

Tillögur stjórnar fyrir aðalfund 10. apríl 2025

1. Tillaga um staðfestingu á ársreikningi félagsins fyrir árið 2024 (dagskrárliður 2)

Stjórn leggur til við aðalfund félagsins að ársreikningur félagsins fyrir árið 2024 verði samþykktur.

2. Tillaga um ráðstöfun hagnaðar vegna rekstrarársins 2024 (dagskrárliður 3)

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund félagsins að félagið greiði hluthöfum arð að heildarfjárhæð 3.393,4 m.kr. fyrir árið 2024. Eigin hlutir félagsins skulu ekki njóta arðsréttar.

Lagt er til að skipta arðgreiðslunni í tvo hluta, að fjárhæð 1.696,7 m.kr. með arðleysisdegi 11. apríl 2025 og að fjárhæð 1.696,7 m.kr. með arðleysisdegi 26. september 2025. Arðleysisdagur verður í hvoru tilviki um sig sá dagur sem viðskipti hefjast með hlutabréf án réttar til arðs vegna viðkomandi hluta.

Arðsréttindadagur vegna fyrri greiðslunnar verður 14. apríl 2025 og vegna seinni greiðslunnar 29. september 2025. Skráðir hluthafar félagsins í lok arðsréttindadags eiga rétt til arðs.

Greitt verður í íslenskum krónum. Útborgunardagur vegna fyrri greiðslunnar verður 23. apríl 2025 og 8. október 2025 vegna seinni greiðslunnar.

Greinargerð: Samkvæmt arðgreiðslustefnu félagsins skal stefnt að því að greiða árlega út arð sem nemur a.m.k. 75% af handbæru fé frá rekstri ársins að frádreginni þeirri fjárhæð sem nýtt verður í kaup á eigin bréfum fram að boðun aðalfundar. Við mótnun tillögu stjórnar um arðgreiðslu var litið til fjárhagsstöðu félagsins, veðhlutfalls, fyrirætlana um fjárfestingar og stöðu efnahagsmála.

3. Ákvörðun um þóknun til stjórnar og nefnda fyrir starfsárið 2025-2026 (dagskrárliður 4)

Stjórn félagsins leggur til við aðalfund félagsins að fyrir starfsárið 2025-2026 verði laun stjórnarmanna og nefndarmanna í nefndum sem starfa fyrir félagið eftirfarandi:

Laun hvers stjórnarmanns verði 421.500 kr. á mánuði en laun stjórnarformanns verði tvöföld þóknun stjórnarmanns.

Laun stjórnarmanna sem sitja í starfskjaranefnd verði 48.000 kr. á mánuði. Laun formanns starfskjaranefndar verði 83.000 kr. á mánuði.

Laun stjórnarmanna sem sitja í endurskoðunarnefnd verði 96.000 kr. á mánuði. Laun formanns endurskoðunarnefndar verði 165.500 kr. á mánuði.

Laun nefndarmanna í tilnefningarnefnd verði 70.000 kr. á mánuði en laun formanns tilnefningarnefndar verði 120.000 kr. á mánuði.

Greinargerð: Tillögum um þóknun fyrir setu í stjórn, undirnefndum stjórnar og tilnefningarnefnd er ætlað að taka mið af samkeppnisumhverfinu, nýlega gerðum kjarasamningum sem og þróun verðlags. Laun sem ákveðin voru á aðalfundi 2024 eru sem hér segir:

Laun stjórnarmanns eru 407.500 kr. á mánuði og stjórnarformanns tvöföld þóknun stjórnarmanns.

Laun stjórnarmanna sem sitja í starfskjaranefnd eru 46.500 kr. á mánuði. Laun formanns starfskjaranefndar eru 80.000 kr.

Laun stjórnarmanna sem sitja í endurskoðunarnefnd er 93.000 kr. á mánuði. Aðrir en stjórnarmenn sem sæti eiga í nefndinni fá greitt fyrir hvern unninn tíma samkvæmt útgefnum reikningi enda hafi stjórn fyrir fram samþykkt tímagjaldið. Laun formanns endurskoðunarnefndar eru 160.000 kr. á mánuði.

Laun nefndarmanna í tilnefningarnefnd eru 67.000 kr. á mánuði og formaður tilnefningarnefndar fær 103.000 kr. á mánuði.

