

# Skýrsla tilnefningarnefndar Eikar fasteignafélags hf.

18. mars 2024

Tilnefningarnefnd Eikar fasteignafélags hf. hefur það hlutverk að vera ráðgefandi við val á stjórnarmönnum. Markmið hennar er að skapa hluthöfum forsendur fyrir upplýstri ákvörðunartöku við stjórnarkjör í félaginu.

Nánari upplýsingar um hlutverk nefndarinnar má finna í samþykktum félagsins, starfsreglum hennar sem og í leiðbeiningum um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland og Samtökum atvinnulífsins.

Lokaskýrsla nefndarinnar er hluti af fundargögnum aðalfundar félagsins, sem stefnt er að því að halda 11. apríl 2024. Í skýrslunni er sett fram tillaga að bestu samsetningu stjórnar að mati nefndarinnar.

Matið byggir á framboðsgögnum þeirra sem buðu sig fram til stjórnar, viðtölum við sitjandi stjórnarmenn, árangursmati stjórnar og viðtali við forstjóra félagsins. Matið er ennfremur byggt á viðtölum við þá hluthafa sem þess óskuðu og mati nefndarinnar á hagsmunatengslum frambjóðenda gagnvart félaginu, stjórnendum þess og stórum hluthöfum.

Í byrjun júní 2023 tilkynnti Reginn hf. um fyrirhugað valfrjálst yfirtökutilboð til hluthafa Eikar fasteignafélag sem hefur haft mikil áhrif á starf stjórnar og starfsemi félagsins, þess til viðbótar hófust samrunaviðræður milli félagsins og Reita fasteignafélags hf. síðastliðið sumar. Starf tilnefningarnefndar hefur eðli málsins samkvæmt þurft að taka mið af þessum aðstæðum, enda ekki ljóst á haustdögum hvort tilnefna þyrfti í stjórn Eikar fasteignafélags þar sem gildistími upphaflega yfirtökutilboðsins var til 18. september 2023. Frá því að upphaflegt yfirtökutilboð var lagt fram hefur gildistími tilboðsins verið framlengdur nokkrum sinnum og er hann nú til 15. apríl 2024.

## 1. Nefndarskipan

Tilnefningarnefnd starfar samkvæmt samþykktum félagsins og starfsreglum sem aðgengilegar eru á heimasíðu þess. Tveir nefndarmenn voru kjörnir á aðalfundi 5. apríl 2022 til setu fram að aðalfundi 2024. Auk þeirra skipaði stjórn félagsins einn nefndarmann til sama tíma á fundi sínum þann 5. maí 2022.

Í tilnefningarnefnd félagsins sitja Drífa Sigurðardóttir ráðgjafi (formaður), Ingólfur Bender hagfræðingur og Arna Harðardóttir fjármálastjóri (skipuð af stjórn). Allir nefndarmenn eru óháðir félaginu og stjórnendum þess. Allir nefndarmenn eru jafnframt óháðir stórum hluthöfum félagsins. Ingólfur á 1.050.000 hluti í félaginu gegnum BG10 ehf. og eiginmaður Örnur á 100.000 hluti í félaginu í eigin nafni. Árni Huldar Sveinbjörnsson, yfirlögfræðingur félagsins, hefur starfað sem ritari nefndarinnar.

## 2. Nefndarstörf

Nefndin kom fyrst saman 31. ágúst 2023 vegna tilnefningar fyrir aðalfund ársins 2024. Þar skipti nefndin með sér verkum, lagði grunn að starfsáætlun sinni, auk þess að ræða fjárhagsáætlun og framkvæmd árangursmats stjórnar. Nefndin hittist formlega alls 6 sinnum á tímabilinu ágúst 2023 til mars 2024. Að auki fundaði tilnefningarnefnd með fulltrúum fimm hluthafa.

