

KAUPRÉTTARÁÆTLUN

UM KAUPRÉTT STJÓRNENDA OG LYKILSTARFSMANNA
Á HLUTUM Í EIK FASTEIGNAFÉLAGI HF.

MARS 2026

Stjórn Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730 („**félagið**“), hefur, með fyrirvara um samþykki aðalfundar félagsins 2026, samþykkt svofellda áætlun um kauprétt stjórnenda og lykilstarfsmanna félagsins á hlutum í félaginu („**kaupréttaráætlunin**“).

I. MARKMIÐ KAUPRÉTTARÁÆTLUNARINNAR

- 1.1. Markmið kaupréttaráætlunar þessarar er að tengja hagsmuni kaupréttarhafa annars vegar, við afkomu og langtímamarkmið félagsins, og hins vegar hagsmuni hluthafa þess um ávöxtun eignar sinnar.
- 1.2. Kaupréttaráætlun þessari er ætlað að vera í samræmi við gr. 4.10 í starfskjarastefnu félagsins sem verður lögð til samþykktar á aðalfundi félagsins 2026.
- 1.3. Með samningum gerðum á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar gefst kaupréttarhöfum kostur á að kaupa hluti í félaginu á fyrirfram skilgreindu verði.

II. KAUPRÉTTUR

- 2.1. Kaupréttarhafar geta verið forstjóri, einstaklingar í framkvæmdastjórn og aðrir æðstu stjórnendur félagsins (og eftir atvikum annarra félaga innan samstæðu félagsins) samkvæmt ákvörðun stjórnar hverju sinni (hér eftir nefndir „**kaupréttarhafar**“).
- 2.2. Heildarfjöldi hluta sem heimilt er að veita kauprétt vegna á grundvelli kaupréttaráætlunar þessarar er 36.600.000 hlutir, en hámarksúthlutun á hvern kaupréttarhafa er 12.200.000 hlutir.
- 2.3. Hlutum sem keyptir eru á grundvelli þessarar kaupréttaráætlunar fylgja öll sömu réttindi og öðrum hlutum í félaginu.
- 2.4. Starfskjaranefnd félagsins skal gera tillögu til stjórnar um hvaða stjórnendum skal veita kauprétt hverju sinni og jafnframt tillögu um þann fjölda hluta sem hver kaupréttarhafi hefur rétt á að kaupa, en ákvörðunarvaldið er í höndum stjórnar félagsins.
- 2.5. Samningar um kauprétt verða gerðir við hvern kaupréttarhafa á því formi sem stjórn ákveður hverju sinni, þó innan ramma kaupréttaráætlunar þessarar.
- 2.6. Gert er ráð fyrir að kaupréttum samkvæmt þessari kaupréttaráætlun verði úthlutað fyrst í framhaldi af aðalfundi félagsins þann 16. apríl 2026. Heimilt er að úthluta kaupréttum í einstökum tilvikum á síðari stigum ef breytingar verða á stjórnendum félagsins svo og ef kaupréttir falla úr gildi fyrir ávinnsludag.

III. KVAÐIR Á HLUTUNUM

- 3.1. Í kaupréttarsamningunum skal kveðið á um skyldu kaupréttarhafa til að eiga fram að starfslokum hluti í félaginu sem nema 50% af fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum í tilviki forstjóra en 30% af fjárhæð hreins hagnaðar af nýttum kaupréttum hjá

öðrum starfsmönnum, þegar skattur hefur verið dreginn frá. Stjórn félagsins getur við sérstakar einstaklingsbundnar aðstæður vikið frá þessari kröfu.

- 3.2. Félaginu er óheimilt að veita lán eða ábyrgðir af nokkru tagi í tengslum við kauprétti og/eða nýtingu kaupréttar samkvæmt kaupréttaráætlun þessari.
- 3.3. Í kaupréttarsamningum gerðum á grundvelli þessarar kaupréttaráætlunar skal kveðið á um að kaupréttur sé ekki framseljanlegur og að ekki sé heimilt að veðsetja hann.

IV. KAUPVERÐ

- 4.1. Kaupverð hvers hlutar skal vera vegið meðalverð í viðskiptum með hluti félagsins 20 heila viðskiptadaga fyrir gerð hvers kaupréttarsamnings, verðtryggt miðað við dagvísitölu neysliverðs til verðtryggingar frá dagsetningu kaupréttarsamnings og fram að nýtingardegi („**kaupverð**“).
- 4.2. Greiði félagið arð eða úthluti eignum félagsins til hluthafa félagsins með samsvarandi hætti, svo sem með niðurfærslu hlutafjár, áður en kaupréttur er nýttur, skal kaupgengi vegna kaupréttar sem ekki hefur verið nýttur aðlagður til samræmis, þannig að kaupgengi jafngildi því sem hefði verið fyrir arðgreiðslu (eða aðra úthlutun), með því að frá kaupgengi er dregin arðgreiðsla (eða önnur úthlutun) fyrir hvern útgefinn hlut í félaginu, króna fyrir krónu. Til að fyrirbyggja misskilning skulu kaup félagsins á eigin bréfum á markaði eða hlutafjárauðning engin áhrif hafa á kaupverð skv. framansögðu.

