

Eik fasteignafélag hf.

Verðbréfalýsing EIK 23 1

18. maí 2021

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR	2
1.1. ALMENN ÁHÆTTA SKULDABRÉFA	2
1.2. ENDURGREIÐSLUÁHÆTTA	3
1.3. ÁHÆTTA TENGD VEÐANDLAGI SKULDABRÉFAFLOKKSINS	3
1.4. SELJANLEIKAÁHÆTTA	4
1.5. LAGALEG ÁHÆTTA	4
1.6. UPPGJÖRSÁHÆTTA	4
2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	5
2.1. YFIRLÝSING ÚTGEFANDA	6
2.2. UMSJÓNARAÐILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	6
2.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA	6
2.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR	6
2.5. ÁSTÆÐA ÚTGÁFUNNAR, RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS HENNAR OG MARKMIÐ MEÐ TÖKU BRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	7
3. UPPLÝSINGAR UM VERÐBRÉFIN	8
3.1. ALMENNT	8
3.2. HEIMILD TIL ÚTGÁFUNNAR	8
3.3. SKILMÁLAR OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKULDABRÉFAFLOKKSINS	8
3.4. TAKA SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	18
4. VEÐANDLAGIÐ	20
4.1. LEIGUTAKAR OG LEIGUSAMNINGAR	20
4.2. AÐILAR ÚTGÁFUNNAR	21
5. SKILGREININGAR OG SKAMMSTAFANIR	23
6. VIÐAUKI 1	24

1. Áhættuþættir

Hér á eftir er lýst þeim áhættuþáttum sem Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík („Eik“, „félagið“ eða „útgefandinn“), er kunnugt um og telur skipta máli varðandi skuldabréfaflokkinn EIK 23 1 („skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“) þannig að meta megi 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 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 18. maí 2021. Áhættuþættirnir eru settir fram eftir alvarleika að mati útgefanda, að teknu tilliti til neikvæðra áhrifa á útgefandann og verðbréfin og líkanna á að þeir raungerist. Eik getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins eða verð skuldabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

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 áhættuþætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Lýsing þessi samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu dagsettri 18. maí 2021. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði laga nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði.

Hlutabréf í útgefanda, sem og aðrir fjármálagerningar útgefni af honum, hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér allt það efni og tilkynningar sem félagið hefur birt opinberlega.

1.1. Almenn áhætta skuldabréfa

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. Margvísleg atriði geta orðið til þess að breytingar verða á mörkuðum með fjármálagerninga og þá á verði skuldabréfanna, s.s. breytingar á vaxtastigi, lagabreytingar, ófyrirséðir atburðir eða áföll og almennt efnahagsástand. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.6. *Lagaleg 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. Endurgreiðsluáhætta

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 4. *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 fjárhæð¹, formskilyrði um breytingar á veðandlaginu, bann við veðsetningu leigutekna af þeim eignum sem mynda veðandlagið og kröfu um að tiltekin fjárhagsleg skilyrði séu haldin 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. Við staðfestingu verðbréfalýsingar þessarar var veðsetningarhlutfall undirliggjandi veðandlags 68,8%.

Þá er bent á að útgefanda er heimilt að skipta út eignum í veðandlaginu. Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 3.3. *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari.

1.3. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Veðandlag skuldabréfaflokksins samanstendur af atvinnuhúsnæði í útleigu³. 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 23 1 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 4.1. *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 3.3.1 *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 LF1, eiganda fasteignarinnar, og rekstrarfélagsins.

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

1.4. 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 verður viðskiptavakt með skuldabréfin.

1.5. Lagaleg áhætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“) og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga. Um skuldabréfin gildir enn fremur tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf og óskráðar reglur íslensks réttar um víðskiptabréf.

Hlutabréf í útgefanda, sem og aðrir fjármálagerningar útgefnir af Eik, hafa verið tekin til víðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland, því gilda um félagið ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Að auki ber félaginu að fylgja reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga á hverjum tíma.

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

1.6. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg víðskipti 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.

2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Eikar, dagsett 18. maí 2021, varðar umsókn útgefanda um töku skuldabréfaflokksins EIK 23 1 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík („**Nasdaq Iceland**“). Lýsingin er útbúin af Íslandsbanka og byggir alfarið á gögnum frá félaginu og stjórnendum þess. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu, dagsettri 18. maí 2021. Lýsingin er birt rafrænt á íslensku á vef félagsins, <http://www.eik.is/fjarfestar> og verður aðgengileg þar á gildistíma hennar sem er 10 ár frá staðfestingu hennar. Fjáfestar geta pantað útprentuð eintök, sér að kostnaðarlausu, í gegnum netfangið fjarmalasvid@eik.is.

