



VERÐBRÉFALÝSING

24. nóvember 2015

Efnisyfirlit

1.	Áhættuþættir.....	5
1.1	Almenn áhætta skuldabréfa	5
1.2	Lagaumhverfi skráðra verðbréfa á skipulegum verðbréfamarkaði og töku til viðskipta	5
1.3	Áhætta tengd skuldabréfaflokknum.....	6
2.	Skuldabréfaflokkurinn.....	8
2.1	Útgáfa, sala og form skuldabréfanna	9
2.2	Skilgreind hugtök í tengslum við skuldabréfin	10
2.3	Auðkenni, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar	11
2.4	Veðandlag skuldabréfaflokksins	18
2.5	Umboðsaðili skuldabréfaeigenda.....	18
3.	Tilkynning til fjárfesta.....	20
3.1	Viðbætur við útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015.....	22
3.2	Ráðgjafar	23
3.3	Hugsanlegir hagsmunaaárekstrar.....	24
3.4	Skilgreiningar og tilvísanir	25
3.5	Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda	26
4.	Útgáfulýsing EIK 15 1	27

Verðbréfalýsing þessi er gefin út af Eik fasteignafélagi hf., kennitala 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík. Eik fasteignafélag hf., ásamt öllum dótturfélögum þess verður í verðbréfalýsingu þessari nefnt „Eik fasteignafélag“, „útgefandinn“ og „félagið“ og „samstæðan“. Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans sem gefin er út undir heitinu Lýsing skuldabréfa og samanstendur af verðbréfalýsingu þessari dagsettri 24. nóvember 2015, útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015, uppfærð með kafla 3.1 í verðbréfalýsingu þessari.

Lýsingin er gefin út vegna umsóknar útgefanda um að skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland (með Nasdaq Iceland er í verðbréfalýsingu þessari átt við Kauphöll Íslands hf. (erlent hjáheiti NASDAQ OMX Iceland hf.), kt. 681298-2829, Laugavegi 182, Reykjavík) sem er skipulegur verðbréfamarkaður. Lýsingin tekur til allra skuldabréfa sem gefin hafa verið út hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. undir auðkenninu EIK 15 1 (einnig nefnd „skuldabréfin“, „skuldabréfaflokkurinn“ og EIK 15 1 í verðbréfalýsingu þessari).

Lýsingin er birt á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar og má nálgast hana þar rafrænt, auk þess má nálgast lýsinguna á prentuðu formi hjá útgefanda á skrifstofu hans að Álfheimum 74, í Reykjavík.

1. ÁHÆTTUÞÆTTIR

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér ýmsa áhættuþætti. Verðmæti skuldabréfanna getur lækkað jafnt sem hækkað og fjárfestar geta tapað andvirði allrar fjárfestingar sinnar í skuldabréfum eða eftir atvikum hluta hennar.

Áður en ákvörðun er tekin um fjárfestingu í skuldabréfum sem Eik fasteignafélag gefur út í flokknum EIK 15 1, er mikilvægt að fjárfestar leggi sjálfir mat á þá áhættu sem felst í að fjárfesta í skuldabréfunum. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum kunna að hafa og eru hvattir til að sækja sér tilheyrandi óháða ráðgjöf.

Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar sem koma fram í lýsingu útgefanda sem verðbréfalýsing þessi er hluti af. Fjárfestar eru sérstaklega hvattir til að kynna sér vel allar upplýsingar um þá áhættu- og óvissuþætti útgefandans og samstæðu hans, sem lýst er í köflum um áhættuþætti í lýsingu útgefanda dagsettri 24. nóvember 2015 undir heitinu Lýsing skuldabréfa sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, og gætu haft veruleg áhrif á samstæðu útgefanda og fjárfestingar í skuldabréfum útgefnum af útgefanda.

Þessi kafli, 1. Áhættuþættir, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandi telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um skuldabréf útgefin af honum svo meta megi markaðsáhættuna sem tengist þeim, en þeim er ekki skipað í röð eftir mikilvægi. Kafliinn 1. Áhættuþættir í útgefandalýsingunni, dagsettri 8. apríl 2015 sem er hluti af framangreindri lýsingu, inniheldur upplýsingar um áhættuþætti sem útgefandinn telur samkvæmt bestu vitund eiga sérstaklega við um útgefandann, samstæðu hans og atvinnugrein hans. Áhættuþættir þessir eru háðir óvissu og því er útgefanda ekki mögulegt að segja til um líkur á því að þeir geti átt sér stað. Möguleiki er á því að aðrir þættir en þeir sem taldir eru upp, á grundvelli þeirra upplýsinga sem nú liggja fyrir og útgefanda er kunnugt um, geti haft áhrif á markaðsvirði skuldabréfa útgefnum af útgefanda og/eða getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

1.1 Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu og þrátt fyrir að standa framár í röð kröfuhafa en til að mynda eigendur hlutabréfa, geta eigendur skuldabréfa tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfunum, að heild eða hluta. Margvísleg atriði geta valdið verðbreytingum á fjármálagerningum og þá skuldabréfum útgefanda, s.s. almennt efnahagsástand, vaxtaákvæðanir Seðlabanka Íslands, breytingar á lögum og reglum fjármálamarkaða, skattalöggjöf og aðrir ófyrirséðir atburðir. Einnig má nefna áhættuþætti á borð við markaðs- og verðbólguáhættu, seljanleikaáhættu, vanskilaáhættu auk þátta er snúa að skilmálum og réttindum skuldabréfa útgefanda, s.s. veðtryggingum, gjaldfellingarheimildum og samspili við aðra veðtryggða lánveitendur útgefanda.

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér margvíslega áhættu. Dæmi um áhættu sem getur haft áhrif á verð skuldabréfa er markaðs-, seljanleika- og mótaðilaáhætta. Markaðsáhætta skapast af verðbreytingum á tilteknum skuldabréfamarkaði í heild sinni sem rekja má til óvæntra atburða og breytinga á ytri skilyrðum sem hafa áhrif á rekstur fyrirtækja og þjóðarþúsins í heild. Seljanleikaáhætta felst í því að eftirspurn eftir skuldabréfum útgefanda getur verið mismikil frá einum tíma til annars. Mótaðilaáhætta felst í því að við kaup eða sölu skuldabréfa eða gerð annarra samninga um fjármálagerninga er hugsanlegt að samningsaðili efni ekki samninginn þegar að uppgjöri kemur.

Þeir sem hafa í hyggju að fjárfesta í skuldabréfum útgefanda þurfa að hafa í huga að 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 hættu ávallt fyrir hendi að skuldabréf í einstökum félögum reynist óarðbær. Af þeim sökum er væntanlegum fjárfestum bent á að dreifa áhættu sinni og leita sér fjárfestingarráðgjafar.

Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem opinber yfirvöld skapa fyrirtækjum. Umfangsmiklar breytingar á þeim lagaramma sem gildir um fjármálamarkaði geta haft neikvæð áhrif og skapað óróa á mörkuðum.

1.2 Lagaumhverfi skráðra verðbréfa á skipulegum verðbréfamarkaði og töku til viðskipta

Lýsingin, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, er birt í tengslum við umsókn um töku skuldabréfaflokks til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út falla undir ákvæði

íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Um útgáfu skuldabréfanna gilda enn fremur lög nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa og óskráðar reglur íslensks réttar um víðskiptabréf.

Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útböð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af NASDAQ OMX Iceland hf. 17. desember 2013.

Frá því að útgefandi óskar eftir því við Nasdaq Iceland að skuldabréfaflokkurinn verði tekinn til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði gilda um hann og verðbréfin reglur Fjármálaeftirlitsins (einnig nefnt „FME“), kt. 541298-3209, Höfðatúni 2, Reykjavík, nr. 1050/2012 um meðferð innherjaupplýsinga og víðskipti innherja, reglugerð nr. 630/2005 um innherjaupplýsingar og markaðssvik auk reglugerðar nr. 707/2008 um upplýsingagjöf og tilkynningarskyldu skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en slík umsókn telst virk að því gefnu að staðfest lýsing hafi verið birt.

Ef Nasdaq Iceland samþykkir að taka skuldabréfaflokkinn til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland mun útgefandi og skuldabréfin sem hann gefur út lúta *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* en núgildandi reglur voru síðast gefnar út af Nasdaq Iceland þann 17. desember 2013 í samræmi við lög nr. 110/2007 um kauphallir.

Skuldabréfaflokkurinn EIK 12 01 sem gefinn er út af Eik fasteignafélagi var tekinn til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í febrúar árið 2013 og skuldabréfaflokkurinn LF 14 1 sem gefinn er út af Landfestum ehf., kt. 440805-0270, dótturfélagi Eikar fasteignafélags var tekinn til víðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland í nóvember 2014 og eiga því framangreind lög og reglur við um félagið að því marki sem gildir um útgefendur skuldabréfa.

Útgefanda ber að fara eftir framangreindum lögum og reglum auk laga og reglugerða sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða skuldabréf útgefanda, sem m.a. fela í sér upplýsingaskyldu. Brot á þeim kann að hafa fjárhagsleg áhrif á útgefanda. Alvarleg brot á þessum reglum kunna að hafa það í för með sér að Fjármálaeftirlitið eða Nasdaq Iceland taki skuldabréf útgefanda úr víðskiptum um tiltekinn tíma eða endanlega. Brjóti útgefandi framangreind lög eða reglur eða lög eða reglur sem síðar kunna að vera settar og hafa áhrif á starfsemi eða skuldabréfa útgefanda, kann það enn fremur að hafa áhrif á orðspor útgefanda og getur það haft þær afleiðingar að skuldabréf útgefanda falli í verði.

Brot gegn tilteknum ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, framin af ásetningi eða gáleysi, varða sektum eða fangelsi allt að tveimur eða sex árum.

1.3 Áhætta tengd skuldabréfaflokknum

1.3.1 Markaðs-, verðbólgu- og sértæk áhætta

Markaðsáhætta skuldabréfanna felur í sér þá áhættu að fjármálagerningar sveiflist almennt á markaði. Virði skuldabréfanna getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum eða sveiflur á ávöxtunarkröfu til fasteignafjármögnunar. Að sama skapi getur ávöxtunarkrafa til einstakra skuldabréfaflokka sveiflast. Ef ávöxtunarkrafa skuldabréfanna hækkar þá minnkar virði bréfanna og á hinn bóginn ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði bréfanna.

Ekki er hægt að ábyrgjast skilvirknan markað með skuldabréfin þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfanna til víðskipta hjá Nasdaq Iceland hf., ásamt því að það hvílir engin skylda á útgefanda að viðhalda slíkum skilvirkum markaði. Ekki hefur verið samið um víðskiptavakt með skuldabréfin. Þá má geta svokallaðrar seljanleikaáhættu, þ.e. áhættan á að ekki reynist unnt að selja skuldabréf þegar vilji stendur til. Áhættan birtist bæði með þeim hætti að markaðurinn geti ekki tekið við því magni sem til stendur að selja þar sem kaupendur vantar, en einnig er verðmyndun oft með þeim hætti að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi og því náist ekki sá árangur við sölu sem vænst hafði verið.

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

Þar sem virði skuldabréfanna endurspeglast af virði þeirra eigna sem útgefandi á felur það í sér sértæka áhættu að ef virði eigna útgefanda rýrnar getur virði skuldabréfanna rýrnað einnig.

1.3.2 Lausafjár- og fjármögnunaráhætta

Útgefandi getur lent í þeirri stöðu að eiga ekki nægilegt lausafé til að mæta skuldbindingum sínum þegar þær falla í gjalddaga. Útgefandi skuldbindur sig til að endurgreiða skuldabréfin á gjalddaga með tekjum sínum. Skuldbinding útgefanda er bein og óskilyrt og nýtur tryggingar með 1. veðrétti í fasteignasafni sem tilgreint er í tryggingarbréfi sem finna má í viðauka 1 við útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins EIK 15 1 og birt er í heild sinni í kafla 4 *Útgáfulýsing EIK 15 1* í lýsingu þessari.

Útgefandi hefur samþykkt sérstök skilyrði vegna skuldabréfaflokksins sem ætlað er að bæta réttarstöðu skuldabréfaeigenda gagnvart útgefanda. Sérstöku skilyrðin taka til fjárhagslegra skilyrða er varðar sjóðstreymiskvöð og eiginfjárvöð, váttrygginga, fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra eigna, leigusamninga, breytinga á tilgangi útgefanda, samruna o.fl. og jafnréttáum kröfum skuldabréfaeigenda (e. pari passu). Áhætta er fólgin í því að útgefandi brjóti eitthvert þessara sérstöku skilyrða og tilkynni það ekki umboðsmanni skuldabréfaeigenda eins og honum ber og/eða grípi ekki til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Vanefni útgefandi eitthvert þessara sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin. Áhætta er einnig fólgin í því að einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 33% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki að gjaldfella útistandandi höfuðstól eins og hann er á hverjum tíma.

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. Útgefandi hefur að öðru leyti ekki gert neinar sérstakar ráðstafanir til að mæta slíkri áhættu.

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.

1.3.3 Gjaldfelling háð samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda

Áhætta er einnig fólgin í því að skuldabréfaeigendur hafa ekki einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sín. Gjaldfelling er háð samþykki 33% skuldabréfaeigenda m.v. kröfufjárhæð þeirra samþykki á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið af umboðsaðila skuldabréfaeigenda, að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni.

1.3.4 Breytingar á skilmálum háð samþykki ákveðins hlutfalls skuldabréfaeigenda

Breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins, undanþágur frá broti á fjárhagslegum skilmálum eða annarra vanefnda eru háðar samþykki einfalds meirihluta þeirra skuldabréfaeigenda sem mæta á fund skuldabréfaeigenda. Breytingar er snúa að lokagjalddögum skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslu vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls þurfa þó ávallt samþykki útgefanda og að lágmarki 90% þeirra skuldabréfaeigenda m.v. fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda.

1.3.5 Áhætta tengd veðandlagi skuldabréfaflokksins

Til tryggingar efndum veitir útgefandi veð í sérstöku veðandlagi. Veðandlagið samanstendur af atvinnuhúsnaði til útleigu. Það felur því í sér áhættu fyrir fjárfesta ef virði fasteigna veðandlagsins rýrnar, hvort heldur sem er vegna lækkandi fasteignaverðs eða vegna neikvæðrar þróunar leiguverðs atvinnuhúsnaðs, þ.m.t. vegna breytinga á framboði slíks húsnaðs eða vegna heimildar útgefanda til að selja einstakar eignir innan veðandlagsins, eða vegna heimildar útgefanda til að stækka skuldabréfaflokkinn að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Útgefandi hefur heimild til þess að óska eftir því að umboðsaðili skuldabréfaeigenda leysi einstakar veðsettar fasteignir sem mynda veðandlagið úr veðböndum svo framarlega sem hlutfall þeirra veðskulda sem njóta

tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært heildarvirði eftirstæðs veðandlags (e. Loan to Value) verði ekki hærra en 60% í kjölfar þess að slíkar eignir hafa verði leystar úr veðböndum, sjá nánar **Heimild til að leysa eign úr veðböndum** í kafla 2.3 *Auðkenni, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar*.

Útgefanda er heimilt að auka við skuldbindingar sínar sem tryggðar eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins samfara þeirri aukningu á verðmæti veðandlagsins nýti veðþoli byggingarrétt sem fylgir (án þess að um endurbætur sé að ræða) fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu. Stækkun skuldabréfaflokksins á ofangreindum grundvelli er því aðeins heimil að fjárhæð stækkunarinnar nemi ekki hærra hlutfalli en 75% af verðmæti þeirra eigna sem bætt er við veðandlagið eins og verðmætið ákvarðast samkvæmt þeirri verðmatsreglu sem mælt er fyrir um í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda sjá nánar **Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga** í kafla 2.3 *Auðkenni, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar*.

Komi til þess að félagið nýti sér ofangreindar heimildir þá getur komið til þess að virði þeirra fasteigna sem mynda veðandlagið rýrnar. 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 skuldabréfaflokknum EIK 15 1 er tekin. Útgefandi getur hvorki ábyrgst að verðmæti veðandlags skuldabréfaflokksins né veðhlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu sé innan þeirra marka sem tilgreint er í skilmálum skuldabréfanna. Til þess gæti komið að verðmæti veðandlagsins dugi ekki til greiðslu skuldabréfanna.

Almennt efnahagsástand, s.s. atvinnustig, vaxtastig, verðbólga og gengisþróun hefur mikil áhrif á hvort tveggja verðmæti fasteigna og eftirspurn eftir atvinnuhúsnæði, hvort heldur er til kaups eða leigu og þar með verðmæti fasteignasafn útgefanda. Útgefandi getur ekki ábyrgst að útleiguhlutfall eða leiguverð þess húsnæðis sem myndar veðandlagið haldist með þeim hætti sem nú er út líftíma skuldabréfanna. Útgefandi vekur sérstaka athygli á mögulegum áhrifum hafta á fjármagnsflutninga sem nú eru lögleidd í landinu. Höftin á fjármagnsflutninga, hvort sem þau eru afnumin eða verða áfram í gildi, hafa áhrif á gengisskráningu íslensku krónunnar og þar með verðbólgu. Verðbólga og verðbólguvæntingar hafa áhrif á vaxtastig og þar með ávöxtunarkröfu eigna, þ.m.t. fasteigna. Þá geta slík höft á frjálsu flæði fjármagns leitt til aukinnar eftirspurnar, m.a. eftir fasteignum.

1.3.6 Uppgreiðsluáætla

Frá og með 10. september 2020 er útgefanda heimilt að greiða upp skuldabréfaflokkinn hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjaldsdaga er komið. Ákveði útgefandi að greiða bréfin upp fyrir 10. september 2025 skal félagið greiða uppgreiðslugjald sem nemur 1,5% af þeirri fjárhæð sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun höfuðstóls og vaxta. Frá og með 10. september 2025 skal framangreint uppgreiðslugjald vera 0,5%. Innborgun eða uppgreiðsla samkvæmt framangreindum uppgreiðsluheimildum getur einungis farið fram á gjalddögum skuldabréfaflokksins og skal útgefandi gera skuldabréfaeigendum grein fyrir því með tilkynningu sem birt skal í kauphöll, eigi síðar en 15 dögum fyrir þann gjalddaga skuldabréfanna þar sem innborgun eða uppgreiðsla þeirra skal eiga sér stað.