### 3. Árangursmat stjórnar

Í október 2023 fundaði tilnefningarnefnd með formanni stjórnar til að ræða framkvæmd á árangursmati stjórnar og þá sérstaklega hvort ástæða væri til að breyta forminu á matinu. Ákveðið var að halda sama formi og áður varðandi framlagningu spurningalista gagnvart stjórnarmönnum m.a. til þess að geta lagt mat á þróun stjórnarstarfa á milli ára. Í nóvember 2023 var árangursmatið lagt fyrir stjórnina. Í matinu var m.a. spurt um störf og virkni stjórnar, þekkingu stjórnarmanna, frammistöðu stjórnarformanns, störf undirnefnda stjórnar, styrk- og veikleika stjórnar ásamt þróun félagsins. Í nóvember og desember 2023 tók formaður tilnefningarnefndar viðtöl við stjórnarmenn, aðra en stjórnarformann, um störf stjórnar, sem hluta af árangursmati stjórnar fyrir starfsárið 2023 til 2024. Niðurstöður árangursmatsins voru sendar stjórn í desember og þann 14. desember 2023 fundaði tilnefningarnefnd með stjórn félagsins. Á þeim fundi voru niðurstöður árangursmatsins ræddar og hvernig stjórnin gæti notað árangursmatið í störfum sínum. Í árangursmatinu og viðtölum við stjórnarmenn kom fram samhljómur um að styrkleiki stjórnarinnar fælist annars vegar í hreinskiptum umræðum við stjórnarborðið og trausti milli stjórnarmanna og hins vegar fjölbreyttum bakgrunni, viðtækri reynslu og mikilli þekkingu stjórnarmanna. Sameiginlega myndi stjórnin breiða og góða heild sem vinni sem öflugt og gott teymi. Vegna yfirtökutilboðsins hefur reynt á stjórnina með öðrum hætti en áður, verkefni mörg og yfirgripsmikil. Í þeirri vinnu hefur það mikla traust sem ríkir í stjórn og fjölbreytt þekking og reynsla stjórnarmanna reynst félaginu mikill styrkur.

Það er mat tilnefningarnefndar að árangursmatið staðfesti að stjórnarstarfið sé í góðu horfi. Það er einnig mat tilnefningarnefndar að þær breytingar sem nefndin ákvað að gera á árangursmati stjórnar með viðtölum við stjórnarmenn og fundi með stjórn hafi verið jákvæðar og gefið nefndinni betri innsýn inn í árangur og störf stjórnar, sem og samskipti milli stjórnarmanna. Tilnefningarnefnd mun áfram þróa árangursmatið til að stuðla að stöðugum umbótum í starfi stjórnar.

Í starfsreglum stjórnar segir að stjórnin geti metið árangur sinn m.a. út frá árangursmati því sem tilnefningarnefnd lætur framkvæma. Árangursmatið var framkvæmt af ARTA lögmönnum og unnið í samræmi við leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, en þar segir m.a.: „stjórn skal leita leiða til að bæta úr verklagi í samræmi við niðurstöður matsins“.

### 4. Fundir með stjórnarmönnum og forstjóra

Sökum þess að formaður tilnefningarnefndar tók viðtöl við stjórnarmenn og að nefndin hitti í kjölfarið stjórn á fundi var ákveðið að taka ekki aftur viðtöl við einstaka stjórnarmenn. Hefur tilnefningarnefnd enda nokkuð rými til að meta sjálf hvernig mat á störfum stjórnar fer fram.

Samtalið við forstjóra studdi við framkomin sjónarmið stjórnarmanna um að stjórnarstarfið gengi vel, að samsetning stjórnar væri góð og að sátt ríkti um störf stjórnar. Samstarf forstjóra við stjórn mun vera með ágætum og traust ríkir milli aðila.

### 5. Fundir með hluthöfum

Í janúar 2024 var haft samband við stærstu hluthafa félagsins með tölvupósti og þeim gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við nefndina. Sérstaklega var óskað eftir því að hluthafar myndu greina frá sjónarmiðum sínum um lykilhæfni og samsetningu stjórnar. Á heimasíðu félagsins var öllum hluthöfum einnig gefinn kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri við nefndina eins og áður, með tölvupósti eða með því að hafa beint samband við formann nefndarinnar. Fundir með hluthöfum eru að mati tilnefningarnefndar mikilvægur hluti af undirbúningi fyrir tilnefningu í stjórn.