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 samkvæmt því sem kveðið er á um í reglugerð ESB 2017/1129. Ekki ber að líta á staðfestingu Fjármálaeftirlits á verðbréfalýsingu þessari sem stuðning við útgefandann.

Fjáfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjáfestar eru hvattir til að kynna sér vel 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 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Eikar dagsettri 18. maí 2021.

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

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

2.1. Yfirlýsing útgefanda

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

Reykjavík 18. maí 2021

F.h. Eikar fasteignafélags hf.

Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri

Lýður H. Gunnarsson, frkvstj. fjármálasviðs

2.2. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland er Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi. Íslandsbanki var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum. Samskiptaupplýsingar Íslandsbanka eru: fyrirtaekjaradgjof@islandsbanki.is og LEI auðkenni er 549300PZMFIQR79Q0T97.

2.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysliverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

2.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

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

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

Engir aðrir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Eik 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 Íslandsbanka vegna Eikar:

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

2.5. Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis hennar og markmið með töku bréfanna til viðskipta

Söluandvirði útgáfunnar var alls kr. 1.200.000.000-. Andvirði skuldabréfaflokksins var að mestu nýtt til niðurgreiðslu á bankalánnum.

Markmið töku skuldabréfanna til viðskipta er að auka markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

3. Upplýsingar um verðbréfin

3.1. Almennt

Auðkenni skuldabréfaflokks:	ISIN:	Nafnverðseining flokks:	Loka-gjaldldagi:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:	Nafn-vextir:
EIK 23 1	IS0000032787	20.000.000 - kr.	10.09.2023	ISK	Jafnar greiðslur	Nei	2,90% fastir

Skuldabréfin eru nafnbréf, rafrænt skráð hjá Nasdaq CSD SE, útibúi á Íslandi, Laugavegi 182, („verðbréfamiðstöð“). Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í lokuðu útboði sem fór fram árið 2021. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

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. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Útgefandi hefur ekki skráð lánshæfismat.

3.2. Heimild til útgáfunnar

Stjórn Eikar samþykkti heimild til útgáfu skuldabréfaflokksins á fundi sínum þann 28. október 2020.

Skuldabréf úr flokknum EIK 23 1 að nafnverði 1.200 m.kr. voru gefin út þann 10. mars 2021 á ávöxtunarkröfunni 2,92%.

3.3. Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

3.3.1. Skilmálar

Texti þessi byggir á skilmálum skuldabréfanna sem fram koma í 2. kafla útgáfulýsingar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna í kerfi verðbréfamiðstöðvar. Innbyrðis efnisröð hefur þó verið lítillega breytt og kaflaskipting aukin til hægðarauka fyrir lesendur.

Auðkenni:	EIK 23 1
ISIN:	IS0000032787
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	2,90% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti greiðsludagur:	10. september 2021
Útgáfudagur:	10. mars 2021
Lokagjaldldagi:	10. september 2023
Heildarútgáfa:	kr. 2.000.000.000 (krónur tveir milljarðar)
Útgefið nú:	kr. 1.200.000.000 (krónur eitt þúsund og tvö hundruð milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)
Útreikningsaðili:	Útgefandi
Samstæðan:	Eik fasteignafélag hf. og öll dótturfélög.
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru óverðtryggð.

Skuldabréfaeigendur

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

Skuldabréfin

Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið EIK 23 1 eins og þau eru skilgreind í verðbréfalýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ eða „flokkurinn“).

Skuldaskjölin

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 kunna að verða gefin út. Öll skuldaskjölin eru jafnréttá (*pari passu*) 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 jafnréttá (*pari passu*) kröfum annarra eigenda skuldaskjalanna.

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 skuldabréfaflokknum 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 tekur mið af sex mánaða uppgjöri ársins 2021.

Höfuðborgarsvæðið

Öll þau sveitafélög sem aðild eiga að Samtökum sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls

Vextir fram til lokagjalddaga greiðast tvisvar sinnum á ári, þann 10. mars og 10. september ár hvert („gjalddagar“). Á lokagjalddaga greiðist höfuðstóll skuldabréfsins í einni greiðslu ásamt þeim vöxtum sem fallið hafa á frá gjalddaga síðustu vaxtagreiðslu.