1.3.7 Uppgjörsáætla

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.

1.3.8 Lagaleg áhætta

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 fjárhagslega stöðu þess. Útgefandi getur ekki ábyrgst áhrif lagabreytinga, dómsúrskurða eða stjórnvaldsákvæðana eftir dagsetningu birtingar lýsingar þessarar.

Eik fasteignafélag kann að verða aðili að dómsmálum eða kröfugerðum af hendi leigjenda, yfirvalda, svo sem skattayfirvalda, eða öðrum þriðja aðila. Ekki er hægt að útiloka að dómsúrskurðir eða stjórnvaldsákvæðanir verði félaginu óhagfelldir.

2. SKULDABRÉFAFLOKKURINN

Útgefandi gaf út skuldabréf í flokknum EIK 15 1 þann 15. október 2015. Höfuðstólsfjárhæð þeirra var 3.300.000.000 kr. Bréfin hafa öll verið seld og að fullu greidd. Flokkurinn er opinn og er mögulegt með

Samþykki stjórnar útgefanda að stækka flokkinn verði byggingaréttur nýttur sem fylgir fasteignunum sem settar eru að veði skuldabréfaflokksins.

Lýsing þessi er birt í tengslum við umsókn um töku flokks skuldabréfa til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í kjölfar þess að lýsingin hefur verið staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi mun Nasdaq Iceland fara yfir umsókn félagsins og tilkynna opinberlega hvort hún verði samþykkt og þá að skuldabréfin verði tekin til viðskipta. Tilkynningin mun einnig greina frá hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur verði með skuldabréfin á hinum skipulega verðbréfamarkaði, en Nasdaq Iceland tilkynnir slíka dagsetningu með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara. Auðkenni flokksins er EIK 15 1 í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og verður óskað eftir sama auðkenni í kerfum Nasdaq Iceland.

Útgefandi ber allan kostnað sem hlýst af því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og er heildarkostnaður félagsins áætlaður um 11,5 m.kr. Þar er um að ræða kostnað við yfirferð og staðfestingu lýsingar samkvæmt gjaldskrá Fjármálaeftirlitsins, kostnað við töku skuldabréfa til viðskipta samkvæmt gjaldskrá Nasdaq Iceland, kostnað vegna rafrænnar útgáfu skuldabréfanna, þóknun til umsjónaraðila fyrir að hafa umsjón með því ferli að skuldabréf félagsins verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, kostnað vegna umsjónar með gerð lýsingar og ýmsa aðra smávægilega kostnaðarliði sem til falla við undirbúning á því að fá skuldabréf félagsins tekin til viðskipta á Aðalmarkað Nasdaq Iceland hf.

2.1 Útgáfa, sala og form skuldabréfanna

2.1.1 Útgefandi

Eik fasteignafélag hf.

Kennitala: 590902-3730

Heimilisfang: Álfheimum 74, 104 Reykjavík, Ísland

Sími: 590 2200

Vefsíða: www.eik.is

2.1.2 Stærð og heimild útgáfu

Stjórn Eikar fasteignafélags hf. veitti þann 8. október 2015 heimild til útgáfu skuldabréfanna. Samþykkt var að gefa út skuldabréfaflokk að fjárhæð allt að kr. 3.300.000.000, en að flokkurinn sé stækkanlegur verði byggingaréttur nýttur sem fylgir fasteignunum sem settar eru að veði skuldabréfa flokksins. Samþykkt stjórnar þarf til að stækka flokkinn.

2.1.3 Tilgangur og sölufyrirkomulag

Áskriftarsamningur um sölu skuldabréfanna var undirritaður 12. október 2015. Voru bréfin greidd 15. október 2015 og afhent kaupendum 15. október 2015.

Skuldabréfin voru seld á genginu 1,0 kr. fyrir hverja 1,0 kr. nafnverðs. Ávöxtunarkrafa kaupenda var 3,33%. Skuldabréfin voru seld með áföllnum verðbótum m.v. dagvísitölu neysluverðs 431,51 stig. Enginn viðbótarkostnaður féll á kaupendum skuldabréfa á útgáfudegi fyrir tilstuðlan útgefanda eða seljanda.

Útgáfa skuldabréfanna var ekki sölutryggð. Skuldabréfin voru boðin afmörkuðum hópi fagfjárfesta á Íslandi. Óskuðu fjárfestar eftir að kaupa skuldabréf fyrir samanlagða fjárhæð sem svaraði til stærðar flokksins og hverjum og einum úthlutað skuldabréfum til kaups gegn staðgreiðslu. Engin opinber tilkynning var birt um útboðið, sem taldist ekki almennt útboð í skilningi 43. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti.

Markmiðið með því að fá skuldabréf útgefanda tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er að stuðla að auknum seljanleika og markaðshæfi bréfanna auk þess að tryggja fjárfestum að starfshættir og upplýsingagjöf um m.a. fjárhagsstöðu útgefanda séu í samræmi við Reglur Nasdaq Iceland, eins og þær eru á hverjum tíma.

2.1.4 Ábyrgð á greiðslu útgáfu

Útgefandi ber einn ábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfanna.

2.1.5 Löggjöf

Um skuldabréfin gilda m.a. lög nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og jafnframt óskráðar reglur íslensks réttar um viðskiptabréf.

Kröfur samkvæmt skuldabréfunum fynast á tíu árum frá gjalddaga, nema hvað kröfur um vexti og verðbætur skuldabréfanna fynast á fjórum árum, skv. 3. og 5. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda.

2.1.6 Útgáfuform og greiðslufyrirkomulag

Skuldabréfin eru gefin út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi. Skilmálar skuldabréfanna eru samkvæmt 2. kafla í útgáfulýsingu, dagsettri 15. október 2015, sem birt var vegna útgáfu skuldabréfanna í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöðvar og má finna í kafla 4 *Útgáfulýsing EIK 15 1* í lýsingu þessari.

Skuldabréfaflokkurinn verður afskráður úr kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar sjö sólarhringum eftir lokagjalddaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Útgefandi mun með milligöngu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar greiða af skuldabréfunum höfuðstól, vexti og verðbætur á gjalddaga til þeirra reikningsstofnana sem skráðir eigendur skuldabréfanna hafa falið vörslu á skuldabréfum sínum. Viðkomandi reikningsstofnun annast endanlegar greiðslur inn á VS reikninga eigendanna, þar sem skuldabréfin eru í vörslu. Eik fasteignafélag annast útreikning á greiðslum.

2.1.7 Framsal o.fl.

Engar hömlur eru á framsali skuldabréfanna, en eingöngu er heimilt að framselja þau til nafngreinds aðila. Eignarskráning rafréfa hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð veitir skráðum eiganda hennar lögformlega heimild fyrir þeim réttindum sem hann er skráður að. Er reikningsstofnunum eins og þær eru skilgreindar skv. lögum nr. 131/1997 um rafræna eignarskráningu verðbréfa, einum heimilt að annast milligöngu um framsal á þeim.

Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra skal útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda ávallt heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um það hverjir séu skráðir skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Handhafar skuldabréfanna á hverjum tíma skulu, í krafti handhafnar sinnar, teljast aðilar að eftirtöldum samningum; veðskjölum, kvöðum sem felldar eru á eignir í samræmi við skilmála útgáfulýsingar EIK 15 1 og samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda og eiga réttindi og bera skyldur þeim samkvæmt.

2.1.8 Breytingar á skilmálum o.fl.

Samþykki útgefanda og samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda, sem gefið er á fundi skuldabréfaeigenda, þarf til að breyta megi skilmálum skuldabréfanna, eða til þess að veita undanþágu frá broti útgefanda á fjárhagslegum skilmálum skuldabréfanna eða undanþágu vegna annarra vanefnda útgefanda á skilmálum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslur vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls, ekki breytt nema að fengnu samþykki útgefanda og samþykki 9/10 hluta þeirra skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

2.2 Skilgreind hugtök í tengslum við skuldabréfin

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu skuldabréfaflokksins EIK 15 1.

Samstæða: Er samstæða útgefanda í skilningi 7. tl. sbr. 5. og 6. tl. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Útgáfulýsing: Útgáfulýsing skuldabréfaflokksins EIK 15 1 sem gefin er út rafrænt hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. og má finna í heild sinni ásamt viðaukum í kafla 4 *Útgáfulýsing EIK 15 1* í verðbréfalýsingu þessari

Skuldabréfaeigendur: Vísar til þeirra handhafa skuldabréfa í skuldabréfaflokknum EIK 15 1, með tilheyrandi tryggingum, sem geta á hverjum tíma framvísað staðfestingu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. eða viðeigandi reikningsstofnunar á eignarhaldi handhafanna á skuldabréfunum á vörslureikningi.

Skuldabréfin: eru þau skuldabréf sem gefin eru út af hálfu útgefanda á hverjum tíma í skuldabréfaflokknum EIK 15 1, með þeim skilmálum sem lýst er í útgáfulýsingu EIK 15 1 og þeim tryggingum sem til veðandlagsins (sbr. síðar) heyra á hverjum tíma. Er jöfnum höndum vísað til hugtakanna „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“ þegar vísað er til skuldabréfanna í heild.

Veðpolar: Þeir aðilar sem á hverjum tíma eru eigendur þeirra fasteigna sem settar eru að veði til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt skuldabréfaflokki EIK 15 1.

Tryggingarbréfið: Til tryggingar efndum skuldabréfsins veita veðpolar 1. veðrétt í þeim fasteignum sem tilgreindar er í tryggingarbréfi sem gefur að finna í viðauka nr. 1 við útgáfulýsingu EIK 15 1, sjá nánar kafla 4 *Útgáfulýsing EIK 15 1*.

Veðandlag: Þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar fyrir skuldabréfunum, EIK 15 1, nefnast einu nafni veðandlagið „veðandlögin“ og hver og eitt þeirra þá „veðandlag“ í skilmálum skuldabréfanna.

2.3 Auðkenni, nafnverð, skilyrði og skuldbindingar

Auðkenni:	EIK 15 1
ISIN númer:	IS0000026300
Tegund bréfs:	jafnar greiðslur
Stærð skuldabréfaflokks:	3.300.000.000 ISK
Nafnverðseiningar:	20.000.000 ISK
Útgáfudagur:	15. október 2015
Lokagjalddagi:	10. september 2045
Verðtrygging:	Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 15. október 2015, sem er 431,51 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.
Nafnvextir:	3,30%
Dagregla:	30/360
Fyrsti vaxtadagur:	15. október 2015
Fyrsti gjalddagi vaxta:	10. mars 2016
Fjöldi gjalddaga á ári:	Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 10. mars og 10. september.
Greiðslur vaxta og höfuðstóls:	Höfuðstóll og vextir skulu greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 10. mars og 10. september ár hvert, í fyrsta sinn þann 10. mars 2016. Beri gjalddaga upp á dag þar sem bankar í Reykjavík eru almennt ekki opnir til viðskipta, skal gjalddagi samkvæmt ofangreindu frestast og skal gjalddagi þá vera á þeim næsta degi þar sem bankar í Reykjavík eru almennt opnir til slíkra viðskipta. Kallast slíkur dagur bankadagur í skilmálum skuldabréfanna. Útgefandi mun inna af höndum greiðslur af skuldabréfunum hjá þeim reikningsstofnunum þar sem hver skuldabréfaeigenda eru skráðir með vörslureikninga, byggt á greiðsluupplýsingum sem hann mun afla frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Hver reikningsstofnun um sig mun síðan inna af hendi umræddar greiðslur til þeirra skuldabréfaeigenda sem þar eiga vörslureikninga. Með hugtakinu reikningsstofnun í skilmálum skuldabréfanna er átt við reikningsstofnun, eins og það hugtak er skilgreint í 2. gr. laga nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Gjaldmiðill skuldabréfanna:	Íslensk króna (ISK).
Uppgreiðsluheimild:	Útgefanda er óheimilt að greiða skuld samkvæmt skuldabréfunum fyrir lokagjalddaga þeirra. Útgefanda skal þó vera heimilt frá og með gjalddaga þann 10. september 2020 að greiða skuldina hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið. Skal slík innborgun eða uppgreiðsla fara fram á samningsbundnum gjalddögum skuldabréfanna. Hyggist útgefandi nýta sér þessa heimild til innborgunar eða uppgreiðslu skal útgefandi gera skuldabréfaeigendum grein fyrir því með tilkynningu sem birt skal í kauphöll, eigi síðar en 15 dögum fyrir þann gjalddaga skuldabréfanna þar sem innborgun eða uppgreiðsla þeirra skal eiga sér stað. Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið skal vera eftirfarandi: Frá og með 10. september 2020 til og með 10. mars 2025: 1,50% Frá og með 10. september 2025 og síðar: 0,50% Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysluverðs auk áfallinna vaxta á uppgreiðsludegi.
Tryggingar:	Til tryggingar efndum skuldabréfsins veita veðþólar 1. veðrétt í þeim fasteignum sem tilgreindar er í tryggingarbréfi sem gefur að finna í viðauka nr. 1 við útgáfulýsingu EIK 15 1. Að auki, er útgefanda heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins. Gerður skal sérstakur handsveðsamningur komi til slíkrar veðsetningar. Er umboðsaðila skuldabréfaeigenda heimilt að fela þriðja aðila vörslur slíks handveðsetts bankareiknings samkvæmt sérstökum samningi þar um. Þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar fyrir skuldabréfunum nefnast einu nafni veðandlagið „veðandlögin“ og hver og eitt þeirra þá „veðandlag“ í skilmálum skuldabréfann
Útreikningsaðili:	Útgefandi mun annast um ákvörðun þeirrar fjárhæðar sem koma skal til greiðslu af skuldabréfunum á hverjum gjalddaga þeirra samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.
Breytingar á skilmálum o.fl.:	Samþykki útgefanda og samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda, sem gefið er á fundi skuldabréfaeigenda, þarf til að breyta megi skilmálum skuldabréfanna, eða til þess að veita undanþágu frá broti útgefanda á fjárhagslegum skilmálum skuldabréfanna eða undanþágu vegna annarra vanefnda útgefanda á skilmálum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslur vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls, ekki breytt nema að fengnu samþykki útgefanda og samþykki 9/10 hluta þeirra skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.
Vanskil:	Greiði útgefandi ekki einhverja þá greiðslu sem útgefanda ber að inna af hendi til skuldabréfaeiganda á grundvelli skilmála skuldabréfanna á þeim degi er honum bar að inna slíka greiðslu af hendi, enda hafi viðkomandi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er viðkomandi 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. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi útgefandi ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum ber að inna af hendi á grundvelli skilmála skuldabréfanna 30 dögum eftir að inna bar slíka greiðslu af hendi er skuldabréfaeigendum heimilt að taka ákvörðun á fundi sínum, í samræmi gjaldfellingarákvæði skilmála skuldabréfanna, um að fella alla skuld samkvæmt skuldabréfunum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Um gjaldfellingarheimildir vísast til ákvæðis um Heimild til gjaldfellingar samkvæmt útgáfulýsingu EIK 15 1. Samþykki fundur skuldabréfaeigenda heimild til gjaldfellingar skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda, Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og viðeigandi verðbréfamarkaðar, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði. Við vanskil eða verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Í stað fullnustuaðgerða á grundvelli gjaldfellingar ógjaldfallins hluta samkvæmt skilmálum getur fundur skuldabréfaeigenda ávallt ákveðið að innheimta eingöngu vanskilahluta skuldarinnar.
Sérstök skilyrði:	Útgefandi lýsir því yfir með skuldbindandi hætti að hann muni á hverjum tíma gæta eftirfarandi skilyrða í starfsemi sinni: a. Fjárhagsleg skilyrði: Útgefandi skal uppfylla bæði neðangreind skilyrði: - Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil. - Eiginfjárvöð: Eiginfjárlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18%.

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur 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.

	Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal hann þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum. Við útreikninginn skal miða við bókfært verðmæti þeirra eigna er útreikningurinn varðar á þeim degi er hann fer fram. Komi til þess að endurskoðandi útgefanda ákveði að staðfesta ekki fjárhagslegu skilyrðin skal útgefandi upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um þá ákvörðun þegar í stað. Eftir að skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal útgefandi birta tilkynningu um ofangreind atriði opinberlega, í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þó í fyrsta skipti 30. júní 2016. Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrði. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið. b. Vátryggingar: Veðþolar og útgefandi skuldbinda sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum, sem og verðmæti annarra veðsettra réttinda sem mynda veðandlagið á hverjum tíma, eins og við getur átt, og viðhalda þeim tryggingum meðan skuldabréf þessi eru við lýði. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingum til að vátryggingarverndin standist fyrrgreind skilyrði. c. Fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra innistæðna: Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 100%. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við veðum til að hlutfallið standist fyrrgreind skilyrði. d. Leigusamningar: Veðþolum er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigugreiðslur og önnur réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Skal útgefandi gefa út sérstaka yfirlýsingu um kvöð þess efnis og skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda afla slíkrar kvaðar fullnægjandi réttarverndar fyrir skuldabréfaeigendur að því marki sem unnt er. Til úrbóta vegna brota á þessum lið ber umboðsaðila skuldabréfaeigenda að leita úrræða til að fá slíka veðsetningu ógilta og afla kvöð um veðsetningarbann fullnægjandi réttarverndar hafi það ekki þegar verið gert. e. Breytingar á tilgangi útgefanda, samruni o.fl.: Útgefandi skuldbindur sig til þess að breyta ekki verulega tilgangi sínum nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeiganda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Útgefandi skuldbindur sig jafnframt til þess að skipta ekki rekstri sínum upp í einn eða fleiri lögaðila eða sameinast öðrum lögaðila nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Þrátt fyrir framangreint, skal útgefanda þó heimilt án samþykkis skuldabréfaeigenda að sameina rekstur þeirra dótturfélaga sinna, einhverra eða allra, sem til staðar eru við útgáfu skuldabréfanna, rekstri útgefanda að öðru leyti. f. Jafnrétttháar kröfur: Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnrétttháar (e. pari passu)
--	---

	innbyrðis. Útgefanda er óheimilt að veita einhverjum (en ekki öllum) skuldabréfaeigenda sérstakar tryggingar fyrir greiðslu krafna þeirra á grundvelli skuldabréfanna eða inna af hendi greiðslu til slíkra skuldabréfaeigenda nema því aðeins að öllum öðrum skuldabréfaeigendum sé jafnhliða greidd sams konar greiðsla eða þeim sett samskonar viðbótartrygging sem fundur skuldabréfaeigenda hefur metið fullnægjandi. Útgefanda er óheimilt að kaupa skuldabréfin til baka á markaði af einhverjum, en ekki að tiltölu öllum, skuldabréfaeigendum. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt greitt öllum öðrum skuldabréfaeigendum sams konar greiðslu og greidd var einhverjum skuldabréfaeigendum eða óska eftir að boðað verði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem það, hvort viðbótartrygging sem útgefandi býður öllum öðrum skuldabréfaeigendum en veitt var einhverjum skuldabréfaeigendum teljist nægileg, verði borin undir atkvæði. Útgefandi skal þegar í stað eftir að honum má ljóst vera að brotið hefur verið gegn ofangreindum skilyrðum í starfsemi hans gera umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðvart um þær kringumstæður, sem og fá birta tilkynningu í upplýsingakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta. Vanefni útgefandi þessa skyldu sína veitir það skuldabréfaeigendum heimild til tafarlausrar gjaldfellingar skuldabréfanna. Brjótí útgefandi eitthvert ofangreindra skilyrða, þ.m.t. fjárhagslegu skilyrðin eins og þau eru reiknuð á grundvelli endurskoðaðs hálfársuppgjors, eða slíks uppgjors árituðu um könnun þess af hálfu endurskoðanda útgefanda, ellegar á grundvelli endurskoðaðs ársuppgjör, skal útgefanda skylt að grípa til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Hafi útgefandi ekki sinnt slíkri úrbótaskyldu innan 30 daga frá því umboðsaðila skuldabréfaeigenda hefur verið gert viðvart um þær kringumstæður og tilkynning hefur verið birt í kauphöll, er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin.
Heimild til sölu veðsettra eigna innan samstæðu útgefanda:	Útgefanda og/eða veðþolum eftir atvikum, skal vera heimilt að selja fasteignir, sem hafa verið settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu til tryggingar skuldabréfunum, innan samstæðu útgefanda, þ.e. á milli móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingarbréfinu. Séu veðsettar fasteignir framseldar innan samstæðu útgefanda á grundvelli þessar heimildar, skal framsalshafi taka viðkomandi fasteign með þeim kvöðum og tryggingarréttindum sem á henni hvíla í samræmi við skilmála þessa.
Heimild til að leysa eign úr veðböndum:	Útgefanda er heimilt á hverjum tíma að óska eftir því að umboðsaðili skuldabréfaeigenda leysi einstakar veðsettar fasteignir sem mynda veðandlagið úr veðböndum. Skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda verða við þeirri ósk, svo fremi sem hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært heildarvirði eftirstæðs veðandlags (e. Loan to Value), verður ekki hærra en 60% í kjölfar þess að slíkar eignir hafa verið leystar úr veðböndum.
Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga:	Útgefanda er á hverjum tíma heimilt að bæta eignum við veðandlagið til að viðhalda tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skuldabréfi þessu. Þær eignir sem útgefanda er heimilt að bæta við veðandlagið í þessu skyni, skulu aðeins samanstanda af fasteignum í eigu útgefanda eða dótturfélaga hans sem eru í útleigu, eða reiðufé á bankareikningum og skulu þær eignir sem teljast til veðanlagsins uppfylla tryggingaskilyrðin í kjölfar slíkrar viðbótar við veðandlagið. Útgefanda er heimilt að að auka við þær skuldbindingar sínar sem tryggðar

	eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins samfara þeirri aukningu á verðmæti veðandlagsins nýti veðþoli byggingarrétt sem fylgir (án þess að um endurbætur sé að ræða) fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu. Stækkun skuldabréfaflokksins á ofangreindum grundvelli er því aðeins heimil að fjárhæð stækkunarinnar nemi ekki hærri hlutfalli en 75% af verðmæti þeirra eigna sem bætt er við veðandlagið eins og verðmætið ákvarðast samkvæmt þeirri verðmatsreglu sem mælt er fyrir um í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.
Heimildir til gjaldfellingar:	Einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 33% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið af umboðsaðila skuldabréfaeigenda, að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni, á grundvelli einhverrar af eftirfarandi gjaldfellingarheimildum: - Útgefandi hefur ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum bar að greiða á grundvelli skuldabréfanna 30 dögum eftir að slík greiðsla átti að koma til greiðslu. - Útgefandi uppfyllir ekki eitthvert hinna sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því. - Skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fyrir 30. júní 2016. - Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, ef fallist er á kröfu 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 fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án atkvæðagreiðslu af hálfu skuldabréfaeigenda. - Útgefandi vanefnir aðrar fjárhagslegar skuldbindingar sínar en skuldbindingar samkvæmt skuldabréfum þessum, hverju nafni sem nefnast, og heildarvanefnd slíkra vanefndra skuldbindinga nemur 650 milljónum króna eða hærri fjárhæð (fjárhæð þessi skal taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysliverðs frá útgáfu skuldabréfa þessara) og slík vanefnd er enn til staðar að loknu hverju því tímabili samkvæmt upphaflegum samningi sem útgefandi hefur til úrbóta vanefndarinnar. Útgefandi skal tilkynna umboðsaðila skuldabréfaeigenda þegar í stað ef hann fær vitneskju um að einhverjar framangreindra gjaldfellingarheimilda séu orðnar virkar. Skal umboðsaðilinn þegar í stað tilkynna skuldabréfaeigendum um að honum hafi borist slík tilkynning og boða til fundar skuldabréfaeigenda. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal tilkynning þess efnis birt opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti. Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á þeim degi er fundur skuldabréfaeigenda, þar sem greiða skal atkvæði um gjaldfellingu, fer fram, skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda afboða fundinn. Slík afboðun skal tilkynnt með sama hætti og boð til fundarins. Þeir aðilar sem á hverjum tíma gegna starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda skulu teljast hafa stöðu umboð í krafti þess starfa síns til þess að leita fullnustu í hinum veðsettu eignum í kjölfar gjaldfellingar, þ.á.m. að leggja fram nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni eða ganga að handveðsettum eignum, ellegar krefjast aðfarar og leita fjárnáms í öðrum eignum útgefanda, eftir því sem þörf kann að krefja í því skyni, eða framkvæma aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til slíkrar fullnustu. Skulu umræddir aðilar fara með fyrirsvar fyrir skuldabréfaeigendur við ráðstafanir þessar og skal þeim heimilt

	að taka við öllum greiðslum sem greiðast kunnu skuldabréfaeigendum í kjölfar fullnustu veðanna. Öllum þeim fjármunum sem umboðsaðili skuldabréfaeigenda tekur á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skal hann jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna. Einstökum skuldabréfaeigendum er óheimilt að leita sjálfir fullnustu í eignum útgefanda til efnda á skuldabréfunum án atbeina umboðsaðila skuldabréfaeigenda sem veittur er í þágu allra skuldabréfaeigenda.
Tryggingarskilyrði:	Útgefandi hefur heimild skv. framansögðu (sjá „Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga“) til að stækka skuldabréfaflokk þennan á þann veg að viðbótin njóti sömu trygginga og skuldabréfaflokkurinn að öðru leyti, svo fremi sem eftirgreindum skilyrðum teldist fullnægt í kjölfar slíkrar stækkunar: Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur³ deilt með reiknuðum vöxtum⁴ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir 12 mánaða tímabil. Veðsetningarskilyrði: Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári þ.e. við birtingu hálfárs- og ársuppgjörs, ekki vera herra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið. Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem þær tryggja. Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á sömu dögum og kveðið er á um í sérstökum skilyrðum. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda. Komi í ljós að framangreind tryggingarskilyrði brestur, án þess að flokkurinn hafi verið stækkaður, skal útgefandi innan 30 daga frá því að slíkt brot tryggingarskilmála liggur fyrir, bæta við nýjum eignum til tryggingar þannig að framangreind hlutföll séu uppfyllt. Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal heimilt í tengslum við stækkun skuldabréfaflokksins, sé framangreindum tryggingarskilyrðum fullnægt, að hækka þá fjárhæð sem hlutaðeigandi tryggingarskjöl tilgreina sem hámarksfjárhæð þeirra skulda sem tryggðar eru samkvæmt viðkomandi tryggingarskjali þannig að endurspegli stækkun flokksins. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréfið áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst.

³ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur 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 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.

2.4 Veðandlag skuldabréfaflokksins

Til tryggingar efndum skuldabréfsins veitir útgefandi 1. veðrétt í þeim fasteignum sem tilgreindar er í tryggingarbréfi sem gefur að finna í viðauka nr. 1 í útgáfulýsingu EIK 15 1, sjá kafla 4 *Útgáfulýsing EIK 15 1*. Fasteignirnar að Borgartúni 21, fastanr. 224-0134 og Borgartúni 21A, fastnar. 200-9396 og 200-9401 mynda veðandlag skuldabréfaflokksins. Heildarþótfærð virði ofangreindra fasteigna nam 4.573 m.kr. þann 30. júní 2015. Sjóðstremiskvöð eins og hún er reiknuð samkvæmt skilmálum skuldabréfanna var þann 30. júní 2015 2,8 og hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins var 72,2% þann 30. júní 2015.

Tafla 1: Veðandlag skuldabréfaflokksins

Fasteign	Póstnr.	Fastanr.	Stærð í m ²	Fasteignamat	Brunabótamat	Eigandi
Borgartún 21	105	224-0134	8.722,4	2.059.600.000	2.114.450.000	LF1 ehf.
Borgartún 21A	105	200-9396	3.155,4	766.600.000	766.600.000	LF1 ehf.
Borgartún 21A	105	200-9401	306,4	43.000.000	47.600.000	LF1 ehf.

2.5 Umboðsaðili skuldabréfaeigenda

Útgefandi mun, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefna umboðsaðila skuldabréfaeigenda. Skal umboðsaðilinn vera fjármálaþyriræki eða annar sérfróður aðili sem er óháður útgefanda.

Fyrsti umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal vera PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að umboðsaðila skuldabréfaeigenda sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Láti umboðsaðili skuldabréfaeigenda af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Hlutverk umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal m.a. vera að:

- undirrita samning við útgefanda um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila skuldabréfaeigenda er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skuldabréfaeigenda skylt að boða til slíkra funda ef:
 - útgefandi óskar þess,
 - endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 - umboðsaðili skuldabréfaeigenda telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,
 - útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar,
 - 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
 - ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;

- f. ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
- g. stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
- h. sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
- i. ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;
- j. annast varðveislu frumrita allra veðskjala; annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir f.h. skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
- k. annast f.h. skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra;
- l. veita lögmönnum, öðrum ráðgjöfum og þriðju aðilum nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;
- m. móttaka, yfirfara og staðreyna tilkynningar útgefanda um að fjárhagslegum skilyrðum sé fullnægt ákveði hann að nema einhver (en þó ekki öll) veðandlaganna úr veðböndum í samræmi við heimildir skilmála þessara;
- n. gera í umboði skuldabréfaeigenda þær breytingar á skilmálum veðskjala sem nauðsynlegar eru til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.
- o. annast um önnur verkefni sem honum eru falin samkvæmt skilmálum útgáfulýsingar EIK 15 1, þar með talin lausn veðsettra eigna úr veðböndum fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þegar heimilt er samkvæmt skilmálum þessum.

allt eins og nánar er tilgreint í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmanna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af þóknun umboðsaðila.

Þóknun umboðsaðila skuldabréfaeigenda: Þóknun umboðsaðila skuldabréfaeigenda greiðist einu sinni á ári af útgefanda.

Starfshættir umboðsaðila skuldabréfaeigenda: Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda, þar með talið fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum vegna athafna eða athafnaleysis hans sem er að rekja til fyrirmæla meirihluta skuldabréfaeigenda.

Fyrirmæli meirihluta skuldabréfaeigenda til umboðsaðila skuldabréfaeigenda, sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda í samræmi við ofangreint, eru bindandi fyrir alla skuldabréfaeigendur.

Fundur skuldabréfaeigenda: Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með tilkynningu sem útgefandi skal birta opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til víðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda skulu birtar opinberlega með sama hætti.

Boðað skal til fundar skuldabréfaeigenda með minnst sjö sólarhringa fyrirvara.

Fulltrúum útgefanda skal boðið til allra funda skuldabréfaeigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal vera heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji umboðsaðili skuldabréfaeigenda þörf á slíku.

Komi til atkvæðagreiðslu á fundi skuldabréfaeigenda skal hver skuldabréfaeigandi njóta atkvæðisréttar í réttu hlutfalli við fjárhæð kröfu hans samkvæmt skuldabréfunum á hendur útgefanda eins og krafan stóð á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundur skuldabréfaeigendanna fer fram. Atkvæðisréttar skulu þeir aðilar njóta sem eru skráðir skuldabréfaeigendur í kerfum Nasdaq verðbréfamíðstöðvar bankadaginn áður en fundur skuldabréfaeigenda fer fram. Skuldabréf sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja njóta ekki

atkvæðisréttar á fundum skuldabréfaeigenda. Við afmörkun samþykkishlutfalls við atkvæðagreiðslur á slíkum fundum, skal heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum lækkuð um heildarfjárhæð krafna samkvæmt þeim sem vistuð eru með þeim hætti og heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, þannig ákvörðuð lögð til grundvallar ákvörðun þess hvort samþykki fyrir tilteknum tillögum hefur náðst.

Ákvarðanir á fundi skuldabréfaeigenda skulu teknar með einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda sem slíkan fund sækja, nema mælt sé fyrir á annan veg í skilmálum skuldabréfanna. Fundur skuldabréfaeigenda skal teljast ákvörðunarþær ef fundurinn er sóttur af skuldabréfaeigendum sem fara með 40% af heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, að fjárhæð skuldabréfa sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja frátöldum, hvort tveggja miðað við stöðu bréfanna á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundurinn fer fram. Hafi verið löglega boðað til fundar skuldabréfaeigenda samkvæmt framansögðu, en fundurinn telst ekki ákvörðunarþær sökum dræmrar fundarsóknar skal hverjum og einum skuldabréfaeigenda sem fundinn sækir vera heimilt að krefjast þess á fundinum að fundinum verði þegar í stað slitið og í hans stað boðað til nýs fundar skuldabréfaeigenda með sömu boðaðri dagskrá, sem fara skal fram eigi síðar en 10 virkum dögum eftir að fyrri fundur skuldabréfaeigendanna fór fram. Skal boðað til síðari fundarins með sama hætti og til hins fyrra og skal síðari fundurinn teljast ályktunarþær án tillits til fundarsóknar, svo fremi sem einhver skuldabréfaeigenda sækir fundinn. Regla þessi um ályktunarþærni fundar skuldabréfaeigenda raskar ekki áskildum samþykkishlutföllum skuldabréfaeigenda fyrir einstökum ráðstöfunum sem tilgreind eru í útgáfulýsingu EIK 15 1.

Þegar vísað er til samþykkis tiltekins hluta skuldabréfaeigenda í útgáfulýsingu EIK 15 1 er átt við samþykki skuldabréfaeigendanna miðað við kröfufjárhæðir þeirra, en ekki samþykki miðað við höfðatölu skuldabréfaeigendanna.

Útgefandi skal ekki njóta atkvæðisréttar vegna skuldabréfa sem kunna að vera í hans eigu og skulu þeir hlutir ekki vera taldir með við afmörkun samþykkishlutfalls.

2.5.1 Ágreiningsmál

Rísi dómsmál út af skuld þessari, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Heimilt er að reka málið samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

2.5.1 Upplýsingaöflun og breytingar á skilmálum

Útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal vera heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

2.5.2 Skattamál

Um skattalega meðferð skuldabréfa fer samkvæmt gildandi skattalögum á hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeigenda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.

Skuldabréfin eru ekki stimpilskyld.

3. TILKYNNING TIL FJÁRFESTA

Verðbréfalýsing þessi er hluti af lýsingu útgefandans dagsettri 24. nóvember 2015 sem gefin er út undir heitinu *Lýsing skuldabréfa* sem varðar og birt er í tengslum við umsókn um að öll útgefin skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi hf. í floknum EIK 15 1 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Framangreint fer fram í samræmi við ákvæði íslenskra laga og reglugerða um verðbréfavíðskipti, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og falla útgefandi og fjármálagerningar sem hann gefur út þar undir. Tilskipun Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB frá 4. nóvember 2003 og tilskipun 2010/73/ESB um lýsingar og undirgerðir þeirra hafa verið innleiddar í íslenskan rétt með ákvæðum laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti og reglugerðum settum á grundvelli þeirra, þ.e. reglugerðar nr. 837/2013 um almennt útboð verðbréfa að verðmæti jafnvirðis 5.000.000 evra í íslenskum krónum eða meira og töku verðbréfa til viðskipta á skipulegum

verðbréfamarkaði og reglugerðar nr. 243/2006 um gildistöku reglugerðar framkvæmdastjórnarinnar nr. 809/2004 um framkvæmd tilskipunar Evrópuþingsins og -ráðsins 2003/71/EB að því er varðar upplýsingar í lýsingum, svo og framsetningu þeirra, upplýsingar felldar inn með tilvísun, og birtingu lýsinganna, svo og dreifingu auglýsinga, allt með áorðnum breytingum. Lýsingin fylgir ákvæðum um upplýsingagjöf í lýsingum skv. viðaukum IX og XIII við fylgiskjal I við reglugerð nr. 243/2006. Verðbréfalýsingin uppfyllir ákvæði XIII. viðauka sem varðar lágmarkskröfur um upplýsingar sem koma eiga fram í verðbréfalýsingu fyrir afleidd verðbréf þar sem nafnvirði hverrar einingar er a.m.k. 100.000 evrur. Lýsingin er einnig útbúin með hliðsjón af *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga* sem gefnar voru út af Nasdaq Iceland 17. desember 2013. Lýsingin hefur verið yfirfarin og staðfest af Fjármálaeftirlitinu á Íslandi í samræmi við 52. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti. Lýsingin er á íslensku og er birt á Íslandi. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum; verðbréfalýsingu dagsettri 24. nóvember 2015 og útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015, uppfærð með kafla 3.1 í verðbréfalýsingu þessari. Lýsinguna í heild sinni má nálgast á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar. Frá og með birtingu lýsingar verður einnig hægt að nálgast innbundin eintök í höfuðstöðvum félagsins að Álftheimum 74, Reykjavík.

