



Skuldabréfaflokkur EIK 100346

Útgefandi: Eik fasteignafélag hf.

Höfuðstólsfjárhæð: 5.500.000.000 kr.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn Eikar fasteignafélags hf. (hér eftir „Eik“, „félagið“, „útgefandi“) um töku skuldabréfa í flokknum EIK 100346 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Nasdaq Iceland mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta, og þá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin verður, með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Lýsing þessi er gerð í samræmi við íslensk lög og reglugerðir og tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 sem hefur verið innleidd í íslenskan rétt, þar á meðal lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingaskyldu í lýsingum skv. viðaukum VII, VIII og XIII við fylgiskjal 1 við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga útgefnum af Nasdaq Iceland. Lýsingin, sem staðfest hefur verið af Fjármálaeftirlitinu, er gefin út á íslensku í tveimur aðskildum skjölum, verðbréfalýsingu og útgefandalýsingu.

Fjárfesting í verðbréfum felur í sér áhættu. Fjárfestar sem skuldabréfin varða eru hvattir til að kynna sér vel upplýsingar í þessari lýsingu, einkum þær er fjalla um áhættuþætti.

Lýsingu þessari skal ekki dreifa til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef dreifing hennar brýtur í bága við lög eða reglur viðkomandi lands.

Lýsing þessi er dagsett 19. janúar 2017

Ráðgjafi og umsjónaraðili töku til viðskipta



EIK fasteignafélag hf.

Verðbréfalýsing EIK 100346

19. janúar 2017

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR	2
1.1. ALMENN ÁHÆTTA SKULDABRÉFA	2
1.2. SELJANLEIKAÁHÆTTA.....	2
1.3. ENDURGREIÐSLUÁHÆTTA	3
1.4. ÁHÆTTA TENGD VEÐANDLAGI SKULDABRÉFAFLOKKSINS	3
1.5. VERÐBÓLGUÁHÆTTA.....	4
1.6. UPPGJÖRSÁHÆTTA	4
1.7. UPPGREIÐSLUÁHÆTTA	4
1.8. LAGALEG HÆTTA.....	4
2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	5
2.1. YFIRLÝSING ÚTGEFANDA	5
2.2. UMSJÓNARADILI ÚTGÁFUNNAR OG TÖKU SKULDABRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	6
2.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA.....	6
2.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR	6
2.5. ÁSTÆÐA ÚTGÁFUNNAR, RÁÐSTÖFUN ANDVIRÐIS HENNAR OG MARKMIÐ MEÐ TÖKU BRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA	6
3. UPPLÝSINGAR UM VERÐBRÉFIN	7
3.1. ALMENNT.....	7
3.2. HEIMILD TIL ÚTGÁFUNNAR	7
3.3. SKILMÁLAR OG SÉRSTÖK SKILYRÐI SKULDABRÉFAFLOKKSINS.....	7
3.3.1. SKILMÁLAR.....	7
3.3.2. SÉRSTÖK SKILYRÐI VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKSINS EIK 100346	11
3.3.3. SAMÞYKKI FYRIR GJALDFELLINGU	13
3.3.4. TRYGGINGASKILYRÐI	13
3.3.5. SKIPULAG GREIÐSLNA OG SJÓÐSTREYMI.....	15
3.3.6. ÖNNUR LÁNSFJÁRMÖGNUN ÚTGEFANDA.....	16
3.3.7. VEXTIR, VERÐTRYGGING OG HLUNNINDI	16
3.3.8. SKATTHEIMTA	16
3.3.9. LAGARAMMI	16
3.4. TAKA BRÉFANNA TIL VIÐSKIPTA.....	16
3.4.1. UMSJÓN.....	17
3.4.2. KOSTNAÐUR.....	17
4. VEÐANDLAGIÐ	18
4.1. LEIGUTAKAR OG LEIGUSAMNINGAR	18
4.2. FJÁRFESTINGASTEFNA VEGNA SKULDABRÉFAFLOKKSINS	20
4.3. AÐILAR ÚTGÁFUNNAR.....	20
5. SKILGREININGAR OG SKAMMSTAFANIR	21

1. Áhættuþættir

Fjárfesting í skuldabréfum Eikar felur í sér áhættu. Verðmæti skuldabréfanna getur hækkað eða lækkað. Fjárfestar geta tapað verðmæti allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum eða eftir atvikum hluta hennar. Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi.

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á skuldabréfum í skuldabréfaflokknum EIK 100346 („skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“) útgefnum af Eik eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem ræddir eru í verðbréfalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir. Hlutabréf í útgefanda, sem og aðrir fjármálagjörningar útgefnir af honum, hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér allt það efni og tilkynningar sem félagið hefur birt opinberlega.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari ásamt kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu félagsins dagsettri 19. janúar 2017 tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokknum EIK 100346. Eik getur ekki spáð fyrir um líkur þess hvort eða hvenær þeir áhættuþættir sem hér er fjallað um muni hafa áhrif á starfsemi félagsins eða verð skuldabréfa útgefnum af því. Þá er ekki hægt að meta fjárhagsleg áhrif einstakra áhættuþátta.

Lýsing félagsins, dagsett 19. janúar 2017, er skrifuð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfaflokksins EIK 100346 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland og samanstendur af tveimur aðskildum skjölum; verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu. Komi fram mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varðar upplýsingar í lýsingunni, á tímabilinu frá því að lýsingin er staðfest og þar til viðskipti með skuldabréfin á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland hefjast mun félagið útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við ákvæði 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti (hér eftir „vvl.“).

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla verðbréfalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á virði skuldabréfanna.

1.1. Almenn áhætta skuldabréfa

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna. Margvísleg atriði geta orðið til þess að lækkanir verða á mörkuðum með fjármálagerninga og þá á verði skuldabréfanna, s.s. breytingar á vaxtastigi, lagabreytingar, ófyrirséðir atburðir eða áföll og almennt efnahagsástand. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Nánar er vikið að lagaumhverfi því sem um verðbréfin og útgefanda þeirra gilda í kafla 1.8. *Lagaleg áhætta* í verðbréfalýsingu þessari.

Ekki er hægt að veita tryggingu fyrir því að fjárfestingin muni reynast arðsöm. Þá skulu væntanlegir fjárfestar einnig hafa það hugfast að þrátt fyrir að fjárfesting í skuldabréfum kunni að skila góðri ávöxtun almennt er sú hætta ávallt fyrir hendi að skuldabréf í einstökum félögum reynist óarðbær.

1.2. Seljanleikaáhætta

Þrátt fyrir að sótt hafi verið um töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfin. Þannig getur sú staða komið upp að fjárfestar geta ekki selt skuldabréfin þegar þeir vilja selja eða selt á því verði sem væntingar þeirra standa til þar sem framboð skuldabréfanna er meira en svo að markaðurinn taki við sölutilboðum á uppsettu verði. Ekki verður viðskiptavakt með skuldabréfin.

1.3. Endurgreiðsluáhætta

Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar í veðandlagi skuldabréfanna sem er tilgreint safn fasteigna í hans eigu svo sem nánar er lýst í kafla 4 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari.

Endurgreiðsluáhætta felst í því að útgefandi verði ófær um að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga og takist ekki, þrátt fyrir tímafresti til úrbóta, að mæta skuldbindingum vegna þeirra. Til að draga úr slíkri áhættu hefur útgefandi samþykkt skilmála vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Skilmálarnir innihalda m.a. gjaldfellingarákvæði að undangengnu samþykki að lágmarki 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð¹, kröfu um að veðgæsluaðili samþykki kaup á fasteignum og nýja leigusamninga við tengda aðila² og/eða breytingar á þeim. Þá er í skilmálunum einnig tiltekið bann við veðsetningu leigutekna af þeim eignum sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins og kröfu um að tiltekin fjárhagsleg skilyrði séu haldin og þau prófuð með reglubundnum hætti.

Að auki hefur útgefandi samþykkt tryggingaskilyrði fyrir skuldabréfaflokkinn. Samkvæmt þeim getur útgefandi ekki gefið út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum fari veðsetningarhlutfall veðandlagsins við það yfir 75%³. Engin gjaldfellingarheimild er þó tengd tryggingaskilyrðunum. Við útgáfu skuldabréfaflokksins var veðsetningarhlutfall veðandlagsins sem hann tryggir 69,6%.

Þá er bent á að útgefanda er heimilt að skipta út eignum í veðandlaginu. Ítarlega er fjallað um öll framangreind sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins í kafla 3.3.2. *Sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins EIK 100346* í verðbréfalýsingu þessari.

1.4. Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Veðandlag skuldabréfaflokksins samanstendur af atvinnuhúsnæði í útleigu⁴. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði framangreindra fasteigna rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnæðis, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnæðis. Fjárfestar eru hvattir til að gera eigin kannanir á, afla sér tilhlýðilegra upplýsinga eða viðhlítandi ráðgjafar um fasteignamarkaðinn fyrir atvinnuhúsnæði áður en ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfum úr skuldabréfaflokki EIK 100346 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall hans sem birt er í verðbréfalýsingu þessari haldist óbreytt. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna. Nánari umfjöllun um leigutaka og leigusamninga útgefanda er að finna í kafla 4.1. *Leigutakar og leigusamningar* í verðbréfalýsingu þessari.

Almennt efnahagsástand, s.s. hagvöxtur, vaxtastig, verðbólga og gengisskráning hefur áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn atvinnuhúsnæðis, hvort heldur sem er til kaups eða leigu, og þar með veðandlag útgefanda. Hagvöxtur ræður miklu um almenn umsvif í hagkerfinu. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á mælda verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt

¹ Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja gjaldfellingu á fundi skuldabréfaeigenda að því gefnu að skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að lágmarki 750 m.kr. að nafnverði og eru a.m.k. tveir (ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991) samþykki hana.

² Með tengdum aðilum er átt við hluthafa eða hóp hluthafa sem samtals fara með yfir 20% eignarhlut í útgefanda.

³ Veðsetningarhlutfallið ber að reikna á fyrirframskilgreindan máta sem lesa má um í kafla 1.3.2. *Tryggingarskilyrði* í verðbréfalýsingu þessari.

⁴ Frávik er eignin að Pósthússtræti 2 sem er skilgreind sem eign til eigin nota þar sem Eik á einnig rekstrarfélag Hótels 1919. Leigusamningur er þó á milli L2, eiganda fasteignarinnar, og rekstrarfélagsins.

tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna.

Þættir tengdir almennu efnahagsumhverfi, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifasviðs stjórnar og stjórnenda Eikar.

1.5. Verðbólguáhætta

Skuldabréfin eru verðtryggð. Breytingar á vísitölu neysluverðs, sem lögð er til grundvallar verðtryggingu skuldabréfanna, geta haft áhrif á virði skuldabréfanna, ýmist til hækkunar eða lækkunar. Þrátt fyrir að leigusamningar útgefanda séu að langstærstum hluta verðtryggðir gæti viðvarandi há verðbólga haft neikvæð áhrif á getu hans til að greiða af skuldabréfunum.

1.6. Uppgjörsáhætta

Sú áhætta er til staðar, í tengslum við möguleg viðskipti með bréfin, að greiðsla í greiðslukerfi sé ekki gerð upp með þeim hætti sem vænst var sökum þess að mótaðili greiðir eða afhendir ekki greiðslu á réttum tíma.

1.7. Uppgreiðsluáhætta

Frá og með 15. september 2027 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn, að hluta eða öllu leyti gegn uppgreiðslugjaldi sem nemur 0,5% af fjárhæð umfram hina sammingsbundnu afborgun vaxta, verðbóta og höfuðstóls. Uppgreiðsla samkvæmt framangreindum uppgreiðsluheimildum skal fara fram á gjalddögum skuldabréfaflokksins. Við uppgreiðslu skuldabréfaflokksins að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól hans m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti á uppgreiðsludegi.

1.8. Lagaleg hætta

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“) og eru rafrænt skráð, sbr. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa. Um skuldabréfin gildir enn fremur tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf og óskráðar reglur íslensks réttar um víðskiptabréf.

Hlutabréf, sem og aðrir fjármálagerningar, útgefnir af Eik hafa verið tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, því gilda um félagið ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“). Að auki ber félaginu að fylgja reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglum Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja og reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga frá 17. desember 2013.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldir.

2. Tilkynning til fjárfesta

Lýsing Eikar, dagsett 19. janúar 2017, varðar töku skuldabréfaflokksins EIK 100346 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum: verðbréfalýsingu þessari og útgefandalýsingu, dagsettri 19. janúar 2017. Lýsingin, sem einungis er birt á íslensku, hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu.

Fjárfestar ættu ætíð að byggja ákvörðun sína um fjárfestingu í skuldabréfaflokknum á eigin skoðun eða óháðri ráðgjöf sem þeir telja viðeigandi. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel veðandlag skuldabréfaflokksins og alla skilmála hans áður en ákvörðun er tekin um að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestar eru enn fremur hvattir til að kynna sér vel innihald kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu þessari sem og kafla 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu Eikar dagsettri 19. janúar 2017.

Fjárfestar verða sjálfir að taka ákvörðun um hvort fjárfesting í bréfunum sé góður kostur fyrir þá. Fjárfestum er einkum bent á að huga að eftirfarandi þáttum:

- a) Fjárfestar þurfa að búa yfir nægjanlegri þekkingu og reynslu til að meta virði bréfanna og lausafjárstöðu útgefanda með fullnægjandi hætti. Fjárfestar verða að gera sér grein fyrir áhættunni sem fylgir fjárfestingum í skuldabréfunum og hafa kynnt sér rækilega innihald lýsingarinnar og eftir atvikum annars efnis um útgefanda.
- b) Fjárfestar verða að vera færir um að meta með fullnægjandi hætti áhrif fjárfestingar í skuldabréfunum á eigin eigna- og fjárhagsstöðu. Fjárfestar verða að búa yfir nægilegri fjárfestingagetu og lausafé til að bera áhættuna sem fylgir kaupum á skuldabréfunum.
- c) Fjárfestar verða að kynna sér og skilja skilmála skuldabréfanna og vera kunnugir eðli fjármagnsmarkaða. Fjárfestar verða að vera færir um að meta, ýmist sjálfir eða með hjálp ráðgjafa, hvaða áhrif sveiflur í rekstri útgefanda, breytingar á vaxtastigi eða aðrir sambærilegir þættir geta haft á fjárfestingar í skuldabréfunum.

2.1. Yfirlýsing útgefanda

Undirritaðir, forstjóri og fjármálastjóri Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álfrheimum 74, 104 Reykjavík, lýsum hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem lýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. janúar 2017

F.h. Eikar fasteignafélags hf.



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri



Lýður H. Gunnarsson, frkvstj. fjármálasviðs

2.2. Umsjónaraðili útgáfunnar og töku skuldabréfanna til viðskipta

Umsjónaraðili töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland er Íslandsbanki hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík. Íslandsbanki var ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir aðkomu sína að þessum verkefnum..

2.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar um vísitölu neysluverðs eru fengnar frá Hagstofu Íslands. Upplýsingar frá Hagstofunni eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem það styðst við frá Hagstofunni eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Hagstofunnar, <http://www.hagstofan.is>.

2.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Eikar:

- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Íslandsbanka sem hefur verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku skuldabréfanna til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánadrottna Eikar.
- Auður Finnbogadóttir, stjórnarmaður í Íslandsbanka, er eiginkona Garðars H. Friðjónssonar, forstjóra Eikar.

2.5. Ástæða útgáfunnar, ráðstöfun andvirðis hennar og markmið með töku bréfanna til viðskipta

Söluandvirði útgáfunnar var alls 5.509.173.797 kr. Andvirði skuldabréfaflokksins var m.a. nýtt til þess að greiða upp óhagstæð lán sem útgefandi hafði tekið yfir samhliða fjárfestingum.

Markmið töku bréfanna til viðskipta er að slíkt auki markaðshæfi þeirra og seljanleika fyrir fjárfesta.

3. Upplýsingar um verðbréfin

3.1. Almennt

Auðkenni skuldabréfaflokks:	ISIN:	Nafnverðseining flokks:	Loka-gjaldmíll:	Gjaldmiðill:	Tegund:	Verðtrygging:	Nafn-vextir:
EIK 100346	IS0000026904	20.000.000 - kr.	10.3.2046	ISK	Jafnar greiðslur	Vísitala neysluverðs	3,60% fastir

Skuldabréfin eru nafnbréf, rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð. Bréfin eru vistuð á vörslureikningi viðkomandi fjárfestis hjá reikningsstofnun að hans vali.

Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Skuldabréfin voru seld afmörkuðum hópi fagfjárfesta í tveimur lokuðum útboðum sem fram fóru í apríl og september 2016 á Íslandi og er nafnverð hverrar einingar kr. 20.000.000. Hægt verður að eiga með þau viðskipti á eftirmarkaði á líftíma bréfanna. Sala og afhending fór fram gegn staðgreiðslu.

Rísi mál út af skuldabréfaútgáfu þessari, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Allar kröfur til endurgreiðslu skuldabréfanna eru jafn rétt háar innbyrðis en njóta forgangs umfram óveðtryggðar kröfur á hendur útgefanda. Komi til þess að tryggingar dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna nýtur eftirstandandi krafa sömu rétt hæðar og ótryggðar kröfur á hendur útgefanda. Útgefandi ber einn ábyrgð á greiðslum af skuldabréfunum. Útgefandi hefur ekki skráð láns hæfismat.

3.2. Heimild til útgáfunnar

Stjórn Eikar samþykkti heimild til útgáfu opins skuldabréfaflokks á fundi sínum þann 9. mars 2016. Skv. bókun stjórnar skyldi stefnt að útgáfu allt að kr. 5.500.000.000 en ekkert hámark sett. Skuldabréf úr flokknum EIK 100346 að nafnvirði kr. 2.000.000.000 voru gefin út þann 11. apríl 2016 á ávöxtunarkröfunni 3,63%. Skuldabréf að nafnvirði kr. 3.500.000.000 voru gefin út þann 8. september 2016 á ávöxtunarkröfunni 3,7%.

3.3. Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins

3.3.1. Skilmálar

Texti þessi byggir á skilmálum skuldabréfanna sem fram koma í 2. kafla útgáfulýsingar vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar.