4. Tillaga um starfskjarastefnu (dagskrárliður 5)

Stjórn félagsins leggur til að ákvæði starfskjarastefnu breytist þannig að heimild til árangurstengingar launa starfsfólks í grein 4.3. hækki úr ígildi allt að tvennra mánaðarlauna í allt að þrennra mánaðarlauna á ársgrundvelli. Þannig sé tekin út sérregla varðandi tekjueiningar félagsins.

Greinargerð: Stjórn félagsins leggur til að breytingar verði gerðar á starfskjarastefnu félagsins þannig að árangur félagsins skili sér á sanngjarnari máta til félagsins sjálfs, hluthafa og alls starfsfólks. Lagt er til að allar einingar félagsins geti notið frekari ábata þegar félaginu gengur vel og verið samkeppnishæft. Starfskjör sem grundvallast á árangursmælingum skulu byggja á fyrir fram skilgreindum, mælanlegum og sannreyndum árangursviðmiðum, þar sem annars vegar liggja til grundvallar langtímahagsmunir félagsins og hins vegar takmörk þau sem tíðkast á slíkum starfskjörum hjá öðrum sambærilegum fyrirtækjum og skráðum félögum á markaði.

5. Kosning félagsstjórnar (dagskrárliður 6)

Vísað er til tillagna tilnefningarnefndar um kosningu stjórnarmanna í félaginu sem fylgdu fundarboði aðalfundar og skýrslu tilnefningarnefndar, sem er aðgengileg á heimasíðu félagsins. Tillögurnar eru einungis ráðgefandi og framboðsreglur samþykktar og hlutafélagalaga gilda eftir sem áður fyrir þá sem vilja bjóða sig fram til stjórnarsetu.

Í samræmi við núgildandi samþykktir rennur framboðsfrestur til stjórnar út 7 sólarhringum fyrir aðalfund eða 3. apríl 2025 kl. 14:00. Tilkynna skal stjórn félagsins skriflega um framboð til stjórnar.

Í tilkynningu um framboð skal koma fram nafn frambjóðanda, kennitala og heimilisfang auk upplýsinga um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjáreign í félaginu. Þá skal einnig upplýsa um hagsmunatengsl við helstu viðskiptaaðila og samkeppnisaðila félagsins, sem og hluthafa sem eiga meira en 1/10 hlut í félaginu. Framboðum skal skila á skrifstofu félagsins, að Sóltúni 26, 105 Reykjavík, eða á netfangið stjornun@eik.is. Eyðublað vegna framboðs til stjórnar er að finna á heimasíðu félagsins, www.eik.is/hluthafar.

6. Kosning tveggja fulltrúa í tilnefningarnefnd (dagskrárliður 7)

Stjórn félagsins leggur til að kjörnir verði tveir fulltrúar í tilnefningarnefnd með beinni kosningu á milli þeirra frambjóðenda sem gefið hafa kost á sér innan framboðsfrests. Kosningin fari fram samkvæmt núgildandi starfsreglum tilnefningarnefndarinnar.

Greinargerð: Frambjóðendur skulu tilkynna stjórn um framboð sitt skemmst 5 sólarhringum fyrir aðalfund á þar til gerðu eyðublaði sem finna má á heimasíðu félagsins, www.eik.is/hluthafar. Stjórn mun yfirfara öll framboð sem berast innan framboðsfrests og kalla eftir viðbótargögnum og upplýsingum eftir því sem þurfa þykir. Upplýsingar um frambjóðendur til tilnefningarnefndar verða birtar á heimasíðu félagsins eigi síðar en tveimur sólarhringum fyrir aðalfund.

7. Tillaga um breytingu á samþykktum (dagskrárliður 8)

Stjórn félagsins leggur til að breytingar verði gerðar á 2. punkti 3. gr., 7. tölul. 4. mgr. 12. gr., 18. gr. og 19. gr. samþykkt félagsins þannig að ákvæðin hljóði svo:

2. punktur 3. gr.

„Útleiga og rekstur fasteigna, þar með talinn hótélrekstur. Viðhald, endurbætur og þróun fasteigna. Bygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis.“

7. tölul. 4. mgr. 12. gr.

„Kosning þriggja fulltrúa í tilnefningarnefnd.“

18. gr.