Lýsing skuldabréfa dagsett 24. nóvember 2015 inniheldur þær upplýsingar sem nauðsynlegar eru fjárfestum til að þeir geti metið eignir og skuldir, fjárhagsstöðu, afkomu og framtíðarhorfur útgefanda, sem og upplýsingar um þau réttindi sem fylgja verðbréfunum. Leitast hefur verið við að setja upplýsingarnar fram á skýran og greinargóðan hátt. Fjárfestar eru hvattir til að kynna sér vel lýsinguna og er þeim ráðlagt að kynna sér sérstaklega kafla um áhættuþætti. Upplýsingar í lýsingunni byggja á aðstæðum og staðreyndum á þeim degi sem lýsingin er undirrituð og geta breyst frá dagsetningu undirritaðrar lýsingar og fram að þeim degi þegar skuldabréfin eru tekin til viðskipta. Ef mikilvægar nýjar upplýsingar, veigamikil mistök eða ónákvæmni er varða upplýsingar í lýsingunni, sem máli geta skipt við mat á skuldabréfunum, koma fram á þessu tímabili, skal útbúa viðauka við lýsinguna í samræmi við 46. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, þar sem greint er frá viðkomandi atriðum. Viðaukinn skal staðfestur innan sjö virkra daga og birtur á sama hátt og upprunalega lýsingin.

Verðbréfalýsingu eða önnur skjöl sem tilheyra Lýsingu skuldabréfa dagsettri 24. nóvember 2015 má undir engum kringumstæðum skoða eða túlka sem loforð um árangur í rekstri eða um ávöxtun fjármuna af hálfu útgefanda, seljanda, umsjónaraðila útboðs, söluaðila, umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði eða annarra aðila. Fjárfestar eru minntir á að öllum verðbréfakaupum fylgir áhætta. Fjárfestar verða fyrst og fremst að treysta eigin dómgreind vegna fjárfestingar í skuldabréfum Eikar fasteignafélags og taka tillit til starfsumhverfis félagsins, hagnaðarvonar, ytri aðstæðna og þeirrar áhættu sem í fjárfestingunni felst. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfum útgefanda sem fjárfestingarkosti. Fjárfestum er ráðlagt að skoða lagalega stöðu sína og þau skattalegu áhrif sem kaup á skuldabréfum í útgefanda kunna að hafa og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til landa þar sem dreifing myndi krefjast viðbótar skráningarferlis eða aðgerða annarra en þeirra sem heyra undir íslensk lög og reglur, eða ef slík dreifing greinir á við lög eða reglur viðeigandi landa. Verðbréfalýsingu þessa eða önnur skjöl sem eru hluti af lýsingunni skal þannig m.a. hvorki senda í pósti né dreifa á einn eða annan hátt til eða innan Bandaríkjanna, Ástralíu, Kanada eða Japan. Útgefandi, seljandi eða umsjónaraðili skráningar eru ekki skaðabótaskyldir vegna dreifingar á lýsingunni til þriðja aðila.

Hlutabréf og skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi hf. hafa verið tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland og ber félagið upplýsingaskyldu á markaði samkvæmt settum lögum og reglugerðum, sbr. lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, birtir tilkynningar opinberlega og lýtur *Reglum fyrir útgefendur fjármálagerninga*, útgefnar af Nasdaq Iceland. Núgildandi Reglur Nasdaq Iceland kveða m.a. á um opinbera birtingu allra fjárhagsupplýsinga í samræmi við lög og reglur um reikningsskil sem gilda um félagið á hverjum tíma og að upplýsingar um ákvarðanir eða aðrar forsendur og aðstæður sem ástæða er til að ætla að geti haft marktæk áhrif á markaðsverð verðbréfa útgefanda beri að birta eins fljótt og unnt er. Opinber birting telst vera þegar upplýsingar hafa verið birtar almenningi á Evrópska efnahagssvæðinu. Samhliða opinberri birtingu skal útgefandi senda upplýsingarnar til FME í samræmi við lög nr. 108/2007 um verðbréfaviðskipti, auk þess sem þær skulu vera sendar til Nasdaq Iceland í eftirlitsskyni í samræmi við reglur Nasdaq Iceland fyrir útgefendur fjármálagerninga. Eik fasteignafélag mun birta framangreindar upplýsingar opinberlega og á vef félagsins, á slóðinni www.eik.is/fjarfestar.

3.1 Viðbætur við útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015

3.1.1 Útgefandalýsing, kafli 1.3 Rekstraráhætta, dóms og gerðardómsmál

Eik fasteignafélag stefndi Bíói ehf. þann 18. september 2014 vegna vangoldinnar húsaleigu. Dómskrafa málsins nam 25 m.kr. auk vaxta. Málinu lauk með dómsátt þann 7. september 2015 og bar Bíói ehf. að greiða kröfuna eigi síðar en 10. september 2015. Greiðslufall varð á greiðslunni samkvæmt sáttinni og hefur Eik fasteignafélag gert aðfarabeidni fyrir fjárhæðinni samkvæmt 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

SMI ehf. stefndi Eik fasteignafélagi þann 30. júlí 2015 vegna meintrar kröfu um greiðslu á 64 m.kr. vegna verkframkvæmda samkvæmt verksamningi sem aðilar undirgengust í tengslum við kaup/sölusamning á fasteignunum að Smáratorgi 1,3 og 5, Kópavogi, Gleráreyrum 1 og 6-8, Akureyri og Dalsbraut 1I og 1H, Akureyri dags. 23. ágúst 2013, eins og honum var breytt á síðari stigum. Eik fasteignafélag gagnstefndi SMI ehf. þann 13. október 2015 vegna meintra galla á umræddum fasteignum sem félagið metur á um 113 m.kr. Gera má ráð fyrir að aðalmeðferð málsins fari fram á árinu 2016.

3.1.2 Útgefandalýsing, kafli 5.2 Stjórn útgefanda

Ný stjórn var kjörin á aðalfundi félagsins þann 21. maí 2015 þar sem Arna Harðardóttir kom ný inn í stjórn félgsins. Sjálfkjörið var í stjórnina en Hrönn Pétursdóttir, stjórnarmaður frá 14. ágúst 2014, gaf ekki kost á sér til áframhaldandi stjórnarsetu.

Þann 9. nóvember 2015 tilkynnti félagið ráðningu Lýðs Heiðars Gunnarssonar sem framkvæmdastjóra fjármálasviðs en hann mun taka við af Kolbeini Friðrikssyni á næstu mánuðum. Starfsstöð Lýðs mun vera hjá Eik fasteignafélagi að Álfheimum 74, 104 Reykjavík.

Stjórnarmaður

<i>Nafn</i>	Arna Harðardóttir
<i>Fæðingardagur</i>	6. október 1965.
<i>Starfsstöð</i>	Eik fasteignafélag, Álfheimum 74, 104 Reykjavík.
<i>Menntun</i>	MBA frá Háskólanum í Reykjavík 2002, BA í viðskiptahagfræði frá Univeristy of Reading, Englandi 1988, próf í verðbréfavíðskiptum 1991.
<i>Fyrst kjörinn</i>	21. maí 2015.
<i>Stjórnarseta</i>	Seta í stjórnnum eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram): Tern Systems ehf. (meðstjórnandi), Intellis ehf. (meðstjórnandi), Matarheill (meðstjórnandi), Betri byggð á Kársnesi (stjórnarformaður).

Fyrrum seta í stjórnnum annarra eftirtalinna félaga (og framkvæmdastjórn ef tekið fram) á síðustu fimm árum: Auður 1 fagfjárfestastjórn (stjórnarmaður og framkvæmdastjórn), Eignarhaldsfélagið Þorgerður ehf. (stjórnarformaður áður framkvæmdastjórn), Ölgerðin Egill Skallagrímsson ehf. (varamaður), Yggdrasill ehf. (stjórnarformaður áður meðstjórnandi), Lokaður markaður ehf. (stjórnarformaður), Íslenska gámafélagið ehf. (stjórnarformaður), Fasteignaaður 1 slhf. (stjórnarformaður), AZAZO hf (meðstjórnandi), Securitas hf. (varamaður, áður stjórnarformaður og meðstjórnandi), Vélamiðstöð hf. (meðstjórnandi), IP-Fjarskipti ehf. (meðstjórnandi áður stjórnarformaður), Eignarhaldsfélagið Lifandi ehf. (framkvæmdastjórn), Eignarhaldsfélagið Njála ehf. (stjórnarformaður), Agóra ehf. (stjórnarformaður), Edda slhf. (framkvæmdastjórn), ELM ehf. (stjórnarformaður), BB29 ehf. (stjórnarformaður), Bio Vörur ehf. (stjórnarformaður áður meðstjórnandi), Vera Líf ehf. (stjórnarformaður), Almenni Lífeyrissjóðurinn (varamaður), Já hf. (meðstjórnandi).

Starfsreynsla

Framkvæmdastjóri framtakssjóða hjá Virðingu hf. (áður Auði Capital hf.) 2007-2015, fjármálastjóri Viðskiptaráðs Íslands 2007, forstjóri Calidris ehf. 2003-2006, fjármálastjóri Tindafells ehf. og Konkordiu ehf. 1997-2003, framkvæmdastjóri Sjóðastýringar hjá Landsbréfum hf. og framkvæmdastjóri Landssjóðs 1994-1997, framkvæmdastjóri einstaklingsviðskipta Landsbréfa hf. 1992-1994, sölustjóri hjá Landsbréfum hf. 1990-1992, hagfræðingur hjá Landsbanka Íslands hf. 1988-1990.

3.1.3 Útgefandalýsing, kafli 5.4 Aðrar upplýsingar um stjórn og yfirstjórn

Hagsmunaárekstrar

Arna Harðardóttir, stjórnarmaður, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hennar og félagsins.

Lýður Heiðar Gunnarsson, framkvæmdastjóri fjármálasviðs, á enga hluti í félaginu og eru engir hagsmunaárekstrar til staðar eða fyrirsjáanlegir milli hans og félagsins.

3.1.4 Útgefandalýsing, kafli 7.1 Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu

Þann 9. október 2015 fjárfesti félagið í fasteign að Síðumúla 20-22, Reykjavík, að fjárhæð 317 m.kr. Þann 14. október 2015 undirritaði félagið kauptilboð um kaup félagsins á hlutafé Heimshótela ehf. en Heimshótel ehf. á fasteignir að Pósthússtræti 2, Tryggvagötu 28 og Hafnarstræti 9-11, Reykjavík. Kauptilboðið var undirritað með fyrirvörum m.a. um niðurstöður áreiðanleikakönnunar. Gangi kaupin eftir mun eignasafn félagsins stækka um 5-6%. Kaupverð getur tekið breytingum eftir því hvert endanlegt kaupandlag verður í kaupsamningi en gangi kaupin eftir munu þau verða fjármögnuð með lántöku og handbæru fé félagsins.

Þann 15. október 2015 gaf Eik fasteignafélag út skuldabréfaflokk EIK 15 1 að fjárhæð 3.300 m.kr. sem var liður í endurfjármögnun vaxtaberandi skulda félagsins en þann 12. september 2015 greiddi félagið upp lánasamning við LFESTI, sjóð í eigu Stefnis hf., að fjárhæð 3.248 m.kr.

3.1.5 Útgefandalýsing, kafli 7.2 Rekstraráætlun 2015

Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar og afskriftir (NOI*)⁵ var áætlaður 4.108 m.kr. á árinu 2015 í útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015. Náist samningar á milli Eikar fasteignafélags og eigenda Heimshótela ehf. sem vísað er í hér að framan í kafla 3.1.4 Útgefandalýsing, kafli 7.1 Þróun, horfur og breytingar á fjárhagsstöðu er áætlað að rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingu og afskriftir hækki um 6-7% á ársgrundvelli. Enn er óvíst hvort og hvenær af kaupsamningi verður og er því ekki hægt að áætla hvort né hvenær áhrifa af kaupnum mun gæta á rekstur félagsins á árinu 2015.

3.1.6 Skjöl til sýnis

Eftirfarandi skjöl eru hluti af verðbréfalýsingu þessari. Þau eru sett fram í 4. kafla verðbréfalýsingarinnar og tiltekin sem skjöl til sýnis.

- Útgáfulýsing skuldabréfa í flokknum EIK 15 1. Tryggingarbréf og samningur við umboðsmann skuldabréfaeigenda er að finna í viðauka 1 og 2 við útgáfulýsinguna.

3.2 Ráðgjafar

Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, hefur umsjón með því ferli að fá skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi hf. tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hf. Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur unnið að gerð verðbréfalýsingar þessarar og lýsingar skuldabréfa, sem verðbréfalýsing þessi er hluti af, í samráði við stjórnendur og stjórn útgefandans og er hún byggð á upplýsingum frá útgefanda. Lýsingin er m.a. byggð á

⁵ e. Net Operating Income

endurskoðuðum ársreikningum fyrir fjárhagsárin 2012, 2013 og 2014, svo og upplýsingum úr lögfræðilegri, fjárhagslegri og skattalegri áreiðanleikakönnun.

Eftirfarandi áreiðanleikakannanir voru framkvæmdar í desember 2014 til 6. mars 2015 og náðu þær til starfsemi félagsins aftur til 1. janúar 2012 og fram til 31. desember 2014. Lögfræðileg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af BBA Legal ehf., kennitala 661098-2959, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík. Könnunin tók til uppbyggingar félagsins, félagaréttarlegra atriða, heimilda og leyfa og samskipta við opinbera aðila, helstu samninga, fasteigna og lausafjár, leiguréttinda, starfsmannamála, hugverkaréttinda og upplýsingatækni, dómsmála og annars ágreinings, fjármögnunar og annarra samningsbundinna fjárskuldbindinga, tryggingamála, lagaumhverfis, auk annarra atriða. Fjárhagsleg og skattaleg áreiðanleikakönnun var framkvæmd af Deloitte ehf., kennitala 521098-2449, Smáratorgi 3, 201 Kópavogi.

3.3 Hugsanlegir hagsmunaárekstrar

Athygli er beint að þeim hagsmunum sem Arion banki hf. kann að hafa í tengslum við ósk um að skuldabréf í Eik fasteignafélagi hf. verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland:

- Arion banki hf. á 1,5% hlutfjár í Eik fasteignafélagi.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hefur umsjón með fyrirhugaðri töku á skuldabréfaflokki útgefanda til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, í því felst m.a. ráðgjöf til forsvarsmanna útgefanda um nauðsynlegar ráðstafanir þar að lútandi ásamt ráðgjöf við gerð lýsingar og fær þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Fyrirtækjaráðgjöf fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf. hafði umsjón með lokuðu útboði og sölu skuldabréfanna til fagfjárfesta og fengu þóknun frá útgefanda fyrir þá þjónustu.
- Arion banki hf. er einn lánveitanda Eikar fasteignafélags, en fyrirtækjasvið bankans annast þau viðskipti.
- Arion banki hf. er einn viðskiptabanka útgefanda og annast fyrirtækjasvið og viðskiptabankasvið bankans þau viðskipti.

Bankinn fer fram á það við fjárfesta að þeir kynni sér upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra, sem eru settar í samræmi við 8. gr. í lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, en þær er að finna á vefslóðinni https://www.arionbanki.is/library/Skrar/Bankinn/Stjornarhaettir/Reglur-og-skilmalar/Hagsmunaarekstrar/2011-11-15_Hagsmunaarekstrar.pdf (sótt 23. nóvember 2015), og að þeir kynni sér alla hugsanlega hagsmunaárekstra sem tilgreindir eru í verðbréfalýsingu þessari.