Auðkenni:	EIK 100346
ISIN:	IS0000026904
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	3,60% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	10. mars 2016

Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 429,170000 þann 10. mars 2016 (dagvísitala VNV). Verðtryggður höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (e. annuity), í fyrsta sinn 10. september 2016 og á sex mánaða fresti þar á eftir á tíunda degi mánaðarins („gjald dagar“). Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfaflokki þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi. Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq Verðbréfamistöð, og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.
Útgáfudagur:	13. apríl 2016
Lokagjalddagi:	10. mars 2046
Heildarútgáfa:	Opinn flokkur
Útgefið nú:	kr. 5.500.000.000 (fimm milljarðar og fimm hundruð milljónir króna)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (tuttugu milljónir króna)
Uppgreiðsluheimild:	Fram til 15. september 2027 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn. Eftir 15. september 2027 er útgefanda heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Uppgreiðsla samkvæmt framagreindum uppgreiðsluheimildum skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti eins og hann stendur á uppgreiðsludegi.
Samstæðan:	Eik fasteignafélag hf. og öll dótturfélög.
Veðgæsluaðili:	Í gildi er samningur við veðgæsluaðila sem gerður var í tengslum við aðrar skuldabréfaútgáfur Eikar og gildir til 21. september 2017. Sá samningur gildir jafnframt um þessa útgáfu. Útgefanda er heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð í þessum skuldabréfaflokki og hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Ávallt skal vera til staðar einn og hinn sami veðgæsluaðili fyrir alla skuldabréfaflokka sem eiga veðréttindi í sama eignasafni og samkvæmt þessum skuldabréfaflokki. Útgefandi skal ávallt, á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við

veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.

Hlutverk veðgæsluaðila:

Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa skuldabréfafloknum til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og/eða sjá um afléttingu þeirra. Samþykki veðgæsluaðila þarf fyrir kaupum útgefanda á fasteign, sbr. heimildir skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins sem og fyrir breytingum eða nýjum leigusamningum við tengda aðila.

Við gjaldfellingu skuldabréfanna skal veðgæsluaðili taka að sér umsýslu og umsjón þess að ganga að tryggingum fyrir hönd eigenda skuldabréfanna. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfalls skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eigenda skuldabréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem tryggð eru með sömu veðum og skuldabréfin. Ákvæði þessi skulu koma fram í einstökum tryggingabréfum sem undir útgáfu þessa falla.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framur ákvæðum skuldabréfanna nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

Eftirlitsaðili:

Í gildi er samningur milli útgefanda og eftirlitsaðila sem gerður var í tengslum við aðrar skuldabréfaútgáfur Eikar. Samningurinn gildir til 21. september 2017 og er útgefanda heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við eftirlitsaðila.

Hlutverk eftirlitsaðila:

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum, þ.m.t. veðþekju, sjóðstreymis- og eiginfjárvörðum sem og öðrum tryggingarskilyrðum, þ.m.t. veðsetningarhlutföll. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti

	skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum er á grundvelli þeirra.
Skuldabréfaeigendur:	Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfafloknum, með tryggingum eins og þær eru skilgreindar í viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins EIK 100346, og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.
Skuldabréfin:	Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið EIK 100346, eins og hann er skilgreindur í verðbréfalýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfið“, „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).
Tryggingar:	Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („veðandlagið“) með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst verða á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem mynda tryggingasafn útgáfunnar, sbr. kafla 4 <i>Veðandlagið</i> í verðbréfalýsingu þessari. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu, sé þess þörf, til að uppfylla sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins. Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. <i>negative pledge</i>) leigutekjur af fasteignum veðandlagsins.
Tengdir aðilar:	Hluthafi eða hópur hluthafa sem á eða fer fyrir yfir 20% eignarhlut í útgefanda.
Útreikningsaðili:	Útgefandi
Gjaldfellingarheimildir:	Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti. Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfafloknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila, sbr. hér síðar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda. Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um

gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppbóði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland fyrir 1. mars 2017. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 31. desember 2016.

3.3.2. Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 100346

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá því það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfaflokksins, sbr. hér síðar.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik, skv. skilmálum þessum, hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:

Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur⁵ deilt með reiknuðum vöxtum⁶ skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

Eiginfjárvöð: Eiginfjárhlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Prófunardagar: Allar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af ársuppgjöri ársins 2016. Útgefandi skal senda

⁵ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁶ Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta.

eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða því sem þarf til að eiginfjárhlutfallið standist skilyrðið.

- c) **Jafnrétttháar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda.
- d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til að tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfsflokks þessa.
- e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.
- f) **Leigusamningar:** Veðgæsluaðili þarf að samþykkja leigusamninga, og/eða breytingar á leigusamningum við tengda aðila. Skulu slíkir samningar ávallt gerðir á markaðskjörum og getur veðgæsluaðili óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á slíkum leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Að öðru leyti hefur útgefandi full yfirráð yfir gerð leigusamninga.
- g) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar fyrir minna en 90% af uppreiknuðu virði eigna miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu skuldabréfaflokks þessa. Eignir sem bætast við veðandlagið síðar uppreiknast miðað við virði við veðsetningu og vísitölu neysluverðs á þeim tíma. Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 3.3. *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari eru ekki brotin. Í slíkum tilfellum skal það hlutfall af söluandvirði sem þarf til að uppfylla neðangreind tryggingaskilyrði, geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Slíku fé má síðan að beiðni útgefanda ráðstafa með (i) greiðslu inn á skuldabréf, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) í viðkomandi skuldabréfaflokki, eða (ii) kaupum á skuldabréfum úr skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með sama veðsafni, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags eða (iii) kaupum á eignum í samræmi við staflíð i) að neðan. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sala á dótturfélagi sem á fasteign sem er hluti af veðandlaginu telst sala á fasteigninni.

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa.

- h) **Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- i) **Viðbætur við tryggingasafn:** Til að viðhalda tryggingaskilyrðum eins og þau eru skilgreind undir liðnum *Tryggingaskilyrði* í kafla 3.3. *Skilmálar og sérstök skilyrði skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu, getur

útgefandi bætt við tryggingum, sem bætast munu við veðandlagið á markaðsvirði, sem annað hvort skal staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi eign, sem skal að hámarki vera 6 mánaða gamall. Viðbætur við tryggingasafn skulu vera í samræmi við fjárfestingastefnu útgefanda sem finna má í kafla 4.2 *Fjárfestingastefna vegna skuldabréfaflokksins* í verðbréfalýsingu þessari, staðfest af veðgæsluaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumriti nýrra veðskjala.

- j) Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með veðandlaginu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í kafla 5 *Veðandlagið* í verðbréfalýsingu þessari. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins, staðfest af eftirlitsaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.
- k) Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili:** Gildandi samningur skal á hverjum tíma vera til staðar við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfaflokksins.

3.3.3. Samþykki fyrir gjaldfellingu

Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi.

Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja gjaldfellingu á fundi skuldabréfaeigenda, að því gefnu að skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði og eru a.m.k. tveir (ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991) samþykki hana.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þau ekki talin með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeiganda sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins þegar ákvörðun er tekin. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig á slíkum fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta hana og skal veðgæsluaðili þá afboða fundinn.

3.3.4. Tryggingaskilyrði

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða nýjum flokki, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl skulu vera að öllu leyti jafn rétt há (pari passu)

hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og skuldabréfaflokkur þessi sem og eldri skuldabréfaflokkar sem tryggðir eru með sama tryggingasafni. Skilyrðin taka einungis mið af veðandlaginu sem lagt er til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem það tryggir:

- I. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins⁷ deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum⁸ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- II. **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda⁵ miðað við bókfært virði fjárfestingareigna veðandlagsins skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

Arðgreiðslur:

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækun hlutafjár til greiðslu til hluthafa er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækunar hlutafjár, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir skv. skuldabréfaflokki þessum séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna slíkrar greiðslu eða viðskipta. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárlutfall útgefanda við það undir 25%.

Upplýsingaöflun:

Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.

Skilmálabreyting:

Aukinn meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 80%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til

⁷ Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁸ Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum útgefanda hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

⁵ Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

	skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.
Framsal:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Meðferð andvirðis:	Andvirði skuldabréfaflokksins var m.a. nýtt til þess að greiða upp óhagstæð lán sem útgefandi hafði tekið yfir samhliða fjárfestingum.
Afskráning:	Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

3.3.5. Skipulag greiðslna og sjóðstreymi

Útgefandi sér sjálfur um reikningagerð og innheimtu vegna leigugreiðslna, þ.m.t. útsendingu greiðsluseðla. Leigugreiðslur vegna fasteigna veðandlagsins eru greiddar af leigutökum inn á veltureikning útgefanda hjá viðskiptabanka hans í samræmi við gjalddaga og skilmála hvers leigusamnings fyrir sig, oftast mánaðarlega. Það er mat útgefanda að samanlögð fjárhæð þeirra leigutekna sem hann hefur af fasteignum veðandlagsins sé nægilega há til að draga verulega úr hættu á greiðslufalli vegna afborgana og vaxtagreiðslna í tengslum við skuldabréfaflokkinn. Í þessu samhengi er bent á að félagið gaf á árinu 2013 út skuldabréfaflokkinn EIK 12 01, sem tryggður er með sama veðandlagi, og hefur félagið staðið í skilum með allar greiðslur vegna hans með samsvarandi hætti sl. þrjú og hálf ár. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu.

Tafla 1: Vænt fjárflæði eigna í veðandlagi á árinu 2017

Hreint fjárflæði frá eignum í veðandlagi pr. ár	1.083 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla vaxta af EIK 12 01 og EIK 100346	362,6 m.kr.
Áætluð árleg greiðsla afborgana af EIK 12 01 og EIK 100346	705,5 m.kr.

Útgefandi hefur markað sér stefnu um að eiga á hverjum tíma nægt laust fé til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri gerist þess þörf. Útgefandi ber ábyrgð á því að eiga nægilegt laust fé til að greiða af skuldabréfunum á gjalddaga. Útgefanda er frjálst að ráðstafa leigutekjum af fasteignum veðandlagsins eins og honum sýnist að þjóni best markmiðum félagsins frá einum gjalddaga til þess næsta að því gefnu að öll skilyrði bréfanna séu uppfyllt. Útgefanda er óheimilt að veðsetja leigutekjur af fasteignum veðandlagsins.

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta ákveðnum fjárhagslegum skilyrðum sem taka mið af rekstri og efnahag samstæðunnar. Nánar er fjallað um þessi skilyrði í kafla 3.3.2. *Sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins EIK 100346* í verðbréfalýsingu þessari.

Útgefandi mun með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana þar sem skráðir eigendur skuldabréfanna eiga vörslureikning. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á reikninga eigenda.

3.3.6. Önnur lánsfjármögnun útgefanda

Að skuldabréfaflokknum EIK 100346 undanskildum hefur Eik gefið út þrjá aðra skuldabréfaflokka: EIK 12 01, EIK 15 1 og LF 14 1 (útgefandi LF 14 1 er Landfestar ehf., dótturfélag Eikar) sem allir hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Þess utan eru skuldir Eikar við lánastofnanir að fjárhæð 14.482 m.kr. m.v. 30. september 2016. Framangreind bankalánsfjármögnun er tryggð með öðrum eignum en þeim sem eru til tryggingar skuldabréfaflokkunum EIK 12 01, EIK 15 1, LF 14 1 og EIK 100346.

3.3.7. Vextir, verðtrygging og hlunnindi

Skuldabréfin bera 3,6% fasta vexti og eru verðtryggð með vísitölu neysliverðs („VNV“) með grunnvísitölu 429,170000 þann 10. mars 2016 (dagvísitala VNV). Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum. Fyrsti vaxtadagur var 10. mars 2016. Skuldabréfin endurgreiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity), í fyrsta sinn 10. september 2016 og á sex mánaða fresti þar á eftir á tíunda degi mánaðarins (gjald dagar). Skuldabréfin bera 3,6% nafnvexti sem greiddir eru tvisvar á ári. Sala skuldabréfa sem fram fór í apríl var gerð á ávöxtunarkröfunni 3,63% en sú síðari, sem fram fór í september 2016, fór fram á ávöxtunarkröfunni 3,70%.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast nema að krafa um greiðslu þeirra komi fram innan 10 ára (greiðslur af höfuðstól) og 4 ára (vaxtagreiðslur) frá gjalddaga skv. 5. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

3.3.8. Skattheimta

Skráð skrifstofa útgefanda er á Íslandi þar sem óskað er eftir töku skuldabréfanna til viðskipta. Um skattalega meðferð vaxta vegna skuldabréfanna gilda íslensk skattalög svo sem þau eru á hverjum tíma. Við staðfestingu lýsingar þessarar ber að greiða 20% staðgreiðsluskatt af fjármagnstekjum skv. lögum nr. 94/1996 um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Útgefandi ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

3.3.9. Lagarammi

Útgáfa þessi lýtur viðeigandi íslenskum lögum svo sem þau eru við staðfestingu lýsingar þessarar. Skuldabréfin eru verðbréf í skilningi 1. mgr. 2. gr. vvl. Um þau gilda jafnframt tilskipun frá 9. febrúar 1798 um áritun afborgana á skuldabréf, lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa sem og óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf. Rísi mál út af skuldabréfunum má reka þau fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur skv. ákvæðum XVII kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

3.4. Taka bréfanna til viðskipta

Sótt hefur verið um að framangreindur flokkur skuldabréfa verði tekinn til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland. Skuldabréf að nafnvirði kr. 5.500.000.000 voru seld í lokuðum útboðum til valinna fjárfesta í apríl og september 2016 og var andvirðið m.a. nýtt til þess að greiða upp óhagstæð lán sem útgefandi hafði tekið yfir samhliða fjárfestingum. Verði umsóknin samþykkt er stefnt að töku allra þegar útgefina skuldabréfa í flokknum til viðskipta í febrúar 2017. Auðkenni skuldabréfaflokksins í viðskiptakerfi Nasdaq Iceland verður EIK 100346.

3.4.1. Umsjón

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík, hefur umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland fyrir hönd útgefanda. Samningur þess efnis var undirritaður þann 26. febrúar 2016.

3.4.2. Kostnaður

Heildarkostnaður áætlaður við útgáfuna og töku skuldabréfanna til viðskipta er kr. 24.348.125. Þar af eru kr. 710.000 greiddar til Nasdaq Iceland vegna töku bréfanna til viðskipta, 0,002% af markaðsverðmæti á ári eru greidd til Verðbréfaskráningar Íslands vegna rafrænnar skráningar bréfanna eða sem svarar kr. 110.000. Kostnaður vegna yfirferðar og staðfestingu lýsingar hjá FME var kr. 528.125. Loks greiðir útgefandi þóknun til Íslandsbanka hf. vegna umsjónar með sölu bréfanna og gerð lýsingar að fjárhæð kr. 23.000.000.

4. Veðandlagið

Allar eignir í veðandlagi skuldabréfanna eru atvinnuhúsnæði í útleigu til lögaðila og fela þannig í sér þætti sem mynda fjármagnstekjur. Leigutekjur sem útgefandi hefur af eignunum munu nýttar til að standa straum af greiðslum vegna skuldabréfanna. Allar eignir eru tryggðar lögbundnum húseiganda- og brunatryggingum. Allar eignir í veðandlaginu eru tryggðar hjá VÍS nema Pósthússtræti 2 sem er tryggt í gegnum Willis Tower Watson. Um eignirnar fer samkvæmt húsaleigulögum nr. 34/1994, lögum nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lögum nr. 75/2000 um brunavarnir og skipulagslögum nr. 123/2010.

Um er að ræða sama veðandlag og vegna skuldabréfaflokksins EIK 12 01 auk eftirtalinna fasteigna sem bættust við tryggingasafnið í tengslum við útgáfu skuldabréfaflokksins EIK 100346.

- Kjalarvogur 14, 104 Reykjavík
- Pósthússtræti 2-4, 101 Reykjavík
- Suðurlandsbraut 6 (3.hæð) og 32 (2.hæð), 108 Reykjavík

Ítarlegur listi yfir fasteignirnar sem fyrir voru í safninu eru í viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfanna en hana er að finna í kafla 6 *Útgáfulýsing EIK 100346* í útgefandalýsingu Eikar dags. 19. janúar 2017.

Samantekt tryggingastöðu skuldabréfaeigenda í flokkunum EIK 12 01 og EIK 100346 m.v. 30. september 2016.

	Fjárhæð í millj. kr.
Bókfært virði veðandalaga EIK 12 01 m.v. 30.09.2016	20.300
Uppreiknuð fjárhæð tryggingabréfa m.v. 30.09.2016:	13.345
Eftirstöðvar EIK 12 01 m.v. 30.09.2016:	11.825
Veðsetningarhlutfall óstækkaðs tryggingasafns:	58,3%
Tryggingabréf/skuldabréf m.v. 30.09.2016:	112,9%
Bókfært virði nýrra eigna í veðandlagi , m.v. 30.09.2016	5.493
Útgefin tryggingabréf vegna nýrra eigna	5.302
Seld ný skuldabréf	5.500
Bókfært heildarvirði veðandlags m.v. 30.09.2016	25.793
Heildarfjárhæð útgefinna tryggingabréfa v/veðandlagsins	18.647
Eftirstöðvar skuldabréfa tryggð með veðandlaginu	17.332
Veðsetningarhlutfall veðandlagsins	67,2%
Tryggingabréf/útgefin skuldabréf m.v. 30.09.2016	107,6%

4.1. Leigutakar og leigusamningar

Þann 30. september 2016 voru í gildi alls 242 leigusamningar vegna þeirra fasteigna sem mynda veðandlag skuldabréfanna. Leiga er innheimt mánaðarlega. Samningarnir eru fjölbreyttir að lengd, allt frá því að vera til nokkurra mánaða og upp í að vera til rúmlega 19 ára. Leigusamningarnir eru skriflegir og flestir tímabundnir. Nokkrir samninganna eru ótímabundnir og eru slíkir samningar að öllu jöfnu með þriggja mánaða uppsagnarákvæði. Í flestum tilfellum leggja leigutakar fram tryggingar sem samsvarar leigugreiðslum í að a.m.k. þrjá mánuði, fyrir vangoldinni leigu og sameiginlegum kostnaði. Engir leigusamninganna eru veltutengdir og þeir fylgja undantekningarlaust vísitöluþróun. Flestir þeirra, eða þeir samningar sem samanlagt mynda yfir 97,1% af leigutekjum eigna í

veðandlaginu, fylgja þróun vísitölu neysluverðs eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar. Aðrir fylgja vísitölu byggingaverðs eða þróun gjaldmiðla.