Nefndin fundaði með fimm hluthöfum í febrúar og mars 2024 og í þeim samtölum komu fram mjög gagnlegar ábendingar um samsetningu stjórnar og hvaða kröfur um lykilhæfni og þekkingu væri eðlilegt að gera til stjórnarmanna. Samtöl við hluthafa lituðust einnig af yfirtökutilboði Regins, enda er óvissa um framtíð félagsins vegna þess tilboðs en ekki er vitað hvort yfirtökutilboðið nái fram að ganga og málið ennþá á borði samkeppnisyrivalda.

Fram komu sjónarmið um mikilvægi þess að stjórnin búi yfir yfirgripsmikilli þekkingu og reynslu af annars vegar góðum stjórnarháttum og hins vegar af því umhverfi sem félagið starfar í. Hluthafar komu fram með áhugaverð sjónarmið um fjölbreytni, t.d. um aldursdreifingu stjórnarmanna, en það er mat þeirra hluthafa sem nefndin ræddi við að mikilvægt væri að horfa ekki eingöngu til reynslu og þekkingar heldur að tryggja fjölbreytni í víðu samhengi.

Reynslan af starfi tilnefningarnefnda hér á landi sýnir að einstaklingar sem bjóða sig fram til stjórnarsetu hjá skráðum félögum, en eru ekki tilnefndir af tilnefningarnefndunum, kjósa yfirleitt að draga framboð sitt til baka. Flestir hluthafar sem nefndin ræddi við töldu þessa þróun neikvæða og myndu kjósa að geta átt þann kost að vita af fleiri hæfum einstaklingum umfram þá sem væru tilnefndir. Tilnefningarnefnd Eikar fasteignafélags hefur skilning á þessu sjónarmiði. Það er hins vegar vandséð með hvaða hætti hægt er að ná slíkum breytingum fram án þess að hafa neikvæð áhrif á framboð til stjórnarsetu í skráðum félögum enda ákvörðun um framboð ávallt í höndum viðkomandi einstaklings. Umræðan um þessi mál er hins vegar af hinu góða og kann hún að leiða til þess að markaðsaðilar og aðrir haghafar sjái hag í því að gera breytingar s.s. í gegnum leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja.

Í samtölum við hluthafa kom fram mikilvægi þess að tryggja stöðugleika í störfum stjórnar, sérstaklega að teknu tilliti til þess verkefnis sem félagið er nú í, á sama tíma og gætt sé að hæfilegri endurnýjun. Þegar horft er til reynslu og þekkingar stjórnarmanna á sjálfbærni og samfélagslegri ábyrgð félagsins<sup>1</sup> voru hluthafar sammála um að huga þurfi einnig að persónulegu hæfi stjórnarmanna, góðu siðferði og samfélagslegri vitund.

Afar gagnlegt er fyrir nefndina að heyra sjónarmið hluthafa og hvetur nefndin hluthafa til að koma sjónarmiðum sínum, tillögum eða ábendingum á framfæri við nefndina, enda segir í leiðbeiningunum um stjórnarhætti fyrirtækja að nefndin skuli í störfum sínum „vinna að hagsmunum allra hluthafa“.

## 6. Framboð til stjórnar

Fyrir hönd tilnefningarnefndar auglýsti félagið eftir framboðum og tilnefningum til stjórnar með tilkynningu í kauphöll 29. janúar 2024. Tilnefningarnefnd bárust sex framboð til stjórnar fyrir lok dags 16. febrúar 2024, sem var sá framboðsfrestur sem tilgreindur var í auglýsingu. Auk framboða frá sitjandi stjórnarmönnum barst eitt framboð frá öðrum einstaklingi.

Eftir yfirferð nefndarinnar á framboðsgögnum þeirra sem buðu sig fram til stjórnar og að teknu tilliti til sjónarmiða í árangursmati stjórnar, viðtölum við hluthafa, stjórnarmenn og forstjóra var tilnefningarnefnd sammála um að tilnefna sitjandi stjórnarmenn. Haft var samband við þann frambjóðenda sem nefndin hugðist ekki tilnefna og hann upplýstur um afstöðu nefndarinnar.