Hér á eftir fara upplýsingar um reglur Arion banka hf. um hagsmunaárekstra:

Arion banki hf. býður fjölbreytt úrval vöru og þjónustu fyrir stóran hóp viðskiptavina. Í slíkri viðskiptastarfsemi getur sú staða óhjákvæmilega komið upp að hagsmunir viðskiptavina Arion banka hf. fara ekki saman við hagsmuni Arion banka hf. (þ.m.t. hagsmunir starfsmanna eða aðila tengdum bankanum); og/eða hagsmuni annarra viðskiptavina Arion banka hf. Komi þessi staða upp mun bankinn grípa til allra skynsamlegra leiða til að koma í veg fyrir að hagsmunaárekstrar leiði af sér tjón fyrir viðskiptavini. Hjá Arion banka hf. er skriflegt fyrirkomulag, bæði kerfislegt og stjórnunarlegt, til að koma í veg fyrir hagsmunaárekstra sem gætu falið í sér raunverulega hættu á tjóni fyrir einn eða fleiri viðskiptavini bankans. Arion banki hf. fylgir ákveðnu fyrirkomulagi til að hafa stjórn á og koma í veg fyrir hagsmunaárekstra. Fyrirkomulagið miðast við að tryggja að starfsfólk og félög innan Arion banka hf. geri sér grein fyrir hættunni á hagsmunaárekstrum, vinni sjálfstætt og leitist við að vernda hagsmuni viðskiptavina. Þetta felur í sér: skilvirkt ferli til stýringar á flæði upplýsinga; sérstaka yfirumsjón með starfsfólki, sem hefur það meginhlutverk að þjónusta viðskiptavini vegna hagsmuna sem mögulega gætu stangast á við aðra ríka hagsmuni (þ.m.t. hagsmuni Arion banka hf.); aðskilnað milli starfsfólks sem starfar og þiggur laun/þóknun á mismunandi sviðum bankans þar sem hagsmunaárekstrar gætu myndast; úrræði til að koma í veg fyrir eða takmarka að einstaklingur geti haft óeðlileg áhrif á hvernig þjónusta er veitt eða starfsemi fer fram; og úrræði til að koma í veg fyrir eða stjórna aðkomu utanaðkomandi starfsmanna þar sem slík aðkoma getur komið í veg fyrir virka stjórn á hagsmunaárekstrum. Ef ljóst er að þær ráðstafanir gegn hagsmunaárekstrum sem Arion banki hf. grípur til eru ekki fullnægjandi svo fyrirbyggja megj með nægjanlegri vissu hættu á tjóni á hagsmunum viðskiptavina, mun Arion banki hf. greina frá með skýrum hætti um eðli og/eða orsakir hagsmunaárekstra áður en viðskipti fara fram.

3.4 Skilgreiningar og tilvísanir

Vísun til „útgefanda“, „Eikar fasteignafélags“ eða „félagsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, og dótturfélaga, nema annað megi skilja af samhengi textans. Eik fasteignafélag hf. er lögformlegt heiti útgefandans og viðskiptaheiti.

Vísun til „skuldabréfanna“ eða „skuldabréfaflokksins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til skuldabréfaflokks Eikar fasteignafélags hjá Verðbréfaskráningu Íslands hf. með auðkennið EIK 15 1 og ISIN-númerið IS0000026300, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „lýsingar skuldabréfa“ eða „lýsingar sem verðbréfalýsing þessi er hluti af“ eða „lýsingar“ eða „lýsingarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til lýsingar þeirrar sem Eik fasteignafélag hf. gefur út undir heitinu *Lýsing skuldabréfa* og dagsett er 24. nóvember 2015 og birt vegna fyrirhugaðrar óskar útgefanda um að skuldabréf útgefin af Eik fasteignafélagi verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans. Lýsingin samanstendur af tveimur sjálfstæðum skjölum; verðbréfalýsingu skuldabréfa dagsettri 24. nóvember 2015 og útgefandalýsingu dagsettri 8. apríl 2015, uppfærð með kafla 3.1 í framangreindri verðbréfalýsingu. Framangreind skjöl má finna á vef félagsins, www.eik.is/fjarfestar.

Vísun til „umsjónaraðila“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til fyrirtækjaráðgjafar fjárfestingarbankasviðs Arion banka hf., kennitala 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík, ef ráðið verður af samhengi textans að átt sé við umsjónaraðila með töku til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „FME“ eða vísun til „Fjármálaeftirlitsins“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Fjármálaeftirlitsins á Íslandi, kennitala 541298-3209, Katrínartúni 2, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq Iceland“, „Kauphallar Íslands“ eða „Kauphallarinnar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Kauphallar Íslands hf., sem ber lögformlegt erlent aukaheiti NASDAQ OMX Iceland hf, kennitala 681298-2829, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, nema annað megi skilja af samhengi textans. Vísun til „Aðalmarkaðar“ í þessari verðbréfalýsingu, skal túlka sem tilvísun til Aðalmarkaðar Nasdaq Iceland hf., sem er skipulegur verðbréfamarkaður, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Reglna Nasdaq Iceland“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til *Reglur fyrir útgefendur fjármálagerna* gefnum út af NASDAQ OMX Iceland þann 17. desember 2013, nema annað megi skilja af samhengi textans.

Vísun til „Nasdaq verðbréfamistöðvar“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til Nasdaq verðbréfamistöðvar hf., kt. 500797-3209, Laugavegi 182, 105 Reykjavík, Íslandi, nema að annað megi skilja af samhengi textans.

Hugtakið „króna“ eða skammstöfunina „kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til gjaldmiðilsins íslenskrar krónu. Skammstöfunina „m.kr.“ í þessari verðbréfalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljóna króna. Skammstöfunina „ma.kr.“ í þessari útgefandalýsingu skal túlka sem tilvísun til milljarða króna.

Þegar vísað er til laga og reglugerða í verðbréfalýsingu þessari er vísað til íslenskra laga og reglugerða, með áorðnum breytingum.

3.5 Yfirlýsing ábyrgðaraðila fyrir hönd útgefanda

Formaður stjórnar og forstjóri Eikar fasteignafélags hf., kennitala 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, lýsa því yfir fyrir hönd Eik fasteignafélags hf., sem útgefanda, að samkvæmt þeirra bestu vitund séu upplýsingarnar, sem verðbréfalýsingin hefur að geyma, í samræmi við staðreyndir og að engum upplýsingum hafi verið sleppt sem kunna að skipta máli varðandi áreiðanleika hennar.

Reykjavík, 24. nóvember 2015

Fyrir hönd Eikar fasteignafélags hf.

Stefán Árni Auðólfsson

formaður stjórnar

Garðar Hannes Friðjónsson

forstjóri

4. ÚTGÁFULÝSING EIK 15 1

ÚTGÁFULÝSING

RAFRÆN 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.*

Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, stofndagur 16. september 2002, Álfheimum 74, 104 Reykjavík, s. 590 2200

Heimild til útgáfu: Stjórn Eikar fasteignafélags hf. veitti á fundi sínum þann 8. október 2015 heimild til útgáfu skuldabréfaflokks þessa að fjárhæð allt að kr. 3.300.000.000, en að flokkurinn sé stækkanlegur verð byggingaréttur nýttur sem fylgir fasteignunum sem settar eru að veði skuldabréfaflokksins. Samþykki stjórnar þarf til að stækka flokkinn.

- 1.2** *Nöfn og kennitölur forsvarsmanna útgefanda.*

Forstjóri: Garðar Hannes Friðjónsson, kt. 280771-5389, Smáraflöt 28, 210 Garðabæ

Stjórnarmenn:

Stefán Árni Auðólfsson, stjórnarformaður, kt. 210772-4729

Frosti Bergsson, varaformaður stjórnar, kt. 301248-2969

Agla Elísabet Hendriksdóttir, kt. 300167-5869

Arna Harðardóttir, kt. 061065-2969

Eyjólfur Árni Rafnsson, kt. 210457-3649

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

Útgefandi starfar samkvæmt lögum um hlutafélög nr. 2/1995. Engin sérlög gilda um starfsemi útgefanda.

2. kafli

Upplýsingar um útgáfuna

Upplýsingamar 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 gripa til, eða láta hjá líða að gripa 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.

2.1 *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.

2.2 *Auðkenni útgáfunnar, nafnverð svo og önnur skilyrði sem varða útgáfuna og skuldbinda útgefanda, sjá viðauka „skilmálar flokks“.*
Auðkenni: EIK 15 1

ISIN númer: IS0000026300

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Stærð skuldabréfaflokks: 3.300.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 15. október 2015

Lokagjalddagi: 10. september 2045

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 15. október 2015, sem er 431,51 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Nafnvextir: 3,30%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 15. október 2015

Fyrsti gjalddagi vaxta: 10. mars 2016

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 10. mars og 10. september.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu þessari.

Upplýsingamar 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.

Greiðslur vaxta og höfuðstóls: Höfuðstóll og vextir skulu greiðast með 60 jöfnum greiðslum (annuity) sem fram skulu fara á gjalddögum þann 10. mars og 10. september ár hvert, í fyrsta sinn þann 10. mars 2016.

Beri gjalddaga upp á dag þar sem bankar í Reykjavík eru almennt ekki opnir til viðskipta, skal gjalddagi samkvæmt ofangreindu frestast og skal gjalddagi þá vera á þeim næsta degi þar sem bankar í Reykjavík eru almennt opnir til slíkra viðskipta. Kallast slíkur dagur bankadagur í skilmálum skuldabréfanna.

Útgefandi mun inna af höndum greiðslur af skuldabréfunum hjá þeim reikningsstofnunum þar sem hver skuldabréfaeigenda eru skráðir með vörslureikninga, byggt á greiðsluupplýsingum sem hann mun afla frá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. Hver reikningsstofnun um sig mun síðan inna af hendi umræddar greiðslur til þeirra skuldabréfaeigenda sem þar eiga vörslureikninga.

Með hugtakinu reikningsstofnun í skilmálum skuldabréfanna er átt við reikningsstofnun, eins og það hugtak er skilgreint í 2. gr. laga nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa.

Gjaldmiðill skuldabréfanna: Íslensk króna (ISK).

Uppgreiðsluheimild: Útgefanda er óheimilt að greiða skuld samkvæmt skuldabréfunum fyrir lokagjalddaga þeirra. Útgefanda skal þó vera heimilt frá og með gjalddaga þann 10. september 2020 að greiða skuldina hraðar upp eða að fullu áður en að samningsbundnum lokagjalddaga er komið. Skal slík innborgun eða uppgreiðsla fara fram á samningsbundnum gjalddögum skuldabréfanna. Hyggist útgefandi nýta sér þessa heimild til innborgunar eða uppgreiðslu skal útgefandi gera skuldabréfaeigendum grein fyrir því með tilkynningu sem birt skal í kauphöll, eigi síðar en 15 dögum fyrir þann gjalddaga skuldabréfanna þar sem innborgun eða uppgreiðsla þeirra skal eiga sér stað.

Útgefandi skal greiða sérstakt uppgreiðslugjald af uppreiknaðri fjárhæð þeirrar afborgunar, sem greidd er umfram hina samningsbundnu afborgun á viðkomandi gjalddaga. Uppgreiðslugjaldið skal vera eftirfarandi:

Frá og með 10. september 2020 til og með 10. mars 2025: 1,50%

Frá og með 10. september 2025 og síðar: 0,50%

Við uppgreiðslu skuldabréfanna að fullu skal miða við uppreiknaðan höfuðstól skuldabréfaflokksins, m.v. vísitölu neysliverðs auk áfallinna vaxta á uppgreiðsludegi.

Upplýsingamar 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.

Samstæða: Með hugtakinu samstæða í útgáfulýsingu þessari er átt við samstæðu útgefanda í skilningi 7. sbr. 5. og 6. tl. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

Skuldabréfaeigendur: Hugtakið skuldabréfaeigendur í skilmálum skuldabréfanna vísar til þeirra handhafa skuldabréfa í skuldabréfaflokknum, með tilheyrandi tryggingum, sem geta á hverjum tíma framvísað staðfestingu Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. eða viðeigandi reikningsstofnunar á eignarhaldi handhafanna á skuldabréfunum á vörslureikningi.

Skuldabréfin: Með hugtakinu skuldabréf í útgáfulýsingu þessari er átt við þau skuldabréf sem gefin eru út af hálfu útgefanda á hverjum tíma í skuldabréfaflokknum EIK 15 1, með þeim skilmálum sem lýst er í útgáfulýsingu þessari og þeim tryggingum sem til veðandlagsins (sbr. síðar) heyra á hverjum tíma. Er í útgáfulýsingu þessari jöfnum höndum vísað til hugtakanna „skuldabréfin“ eða „skuldabréfaflokkurinn“ þegar vísað er til skuldabréfanna í heild.

Veðpolar: Þeir aðilar sem á hverjum tíma eru eigendur þeirra fasteigna sem settar eru að veði til tryggingar greiðslu á kröfum samkvæmt skuldabréfunum.

Tryggingar: Til tryggingar efndum skuldabréfsins veita veðpolar 1. veðrétt í þeim fasteignum sem tilgreindar er í tryggingarbréfi (sem í útgáfulýsingu þessari er nefnt „tryggingarbréfið“), sem gefur að finna í viðauka nr. 1 við útgáfulýsingu þessa.

Að auki, er útgefanda heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningum sem hluta af veðandlaginu sé þess þörf til að uppfylla sérstöku skilyrði skuldabréfaflokksins. Gerður skal sérstakur handsveðsamningur komi til slíkrar veðsetningar. Er umboðsaðila skuldabréfaeigenda heimilt að fela þriðja aðila vörslur slíks handveðsetts bankareiknings samkvæmt sérstökum samningi þar um.

Þau réttindi sem útgefandi eða aðrir aðilar, hafa á hverjum tíma veitt til tryggingar fyrir skuldabréfunum nefnast einu nafni veðandlagið „veðandlögin“ og hver og eitt þeirra þá „veðandlag“) í skilmálum skuldabréfanna.

Útreikningsaðili: Útgefandi mun annast um ákvörðun þeirrar fjárhæðar sem koma skal til greiðslu af skuldabréfunum á hverjum gjalddaga þeirra samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

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.

Umboðsaðili skuldabréfaeigenda: Útgefandi mun, að teknu tilliti til hagsmuna skuldabréfaeigenda, tilnefna umboðsaðila skuldabréfaeigenda. Skal umboðsaðilinn vera fjármálafyriræki eða annar sérfróður aðili sem er óháður útgefanda.

Fyrsti umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal vera PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna er heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi skuldabréfaeigenda, sbr. síðar, að umboðsaðila skuldabréfaeigenda sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun fundar skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Láti umboðsaðili skuldabréfaeigenda af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili skuldabréfaeigenda boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal borin undir fundinn. Útgefandi mun, þegar í stað eftir að honum hefur borist tilkynning um slíka ákvörðun meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra á fundi skuldabréfaeigenda, skipa nýjan umboðsaðila skuldabréfaeigenda í samræmi við óskir skuldabréfaeigenda þar um. Hinn nýi umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal gangast undir ákvæði samnings um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Hlutverk umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal m.a. vera að:

- a. undirrita samning við útgefanda um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda;
- b. framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- c. tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- d. hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila skuldabréfaeigenda er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- e. boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skuldabréfaeigenda skylt að boða til slíkra funda ef:

Upplýsingamar 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 gripa til, eða láta hjá líða að gripa 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.

1. útgefandi óskar þess,
 2. endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 3. umboðsaðili skuldabréfaeigenda telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,
 4. útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar,
 5. 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
 6. ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;
- f. ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
- g. stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
- h. sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
- i. ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;
- j. annast varðveislu frumrita allra veðskjala; annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir f.h. skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
- k. annast f.h. skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra;
- l. veita lögmönnum, öðrum ráðgjöfum og þriðju aðilum nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;
- m. móttaka, yfirfara og staðreyna tilkynningar útgefanda um að fjárhagslegum skilyrðum sé fullnægt ákveði hann að nema einhver (en þó ekki öll) veðandlaganna úr veðböndum í samræmi við heimildir skilmála þessara;
- n. gera í umboði skuldabréfaeigenda þær breytingar á skilmálum veðskjala sem nauðsynlegar eru til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

Upplýsingamar 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.

- o. annast um önnur verkefni sem honum eru falin samkvæmt skilmálum útgáfulýsingar þessarar, þar með talin lausn veðsettra eigna úr veðböndum fyrir hönd skuldabréfæigenda, þegar heimilt er samkvæmt skilmálum þessum.

allt eins og nánar er tilgreint í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfæigenda.

Umboðsaðila skuldabréfæigenda skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmanna, endurskoðenda, matsmanna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af þóknun umboðsaðila.

Þóknun umboðsaðila skuldabréfæigenda: Þóknun umboðsaðila skuldabréfæigenda greiðist einu sinni á ári af útgefanda.

Starfshættir umboðsaðila skuldabréfæigenda: Umboðsaðili skuldabréfæigenda skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfæigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfæigenda, þar með talið fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna. Umboðsaðili skuldabréfæigenda er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfæigendum vegna athafna eða athafnaleysis hans sem er að rekja til fyrirmæla meirihluta skuldabréfæigenda.

Fyrirmæli meirihluta skuldabréfæigenda til umboðsaðila skuldabréfæigenda, sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfæigenda í samræmi við ofangreint, eru bindandi fyrir alla skuldabréfæigendur.

Fundur skuldabréfæigenda: Boðað skal til fundar skuldabréfæigenda með tilkynningu sem útgefandi skal birta opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til víðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til víðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Niðurstöður fundar skuldabréfæigenda skulu birtar opinberlega með sama hætti.

Boðað skal til fundar skuldabréfæigenda með minnst sjö sólarhringa fyrirvara.

Fulltrúum útgefanda skal boðið til allra funda skuldabréfæigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila skuldabréfæigenda skal vera heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji umboðsaðili skuldabréfæigenda þörf á slíku.

Upplýsingamar 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.

Komi til atkvæðagreiðslu á fundi skuldabréfaeigenda skal hver skuldabréfaeigandi njóta atkvæðisréttar í réttu hlutfalli við fjárhæð kröfu hans samkvæmt skuldabréfunum á hendur útgefanda eins og krafan stóð á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundur skuldabréfaeigendanna fer fram. Atkvæðisréttar skulu þeir aðilar njóta sem eru skráðir skuldabréfaeigendur í kerfum Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. bankadaginn áður en fundur skuldabréfaeigenda fer fram. Skuldabréf sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja njóta ekki atkvæðisréttar á fundum skuldabréfaeigenda. Við afmörkun samþykkishlutfalls við atkvæðagreiðslur á slíkum fundum, skal heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum lækkuð um heildarfjárhæð krafna samkvæmt þeim sem vistuð eru með þeim hætti og heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, þannig ákvörðuð lögð til grundvallar ákvörðun þess hvort samþykki fyrir tilteknum tillögum hefur náðst.

