

Kópavogur, 24. mars 2026

Kæri hluthafi

Ég skrifa þér í fyrsta skipti sem forstjóri Eikar fasteignafélags, fyrirtækisins sem ég tók við stjórnartaumunum á, þann 11. apríl síðastliðinn. Með þessu bréfi langar mig að greina þér frá helstu skrefum sem við tókum á árinu sem leið og afhverju þau voru stigin en ekki einhver önnur. Þá langar mig að gefa þér innsýn í hvers er að vænta þegar fram líða stundir.

Helstu vörður frá árinu sem leið?

Gagnvart ykkur, hluthöfum, er helsta hlutverk okkar að ávaxta ykkar fjármuni og tókum við því hlutverki alvarlega. Það var því með talsverðu stolti sem við leggjum til góðan vöxt á arðgreiðslu milli ára eða sem samsvarar 1,1 kr. á hlut. Við leggjum upp með að skipta greiðslunni í tvennt þar sem gert er ráð fyrir greiðslu í apríl og október líkt og í fyrra. Arðgreiðslan í sjálfu sér er ekki markmið rekstrarins, en óhjákvæmilega þegar þær áherslur sem við höfum í okkar rekstri koma saman, myndast þessi geta til að greiða arð til hluthafa. Ég sé því arðgreiðsluna sem afleiðingu góðra verka yfir árið enda höfum við skilgreint okkur sem arðgreiðslu félag, sem býr til aga í ráðstöfunum fyrirtækisins á fjármunum með skýrri arðsemiskröfu, sem verður að styðja við markmið félagsins til lengri tíma.

- *Markviss vöxtur með kaupum á Festingu*

Stærsta fréttin á árinu voru kaup okkar á Festingu. Heildarvirði viðskiptanna nam rúmum 15 milljörðum króna sem auka munu leigutekjur félagsins um 14% og EBITDA hagnað um rúm 15% að öðru óbreyttu. Kaupin fela í sér markvissan vöxt félagsins. Við erum að nýta efnahaginn okkar með þessum kaupum og breyta samsetningu eignasafnsins í átt að stærri eignum á lykilstaðsetningum á höfuðborgarsvæðinu. Við erum ánægð með niðurstöðuna og hlökkum til samstarfsins við Samskip næstu 20 árin.

- *Skipulagsbreytingar sem skerpa ákvarðanatöku*

Við réðumst í skipulagsbreytingar á árinu sem höfðu það að markmiði að skerpa ákvarðanatöku félagsins. Við sameinuðum svið útleigu, þróunar og húsumhyggju undir eitt svið sem heitir Viðskiptavinir en þar er framlínan í samskiptum við okkar viðskiptavini. Þá sameinuðum við upplýsingatækni- og fjármálasvið en aðeins framkvæmdasviðið situr eitt eftir óbreytt. Í framkvæmdastjórn fækkaði því úr sjö í fjóra og er nú allt okkar starf skilvirkara og eftirfylgni markvissari.

Með markvissum aðgerðum höfum við fært umboð til ákvarðana meira niður á gólfíð til starfsfólksins. Liður í því var að fækka nefndum úr 15 í 7 og þannig fækka þeim ákvörðunum sem þar eru teknar. Við finnum skilvirknina aukast, starfsemina eflast og viðskiptavinurinn finnur það í verki. Við tökum hlutverk okkar sem snýr að samfélagsábyrgð af festu og höfum tekið mikilvæg skref í átt að jafnréttismálum á árinu sem leið og högum vinnustaðnum okkar þannig að sálfélagslegt öryggi starfsmanna er í forgrunni.

Hvað er svo markmiðið með þessu öllu? Við viljum leggja áherslu á að viðskiptavinurinn finni að Eik sé í viðskiptum þar sem hagur beggja er aðalatriðið og að við höfum áhuga á viðskiptavinunum okkar og því sem þeir eru að skapa. Það má ekki gleyma því að þegar Eik leigir fasteignir til viðskiptavina sinna verður félagið einn af stóru þátttakendum eða samherjum í rekstri þeirra. Við viljum að honum gangi vel og viðskiptasambandið efli hann og styrki. Við erum viðskiptafélagi ekki leigusali.