V. GILDISTÍMI

- 5.1. Kaupréttur tekur gildi við undirritun kaupréttarsamnings í samræmi við kaupréttaráætlun þessa.
- 5.2. Ávinnsla kaupréttar er bundin því skilyrði að kaupréttarhafi starfi fyrir félagið. Láti kaupréttarhafi af störfum hjá félaginu fyrir lok kaupréttartímabilsins, öðlast hann ekki frekari kauprétt og áunninn en ónýttur kaupréttur hans fellur niður.
- 5.3. Áunnin kaupréttur fellur þó ekki niður ef kaupréttarhafa er sagt upp störfum án þess að uppsögnina megi rekja til vanefnda hans á ráðningarsamningi eða öðrum starfsskyldum hans, starfslok hans bera að vegna aldurs, vegna þess að kaupréttarhafi verður óvinnufær sökum heilsuþrestra eða andláts kaupréttarhafa. Í þeim tilvikum skal kaupréttarhafi eða dánarbú hans þó einungis hafa hlutfallslega áunninn kauprétt sem skal reiknast miðað við upphaf ávinnslutímabils til starfsloka eða andláts kaupréttarhafa. Komi til starfsloka samkvæmt þessari grein hefur kaupréttarhafi eða dánarbú hans rétt í 120 daga frá starfslokum til að innleysa áunninn kauprétt.
- 5.4. Eftir ávinnslutíma fellur áunninn kaupréttur ekki niður fyrr en nýtingartímabili lýkur, sjá þó gr. 6.6.2.

VI. ÁVINNSLA KAUPRÉTTA

- 6.1. Kaupréttur hvers kaupréttarhafa ávinnst á þremur (3) árum frá gerð kaupréttarsamnings.
- 6.2. Nýting kaupréttar er einungis heimil á 12 mánaða tímabili eftir að þrjú (3) ár eru liðin frá gerð kaupréttarsamnings og kaupréttur hefur virkjust. Við nýtingu skal ávallt taka mið af og virða lokuð tímabil í samræmi við reglur um markaðssvik (MAR) og ákvæði laga um markaðsviðskipti, s.s. lög nr. 60/2021. Ef kaupréttarhafi getur ekki nýtt kauprétt sinn á nýtingartímabili vegna slíkra takmarkana er stjórn félagsins heimilt að framlengja nýtingartímabil fyrir viðkomandi kaupréttarhafa, þannig að nýting geti farið fram innan þess framlengda tímabils í samræmi við kaupréttaráætlun.
- 6.3. Nýting kaupréttar kaupréttarhafa er eingöngu heimil ef gengi hluta félagsins hefur hækkað um ákveðið lágmark umfram vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og ávöxtunarkröfu á þeim flokki ríkisbréfa sem er næst 4ra ára verðtryggðum ríkisbréfum frá gerð kaupréttarsamnings, að teknu tillit til arðgreiðslna eða annarrar úthlutunar til hluthafa, sbr. gr. 4.2. Skilyrði fyrir nýtingu kaupréttarins eru tvískipt þar sem heimild til nýtingar hvers 50% hluta um sig er háð eftirfarandi skilyrðum:
 - 6.3.1. Gengi hluta félagsins þarf að hafa hækkað að meðaltali um 3,8% eða meira á ári umfram vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og ávöxtunarkröfu á þeim flokki ríkisbréfa sem er næst 4ra ára verðtryggðum ríkisbréfum frá gerð kaupréttarsamnings (að teknu tilliti til arðgreiðslna og annarrar úthlutunar) til að fyrri 50% hluti kaupréttarins sé nýtanlegur.
 - 6.3.2. Gengi hluta félagsins þarf að hafa hækkað að meðaltali um 5% eða meira á ári umfram vísitölu neysluverðs til verðtryggingar og ávöxtunarkröfu á þeim flokki ríkisbréfa sem er næst 4ra ára verðtryggðum ríkisbréfum frá gerð kaupréttarsamnings (að teknu tilliti til arðgreiðslna og annarrar úthlutunar) til að síðari 50% hluti kaupréttarins sé nýtanlegur.
- 6.4. Að loknu nýtingartímabili falla allir ónýttir kaupréttir sjálfkrafa niður sbr. þó heimild stjórnar til framlengingar nýtingartímabils í sérstökum aðstæðum sbr. gr. 6.2.
- 6.5. Komi til þess að breyting verði á eignarhlutum í félaginu þannig að einn aðili eða í samstarfi við aðra, sbr. 2. mgr. 100 gr. laga um yfirtökur nr. 108/2007, fari með yfirráð fyrir a.m.k. 50% atkvæðavægi í félaginu, og kaupréttarhafa verði sagt upp störfum innan sex (6) mánaða frá slíkri yfirtöku, ávinnast allir útistandandi kaupréttir við starfslok og hefst þá 12 mánaða nýtingartímabil.
- 6.6. Í framhaldi af nýtingu kaupréttar skal stjórn afhenda kaupréttarhafa umsamda hluti í félaginu, gegn greiðslu.