Ákvarðanir á fundi skuldabréfaeigenda skulu teknar með einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda sem slíkan fund sækja, nema mælt sé fyrir á annan veg í skilmálum skuldabréfanna. Fundur skuldabréfaeigenda skal teljast ákvörðunarbær ef fundurinn er sóttur af skuldabréfaeigendum sem fara með 40% af heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum, að fjárhæð skuldabréfa sem vistuð eru á safnreikningum fjármálafyrirtækja frátöldum, hvort tveggja miðað við stöðu bréfanna á næsta bankadegi fyrir þann dag er fundurinn fer fram. Hafi verið löglega boðað til fundar skuldabréfaeigenda samkvæmt framansögðu, en fundurinn telst ekki ákvörðunarbær sökum dræmrar fundarsóknar skal hverjum og einum skuldabréfaeigenda sem fundinn sækir vera heimilt að krefjast þess á fundinum að fundinum verði þegar í stað slitið og í hans stað boðað til nýs fundar skuldabréfaeigenda með sömu boðaðri dagskrá, sem fara skal fram eigi síðar en 10 virkum dögum eftir að fyrri fundur skuldabréfaeigendanna fór fram. Skal boðað til síðari fundarins með sama hætti og til hins fyrra og skal síðari fundurinn teljast ályktunarbær án tillits til fundarsóknar, svo fremi sem einhver skuldabréfaeigenda sækir fundinn. Regla þessi um ályktunarbærni fundar skuldabréfaeigenda raskar ekki áskildum samþykkishlutföllum skuldabréfaeigenda fyrir einstökum ráðstöfunum sem tilgreind eru í útgáfulýsingu þessari.

Þegar vísað er til samþykkis tiltekins hluta skuldabréfaeigenda í útgáfulýsingu þessari er átt við samþykki skuldabréfaeigendanna miðað við kröfufjárhæðir þeirra, en ekki samþykki miðað við höfðatölu skuldabréfaeigendanna.

Útgefandi skal ekki njóta atkvæðisréttar vegna skuldabréfa sem kunna að vera í hans eigu og skulu þeir hlutir ekki vera taldir með við afmörkun samþykkishlutfalls.

Upplýsingamar 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.

Breytingar á skilmálum o.fl.: Samþykki útgefanda og samþykki einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda, sem gefið er á fundi skuldabréfaeigenda, þarf til að breyta megi skilmálum skuldabréfanna, eða til þess að veita undanþágu frá broti útgefanda á fjárhagslegum skilmálum skuldabréfanna eða undanþágu vegna annarra vanefnda útgefanda á skilmálum skuldabréfanna. Þrátt fyrir framangreint, verður skilmálum skuldabréfanna er varða lokagjalddaga skuldabréfanna, fjárhæð þeirra, greiðslur vaxta og höfuðstóls, uppgreiðsluheimild eða vaxtahlutfalls, ekki breytt nema að fengnu samþykki útgefanda og samþykki 9/10 hluta þeirra skuldabréfaeigenda miðað við fjárhæð krafna þeirra á þeim degi er boðað er til fundar skuldabréfaeigenda.

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfanna.

Vanskil: Greiði útgefandi ekki einhverja þá greiðslu sem útgefanda ber að inna af hendi til skuldabréfaeigenda á grundvelli skilmála skuldabréfanna á þeim degi er honum bar að inna slíka greiðslu af hendi, enda hafi viðkomandi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er viðkomandi 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. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir.

Hafi útgefandi ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum ber að inna af hendi á grundvelli skilmála skuldabréfanna 30 dögum eftir að inna bar slíka greiðslu af hendi er skuldabréfaeigendum heimilt að taka ákvörðun á fundi sínum, í samræmi gjaldfellingarákvæði skilmála skuldabréfanna, um að fella alla skuld samkvæmt skuldabréfunum í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Um gjaldfellingarheimildir vísast til ákvæðis um **Heimild til gjaldfellingar** samkvæmt skuldabréfi þessu.

Samþykki fundur skuldabréfaeigenda heimild til gjaldfellingar skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda þegar í stað senda tilkynningu um slíkt til útgefanda, Nasdaq verðbréfamiðstöðvar hf. og viðeigandi verðbréfamarkaðar, hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði.

Við vanskil eða verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna. Auk þess

Upplýsingamar 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 gripa til, eða láta hjá líða að gripa 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.

að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna skal umboðsaðila skuldabréfaeigenda vera heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Í stað fullnustuaðgerða á grundvelli gjaldfellingar ógjaldfallins hluta samkvæmt skilmálum getur fundur skuldabréfaeigenda ávallt ákveðið að innheimta eingöngu vanskilahluta skuldarinnar.

Sérstök skilyrði: Útgefandi lýsir því yfir með skuldbindandi hætti að hann muni á hverjum tíma gæta eftirfarandi skilyrða í starfsemi sinni:

a. Fjárhagsleg skilyrði:

Útgefandi skal uppfylla bæði neðangreind skilyrði:

- i. Sjóðstreymiskvöð: Hreinar leigutekjur¹ deilt með reiknuðum vöxtum² skal aldrei vera lægra en 1,50 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.
- ii. Eiginfjárvöð: Eiginfjárhlutfall, eigið fé útgefanda sem hlutfall af heildareignum útgefanda, skal vera að lágmarki 18%.

Útgefandi skal framkvæma útreikning á hinum fjárhagslegu skilyrðum tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal hann þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum. Við útreikninginn skal miða við bókfært verðmæti þeirra eigna er útreikningurinn varðar á þeim degi er hann fer fram. Komi til þess að endurskoðandi útgefanda ákveði að staðfesta ekki fjárhagslegu skilyrðin skal útgefandi upplýsa umboðsaðila skuldabréfaeigenda um þá ákvörðun þegar í stað. Eftir að skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal

¹ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur 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.

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.

útgefandi birta tilkynningu um ofangreind atriði opinberlega, í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti, þó í fyrsta skipti 30. júní 2016.

Úrbætur: Til úrbóta vegna brota á ofangreindum fjárhagslegum skilyrðum getur útgefandi aukið eigið fé sem nemur því sem upp á vantar á hreinar leigutekjur eða því sem þarf til að eiginfjárlutfallið standist skilyrði. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarlutfallið.

- b. **Vátryggingar:** Veðpolar og útgefandi skuldbinda sig til að vátryggja að fullu verðmæti allra fasteigna með lögboðnum brunatryggingum, sem og verðmæti annarra veðsettra réttinda sem mynda veðandlagið á hverjum tíma, eins og við getur átt, og viðhalda þeim tryggingum meðan skuldabréf þessi eru við lýði. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við tryggingum til að vátryggingarverndin standist fyrrgreind skilyrði.
- c. **Fjárhæð tryggingarbréfsins og veðsettra innistæðna:** Uppreiknuð fjárhæð tryggingarbréfsins að viðbættum veðsettum innstæðum á móti uppreiknuðum skuldum, sem veðandlagið tryggir, að frátöldum útgefnum skuldabréfum í eigu útgefanda, skal ekki vera lægri en 100%. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt bætt við veðum til að hlutfallið standist fyrrgreind skilyrði.
- d. **Leigusamningar:** Veðpolum er óheimilt að veðsetja (e. negative pledge) leigugreiðslur og önnur réttindi sín samkvæmt leigusamningum um veðsettar fasteignir. Skal útgefandi gefa út sérstaka yfirlýsingu um kvöð þess efnis og skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda afla slíkrar kvaðar fullnægjandi réttarverndar fyrir skuldabréfaeigendur að því marki sem unnt er. Til úrbóta vegna brota á þessum lið ber umboðsaðila skuldabréfaeigenda að leita úrræða til að fá slíka veðsetningu ógilta og afla kvöð um veðsetningarbann fullnægjandi réttarverndar hafi það ekki þegar verið gert.
- e. **Breytingar á tilgangi útgefanda, samruni o.fl.:** Útgefandi skuldbindur sig til þess að breyta ekki verulega tilgangi sínum nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er atkvæðagreiðsla fer fram. Útgefandi skuldbindur sig jafnframt til þess að skipta ekki rekstri sínum upp í einn eða fleiri lögaðila eða sameinast öðrum lögaðila nema að undangengnu samþykki aukins meirihluta (75%) skuldabréfaeigenda miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna á fundi skuldabréfaeigenda á þeim degi er

Upplýsingamar 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.

atkvæðagreiðsla fer fram. Þrátt fyrir framangreint, skal útgefanda þó heimilt án samþykkis skuldabréfaeigenda að sameina rekstur þeirra dótturfélaga sinna, einhverra eða allra, sem til staðar eru við útgáfu skuldabréfanna, rekstri útgefanda að öðru leyti.

- f. **Jafnréttháar kröfur:** Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokki þessum eru ávallt jafnréttháar (e. pari passu) innbyrðis. Útgefanda er óheimilt að veita einhverjum (en ekki öllum) skuldabréfaeigenda sérstakar tryggingar fyrir greiðslu krafna þeirra á grundvelli skuldabréfanna eða inna af hendi greiðslu til slíkra skuldabréfaeigenda nema því aðeins að öllum öðrum skuldabréfaeigendum sé jafnhliða greidd sams konar greiðsla eða þeim sett samskonar viðbótartrygging sem fundur skuldabréfaeigenda hefur metið fullnægjandi. Útgefanda er óheimilt að kaupa skuldabréfin til baka á markaði af einhverjum, en ekki að tiltölu öllum, skuldabréfaeigendum. Til úrbóta vegna brota á þessum lið getur útgefandi ávallt greitt öllum öðrum skuldabréfaeigendum sams konar greiðslu og greidd var einhverjum skuldabréfaeigendum eða óska eftir að boðað verði til fundar skuldabréfaeigenda þar sem það, hvort viðbótartrygging sem útgefandi býður öllum öðrum skuldabréfaeigendum en veitt var einhverjum skuldabréfaeigendum teljist nægileg, verði borin undir atkvæði.

Útgefandi skal þegar í stað eftir að honum má ljóst vera að brotið hefur verið gegn ofangreindum skilyrðum í starfsemi hans gera umboðsaðila skuldabréfaeigenda viðvart um þær kringumstæður, sem og fá birta tilkynningu í upplýsingakerfi þess skipulega verðbréfamarkaðar þar sem skuldabréfin hafa verið tekin til viðskipta. Vanefni útgefandi þessa skyldu sína veitir það skuldabréfaeigendum heimild til tafarlausrar gjaldfellingar skuldabréfanna.

Brjóti útgefandi eitthvert ofangreindra skilyrða, þ.m.t. fjárhagslegu skilyrðin eins og þau eru reiknuð á grundvelli endurskoðaðs hálfársuppgjors, eða slíks uppgjors árituðu um könnun þess af hálfu endurskoðanda útgefanda, ellegar á grundvelli endurskoðaðs ársuppgjör, skal útgefanda skylt að grípa til nauðsynlegra aðgerða til þess að bæta úr þeim kringumstæðum eða atvikum sem ollu slíku broti. Hafi útgefandi ekki sinnt slíkri úrbótaskyldu innan 30 daga frá því umboðsaðila skuldabréfaeigenda hefur verið gert viðvart um þær kringumstæður og tilkynning hefur verði birt í kauphöll, er skuldabréfaeigendum heimilt að gjaldfella skuldabréfin.

Heimild til sölu veðsettra eigna innan samstæðu útgefanda: Útgefanda og/eða veðþolum eftir atvikum, skal vera heimilt að selja fasteignir, sem hafa verið settar að veði samkvæmt tryggingarbréfinu til tryggingar skuldabréfunum, innan samstæðu útgefanda, þ.e. á milli

Upplýsingamar 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.

móðurfélags og dótturfélaga, án þess að það hafi áhrif á tryggingar samkvæmt tryggingarbréfinu. Séu veðsettar fasteignir framseldar innan samstæðu útgefanda á grundvelli þessar heimildar, skal framsalshafi taka viðkomandi fasteign með þeim kvöðum og tryggingarréttindum sem á henni hvíla í samræmi við skilmála þessa.

Heimild til að leysa eign úr veðböndum: Útgefanda er heimilt á hverjum tíma að óska eftir því að umboðsaðili skuldabréfaeigenda leysi einstakar veðsettar fasteignir sem mynda veðandlagið úr veðböndum. Skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda verða við þeirri ósk, svo fremi sem hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært heildarvirði eftirstæðs veðandlags (e. Loan to Value), verður ekki hærra en 60% í kjölfar þess að slíkar eignir hafa verið leystar úr veðböndum.

Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga: Útgefanda er á hverjum tíma heimilt að bæta eignum við veðandlagið til að viðhalda tryggingarskilyrðum eins og þau eru skilgreind í skuldabréfi þessu. Þær eignir sem útgefanda er heimilt að bæta við veðandlagið í þessu skyni, skulu aðeins samanstanda af fasteignum í eigu útgefanda eða dótturfélaga hans sem eru í útleigu, eða reiðufé á bankareikningum og skulu þær eignir sem teljast til veðanlagsins uppfylla tryggingaskilyrðin í kjölfar slíkrar viðbótar við veðandlagið.

Útgefanda er heimilt að auka við þær skuldbindingar sínar sem tryggðar eru með veðandlaginu með stækkun skuldabréfaflokksins samfara þeirri aukningu á verðmæti veðandlagsins nýti veðþoli byggingarrétt sem fylgir (án þess að um endurbætur sé að ræða) fasteign sem þegar er hluti af veðandlaginu.

Stækkun skuldabréfaflokksins á ofangreindum grundvelli er því aðeins heimil að fjárhæð stækkunarinnar nemi ekki hærra hlutfalli en 75% af verðmæti þeirra eigna sem bætt er við veðandlagið eins og verðmætið ákvarðast samkvæmt þeirri verðmatsreglu sem mælt er fyrir um í samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda.

Heimildir til gjaldfellingar: Einstakur skuldabréfaeigandi hefur aldrei einhliða rétt til að gjaldfella skuldabréf sitt. Gjaldfelling skuldabréfanna er ávallt háð því skilyrði að 33% skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra samþykki á fundi skuldabréfaeigenda, sem boðaður hefur verið af umboðsaðila skuldabréfaeigenda, að gjaldfella útistandandi höfuðstól skuldabréfanna eins og hann er hverju sinni, á grundvelli einhverrar af eftirfarandi gjaldfellingarheimildum:

Upplýsingamar 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.

- a) Útgefandi hefur ekki innt af hendi einhverja þá greiðslu sem honum bar að greiða á grundvelli skuldabréfanna 30 dögum eftir að slík greiðsla átti að koma til greiðslu.
- b) Útgefandi uppfyllir ekki eitthvert hinna sérstöku skilyrða að liðnum fresti til að bæta úr því.
- c) Skuldabréfin hafa ekki verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði fyrir 30. júní 2016.
- d) Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda eða veðþola, ef fallist er á kröfu um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda eða veðþola, ef útgefandi eða veðþoli leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eða veðþola eru auglýstar á nauðungaruppboði eða ef eignir útgefanda eða veðþola eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust og án atkvæðagreiðslu af hálfu skuldabréfaeigenda.
- e) Útgefandi vanefnir aðrar fjárhagslegar skuldbindingar sínar en skuldbindingar samkvæmt skuldabréfum þessum, hverju nafni sem nefnast, og heildarvanefnd slíkra vanefndra skuldbindinga nemur 650 milljónum króna eða hærri fjárhæð (fjárhæð þessi skal taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs frá útgáfu skuldabréfa þessara) og slík vanefnd er enn til staðar að loknu hverju því tímabili samkvæmt upphaflegum samningi sem útgefandi hefur til úrbóta vanefndarinnar.

Útgefandi skal tilkynna umboðsaðila skuldabréfaeigenda þegar í stað ef hann fær vitneskju um að einhverjar framangreindra gjaldfellingarheimilda séu orðnar virkar. Skal umboðsaðilinn þegar í stað tilkynna skuldabréfaeigendum um að honum hafi borist slík tilkynning og boða til fundar skuldabréfaeigenda. Hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði skal tilkynning þess efnis birt opinberlega í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Sé gjaldfellingarheimild ekki lengur til staðar á þeim degi er fundur skuldabréfaeigenda, þar sem greiða skal atkvæði um gjaldfellingu, fer fram, skal umboðsaðili skuldabréfaeigenda afboða fundinn. Slík afboðun skal tilkynnt með sama hætti og boð til fundarins.

Þeir aðilar sem á hverjum tíma gegna starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda skulu teljast hafa stöðuumboð í krafti þess starfa síns til þess að leita fullnustu í hinum veðsettu eignum í kjölfar gjaldfellingar, þ.á.m. að leggja fram nauðungarsölubeiðni hjá sýslumanni eða ganga að handveðsettum eignum, ellegar krefjast aðfarar og leita fjárnáms í öðrum eignum útgefanda, eftir því sem þörf kann að krefja í því skyni, eða framkvæma aðrar ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til slíkrar fullnustu. Skulu umræddir aðilar fara með fyrirsvar fyrir skuldabréfaeigendur við ráðstafanir þessar og skal þeim heimilt að taka við

Upplýsingamar 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.

öllum greiðslum sem greiðast kunnu skuldabréfaeigendum í kjölfar fullnustu veðanna. Öllum þeim fjármunum sem umboðsaðili skuldabréfaeigenda tekur á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skal hann jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna. Einstökum skuldabréfaeigendum er óheimilt að leita sjálfir fullnustu í eignum útgefanda til efnda á skuldabréfunum án atbeina umboðsaðila skuldabréfaeigenda sem veittur er í þágu allra skuldabréfaeigenda.

Tryggingarskilyrði: Útgefandi hefur heimild skv. framansögðu (sjá „Viðbót við veðandlagið/heimild til aukningar veðtryggðra skuldbindinga“) til að stækka skuldabréfaflokk þennan á þann veg að viðbótin njóti sömu trygginga og skuldabréfaflokkurinn að öðru leyti, svo fremi sem eftirgreindum skilyrðum teldist fullnægt í kjölfar slíkrar stækkunar:

- a. **Sjóðstreymiskvöð:** Hreinar leigutekjur³ deilt með reiknuðum vöxtum⁴ skal aldrei vera lægra en 1,65 reiknað yfir 12 mánaða tímabil.
- b. **Veðsetningarskilyrði:** Hlutfall þeirra veðskulda sem njóta tryggingar í veðandlaginu miðað við bókfært virði veðandlagsins, skal tvisvar á ári þ.e. við birtingu hálfárs- og ársuppgjörs, ekki vera hærra en 75%. Útgefanda er heimilt að veðsetja innstæður á bankareikningi sem hluta af veðandlaginu til þess að uppfylla veðsetningarhlutfallið.