„Innan félagsins skal starfa tilnefningarnefnd sem hefur það hlutverk að vera ráðgefandi við val á stjórnarmönnum og leggja tillögur sínar um kosningu stjórnarmanna í félaginu fyrir hluthafafund þar sem fram fer stjórnarkjör.“

19. gr.

„Tilnefningarnefnd skal starfa samkvæmt og vera bundin starfsreglum tilnefningarnefndar sem hluthafafundur samþykkir og verður ekki breytt nema með samþykki hluthafafundar.“

Greinargerð: Félagið hefur staðið að undirbúningi mögulegra byggingarframkvæmda á þróunarreitum sínum. Mikilvægt er að það sé skýrt með ótvíræðum hætti að það samræmist skráðum tilgangi félagsins að félagið standi sjálft að uppbyggingu fasteigna, bæði atvinnu- og íbúðarhúsnæðis. Nauðsynlegt er að tryggja að félagið hafi svigrúm til að hagnýta sér uppbyggingu þróunareigna félagsins með þeim hætti sem stjórnendur meta hagfelldast hverju sinni. Því er lagt til að skýra skráðan tilgang félagsins þannig að það sé ótvírætt að hann taki til umræddrar starfsemi.

Þá er lagt til að einfalda regluverk félagsins er varðar tilnefningarnefnd með þeim hætti að helstu reglur er um nefndina gilda verði færðar í starfsreglur tilnefningarnefndar. Óhagræði fylgir því að fjallað sé ítarlega um reglur er gilda um nefndina bæði í samþykktum félagsins og í starfsreglum nefndarinnar, sér í lagi þegar gerðar eru breytingar á reglum er gilda um tilnefningarnefnd líkt og lagt er til að gera nú. Þá er breytingatillagan liður í viðbrögðum stjórnar félagsins við ályktunartillögu Gildi-lífeyrissjóðs á aðalfundi félagsins þann 11. apríl 2024 þess efnis að samþykktir félagsins yrðu endurskoðaðar á þá leið að allir fulltrúar tilnefningarnefndar yrðu kosnir á aðalfundi hverju sinni og að stjórn leggi til fulltrúa í nefndina við aðalfund, en hluthafar hafi jafnframt tillögurétt. Tillaga Gildis var samþykkt á aðalfundi 2024 og í því ljósi eru lagðar til breytingar á samþykktum og starfsreglum tilnefningarnefndar.

Á heimasíðu félagsins www.eik.is/hluthafar er að finna eintök af breyttum samþykktum með auðkenndum breytingum og án auðkenningar.

8. Tillaga um breytingu á starfsreglum tilnefningarnefndar (dagskrárliður 9)

Stjórn félagsins leggur til að aðalfundur samþykki nýjar starfsreglur tilnefningarnefndar.

Greinargerð: Hinar nýju starfsreglur tilnefningarnefndar leiða til efnislegra breytinga á reglum er gilda um tilnefningarnefnd félagsins í samræmi við ályktunartillögu Gildi-lífeyrissjóðs á aðalfundi félagsins þann 11. apríl 2024 þess efnis að reglur er gilda um tilnefningarnefnd félagsins yrðu endurskoðaðar á þá leið að allir fulltrúar tilnefningarnefndar yrðu kosnir á aðalfundi hverju sinni og að stjórn leggi til fulltrúa í nefndina við aðalfund, en hluthafar hafi jafnframt tillögurétt. Tillaga Gildis var samþykkt á aðalfundi 2024 og í því ljósi eru lagðar til breytingar á samþykktum og starfsreglum tilnefningarnefndar. Fyrirhugaðar breytingar fela einnig í sér einföldun á regluverki félagsins er varðar tilnefningarnefnd með því að sameina helstu reglur er um nefndina gilda í starfsreglur tilnefningarnefndar. Óhagræði fylgir því að fjallað sé ítarlega um reglur er gilda um nefndina bæði í samþykktum félagsins og í starfsreglum nefndarinnar, sér í lagi þegar gerðar eru breytingar á reglum er gilda um tilnefningarnefnd líkt og lagt er til að gera nú. Þá fela fyrirhugaðar breytingar í sér staðfestingu á gildandi verklagi nefndarinnar. Að öðru leyti fela breytingartillögurnar í sér einföldum á gildandi starfsreglum, breytta uppsetningu, innbyrðis samræmingu ásamt ákvæði til bráðabirgða um gildistöku reglnanna.