Þau sem sendu tilnefningarnefnd framboð til stjórnar á aðalfundi 2024 og hafa ekki dregið framboð sitt til baka með ósk um nafnleynd, eru í stafrófsröð:

Bjarni Kristján Þorvarðarson

---

<sup>1</sup> Hér undir falla UFS þættir, þ.e. umhverfi, félagslegir þættir og stjórnarhættir.

Eyjólfur Árni Rafnsson

Guðrún Bergsteinsdóttir

Hersir Sigurgeirsson

Ragnheiður Harðar Harðardóttir

## 7. Forsendur að niðurstöðu

Samkvæmt starfsreglum tilnefningarnefndar ber henni að setja fram rökstudda tillögu um kosningu stjórnarmanna í félaginu, þar sem m.a. verði horft til hæfni, reynslu og þekkingar og að teknu tilliti til leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja og niðurstöðu árangursmats stjórnar. Þá skal þess gætt að tillagan samræmist ákvæðum laga um hlutafélög og samþykka félagsins um skipan stjórnar.

Í samræmi við starfsreglur tilnefningarnefndar skilgreindi nefndin lykilhæfni og þekkingu fyrir stjórn félagsins. Í því sambandi studdist hún við leiðbeiningarnar um stjórnarhætti fyrirtækja, árangursmat stjórnar og heildarhagsmuni félagsins. Einkum var litið til eftirfarandi þátta:

- Reynsla af starfsemi fasteignafélaga og þekking á fasteignamarkaði
- Þekking af þeim markaði sem félagið starfar á og því samkeppnisumhverfi sem félagið starfar í, til skemmri og lengri tíma
- Reynsla og þekking þegar kemur að almennum stjórnarháttum og eftirlitsskyldu stjórnarmanna (t.d. lögfræði, endurskoðun, regluvarsla, mannauðsstjórnun, áhættustjórnun, almennt góðir stjórnarhættir og eftirlitsskylda stjórnarmanna gagnvart þessum þáttum)
- Siðferði og samfélagsleg vitund, orðsporsáhætta og/eða ímyndaráhætta stjórnar og/eða félagsins.
- Þekking og reynsla af sjálfbærni og umhverfispáttum
- Reynsla af fjármálamarkaði með áherslu á lánamarkað
- Þekking og reynsla af nýsköpun á þeim markaði sem félagið starfar
- Þekking á sviði stafrænnar þróunar
- Persónuleg hæfni stjórnarmanna, t.d. geta til að taka ákvarðanir um krefjandi viðfangsefni, góð samstarfshæfni og gagnrýnin hugsun

Að auki var horft til samsetningar stjórnarinnar, og komu þar m.a. eftirfarandi sjónarmið til álita:

- Óhæði gagnvart félaginu
- Fjölbreytt reynsla og þekking stjórnarmanna auk aldursdreifingar
- Almennar hæfniskröfur laga og áskilnaður um kynjahlutföll í stjórnnum
- Jafnvægi milli endurnýjunar í stjórn og stöðugleika

Við mótun tillögu sinnar hafði nefndin til hliðsjónar þá þætti sem koma fram hér að ofan en ekki síst að tillaga nefndarinnar sé til þess fallin að styðja við rekstur félagsins og verði til hagsbóta fyrir félagið í heild og hluthafa þess. Einnig hafði nefndin til hliðsjónar leiðbeiningarnar um stjórnarhætti fyrirtækja, þ.m.t. fjölbreytni stjórnarmanna út frá hæfni, reynslu, þekkingu, aldri og kynjahlutfalli.

Framboð sem kunna að koma fram áður en framboðsfrestur til stjórnar rennur út, sjó sólarhringum fyrir aðalfund, verða metin af nefndinni, eftir því sem unnt er.