Skilyrðin taka einungis mið af þeim eignum sem lagðar eru til tryggingar fyrir skuldabréfaflokki þessum og þeim skuldum sem þær tryggja.

Tryggingarskilyrði skulu reiknuð af útgefanda á sömu dögum og kveðið er á um í sérstökum skilyrðum. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda skal með sama hætti kanna og staðfesta útreikninga útgefanda.

Komi í ljós að framangreind tryggingarskilyrði brestur, án þess að flokkurinn hafi verið stækkaður, skal útgefandi innan 30 daga frá því að slíkt brot tryggingarskilmála liggur fyrir, bæta við nýjum eignum til tryggingar þannig að framangreind hlutföll séu uppfyllt.

Umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal heimilt í tengslum við stækkun skuldabréfaflokksins, sé framangreindum tryggingarskilyrðum fullnægt, að hækka þá fjárhæð sem hlutaðeigandi

³ Með hreinum leigutekjum er átt við allar tekjur af fasteignum í veðandlaginu sem hafa áhrif á sjóðstreymi, þ.m.t. leigutekjur 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 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, 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.

tryggingarskjöl tilgreina sem hámarksfjárhæð þeirra skulda sem tryggðar eru samkvæmt viðkomandi tryggingarskjali þannig að endurspegli stækkun flokksins. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréfið áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst.

Framsal o.fl.: Engar takmarkanir eru á framsali skuldabréfa skv. útgáfu þessari. Framselja skal skuldabréfin til nafngreinds aðila. Til að tryggja réttindi skuldabréfaeigenda og upplýsingagjöf til þeirra skal útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda ávallt heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um það hverjir séu skráðir skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Handhafar skuldabréfanna á hverjum tíma skulu, í krafti handhafnar sinnar, teljast aðilar að eftirtöldum samningum; veðskjöllum, kvöðum sem felldar eru á eignir í samræmi við skilmála útgáfulýsingar þessarar og samningi um starfa umboðsaðila skuldabréfaeigenda og eiga réttindi og bera skyldur þeim samkvæmt.

Stimpilgjald: Á ekki við.

Ágreiningsmál: Rísi dómsmál út af skuld þessari, skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Heimilt er að reka málið samkvæmt reglum XVII. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Heimild: Heimild stjórnar Eikar fasteignafélags hf. þann 8. október 2015

Skráð í kauphöll: Eigi síðar en 30. júní 2016.

Upplýsingaöflun: Útgefanda og umboðsaðila skuldabréfaeigenda skal vera heimilt að afla upplýsinga hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um skráða skuldabréfaeigendur á hverjum tíma.

Breytingar á skilmálum:

Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um hvers kyns breytingar á skilmálum skuldabréfaflokks.

Afskráning:

Skuldabréfaflokkur verður afskráður sjö sólarhringum eftir lokagjaldþaga, nema tilkynning um annað berist frá útgefanda. Útgefanda ber að tilkynna Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. um greiðslufall flokksins og skal í því tilviki senda VS tilkynningu þar um þegar greiðsla hefur farið fram.

Annað:

Upplýsingamar 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.

- 2.3 *Hlunnindi sem tengd eru skuldabréfunum, útreikningar þeirra og nýting.*
Engin hlunnindi eru tengd skuldabréfunum.
- 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 hverjum tíma. Útgefandi mun ekki draga staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna og ábyrgist ekki að staðgreiðsluskatti sé haldið eftir, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 94/1996, um staðgreiðslu skatts á fjármagnstekjur. Skuldabréfaeigendur bera sjálfir ábyrgð á staðgreiðslu fjármagnstekna sinna af skuldabréfunum. Sá aðili sem varslar skuldabréf fyrir skuldabréfaeiganda annast útreikning og staðgreiðslu af vaxtatekjum skuldabréfanna.
- 2.5 *Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ráðstafar útgefnum skuldabréfum á VS-reikning útgefanda nr. 384549 í banka/verðbréfafyrirtæki.*
- 2.6 *Aðrar upplýsingar um hina fyrirhuguðu útgáfu eða útgefendur sem VS telur nauðsynlegar. Á ekki við.*

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
Álfheimur 74, 104 Reykjavík
Sími: 590-2200
Gardar Hannes Friðjónsson, gardar@eik.is
- Arion banki hf., kt. 581008-0150
Borgartúni 19, 105 Reykjavík
Sími: 444-7000
Svana Huld Linnét, svana.huld.linnét@arionbanki.is
- 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, athorisdottir@kpmg.is

Upplýsingamar 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.

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

Arion banki hf., kt. 581008-0150

Borgartúni 19, 105 Reykjavík

Sími: 444-7000

Svana Huld Linnet, svana.huld.linnet@arionbanki.is

4. kafli

Fylgigögn með útgáfulýsingu:

4.1 *Staðfesting opinbers skráningaraðila á tilurð útgefanda.*

Meðfylgjandi.

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.*

Meðfylgjandi.

4.3 *Nafn frumsöluaðila eins eða fleiri ef um nýja útgáfu eða viðbótarútgáfu er að ræða og afrit af samningi útgefanda við hann.*

Arion banki hf., kt. 581008-0150, Borgartúni 19, 105 Reykjavík

4.4 *Óski Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. eftir því skal leggja fram staðfesta yfirlýsingu héraðsdómara um að félag sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.*

4.5 *Önnur fylgigögn vegna hinnar fyrirhuguðu útgáfu sem Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. telur nauðsynleg.*

Staður: Reykjavík Dags: 15. október

F.h. útgefanda skv. umboði


Garðar Hannes Friðjónsson



F.h. banka/verðbréfafyrirtækis,


Þórbergur Guðjónsson

Upplýsingamar 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 gripa til, eða láta hjá líða að gripa 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
	105 Reykjavík, Ísland
Skuldabréf/víxlar	Skuldabréf
Auðkenni (Ticker)	EIK 15 1
ISIN númer	IS0000026300
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	3.300.000.000 ISK
Heildarútgáfa	Opinn flokkur
Upphæð tekin til viðskipta nú	3.300.000.000 ISK
Útgáfudagur	fimmtudagur, 15. október 2015
Fyrsti gjalddagi höfuðstóls	10.3.2016
Fjöldi gjalldaga höfuðstóls í heildina	60
Fjöldi á ári	2
Lokagjalddagi höfuðstóls	sunnudagur, 10. september 2045
Vaxtaþrósenta	3,30%
Vaxtaruna ef breytilegir vextir	n/a
Álagsþrósenta á vaxtarunu	n/a

Upplýsingamar 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 gripa til, eða láta hjá líða að gripa 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.

Reikniregla vaxta	Einfaldir
Dagaregla	30/360
Fyrsti vaxtadagur	fimmtudagur, 15. október 2015
Fyrsti vaxtagjalddagi	10.3.2016
Fjöldi vaxtagjalddaga á ári	2
Fjöldi vaxtagjalddaga í heildina	60
Vístölutrygging	Já
Nafn vísitölu	Vísitala neysluverðs ("VNV")
Dagvísitala eða mánaðarvísitala	Dagvísitala
Grunngildi vísitölu	431,51
Dags. grunnvísitölugildis	15.10.2015
Verð með áföllnum vöxtum/án áfallinna vaxta (e. dirty price/clean price)	Án áfallinna vaxta
Innkallanlegt	Já
Innleysanlegt	Nei
Breytanlegt	Nei
Aðrar upplýsingar	
Viðskiptavakt	Nei
Lánshæfismat (matsfyrirtæki, dags.)	Nei
Verðbréfamiðstöð	Nasdaq verðbréfamiðstöð hf.
Umsjónaraðili – taka til viðskipta	Arion banki hf.
Ef óreglulegt greiðsluflæði, þá hvernig	Á ekki við
Ef afborgun lendir á helgi/frídegi, á að bæta við vöxtum yfir þá daga sem afborgun seinkar um?	Já

Upplýsingamar 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

TRYGGINGARBRÉF

13. október 2015

TRYGGINGARBRÉF VEGNA TILTEKINNA SKULDA MEÐ VEÐI Í FASTEIGNUM OG VENJULEGU FYLGIFÉ

LF1 ehf., kt. 6408090350, Álfheimum 74, 104 Reykjavík,

(hér eftir nefndir **veðþoli**),

veðsetur hér með, með 1. veðrétti, þær fasteignir sem taldar eru upp í viðauka 1 við tryggingarbréf þetta (hér eftir nefndar **veðin** og eftir atvikum **hinar veðsettu eignir**). Veðin skulu standa til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu Eikar fasteignafélags hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt **Eik**), til hlutaðeigandi kröfuhafa (hér eftir sameiginlega nefndir **veðhafar**) á skuldum sem stofnað er til af hálfu Eikar í neðangreindum flokki skuldabréfa í kerfi Verðbréfaskráningar Íslands hf. (hér eftir sameiginlega nefnd **skuldabréfin**) að fjárhæð kr. 3.300.000.000 (*þrír milljarðar og þrjú hundruð milljónir*):

Auðkenni: EIK 15 1

ISIN númer: IS0000026300

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Útgefið nú: 3.300.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 15. október 2015

Lokagjalddagi: 10. september 2045

Verðtrygging: Skuldabréfin eru verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 15. október 2015, sem er 431,51 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir

Nafnvextir: 3,30%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 15. október 2015

Fyrsti gjalddagi vaxta: 10. mars 2016

Fjöldi gjalddaga á ári: Árlegir gjalddagar skuldabréfsins eru tveir; 10. september og 10. mars.

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu, dags. 15. október 2015, eins og þeim skilmálum kann að verða breytt í samræmi við ákvæði þeirra.

Ofangreind veð eru til tryggingar greiðslu á höfuðstól þeirra skuldabréfa sem gefin eru út í ofangreindum flokki skuldabréfa, **þó að hámarki að samanlagðri höfuðstólsfjárhæð kr. 3.300.000.000**, og skal sú fjárhæð bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitöluna 431,51 og skal ofangreint hámark höfuðstólsfjárhæðarinnar taka mánaðarlegum breytingum í samræmi við **(i)** breytingar á vísitölu neysluverðs miðað við framangreinda grunnvísitölu skuldabréfanna **(ii)** verðtryggingarfjárhæð (verðbætur) á ofangreindan höfuðstól skuldabréfanna miðað við tilgreinda vísitölutegund og grunnvísitölu skuldabréfanna, **(iii)** áfallna en ógreidda samningsvexti skv. ákvæðum skuldabréfanna, af ofangreindum höfuðstól skuldabréfanna að viðbættri verðtryggingarfjárhæð á höfuðstólinn, **(iv)** dráttarvexti af ofangreindum höfuðstól og verðtryggingarfjárhæð frá gjaldfellingu skuldabréfanna, **(v)** innheimkostnað hverju nafni sem nefnist vegna ofangreinds, og **(vi)** aðrarukagreiðslur, svo sem útlagðra tryggingariðgjalda vegna hins veðsetta.

Eik tilnefnir umboðsaðila fyrir veðhafana (hér eftir nefndur **umboðsaðili skuldabréfaeigenda**) sem fer með öll réttindi veðhafa samkvæmt tryggingarbréfi þessu fyrir þeirra hönd, þar með talið hvað snertir breytingar á tryggingarbréfinu, s.s. hvað snertir lausn veðsettra eigna úr veðböndum, færslu nýrra eigna undir veð samkvæmt tryggingarbréfinu og, eftir atvikum, hækkun höfuðstólsfjárhæðar tryggingarbréfsins, allt samkvæmt skilmálum skuldabréfanna. Veðhafarnir hafa ekki heimild til að beita réttindum sínum samkvæmt bréfi þessu beint, heldur verður réttindum þeirra einungis ráðstafað, af greindum umboðsaðila veðhafa, svo sem nánar greinir í útgáfulýsingu, þar á meðal réttindum veðhafa til að samþykkja breytingar á bréfi þessu, svo sem til hækkunar fjárhæðar þess, fjölgunar eða fækkunar skulda sem bréfið tryggir eða fjölgunar eða fækkunar eigna sem falla undir veðin. Verði þeirrar heimildar neytt skal tryggingarbréf þetta áritað um skilmálabreytingu og þeirri áritun þinglýst. Við útgáfu tryggingarbréfs þessa er umboðsaðili skuldabréfaeigenda PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík.

Hugtök sem skilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna skulu hafa sömu merkingu í tryggingarbréfi þessu.

Veðin eru sett að veði ásamt öllu því sem þeim fylgir og fylgja ber, á hverjum tíma, þar með talin öll þau réttindi og hlunnindi sem greinir í 15. -20. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð (að báðum greinum meðtöldum).

Verði síðar gerðar endurbætur á veðandlaginu eða rísi nýjar byggingar og/eða mannvirki á veðandlaginu nær veðið samkvæmt tryggingarbréfi þessu einnig til slíkra endurbóta, viðauka, bygginga og/eða mannvirkja.

5/24/15

Veðpola er skylt að halda veðunum vel við og hafa þau ávallt váttryggð líkt og mælt er fyrir um í lögum fyrir raunvirði þeirra. Nær veðrétturinn til váttryggingarfjárhæða, ef slíkar fjárhæðir eru til greiðslu, og er þá umboðsaðila veðhafa heimilt að krefjast þess að viðkomandi tryggingarfélag greiði váttryggingarfjárhæð að því marki sem nauðsynlegt er til þess að fullnægja veðskuldinni auk áfallinna vaxta og kostnaðar. Með hugtakinu veðskuld í tryggingarbréfi þessu er átt við þær kröfur samkvæmt skuldabréfunum sem veðréttar njóta á hverjum tíma. Veðpoli skuldbindur sig til þess að láta umboðsaðila veðhafa í té, hvenær sem þeir krefjast þess, skilríki fyrir því að hinar veðsettu eignir séu váttryggðar, ella er umboðsaðila veðhafa heimilt en ekki skylt að váttryggja eignirnar á kostnað veðpola og er tryggingarbréf þetta þá einnig til tryggingar greiðslu alls váttryggingarkostnaðar.

Veðin eru sett veðhafa að veði til tryggingar á höfuðstól skuldabréfanna, auk verðbóta, vaxta, dráttarvaxta og kostnaðar sem leiða kann af innheimtuaðgerðum.

Veðsetningar samkvæmt bréfi þessu skulu standa óhaggaðar þótt greiðslufrestur kunni að verða veittur á veðskuldunum.

Veðpoli staðfestir og ábyrgist að (a) veðin eru eign hans og á þeim hvíla engin veðbönd eða fyrirvarar um eignarrétt annarra að öðru leyti en upplýst hefur verið um og/eða fram kemur í opinberum gögnum; og (b) að veðin eru skráð í þinglýsingarbókum sem kvaðalausar eignir veðpola en ekki annarra.

Verði vanskil á hinum veðtryggðu skuldum eða vanefni Eik aðrar skyldur sínar, eða veðpoli skyldur sínar, samkvæmt tryggingarbréfi þessu er umboðsaðila veðhafa heimilt að fella alla veðskuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar og ganga að veðinu í samræmi við tryggingarbréf þetta.

Ef veðskuldin telst gjaldfallin og til greiðslu, er umboðsaðila veðhafa einum, fyrir hönd veðhafanna, heimilt að ganga að veðunum og láta selja þau nauðungarsölu til fullnustu tryggðra krafna án undangengis dóms, sáttar eða fjárnáms, skv. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Einnig má þá gera fjárnám til fullnustu skuldinni án undangengis dóms eða sáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Veðréttum samkvæmt tryggingarbréfi þessu kann að verða aflétt með samþykki umboðsaðila veðhafa, með þeim hætti sem nánar er tilgreint í skilmálum skuldabréfanna. Veðpola er ekki heimilt að öðru leyti, án skriflegs fyrirfram samþykkis umboðsaðila veðhafa, að framselja, selja, eða láta af hendi með öðrum hætti eða veðsetja, eða veita eða heimila nokkur tryggingarréttindi yfir nokkrum hluta veðanna, utan þess sem greinir í skilmálum skuldabréfanna.

Veðsetningar samkvæmt bréfi þessu gilda þar til hinar tryggðu veðskuldir eru að fullu greiddar.

GMP

Veðþoli greiðir allan kostnað og gjöld vegna tryggingarbréfs þessa, þ.m.t. öll stimpil- og þinglýsingargjöld.

Veðþoli skal gera allt sem í valdi hans stendur til þess að stuðla að því að tryggja veðsetningum réttarvernd eins fljótt og auðið er.

Um þetta tryggingarbréf gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur í tengslum við tryggingarbréf þetta eða þá veðrétti sem hér er stofnað til skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Til staðfestu öllu ofangreindu er bréf þetta undirritað af hálfu veðþola í viðurvist votta sem kvaddir eru til af þessu tilefni.

