

# Samþykktir fyrir Eik fasteignafélag hf.

## 1. Heiti, heimili og tilgangur

1. gr. Félagið er hlutafélag og er nafn þess Eik fasteignafélag hf.
2. gr. Heimilisfang félagsins er á Íslandi.
3. gr. Tilgangur félagsins er:
  - Eignarhald fasteigna og fjárfestingar í fasteignatengdum félögum.
  - Útleiga og rekstur fasteigna, þar með talinn hótélrekstur. Viðhald, endurbætur og þróun fasteigna. Bygging íbúða- og atvinnuhúsnæðis.
  - Viðskipti með fasteignir og eignarhluti í fasteignatengdum félögum.
  - Þjónusta við leigjendur.
  - Ávöxtun lausafjár og lánastarfsemi.
  - Annar skyldur rekstur.
  - Félaginu er heimilt að stunda starfsemi sína í gegnum dótturfélög.

## 2. Hlutfé, hlutir og atkvæðisréttur

4. gr. Hlutfé 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.

5. gr. Hluthafafundur getur einn samþykkt aukningu hlutafjár í félaginu, hvort heldur með áskrift nýrra hluta eða útgáfu jöfnunarhluta.

Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í sínum eigin flokkum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína. Heimilt er að víkja frá ákvæði þessu, sbr. 3. mgr. 34. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995.

Hluthafafundur getur einn ákveðið lækkun hlutafjár.

Stjórn félagsins er heimilt að hækka hlutfé félagsins í áföngum eða einu lagi um allt að 66.600.000 kr. að nafnverði með útgáfu nýrra hluta til að efna kaupréttarsamninga sem kunna að vera gerðir við starfsmenn félagsins á hverjum tíma. Kaupgengi hlutanna og söluskilmálar skulu vera samkvæmt þeim samningum sem stjórn félagsins gerir við hlutaðeigandi, en samningar skulu byggja á samþykktum kaupréttaráætlunum sem samþykktar hafa verið á hluthafafundi félagsins. Hluthafar hafa ekki forgangsrétt til áskriftar að nýjum hlutum sem kunna að verða gefnir út á grundvelli heimildar þessarar. Hinir nýju hlutir skulu veita réttindi í félaginu frá skráningardegi hlutafjárhækkunarinnar hverju sinni. Engar hömlur skulu vera á

viðskiptum með hina nýju hluti og skulu nýju hlutirnir vera í sama flokki og veita sömu réttindi og aðrir hlutir í félaginu. Heimild þessi gildir til 16. apríl 2031.

- 6. gr.** Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til að selja, veðsetja, gefa eða framselja með öðrum hætti hlutabréf sín í félaginu.

Yfirlit verðbréfamiðstöðvar, þar sem hlutabréf félagsins eru skráð rafrænni skráningu, um eigendur hluta í félaginu er fullgild hlutaskrá þess og skal skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga. Nöfn stjórnenda má rita með vélrænum hætti á hlutabréfin.

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer samkvæmt löggjöf um rafræna eignaskráningu fjármálagerninga, eins og hún er á hverjum tíma, og reglna sem settar eru á grundvelli hennar.

Hlutaskrá, samkvæmt ákvæðum laga um verðbréfamiðstöðvar, uppgjör og rafræna eignarskráningu fjármálagerninga, skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarrétti að hlutum í félaginu og skal arður á hverjum tíma, svo og tilkynningar allar, sendast til þess aðila sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá.

- 7. gr.** Félaginu er óheimilt að veita lán út á hlutabréf í félaginu. Félaginu er hvorki heimilt að veita hluthöfum, stjórnarmönnum eða forstjóra félagsins lán né setja tryggingu fyrir þá.

Hluthafar verða ekki, hvorki með félagssamþykktum né breytingum á þeim, skyldaðir til að auka hlutafjáreign sína í félaginu og eigi heldur að sæta innlausn á hlutum sínum.

Hluthafar bera ekki ábyrgð á skuldbindingum félagsins fram yfir hlut sinn í félaginu, nema þeir taki á sig slíka ábyrgð með sérstökum löggerningi.

Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu.