Beri gjalddaga 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 útdelingu greiðslna til skuldabréfaeigenda.

Uppgreiðsluheimild

Skuldabréfin eru óuppgreiðanleg.

Dráttarvextir

Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga 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/fjarfestar.

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 útgefni 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 aðili 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 framhjá 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 ennfremur 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 gjaldfellt 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 framur 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 eiginfjárlutfalli, 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 útgefandi⁴, veitir veð í til tryggingar skuldaskjölunum (hér eftir „**veðandlagið**“). Við útgáfu skuldabréfanna samanstendur veðandlagið af þeim fasteignum sem tilgreindar eru í viðauka 1 í þessari verðbréfalýsingu *EIK 23 1* dags. 18. maí 2021. Útgefanda er heimilt að gera breytingar á veðandlaginu í samræmi við ákvæði skuldabréfanna. Þá er útgefanda 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.

⁴ Útgefandi á dótturfélagið Landfestar ehf. Dótturfélag Landfesta er félagið LF1 ehf., sem er eigandi Pósthússtrætis 2, og myndar fasteignin hluta af veðandlagi skuldabréfaflokksins.

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 hærra 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 framhjá 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 gjaldþrotaskipti 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. maí 2021 eða ef tryggingarbréfum sem tryggja veðandlagið hefur ekki verið pinglýst athugasemdalaust og frumrit þeirra afhent veðgæsluaðila fyrir 30. júní 2021 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 skuldabréfaflokksins. 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 gjaldþrotaskipti 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 fjármálagerninga 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 hlutfé 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 framhjá 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 sólarhringum eftir lokagjaldþaga 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.

3.3.2. Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 23 1

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 gjaldþaga.

- 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:

Sjóðstremiskvöð: Hreinar leigutekjur⁵ deilt með reiknuðum vöxtum⁶ skulu aldrei vera lægri en 1,5 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall án ófnislegra 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) **Veðsetningarhlutfall:** 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 veðsetningarhlutfallið.
- 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.
- 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

⁵ 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 sjóðstremmi, t.d. matsbreyting, eða annan kostnað sem ekki er nákvæmlega tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁶ 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.

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 skuldaskjölunum.
- 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.

3.3.3. 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 141233 og EIK 100327 auk bankalána 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 fjárflæði eigna í veðandlagi á árinu 2021 má sjá í töflu 1 hér að aftan.

Tafla 1: Vænt fjárflæði eigna í veðandlagi á árinu 2021

Hreint fjárflæði frá eignum í veðandlagi pr. ár	4.410 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla vaxta af skuldaskjölum tryggðum með veðandlaginu	1.721 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla afborgana af skuldaskjölum tryggðum með veðandlaginu	1.246 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 3.3.2. *Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 23 1* 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.

3.3.4. Önnur lánsfjármögnun útgefanda

Að skuldabréfaflokknum EIK 23 1 undanskildum eru sex útstandandi skuldabréfaflokkar útgefnir af Eik: EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047 og EIK 100346 sem allir hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum markaði og til viðbótar eru EIK 100327 og EIK 141233 sem verða teknir til viðskipta á árinu 2021. Þess utan eru skuldir Eikar við lánastofnanir að fjárhæð 14.270 m.kr. m.v. 31.3.2021. Þar af er bankalánsfjármögnun að fjárhæð 5.656 m.kr. tryggt með sama veðandlagi og skuldabréfaflokkurinn EIK 23 1 (*pari passu*).

Þá eru skuldabréfaflokkarnir EIK 100327, EIK 141233, EIK 050726, EIK 050749, EIK 100346 og EIK 161047, ásamt skuldabréfaflokknum EIK 23 1, allir tryggðir með sama veðandlagi, nánar skilgreint í kafla 4. *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

3.3.5. Vextir og hlunnindi

Skuldabréfin bera 2,90% fasta vexti. Vextir fram til lokagjalddaga greiðast tvisvar sinnum á ári, þann 10. mars og 10. september ár hvert („**gjald dagar**“). Á lokagjalddaga greiðist höfuðstóll skuldabréfsins í einni greiðslu ásamt þeim vöxtum sem fallið hafa á frá gjalddaga síðustu vaxtagreiðslu.

Skuldabréfin eru óverðtryggt. Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Sala skuldabréfa sem fram fór í mars 2021 var gerð á ávöxtunarkröfunni 2,92%.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast nema að krafa um greiðslu þeirra komi fram innan 10 ára (greiðslur af höfuðstól) og 4 ára (vaxtagreiðslur) frá gjalddaga skv. 5. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

3.3.6. 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.