- Eignasafnið styrkist - veðpottar þurfa að þróast

Við fjárfestum vel í eignum okkar á árinu, við kláruðum stærstu framkvæmdir sem félagið hefur ráðist í, sem voru umbæturnar á Turninum á Smáratorgi. En þeim verkefnum lauk samkvæmt áætlunum, bæði í tíma og m.t.t. kostnaðar. Það skiptir okkur höfuð máli að eignirnar okkar séu í góðu ástandi, trúverðugleiki okkar sem fasteignafélags og sem veðsala byggir á góðu ástandi fasteigna, ekkert síður en góðu sjóðstreymi. Þess vegna tökum við fjárútlát til viðhalds að minnsta kosti jafn alvarlega og vaxtagreiðslur félagsins.

Kjarninn í okkar eignasafni er svokallaður **veðpottur** en það eru safn eigna okkar sem nýtt eru sem veð við markaðsfjármögnun félagsins. Veðpotturinn okkar verður 14 ára í ár, og er við það að slíta barnsskónum. Við höfum viðhaldið þessum eignum okkar vel, fasteignirnar í pottinum eru undantekningalaust vel markaðshæfar og verðlagning þeirra hófleg. Þessar eignir eru hjartað í okkar rekstri.

En, veðpotturinn og skilmálar fjármögnunar sem á honum hvílir þurfa að breytast í takt við þróun og þarfir samfélagsins og þar með þeirra fyrirtækja sem við þjónum. Skilmálar veðpottsins og kröfurnar sem settar eru á Eik eru að mínu mati í einhverjum tilfellum barn síns tíma, en til veðpottsins var stofnað við endurreisn atvinnulífsins árið 2012, þegar traust var í lágmarki milli aðila. Við munum skoða þessa skilmála og óska eftir samtali við okkar fjármögnunaraðila um að færa skilmála veðpottsins til samræmis við nútímann og þá þróun sem hefur verið í skilmálum fjármögnunar atvinnufasteigna í löndunum í kringum okkur.

Kjarni máls hér er að því meiri sveigjanleiki í veðpotti, því betur getum við þjónustað íslenskt atvinnulíf. Okkur er t.d. skorður settar með fjárfestingu utan höfuðborgarsvæðis, og við sjáum litla sem enga þátttöku stóru fasteignafélagana í

uppbyggingu atvinnulífs á Suðurlandi frá árinu 2012. Ég er ekki að segja að það sé vegna skilmála í veðpottum, en skilmálarnir beina okkur að höfuðborginni þegar þörfin vex annars staðar. Það verður ekki horft framhjá því að atvinnulífið er að byggjast upp að miklu leiti utan höfuðborgar og Eik vill vera þátttakandi í þeirri uppbyggingu.

- Nýjar áherslur í fjármögnun – jöfn útgáfa, jafnar endurgreiðslur

Við höfum brotið heilann mikið með fjármögnunarhlið félagsins. Í byrjun árs 2026 fórum við svo út á markaðinn og kynntum það sem við höfum verið að hugsa. Við vildum nýta þá sögu og þann trúverðugleika sem við njótum í viðhaldi eigna og viðhaldi viðskiptasambanda og gefa út löng skuldabréf sem gefin verða út jafnt og þétt yfir tíma, þar sem heildarútgáfa hvers árs í þessa löngu flokka yrði á bilinu 5-7% af heildarskuldum félagsins.

Skuldahlið Eikar er um 2,3% af innlendum eignum lífeyrissjóða eða um 105 ma.kr. af vaxtaberandi skuldum. Af 8.700 ma.kr. lífeyriskerfi, sem vill vera 50% erlendis og 50% í innlendum eignum er að okkar mati hér á ferðinni einfaldlega of stórar fjárhæðir til að leika einhverja snjalla leiki í fjármögnun. Mestu skiptir í fjármögnun á svona stórum efnahagsreikningi, er að jafna endurgreiðslur eins og hægt er og eyða kúlugjaldkögum úr endurgreiðsluferli félagsins. Við viljum heldur ekki hafa skoðun á langtíma raunvöxtum í augnablikinu, við tökum löngu vextina yfir árið og áratugina og endum þannig með meðaltal raunvaxta yfir tíma.