- 8. gr.** Félagið má ekki sjálft eiga meira en 10% af útgefnu hlutafé félagsins. Eignist það meira af hlutafénu skal það selt þannig að lögmætu marki sé náð innan þriggja mánaða. Hlutir sem félagið á í sjálfu sér njóta ekki atkvæðisréttar. Eigin hluti getur félagið aðeins eignast samkvæmt heimild hluthafafundar til handa félagsstjórn. Slíka heimild skal aðeins veita tímabundið og má ekki vera til lengri tíma en 5 ára. Stjórn skal setja reglur um kaup og sölu á eigin hlutum samkvæmt heimild hluthafafundar hverju sinni.

### **3. Samskipti við hluthafa og hluthafafundir**

- 9. gr.** Æðsta vald í málefnum félagsins er í höndum lögmætra hluthafafunda eftir því sem lög og samþykktir þessar kveða á um.

Hluthafafundi má halda á heimili félagsins eða öðrum þeim stað sem stjórnin ákveður hverju sinni. Heimilt er að halda hluthafafundi félagsins rafrænt.

10. gr. Á fundi hluthafa ræður afl atkvæða, nema öðruvísi sé kveðið á um það í samþykktum þessum eða lögum. Ef tillaga fær jafnmörg atkvæði með og á móti telst hún fallin. Ef tveir einstaklingar eða fleiri fá jafnmörg atkvæði, þegar kjósa skal einstaklinga til starfa fyrir félagið, skal hlutkesti ráða úrslitum.

Tillögur um breytingar á samþykktum þessum, tillaga um slit félagsins eða um samruna þess við önnur félög verða aðeins teknar til meðferðar á fundi hluthafa. Slíkar tillögur þurfa samþykki 2/3 hluta greiddra atkvæða, enda taki hluthafar, er ráða a.m.k. 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum, þátt í atkvæðagreiðslunni.

11. gr. Félagsstjórn annast boðun funda hluthafa.

Hluthafafund skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara með rafrænum hætti eða með öðrum sannanlegum hætti, svo sem auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á fundi hluthafa og á hvaða tungumáli fundurinn muni fara fram. Ef taka á til meðferðar tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur án tillits til fundarsóknar ef hann er löglega boðaður.

12. gr. Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa, endurskoðendur félagsins, forstjóri, stjórnarmenn og nefndarmenn undirnefnda stjórnar, þótt ekki séu hluthafar. Þá getur stjórnin boðið sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar, eða öðrum aðilum telji hún þess þörf. Enn fremur er hluthafa heimilt að sækja fund ásamt ráðgjafa. Ráðgjafi hefur hvorki tillögurétt né atkvæðisrétt á hluthafafundum. Hluthafa er heimilt að gefa ráðgjafa sínum orðið fyrir sína hönd.

Sé stjórnarkjör á dagskrá hluthafafundar skulu nefndarmenn tilnefningarnefndar félagsins og frambjóðendur til stjórnar hafa rétt til setu á fundinum og til að taka þar til máls.

Hluthafi getur látið umboðsmann sækja hluthafafund fyrir sína hönd. Umboðið er heimilt að afturkalla hvenær sem er. Umboðsmaður skal leggja fram skriflega, dagsetta og vottfesta yfirlýsingu frá hluthafa um umboð sitt.

Aðalfundur félagsins skal haldinn fyrir lok júnímánaðar ár hvert og eftirfarandi mál þá tekin fyrir:

1. Skýrsla stjórnar um starfsemi félagsins síðastliðið starfsár.
2. Ársreikningur félagsins, ásamt skýrslu endurskoðenda, skal lagður fram til samþykktar.
3. Ákvörðun skal tekin um hvernig fara skuli með hagnað eða tap félagsins á reikningsárinu og greiðslu arðs.
4. Ákvörðun um þóknun til stjórnar, tilnefningarnefndar og undirnefnda fyrir störf þeirra fyrir komandi starfsár, að fengnum tillögum félagsstjórnar.
5. Tillögu félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins.

6. Kosning félagsstjórnar.
7. Kosning þriggja fulltrúa í tilnefningarnefnd.
8. Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðunarfélags.
9. Önnur mál sem löglega eru fram borin.

**13. gr.** Aðra fundi hluthafa skal halda eftir ákvörðun fundar hluthafa eða félagsstjórnar.

Félagsstjórn er skylt að boða til fundar hluthafa innan 14 daga ef kjörnir endurskoðendur eða hluthafar sem fara með minnst 1/20 hluta hlutafjár krefjast þess skriflega og greina fundarefni.