Á heimasíðu félagsins www.eik.is/hluthafar er að finna eintök af uppfærðum starfsreglum tilnefningarnefndar með auðkenndum breytingum og án auðkenningar.

9. Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðunarfélags (dagskrárliður 10)

Stjórn leggur til við aðalfund félagsins að Deloitte ehf. verði kjörið sem endurskoðandi félagsins til næsta árs, og það ráðið á markaðskjörum. Er það í samræmi við tillögur endurskoðunarnefndar félagsins.

10. Heimild til kaupa á eigin hlutum (dagskrárliður 11)

Stjórn félagsins leggur til svohljóðandi tillögu:

„Félaginu er heimilt að kaupa eigin hluti sem nemur allt að 10% af heildarhlutafé félagsins í samræmi við 55. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995, í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt með hluti í félaginu og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun, í samræmi við 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, sem hefur lagagildi hér á landi, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021, sem og framselda reglugerð framkvæmdastjórnarinnar nr. 2016/1052, sem hefur að geyma tæknilega skilmála varðandi endurkaupaáætlanir, og eftir atvikum reglur um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 320/2022. Heimild þessi gildir í 18 mánuði frá samþykkt hennar.

Endurgjald fyrir keypta hluti skal ekki vera hærra en nemur verði síðustu óháðu viðskipta eða hæsta fyrirliggjandi óháða kauptilboði í Nasdaq Iceland, hvort sem er hærra. Hærra endurgjald er þó heimilt ef viðskipti eru gerð af viðskiptavaka í skilningi laga um markaði fyrir fjármálagerninga nr. 115/2021 eða vegna endurkaupaáætlana eða verðjöfnunar í skilningi reglugerðar Evrópuþingsins

og ráðsins (ESB) um markaðssvik nr. 596/2014, samanber lög um aðgerðir gegn markaðssvikum nr. 60/2021. ”

Greinargerð: Heimild þeirri sem veitt var á hluthafafundi 11. apríl 2024 var markaður átján mánaða gildistími og er hér óskað framlengingar hennar. Sem fyrr er heimildarinnar leitað í þeim tilgangi að koma á viðskiptavakt, og/eða til að setja upp formlega endurkaupaáætlun, sem framkvæmd getur verið með þeim hætti að keypt séu eigin bréf í skipulagðri endurkaupaáætlun, eða í endurkaupum með öfugu tilboðsfyrirkomulagi.

11. Tillaga um lækkun hlutafjár (dagskrárliður 12)

Stjórn félagsins leggur til svohljóðandi tillögu:

„Aðalfundur Eikar fasteignafélags hf., haldinn 10. apríl 2025, samþykkir að lækka hlutafé félagsins úr kr. 3.423.863.435 að nafnverði í 3.402.200.000 kr. að nafnverði, eða sem nemur 21.663.435 hlutum. Lækkunin tekur eingöngu til eigin hluta félagsins sem það eignaðist á árinu 2024 með kaupum samkvæmt endurkaupaáætlun á grundvelli heimildar aðalfundar sem var samþykkt á aðalfundi 11. apríl 2024. Lækkunin verður framkvæmd þegar lögmælt skilyrði eru uppfyllt. ”

Hljóti tillagan samþykki aðalfundar verður fjárhæð hlutafjár í samþykktum félagsins breytt til samræmis, þannig að 4. gr. í samþykktum félagsins orðist eftirleiðis svo:

„Hlutafé félagsins er kr. 3.402.200.000,- (krónur þrír milljarðar fjögur hundruð og tvær milljónir og tvö hundruð þúsund).

Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1- (króna ein) að nafnverði. ”

Greinargerð: Lagt er til að hlutafé félagsins verði fært niður um kr. 21.663.435 að nafnverði. Um er að ræða eigin hluti sem félagið keypti á árinu 2024, samkvæmt endurkaupaáætlun á grundvelli heimildar aðalfundar 11. apríl 2024, sem lið til að lækka hlutafé félagsins og stuðla að betri fjármagnsskipan samkvæmt ákvörðun stjórnar. Fjárhæð hlutafjár samkvæmt 4. gr. samþykktar félagsins skal taka breytingum í samræmi við ákvörðun aðalfundar um niðurfærslu hlutafjár.

Stjórn Eikar fasteignafélags hf.