Við munum gefa út önnur bréf en löng skuldabréf til að mæta fjármögnunarþörf félagsins þegar hún er umfram 7% af vaxtaberandi skuldum yfir árið, og þeim bréfum verður stillt upp þannig að endurgreiðsla fellur helst á ár sem eru nú þegar léttari í endurfjármögnun. Aðalatriðið er jafn endurgreiðsluprófíll og langur líftími skuldabréfa. Meðallíftími skuldbindinga lífeyriskerfisins okkar er um 16 ár og erum við fyrsta rekstrarfélagið sem með trúverðugum hætti mætir þeim meðallíftíma.

Við birtum útgáfuáætlun í byrjun árs þar sem fram komu þeir dagar sem við áætlum að mæta með útgáfur á skuldabréfamarkaðinn. Við erum fyrsta einkafyrirtækið, í langan tíma, til að birta útgáfuáætlun og vonum að fleiri fylgi á eftir. Við viljum grósku á skuldabréfamarkaði og við viljum sýna kaupendum skuldabréfa að við séum mætt, og við munum mæta reglulega yfir árið. Á næsta ári er ætlunin að sýna meira á spilín í nýrri útgáfuáætlun, en við viljum taka þetta í stuttum en ábyrgum skrefum. Við munum gefa út okkar skuldabréf jafnt yfir árið og trúum því að vaxtaálag á okkar útgáfur hjaðni jafnt og þétt, í samræmi við aukinn fyrirsjáanleika og minni áhættu í undirliggjandi rekstri.

Við sjáum það sem part af okkar samfélagsábyrgð að geta með trúverðugum hætti geymt og ávaxtað fjármagn fyrir lífeyrissjóðina okkar yfir langan tíma.

- *Höfuðstöðvar á besta stað í einu glæsilegasta skrifstofuhúsnæði landsins*

Við fluttum höfuðstöðvar félagsins úr Sóltúni yfir í Turninn í Kópavogi sem er að okkar mati eitt glæsilegasta skrifstofuhúsnæði landsins og er auk þess staðsett á mjög hentugum stað í hjarta höfuðborgarsvæðisins. Ástæðan var einföld. Við höfum óbilandi trú á Turninum og teljum að eftirspurn eftir leiguhúsnæði í honum eigi aðeins eftir að aukast. Þegar við auglýstum hæðina okkar í Sóltúni, sem leigðist á góðu verði á einni viku var ekki eftir neinu að bíða. Okkur fannst þetta rökrétt og eðlilegt skref. Í dag erum við á 18. hæð í Turninum, vinnulyfturnar utaná húsinu eru horfnar og leigusamningar langt komnir fyrir laus rými í húsinu. Við verðum áfram í húsinu þar til það fyllist af ánægðum viðskiptavinum og beinum við þá sjónum okkar að öðru húsnæði.

Hvað er framundan?

Á síðasta ári settum við tóninn um það sem koma skal. Við seldum minni einingar, þar sem eignarhlutur okkar er lítill í stærri húsum. Við seldum frá okkur skrifstofubyggingu eftir að hafa sótt heimild til að breyta henni í íbúðir og við höfum verið að selja frá okkur reiti og undirbúa söluferli á eignum þar sem skipulagi hefur verið breytt og verðmæti aukin. Við höfum á sama tíma keypt eign sem við fáum afhenta árið 2027, sem er stórt iðnaðarhúsnæði á Völlunum í Hafnarfirði.