**14. gr.** Fundi hluthafa stýrir fundarstjóri, kosinn af fundinum. Formaður félagsstjórnar eða annar, sem félagsstjórn tilnefnir, setur fundinn og stjórnar kjöri fundarstjóra. Þegar fundur hefur verið settur skal gerð skrá yfir hluthafa og umboðsmenn, er fundinn sækja, til þess að ljóst sé hversu mörgum hlutum og atkvæðum hver þeirra ræður yfir.

Fundarstjóri skal láta kjósa fundarritara sem heldur fundargerðabók. Í fundargerðabók skal skrá ákvarðanir fundarins ásamt úrslitum atkvæðagreiðslna. Fundarstjóri og fundarritari skulu undirrita fundargerð. Í síðasta lagi 14 dögum eftir hluthafafund skal fundargerð birt á heimasíðu félagsins.

**15. gr.** Á hluthafafundi fylgir eitt atkvæði hverri krónu nafnverðs hlutafjár.

Á fundi hluthafa má einungis greiða atkvæði um þau mál sem getið er í fundarboði, löglega fram bornar viðauka- og breytingartillögur við þau sem og mál sem hluthafar hafa krafist með löglegum hætti að greidd verði atkvæði um.

Hver hluthafi á rétt á því að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á aukafundi hluthafa ef hann gerir skriflega eða rafræna kröfu um það til félagsstjórnar með það miklum fyrirvara að unnt sé samkvæmt lögum og samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundar. Sama rétt á hver hluthafi um að fá mál tekið til meðferðar á aðalfundi hluthafa ef hann sendir skriflega eða rafræna kröfu til félagsstjórnar ásamt rökstuðningi eða drögum að ályktun í síðasta lagi 10 dögum fyrir aðalfund. Félagsstjórn skal a.m.k. þremur dögum fyrir aðalfundinn upplýsa hluthafa með öruggum hætti um kröfuna og eftir atvikum tillöguna, svo og eftir atvikum endurskoðaða dagskrá fundarins, t.d. á heimasíðu félagsins.

Mál sem ekki eru greind í dagskrá er ekki unnt að taka til umræðu á fundi hluthafa nema með samþykki 2/3 hluta atkvæða viðstaddra hluthafa. Slík mál er ekki unnt að taka til endanlegrar úrlausnar á fundinum nema með samþykki allra hluthafa félagsins en gera má um þau ályktun til leiðbeiningar fyrir félagsstjórn.

Innan 14 daga frá fundi hluthafa skal birta úrslit kosninga á fundinum á heimasíðu félagsins.

**16. gr.** Félagsstjórn getur ákveðið að hluthafafundir verði haldnir rafrænt, eða hluthöfum boðin rafræn þátttaka í fundum. Stjórnin skal ákveða hvaða kröfur verði gerðar til tæknibúnaðar til nota á hluthafafundum sem haldnir verða rafrænt eða rafrænnar þátttöku.

Í fundarboði til hluthafafunda sem haldnir verða rafrænt skulu koma fram upplýsingar um tæknibúnað auk upplýsinga um það hvernig hluthafar geta tilkynnt um rafræna þátttöku sína og hvar þeir geta nálgast upplýsingar um framkvæmd rafrænnar þátttöku hluthafa. Jafngildir innslegið aðgangsorð undirskrift viðkomandi hluthafa og telst viðurkenning á þátttöku hans á fundinum.

Telji stjórn að tiltækur sé nægilega öruggur búnaður til að gera slíka þátttöku mögulega og ákveði stjórn að nýta þessa heimild skal þess sérstaklega getið í fundarboði.

- 17. gr.** Heimil er notkun rafrænna skjalasamskipta og rafpósts í samskiptum milli félagsins og hluthafa í stað þess að senda eða leggja fram skjöl rituð á pappír. Nær heimildin til hvers kyns samskipta milli félagsins og hluthafa, þar með talin boðun hluthafafunda, greiðslu arðs eða annarra tilkynninga sem sendar skulu hluthöfum. Slík rafræn samskipti skulu vera jafngild samskiptum rituðum á pappír.

Nýti stjórn þessa heimild skal hún setja reglur um framkvæmd rafrænna samskipta og þær kröfur sem gerðar eru til hugbúnaðar sem skal vera hluthöfum aðgengilegur.

Reglur sem kveðið er á um í samþykktum þessum sem og aðrar reglur sem settar eru af hálfu félagsstjórnar og varða hluthafa skulu vera aðgengilegar á heimasíðu félagsins eða sérstöku svæði fyrir hluthafa.