3.3.7. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, sbr. lög nr. 7/2020 um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, lög nr. 14/2020 um lýsingu verðbréfa sem boðin eru í almennu útboði eða tekin til viðskipta á skipulegum markaði sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

3.4. 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 útgefninna skuldabréfa í flokknum til viðskipta í [maí 2021]. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður EIK 23 1.

3.4.1. Umsjón

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda.

3.4.2. Kostnaður

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er kr. 3.360.000. 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 til Íslandsbanka hf. vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar.

4. Veðandlagið

Allar eignir í veðandlagi skuldabréfanna eru atvinnuhúsnæði 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. Allar eignir í veðandlaginu eru tryggðar hjá TM nema Pósthússtræti 2 sem er tryggt í gegnum AIG Europe Limited. Um eignirnar fer samkvæmt húsaleigulögum nr. 34/1994, 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 100327, EIK 141233, EIK 050726, EIK 050749, EIK 161047, EIK 100346 og hluta bankafjármögnunar félagsins. Listi yfir fasteignir veðandlags má sjá í kafla 6, *Viðauki 1* við verðbréfalýsingu þessa.

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

Tafla 2: Samantekt tryggingastöðu

	Fjárhæð í millj. kr.
Bókfært virði veðandlags m.v. 31.3.2021	79.602
Uppreiknuð fjárhæð tryggingabréfa m.v. 31.3.2021	78.790
Eftirstöðvar skuldaskjala tryggðum með veðandlaginu m.v. 31.3.2021	54.796
Veðsetningarhlutfall veðandlags m.v. 31.3.2021	68,8%
Tryggingabréf/skuldaskjöl m.v. 31.3.2021	143,8%

4.1. Leigutakar og leigusamningar

Í gildi eru alls 432 leigusamningar vegna þeirra fasteigna sem mynda veðandlag skuldabréfanna. Leiga er innheimt mánaðarlega. Leigusamningarnir eru skriflegir og flestir tímabundnir. Tímabundnu samningarnir eru fjölbreyttir að lengd, allt frá því að vera til nokkurra mánaða og upp í að vera til tæplega 20 ára. Nokkrir samninganna eru ótímabundnir og eru slíkir samningar að öllu jöfnu með þriggja mánaða uppsagnarákvæði. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar sem samsvarar leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Engir leigusamninganna eru veltutengdir og þeir fylgja undantekningalaust vísitölupróun. Flestir þeirra, eða þeir samningar sem samanlagt mynda yfir 95,4% af leigutekjum eigna í veðandlaginu, fylgja próun vísitölu neysliverðs eða vísitölu neysliverðs til verðtryggingar. Aðrir fylgja vísitölu byggingaverðs eða próun gjaldmiðla.

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

Á dagsetningu lýsingar þessarar eru alls 76 leigueiningar óútleigðar í þeim fasteignum er mynda veðandlagið. Allar óútleigðar leigueiningar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Þetta þýðir að virðisútleiguhlutfall veðandlagsins er 92,5%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess húsnæðis í legu 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 14% teknanna myndast utan höfuðborgarsvæðisins.

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

Tafla 3: Skipting leigutekna eigna eftir póstnúmerum

Svæði	Hlutfall
Reykjavík miðbær (101)	20,7%
Reykjavík miðsvæði (105 og 108)	25,4%
Reykjavík miðsvæði (104)	13,6%
Reykjavík austan Elliðaáa (110 og 113)	3,2%
Kópavogur og Garðabær	22,1%
Önnur svæði höfuðborgarsvæðisins	1,1%
Landsbyggðin	13,9%

Tafla 4: Skipting leigutekna eftir atvinnurekstri

Atvinnurekstur	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	29,4%
Skrifstofuhúsnæði	37,1%
Hótel	12,6%
Lagerhúsnæði	13,9%
Veitingahúsnæði	2,8%
Annað	4,1%

Tafla 5: Skipting leigusamninga eftir lengd leigutíma

Lengd leigusamnings	Hlutfall
0-3 ár	67,1%
3-7 ár	17,1%
7-10 ár	9,3%
10-15 ár	4,2%
Lengri en 15 ár	2,3%

Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga⁷ um þær eignir sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins, án uppsagnarheimilda, er 5,8 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.