Hvað varðar viðhald er algengast að leigutaki annast á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og Eik allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó flestir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Félagið er með 14 leigugeiningar útleigðar í þeim fasteignum er mynda veðandlagið. Allar útleigðar leigugeiningar eru staðsettar á höfuðborgarsvæðinu. Þetta þýðir að virðisútleiguhlutfall veðandlagsins er 98,6%. Með virðisútleiguhlutfalli er átt við hlutfall þess rýmis sem er í útleigu mælt í leigutekjum en ekki fermetrum.

Stærstur hluti leigutekna félagsins vegna eigna í veðandlaginu myndast á höfuðborgarsvæðinu en um 9% teknanna myndast utan höfuðborgarsvæðisins.

Skiptingu leigutekna af fasteignum veðandlagsins eftir svæðum má sjá í töflu 2. Tafla 3 sýnir skiptingu fasteignanna eftir eðli þeirrar starfsemi sem í þeim er rekin. Tafla 4 sýnir skiptingu leigusamninga eftir lengd þeirra.

Tafla 2: Skipting fastanúmera eigna eftir póstnúmerum

Svæði	Hlutfall
Reykjavík miðbær (101)	44,5%
Reykjavík miðsvæði (105 og 108)	22,3%
Reykjavík miðsvæði (104)	17,3%
Reykjavík austan Elliðaáa (110 og 113)	3,6%
Kópavogur	3,3%
Landsbyggðin	9,0%

Tafla 3: Skipting leigutekna eftir atvinnurekstri

Atvinnurekstur	Hlutfall
Verslunarhúsnæði	28,9%
Skrifstofuhúsnæði	28,0%
Lagerhúsnæði	15,8%
Hótel og veitingastaðir	25,1%
Annað	2,2%

Tafla 4: Skipting leigusamninga eftir lengd leigutíma

Lengd leigusamnings	Fjöldi
0-3 ár	182
3-7 ár	56
7-10 ár	5
10-15 ár	8
Lengri en 15 ár	5

Tekjuveginn meðallíftími leigusamninga⁹ um þær eignir sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins, án uppsagnarheimilda, er 5,9 ár m.v. september 2016. Eins og sjá má í töflu 3 er stærsti hluta leigutakanna í verslunarstarfsemi, en að öðru leyti er starfsemi þeirra mjög fjölbreytt. Útgefandi

⁹ Við skoðun á tímalengd samninga, eins og í töflu 4, er mjög mikilvægt að hafa í huga verðmæti hvers samnings. Þannig er mögulegt að hafa marga stutta samninga þar sem verðmæti hvers og eins í krónum talið er e.t.v. ekki mikill í samanburði við einhvern einn samning sem e.t.v. skilar margföldum tekjum hina mörgu styttri. Þannig er því mikilvægt að horfa á tekjuveginn meðaltíma leigusamninga mikilvægari mælikvarði en fjöldi/lengd mælikvarði.

hyggst ekki birta sérstakar tilkynningar um bókfært virði þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlagið í framtíðinni að öðru leyti en því sem fram mun koma í árs- og árshlutareikningum útgefanda.

4.2. Fjárfestingastefna vegna skuldabréfaflokksins

Stjórn Eikar hefur samþykkt sérstaka fjárfestingarstefnu vegna skuldabréfaflokka útgefnum af félaginu. Samkvæmt henni skal það húsnæði í eigu félagsins sem myndar veðandlag skuldabréfaflokksins, og leigutakar þess húsnæðis, uppfylla eftirtalin skilyrði:

- Markmið útgefanda: Eik fasteignafélag hf. á og rekur atvinnuhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum og/eða stækka ofangreindan skuldabréfaflokk með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins og fjárfestingarstefnu þessa.
- Skuldsetning: Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærrí en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði skuldabréfaflokksins.
- Arðsemiskrafa: Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingareigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.
- Leigutakar: Leigutakar skulu í samræmi við markmið Eikar vera fyrirtæki og/eða stofnanir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
- Staðsetning og stærð: Eik skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilmálum um fjárfestingarstefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum:
- I. Atvinnuhúsnæði á Íslandi
 - II. 80% á höfuðborgarsvæðinu
 - III. 50% í Reykjavík, vestan Elliðaáa

4.3. Aðilar útgáfunnar

Eik fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfanna og er, ýmist beint eða í gegnum dótturfélög, eigandi hinna undirliggjandi eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins. Útgefandi mun annast útreikninga og greiðslur á höfuðstóli, vöxtum og verðbótum vegna skuldabréfanna með milligöngu Nasdaq verðbréfamíðstöðvar.

Íslandsbanki er viðskiptabanki Eikar og er umsjónaraðili tóku skuldabréfa félagsins með auðkenninu EIK 100346 til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland.

PwC er ráðgjafafyrirtæki sem m.a. hefur með höndum endurskoðun, reikningsskil og ýmiss konar ráðgjöf. PwC er eftirlitsaðili vegna skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili hefur m.a. það hlutverk að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum skuldabréfaflokksins svo sem um getur í kafla 3.3.1. *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari þar sem nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila.

Lex er lögmannsstofa og sinnir hlutverki veðgæsluaðila vegna skuldabréfaflokksins. Veðgæsluaðili hefur m.a. það hlutverk að varðveita frumrit þinglýstra tryggingarbréfa þeirra sem standa til tryggingar skuldabréfaflokknum. Enn fremur sér veðgæsluaðilinn um að taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og, eftir atvikum, afléttingu tryggingarbréfa. Nánar má lesa um hlutverk eftirlitsaðila í kafla 3.3.1. *Skilmálar* í verðbréfalýsingu þessari.

5. Skilgreiningar og skammstafanir

Aðalmarkaður	vísar til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf.,
Bókfært virði fjárfestingareigna eða fjárfestingareigna veðandlagsins	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag m.a. skuldabréfaflokksins EIK 100346.
Eik, útgefandi, félagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
Hagstofa Íslands	vísar til Hagstofu Íslands, kt. 590169-0809, Borgartúni 21a, 150 Reykjavík.
Heildareignasafn Eikar eða félagsins	vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
ISK	Íslensk króna, lögeyrir á Íslandi.
Íslandsbanki og umsjónaraðili	Til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík.
Lex	vísar til Lex ehf., kt. 570297-2289, Borgartúni 26, 105 Reykjavík, Íslandi.
Lýsingin	vísar til verðbréfalýsingar þessarar auk útgefandalýsingar Eikar, hvorar tveggja dagsettar 19. janúar 2017.
m.kr.	Milljónir íslenskra króna.
Nasdaq Iceland	vísar til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Nasdaq verðbréfamiðstöð	vísar til Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
PwC	vísar til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkurinn og útgáfan	vísar til skuldabréfaflokks útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., auðkenndum með EIK 100346, sem er tilefni verðbréfalýsingar þessarar.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar Eikar, dagsettrar 19. janúar 2017.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda skv. skilmálum skuldabréfanna.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar þessarar, dagsettrar 19. janúar 2017.
Vvl.	vísar til laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipta með áorðnum breytingum.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

EIK fasteignafélag hf.

Útgefandalýsing

19. janúar 2017

Efnisyfirlit

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR	2
1.1. ALMENNT EFNAHAGSUMHVERFI Á ÍSLANDI.....	2
1.2. ÁHÆTTA TENGD FASTEIGNAMARKAÐNUM.....	2
1.2.1. MÓTAÐILAÁHÆTTA	2
1.2.2. ÚTLEIGUÁHÆTTA.....	3
1.2.3. VIÐHALDS- OG REKSTRARKOSTNAÐUR.....	3
1.2.4. OPINBER GJÖLD OG LÓÐARLEIGA.....	3
1.3. ÁHÆTTA TENGD REKSTRI EIKAR.....	3
1.3.1. FJÁRFESTINGAR.....	3
1.3.2. MAT Á FJÁRFESTINGAREIGNUM	4
1.3.3. SALA EIGNA.....	4
1.3.4. FJÁRHAGSLEG SKILYRÐI	4
1.3.5. STARFSMENN.....	5
1.3.6. DÓMS- OG GERÐARDÓMSMÁL.....	5
1.4. FJÁRHAGSLEG ÁHÆTTA	5
1.4.1. MARKAÐSÁHÆTTA.....	5
1.4.2. MÓTAÐILAÁHÆTTA	6
1.5. ÖNNUR ÁHÆTTA	6
1.5.1. SKATTALEG ÁHÆTTA.....	6
1.5.2. LAGALEG ÁHÆTTA	7
2. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA	9
2.1. YFIRLÝSING ÚTGEFANDA	9
2.2. ENDURSKOÐENDUR.....	9
2.3. UPPLÝSINGAR FRÁ ÞRIÐJA AÐILA.....	9
3. UPPLÝSINGAR UM ÚTGEFANDANN	10
3.1. ÚTGEFANDI.....	10
3.1.1. HLUTAFÉ.....	10
3.1.2. HLUTHAFAR.....	10
3.2. STARFSEMI ÚTGEFANDA	11
3.2.1. EIGNASAFN EIKAR.....	11
3.3. STJÓRN OG STJÓRNENDUR EIKAR	12
3.4. HUGSANLEGIR HAGSMUNAÁREKSTRAR	15
4. AÐRAR UPPLÝSINGAR	16
4.1. BREYTINGAR Á FJÁRHAGS- OG VIÐSKIPTASTÖÐU ÚTGEFANDA	16
4.2. SKJÖL FELLD INN MEÐ TILVÍSUN	16
4.3. SKJÖL TIL SÝNIS.....	16
4.4. SKILGREININGAR.....	17
5. SAMÞYKKTIR EIKAR	18
6. ÚTGÁFULÝSING EIK 100346	26

1. Áhættuþættir

Fjárfestar sem eru að velta fyrir sér kaupum á skuldabréfum útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík („Eik“, „félagið“ eða „útgefandinn“), eru hvattir til að kynna sér vel þá áhættuþætti sem fjallað er um í útgefandalýsingu þessari og leggja eigið mat á þá áhættu sem kaupin gætu útsett þá fyrir.

Samkvæmt bestu vitund inniheldur kafli 1 *Áhættuþættir* í útgefandalýsingu þessari ásamt kafla 1 *Áhættuþættir* í verðbréfalýsingu félagsins dagsettri 19. janúar 2017 tæmandi lýsingu á þeim áhættuþáttum sem máli kunna að skipta við að meta áhættu af fjárfestingu í skuldabréfaflokksnum. Eik getur ekki metið líkur þess að tilteknir áhættuþættir, sem hér er fjallað um, muni hafa áhrif á starfsemi félagsins. Sá möguleiki er enn fremur fyrir hendi að félagið geti ekki staðið við skuldbindingar sínar vegna annarra þátta en þeirra sem hér eru taldir upp og teljast miðað við núverandi upplýsingar ekki til áhættuþátta.

Hlutabréf og aðrir fjármálagerningar útgefnir af félaginu hafa verið í viðskiptum á skipulegum verðbréfamarkaði frá árinu 2013. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér allt opinberlega birt efni frá útgefanda.

Innbyrðis röð efnistaka í fyrsta kafla útgefandalýsingar þessarar endurspeglar hvorki mikilvægi né líkur þess að viðkomandi áhættuþáttur hafi áhrif á rekstur félagsins.

Utan þeirra þátta sem getið er í útgefandalýsingu þessari er félaginu ekki kunnugt um neina stjórnvaldslega, efnahagslega, skattalega eða peningalega stefnu né óvissuþætti, kröfur eða skuldbindingar sem hafa eða gætu haft mikilvæg bein eða óbein áhrif á rekstur Eikar.

1.1. Almenn t efnahagssumhverfi á Íslandi

Almennir efnahagslegir þættir, svo sem hagvöxtur, verðbólga, vaxtastig og gengisskráning krónunnar, hafa áhrif á fasteignamarkaðinn og leigutaka Eikar og þar með á félagið. Umsvif í hagkerfinu hafa áhrif á hvort tveggja framboð og eftirspurn á atvinnuhúsnæði og þar með leiguverð og útleiguhlutföll leigufélaga á borð við Eik. Gengisskráning krónunnar hefur áhrif á mælda verðbólgu. Verðbólga hefur áhrif á verð vöru og þjónustu og þar með rekstrarkostnað og gjöld sem félagið þarf að standa skil á. Á móti þessu kemur að leigusamningar félagsins eru almennt tengdir vísitölu og hækka í takti við verðlag. Verðbólga, og væntingar þar um, hafa áhrif á vaxtastig og þar af leiðandi fjármagnskostnað fyrirtækja og ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna.

Þættir tengdir almennu efnahagssumhverfi, svo sem þeir sem hér að ofan eru taldir, eru utan áhrifsviðs stjórnar og stjórnenda Eikar.

1.2. Áhætta tengd fasteignamarkaðnum

1.2.1. Mótaðilaáhætta

Leigutakar Eikar gætu lent í vanskilum með sammingsbundnar greiðslur sem aftur gæti leitt til afskrifta viðskiptakrafna. Leigutekjur eru helsta tekjulind félagsins og er þeim ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði Eikar, þ.m.t. greiðslum af skuldabréfaflokksnum EIK 100346 („skuldabréfin“ „flokkurinn“ eða „skuldabréfaflokkurinn“). Standi mótaðili ekki við skuldbindingar sínar gagnvart Eik getur það haft áhrif á getu félagsins til að standa skil á skuldbindingum sínum, þ.m.t. vegna skuldabréfa í flokksnum. Félagið hefur á að skipa fjölbreyttum og fjölmönnum hópi leigutaka. Á tímabilinu 1. janúar til 30. september 2016 stóðu 10 stærstu leigutakar félagsins undir um 44,3% af heildarleigutekjum þess.

1.2.2. Útleiguáhætta

Takist Eik ekki að leigja eignir sínar eða leigja þær á ásættanlegum kjörum hefði slíkt áhrif á tekjur félagsins og þar með mögulega getu þess til að standa við skuldbindingar sínar. Komi til þess að leigutaki þurfi að yfirgefa húsnæði félagsins fyrir lok samningstíma getur komið til ófyrirséðs kostnaðar fyrir félagið við að breyta og aðlaga húsnæðið að þörfum nýs leigutaka. Slíkt gæti haft áhrif á sjóðsstöðu og afkomu Eikar. Veginn meðalleigutími fasteigna í heildareignasafni Eikar var 6 ár m.v. 30. september 2016. Það er markmið félagsins að eiga fasteignir á svokölluðu miðsvæði viðskipta þar sem eftirsóknarvert er fyrir fyrirtæki að staðsetja sig. Engin trygging er þó fyrir því að staðsetning sem núverandi og mögulegir leigutakar meta sem eftirsóknarverða og góða í dag verði það í framtíðinni. Ekki er hægt að útiloka að slíkar breytingar hafi áhrif til lækkunar á útleiguhlutfalli og leigutekjum Eikar í framtíðinni.

1.2.3. Viðhalds- og rekstrarkostnaður

Eik leggur áherslu á að reglulegu viðhaldi fasteigna sé vel sinnt til þess að tryggja sem best að verðgildi fasteigna félagsins haldi sér. Félagið gerir áætlanir um viðhalds- og rekstrarkostnað hvernar fasteignar árlega. Ef slíkar áætlanir standast ekki eða komi til óvæntra útgjalda vegna viðhalds tiltekinna eigna gæti slíkt haft áhrif á afkomu félagsins og getu þess til að greiða af skuldabréfunum. Árleg viðhaldsþörf félagsins næstu 20 ár er 274 m.kr. skv. útgefinni rekstraráætlun félagsins fyrir árið 2016. Viðhaldsáætlanir taka ekki til fjárfestinga og framkvæmda sem félagið fer í fyrir leigutaka sína og auka útleiguvirði eigna.

1.2.4. Opinber gjöld og lóðarleiga

Eik greiðir opinber gjöld, svo sem fasteignagjöld, lóðarleigu, vatns- og fráveitugjöld ásamt lögboðnum tryggingum. Allt utan þess síðasttalda er ákveðið hlutfall af fasteignamati hvernar eignar og getur tekið breytingum árlega. Hækkun þessara gjalda, skatta og skyldutrygginga getur að öðru óbreyttu dregið úr arðsemi.

Árið 2015 tóku gildi nýjar aðferðir við ákvörðun fasteigna- og brunabótamats á m.a. atvinnuhúsnæði sem að mati Þjóðskrár Íslands eiga að endurspegla betur markaðsverðmæti slíkra fasteigna á hverjum tíma. Þessi nýja aðferðarfræði leiddi til hækkunar á fasteignamati eignasafns Eikar sem aftur hækkaði greidd opinber gjöld félagsins.

1.3. Áhætta tengd rekstri Eikar

Áhætta tengd rekstri Eikar er skilgreind sem sú sértæka rekstraráhætta félagsins sem tengist öðrum þáttum en almennu efnahagsástandi og þeim þáttum sem eiga við um rekstur fasteignafélaga almennt.

1.3.1. Fjárfestingar

Félagið fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins. Nánar er fjallað um skilyrði sölu eigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 100346 í kafla 1.3.3. *Sala eigna* í útgefandalýsingu þessari.

Eik hefur hagað fjárfestingum sínum þannig að fjárfesta aðallega á tilteknum svæðum, þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigutekna haldi sér. Félagið hefur samþykkt fjárfestingastefnu vegna eigna í veðandlagi skuldabréfaflokksins sem gerir ráð fyrir að 80% eigna þurfi að vera á höfuðborgarsvæðinu og þar af 50% vestan Elliðaáa. Þrátt fyrir það er ekki hægt að útiloka að fjárfestingar sem ráðist verður í skili lægri arðsemi eða tekjum en þeim sem félagið hefur væntingar um. Þannig gæti staða á fasteignamarkaði torveldað sölu eigna eða gert það erfitt að selja þær fyrir ásættanlegt verð. Slíkt

gæti haft áhrif á arðsemi og gjaldfærni félagsins. Félagið getur ekki ábyrgst að arðbærir fjárfestingarkostir verði til staðar í framtíðinni.