#### **4. 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.

#### **5. Stjórn og forstjóri**

- 20. gr.** Aðalfundur félagsins kys árlega 5 einstaklinga í stjórn félagsins. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Þær tvær konur og þeir tveir karlar sem flest atkvæði hljóta í stjórnarkjöri og sá annarra frambjóðenda sem hlýtur flest atkvæði skulu teljast réttkjörin í stjórn.

Tilkynna skal stjórn félagsins skriflega, eða rafrænt, minnst 7 sólarhringum fyrir hluthafafund um framboð til stjórnar í félaginu. Þeir einir eru kjörgengir á aðalfundi sem þannig hafa gefið kost á sér.

Í tilkynningu um framboð skal koma fram nafn frambjóðanda, kennitala, heimilisfang, upplýsingar um aðalstarf, önnur stjórnarstörf, menntun, reynslu og hlutafjäreign 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.

Ef hluthafar félagsins eru 200 eða fleiri geta hluthafar sem ráða yfir minnst 1/50 hlutafjárins krafist þess að beitt sé hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Ef hluthafar

eru færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/20 hluta hlutafjárins að standa að kröfunni. Slík krafa þarf að hafa borist stjórn minnst 5 sólarhringum fyrir hluthafafund, ef ekki er sjálfkjörið. Komi fram kröfur frá fleiri en einum hluthafahóp og krafist er bæði hlutfalls- og margfeldiskosningar skal beita margfeldiskosningu.

Stjórn skal fara yfir framboðstilkynningar og gefa hlutaðeigandi með sannanlegum hætti kost á því að bæta úr þeim göllum sem eru á tilkynningunni innan tiltekins frests, að hámarki 24 klukkustundir. Ef ekki er bætt úr göllum á framboðstilkynningunni innan tilsetts frests úrskurðar félagsstjórn um gildi framboðs. Unnt er að skjóta niðurstöðu félagsstjórnar til hluthafafundar sem fer með endanlegt úrskurðarvald um gildi framboðs.

Upplýsingar um frambjóðendur til stjórnar félagsins skulu lagðar fram hluthöfum til sýnis á skrifstofu félagsins, og/eða birt hluthöfum með rafrænum hætti, eigi síðar en 1 sólarhring eftir að framboðsfrestur rennur út.

Kjörtímabil stjórnarmanna skal vera 1 ár.

- 21. gr.** Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðju aðilum.

Stjórn kýs sér formann á fyrsta stjórnarfundi eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum.

Formaður boðar til stjórnarfundar og skulu þeir haldnir eftir þörfum. Fund skal jafnan halda ef 1 stjórnarmaður eða forstjóri telur þess þörf.

Stjórnarmönnum er heimilt að taka þátt í stjórnarfundi með aðstoð fjarfundabúnaðar eða sambærilegum fjarskiptabúnaði ef allir fundarmenn geta heyrt í öðrum fundarmönnum á sama tíma. Skal slík þátttaka jafngilda fundarsetu í eigin persónu.

Fundur stjórnar er því aðeins lögmætur að minnsta kosti 3 stjórnarmenn sitji hann. Afl atkvæða ræður úrslitum máls.

Undirskriftir 3 stjórnarmanna skuldbinda félagið.

Þær ákvarðanir sem teknar eru á fundum félagsstjórnar, skulu skráðar í sérstaka fundargerðabók og fundargerðir staðfestar með undirritun viðstaddra stjórnarmanna og forstjóra.

- 22. gr.** Stjórnin fer með málefni félagsins og skal hún annast um að skipulag þess og starfsemi sé jafnan í réttu og góðu horfi og tryggja að nægjanlegt eftirlit sé með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins.

Stjórn félagsins skal setja sér starfsreglur þar sem nánar er kveðið á um framkvæmd starfa stjórnarinnar. Stjórn er heimilt að stofna undirnefndir stjórnar samkvæmt ákvæðum í starfsreglum stjórnar.

- 23. gr.** Stjórnin skal hafa aðgang að öllum gögnum er varða félagið og rekstur þess.

Stjórnarmenn skulu ekki taka þátt í meðferð máls ef mál varðar:

1. viðskipti þeirra sjálfra eða fyrirtækja sem þeir sitja í stjórn hjá, eru fyrirsvarsmenn fyrir eða eiga að öðru leyti verulegra hagsmuna að gæta í; eða
2. viðskipti samkeppnisaðila þeirra sem ræðir um í 1. tölulið.