4.2. Aðilar útgáfunnar

Eik fasteignafélag hf. 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.

Íslandsbanki er viðskiptabanki Eikar og er umsjónaraðili töku skuldabréfa félagsins með auðkenninu EIK 23 1 til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland.

⁷ Við skoðun á tímalengd samninga, eins og í töflu 4, 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.

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 3.3.1 *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari þar sem nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila.

Lex er lögmansstofa 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 3.3.1. *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

5. Skilgreiningar og skammstafanir

Bókfært virði fjárfestingareigna eða fjárfestingareigna veðandlagsins	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag m.a. skuldabréfaflokksins EIK 23 1. Matið er gert í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 og er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar.
Eik, útgefandi, félagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Sóltúni 26, 105 Reykjavík
Hagstofa Íslands	vísar til Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík.
Heildareignasafn Eikar eða félagsins	vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
ISK	Íslensk króna, lögeyrir á Íslandi.
Íslandsbanki og umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Hagasmára 3, 201 Kópavogi.
Lex	vísar til Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Lýsingin	vísar til verðbréfalýsingar þessarar auk útgefandalýsingar Eikar, báðar dagsettar 18. maí 2021.
m.kr.	Milljónir íslenskra króna.
Nasdaq Iceland	vísar til Nasdaq Iceland, kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
PwC	vísar til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkurinn, flokkurinn og útgáfan	vísar til skuldabréfaflokks útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., auðkenndum með EIK 23 1, sem er tilefni verðbréfalýsingar þessarar.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Eikar, 18. maí 2021.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda af skuldaskjölum, þ.m.t. skuldabréfaflokksins EIK 23 1.
Verðbréfamiðstöð	vísar til Nasdaq CSD SE, útibú á Íslandi, kt. 510119-0370, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar þessarar, 18. maí 2021.
Vvl.	vísar til laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipta með áorðnum breytingum.

Framangreindar skilgreiningar og skammstafanir eiga við nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

6. Viðauki 1

Tafla 6: Fasteignir veðandlagsins

Heimilisfang, staður	Fastanúmer	Bókfært virði 31.12.2020
Akralind 4, 201 Kópavogur	225-2592	199.271.078
Akralind 6, 201 Kópavogur	223-9353	93.546.883
Austurstræti 17, 101 Reykjavík	200-2629	1.031.879.640
Álfheimar 74G, 104 Reykjavík	222-9055, 222-9060, 226-2364, 226-2365	449.793.847
Álfheimar 74N, 104 Reykjavík	226-2370	4.232.321.380
Ármúli 18, 108 Reykjavík	201-5189	86.543.696
Ármúli 19, 108 Reykjavík	201-2757, 201-2758	621.155.260
Ármúli 21, 108 Reykjavík	201-2760, 201-2761, 231-3718, 231-3720	354.391.180
Ármúli 27, 108 Reykjavík	201-2766	584.672.816
Ármúli 29, 108 Reykjavík	201-2793	95.424.562
Ármúli 3, 108 Reykjavík	201-2607, 201-2608	3.233.371.171
Bankastræti 5, 101 Reykjavík	200-4318	960.342.810
Borgartún 26, 105 Reykjavík	230-2209	5.567.636.595
Breiðumörk 25b, 810 Hveragerði	225-1565	76.053.267
Bæjarhraun 2, 220 Hafnarfjörður	207-4240, 222-4301, 222-4302	85.999.548
Dalsbraut 1, 600 Akureyri	225-0870, 215-1370, 215-1371, 215-373	288.763.491
Eyrarvegur 42, 800 Árborg	225-4922	651.600.644
Faxafen 10, 108 Reykjavík	202-3381, 221-3998, 225-1786	355.588.319
Fiskislóð 2, 101 Reykjavík	224-2616	407.235.055
Fjölningagata 3B, 603 Akureyri	214-6233, 225-0984	77.231.773
Gleráreyrar 1, 600 Akureyri	215-1361, 231-8024	5.764.876.905
Gleráreyrar 2, 600 Akureyri	215-1366	75.703.287
Glerárgata 24-26, 600 Akureyri	214-6523, 214-6527, 214-6532	163.467.515
Guðríðarstígur 2-4, 113 Reykjavík	227-7934	759.583.592
Hafnarstræti 102, 600 Akureyri	214-7001, 233-8081	497.880.615
Hafnarstræti 4, 101 Reykjavík	200-2604	160.297.613
Hjalteyrargata 4, 600 Akureyri	214-7505	71.115.522
Hraunbær 117, 110 Reykjavík	223-0512	100.223.881
Höfðasel 2, 300 Akranes	224-1039	221.532.805
Höfðasel 4, 300 Akranes	210-0005	49.294.152
Ingólfsstræti 1, 101 Reykjavík	200-4426	240.271.759
Kirkjubraut 28, 300 Akranes	210-2001	151.510.061
Kjalarvogur 14, 105 Reykjavík	225-6697	1.901.801.272
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	876.991.832
Kvosin (Austurstræti 5 og 7, Hafnarstræti 5 og 7), 101 Reykjavík	200-2584, 200-2606, 200-2617, 223-0422, 223-0423	3.383.319.912
Lónsbakki, 601 Hörgársveit	215-8278, 215-8280	473.709.507
Miðhraun 2, 210 Garðabæ	230-1328	1.642.393.369
Múlastöð (Suðurlandsbraut 28 og Ármúli 25), 108 Reykjavík	201-2766	2.123.494.741
Mýrargata 2-16, 101 Reykjavík	200-0205, 200-0214, 235-2119	3.928.692.077
Pósthússtræti 2, 101 Reykjavík	200-2588, 200-2586, 222-3198, 222-3199, 200-2590	3.226.256.443