## 8. Tillaga tilnefningarnefndar

Að öllu framangreindu virtu er það mat tilnefningarnefndar að núverandi stjórn búi sameiginlega yfir þekkingu, hæfni og reynslu af þeim lykilþáttum sem lagðir voru til grundvallar. Innan stjórnar ríkir gott

traust, samskiptin eru fagleg og uppbyggjandi og starf stjórnarinnar skilvirkt. Vegna óvissu sem einkennir bæði almenna starfsemi félagsins og starf stjórnar vegna yfirtökutilboðsins er það mat tilnefningarnefndar Eikar að mikilvægt sé að halda stöðuleika í stjórn félagsins.

Það er tillaga nefndarinnar að eftirtaldir fimm einstaklingar verði kosnir í stjórn félagsins, taldir upp í stafrófsröð:

### **Bjarni Kristján Þorvarðarson**

*Starfsreynsla:* Framkvæmdastjóri Inningar ehf. Starfandi forstjóri Matorku ehf., október 2021 - apríl 2022. Forstjóri Coripharma ehf. 2018-2020, forstjóri Hibernia Networks 2004-2017, fjárfestingastjóri hjá CVC 2002-2010 og viðskipta- og sjóðsstjóri FBA/ISB 1998-2002. Stjórnarseta í t.d. fjarskiptafyrirtækjum í eigu CVC á Íslandi, í Bandaríkjunum, Kanada, Írlandi, Bretlandi, Hollandi, Indlandi og Ástralíu. Bjarni situr í stjórnnum Símans hf., Inningar ehf., Coripharma Holding ehf., Matorku ehf. og Stakrar gulrótar ehf.

*Menntun:* M.Sc. í fjármálafræðum frá London Business School 1998, MBA frá IGS París, Frakklandi, 1993, M.Sc. í rafmagnsverkfræði frá University of Wisconsin, Madison, Bandaríkjunum, 1991 og B.Sc. í rafmagnsverkfræði frá Háskóla Íslands árið 1989.

Í skilningi leiðbeininganna um stjórnarhætti er Bjarni óháður félaginu, daglegum stjórnendum þess og hluthöfum í félaginu.

Sat í stjórn félagsins í tvö starfsár 2019 til 2021, stjórnarformaður frá 2022.

*Rök tilnefningarnefndar:* Bjarni hefur mikla stjórnunar- og stjórnarreynslu. Hann hefur einnig þekkingu og reynslu af fjárfestingamarkaði og almennum fyrirtækjarekstri. Bjarni hefur haldgóða þekkingu á stjórnarháttum, áhættustýringu og innra eftirliti fyrirtækja. Bjarni býr að auki yfir mikilli reynslu af breytingastjórnun.

### **Eyjólfur Árni Rafnsson**

*Starfsreynsla:* Formaður stjórnar Samtaka atvinnulífsins frá 2017 og í stjórn Samtaka iðnaðarins 2014-2017. Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits og forvera þess frá 2003 til 2015, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, almenn verkfræðistörf og verkefnastjórnun Hönnun hf. 1991-1997 og 1984-1986.

*Menntun:* Ph.D. í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1991, M.Sc. gráða í byggingarverkfræði frá University of Missouri-Rolla, Bandaríkjunum, 1988, og B.Sc. gráða í byggingartæknifræði frá Tækniskóla Íslands, 1984.

Í skilningi leiðbeininganna um stjórnarhætti er Eyjólfur Árni óháður félaginu, daglegum stjórnendum þess og hluthöfum í félaginu.

Hefur setið í stjórn félagsins frá 12. febrúar 2015.

*Rök tilnefningarnefndar:* Eyjólfur Árni hefur yfirgripsmikla þekkingu og reynslu af stjórnunar- og stjórnarstörfum, hefur t.d. setið í stjórn félagsins frá árinu 2015 lengst af sem formaður stjórnar. Hann hefur einnig langa reynslu af íslensku viðskiptalífi og sérþekkingu á fasteignamarkaði og byggingarmarkaði gegnum stjórnarsetu og fyrri störf.

### **Guðrún Bergsteinsdóttir**

*Starfsreynsla:* Lögmaður og meðeigandi LOCAL Lögmannna frá 2010, verkefnastjóri hjá BBA // Legal 2004-2010, verkefnastjóri hjá Ríkisskattstjóra 2000-2002. Guðrún situr í stjórnnum félaga sem tengd eru henni.