1.3.2. Mat á fjárfestingareignum

Fasteignir Eikar eru færðar til bókar sem fjárfestingareignar en Eik gerir ársreikninga og árshlutauppgjör í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla (e. *International Financial Reporting Standards*, „IFRS“).

Mat á gangvirði fjárfestingareigna Eikar felst í því að meta ætlað markaðsverð miðað við bestu fyrirliggjandi upplýsingar, m.a. með samanburði á virði eigna félagsins við raunveruleg viðskipti á markaði með sambærilegar eignir auk núvirðingar á sjóðstreymi eignanna líkt og kveðið er á um í alþjóðlegum reikningsskilastaðli nr. 40. Við útreikninga á gangvirði er byggt á ýmsum forsendum sem háðar eru mati starfsmanna Eikar á þróun ýmissa þátta í framtíðinni. Raunverulegt virði kann að vera frábrugðið þessu mati og matið er næmt fyrir breytingum á forsendum sem og ávöxtunarkröfu. Virði fasteigna tekur almennt mið af aðstæðum í efnahagslífi hvers lands, eða eftir atvikum landssvæðis.

Bókfært virði þeirra fjárfestingareigna Eikar sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 100346 var 25.826 m.kr., fasteignamat 16.257 m.kr. og brunabótamatið 20.427 m.kr. m.v. 30. september 2016. Útgefin skuldabréf sem hlutfall af bókfærðu virði fjárfestingareignanna sem mynda veðandlagið var 67% m.v. sömu dagsetningu.

1.3.3. Sala eigna.

Starfsemi Eikar er rekstur fasteigna, þ.m.t. kaup þeirra og sala. Um sölu eigna félagsins fer samkvæmt ákvörðunum stjórnenda og er sala þeirra ekki háð neinum sérstökum utanaðkomandi skilyrðum öðrum en þeim sem leiðir af hugsanlegri veðsetningu þeirra og skilmálum tengdra skuldaskjala. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér skilyrði sem gilda um sölu fasteigna í veðandlagi skuldabréfaflokksins en þau er að finna í útgáfulýsingu flokksins í kafla 6 í útgefandalýsingu þessari.

1.3.4. Fjárhagsleg skilyrði

Fjárhagsleg skilyrði

Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar, þ.e. Eikar og dótturfélaga:

I. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

II. Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Prófunardagar vegna fjármálakvaða skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörssdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörssdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörss hins vegar.

Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða því sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrðið. Komi til þess að félagið standist ekki framangreind fjárhagsleg skilyrði og takist ekki að bæta

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum Eikar, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

² Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

úr innan tilskilins frests er eigendum skuldabréfa í flokkunum EIK 12 01 og EIK 100346 heimilt að fella allar eftirstöðvar framangreindra flokka í gjalddaga.

1.3.5. Starfsmenn

Framtíðarþróun félagsins veltur á þekkingu og reynslu stjórnenda þess og annarra lykilstarfsmanna. Innan félagsins er yfirgripsmikil reynsla og þekking á íslenskum fasteignamarkaði og útleigumarkaði með atvinnuhúsnæði. Það gæti haft neikvæð áhrif á félagið ef einn eða fleiri þessara lykilstarfsmanna hættu störfum hjá því, en sérstaklega ef margir þeirra myndu hverfa frá félaginu með stuttu millibili án þess að félagið stýrði þar för. Félagið leggur áherslu á að bjóða góð starfsskilyrði og samkeppnishæf laun, en ekki er víst að því takist ávallt að laða til sín og/eða halda í þá starfsmenn sem það þarfnast.

1.3.6. Dóms- og gerðardómsmál

Á fjórða ársfjórðungi ársins 2016 sendi Eik Þjóðskrá Íslands greinargerð varðandi fasteignamat tiltekinna fjárfestingareigna fyrir árið 2017 en félagið taldi að hækkun mats þessara tilteknu eigna milli ára hafi verið meiri en eðlilegt gæti talist. Ekki var komin niðurstaða í málið við staðfestingu lýsingar þessarar. Ekki er tekið tillit til mögulegrar leiðréttingar á matinu í árshlutareikningi fyrir níu mánaða tímabilið sem lauk 30. september 2016.

Eik er ekki aðili að neinum öðrum stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum, né hefur verið það sl. 12 mánuði, sem kunna að hafa haft eða hafa að undanförunu haft veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess eða samstæðu þess. Þá er félaginu ekki kunnugt um að ný slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

1.4. Fjárhagsleg áhætta

1.4.1. Markaðsáhætta

Vaxta- og fjármögnunaráhætta

Eik ber vaxtaáhættu af lántökum sínum og lausafjárstýringu. Breytingar á vöxtum hafa áhrif á vaxtakostnað félagsins sem og virðismat (*e. fair value*) eigna og skulda. Eik getur ekki ábyrgst að lánsfé á sambærilegum kjörum muni standa því til boða í framtíðinni. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útiloka að félagið þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað. Vaxtahækkanir, sem slíkt ástand myndi líklega leiða af sér, hefðu bein áhrif á afkomu og hagnað Eikar. Félagið ver sig ekki sérstaklega gegn vaxtabreytingum.

Langstærstur hluti vaxtaberandi skulda félagsins, eða um 95,7% m.v. 30. september 2016, ber fasta verðtryggða vexti. Af þeim skuldum Eikar sem bera verðtryggða vexti eru 27,3% með lokagjalddaga á árunum 2019-2021 en aðrar verðtryggðar skuldir eru með lokagjalddaga á árunum 2042-2046. Langur lánstími á föstum vöxtum dregur þannig úr vaxta- og fjármögnunaráhættu félagsins. Eik hefur aðgang að lausafé hjá viðskiptabanka sínum til að mæta tímabundnum sveiflum í rekstri.

Verðbólguáhætta

Verðbólga og væntingar þar um hafa áhrif á vaxtastig og þar með fjármagnsliði félaga en m.v. 30. september 2016 eru 95,7% skulda Eikar verðtryggðar. Verðbólga hefur einnig áhrif á rekstrarkostnað fasteigna, þ.m.t. viðhaldskostnað, auk ávöxtunarkröfu og markaðsverð fasteigna. Framangreind atriði geta vegið þungt í afkomu Eikar. Stærsti hluti leigusamninga félagsins er verðtryggður, ýmist með vísitölu neysliverðs eða byggingakostnaðar. Ekki er þó sjálfgefið að endanlegar heildartekjur félagsins endurspegli slíka skilmála vegna tapsáhættu sem tengd er einstökum leigutökum eða vegna þess að ekki er hægt að ábyrgjast að markaðsleiga fylgi verðbólguþróun að öllu leyti.

1.4.2. Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi Eikar ef mótaðilar að samningum félagsins geta ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða ef tryggingar leigutaka félagsins nægja ekki til að mæta greiðslum sem leigutökum ber að inna af hendi til Eikar. Mótaðilaáhætta Eikar er einkum vegna viðskiptakrafna og ræðst af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra leigutaka.

Félagið kannar fjárhagsstöðu nýrra viðskiptavina áður en stofnað er til viðskipta auk þess sem farið er fram á 3-6 mánaða tryggingu, ef við á. Verklag og eftirfylgni með innheimtu leigugreiðslna byggir á skilgreindum verkferlum félagsins og ákvarðast viðbrögð við vanskilum á þeim. Ef viðskiptavinir standa ekki í skilum er samningi rift. Mesta mögulega tap samstæðunnar vegna fjáreigna (óinnheimtra tekna) er bókfært virði þeirra, sem var 219 m.kr. þann 30. september 2016.

1.5. Önnur áhætta

1.5.1. Skattaleg áhætta

Breytingar á lögum og reglum varðandi beina og óbeina skattheimtu lögaðila geta haft áhrif á Eik og fjárfesta skuldabréfa félagsins. Slíkar breytingar gætu dregið úr arðsemi félagsins. Skattlagning á tekjur lögaðila, sbr. 2. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt ásamt lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt er dæmi um skattheimtu sem máli skiptir fyrir félagið. Skattskyldar tekjur Eikar af starfsemi eru fyrst og fremst leigutekjur og svo eftir atvikum arðstekjur og söluhagnaður fasteigna. Um leigutekjur í atvinnurekstri gilda engar sérreglur og mynda þær tekjuskattsstofn.

Ef hagnaður er af starfsemi dótturfélaga getur komið til arðgreiðslu til Eikar. Arðstekjur hlutafélaga eru skattskyldar tekjur en jafnframt er í framangreindum lögum um tekjuskatt heimild til að draga frá tekjum lögaðila þá fjárhæð sem móttækin hefur verið í arð þannig að ekki komi til skattlagningar á viðkomandi tekjum, sbr. 9. tölulið 31. gr. laga laganna. Svipuð regla gildir um söluhagnað þannig að ef Eik myndi selja eitt af dótturfélögum sínum með hagnaði þá væri slíkur söluhagnaður skattskyldur en heimilt væri að færa frádrátt jafnháan hagnaðinum, sbr. 9. a. tölulið 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Um söluhagnað fasteigna gilda reglur um söluhagnað fyrnanlegra eigna, en skattskyldan söluhagnað má færa á móti öðrum fyrnanlegum eignum. Eigi skattaðili ekki eignir er hægt að fresta söluhagnaði um tvenn áramót.

Frjáls og sérstök skráning

Frjáls skráning, sbr. reglugerð nr. 577/1989 um frjálsa og sérstaka skráningu, tekur til aðila sem í atvinnuskyni leigir skattskyldum aðila atvinnuhúsnæði, sbr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Frjáls skráning felur í sér undanþágu frá þeirri meginreglu sem tilgreind er í 8. tl. 3. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt um að útleiga á fasteign skuli undanþegin virðisaukaskatti. Skv. reglugerð nr. 192/1993 um innskatt er aðila sem skráður hefur verið fyrir frjálsri skráningu heimilt að telja virðisauka til innskatts.

Leigusali þarf að uppfylla ákveðin skilyrði eigi hann að fá samþykka frjálsa skráningu vegna fasteigna. Leiga umræddrar fasteignar, eða eftir atvikum hluta hennar, þarf að vera í atvinnuskyni og má húsnæðið eingöngu vera notað til atvinnurekstrar. Einnig skal liggja fyrir fullgildur leigusamningur með þinglýstri yfirlýsingu um samþykki leigutaka fyrir frjálsri skráningu leigusala. Þegar leigusali hefur fengið heimild til frjálsrar skráningar skal hann innheimta útskatt af leigugjaldinu. Ef krafist er tryggingafjár ber honum einnig að innheimta útskatt af því. Leigutakanum er svo heimilt að telja skattinn af leigugjaldinu til innskatts samkvæmt almennum reglum laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þ.e. ef leigutakinn stundar virðisaukaskattsskyldan rekstur.

Sérstök skráning er virðisaukaskattsskráning sem veitir aukinn innskattsrétt sem bundinn er ákveðnum skilyrðum. Heimild til sérstakrar skráningar er að finna í 4. mgr. 6. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einnig í 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu

vegna leigu og sölu á fasteign. Þeir sem hafa heimild til að sækja um slíka skráningu eru aðilar sem byggja eða eru í verulegum endurbótum á atvinnuhúsnæði, annað hvort á eigin lóð eða leigulóð og selja svo eða leigja áfram til skattskylds aðila samkvæmt lögum um virðisaukaskatt. Sérstök skráning getur tekið til hluta fasteignar og á hún aðeins við þegar húsnæði hefur ekki verið tekið í notkun.

Hægt er að fá heimild til sérstakrar skráningar þótt ekki hafi verið gerður samningur um sölu eða leigu á fasteigninni ef skattstjóri hefur fallist á skýrslu fasteignaeiganda um að viðkomandi eign sé ætluð til nota fyrir atvinnurekstur skattskylds aðila. Þá þarf fasteignaeigandi að leggja fram tryggingu í formi skilyrðislausrar sjálfskuldarábyrgðar banka. Tryggingin fellur úr gildi ef fasteign er seld eða leigð út og fengin er frjáls skráning. Sama gildir ef fasteignin er tekin til eigin nota undir skattskylda veltu samkvæmt lögum um virðisaukaskatt sbr. 3. gr. reglugerðar nr. 577/1989, um frjálsa og sérstaka skráningu vegna leigu eða sölu á fasteign.

Félag sem sótt hefur um og hlotið frjálsa og/eða sérstaka skráningu öðlast innskattsrétt af aðföngum er varða hina skráðu eign, sbr. 16. gr. laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Félaginu bera að leiðrétta (bakfæra) innskattinn ef breyting verður á forsendum fyrir frádrætti innskatts. Leiðréttingin felst í því að skilað er til baka þeim hluta innskattsins sem tilheyrir kostnaði við öflun varanlegra rekstrafjármuna, þ.m.t. fasteigna. Leiðréttingarskyldan tekur til innskatts af efni, vinnu, tækjanotkunar o.fl. vegna nýbyggingar, endurbygginga og endurbóta svo og innskatts vegna viðgerða og viðhalds fasteigna. Leiðréttingarkvaðir innskatts varðandi fasteignir fyrnast á 10-20 árum eftir því hvenær til þeirra var stofnað.

Af þeim fasteignum sem mynda veðandlag skuldabréfanna eru 53,1% skráð frjálsri skráningu og 30,6% eru skráð frjálsri skráningu að hluta. Aðrar eignir veðandlagsins bera enga virðisaukaskattskvöð. Virðisaukaskattskvaðir áhvílandi á fasteignum þann 31. desember 2015 námu 211 m.kr.

Yfirfæranlegt skattalegt tap

Stærstur hluti eigna Eikar eru fjárfestingareignir. Í lögum um tekjuskatt nr. 90/2003 er kveðið á um að fasteignir skuli fyrndar um ákveðið hlutfall árlega, en í reikningsskilum félagsins eru fjárfestingareignir félagsins metnar af stjórnendum þess á gangvirði á reikningsskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40. Þannig kann bókfært virði eigna að vera annað en skattalegt bókfært virði eigna. Í tilfalli Eikar fasteignafélags er bókfært virði fjárfestingaeigna hærra en skattalegt bókfært virði þeirra sem leiðir til tekjuskattsskuldbindingar, þ.e. frestun á skatti sem félli til við skattalegan hagnað meðal annars af sölu fjárfestingareigna ef félagið seldi fjárfestingareignir sínar á bókfærðu virði. Breyting á mati fjárfestingareigna hefur þannig bein áhrif á tekjuskattsskuldbindingu félagsins. Ofangreind skattfrestun getur falið í sér áhættu sem felst í því að skatthlutfall getur hafa breyst þegar skattalegur hagnaður eða tap er á endanum innleyst með sölu fjárfestingareigna.

1.5.2. Lagaleg áhætta

Eik byggir starfsemi sína og fjármögnun á því að engra sértækra leyfa sé þörf fyrir starfseminni. Engu að síður gilda um félagið, líkt og aðra lögaðila, ákvæði ýmissa laga auk reglna og reglugerða settum á grundvelli þeirra. Meðal laga sem félaginu ber að fylgja eru lög nr. 2/1995 um hlutafélög, húsaleigulög nr. 36/1994, lög nr. 26/1994 um fjöleignarhús, lög nr. 75/2000 um brunavarnir, skipulagslög nr. 123/2010, lög nr. 90/2003 um tekjuskatt, lög nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, lög nr. 3/2006 um ársreikninga og lög nr. 145/1994 um bókhald. Í rekstri sínum ber Eik að fylgja samkeppnislögum nr. 44/2005.

Hlutabréf, sem og aðrir fjármálagerningar útgefnir af Eik hafa verið teknir til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði, því gilda um félagið ákvæði laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti („vvl.“). Að auki ber félaginu að fylgja reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðsvik, reglum

Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja og reglum Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerna frá 17. desember 2013.

Breytingar á lögum og reglum, dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir gætu haft áhrif á starfsemi félagsins til lengri eða skemmri tíma. Slíkar breytingar gætu leitt til taps fyrir félagið eða með öðrum hætti haft neikvæð áhrif á arðsemi þess eða fjárhagslega stöðu.

Innleiðing nýrra reglna sem lúta að t.d. friðun fasteigna, varðveislu götummyndar og vernd listrænnar, menningarlegrar eða sögulegrar arfleifðar á athafnasvæðum, þar sem Eik á fasteignir, gætu haft áhrif á félagið. Komi til þess að slíkar reglur verði settar gætu þær sett félaginu þrengri skorður varðandi viðbyggingar og þróun og viðhald fasteigna og þannig rýrt verðgildi þeirra. Á hinn bóginn gætu slíkar reglur einnig leitt til varðveislu og/eða aukningar virðis einhverra fasteigna félagsins og aukið aðdráttarafl þeirra gagnvart leigutökum.

Breytingar á deiliskipulagi geta leitt til breytinga á ýmsum þáttum sem áhrif hafa á fasteignamat og leiguverð. Strangari löggjöf um gæða-, öryggis- og byggingastaðla fasteigna gætu neytt félagið til að takast á hendur dýr og ófyrirséð viðhaldsverkefni með neikvæðum áhrifum fyrir fjárhagslega stöðu félagsins.

Eik kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerð af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða annars þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvarðanir verði félaginu óhagfelldar.

Um útgáfu skuldabréfanna gilda íslensk lög svo sem þau voru við staðfestingu lýsingar félagsins. Eik getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvarðana eftir dagsetningu útgefandalýsingar þessarar.

2. Tilkynning til fjárfesta

2.1. Yfirlýsing útgefanda

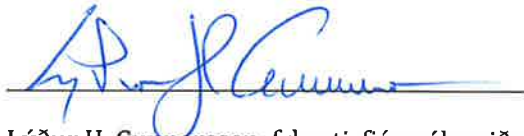
Undirritaðir, forstjóri og fjármálastjóri Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álftheimum 74, 104 Reykjavík, lýsum hér með yfir að samkvæmt okkar bestu vitund eru upplýsingarnar sem útgefandalýsingin hefur að geyma í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum er sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 19. janúar 2017

F.h. Eikar fasteignafélags



Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri



Lýður H. Gunnarsson, frkvstj. fjármálasviðs

2.2. Endurskoðendur

Endurskoðendur Eikar á því tímabili sem sögulegar fjárhagsupplýsingar taka til í lýsingu þessari voru KPMG ehf., kt. , Borgartúni 27, 105 Reykjavík, og fyrir þeirra hönd Auður Þórisdóttir löggiltur endurskoðandi og meðlimur í Félagi löggiltra endurskoðenda.