Hið sama skal gilda um viðskipti aðila sem eru tengdir stjórnarmönnum persónulega eða fjárhagslega.

Viðskiptaerindi stjórnarmanna sem og fyrirtækja sem þeir kunna að vera í forsvari fyrir skulu lögð fyrir stjórn félagsins til samþykktar eða synjunar.

**24. gr.** Ef kjörnar eru nefndir á vegum stjórnarinnar skv. ákvæðum í starfsreglum skulu niðurstöður þeirra einungis vera leiðbeinandi fyrir stjórnina, en stjórnin ekki bundin af þeim við afgreiðslu einstakra mála, nema mælt sé fyrir um á annan veg í lögum.

**25. gr.** Stjórn félagsins ræður forstjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórnin veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Forstjóri hefur með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og kemur fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Hann sér um reikningshald og ráðningu starfsfólks. Forstjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

Forstjóri skal sitja fundi stjórnar nema fjallað sé um mál er varðar hann sjálfan.

## **6. Ársreikningur og endurskoðun**

**26. gr.** Reikningsár félagsins er almanaksárið.

Ársreikningur og skýrsla stjórnar skulu undirrituð af forstjóra og félagsstjórn. Hafi stjórnarmaður eða forstjóri mótbárur fram að færa gegn ársreikningi, skal hann skrifa undir með fyrirvara og gera grein fyrir því í skýrslu stjórnar í hverju fyrirvarinn felst.

**27. gr.** Ársreikningurinn skal gerður í samræmi við lög um ársreikninga, eins og þau eru á hverjum tíma, bæði að því er varðar mat á einstökum liðum, uppsetningu, sundurliðun og heiti liða, svo og upplýsingar um liði utan efnahagsreiknings.

**28. gr.** Aðalfundur hluthafa kýs löggiltan endurskoðanda eða endurskoðunarfélag til eins árs í senn.

Endurskoðandi félagsins má ekki eiga sæti í félagsstjórn, vera starfsmaður félagsins eða starfa í þess þágu að öðru en endurskoðun. Hann má ekki koma fram gagnvart félaginu sem umboðsmaður annarra og ekki vera skuldugur félaginu, hvorki sem aðalskuldari né ábyrgðarmaður. Hið sama gildir um maka hans.

Endurskoðandi félagsins skal í samræmi við löggjöf um endurskoðendur og endurskoðun eins og þau eru á hverjum tíma endurskoða ársreikninginn og í því sambandi kanna bókhaldsgögn félagsins og aðra þætti, er varða rekstur þess og stöðu.

Fyrir miðjan marsmánuð skal endurskoðandi félagsins hafa lokið endurskoðun á ársreikningi félagsins og ber honum þá þegar að afhenda hann stjórn félagsins.

- 29. gr.** Ársreikningur ásamt meðfylgjandi skýrslu stjórnar og endurskoðanda skal liggja frammi á skrifstofu félagsins og/eða á rafrænu svæði fyrir hluthafa 21 sólarhring fyrir aðalfund.

## **7. Um breytingar á samþykktum félagsins**

- 30. gr.** Ákvörðun um breytingu samþykktá þessara skal tekin á fundi hluthafa, enda sé þess getið í fundarboði að slíkar breytingar séu fyrirhugaðar og í hverju þær felast í meginatriðum.

Ákvörðun verður því aðeins gild að hún hljóti samþykki minnst 2/3 hluta greiddra atkvæða svo og samþykki hluthafa sem ráða yfir minnst 2/3 hlutum þess hlutafjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

## **8. Um slit félagsins og samruna**

- 31. gr.** Ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þess fer eftir ákvæðum hlutafélagalaga, og annarra laga eftir því sem við á, og eru því aðeins heimilar að þær hafi hlotið samþykki hluthafa eftir þeim reglum sem gilda um breytingar á samþykktum þessum, enda hafi tillaga þessa efnis verið kynnt í fundarboði.

- 32. gr.** Að því leyti sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum gilda ákvæði hlutafélagalaga eins og þau eru á hverjum tíma, svo og önnur ákvæði laga er við geta átt.

**Samþykkt á hluthafafundi félagsins 1~~60~~. apríl 202~~65~~**  
**pr.pr. f.h. Eikar fasteignafélags hf.**

---