Rauðhella 16, 221 Hafnarfjörður	224-3614, 224-3616	265.545.643
Rauðhella 7, 221 Hafnarfjörður	225-8640, 225-8641, 225-8642, 225-8643, 225-8644, 225-8645, 225-8646	222.665.235
Rauðhella 9, 221 Hafnarfjörður	227-4156, 227-4157, 227-4158, 227-4159, 227-4160, 227-4161, 227-4162	218.588.231
Síðumúli 13, 108 Reykjavík	201-5207	562.387.225
Síðumúli 15, 108 Reykjavík	201-5208, 222-8844, 222-8846	161.668.747
Skeifan 11, 108 Reykjavík	202-3357, 202-3358, 202-3359	258.454.255
Skeifan 19, 108 Reykjavík	202-3353, 223-9367, 223-9368	430.715.766
Skeifan 5, 108 Reykjavík	202-3280, 202-3283, 224-8145	228.256.305
Skeifan 8, 108 Reykjavík	202-3315	1.857.212.279
Skólavörðustígur 42, 101 Reykjavík	200-6098	208.389.306
Skútuvegur 12, 104 Reykjavík	202-0933, 202-0934, 202-0935, 202-0943	449.102.166
Skútuvegur 16, 104 Reykjavík	202-0946	2.548.107.588
Smáratorg 1, 201 Kópavogi	223-7876	5.357.049.004
Smáratorg 3, 201 Kópavogi	228-9966	9.312.552.027
Smáratorg 5, 201 Kópavogi	224-9545	127.159.790
Smiðjuvegur 28, 200 Kópavogur	206-5340	280.778.996
Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur	206-5363, 206-5367, 206-5368, 206-5371	451.295.345
Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur	206-5261, 206-5262, 223-5110, 223-5111	392.460.997
Smiðshöfði 3-5, 110 Reykjavík	204-3055	688.682.753
Sóltún 26, 105 Reykjavík	224-0967, 224-7168, 224-7169, 224-7170, 224-7171, 224-7172, 224-7173, 224-7174	1.334.251.062
Stórhöfði 42, 110 Reykjavík	204-3260, 225-8743	547.117.890
Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík	223-5945, 223-5947, 223-5949, 223-5951	363.685.539
Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík	201-2792, 223-5528, 223-5529, 223-5530, 225-6876, 228-0217, 223-5653	751.169.894
Suðurlandsbraut 48, 108 Reykjavík	202-3396, 202-3397	210.739.416
Suðurlandsbraut 6, 108 Reykjavík	224-1540, 224-1541, 201-2694	691.059.992
Suðurlandsbraut 8, 108 Reykjavík	201-2696, 201-2697, 201-2699	2.588.615.442
Tryggvagata 22, 101 Reykjavík	200-2579	239.355.704
Vatnagarðar 14, 104 Reykjavík	201-5934	332.533.784
Vatnagarðar 22, 104 Reykjavík	201-5946	644.801.093
Víðarhöfði 1, 110 Reykjavík	204-3259	391.782.505
Þingholtsstræti 5, 101 Reykjavík	228-1411	1.359.207.925
Þönglabakki 1, 109 Reykjavík	222-6775	49.221.273