*Menntun:* Próf í sáttamiðlun 2021, próf í verðbréfavíðskiptum 2015, LL.M. frá Leiden, Hollandi, 2003, réttindi til málflutnings fyrir héraðsdómi 2001 og Landsrétti 2019, Cand. Jur. frá Háskóla Íslands 2000.

Í skilningi leiðbeininganna um stjórnarhætti er Guðrún óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og hluthöfum í félaginu.

Hefur setið í stjórn félagsins frá 12. apríl 2016.

*Rök tilnefningarnefndar:* Guðrún hefur yfirgripsmikla reynslu af viðskiptalögfræði almennt, þar með talið lögfræðilegum úrlausnarefnum sem tengjast rekstri fasteignafélaga og skuldabréfaútgáfu. Hún býr einnig yfir haldgóðri reynslu af málefnum sem tengjast persónuvernd og góðum stjórnarháttum.

### **Hersir Sigurgeirsson**

*Starfsreynsla:* Prófessor í fjármálum við viðskiptafræðideild Háskóla Íslands og gegnir ráðgjafarstörfum fyrir Seðlabanka Íslands. Forstjóri Saga Capital frá 2011-2012 og framkvæmdastjóri hjá sama fyrirtæki 2006-2011. Hersir situr í stjórnnum Tryggingarsjóðs vegna fjármálafyrirtækja, Kvant ehf., og Endurreisnarsjóðsins ehf.

*Menntun:* Ph.D. í stærðfræði frá Stanford, Bandaríkjunum M.Sc. í fjármálastærðfræði frá sama skóla 2001 og B.Sc. í stærðfræði frá Háskóla Íslands 1995,

Í skilningi leiðbeininganna um stjórnarhætti er Hersir óháður félaginu, daglegum stjórnendum þess og hluthöfum í félaginu, en hann á 500.000 hluti í félaginu í gegnum Endurreisnarsjóðinn ehf.

Hefur setið í stjórn félagsins frá 10. júní 2020.

*Rök tilnefningarnefndar:* Hersir hefur verulega þekkingu og reynslu af fjármálamarkaði, áhættustýringu og almennum stjórnarháttum sem og á skuldabréfaútgáfu og fjármögnun fasteignafélaga. Hann býr yfir góðri reynslu af stjórnarstörfum almennt og þekkingu á góðum stjórnarháttum.

### **Ragnheiður Harðar Harðardóttir**

*Starfsreynsla:* Forstjóri Opinna Kerfa hf. 2019-2022, fjármálastjóri Opinna Kerfa hf. 2016-2019, fjármálastjóri Senu ehf. 2014-2016, verkefnastjóri hjá KPMG ehf. 2008-2014 og verkefnastjóri hjá Deloitte ehf. 2001-2005. Gestafyrirlesari við Háskóla Íslands og Háskólann í Reykjavík um verðmöt og áreiðanleikakannanir.

*Menntun:* M.Sc. hagfræði frá Háskóla Íslands 2012. Cand.oecon. viðskiptafræði frá Háskóla Íslands 2000. Próf í verðbréfavíðskiptum 2011, verðmöt fyrirtækja (KPMG International LLP) 2010 og framkvæmd áreiðanleikakannana (KPMG International LLP) 2010.

Í skilningi leiðbeininganna um stjórnarhætti er Ragnheiður óháð félaginu, daglegum stjórnendum þess og hluthöfum í félaginu.

Hefur setið í stjórn félagsins frá 26. apríl 2021.

*Rökstuðningur:* Ragnheiður hefur mjög góða almenna stjórnunarreynslu sem og reynslu af stjórnarsetu. Hún starfaði sem forstjóri (áður fjármálastjóri) hjá félagi í gegnum krefjandi breytingaferli, sem er gagnleg reynsla þegar kemur að stjórnarsetu. Hún hefur jafnframt þekkingu á skuldabréfaútgáfu og fjármögnun fyrirtækja.

Drífa Sigurðardóttir, formaður

Arna Harðardóttir

Ingólfur Bender