KPMG hafa hvorki sagt starfi sínu lausu, né verið leystir frá störfum eða ekki verið endurkjörnir á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til. Þá hefur KPMG ekki hafnað að veita áritun á árs- eða árs hlutareikninga félagsins á því tímabili sem sögulegar fjárhagslegar upplýsingar í lýsingunni taka til.

2.3. Upplýsingar frá þriðja aðila

Upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um fasteigna- og brunabótamat eru opinber gögn. Útgefandi staðfestir, að því marki sem félaginu er unnt og kunnugt um, að þær upplýsingar sem stuðst er við frá Þjóðskrá Íslands eru rétt eftir hafðar og að engum staðreyndum er sleppt sem geri upplýsingarnar ónákvæmar eða misvísandi. Upplýsingarnar voru fengnar af vef Þjóðskrár Íslands, <http://www.skra.is/Fasteignaskra>, í júlí 2016.

3. Upplýsingar um útgefandann

3.1. Útgefandi

Útgefandi skuldabréfanna er Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730. Lögheimili útgefanda og skrifstofa eru að Álflheimum 74, 104 Reykjavík, sími 590 2200. Vefsíða útgefanda er www.eik.is

Útgefandi var stofnaður og skráður sem hlutafélag þann 12. september 2002. Starfsemi útgefanda lýtur lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Skráningarstaður útgefanda er Reykjavík, Íslandi. Rekstrartími útgefanda er ótiltekinn en 28. gr. gildandi samþykktá hans dagsettu 12. febrúar 2015 fjallar þó um slit útgefanda, samruna við önnur félög eða skiptingu.

3.1.1. Hlutafé

Heildarhlutafé Eikar samkvæmt samþykktum þess er kr. 3.465.180.435. Ekki er fyrir hendi heimild til aukningar hlutafjár í gildandi samþykktum félagsins. Nafnvirði hvers hlutar er ein króna. Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu á hluthafafundum og er atkvæðisréttur hluthafa því jafn hlutfallslegri eign þeirra. Öll hlutabréf í Eik eru í einum og sama flokki og jafnréttá. Félagið á 8,8 milljónir eigin hluta og bera þeir hlutir ekki atkvæðisrétt, sbr. 8. gr. samþykktá félagsins.

3.1.2. Hluthafar

Nafn	Kennitala	Heimilisfang	Hluttur
Lífeyrissjóður Verslunarmanna	430269-4459	Kringlunni 7	10,47%
Almenni lífeyrissjóðurinn	450290-2549	Borgartúni 25	9,66%
Birta lífeyrissjóður	430269-0389	Sundagörðum 2	7,80%
Stapi lífeyrissjóður	601092-2559	Strandgötu 3	6,55%
Lífsverk lífeyrissjóður	430269-4299	Engjateigi 11	5,52%
Vátryggingafélag Íslands hf.	690689-2009	Ármúla 3	5,34%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins A-deild	550197-3409	Engjateigi 11	5,05%
Gildi lífeyrissjóður	561195-2779	Guðrúnartúni 1	4,86%
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.	650909-1270	Kringlunni 5	3,51%
Brimgarðar ehf.	591103-2610	Sundagörðum 10	2,85%
Íslandsbanki hf.	491008-0160	Hagasmára 3	2,67%
F. Bergsson Eignarhaldsfélag ehf.	490804-2260	Laugarásvegi 27	2,24%
Festa lífeyrissjóður	571171-0239	Krossmóa 4a	2,17%
Þarabakki ehf.	420299-2579	Ofanleiti 27	2,15%
A.C.S. safnreikningur	411104-9150	Borgartúni 19	2,09%
Virðing safnreikningur	430408-9920	Borgartúni 29	2,00%
IS Hlutabréfasjóðurinn	540489-6299	Kirkjusandi 2	1,99%
Kvika banki hf.	540502-2930	Borgartúni 25	1,87%
Lífeyrissjóður stm. ríkisins B-deild	430269-6669	Engjateigi 11	1,84%
Arion banki hf.	581008-0150	Borgartúni 19	1,56%
Aðrir (717)			18,83%
Samtals			100%

Tafla 1: 20 stærstu hluthafar Eikar m.v. 18. janúar 2017

Fjórir stærstu hluthafarnir fara með um 34,5% hlut í félaginu samanlagt. Enginn þessara fjögurra aðila teljast fjárhagslega tengdir í skilningi 16. gr. reglna Fjármálaeftirlitsins nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Félaginu er ekki kunnugt um að það sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né annarra en þeirra sem getur í töflu 1. Þá er útgefanda heldur ekki kunnugt um að neitt fyrirkomulag sé fyrir hendi sem síðar gæti haft í för með sér breytingar á yfirráðum yfir útgefanda. Bent er á að hlutabréf í útgefanda hafa verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði Nasdaq Iceland og að eignarhald hans getur því breyst hratt og án fyrirvara.

3.2. Starfsemi útgefanda

Samkvæmt 3. gr. samþykktu útgefanda, dagsettum 12. febrúar 2015, er tilgangur félagsins eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

Eik er hlutafélag að lögum. Félagið á fjögur dótturfélög, Landfestar ehf., EF1 hf., EF12 ehf og Eik rekstrarfélag ehf. Dótturfélögin eru í 100% eigu móðurfélagsins en saman mynda félögin samstæðu Eikar. Dótturfélag Landfesta, LF2 ehf. er eigandi Pósthússtrætis 2-4, sem myndar hluta af veðandlagi skuldabréfaflokksins. Fyrir liggur heimild til að veðsetja fasteignina til tryggingar skuldum móðurfélagsins. Allur daglegur rekstur samstæðunnar fer fram í móðurfélaginu og undir stjórn forstjóra þess. Í lok árs 2015 voru 23 stöðugildi hjá samstæðunni, þar af 13 stöðugildi á skrifstofu móðurfélagsins og 10 stöðugildi hjá Eik rekstrarfélagi.

Móðurfélagið, Eik fasteignafélag hf. er útgefandi skuldabréfaflokka með auðkennin EIK 12 01, EIK 15 1 og EIK 100346 og hyggur ekki á að koma á fót sérstöku félagi utan um útgáfur skuldabréfa.

Útgefandi starfar á íslenskum fasteignamarkaði með atvinnuhúsnæði. Félagið fjárfestir einkum í atvinnuhúsnæði á miðsvæði viðskipta (e. *central business district*) í Reykjavík sem og á völdum svæðum á landsbyggðinni. Það er stefna félagsins að fjárfesta í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum þar sem það er mat stjórnenda að staðsetning sé mikilvægasti ákvörðunarþáttur leiguverðs til framtíðar. Leigutakar Eikar eru margbreytilegir og stunda ýmiss konar rekstur enda býður félagið fjölbreytt úrval fasteigna sem þjónað getur breiðum hópi viðskiptamanna. Félagið leggur aukinheldur mikla áherslu á gott viðhald fasteigna sinna til að varðveita sem best ástand þeirra og verðgildi. Algengast er að leigutaki annist á sinn kostnað allt viðhald innanhúss og leigusali allt viðhald utanhúss. Leigusamningar um fasteignir á landsbyggðinni eru þó flestir þannig að leigutaki sér um allt viðhald.

Eik á og leigir út atvinnuhúsnæði, aðallega á höfuðborgarsvæðinu³. Aðalflokkar atvinnuhúsnæðis er skrifstofu-, verslunar-, iðnaðar- og lagerhúsnæði og hótél. Til viðbótar teljast m.a. flokkar eins og veitingastaðir, heilsugæsla og skólar. Eik á eignir í öllum framangreindum flokkum, þó mest í verslun, skrifstofum, iðnaðar- og lagerhúsnæði og hótélum en húsnæði úr þeim flokkum telur alls um 92% af öllu heildareignasafni Eikar.

3.2.1. Eignasafn Eikar

Heildareignasafn félagsins, m.v. 30. september 2016, telur samtals 112 eignir sem samtals eru um 284 þús. leigufermetrar. Brunabótamat eignanna í heildareignasafninu er 63.614 m.kr. og samanlagt fasteignamat þeirra 49.002 m.kr. Langstærsti hluti eigna Eikar er á höfuðborgarsvæðinu. Á fyrstu níu mánuðum ársins 2016 skiptust tekjur Eikar þannig að um 90% tekna félagsins voru vegna útleigu fasteigna á höfuðborgarsvæðinu en um 10% tekna komu til vegna húsnæðis sem félagið á landsbyggðinni.

³ Með höfuðborgarsvæðinu er átt við sveitarfélögin Reykjavík, Kópavog, Garðabæ, Hafnarfjörð, Mosfellsbæ og Seltjarnarnes.

3.3. Stjórn og stjórnendur Eikar

Stjórn útgefanda skipa fimm einstaklingar kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Hæfi stjórnarmanna skal ákvarðast af 66. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög sem og samþykktum félagsins. Þeir sem óska eftir að bjóða sig fram til stjórnarstarfa fyrir félagið skulu gera það skriflega fimm dögum fyrir aðalfund hið minnsta. Nánar er fjallað um framboð til stjórnar í 18. gr. samþykktu félagsins.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja aðila. Stjórn kýs sér formann og varaformann á fyrsta stjórnarfundum eftir kjör hennar og skiptir að öðru leyti með sér verkum. Stjórn ræður forstjóra og ákvarðar starfskjör hans og skyldur.

Stjórn félagsins var kjörin á aðalfundi 12. apríl 2016 og eiga eftirtaldir sæti í henni:

Formaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Eyjólfur Árni Rafnsson
<i>Fæðingardagur:</i>	21. apríl 1957
<i>Aðalstarf:</i>	Ráðgjöf og fjárfestingar
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Furubyggð 40, 270 Mosfellsbæ
<i>Fyrst kjörinn:</i>	12. febrúar 2015
<i>Starfsreynsla:</i>	Ýmis ráðgjöf frá 2016. Forstjóri Mannvits hf. 2008-2015, forstjóri VGK-Hönnunar hf. 2007-2008, forstjóri Hönnunar hf. 2003-2007, aðstoðarframkvæmdastjóri Hönnunar hf. 1997-2007, Hönnun hf. 1991-1997 og 1984-1986.

Varaformaður stjórnar

<i>Nafn:</i>	Frosti Bergsson
<i>Fæðingardagur:</i>	30. desember 1948
<i>Aðalstarf:</i>	Sjálfstætt starfandi fjárfestir og stjórnarmaður
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Laugarásvegur 27, 104 Reykjavík
<i>Fyrst kjörinn:</i>	14. ágúst 2014
<i>Starfsreynsla:</i>	Starfandi stjórnarformaður F. Bergsson Eignarhaldsfélags ehf. frá 2005, starfandi stjórnarformaður Opinna kerfa hf. / Opín Kerfi Group hf. 1998-2004, forstjóri HP á Íslandi hf. / Opín kerfi hf. 1991-1998, framkvæmdastjóri Hewlett-Packard á Íslandi hf. 1984-1991, deildarstjóri Tölvudeildar Kristján Ó. Skagfjörð hf. 1974-1984.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Agla Elísabet Hendriksdóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	30. janúar 1967
<i>Aðalstarf:</i>	Framkvæmdastjóri EQ ehf.
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Ásland 20a, 270 Mosfellsbær
<i>Fyrst kjörin:</i>	23. apríl 2013
<i>Starfsreynsla:</i>	Stjórnarmaður og framkvæmdastjóri EQ ehf. frá 2014, forstöðumaður sjóðastýringar Íslandssjóða hf. á árinu 2012, framkvæmdastjóri Íslandssjóða hf. 2008-2012, sjóðstjóri Glitnis sjóða hf. 2000-2007, forstöðumaður einstaklingsþjónustu eignastýringar Íslandsbanka hf. 1997-1999, ráðgjafi í eignastýringu Íslandsbanka hf. 1996-1999.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Arna Harðardóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	6. október 1965
<i>Aðalstarf:</i>	Fjármálastjóri Rauða Kross Íslands
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Efstaleiti 9, 103 Reykjavík
<i>Fyrst kjörin:</i>	21. maí 2015
<i>Starfsreynsla:</i>	Fjármálastjóri Rauða Krossins á Íslandi frá 2016. Framkvæmdastjóri framtakssjóða hjá Virðingu/Auði Capital 2007-2015. Fjármálastjóri Viðskiptaráðs Íslands 2007, Forstjóri Calidris 2003-2006, eigin rekstur 1997-2003, Framkvæmda- og deildarstjóri hjá Landsbréfum/Landsbankanum 1988-1997.

Stjórnarmaður

<i>Nafn:</i>	Guðrún Bergsteinsdóttir
<i>Fæðingardagur:</i>	27. júlí 1975
<i>Aðalstarf:</i>	Lögmaður hjá lögmannsstofunni Local lögmönnum slf.
<i>Heimilisfang starfsstöðvar:</i>	Kringlan 7, 103 Reykjavík
<i>Fyrst kjörin:</i>	12. apríl 2016
<i>Starfsreynsla:</i>	Local lögmenn, stofnandi og eigandi frá 2010, BBA Legal 2004-2010, Ríkisskattstjóri 2000-2002.

Forstjóri

Nafn: Garðar Hannes Friðjónsson
Fæðingardagur: 28. júlí 1971
Heimilisfang starfsstöðvar: Álíheimum 74, 104 Reykjavík
Starfsreynsla: Forstjóri Eikar frá 2002, aðstoðarmaður framkvæmdastjóra Eignarhaldsfélagsins Kringlunnar ehf. 1998-2000, framkvæmdastjóri fjármála- og stjórnunarsviðs Þyrpingar hf. 2000-2002.

Framkvæmdastjóri fjármálasviðs

Nafn: Lýður Heiðar Gunnarsson
Fæðingardagur: 29. ágúst 1980
Heimilisfang starfsstöðvar: Álíheimum 74, 104 Reykjavík
Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri fjármálasviðs Eikar fasteignafélags hf. frá 2015, forstöðumaður eignastýringar Lífsverks lífeyrissjóðs 2009 - 2015, fjármálasvið FL Group frá 2007 - 2008, eignastýringarsvið Landsbanka Íslands frá 2002 - 2007.

Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs

Nafn: Arnar Hallsson
Fæðingardagur: 28. september 1972
Heimilisfang starfsstöðvar: Álíheimum 74, 104 Reykjavík
Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri framkvæmdasviðs Eikar fasteignafélags frá ágúst 2014, rekstrarstjóri SMI Iceland ehf. janúar 2014 - júlí 2014, rekstrarstjóri SMI ehf. 2010-2013, framkvæmdastjóri Stekkjarbrekkna ehf. 2006-2010, rekstrarstjóri Lyf og heilsu hf. janúar 2006 - júní 2006, verkefnastjóri á fjármálasviði Haga hf. 2004-2005, tæknifræðingur á rekstrarsviði VSÓ Ráðgjafar ehf. 1999-2004.

Framkvæmdastjóri útleigusviðs

Nafn: Eyjólfur Gunnarsson
Fæðingardagur: 28. nóvember 1972
Heimilisfang starfsstöðvar: Álíheimum 74, 104 Reykjavík
Starfsreynsla: Framkvæmdastjóri útleigusviðs Eikar fasteignafélags frá október 2014, deildarstjóri fullnustueignadeildar LBI hf. (áður Landsbanki Íslands hf.) 2009-2014, framkvæmdastjóri hjá Íslenskum aðalverktökum hf. 2001-2009, markaðsstjóri Tryggingamiðstöðvarinnar hf. 1998-2001.

3.4. Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Vakin er athygli á eftirfarandi hagsmunum Íslandsbanka vegna Eikar:

- Eik fasteignafélag er viðskiptavinur Íslandsbanka sem hefur verið ráðgjafi félagsins og umsjónaraðili með sölu skuldabréfanna og gerð lýsingar vegna töku þeirra til viðskipta. Íslandsbanki þiggur þóknun fyrir störf sín fyrir útgefanda.
- Íslandsbanki er viðskiptabanki útgefanda.
- Íslandsbanki er meðal lánadrottna Eikar.
- Auður Finnbogadóttir, stjórnarmaður í Íslandsbanka, er eiginkona Garðars H. Friðjónssonar, forstjóra Eikar.

Engir hagsmunaárekstrar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Eik og persónulegra hagsmuna þeirra og/eða annarra skyldustarfa. Engin fjölskyldutengsl eru á milli stjórnarmanna og forstjóra eða framkvæmdastjóra félagsins.

4. Aðrar upplýsingar

4.1. Breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda

Frá dagsetningu síðustu reikningsskila, 30. september 2016, hafa eftirfarandi breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu Eikar átt sér stað:

Þann 18. nóvember 2016 var tilkynnt um að kauptilboði Eikar í Slippinn fasteignafélag ehf. (Hótel Marina) hefði verið tekið. Kaupin snúa að húsum nr. 2-8, 12 og 14-16 við Mýrargötu í Reykjavík og var heildarvirði þeirra 4.450 m.kr. Húsin eru samtals 6.504 m² að stærð. Félag áætla að greiða fyrir kaupin með handbæru fé og með yfirtöku skulda.

Útgefandi lýsir því yfir að ekki hafi átt sér stað aðrar mikilvægar breytingar á fjárhags- og viðskiptastöðu útgefanda frá lokum síðasta fjárhagstímabils, 30. september 2016. Útgefandi lýsir því enn fremur yfir að ekki hafi orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum félagsins síðan síðustu endurskoðuðu reikningsskil hans, ársreikningur 2015, voru birt þann 29. febrúar 2016.

4.2. Skjöl felld inn með tilvísun

Ársreikningar útgefanda fyrir fjárhagsárin 2014 og 2015, auk árshlutareikninga fyrir 9 mánaða tímabilin sem lauk þann 30. september 2015 annars vegar og 30. september 2016 hins vegar, eru felldir inn í lýsingu þessa með tilvísun og mynda við það órjúfanlegan hluta af henni. Öll skjölin má nálgast á vefsíðu Eikar í gegnum tilgreindar vefslóðir.

