Vatnagarðar 14, 104 Reykjavík	201-5934
Vatnagarðar 22, 104 Reykjavík	201-5946
Viðarhöfði 1, 110 Reykjavík	204-3259
Þingholtsstræti 5, 101 Reykjavík	228-1411
Þönglabakki 1, 109 Reykjavík	222-6775