- 6.6.1. Sé kaupréttarhafi enn starfsmaður félagsins við nýtingu getur hann farið fram á að nýta kaupréttinn í heild eða að hluta með því að fá afhenta hluti í félaginu sem samsvara nettóhagnaði af kauprétti eftir skatta í stað beinna kaupa byggt á vegnu meðalverði 10 heila viðskiptadaga fyrir uppgjör.
- 6.6.2. Láti kaupréttarhafi af störfum hjá félaginu á nýtingartímabilinu, getur hann ekki krafist þess að nýta kaupréttinn með því að fá afhentan nettóhagnað af kauprétti eftir skatta í samræmi við gr. 6.6.1.
- 6.7. Til fullnustu á skyldum sínum samkvæmt samningum gerðum á grundvelli áætlunar þessarar er gert ráð fyrir að hluthafafundur veiti stjórn heimild til að gefa út nýja hluti í félaginu til kaupréttarhafa vegna nýtingar á kauprétti eða að félagið nýti eigin hluti.

VII. HEIMILD TIL NIÐURFELLINGAR ÁÆTLUNAR

- 7.1. Stjórn félagsins skal vera heimilt að fella niður áætlun þessa í heild og gildir þá sama um öll réttindi og skyldur sem af henni má leiða. Heimild stjórnar skal virkjust í eftirtöldum tilvikum:
- 7.1.1. vegna slita félagsins;
- 7.1.2. komi til fjárhagslegrar endurskipulagningar;
- 7.1.3. óski félagið eftir heimild til greiðslustöðvunar eða leiti nauðasamninga; eða
- 7.1.4. í öðrum tilfellum, mæli ríkar ástæður með því.
- 7.2. Taki stjórn ákvörðun um niðurfellingu kaupréttaráætlunar þessarar falla niður öll réttindi og skyldur sem af kaupréttaráætluninni má leiða án þess að sú ákvörðun leiði til bótaábyrgðar fyrir félagið.

VIII. FYRIRVARI VEGNA AFHENDINGAR HLUTA

- 8.1. Kaupréttaráætlun þessi, kaupréttarsamningar og skuldbindingar félagsins gagnvart kaupréttarhöfum skulu ávallt vera bundnar því skilyrði að félagið geti afhent hluti til að efna kaupréttarsamningana, annað tveggja með útgáfu nýrra hluta eða afhendingu eigin hluta.

IX. SKATTALEGAR AFLEIÐINGAR

- 9.1. Félagið ber enga ábyrgð á skattalegum afleiðingum kaupréttarhafa sem nýting hans á kauprétti eða hvers kyns ráðstafanir á kaupréttinum eða hinum keyptu hlutum, kann að hafa í för með sér. Félagið greiðir hins vegar skatta og gjöld sem á það kunna að falla lögum samkvæmt vegna nýtingar starfsmanna á kauprétti, einkum tryggingagjald.

X. GILDANDI LÖG OG ÚRLAUSN ÁGREININGS

- 10.1. Rísi ágreiningur um túlkun kaupréttaráætlunarinnar eða einstaka kaupréttarsamninga skal eftir fremsta megni og í góðri trú leitast við að jafna allan ágreining með samkomulagi.

- 10.2. Náist ekki samkomulag innan 30 daga frá því að ágreiningur kemur upp skal heimilt að hefja gerðarmeðferð fyrir Gerðardómi Viðskiptaráðs Íslands í samræmi við reglur þess.

XI. SAMÞYKKT ÁÆTLUNAR

- 11.1. Stjórn félagsins samþykkir kaupréttaráætlun þessa með fyrirvara um samþykki aðalfundar félagsins 2026, að teknu tilliti til tillagna um breytingu á starfskjarastefnu félagsins á sama aðalfundi.
- 11.2. Stjórnarformaður skrifar undir kaupréttaráætlun þessa f.h. stjórnar með þeim fyrirvara sem stjórninni hefur verið sett, með viðurkenndri rafrænni undirritun.

24. mars 2026

Fyrir hönd stjórnar Eikar fasteignafélags hf.

Bjarni Þorvarðarson,
stjórnarformaður