- Ársreikningur 2015, dags. 29. febrúar 2016.
<http://www.eik.is/files/6be2f453730e72bb3765ec7c473b6263.pdf>
- Ársreikningur 2014, dags. 25. febrúar 2015.
<http://www.eik.is/files/2015-Arsreikningur-2014.pdf>
- Árshlutareikningur 30. September 2016, dags. 8. nóvember 2016.
<http://www.eik.is/files/77cb2e45c86e617f61b172913a36d205.pdf>
- Árshlutareikningur 30. september 2015, dags. 25. nóvember 2015.
<http://www.eik.is/files/9b980c045dce862989907c9511d71f4f.pdf>

Ársreikningarnir hafa verið endurskoðaðir af KPMG sem eru endurskoðendur Eikar og innihalda áritun óháðs endurskoðanda þeirra. Endurskoðendur félagsins hafa hvorki hafnað að veita áritun á reikninga félagsins né hefur áritun þeirra falið í sér fyrirvara eða afsal ábyrgðar.

Ársreikningar útgefanda eru gerðir í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið staðfestir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002 sem innleidd hefur verið með lögum nr. 3/2006 um ársreikninga. Ársreikningar Eikar eru gerðir á samstæðugrunni. Samstæðan nær til móðurfélagsins Eikar fasteignafélags hf. og dótturfélaganna Landfesta ehf., EF1 hf, EF12 ehf. og Eik rekstrarfélag ehf. Fjárhagsár Eikar er almanaksárið.

4.3. Skjöl til sýnis

Á meðan lýsing félagsins, dagsett 19. janúar 2017, sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu báðum dagsettum 19. janúar 2017 er í gildi er heimilt, eftir atvikum, að skoða eftirfarandi skjöl (eða afrit þeirra) á skrifstofu Eikar fasteignafélags hf., Álfheimum 74, 104 Reykjavík og vefsíðu félagsins, www.eik.is/fjarfestar:

- Samþykktir útgefanda, dagsettar 12. febrúar 2015
- Útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins EIK 100346

4.4. Skilgreiningar

Alþjóðlegir reikningsskilastaðlar	vísar til International Financial Reporting Standards (IFRS) eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu, sbr. reglugerð Evrópuþingsins og ráðsins nr. 1606/2002.
Bókfært virði fjárfestingareigna, veðandlagsins eða fjárfestingareignanna	vísar til bókfærðs virðis þeirra fjárfestingareigna sem mynda veðandlag skuldabréfaflokksins EIK 100346. Matið er gert í samræmi við alþjóðlegan reikningsskilastaðal nr. 40 og er að einhverju leyti byggt á huglægu mati stjórnenda Eikar.
Eik, útgefandi, félagið móðurfélagið og Eik fasteignafélag hf.	vísar til Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álíheimum 78, 104 Reykjavík.
Þjóðskrá og Þjóðskrá Íslands	vísar til Þjóðskrár Íslands, kt. 650376-0649, Borgartúni 21, 105, Reykjavík.
Heildareignasafn Eikar	vísar til allra fasteigna í eigu Eikar, þ.e. allra í veðandlaginu auk þeirra eigna sem falla utan veðandlagsins.
KPMG	vísar til KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík.
PwC	vísar til PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.
Landfestar	vísar til Landfesta ehf., kt. 440805-0270, Álíheimum 74, 104 Reykjavík.
Lýsingin	vísar til lýsingar þeirrar sem samanstendur af útgefandalýsingu þessari og verðbréfalýsingu, hvorum tveggja dagsettum 19. janúar 2017.
Nasdaq Iceland	vísar til Nasdaq Iceland hf., kt. 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík.
Skuldabréfin, skuldabréfaflokkurinn og útgáfan	vísar til skuldabréfa útgefnum af Eik fasteignafélagi hf., auðkenndum með EIK 100346, sem eru tilefni lýsingar útgefanda.
Stjórn	vísar til stjórnar Eikar fasteignafélags hf.
Umsjónaraðili	vísar til Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160, Kirkjusandi 2, 155 Reykjavík.
Útgefandalýsing	vísar til útgefandalýsingar þessarar, dagsettrar 19. janúar 2017.
Veðandlagið	vísar til safns þeirra undirliggjandi fasteigna sem settar eru til tryggingar greiðslu útgefanda skv. skilmálum skuldabréfaflokksins EIK 12 01 sem lýsing félagsins tekur til.
Verðbréfalýsing	vísar til verðbréfalýsingar Eikar, dagsettrar 19. janúar 2017.
Vvl.	vísar til laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti með áorðnum breytingum.

nema annað sé af samhengi augljóst. Þegar vísað er til laga og reglugerða í lýsingunni er vísað til íslenskra laga og reglugerða með áorðnum breytingum.

5. Samþykktir Eikar

SAMÞYKKTIR FYRIR EIK FASTEIGNAFÉLAG HF.

I. KAFLI

HEITI, HEIMILI OG TILGANGUR

1. gr.

Félagið er hlutafélag og er nafn þess Eik fasteignafélag hf.

2. gr.

Heimilisfang félagsins er að Álfheimum 74, 104 Reykjavík.

3. gr.

Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur.

II. KAFLI

HLUTAFÉ, HLUTIR OG ATKVÆÐISRÉTTUR

4. gr.

Hlutafé félagsins er kr. 3.465.180.435,- (krónur þrjár milljarðar fjögur hundruð sextíu og fimm milljónir eitt hundruð og áttatíu þúsund fjögur hundruð þrjátíu og fimm).

Hver hlutur er að fjárhæð kr. 1 (króna ein) að nafnvirði.

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.

6. gr.

Engar hömlur eru lagðar á rétt hluthafa til að selja, veðsetja, gefa eða framselja hluti sína í félaginu.

Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá í samræmi við lög. Hlutaskráin skal vera geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.

Hlutabréf félagsins eru gefin út með rafrænum hætti samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa. Nöfn stjórnenda má rita með vélrænum hætti á hlutabréfin.

Um eigendaskipti og framkvæmd þeirra fer eftir gildandi lögum um rafræna eignaskráningu verðbréfa og reglna sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hlutaskrá samkvæmt ákvæðum laga um rafræna eignaskráningu verðbréfa 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 framkvæmdastjóra 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 sjálf eiga meira en 10% af hlutafénu. Eignist það meira af hlutafénu skal það selt þannig að lögmætu marki sé náð innan þriggja mánaða. Óheimilt er að neyta atkvæðisréttar fyrir þá hluti sem félagið á sjálft. 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.

III. KAFLI

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.

10. gr.

Á fundi hluthafa ræður afl atkvæða, nema öðruvísi sé kveðið á um það í samþykktum þessum eða landslögum. Ef tillaga fær jafnmörg atkvæði með og á móti telst hún fallin. Ef tveir menn eða fleiri fá jafnmörg atkvæði, þegar kjósa skal menn 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.

Hluthafafundur skal boða með minnst þriggja vikna fyrirvara í ábyrgðarbréfi eða á annan jafn sannanlegan hátt svo sem auglýsingu í fjölmiðlum. Í fundarboði skal greina málefni þau sem taka á til meðferðar á fundi hluthafa. Ef taka á til meðferðar tillögu um breytingar á samþykktum félagsins skal greina meginefni tillögunnar í fundarboði.

Hluthafafundur er lögmætur ef fulltrúar sem hafa yfir að ráða helmingi hlutafjárins hið minnsta mæta eða taka þátt.

12. gr.

Rétt til setu á hluthafafundum hafa hluthafar, umboðsmenn hluthafa, endurskoðendur félagsins og framkvæmdastjóri, þótt ekki sé hluthafi. Þá getur stjórnin boðið sérfræðingum setu á einstökum fundum, ef leita þarf álits þeirra eða aðstoðar, eða öðrum aðilum telji hún þess þörf. Ennfremur 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.

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 og ákvörðun skal tekin um hvernig fara skuli með hagnað eða tap félagsins á reikningsárinu
3. Ákvörðun um þóknun til stjórnar og endurskoðenda fyrir störf þeirra fyrir komandi starfsár, að fengnum tillögum félagsstjórnar
4. Tillögu félagsstjórnar um starfskjarastefnu félagsins
5. Kosning félagsstjórnar
6. Kosning löggilts endurskoðanda eða endurskoðunarfélags
7. 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 fjórtán daga ef kjörnir endurskoðendur eða hluthafar sem fara með minnst 1/10 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. Varðveita skal skrá yfir mætta hluthafa og aðra er fundinn sóttu.

15. gr.

Á fundi hluthafa má einungis greiða atkvæði um þau mál sem getið er í fundarboði svo og löglega fram bornar viðauka- og breytingartillögur við þau.

Hver hluthafa á rétt á því að fá ákveðið mál tekið til meðferðar á fundum hluthafa, ef hann gerir skriflega kröfu um það til félagsstjórnar með fimm daga fyrirvara svo unnt sé samkvæmt samþykktum þessum að taka málið á dagskrá fundarins.

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 skylt hafi verið að taka það til meðferðar samkvæmt lögum eða samþykktum þessum.

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.

Hluthafar sem hyggjast nýta sér rafræna þátttöku skulu tilkynna skrifstofu félagsins þar um með fimm daga fyrirvara og leggja þar fram skriflegar spurningar varðandi dagskrá eða framlögð skjöl sem þeir óska svara við á fundinum.

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.

IV. KAFLI

STJÓRN OG FRAMKVÆMDASTJÓRI

18. gr.

Aðalfundur félagsins kýs árlega 5 menn í stjórn félagsins. Stjórnarkjör er því aðeins gilt að kynjahlutföll í stjórn sé sem jöfnust og skal hlutfall hvors kyns ekki vera lægra en 40%. Um hæfi þeirra fer að lögum.

Verði niðurstaða kosninga í stjórn félagsins þannig að kynjahlutföll skv. 1. mgr. 18. gr. náist ekki telst kosningin ógild og skal þá endurtaka kosninguna. Náist niðurstaða ekki eftir endurteknar kosningar skal fresta stjórnarkjöri til framhaldsaðalfundar sem haldinn skal innan mánaðar og auglýstur sérstaklega með sama hætti og hluthafafundir. Skal stjórnarkjör endurtekið með saman hætti svo oft sem þarf þar til kynjahlutföllum er náð.

Hafi ekki nægjanlega margir af því kyni boðið sig fram til stjórnar skal starfandi stjórn félagsins boða til nýs hluthafafundar þar sem fullnægjandi framboð beggja kynja skal tryggt.

Tilkynna skal stjórn félagsins skriflega minnst fimm dögum fyrir hluthafafund um framboð til stjórnar í félaginu. Stjórnarkjör skal jafnan vera skriflegt ef tillögur koma fram um fleiri menn en kjósa skal. 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 hlutfjáreign 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 hluthafa sem ráða yfir minnst 1/10 hlutfjárins krafist þess að beitt sé hlutfalls- eða margfeldiskosningu við kjör stjórnarmanna. Ef hluthafar eru færri en 200 þurfa hluthafar sem ráða yfir 1/5 hluta hlutfjárins að standa að kröfunni. Slík krafa þarf að hafa hafa borist stjórn að lágmarki 5 dögum fyrir stjórnarfund.

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 tveim dögum fyrir hluthafafund.

Kjörtímabil stjórnarmanna skal vera eitt ár.

19. gr.

Stjórn stýrir öllum málefnum félagsins milli hluthafafunda og gætir hagsmuna þess gagnvart þriðja manni.

Stjórn kýs sér formann og varaformann 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 einn stjórnarmaður eða framkvæmdastjóri telur þess þörf.

Stjórnarmönnum er heimilt að taka þátt í stjórnarfundi með aðstoð fjarfundarbúnaðar 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 þrjú stjórnarmenn sitji hann. Afl atkvæða ræður úrslitum máls.

Undirskriftir þriggja stjórnarmanna skuldbinda félagið.

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

20. 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.

21. 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.

22. gr.

Stjórn félagsins ræður framkvæmdastjóra og ákveður starfskjör hans. Stjórnin veitir prókúruumboð fyrir félagið.

Framkvæmdastjóri 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. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska og veita ber samkvæmt lögum.

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

V. KAFLI

ÁRSREIKNINGUR OG ENDURSKOÐUN

23. gr.

Reikningsár félagsins er almanaksárið.

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

24. 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.

25. gr.

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

Endurskoðandi 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 skal í samræmi við lög um endurskoðendur 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 hafa lokið endurskoðun á ársreikningi félagsins og ber honum þá þegar að afhenda hann stjórn félagsins.

26. gr.

Ársreikningur ásamt meðfylgjandi skýrslu stjórnar og endurskoðenda skal liggja frammi á skrifstofu félagsins og/eða á rafrænu svæði fyrir hluthafa 21 dögum fyrir aðalfund.

VI. KAFLI

UM BREYTINGAR Á SAMÞYKKTUM FÉLAGSINS

27. 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 hlutfjár sem farið er með atkvæði fyrir á fundinum.

VII. KAFLI

UM SLIT FÉLAGSINS OG SAMRUNA

28. gr.

Ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þessu fer eftir ákvæðum sbr. XIII og XIV kafla laga um hlutafélög nr. 2 frá 1995 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.

VIII. KAFLI

ÖNNUR ÁKVÆÐI

29. gr.

Að því leyti sem ekki er kveðið á um í samþykktum þessum gilda ákvæði hlutafélagalaga nr. 2 frá 1995, með síðari breytingum, svo og önnur ákvæði laga er við geta átt.

Samþykkt á hluthafafundi félagsins þann 12. febrúar 2015.

Pr. pr. Eik fasteignafélag hf.

6. Útgáfulýsing EIK 100346

ÚTGÁFULÝSING

RAFÆN ÚTGÁFA SKULDABRÉFA HJÁ NASDAQ VERÐBRÉFAMIÐSTÖÐ HF.

1. kafli

Almennar upplýsingar um útgefanda

1.1 Nafn útgefanda, kennitala, heimild til útgáfu, stofndagur, skráð aðsetur og höfuðstöðvar ef þær eru aðrar en hið skráða aðsetur.

Nafn útgefanda: Eik fasteignafélag hf., Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt „útgefandi“).
Stofndagur 16. september 2002.

Kennitala: 590902-3730

Heimild til útgáfu: Stjórn Eikar fasteignafélags hf. samþykkti útgáfu skuldabréfaflokks þessa á fundi þann 9. mars 2016. Samþykkt var að skuldabréfaflokkurinn skyldi vera opinn, þ.e. engin skilgreind hámarksstærð en að útgefið nú yrði allt að kr. 5.500.000.000.

1.2 Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.

Framkvæmdastjóri: Garðar Hannes Friðjónsson, kt. 280771-5389

1.3 Lög og reglur sem útgefandi starfar eftir ef sérlög gilda um starfsemi hans.

Eik fasteignafélag hf. starfar samkvæmt lögum nr. 2/1995 um hlutafélög. Tilgangur félagsins er eignarhald og útleiga á fasteignum, þróun fasteigna og rannsóknir, rekstur fasteigna og lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

2.1 Viðtakandi greiðslna og annarra upplýsinga hjá útgefanda sem varða útgáfuna, nafn/nöfn, kennit. og netfang.

Fyrir hönd Eikar fasteignafélags hf., Garðar Hannes Friðjónsson, kt. 280771-5389, forstjóri, reikningshald@eik.is

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2.2 Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.

Auðkenni:	EIK 100346
ISIN:	IS0000026904
Gjaldmiðill:	ISK
Vextir:	3,6% fastir vextir
Dagaregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	10. mars 2016
Verðtrygging:	Skuldabréfin eru verðtryggð með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu 429,170000 þann 10. mars 2016 (dagvísitala VNV). Verðtryggður höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	<p>Höfuðstóll og vextir greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) í fyrsta sinn 10. september 2016 og á sex mánaða fresti þar á eftir á tíunda degi mánaðarins („gjald dagar“).</p> <p>Beri gjalddaga upp á dag sem ekki er bankadagur skal gjalddagi vera næsti bankadagur þar á eftir. Bankadagur í skuldabréfaflokki þessum telst vera virkur dagur þegar bankar eru opnir á Íslandi.</p> <p>Greiðslustaður er hjá reikningsstofnunum, í samræmi við greiðsluupplýsingar frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., og hver reikningsstofnun útdeilir greiðslum á vörslureikninga skuldabréfaeigenda.</p>
Útgáfudagur:	13. apríl 2016
Lokagjalddagi:	10. mars 2046
Heildarútgáfa:	Opinn flokkur
Útgefið nú:	kr. 2.000.000.000 (krónur tvö þúsund milljónir)
Nafnverðseining:	kr. 20.000.000 (krónur tuttugu milljónir)

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

- Uppgreiðsluheimild:** Fram til 15. september 2027 er útgefanda óheimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn.
- Eftir 15. september 2027 er útgefanda heimilt að greiða skuldabréfin upp, að hluta eða öllu leyti, og skal útgefandi þá greiða 0,5% uppgreiðslugjald af fjárhæð umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta.
- Uppgreiðsla samkvæmt ofangreindum uppgreiðsluheimildum skal fara fram á gjalddögum skuldabréfanna. Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs og áfallna vexti, eins og hann stendur við uppgreiðsludag.
- Samstæðan:** Eik fasteignafélag hf. og öll dótturfélög.
- Veðgæsluaðili:**
(e. security agent) Í gildi er samningur við veðgæsluaðila sem gerður var í tengslum við aðrar skuldabréfaútgáfur Eikar og gildir til 21. september 2017. Sá samningur gildir jafnframt um þessa útgáfu. Útgefanda er heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir því að segja upp eða skipta um veðgæsluaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð í þessum skuldabréfaflokki og hverjum skuldabréfaflokki sem á veðréttindi í sama eignasafni og þessi skuldabréfaflokkur. Ávallt skal vera til staðar einn og hinn sami veðgæsluaðili fyrir alla skuldabréfaflokka sem eiga veðréttindi í sama eignasafni og samkvæmt þessum skuldabréfaflokki.
- Útgefandi skal ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við veðgæsluaðila. Komi til þess að ekki sé samningur til staðar við veðgæsluaðila skal síðasti veðgæsluaðili starfa með óbreyttar heimildir á grundvelli útseldra tíma samkvæmt eigin verðskrá á kostnað útgefanda þar til nýr veðgæsluaðili hefur verið ráðinn til starfa. Ákvæði þessa efnis skal koma fram í samningi við veðgæsluaðila.
- Hlutverk veðgæsluaðila:** Veðgæsluaðila ber að gæta hagsmuna allra skuldabréfaeigenda/veðhafa til jafns og varðveita frumrit tryggingarbréfa þeirra sem standa skuldabréfafloknum til tryggingar. Þá skal hann boða til fundar að beiðni skuldabréfaeiganda vegna atkvæðagreiðslu um gjaldfellingu og innheimta skuldir tryggðar með tryggingum, komi til gjaldfellingar. Veðgæsluaðili skal ennfremur sjá um millifærslur af læstum bankareikningi útgefanda og skjalavörslu, þ.e. taka við frumritum nýrra tryggingarbréfa og/eða sjá um afléttingu þeirra. Samþykki veðgæsluaðila þarf fyrir kaupum útgefanda á fasteign, sbr. heimildir skv. ákvæðum

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfeillingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

skuldabréfaflokksins sem og fyrir breytingum eða nýjum leigusamningum við tengda aðila.