F.h. LF1 ehf.,



nafn prentað: Garðar Hannes Friðjónsson

VOTTAR AÐ RÊTTI DAGSETNINGU, UNDIRRITUN OG FJÄRRÆÐI AÐILA:

Árdís Ethel Hrafnisdóttir
Kt. 101286-3209

Rósa Hjartardóttir
Kt. 150269-4299

Viðauki 1

Veðsettar eignir (lóðir)

Borgartún 21

Fastanúmer	Merking	Notkun	Birt stærð	Fasteignamat
224-0134	06 0101	Skrifstofa	8722.4 M ²	2.059.600.000

Borgartún 21A

Fastanúmer	Merking	Notkun	Birt stærð	Fasteignamat
200-9396	02 0101	Skrifstofa	3155.4 M ²	766.600.000
200-9401	04 0101	Iðnaðarhús	306.4 M ²	43.000.000

52m

VIÐAUKI 2

SAMNINGUR UM STARFA UMBOÐSAÐILA SKULDABRÉFAEIGENDA

13. október 2015

SAMNINGUR UM STARFA UMBOÐSAÐILA SKULDABRÉFAEIGENDA

1. gr. Aðilar

PricewaterhouseCoopers ehf., kt. 690681-0139, Skógarhlíð 12, 105 Reykjavík, f.h. eigin hönd og f.h. veðhafa skv. 1. gr. samnings þessa (hér eftir nefnt **umboðsaðili**) og

Eik fasteignafélag hf., kt. 590902-3730, Álfheimum 74, 104 Reykjavík (hér eftir nefnt **útgefandi**)

gera hér með með sér samning þennan um þá þjónustu sem umboðsaðili skal veita við eftirgreinda skuldabréfaútgáfu í kerfi Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. (hér eftir sameiginlega nefnd **skuldabréfin**):

Auðkenni: EIK 15 1

ISIN númer: IS00000026300

Tegund bréfs: jafnar greiðslur

Útgefið nú: 3.300.000.000 ISK

Nafnverðseiningar: 20.000.000 ISK

Útgáfudagur: 15. október 2015

Lokagjalddagi: 15. október 2045

Verðtrygging: Skuldabréfið er verðtryggt með vísitölu neysluverðs („VNV“) með grunnvísitölu þann 15. október 2015, sem er 431,51 stig (dagvísitala). Höfuðstóll skal reiknaður áður en vextir eru reiknaðir.

Nafnvextir: 3,30%

Dagregla: 30/360

Fyrsti vaxtadagur: 15. október 2015

Fyrsti gjalddagi vaxta: 10. mars 2016

Fjöldi gjalldaga á ári: Árlegir gjalldagar skuldabréfsins eru tveir; 10. mars, og 10. september.

GILV
KFK

Skilmálar skuldabréfanna: Þeir skilmálar sem tilgreindir eru í útgáfulýsingu, dags. 15. október 2015, eins og þeim skilmálum kann að verða breytt í samræmi við ákvæði þeirra.

Hugtök sem skilgreind eru í skilmálum skuldabréfanna skulu hafa sömu merkingu í samningi þessum.

Til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu útgefanda til hlutaðeigandi kröfuhafa (hér eftir sameiginlega nefndir **veðhafar**) á skuldum sem stofnað er til af hálfu útgefanda með útgáfu skuldabréfanna hefur dótturfélag hans, LF1 ehf., kt. 640809-0350, með skráð lögheimili að Álfheimum 74, 104 Reykjavík, veðsett, með 1. veðrétti, nánar tilteknar fasteignir sínar, sbr. tryggingarbréf útgefið af félaginu þann 15. október 2015 en fasteignirnar eru tilgreindar í viðauka við bréfið (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar fasteignir**). Þá er jafnframt ráðgert skv. skilmálum skuldabréfanna að veðsetja innstæður á bankareikningum (hér eftir sameiginlega nefndar **veðsettar innstæður** en **veðsettar fasteignir** og **veðsettar innstæður** eru hér eftir sameiginlega nefndar **veðandlagið**).

2. gr. Hlutverk umboðsaðila

- a) Með undirritun samnings þessa undirgengst umboðsaðili að gegna þeim skyldum sem honum eru faldar í skilmálum skuldabréfanna um þjónustu hans og réttindi og skyldur hans í því sambandi;
- b) framsenda hvert það skjal sem honum berst til skuldabréfaeigenda en umboðsaðila er ekki skylt að staðreyna efni þeirra skjala sem hann framsendir;
- c) tilkynna skuldabréfaeigendum þegar í stað um það ef hann verður var við að útgefandi hafi í einhverju vanefnt skuldbindingar samkvæmt skuldabréfi þessu;
- d) hafa eftirlit með hvort endurskoðandi útgefanda hafi staðfest útreikninga útgefanda á fjárhagslegum skilyrðum og að leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga en umboðsaðila er heimilt að leita eftir skýringum útgefanda og endurskoðanda útgefanda á slíkum útreikningum ef þurfa þykir;
- e) boða til fundar skuldabréfaeigenda og er umboðsaðila skylt að boða til slíkra funda ef:
 - 1) útgefandi óskar þess,
 - 2) endurskoðandi útgefanda tilkynnir að hann muni ekki staðfesta útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og útgefandi hefur ekki bætt úr innan 30 daga frá því slík afstaða endurskoðanda liggur fyrir,
 - 3) umboðsaðili telur staðfestingu útreiknings á fjárhagslegum

skilyrðum ranga og telur að gjaldfellingarheimild sé fyrir hendi af þeim sökum,

- 4) útgefandi hefur tilkynnt um að gjaldfellingarheimild samkvæmt skuldabréfunum sé til staðar eða
 - 5) 1/10 hluti skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna samkvæmt skuldabréfunum óskar þess, eða
 - 6) ef kringumstæður að öðru leyti krefjast þess að mati umboðsaðila;
- f) ákveða dagskrá fundar skuldabréfaeigenda;
- g) stýra fundi skuldabréfaeigenda, hafa umsjón með framkvæmd þeirra atkvæðagreiðslna sem þar kunna að fara fram og halda fundargerð um það sem þar fer fram;
- h) sinna hverjum þeim lögmætum verkefnum sem einfaldur meirihluti þeirra skuldabréfaeigenda að fjárhæð sem sækja fund hefur falið honum að vinna með lögmætri ályktun fundar skuldabréfaeigenda;
- i) ljúka gerð veðskjala og annast öflun réttarverndar veða, að því marki sem slík skjöl liggja ekki fyrir, allt í umboði skuldabréfaeigenda;
- j) annast varðveislu frumrita allra veðskjala; annast nauðsynlegar fullnustuaðgerðir f.h. skuldabréfaeigenda, þ.m.t. höfða dómsmál, leggja fram aðfarar- og/eða nauðungarsölubeiðnir og eftir atvikum leita annarrar fullnustu skuldabréfanna fyrir hönd skuldabréfaeigenda í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna, allt samkvæmt samþykkt meirihluta skuldabréfaeigenda, miðað við heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna, á fundi þeirra;
- k) annast f.h. skuldabréfaeigenda viðtöku þeirra fjármuna sem skuldabréfaeigendum kunna að greiðast í kjölfar fullnustu veða og ráðstöfun slíkra fjármuna til skuldabréfaeigenda í réttu hlutfalli við skuldabréfaeign þeirra;
- l) veita lögmönnum, öðrum ráðgjöfum og þriðju aðilum nauðsynleg fyrirmæli tengd fullnusturáðstöfunum vegna skuldabréfanna, sem og vegna viðtöku og ráðstöfun fjármuna til skuldabréfaeigenda í kjölfar slíkra ráðstafana;
- m) móttaka, yfirfara og staðreyna tilkynningar útgefanda um að fjárhagslegum skilyrðum sé fullnægt ákveði hann að nema einhver (en þó ekki öll) veðandlaganna úr veðböndum í samræmi við heimildir skilmála þessara;
- n) gera í umboði skuldabréfaeigenda þær breytingar á skilmálum veðskjala sem nauðsynlegar eru til þess að útgefandi fái nýtt heimildir sínar

SKP
KFL

samkvæmt skilmálum skuldabréfanna.

- o) annast um önnur verkefni sem honum eru falin samkvæmt skilmálum útgáfulýsingar þessarar, þar með talin lausn veðsettra eigna úr veðböndum fyrir hönd skuldabréfaeigenda, þegar heimilt er samkvæmt skilmálum þessum.

allt eins og nánar er skilgreint í samningi þessum.

Umboðsaðili skal haga starfa sínum í samræmi við fyrirmæli einfalds meirihluta skuldabréfaeigenda miðað við kröfufjárhæð þeirra sem gefin eru á lögmætum fundi skuldabréfaeigenda, þar með talin fyrirmæli um að grípa ekki til aðgerða eða athafna sem annars væru heimilar, nema í þeim tilvikum sem mælt er fyrir um annað í skilmálum skuldabréfanna. Umboðsaðili skuldabréfaeigenda er ekki ábyrgur gagnvart skuldabréfaeigendum vegna athafna eða athafnaleysis hans sem er að rekja til fyrirmæla meirihluta skuldabréfaeigenda.

Umboðsaðili lýsir því yfir að hann er óháður útgefanda og býr að sérfræðipækkingu á skuldabréfamarkaði.

Umboðsaðili skal í einu og öllu fara að skilmálum skuldabréfanna eins og þeir eru á hverjum tíma. Ef einhver ákvæði samnings þessa reynast stangast á við ákvæði í skilmálum skuldabréfanna skulu síðarnefnd ákvæði ráða.

3. gr. Nánar um boðun funda skuldabréfaeigenda

Umboðsmaður skal boða til fundar skuldabréfaeigenda, með minnst sjö sólarhringa fyrirvara, með því að fela útgefanda að birta opinberlega tilkynningu í samræmi við 62. gr. laga nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti hafi skuldabréfin verið tekin til viðskipta á skipulegum verðbréfamarkaði eða á annan tryggilegan hátt hafi skuldabréfin ekki verið tekin til viðskipta. Tilkynningin skal innihalda dagskrá fundarins. Umboðsmaður skal fela útgefanda að birta niðurstöður fundar skuldabréfaeigenda opinberlega með sama hætti.

Umboðsaðili skal bjóða fulltrúum útgefanda til allra funda skuldabréfaeigenda. Þeim skal vera heimilt að ávarpa fundina. Umboðsaðila er heimilt að bjóða öðrum aðilum að sækja slíka fundi og ávarpa þá, telji hann þörf á slíku.

SKV
KFK

4. gr. Nánar um mat á útreikningum útgefanda

Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna skal útgefandi framkvæma útreikning á fjárhagslegum skilyrðum og tryggingaskilyrðum skilmálanna tvisvar sinnum á ári, við birtingu árs- og hálfársreiknings, og skal þá jafnframt leggja fram staðfestingu endurskoðenda sinna á útreikningnum.

Umboðsaðili skal leggja sjálfstætt mat á slíka útreikninga útgefanda. Mat á fjárfestingaeignum skal taka mið af alþjóðlegum reikningsskilastöðlum IAS 40 *Fjárfestingaeignir* og alþjóðlegum reikningsskilastaðli IFRS 13 *Mat á gangvirði*:

Við mat á gangvirði einstakra fjárfestingareigna skal stuðst við núvirt 30 ára framtíðar sjóðsflæði. Sjóðstreymið ákvarðast af almennum viðurkenndum matsaðferðum, þ.e. alþjóðlegum matsstöðlum IVS no. 1 "Market Value Basis of Valuation". Virðislíkanið skal byggt á áætluðu frjálsu sjóðstreymi og notaðar forsendur sem endurspegla markaðsaðstæður á reikningsskiladegi. Sjóðstreymi fasteigna skal áætlað út frá tekjuflæði leigutekna að frádregnum áætluðum rekstrarkostnaði.

Leigutekjur skulu áætlaðar út frá gildandi leigusamningum. Í virðislíkaninu skal tekið tillit til áætlaðrar markaðsleigu að loknum leigutíma gildandi leigusamninga. Við mat á framtíðar leigutekjum skulu lagðar til grundvallar forsendur um áætlað nýtingarhlutfall eignanna í framtíðinni, áætlaða afslætti og tapaðar kröfur.

Allur viðeigandi kostnaður s.s. viðhaldskostnaður, fasteignagjöld, tryggingar og annar rekstrarkostnaður skal dreginn frá áætluðum leigutekjum. Fasteignagjöld og tryggingar skulu metin út frá sögulegum gögnum og væntum breytingum á þessum kostnaðarliðum.

Núvirt frjálst sjóðstreymi, fyrir viðkomandi fasteign, skal reiknað með því að núvirða sjóðstreymið með stuðli sem endurspeglar núverandi markaðs óvissu hvað varðar fjárhæð og tímasetningu sjóðstreymisins. Sjóðstreymislíkan skal notað og skal ávöxtunarkrafa eigin fjár byggð á áhættulausum raunvöxtum (vöxtum af húsbréfum), á reikningsskiladegi, áhættuálagi fyrir fasteignamarkaðinn og sérstöku áhættuálagi á hvern leigutaka og hverja fasteign veðandlagsins hjá samstæðunni og ávöxtunarkrafa lánsfjár byggð á áætluðum lánsfjárvöxtum á markaði á reikningsskiladegi.

Við mat á gangvirði fjárfestingareignar skulu ekki tvítaldar tilteknaðar eignir, innréttingar, tæki, húsgögn o.s.frv. Við mat á gangvirði skulu slíkar eignir taldaðar vera innifaldaðar í verðmæti fjárfestingareignarinnar. Auk þess endurspeglar gangvirði fjárfestingareignar ekki mögulegan ávinning af framtíðar viðbótarfjárfestingu í eigninni sem gæti bætt eða aukið virði eignarinnar.

GMS KfK

5. gr. Nánar um fullnustuaðgerðir

Við vanskil eða verði skuld samkvæmt skuldabréfunum gjaldfelld samkvæmt skilmálum þeirra er umboðsaðila heimilt, fyrir hönd skuldabréfaeigenda, að gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7. gr. laganna, sbr. skilmála skuldabréfanna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfararheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Við vanskil eða í kjölfar gjaldfellingar skuldabréfanna er umboðsaðila fyrir hönd skuldabréfaeigenda, heimilt, en ekki skylt, að krefjast nauðungarsölu veðandlagsins til fullnustu skuldar samkvæmt skuldabréfunum auk vaxta og kostnaðar án þess að fyrir liggi dómur eða dómssátt eða aðför, sbr. 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

Öllum þeim fjármunum sem umboðsaðili tekur á móti á grundvelli fullnustuaðgerða skal hann jafnskjótt ráðstafa upp í vangreiddar kröfur skv. skuldabréfunum í réttu hlutfalli við kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt stöðu bréfanna.

6. gr. Þóknun og kostnaður

Fyrir öll störf umboðsaðila samkvæmt samningi þessum og skilmálum skuldabréfanna greiðist árleg þóknun í samræmi við verksamning á milli útgefanda og umboðsaðila undirritaður 13. október 2015.

Þóknun umboðsaðila greiðist af útgefanda 31. desember ár hvert, í fyrsta skipti 31. desember 2015 hlutfallslega fyrir þann hluta ársins sem hann starfar.

Umboðsaðili staðfestir að honum er ljóst að skilmálar skuldabréfanna og verkefni hans samkvæmt þeim kunna að taka breytingum og skuldbindur sig til að gegna þeim störfum þannig breyttum án þess að til komi breytingar á þóknun. Hafi breytingar á skilmálum í för með sér verulega aukið eða minnkað umfang starfa umboðsaðila skulu aðilar þó leita samkomulags um breytingu á þóknun til samræmis.

Útgefandi skal standa straum af öllum beinum og nauðsynlegum útlögðum kostnaði umboðsaðila sem fellur til við að vinna verk hans samkvæmt samningi þessum og skilmálum skuldabréfanna.

7. gr. Aðstoð sérfræðinga

Umboðsaðila skal heimilt við framkvæmd starfa sinna að óska eftir og hagnýta sér þjónustu lögmannna, endurskoðenda, matsmannna og annarra sérfræðinga eftir því sem nauðsynlegt reynist og þurfa þykir. Umboðsaðili skal fá samþykki frá útgefanda fyrir áætluðum kostnaði af sérfræðivinnu áður en vinna hefst.

Kostnaður af sérfræðivinnu greiðist af þóknun umboðsaðila.

8. gr. Ábyrgð umboðsaðila

Umboðsaðili ber ekki ábyrgð á tjóni sem hann eða sérfræðingar hans skv. 7. gr. valda við framkvæmd verkefna umboðsaðila samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna nema að því marki sem slíkt tjón leiðir af ásetningi eða gáleysi hans eða viðkomandi sérfræðinga.

9. gr. Trúnaðarskylda

Umboðsaðila er skylt að gæta fyllsta trúnaðar um hvaðeina sem hann verður áskynja um í störfum sínum samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna, nema lagaákvæði eða úrskurður þar til bærs stjórnvalds eða dómstóls knýji hann til að láta af hendi upplýsingar. Trúnaðarskyldan tekur ekki til upplýsingagjafar umboðsaðila sem honum er nauðsynleg til að vinna verk sín samkvæmt samningi þessum eða skilmálum skuldabréfanna. Trúnaðarskyldan helst eftir að umboðsaðili hefur látið af störfum.

10. gr. Gildistaka og samningslok

Samningur þessi tekur gildi við undirritun og fellur úr gildi þegar þjónustu umboðsaðila lýkur.

Samkvæmt skilmálum skuldabréfanna er einföldum meirihluta skuldabréfaeigenda samkvæmt heildarfjárhæð krafna á grundvelli skuldabréfanna heimilt að krefjast þess, með ákvörðun sem tekin er á fundi þeirra, að umboðsaðila sé vikið til hliðar og nýr skipaður í hans stað. Verði slík ákvörðun tekin skal umboðsaðili þegar í stað láta af störfum. Láti umboðsaðili af störfum að eigin ósk skal fráfarandi umboðsaðili boða til fundar skuldabréfaeigenda, þar sem tillaga að nýjum umboðsaðila skal borin undir fundinn.

11. gr. Lögsaga og varnarþing

Um þennan samning gilda íslensk lög. Rísi ágreiningur í tengslum við hann skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

— — —

Til staðfestu öllu ofangreindu er samningur þessi undirritaður af hálfu aðila í viðurvist votta sem kvaddir eru til af þessu tilefni.

F.h. umboðsaðila, PricewaterhouseCoopers ehf.,



kt.: 090073-5049

F.h. útgefanda, Eikar fasteignafélags hf.





Vottar að réttri dagsetningu, undirritun og fjárræði aðila:

Arís Elnei Hrafnadóttir
Kt. 101286-3209

kt.:



kt.: 2809775/9