Við viljum nýta hlutfallslega yfirburði Eikar, þar sem kaupendur að fasteign sem er yfir milljarð króna eru tiltölulega fáir á Íslandi og enn færri þegar verðmætið er yfir fimm milljörðum króna. Okkur líður ekki illa að eiga þannig eignir, þvert á móti viljum við fleiri en færri svona eignir í okkar safn. Við viljum einfaldlega eiga eignir á stöðum þar sem atvinnulífið er að byggja sig upp, og við munum fjárfesta í samræmi við þarfir atvinnulífsins, hvort sem það er á Íslandi eða í Evrópu.

Svo lengi sem ég er forstjóri Eikar, vil ég nánast útiloka það, að Eik í núverandi mynd muni byggja hús fyrir eigin reikning. Að mínum dómi eru nægar flækjur þegar hótélrekstur tengist rekstrarreikningi félagsins. Þar vil ég ekki vera með verk í vinnslu, með samsvarandi stjórnumerkingum til að útskýra hvað eru tekjur á móti eignum í rekstri og hvað er kostnaður á móti eignum í byggingu. Við viljum einfaldleika. Svo einfalt er það. Stór hús, öflugir viðskiptavinir, engar sameignir. Það er einfaldi tónninn sem við viljum slá.

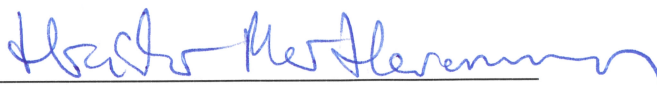
Við teljum aftur á móti að styrkleikar okkar liggi í fjármögnun fasteigna og tækifæri í breytingum á landslagi fjármögnunar á atvinnuhúsnæði. Við sjáum að bankakerfið mun að öllum líkindum þurfa að verðleggja útlán með veði í atvinnuhúsnæði, með veðhlutfall umfram skilgreind viðmið hærra en þegar veðhlutfallið er undir viðmiði. Sylla myndast þá fyrir Eik að lána á síðari veðrétti með veði í atvinnufasteignum. Við

myndum í kjarnan vera að lána á áhugaverðum kjörum út á atvinnuhúsnæði sem okkur gæti alveg hugnast að hafa í okkar eigin eignasafni.

Allt framangreint byggir á **stefnumótun félagsins og nýrri fjárfestingastefnu** sem Eik fasteignafélag hefur sett sér. Við skilgreinum okkur sem meðfjárfesti atvinnulífsins og við viljum stuðla að verðmætasköpun fyrir atvinnulífið og samfélagið í heild. Við viljum vera öflugt, framsækið og arðbært fasteignafélag sem býður fjölbreyttar lausnir í takt við þarfir atvinnulífsins. Við viljum sína ábyrgð, hafa drifkraft og eiga góða samvinnu við okkar viðskiptavini. Verk okkar skipta máli, og við sýnum það. Það þarf engum að dyljast að við erum í þessum rekstri til að hagnast á því, en við viljum ekki taka út allan hagnaðinn í dag, við viljum ná þessu á næstu áratugum jafnt og þétt. Við erum þegar öllu er á botninn hvolft langtíma fjármögnunaraðili atvinnulífsins.

Ég horfi björtum augum til framtíðar, við sem Íslendingar höfum svo ótrúlega margt með okkur fram á veginn. Okkur hefur tekist að búa til blómlegt hagkerfi þó náttúran sé ófyrirgefandi í kringum okkur, okkur hefur tekist að búa til útflutnings atvinnugreinar þó svo að fjarlægð á markað og smæð okkar sé ekki að hjálpa og við erum með næst mestu flugumferðina milli Bandaríkjana og Evrópu í gegnum flugvöllinn okkar. Þegar skref er tekið til baka er þetta bara ótrúlegt hvað við getum gert í litlu samfélagi. Við viljum halda áfram að byggja undir atvinnuvegina okkar þannig að samfélagið okkar verði sem skilvirkast og blómlegt, Eik mun spila sitt hlutverk af staðfestu á komandi árum og áratugum.

Virðingarfyllt,
f.h. Eikar fasteignafélags hf.



Hreiðar Már Hermannsson
Forstjóri