Við gjaldfellingu skuldabréfanna skal veðgæsluaðili taka að sér umsjúslu og umsjón þess að ganga að tryggingum fyrir hönd eigenda skuldabréfanna. Hann hefur einn rétt til ákvörðunartöku og skal gæta hagsmuna allra eigenda skuldabréfa sem eiga veðréttindi til jafns. Tekur hann m.a. ákvörðun um með hvaða hætti og í hvaða röð fullnusta fer fram. Veðgæsluaðila er óheimilt að ráðstafa greiðslum sem til koma við innheimtu í kjölfar gjaldfalls skuldabréfanna nema að slíkum greiðslum sé ráðstafað jafnt milli eiganda skuldabréfanna og eigenda annarra skuldabréfa sem tryggðar eru með sömu veðum og skuldabréfin. Ákvæði þessi skulu koma fram í einstökum tryggingabréfum sem undir útgáfu þessa falla.

Um skyldur veðgæsluaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings veðgæsluaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra. Þjónustusamningurinn getur aldrei gengið framur ákvæðum skuldabréfsins nema það sé til hagsbóta fyrir skuldabréfaeigendur.

Eftirlitsaðili:

Í gildi er samningur milli útgefanda og eftirlitsaðila sem gerður var í tengslum við aðrar skuldabréfaútgáfur Eikar. Samningurinn gildir til 21. september 2017 og er útgefanda heimilt að framlengja samninginn um önnur 5 ár í senn. Óski útgefandi eftir að skipta um eftirlitsaðila krefst það samþykkis aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.

Útgefandi skal á ávallt á líftíma skuldabréfanna hafa gildan samning við eftirlitsaðila.

Hlutverk eftirlitsaðila:

Eftirlitsaðila ber að staðfesta og kanna sjálfstætt útreikninga útgefanda á sérstökum skilyrðum, þ.m.t. veðþekju, sjóðstreymis- og eiginfjárvöðum sem og önnur tryggingarskilyrði, þ.m.t. veðsetningarhlutföll. Útgefandi skal birta skýrslur eftirlitsaðila í fréttakerfi Nasdaq Iceland. Um skyldur eftirlitsaðila fer að öðru leyti skv. ákvæðum skuldabréfaflokksins og þjónustusamnings eftirlitsaðila við útgefanda gerðum á grundvelli þeirra.

Skuldabréfaeigendur:

Allir þeir sem eiga kröfur á útgefanda á grundvelli skuldabréfa í skuldabréfaflokknum, með tryggingum eins og þær eru skilgreindar í útgáfulýsingu þessari, og geta framvísað staðfestingu á eign sinni á vörslureikningi hjá reikningsstofnun með sannanlegum hætti.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

- Skuldabréfin:** Skuldabréf í skuldabréfaflokki þessum, sem ber auðkennið EIK 100346, eins og hann er skilgreindur í útgáfulýsingu þessari (ýmist nefnt „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“).
- Tryggingar:** Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í tilgreindu fasteignasafni („veðandlagið“) með afhendingu tryggingarbréfa sem þinglýst verða á 1. veðrétt þeirra fasteigna sem tilgreindar eru í viðauka 1 Veðandlag. Þinglýst frumrit tryggingarbréfa skulu afhent veðgæsluaðila.
- Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins.
- Útgefanda er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigutekjur af fasteignum veðandlagsins.
- Tengdir aðilar:** Hluthafi eða hópur hluthafa sem á eða fer fyrir yfir 20% eignarhlut í útgefanda.
- Útreikningsaðili:** Útgefandi
- Gjaldfellingarheimildir:** Greiði útgefandi ekki samningsbundnar afborganir og vexti á gjalddaga skuldabréfanna er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Falli gjalddagi skuldabréfaflokksins á helgi eða almennan frídag, þegar bankar eru lokaðir, og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, er ekki leyfilegt að innheimta dráttarvexti.
- Hafi greiðsla vaxta, verðbóta eða höfuðstóls ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila, sbr. hér síðar. Verði skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur skal veðgæsluaðili þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland og Nasdaq verðbréfaskráningar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda.
- Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, séu önnur lán útgefanda að lágmarki fjárhæð kr. 100.000.000 fyrir einstakar skuldbindingar eða að samtölu kr. 250.000.000 gjaldfelld (þessar fjárhæðir skulu taka mið af þróun vísitölu neysluverðs frá útgáfudegi), komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar. Þetta á þó ekki við ef réttmætum mótbárum útgefanda og eðlilegum vörnum er haldið uppi.

Skuldabréfaeigendum er heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar, hafi hann ekki verið tekinn til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland fyrir 1. mars 2017. Með sama hætti má fella alla skuldina í gjalddaga hafi tryggingarbréfum sem tryggja viðeigandi réttindi eigenda skuldabréfaflokksins ekki verið þinglýst athugasemdalaust á fyrsta veðrétt á allar viðeigandi fasteignir og frumrit afhent veðgæsluaðila fyrir 31. desember 2016.

Sérstök skilyrði:

Verði útgefandi uppvís að brotum á neðangreindum skilmálum hefur hann þrjátíu og fimm daga til að bæta úr broti frá því það á sér stað. Sé brot enn til staðar eftir þrjátíu og fimm daga er skuldabréfaeigendum heimilt að fella alla skuldina skv. skuldabréfaflokknum í gjalddaga (gjaldfelling) með aðstoð veðgæsluaðila í samræmi við ákvæði skuldabréfsins um samþykki fyrir gjaldfellingu, sbr. hér síðar.

- a) **Tilkynning á vanefnd:** Útgefandi skuldbindur sig til að tilkynna skuldabréfaeigendum skriflega þegar í stað, ef hann verður var við að hvers kyns vanefndartilvik skv. skilmálum skuldabréfaflokksins hafi átt sér stað. Jafnframt skal útgefandi tilkynna um gjaldfellingarheimildir ef þær eru fyrir hendi hjá öðrum lánveitendum. Skrifleg tilkynning skv. ákvæði þessu telst fullnægjandi sé hún send rafrænt í gegnum fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- b) **Fjárhagsleg skilyrði:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hlíta neðangreindum skilyrðum sem skulu taka mið af rekstri og efnahagi samstæðunnar:
 - i. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

- II. **Eiginfjárvöð:** Eiginfjárlutfall án óefnislegra eigna skal á hverjum prófunardegi vera 20% eða hærra.

Prófunardagar: Allar framangreindar fjármálakvaðir skulu reiknast af útgefanda tvisvar sinnum á ári. Efnahagsliðir miðast við punktstöðu á uppgjörsdegi og rekstrarliðir við undangengna 12 mánuði frá uppgjörsdegi. Prófunardagur skal vera eigi síðar en 2 vikum eftir undirritun ársreiknings annars vegar og 6 mánaða uppgjörs hins vegar. Fyrsti prófunardagur tekur mið af ársuppgjöri ársins 2016. Útgefandi skal senda eftirlitsaðila öll nauðsynleg gögn innan 2ja vikna frá prófunardegi. Eftirlitsaðili skal skila skýrslu sinni eigi síðar en 2 vikum þaðan í frá.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á hreinar leigutekjur vantar eða því sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrðið.

- c) **Jafn rétt háar kröfur:** Kröfur samkvæmt skuldabréfaflokki þessum standa ávallt jafnar og óheimilt er að inna af hendi greiðslu til eins eða fleiri skuldabréfaeiganda nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeiganda.
- d) **Vátryggingar:** Útgefandi skuldbindur sig til tryggja að verðmæti allra fasteigna í hans eigu sé vátryggt að fullu með lögboðnum brunatryggingum og að þeim tryggingum sé viðhaldið á líftíma skuldabréfaflokks þessa.
- e) **Bann við breytingum á starfsemi eða tilgangi útgefanda:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að hvorki skipta útgefanda upp í tvö eða fleiri sjálfstæð hlutafélög né gera verulegar breytingar á tilgangi útgefanda, nema að fengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð.
- f) **Leigusamningar:** Veðgæsluaðili þarf að samþykkja leigusamninga og/eða breytingar á leigusamningum við tengda aðila. Skulu slíkir samningar ávallt gerðir á markaðskjörum og getur veðgæsluaðili óskað eftir mati óháðs leigumiðlara eða aðila með sérþekkingu á leigumarkaði á slíkum leigusamningum eða breytingum því til staðfestingar. Að öðru leyti hefur útgefandi full yfirráð yfir gerð leigusamninga.
- g) **Sala eigna:** Útgefanda er heimilt að selja veðsettar fasteignir sem falla undir veðandlagið svo framarlega sem þær eru ekki seldar

² Með reiknuðum vöxtum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar (reiknaðar og ógreiddar) teljast ekki til reiknaðra vaxta.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfeillingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

fyrir minna en 90% af uppreiknuðu virði eigna, miðað við vísitölu neysluverðs og grunnvísitölu skuldabréfaflokks þessa. Eignir sem bætast við veðandlagið síðar uppreiknast miðað við virði við veðsetningu og vísitölu neysluverðs á þeim tíma. Útgefanda er frjálst að ráðstafa andvirði sölunnar að vild svo lengi sem tryggingaskilyrðin skv. útgáfulýsingu þessari eru ekki brotin. Í slíkum tilfellum skal það hlutfall af söluandvirði sem þarf til að uppfylla tryggingaskilyrðin geymt á veðsettum reikningi í umsjá veðgæsluaðila og teljast hluti veðandlagsins. Slíku fé má síðan að beiðni útgefanda ráðstafa með (i) greiðslu inn á skuldabréf, enda sé til staðar heimild til uppgreiðslu (í heild eða að hluta) í viðkomandi skuldabréfi eða skuldabréfum, eða (ii) kaupum á skuldabréfum úr skuldabréfaflokkum sem tryggðir eru með sama veðsafni, enda sé eigendum allra slíkra skuldabréfaflokka gert tilboð um sölu á grundvelli útboðsfyrirkomulags eða (iii) til kaupa á eignum í samræmi við staflið i að neðan. Séu skilyrði sölu uppfyllt skal veðgæsluaðili leysa viðkomandi fasteign úr veðböndum.

Sala á dótturfélagi sem á fasteign sem er hluti af veðandlaginu telst sala á fasteigninni.

Útgefandi hefur heimild til að selja allar fasteignirnar innan samstæðunnar, þ.e. milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt veðandlaginu og skal þá dótturfélagið taka við viðkomandi fasteign(um) með þeim kvöðum sem á henni/þeim hvíla í samræmi við skilmála skuldabréfaflokks þessa.

- h) Upplýsingar:** Útgefandi skal birta alla útreikninga sína, sem og eftirlitsaðila, vegna sérstakra skilyrða í fréttakerfi Nasdaq Iceland.
- i) Viðbætur við tryggingasafn:** Til að viðhalda tryggingaskilyrðum skv. útgáfulýsingu þessari eða til að geta aukið skuldir tryggðar með veðandlaginu, getur útgefandi bætt við tryggingum, sem munu bætast við veðandlagið á markaðsvirði, sem annað hvort skal staðfest af eftirlitsaðila eða öðrum óháðum sérfræðingi (að fengnu samþykki eftirlitsaðila) eða á grundvelli kaupsamnings um viðkomandi eign, sem skal vera að hámarki 6 mánaða gamall. Viðbætur við tryggingasafn skulu vera í samræmi við fjárfestingastefnu útgefanda sem sýnd er í viðauka 2, staðfest af veðgæsluaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.
- j) Fjárhæð tryggingarbréfa:** Uppreiknuð tryggingarbréf veðandlagsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

uppreiknuðum skuldum, sem tryggðar eru með veðandlaginu, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 105%, sbr. skrá yfir tryggingarbréf og veð í viðauka 1. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingarbréfum til að hlutfallið standist fyrrgreint skilyrði, sé slíkt innan tryggingaskilyrða skuldabréfaflokksins, staðfest af eftirlitsaðila. Gengið skal frá nýrri veðsetningu á grundvelli skilmála sem veðgæsluaðili samþykkir, hann hefur eftirlit með þinglýsingu og tekur við frumritum nýrra veðskjala.

k) Veðgæsluaðili og eftirlitsaðili: Gildandi samningur skal á hverjum tíma vera til staðar við veðgæsluaðila og eftirlitsaðila. Þeir skulu ávallt vera starfandi á líftíma skuldabréfaflokksins.

Samþykki fyrir gjaldfellingu:

Ef gjaldfellingarheimild eins og hún er skilgreind hér að framan er til staðar er skuldabréfaeiganda heimilt að óska eftir því að veðgæsluaðili boði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem ákvörðun skal taka um hvort gjaldfella eigi skuldabréfin. Gjaldfelling telst samþykkt ef 33% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja slíkt á slíkum fundi.

Gjaldfelling telst einnig samþykkt ef 20% skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð samþykkja gjaldfellingu á fundi skuldabréfaeigenda, að því gefnu að skuldabréfaeigendur sem eiga samtals að lágmarki kr. 750.000.000 að nafnverði og eru a.m.k. tveir (ekki innbyrðis tengdir eða nákomnir í skilningi gjaldþrotaskiptalaga nr. 21/1991) samþykki hana.

Allir skuldabréfaeigendur skuldabréfaflokksins eru bundnir við ákvarðanir teknar samkvæmt framansögðu og telst allur skuldabréfaflokkurinn gjaldfelldur sé slík ákvörðun tekin. Eigin bréf útgefanda veita útgefanda ekki atkvæðisrétt og skulu þeir hlutir ekki taldir með þegar krafist er samþykkis skuldabréfaeigenda. Veðgæsluaðili annast fundarboðun og skal ávallt boða til fundar með að lágmarki tveggja vikna fyrirvara. Veðgæsluaðili sendir tilkynningu til útgefanda sem samdægurs skal koma tilkynningunni til Nasdaq Iceland eða Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sem kemur henni áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður. Atkvæðisréttur skuldabréfaeigenda miðast við fjárhæðir hvers skuldabréfaeigenda sem hlutfall af útistandandi fjárhæð skuldabréfaflokksins þegar ákvörðun er tekin. Útgefandi hefur rétt til að tjá sig á slíkum fundi. Fundarboðun, fundargögn og niðurstöður fundar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á fundardegi er ekki heimilt að nýta hana og skal veðgæsluaðili þá afboða fundinn.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Tryggingaskilyrði:

Útgefandi hefur heimild til að gefa út frekari skuldaskjöl með sömu tryggingum, svo sem með stækkun á skuldabréfaflokknum eða nýjum flokki, að svo miklu leyti sem það brýtur ekki neðangreind fjárhagsleg skilyrði. Slík ný skuldaskjöl skulu vera að öllu leyti jafn rétthá (pari passu) hvað varðar tryggingar (veðsettar eignir) og skuldabréfaflokkur þessi sem og eldri skuldabréfaflokkar sem tryggðir eru með sama tryggingasafni. Skilyrðin taka einungis mið af veðandlaginu sem lagt er til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem það tryggir:

- I. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur veðandlagsins³ deilt með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum⁴ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir tólf mánaða tímabil.
- II. **Veðsetningarhlutfall:** Hlutfall nettó veðskulda⁵ miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal á hverjum prófunardegi ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á prófunardögum sérstakra skilyrða skuldabréfaflokksins. Eftirlitsaðili skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Brot á tryggingaskilyrðum veitir ekki heimild til gjaldfellingar.

Arðgreiðslur:

Greiðsla arðs, kaup á eigin hlutabréfum eða lækkun hlutafjár til greiðslu til hluthafa er leyfileg innan þeirra marka sem eðlilegt og sanngjarnt getur talist, að því gefnu að framangreind tryggingaskilyrði verði ekki brotin við arðgreiðsluna. Skilyrði arðgreiðslu, kaupa á eigin hlutabréfum eða lækkunar hlutafjár, í hvaða formi sem hún kann að vera, er að engar vanefndir skv. skuldabréfaflokki þessum séu til staðar eða fyrirsjáanlegar vegna slíkrar greiðslu eða viðskipta. Óheimilt er að greiða arð, kaupa eigin hlutabréf eða lækka hlutafé fari eiginfjárhlutfall útgefanda við það undir 25%.

³ Með hreinum leigutekjum veðandlagsins er átt við allar tekjur af fasteignum sem heyra undir veðandlag skuldabréfsins, þ.m.t. leigutekjur og tekjur vegna rekstrar og innheimtu, að frádregnum öllum þeim beina kostnaði sem kemur til gjalda vegna fasteigna, svo sem opinber gjöld, tryggingar og rekstur. Ekki skal draga frá óbeinan kostnað t.d. vegna bifreiða, þóknun leigumiðlara, gjöld sem ekki hafa áhrif á sjóðstreymi, t.d. matbreytingu, eða annan kostnað sem ekki er tilgreinanlegur á einstaka fasteign.

⁴ Með reiknuðum vöxtum af nettó veðskuldum er átt við vexti eins og þeir reiknast miðað við uppreiknaðan höfuðstól, að teknu tilliti til verðbóta og gengisbreytinga, af nettó veðskuldum útgefanda hverju sinni. Gjaldfærðar verðbætur og gengisbreytingar teljast ekki til reiknaðra vaxta. Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

⁵ Með nettó veðskuldum er átt við vaxtaberandi langtíma- og skammtímaskuldir tryggðar með veðandlaginu, að frádregnu veðsettu fé sem hluta af veðandlaginu og útgefnum skuldabréfum í skuldabréfaflokknum sem eru í eigu útgefanda.

Upplýsingaöflun:	Útgefanda og veðgæsluaðila er heimilt að afla upplýsinga um skráða eigendur skuldabréfaflokksins á hverjum tíma frá Nasdaq verðbréfamiðstöð.
Skilmálabreyting:	Aukinn meirihluta skuldabréfaeigenda, að lágmarki 80%, þarf til að breyta skilmálum skuldabréfaflokksins og skal ávallt miða við fjárhæð. Útgefandi skal annast fundarboðun skuldabréfaeigenda og skal ávallt boða til fundar með tveggja vikna fyrirvara að lágmarki. Fundarboð, fundargögn og niðurstöður fundar um skilmálabreytingar skulu birt í fréttakerfi Nasdaq Iceland eða sent Nasdaq verðbréfamiðstöð sem kemur upplýsingum áleiðis til skuldabréfaeigenda á meðan skuldabréfaflokkurinn er óskráður og skal veðgæsluaðili hlutast til um að útgefandi birti slíkar upplýsingar.
Framsal:	Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. skuldabréfaflokki þessum. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila.
Ágreiningsmál:	Rísi mál út af skuldabréfaflokki þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.
Meðferð andvirðis skuldabréfaflokksins:	Andvirði skuldabréfaflokksins skal nýtt til þess að fjármagna langtímafjármögnunarsamninga við lánardrottna útgefanda.
Breytingar á skilmálum:	Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins.
Afskráning:	Skuldabréfaflokkur afskráður úr kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga nema tilmæli um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda Nasdaq verðbréfamiðstöð tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

2.3 Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.

Engin sérstök hlunnindi eru tengd skuldabréfunum umfram það sem komið hefur fram hér að ofan.

2.4 Skattur á tekjur af skuldabréfum sem haldið er eftir til staðgreiðslu í upprunalandinu og/eða í skráningarlandinu. Greint skal frá hvort útgefandi ábyrgist að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir.

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á Íslandi á hverjum tíma.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

2.5 *Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. [665655] í Íslandsbanka.*

2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar.*
N/A

3. kafli

Upplýsingar um þá sem annast útgáfulýsingu og ábyrgjast endurskoðun ársreikninga:

3.1 *Nöfn, kennitölur, netföng og sími þeirra sem annast útgáfulýsingu.*

EIK Fasteignafélag hf., kt. 590902-3730
Álfheimar 74, 104 Reykjavík
Sími: 590 2200
Garðar Hannes Friðjónsson, gardar@eik.is

Fyrirtækjaráðgjöf Íslandsbanka hf., kt. 491008-0160
Kirkjusandur 2, 155 Reykjavík
Sími: 440 4000

3.2 *Nöfn, kennitölur, netföng og sími löggiltra endurskoðenda útgefanda undanfarin þrjú ár.*

KPMG ehf., kt. 590975-0449
Borgartúni 27, 105 Reykjavík
Sími: 545 6000
Auður Þórisdóttir, löggiltur endurskoðandi

3.3 *Nöfn, netföng og símar starfsmanna þeirrar reikningsstofnunar sem annast útgáfulýsinguna.*

Sigrún Hjartardóttir, sigrun.hjartardottir@islandsbanki.is, s. 844-4748.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.



4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

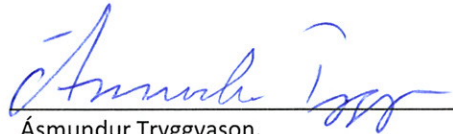
- 4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*
- 4.2 *Staðfesting á að útgefandi hafi tekið formlega ákvörðun um hina fyrirhuguðu rafrænu útgáfu eða önnur gögn þar að lútandi svo sem staðfest afrit af fundargerð eða vísun í lög eða reglur sem gilda um útgáfuna.*
Staðfesting á samþykki stjórnar fyrir skuldabréfaútgáfunni.
- 4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*
Íslandsbanki hf. Samningur milli aðila er bundinn trúnaði.
- 4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*
N/A
- 4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.*

Reykjavík, 12. apríl 2016

F.h. útgefanda skv. umboði


Garðar Hannes Friðjónsson, forstjóri


F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Ásmundur Tryggvason,
forstöðumaður fyrirtækjaráðgjafar

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Viðauki 1

Eik Fasteignafélag hf.

Veðandlög skuldabréfanna EIK 12 01, EIK 100346 og síðari skuldabréfa ef við á
Tryggingabréf eru uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í apríl, 431,2

Samantekt trygginga:

Bókfært virði veðandlaga EIK 12 01, per 31.12.2015:	19.560 m.kr.
Uppreiknuð fjárhæð tryggingabréfa per 31.12.2015:	13.143 m.kr.
Eftirstöðvar EIK 12 01 per 31.12.2015:	11.857 m.kr.
Veðsetningarhlutfallóstækkaðs tryggingasafns:	60,6%
Tryggingabréf/skuldabréf per 31.12.2015:	111,6%

Virði nýrra eigna í tryggingasafn (Kjalarvogur 14):	2.049 m.kr.
Ný tryggingabréf vegna Kjalarvogs 14:	1.536 m.kr.
Seld ný skuldabréf:	2.000 m.kr.

Heildarvirði tryggingasafns:	21.609 m.kr.
Heildarfjárhæð tryggingabréfa:	14.778 m.kr.
Eftirstöðvar skuldabréfa:	13.905 m.kr.
Veðsetningarhlutfall stækkaðs tryggingasafns:	64,35%
Tryggingabréf/skuldabréf stækkaðs tryggingasafns:	106,3%

Eignir sem þegar eru hluti veðandlagsins, sbr. útgáfulýsingu EIK 12 01

Austurstræti 17, 101 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-2629	2.298
Alls	2.298

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
332.000.000	243,2	588.644.737
Alls	Alls	588.644.737

Ármúli 18, 108 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-5189	410
Alls	410

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
35.000.000	261,9	57.625.048
Alls	Alls	57.625.048

Ármúli 19, 108 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-2757	1.804
201-2758	1.242
Alls	3.046

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
25.000.000	268,0	40.233.881
164.000.000	237,9	297.254.309
Alls	Alls	337.478.189

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Ármúli 21, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-2760	469
201-2761	812
231-3718	155
231-3720	490
Alls	1.926

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
34.900.000	398,0	37.811.256
71.000.000	239,0	128.097.071
	Alls	165.908.327

Ármúli 29, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-2793	360
Alls	360

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
3.000.000	268,0	4.826.866
22.000.000	243,2	39.006.579
	Alls	43.833.445

Bankastræti 5, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-4318	1.456
Alls	1.456

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
4.700.000	398,0	5.092.060
131.000.000	241,5	233.901.449
140.000.000	242,7	248.735.064
	Alls	487.728.573

Baronstígur 11a+b, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-5380	48
200-5381	58
200-5382	203
Alls	309

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
600.000	398,0	650.050
60.000.000	268,0	96.537.313
	Alls	97.187.364

Breiðumörk 25b, 810 Hveragerði
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
225-1565	343
Alls	343

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
7.200.000	398,0	7.800.603
30.000.000	248,0	52.161.290
	Alls	59.961.893

Eyraryvegur 42, 800 Árborg
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
225-4922	5.104
Alls	5.104

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
600.000	398,0	650.050.
110.000.000	199,5	237.754.386
280.000.000	248,0	486.838.710
	Alls	725.243.146

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Fiskislóð 2, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
224-2616	1.047
Alls	1.047

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
30.000.000	398,0	32.502.513
80.000.000	237,9	145.002.102
	Alls	177.504.614

Guðríðarstígur 2-4, 113 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
227-7934	2.623
Alls	2.623

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
150.000	398,0	162.513
6.700.000	398,0	7.258.894
140.000.000	261,9	230.500.191
165.000.000	266,2	267.272.727
	Alls	505.194.325

Hafnarstræti 4, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-2604	348
Alls	348

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
2.100.000	398,0	2.275.176
49.000.000	268,0	78.838.806
	Alls	81.113.982

Hjalteyrargata 4, 600 Akureyri
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
214-7505	563
Alls	563

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.100.000	398,0	1.191.759
20.000.000	182,8	47.177.243
	Alls	48.369.002

Hraunbær 117, 110 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
223-0512	467
Alls	467

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.700.000	398,0	1.841.809
3.000.000	268,0	4.826.866
20.000.000	266,2	32.396.694
	Alls	39.065.369

Ingólfsstræti 1, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-4426	480
Alls	480

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
90.000.000	248,0	156.483.871
	Alls	156.843.871

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Klapparstígur 25-27, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-4714	249
223-4084	221
223-4085	154
224-0322	325
224-0323	221
224-0324	212
224-0326	432
224-0327	183
224-0328	151
224-0329	140
Alls	2.288

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
295.000.000	248,0	512.919.355
	Alls	512.919.355

Kvosin, 101 Reykjavík, (Austurstræti 5 og 7, Hafnarstræti 5, 7 og 8, Tryggvagata 26).
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-2584	3.810
200-2606	1.512
200-2617	2.589
223-0422	1.249
223-0423	226
Alls	9.386

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
2.250.000	398,0	2.437.688
128.990.000	237,9	233.797.764
1.000.000.000	237,4	1.816.343.724
	Alls	2.052.579.176

Lónsbakki, 601 Hörgársveit
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
215-8278	3.333
215-8280	3.424
Alls	6.757

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
10.000.000	221,5	19.467.269
70.000.000	248,0	121.709.677
310.000.000	237,9	561.883.144
	Alls	703.060.090

Melgerði 13, 730 Fjarðabyggð
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
228-6508	274
Alls	274

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
42.000.000	261,9	69.150.057
	Alls	69.150.057

Síðumúli 13, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-5207	1.662
Alls	1.662

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
19.800.000	398,0	21.451.658
55.000.000	268,0	88.492.537
55.000.000	246,9	96.055.083
	Alls	205.999.279

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Síðumúli 15, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-5208	207
222-8844	193
Alls	400

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
35.000.000	268,0	56.313.433
	Alls	56.313.433

Skeifan 11, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-3357	248
202-3358	248
202-3359	508
Alls	1.004

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.100.000	398,0	1.191.759
80.000.000	248,0	139.096.774
	Alls	140.288.533

Skeifan 19, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-3353	480
223-9367	416
223-9368	416
Alls	1.312

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
6.300.000	398,0	6.825.528
110.000.000	243,2	195.032.895
	Alls	201.858.422

Skeifan 5, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-3280	464
202-3281	246
202-3283	418
224-8145	279
Alls	1.407

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
108.000.000	241,5	192.834.783
	Alls	192.834.783

Skeifan 8, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-3315	5.493
Alls	5.493

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
204.000.000	242,7	362.442.522
300.000.000	241,5	535.652.174
	Alls	898.094.696

Skútuvogur 12, 104 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-0933	624
202-0934	341
202-0935	341
202-0943	624
Alls	1.930

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
6.000.000	398,0	6.500.503
115.000.000	248,0	199.951.613
	Alls	206.452.115

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfeillingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skútuvegur 16, 104 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-0946	8.084
Alls	8.084

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
4.000.000	398,0	4.333.668
300.000.000	248,0	521.612.903
850.000.000	374,1	979.738.038
Alls	Alls	1.505.684.610

Smiðjuvegur 28, 200 Kópavogur
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
206-5340	1.522
Alls	1.522

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
8.000.000	398,0	8.667.337
56.000.000	243,2	99.289.474
Alls	Alls	107.956.810

Smiðjuvegur 42-46, 200 Kópavogur
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
206-5363	762
206-5367	390
206-5368	390
206-5371	320
Alls	1.862

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
34.900.000	398,0	37.811.256
70.000.000	226,5	133.262.693
Alls	Alls	171.073.949

Smiðjuvegur 5, 200 Kópavogur
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
206-5261	516
206-5262	475
223-5110	317
223-5111	317
Alls	1.625

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
108.000.000	237,4	196.165.122
Alls	Alls	196.165.122

Sóltún 26, 105 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
224-0967	627
224-7168	221
224-7169	224
224-7170	246
224-7171	235
224-7172	664
224-7173	466
224-7174	408
Alls	3.091

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
147.000.000	242,7	261.171.817
210.000.000	261,9	345.750.286
Alls	Alls	606.922.103

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Suðurlandsbraut 20, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
223-5945	674
223-5947	201
223-5949	206
223-5951	206
Alls	1.287

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
112.000.000	237,9	203.002.942
	Alls	203.002.942

Suðurlandsbraut 32, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
201-2792	294
223-5528	206
223-5529	129
223-5530	795
225-6876	395
228-0217	43
Alls	1.862

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
18.900.000	398,0	20.476.583
100.000.000	268,0	160.895.522
	Alls	181.372.105

Suðurlandsbraut 48, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
202-3396	396
202-3397	395
Alls	791

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
16.000.000	248,0	27.819.355
38.000.000	226,5	72.342.605
	Alls	100.161.960

Suðurlandsbraut 6, 108 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
224-1540	374
224-1541	526
Alls	900

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
28.000.000	398,0	30.335.678
48.000.000	246,9	83.829.891
	Alls	114.165.569

Tryggvagata 22, 101 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
200-2579	759
Alls	759

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
24.300.000	398,0	26.327.035
85.000.000	239,0	153.355.649
	Alls	179.682.684

Viðarhöfði 1, 110 Reykjavík
Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
204-3259	1.749
Alls	1.749

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
35.400.000	398,0	38.352.965
60.000.000	199,1	129.944.751
	Alls	168.297.716

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, gloppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Þingholtsstræti 5, 101 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
228-1411	2.512
Alls	2.512

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
38.400.000	237,4	69.747.599
500.000.000	264,0	816.666.667
	Alls	886.414.266

Ný eign inn í tryggingasafnið

Kjalarvogur 14, 105 Reykjavík

Yfirlit yfir fastanúmer

Fastanúmer skv. Fasteignaskrá	Stærð
225-6697	8.972,6
Alls	8.972,6

Yfirlit yfir tryggingabréf

Upphafleg fjárhæð	Grunnvísitala	Uppreiknuð fjárhæð
1.536.000.000	428,3	1.546.400.187
	Alls	1.546.400.187

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Viðauki 2

Fjárfestingastefna

Markmið útgefanda:	Eik fasteignafélag hf. á og rekur atvinnuhúsnæði. Útgefandi hyggst stækka með fjárfestingum í arðbæru atvinnuhúsnæði og hefur heimild til að skipta út veðum og/eða stækka ofangreindan skuldabréfaflokk með kaupum á nýjum eignum í samræmi við skilmála skuldabréfsins og fjárfestingastefnu þessa.
Skuldsetning:	Miðað er við að skuldsetning vegna veðandlagsins sé u.þ.b. 70% af bókfærðu virði fasteigna, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs. Skuldsetningin skal þó aldrei vera hærri en 75% í samræmi við tryggingaskilyrði skuldabréfaflokksins.
Arðsemiskrafa:	Miðað skal við að arðsemi nýrra fjárfestingaeigna sé í samræmi við arðsemi útgefanda á hverjum tíma fyrir sig.
Leigutakar:	Leigutakar skulu í samræmi við markmið útgefanda vera fyrirtæki og/eða stofnarnir í traustum rekstri sem geta staðið við skuldbindingar sínar.
Staðsetning og stærð:	Útgefandi skuldbindur sig til að hlíta eftirfarandi skilyrðum um fjárfestingastefnu og samsetningu á eignum þeim sem notaðar eru sem veðandlag í skuldabréfaflokknum: <ol style="list-style-type: none">I. Atvinnuhúsnæði á Íslandi.II. 80% á höfuðborgarsvæðinu.III. 50% í Reykjavík, vestan Elliðaána.

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Skilmálar flokks

Útgefandi	Eik fasteignafélag hf.
Kennitala	590902-3730
Heimilisfang	Álfheimar 74, 104 Reykjavík
Skuldabréf/víxlar	Skuldabréf
Auðkenni (Ticker)	EIK 100346
ISIN númer	IS0000026904
CFI númer	D-B-F-U-F-R
Skráð rafrænt	Já
Tegund afborgana	Jafnar greiðslur
Útgáfuland	Ísland
Gjaldmiðill	ISK
Dagsetning töku til viðskipta í Kauphöll	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Orderbook ID	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Undirflokkur	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Markaður	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Veltulisti	Útfyllt af Nasdaq OMX Iceland
Nafnverðseining í verðbréfaskráningu	20.000.000 ISK
Heildarheimild sbr útgáfulýsingu	Opinn flokkur
Heildarútgáfa	Opinn flokkur
Upphæð tekin til viðskipta nú	2.000.000.000 ISK
Útgáfudagur	miðvikudagur, 13. apríl 2016
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	10.9.2016
Fjöldi gjalddaga höfuðstóls í heildina	60
Fjöldi á ári	2
Lokagjalddagi höfuðstóls	laugardagur, 10. mars 2046
Vaxtaþrósentia	3,6%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	n/a

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.

Álagsprósenta á vaxtarunu	N/a
Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	fimmtudagur, 10. mars 2016
Fyrsti vaxtagjalddagi	laugardagur, 10. september 2016
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	2
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	60
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	Vísitala neysluverðs til verðtryggingar
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	429,170000
Dags. grunnvísitölugildis	10.3.2016
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	
Innkallanlegt	Já
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Nei
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Nei
Verðbréfamiðstöð	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Íslandsbanki
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	n/a
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Nei

Upplýsingarnar sem skjal þetta hefur að geyma voru ekki unnar af NASDAQ OMX og eru birtar án ábyrgðar NASDAQ OMX. NASDAQ OMX ábyrgist ekki nákvæmni skjalsins eða upplýsinganna, tímanleika þeirra, heildstæðni, framkvæmd/efndir eða notagildi í ákveðnum tilgangi. Engin ábyrgð er tekin af eða fyrir hönd NASDAQ OMX á nokkrum villum, glöppum/úrfellingum eða ónákvæmum/röngum upplýsingum í skjalinu.

Ekki skal grípa til, eða láta hjá líða að grípa til, neinna ráðstafana á grundvelli upplýsinganna sem er að finna í skjalinu. NASDAQ OMX tekur enga ábyrgð á afleiðingum hvers kyns ráðstafana sem eru gerðar á grundvelli upplýsinganna.